

## Konut Satış İstatistikleri

Eylül 2023

### Eylül Ayında 102.656 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2023 Eylül ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %9,5 azalışla, bir önceki aya göre ise %15,9 düşüşle **102.656** 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 çıkıyor.

### Lokomotif Şehir İstanbul

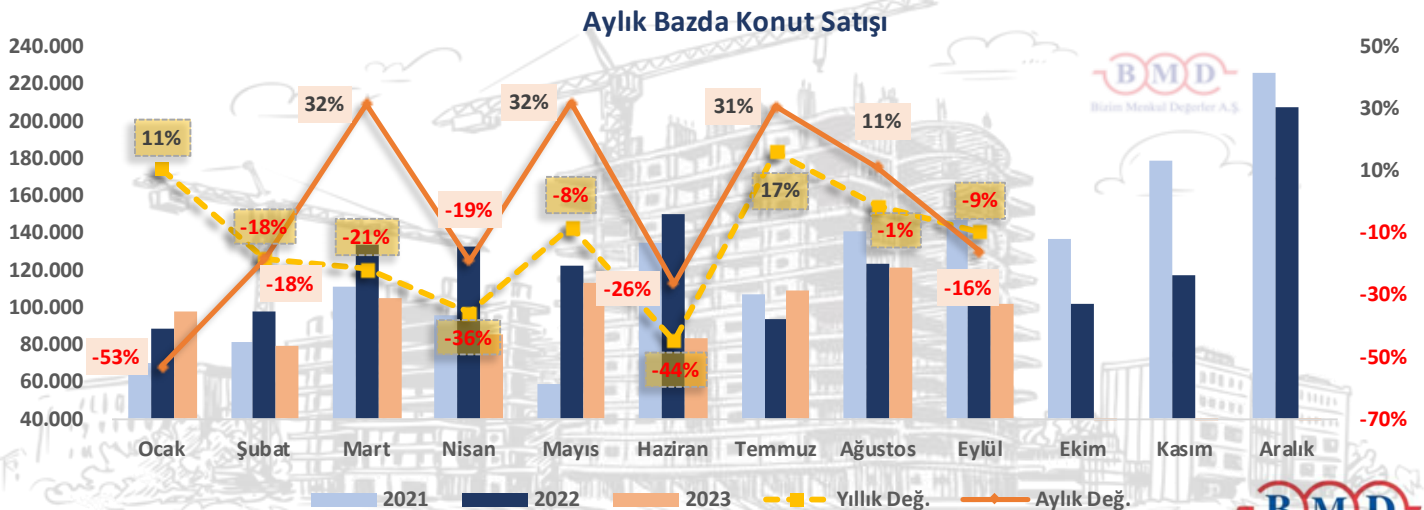
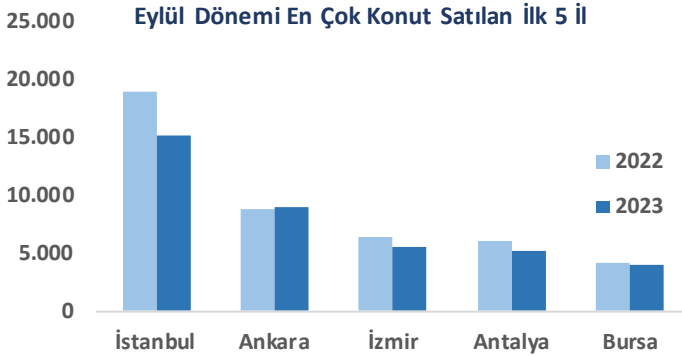
2023 Eylül ayında, İstanbul'da **15.247** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%14,9** oldu. Ankara %8,8'lik payla ikinci, İzmir %5,3'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının %29'una ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 47 konut ile Ardahan oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	88.306	97.708	%10,6	-%53,0
Şubat	97.587	80.031	-%18,0	-%18,1
Mart	134.170	105.476	-%21,4	%31,8
Nisan	133.058	85.652	-%35,6	-%18,8
Mayıs	122.768	113.276	-%7,7	%32,3
Haziran	150.509	83.636	-%44,4	-%26,2
Temmuz	93.902	109.548	%16,7	%31,0
Ağustos	123.491	122.091	-%1,1	%11,4
Eylül	113.402	102.656	-%9,5	-%15,9
Ekim	102.660			
Kasım	117.806			
Aralık	207.963			
<b>Ortalama</b>	<b>123.802</b>	<b>100.008</b>		
<b>Toplam</b>	<b>1.485.622</b>	<b>900.074</b>	<b>-%14,9</b>	

