

## Konut Satış İstatistikleri

Eylül 2024

### Eylül Ayında 140.919 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2024 Eylül ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%37,3** artışla, bir önceki aya göre ise **%5,0** yükselişle **140.919** adet konut satıldı.

TL'de yaşanan değer kaybıyla beraber enflasyondaki artış hane halkının konutu ihtiyaç olmasının yanında bir yatırım ve paranın değerini koruma amacı olarak görmesine neden oldu. Bu durum konuta olan talebin yüksek seyretmesinin temel sebebi olarak ön plana çıktı.

### Lokomotif Şehir İstanbul

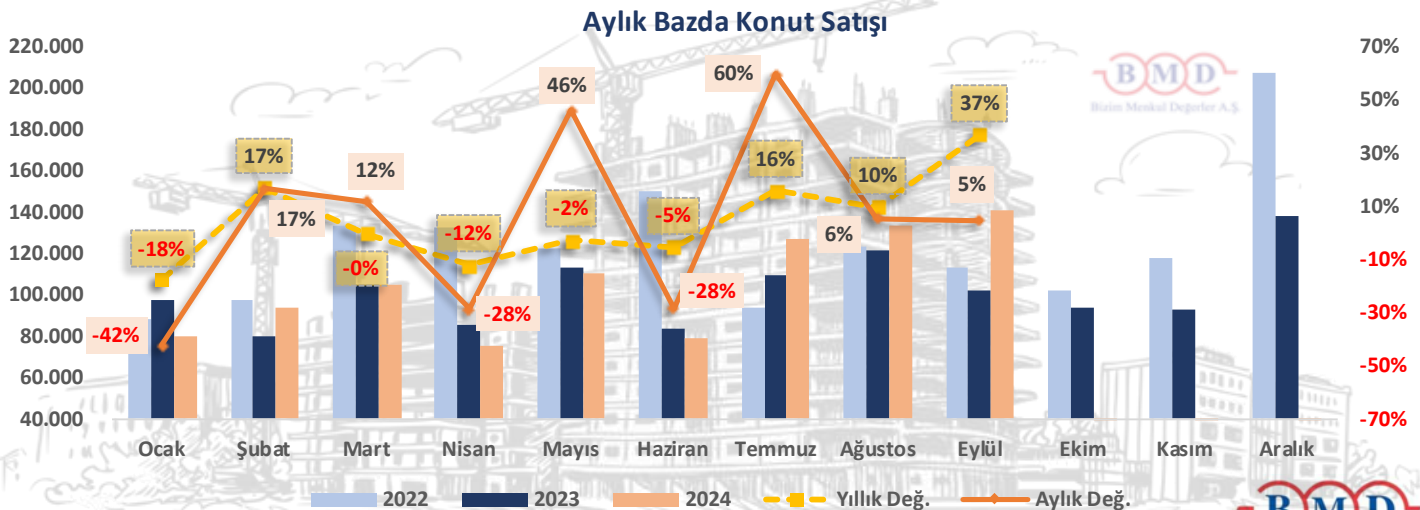
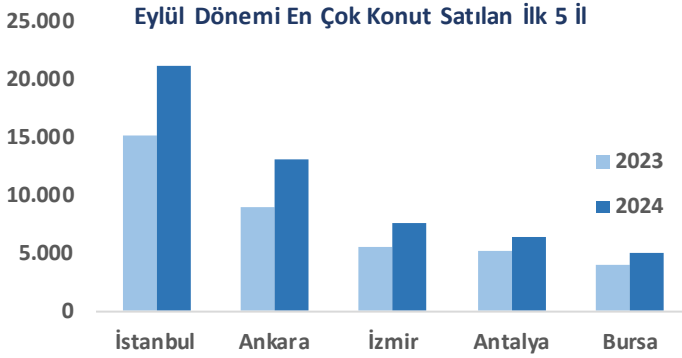
2024 Eylül ayında, İstanbul'da **21.314** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%15,1** oldu. Ankara **%9,4**'lik payla ikinci, İzmir **%5,4**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%30**'ine ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 74 konut ile Hakkari oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	97.708	80.308	<b>-%17,8</b>	<b>-%42,0</b>
Şubat	80.031	93.902	<b>%17,3</b>	<b>%16,9</b>
Mart	105.476	105.394	<b>-%0,1</b>	<b>%12,2</b>
Nisan	85.652	75.569	<b>-%11,8</b>	<b>-%28,3</b>
Mayıs	113.276	110.588	<b>-%2,4</b>	<b>%46,3</b>
Haziran	83.636	79.313	<b>-%5,2</b>	<b>-%28,3</b>
Temmuz	109.548	127.088	<b>%16,0</b>	<b>%60,2</b>
Ağustos	122.091	134.155	<b>%9,9</b>	<b>%5,6</b>
Eylül	102.656	140.919	<b>%37,3</b>	<b>%5,0</b>
Ekim	93.761			
Kasım	93.514			
Aralık	138.577			
<b>Ortalama</b>	<b>102.161</b>	<b>105.248</b>		
<b>Toplam</b>	<b>1.225.926</b>	<b>947.236</b>	<b>%5,2</b>	

2024 Eylül Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2023	Pay	2024	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	15.247	<b>%14,9</b>	21.314	<b>%15,1</b>	<b>%39,8</b>
Ankara	9.048	<b>%8,8</b>	13.205	<b>%9,4</b>	<b>%45,9</b>
İzmir	5.476	<b>%5,3</b>	7.612	<b>%5,4</b>	<b>%39,0</b>
Antalya	5.196	<b>%5,1</b>	6.468	<b>%4,6</b>	<b>%24,5</b>
Bursa	4.054	<b>%3,9</b>	4.957	<b>%3,5</b>	<b>%22,3</b>
<b>Türkiye</b>	<b>102.656</b>		<b>140.919</b>		<b>%37,3</b>

Kaynak: TÜİK



## Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

### İpotekli & Diğer Konut Satışları

#### İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %87 Arttı

İpotekli konut satışları 2024 Eylül ayında 15.825 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %87 artış, bir önceki aya göre %17 yükseliş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %11 olarak gerçekleşti.

#### Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %33 Arttı

Diğer konut satışları 2024 Eylül ayında 125.094 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %33 artış, bir önceki aya göre %4 yükseliş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %89 olarak gerçekleşti.

### Sıfır & İkinci El Konut Satışları

#### Eylül Ayında 44.858 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Eylül ayında Türkiye genelinde 44.858 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %47 artış, bir önceki aya göre %7 yükseliş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %32 oldu.

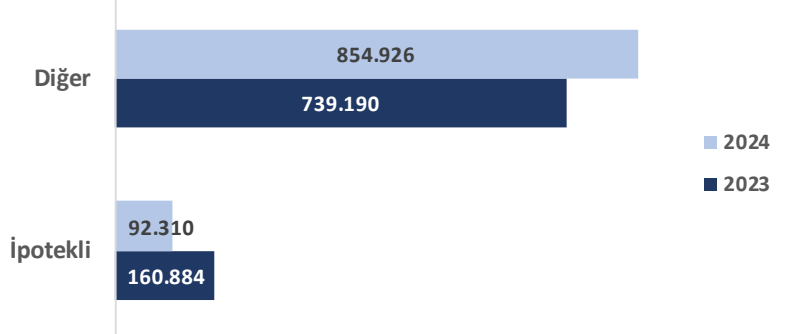
#### 96.061 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Eylül ayında 96.061 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %33 artış, bir önceki aya kıyasla %4 yükseliş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %68 oldu.

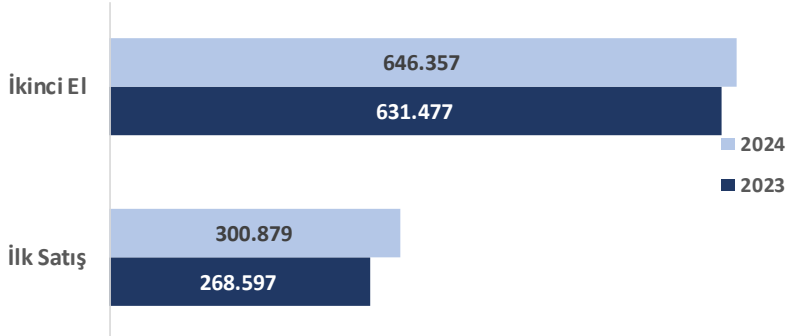
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı							
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış		
	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2023	2024	Yıllık Değ.
Ocak	16.203	5.915	-%63,5	-%2,1	81.505	74.393	-%8,7
Şubat	17.357	8.827	-%49,1	%49,2	62.674	85.075	%35,7
Mart	25.262	12.880	-%49,0	%45,9	80.214	92.514	%15,3
Nisan	21.769	7.071	-%67,5	-%45,1	63.883	68.498	%7,2
Mayıs	27.476	9.909	-%63,9	%40,1	85.800	100.679	%17,3
Haziran	13.463	6.813	-%49,4	-%31,2	70.173	72.500	%3,3
Temmuz	14.533	11.496	-%20,9	%68,7	95.015	115.592	%21,7
Ağustos	16.375	13.574	-%17,1	%18,1	105.716	120.581	%14,1
Eylül	8.446	15.825	%87,4	%16,6	94.210	125.094	%32,8
Ekim	5.577				88.184		
Kasım	5.245				88.269		
Aralık	6.042				132.535		
<b>Toplam</b>	<b>177.748</b>	<b>92.310</b>	<b>-%42,6</b>		<b>1.048.178</b>	<b>854.926</b>	<b>%15,7</b>

#### Ocak-Eylül Dönemi Konut Satış Adetleri



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı							
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış		
	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2023	2024	Yıllık Değ.
Ocak	27.532	25.263	-%8,2	-%50,7	70.176	55.045	-%21,6
Şubat	23.476	28.594	%21,8	%13,2	56.555	65.308	%15,5
Mart	32.899	34.399	%4,6	%20,3	72.577	70.995	-%2,2
Nisan	26.952	24.085	-%10,6	-%30,0	58.700	51.484	-%12,3
Mayıs	34.413	35.558	%3,3	%47,6	78.863	75.030	-%4,9
Haziran	25.886	25.425	-%1,8	-%28,5	57.750	53.888	-%6,7
Temmuz	31.641	40.784	%28,9	%60,4	77.907	86.304	%10,8
Ağustos	35.310	41.913	%18,7	%2,8	86.781	92.242	%6,3
Eylül	30.488	44.858	%47,1	%7,0	72.168	96.061	%33,1
Ekim	29.230				64.531		
Kasım	30.472				63.042		
Aralık	51.243				87.334		
<b>Toplam</b>	<b>379.542</b>	<b>300.879</b>	<b>%12,0</b>		<b>846.384</b>	<b>646.357</b>	<b>%2,4</b>

#### Ocak-Eylül Dönemi Konut Satış Adetleri



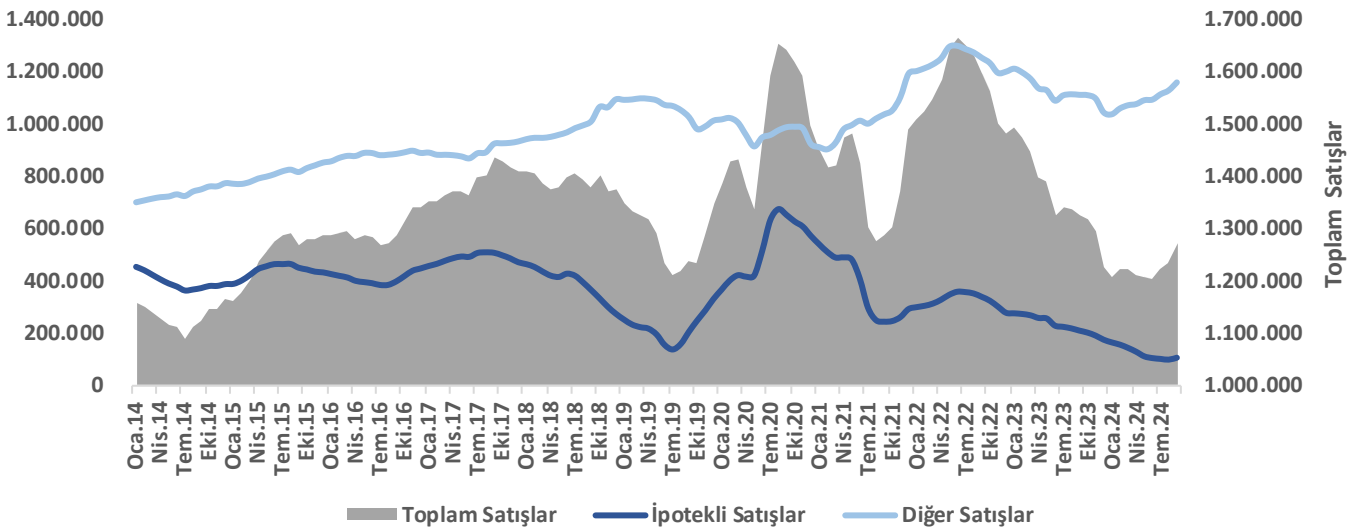
## Konut Satış İstatistikleri

2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve tüketici güvenindeki düşüş nedeniyle ipotekli konut satışları 2019 yılında büyük düşüş sergilemiştir. TCMB'nin faizleri tekrar artırma kararıyla birlikte ipotekli konut satışlarında düşüşler meydana gelmiştir.