2023 Eylül Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2022	Pay	2023	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	19.089	%16,8	15.247	%14,9	-%20,1
Ankara	8.812	%7,8	9.048	%8,8	%2,7
İzmir	6.338	%5,6	5.476	%5,3	-%13,6
Antalya	6.078	%5,4	5.196	%5,1	-%14,5
Bursa	4.130	%3,6	4.054	%3,9	-%1,8
<b>Türkiye</b>	<b>113.402</b>		<b>102.656</b>		<b>-%9,5</b>

Kaynak: TÜİK



## Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

### İpotekli & Diğer Konut Satışları

#### İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %50 Azaldı

İpotekli konut satışları 2023 Eylül ayında 8.446 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %50 azalış, bir önceki aya göre %48 düşüş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %8 olarak gerçekleşti.

#### Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %2 Azaldı

Diğer konut satışları 2023 Eylül ayında 94.210 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %2 azalış, bir önceki aya göre %11 düşüş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %92 olarak gerçekleşti.

### Sıfır & İkinci El Konut Satışları

#### Eylül Ayında 30.488 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Eylül ayında Türkiye genelinde 30.488 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %15 azalış, bir önceki aya göre %14 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %30 oldu.

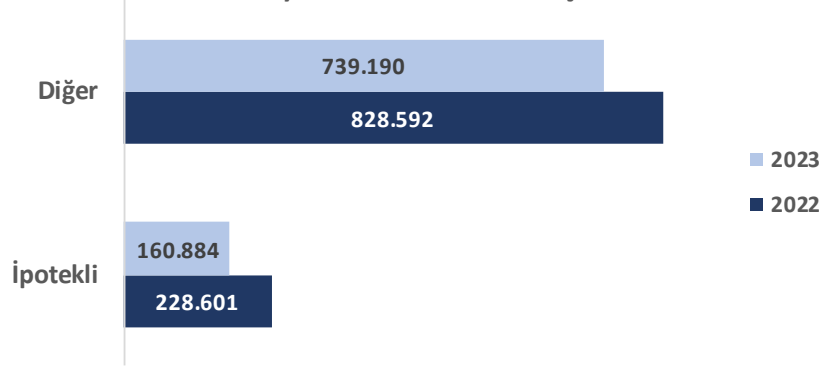
#### 72.168 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Eylül ayında 72.168 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %7 azalış, bir önceki aya kıyasla %17 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %70 oldu.