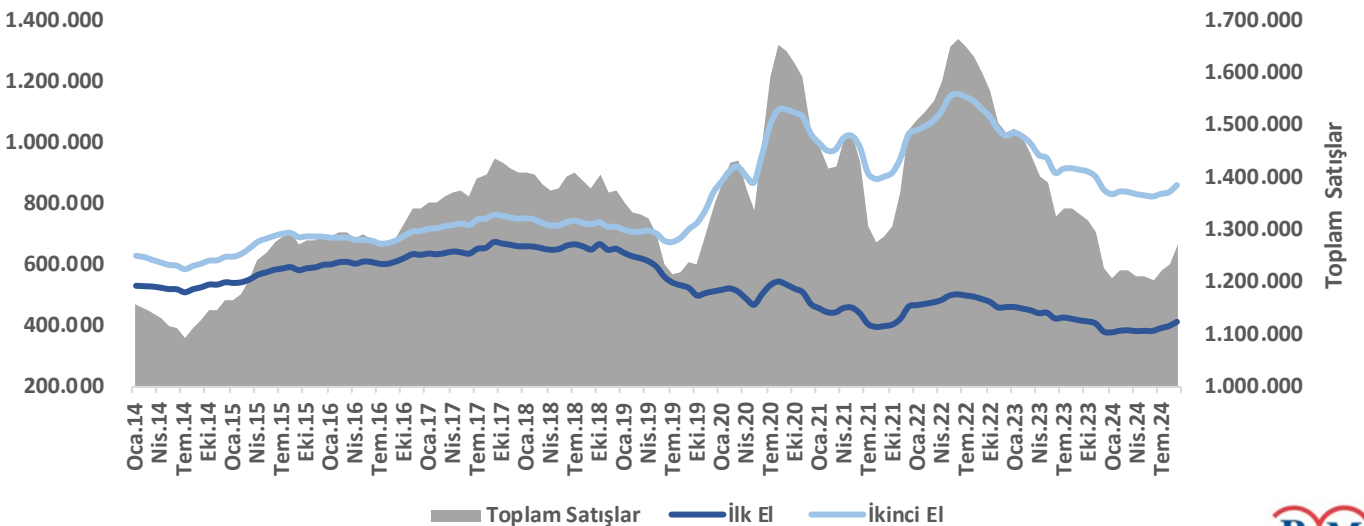
2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler akabinde kur ve faiz hareketleri ile düşüş trendi devam ederken pandemi sürecinde sert darbe alan konut sektörü, pandemi öncesindeki seviyeleri gördü.

2018 ve 2019 yılına kıyasla konut kredi faizlerinin daha düşük olması, 2020 yılında ipotekli konut satışlarında büyük artışların temel nedeni oldu. Kamu bankalarının 2019 Ağustos ayında konut faizlerini düşürmesi sonucunda ipotekli konut satışlarında canlanma başladı. 2018 yılının aynı aylarına kıyasla ipotekli ilk el konut satışları 2019 yılı Temmuz ayından sonra yüksek oranda büyüme kaydetti. İlk el konut satışlarında yaşanan toparlanma, konut arz fazlalığından kaynaklanan konut stokunun erimeye başladığına veya stok artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Konut talebi ile arz arasındaki makasın daralmasının devamı halinde inşaat sektörünün tekrar istenilen hareketliliğe ulaşacağı tahmin edilirken Covid-19 salgını beklenmeyen bir etki yarattı. Piyasada belirsizliğin ve salgın riskinin artması paralelinde pandemi sürecinde konut satışlarında düşüşler meydana gelmişti ancak 2020 Haziran ayında kamunun konut talebinin artması için attığı adımların da etkisiyle 2020 Temmuz ayında tüm zamanların rekor konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 ve 2022 yıllarında yüksek enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan sert artışın konut maliyetlerini artırması sonrası konut fiyatlarının yükseleceği beklentisi konut talebini artırmıştır. 2023 yılında konut fiyatlarındaki yüksek seviyeler, krediye erişimin zorlaşması ve konut kiralılarının %25 artışla sınırlandırılması kararı konut satışlarının azalmasına sebep olmuştur.

### Son 12 Aylık İpotekli ve Diğer Konut Satışları



### Son 12 Aylık İlk Satış ve İkinci El Konut Satışları



## Yabancılara Yapılan Konut Satışları

### Eylül Ayında Yabancılara 2.022 Konut Satıldı

Yabancılara 2024 Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %31 azalışla 2.022 adet konut satıldı.

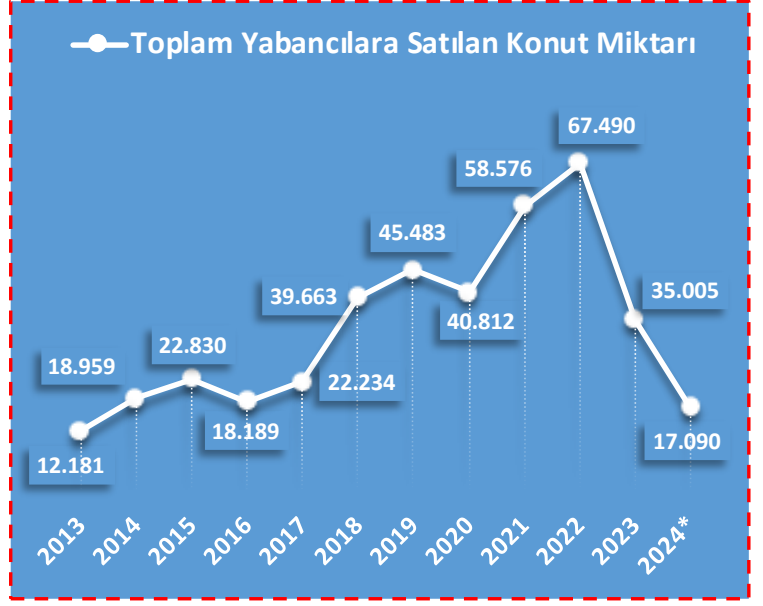
Eylül ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 783 adet konut satışı ile İstanbul aldı. Antalya'yı sırasıyla 548 konut ile Antalya ve 210 konut satışı ile Mersin izledi.

### En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2024 Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 346 adet konut aldı. Bu sıralamayı İran ve Irak takip etti.

2015-2020 yıllarında Irak vatandaşları en çok konut satın alan ülke uyruğu olurken, 2021 yılında İran ve 2022-2023 yıllarında Rusya oldu.

**Not:** Ülke uyruklarına göre konut satışları farklı uyrukların aynı konutu alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.



(\*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

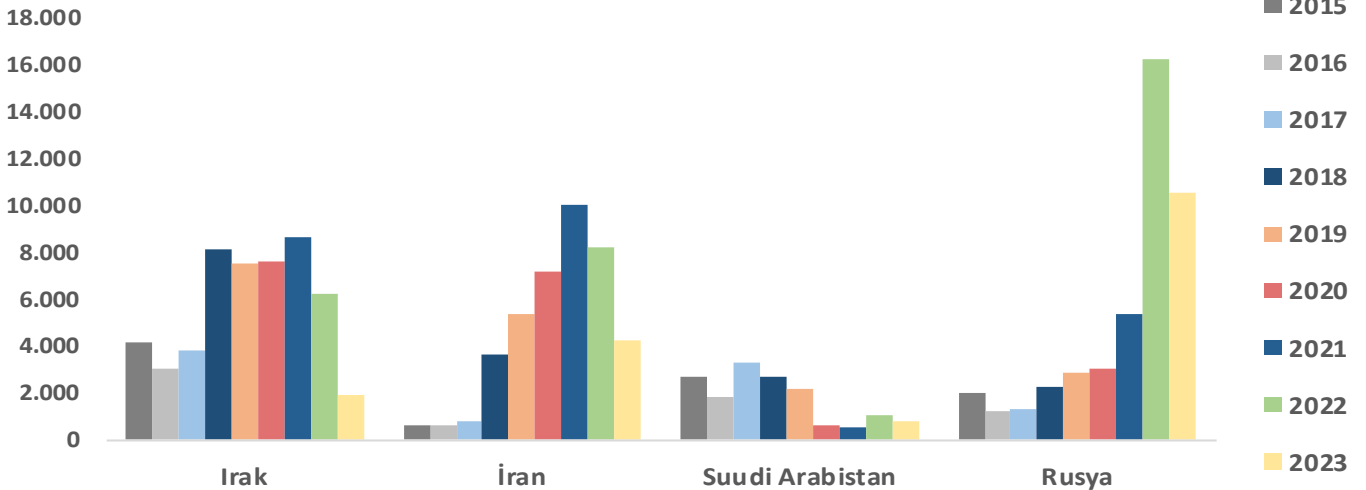
### Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

Uyruk	2023 Ağustos	2024 Ağustos	2023 Ocak-Ağustos	2024 Ocak-Ağustos
Rusya Federasyonu	733	381	7.961	3.289
İran	342	171	3.271	1.392
Ukrayna	135	161	1.219	1.057
Almanya	103	139	890	802
Irak	220	136	1.408	748
<b>Toplam</b>	<b>3.078</b>	<b>2.271</b>	<b>25.324</b>	<b>15.200</b>

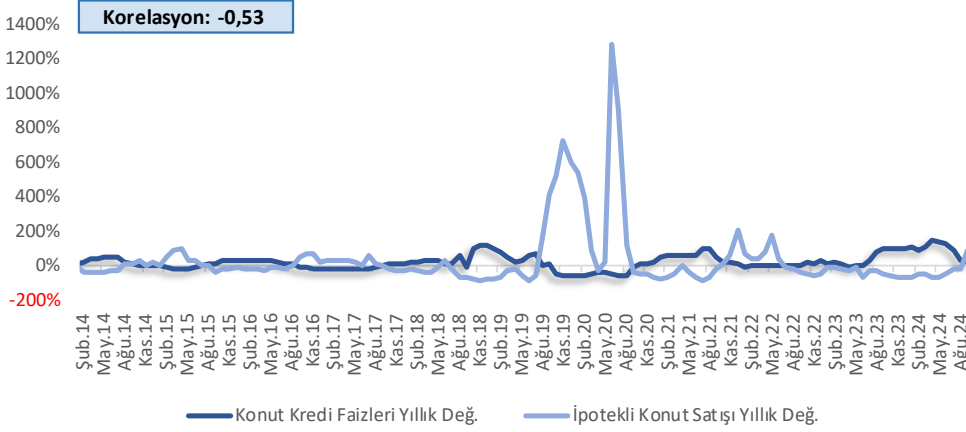
### Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

Şehir	2023 Eylül	2024 Eylül	2023 Ocak-Eylül	2024 Ocak-Eylül
İstanbul	978	783	8.965	5.979
Antalya	1.007	548	10.372	5.990
Mersin	211	210	2.176	1.544
Ankara	77	73	867	443
Kocaeli	47	51	410	318
<b>Toplam</b>	<b>2.930</b>	<b>2.022</b>	<b>28.064</b>	<b>17.090</b>