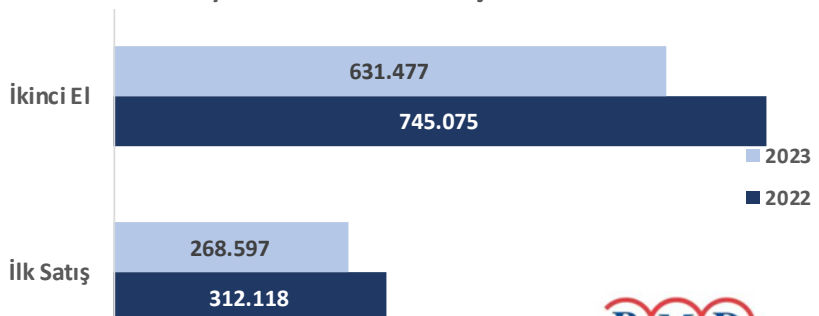
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
	Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2022	2023	Yıllık Değ.
Ocak	18.183	16.203	-%10,9	-%25,7	70.123	81.505	%16,2	-%56,2
Şubat	19.888	17.357	-%12,7	%7,1	77.699	62.674	-%19,3	-%23,1
Mart	30.271	25.262	-%16,5	%45,5	103.899	80.214	-%22,8	%28,0
Nisan	32.030	21.769	-%32,0	-%13,8	101.028	63.883	-%36,8	-%20,4
Mayıs	29.335	27.476	-%6,3	%26,2	93.433	85.800	-%8,2	%34,3
Haziran	40.610	13.463	-%66,8	-%51,0	109.899	70.173	-%36,1	-%18,2
Temmuz	19.146	14.533	-%24,1	%7,9	74.756	95.015	%27,1	%35,4
Ağustos	22.168	16.375	-%26,1	%12,7	101.323	105.716	%4,3	%11,3
Eylül	16.970	8.446	-%50,2	-%48,4	96.432	94.210	-%2,3	-%10,9
Ekim	13.268				89.392			
Kasım	16.655				101.151			
Aralık	21.796				186.167			
<b>Toplam</b>	<b>280.320</b>	<b>160.884</b>	<b>-%29,6</b>		<b>1.205.302</b>	<b>739.190</b>	<b>-%10,8</b>	

#### Ocak-Eylül Dönemi Konut Satış Adetleri



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
	Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2022	2023	Yıllık Değ.
Ocak	27.203	27.532	%1,2	-%64,7	61.103	70.176	%14,8	-%46,0
Şubat	28.897	23.476	-%18,8	-%14,7	68.690	56.555	-%17,7	-%19,4
Mart	38.337	32.899	-%14,2	%40,1	95.833	72.577	-%24,3	%28,3
Nisan	36.421	26.952	-%26,0	-%18,1	96.637	58.700	-%39,3	-%19,1
Mayıs	32.861	34.413	%4,7	%27,7	89.907	78.863	-%12,3	%34,3
Haziran	44.732	25.886	-%42,1	-%24,8	105.777	57.750	-%45,4	-%26,8
Temmuz	28.688	31.641	%10,3	%22,2	65.214	77.907	%19,5	%34,9
Ağustos	39.025	35.310	-%9,5	%11,6	84.466	86.781	%2,7	%11,4
Eylül	35.954	30.488	-%15,2	-%13,7	77.448	72.168	-%6,8	-%16,8
Ekim	32.692				69.968			
Kasım	37.380				80.426			
Aralık	77.889				130.074			
<b>Toplam</b>	<b>460.079</b>	<b>268.597</b>	<b>-%13,9</b>		<b>1.025.543</b>	<b>631.477</b>	<b>-%15,2</b>	