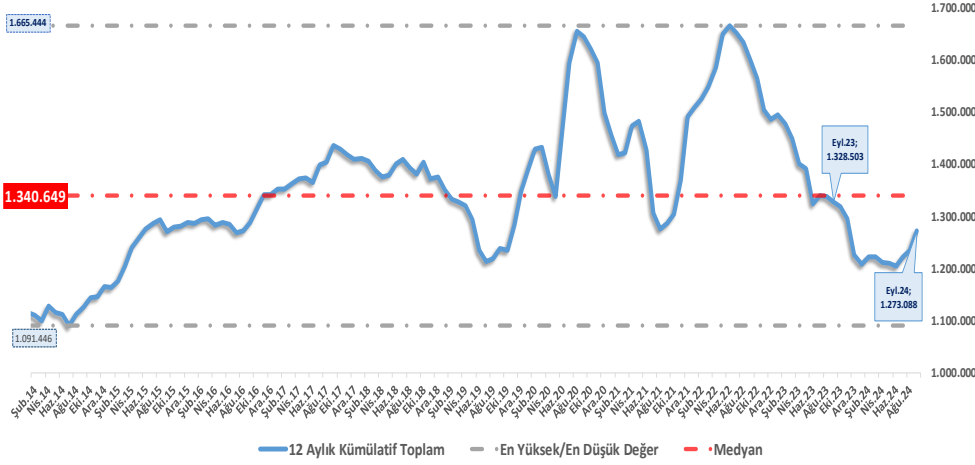
### Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları



## İpotekli Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi

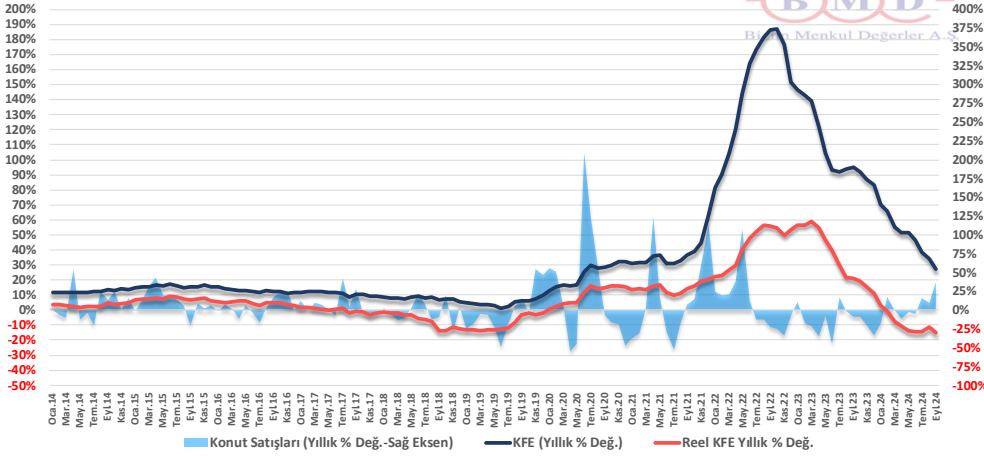


İpotekli konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **negatif** yönlü **0,53** olarak hesaplanmış olup **negatif** ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.



12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, Covid-19 salgını nedeniyle sekteye uğramış, 2020 Nisan ayında düşüşe geçmiştir. 2020 Mayıs-Ağustos döneminde toparlanırken, 2020 Ağustos ayında 1.654.693 adete ulaşmasının ardından tekrar düşüşe geçmiştir. Düşüş 2021 yılı Eylül ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında yükselişe geçerek 2022 Haziran ayında zirvesine ulaşmıştır. Zirve sonrasında tekrar düşüşe geçmiş olup 2024 Eylül ayında ise **1.273.088** adet gerçekleşmiştir.

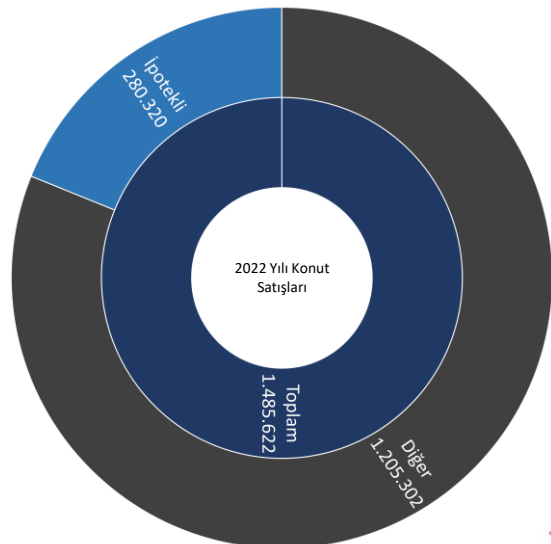
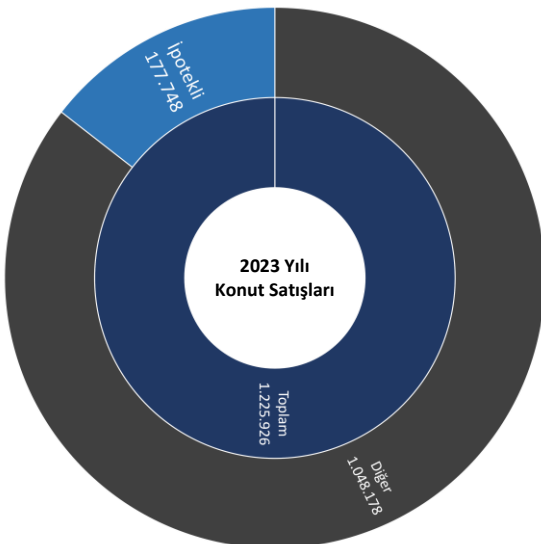
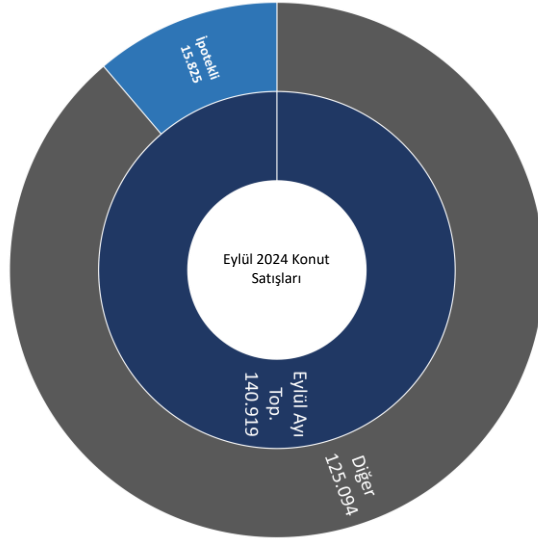
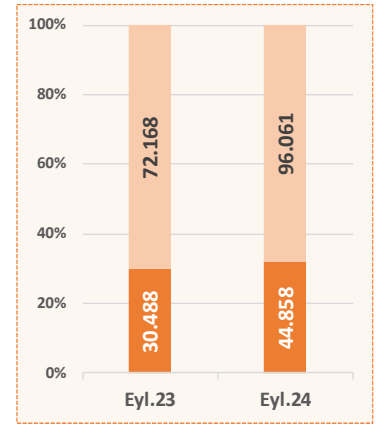
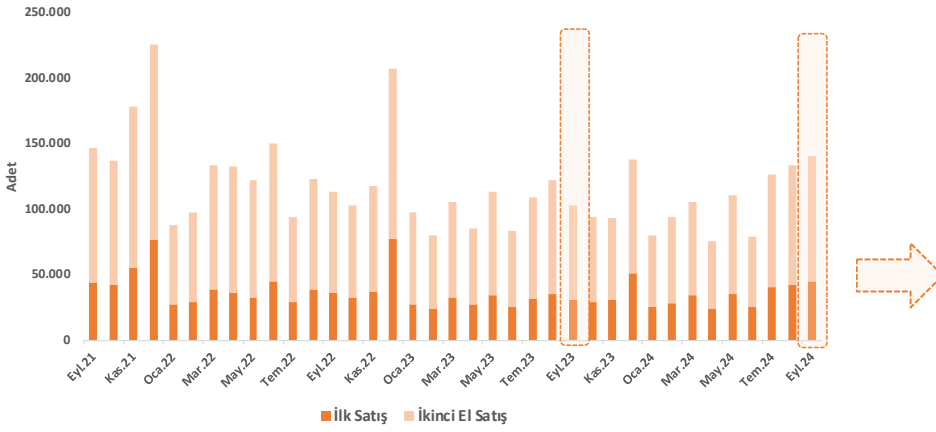
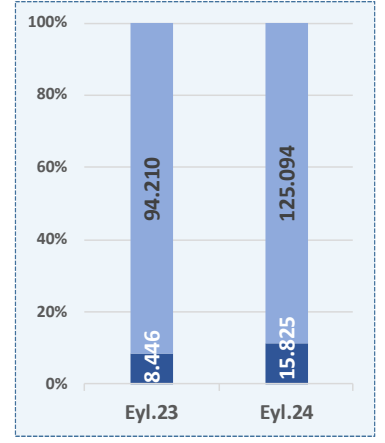
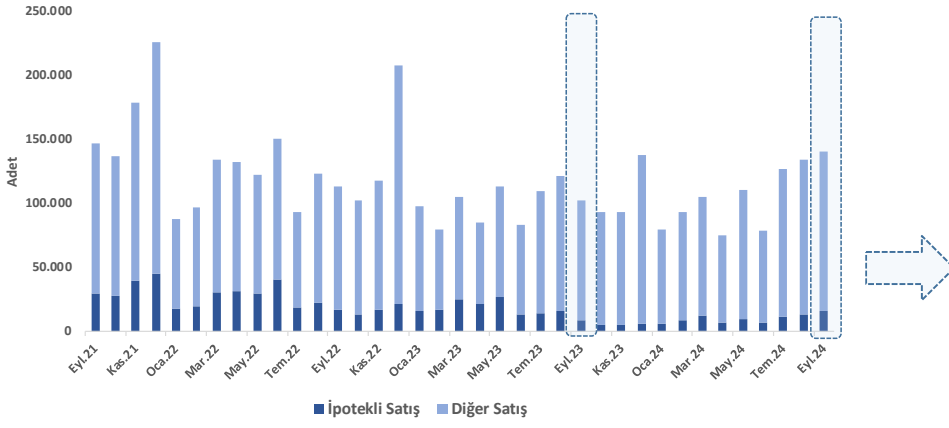
## Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları

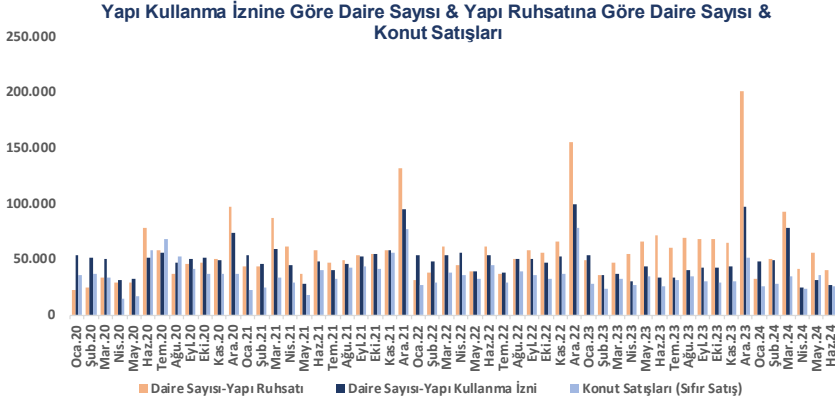


Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.



# Konut Satış İstatistikleri

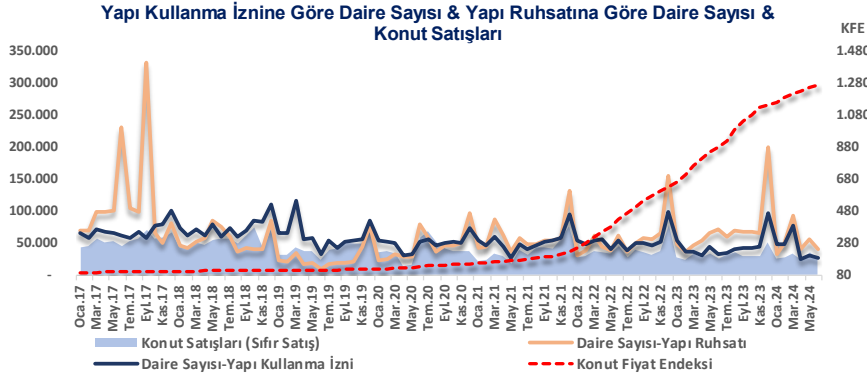




## Yapı İzin İstatistikleri

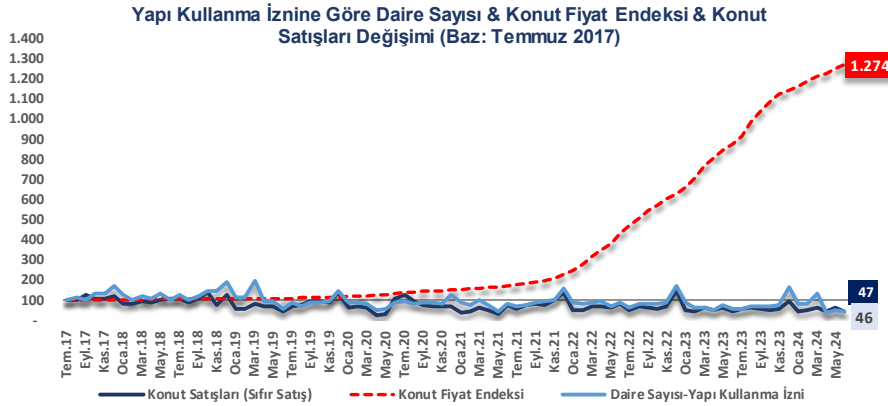
TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları<sup>1</sup> verilen yapıların 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 22,7%, yüzölçümü 30,9% ve daire sayısı 28,9% azaldı.