#### Ocak-Eylül Dönemi Konut Satış Adetleri



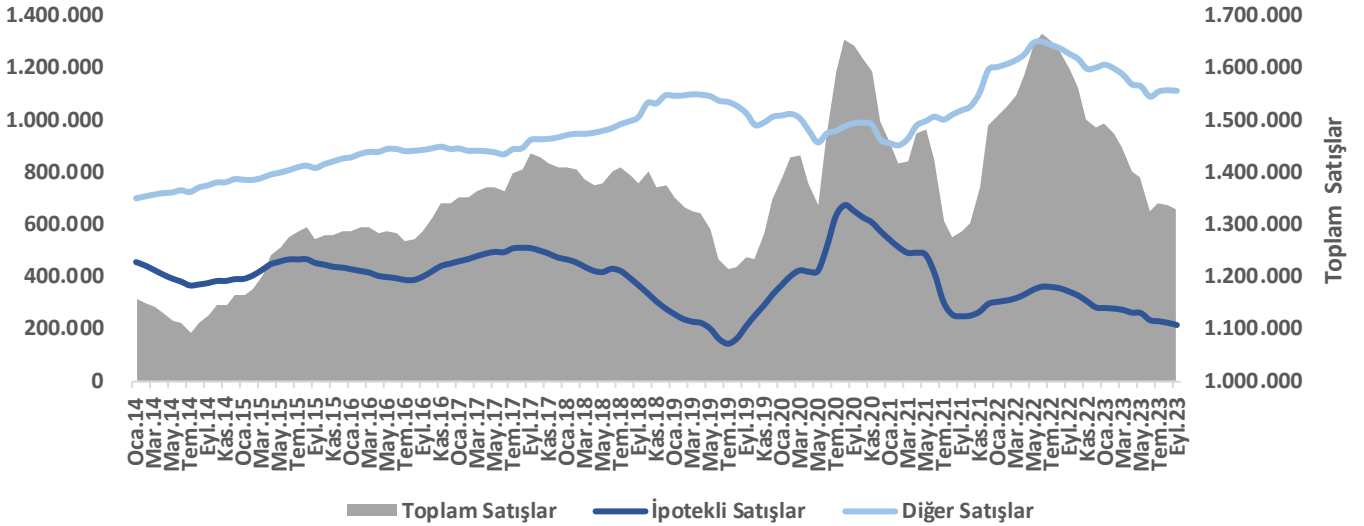
## Konut Satış İstatistikleri

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.

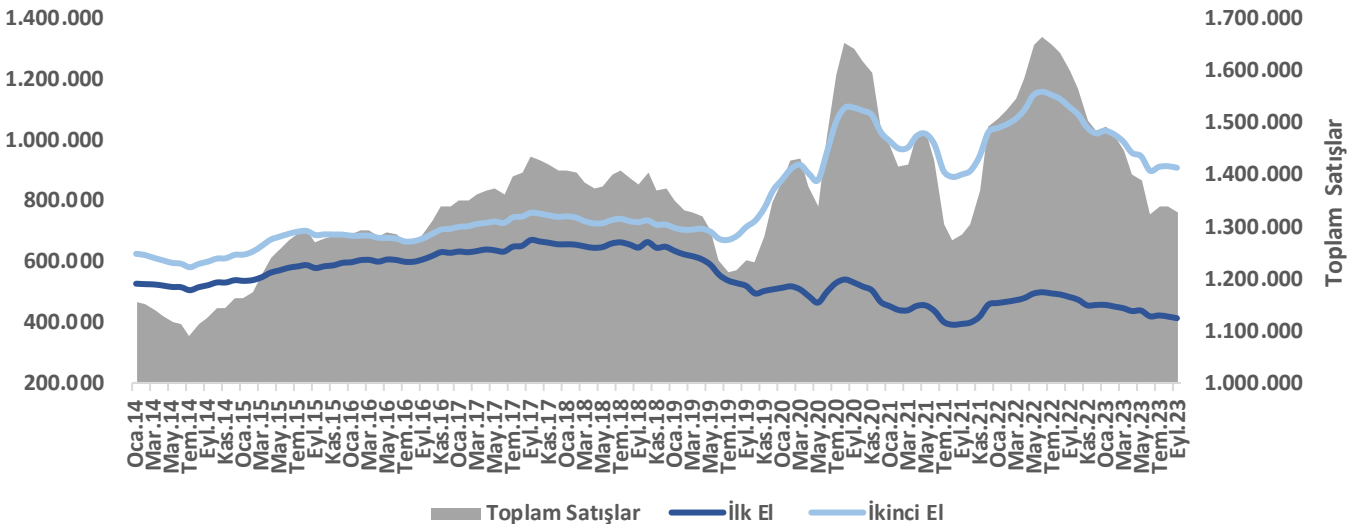
2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve 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.

### 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 2.930 Konut Satıldı

Yabancılara 2023 Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %42 azalışla 2.930 adet konut satıldı.