2024 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 24.082 adet, daire sayısı ise 137.210 adet ve yüz ölçümü 27.105.409 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.



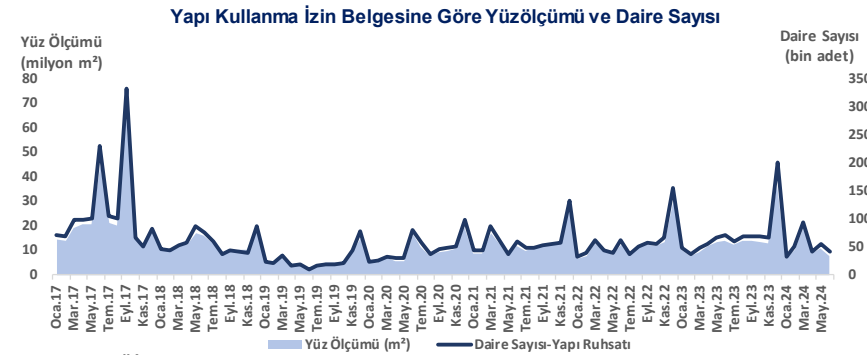
Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin<sup>2</sup> 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 14,7%, daire sayısı 23,5% ve yüzölçümü 14,7% azaldı.

2024 yılı ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 15.378 adet, daire sayısı 82.430 ve yüz ölçümü 18.100.224 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.



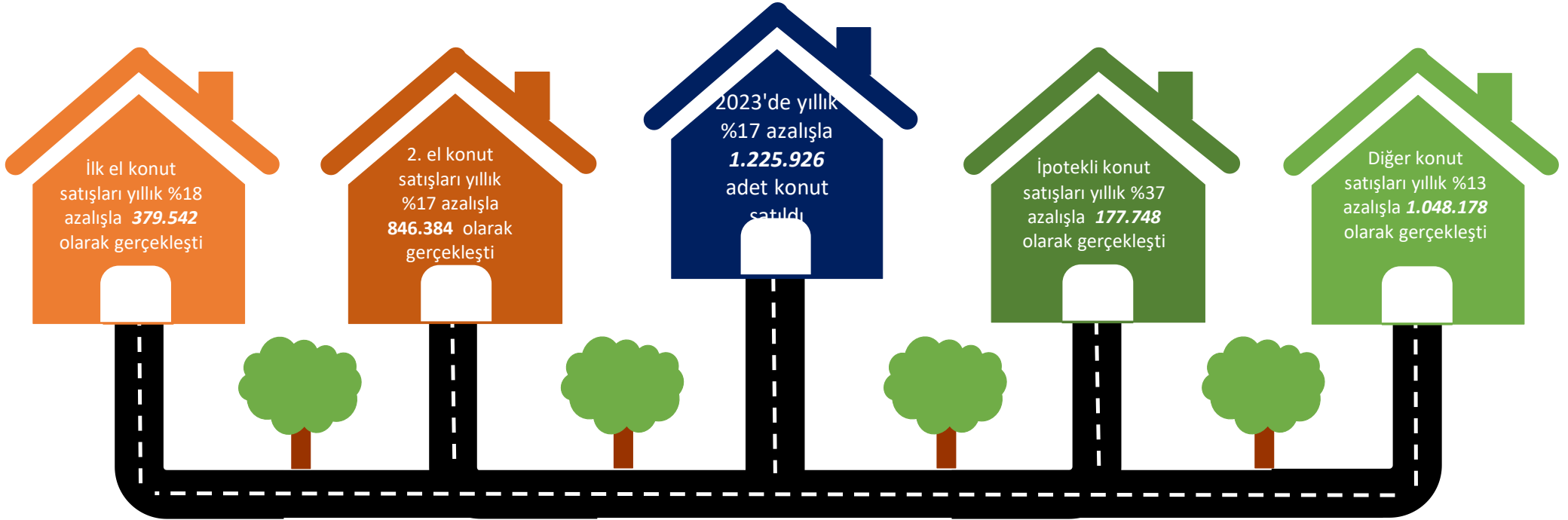
Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 23,5% azalırken, konut satışları aynı dönemde 2,5% azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 28,9% azalış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 1.274, sıfır konut satışları 47, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 46 olarak gerçekleşmiştir.

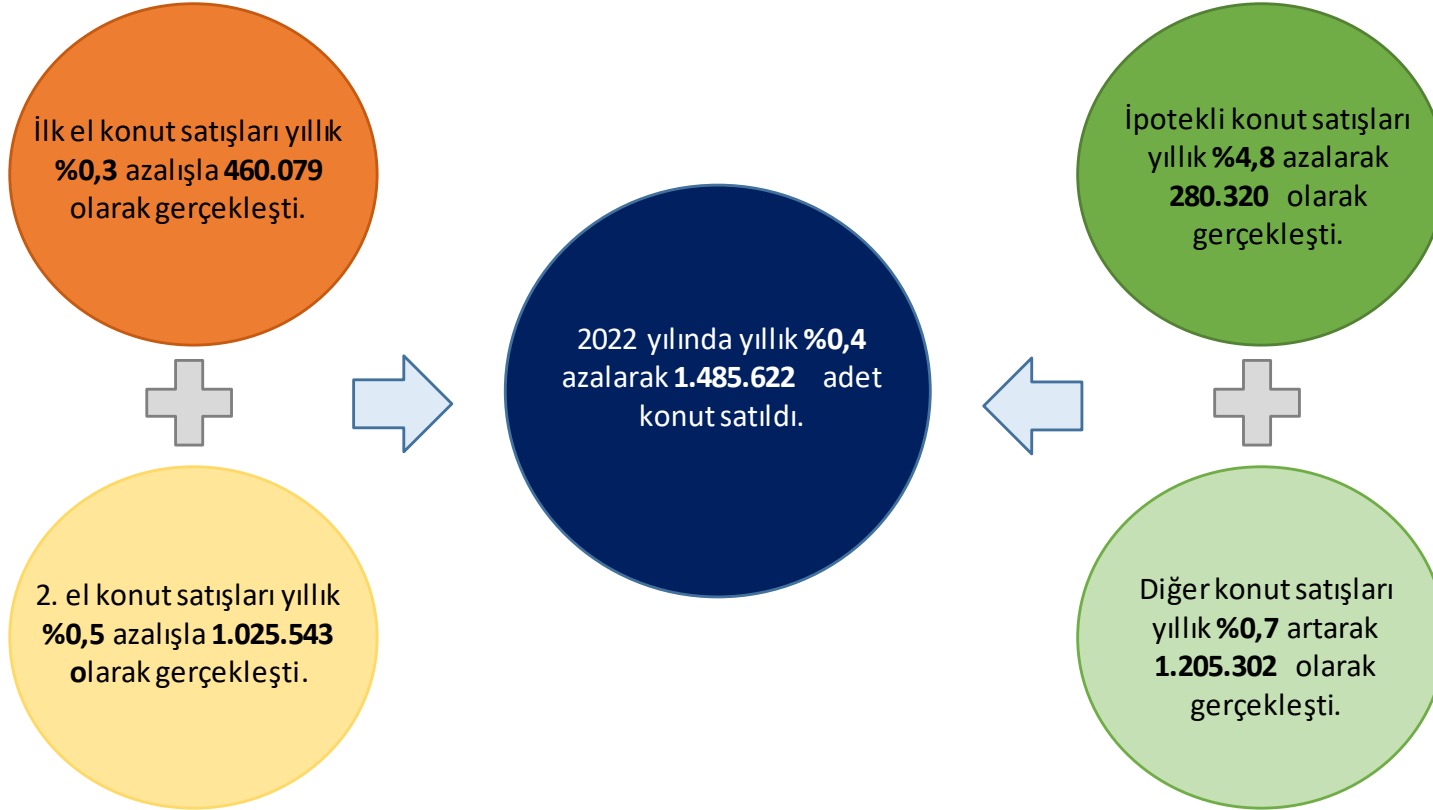


Kaynak: TÜİK, TCMB, BMD

- Yapı Ruhsatı:** 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince, yapımına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Yapı Kullanma İzin Belgesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince tamamen veya kısmen biten yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.







## Bizim Menkul Değerler A.Ş.

### Araştırma Bölümü

Email : arastirma@bizimmenkul.com.tr

Telefon : 0-216-547-1350

#### Önemli Uyarı

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Burada yer alan bilgiler Bizim Menkul Değerler A.Ş. (BMD) tarafından okuyucuyu bilgilendirme amacı ile BMD'nin güvenilir olduğunu düşündüğü yayımlanmış bilgilerden ve veri kaynaklarından derlenerek hazırlanmıştır. Kullanılan bilgilerin hatasızlığı ve/veya eksiksizliği konusunda BMD hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. BMD Araştırma raporları şirket içi ve dışı dağıtım kanalları aracılığıyla tüm BMD müşterilerine eşzamanlı olarak dağıtılmaktadır. Ayrıca, Burada yer alan tahmin, yorum ve tavsiyeler dökümanın yayımlandığı tarih itibarıyla geçerlidir. BMD Araştırma Bölümü daha önce hazırladığı ya da daha sonra hazırlayacağı raporlarda bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerden farklı ya da bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerle çelişen başka raporlar yayımlayabilir. Çelişen fikir ve tavsiyeler bu raporu hazırlayan kişilerden farklı zaman dilimlerine işaret ediyor, farklı analiz yöntemlerini içeriyor ya da farklı varsayımlarda bulunuyor olabilir. Böyle durumlarda, BMD'nin bu raporlardaki tavsiye ve görüşlerle çelişen diğer BMD Araştırma Bölümü raporlarını okuyucunun dikkatine sunma zorunluluğu yoktur. BMD ve ilişkili olduğu firmalar bu raporda adı geçen pay senetlerinde pozisyon sahibi olabilir ve/veya raporun yayınlanma tarihinden sonra işlem yapabilir. Ayrıca yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle BMD ve/veya diğer ilişkili firmalarının iş ilişkisi içerisinde olabileceğini kabul ederler.

Bu çalışma kesinlikle tekrar çıkarılmak, çoğaltılmak, kopyalanmak ve/veya okuyucudan başkasına dağıtılmak üzere hazırlanmamıştır ve BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan kopyalanamaz ve çoğaltılıp dağıtılamaz. Okuyucuların bu raporun içeriğini oluşturan yatırım tavsiyeleri, tahmin ve hedef fiyat değerlemeleri de dahil olmak üzere tüm yorum ve çıkarımların, BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan başkalarıyla paylaşmamaları gerekmektedir. BMD bu araştırma raporunu yayınlamaya, müşterilerine ve gerekli yatırım profesyonellerine dağıtmaya yetkilidir. BMD Araştırma Bölümü gerekli olduğunda düzenli olarak yatırım tavsiyelerini güncellemekte ve temel analize dayalı araştırma raporları hazırlamaktadır. Bununla birlikte, bu çalışma herhangi bir hisse senedinin veya finansal yatırım enstrümanlarının alımı ya da satımı için BMD ve/veya BMD tarafından direk veya dolaylı olarak kontrol edilen herhangi bir şirket tarafından gönderilmiş bir teklif ya da öneri oluşturmamaktadır. Herhangi bir alım-satım ya da herhangi bir enstrümanın halka arzına talepte bulunma kararı bu çalışmaya değil, arz edilen yatırım aracı ile ilgili kamuya duyurulmuş ve yayınlanmış izahname ve sirkülere dayanmalıdır. BMD ya da herhangi bir BMD çalışanı bu raporun içeriğindeki görüş ve tavsiyelere uyulması sebebiyle doğabilecek doğrudan ya da dolaylı herhangi bir zarar ya da kayıpla ilgili olarak sorumlu tutulamaz.