Eylül ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 1.007 adet konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

### En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2023 Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 722 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 yılın 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.

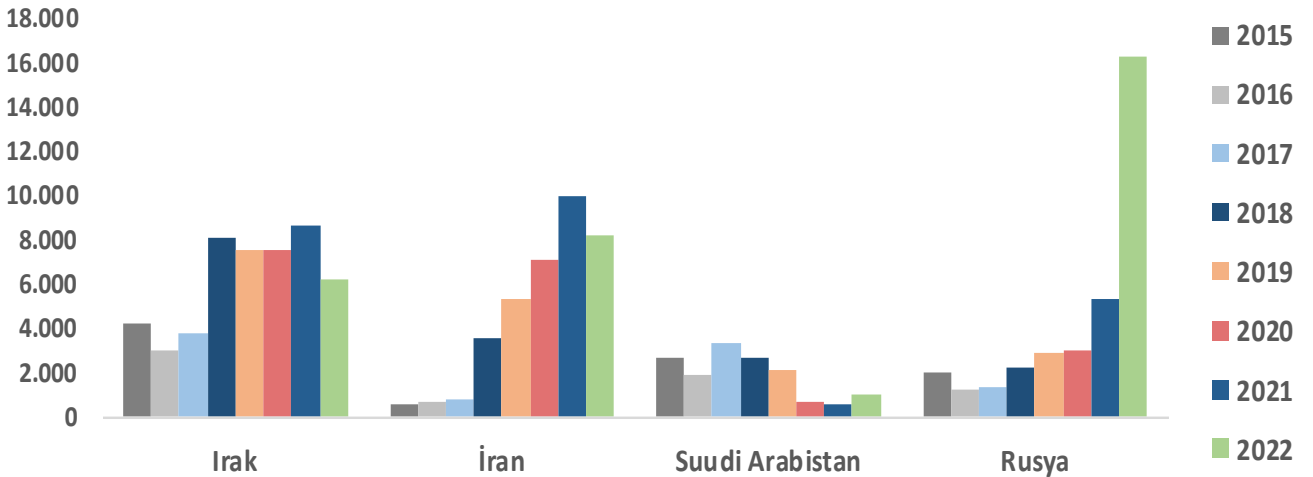
### Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

Uyruk	2022 Eylül	2023 Eylül	2022 Ocak-Eylül	2023 Ocak-Eylül
Rusya Federasyonu	1.196	722	9.311	8.683
İran	592	327	6.540	3.598
Irak	433	191	5.255	1.599
Almanya	225	148	2.058	1.038
Ukrayna	204	122	1.775	1.341
<b>Toplam</b>	<b>5.104</b>	<b>2.958</b>	<b>50.173</b>	<b>28.282</b>

### Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

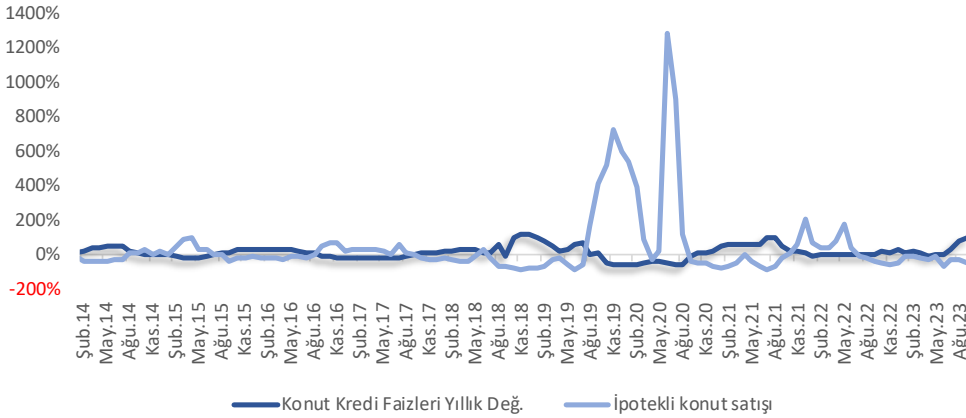
Şehir	2022 Eylül	2023 Eylül	2022 Ocak-Eylül	2023 Ocak-Eylül
Antalya	1.585	1.007	14.656	10.372
İstanbul	1.795	978	19.594	8.965
Mersin	335	211	2.596	2.176
Yalova	160	99	1.375	797
Bursa	206	92	1.532	797
<b>Toplam</b>	<b>5.049</b>	<b>2.930</b>	<b>49.644</b>	<b>28.064</b>

### Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları

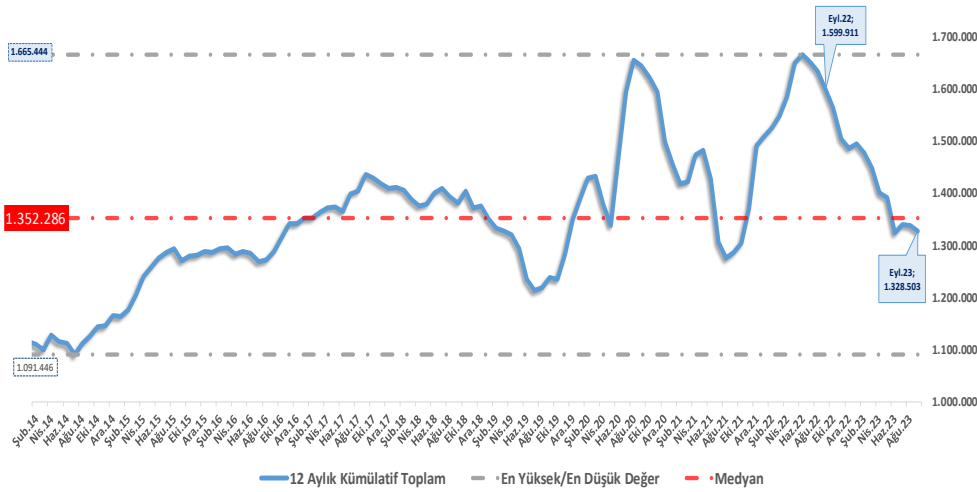


Korelasyon: 0,71

## Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi

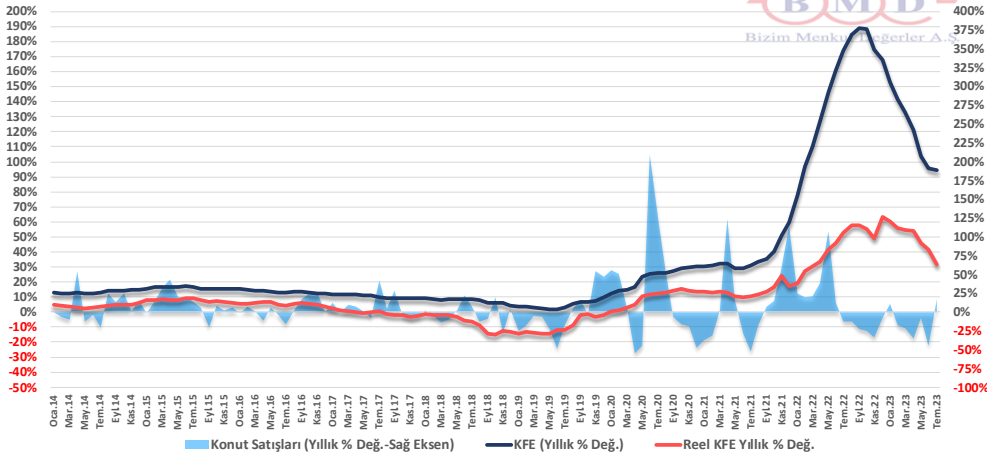


Konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **pozitif** yönlü **0,71** olarak hesaplanmış olup negatif ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.



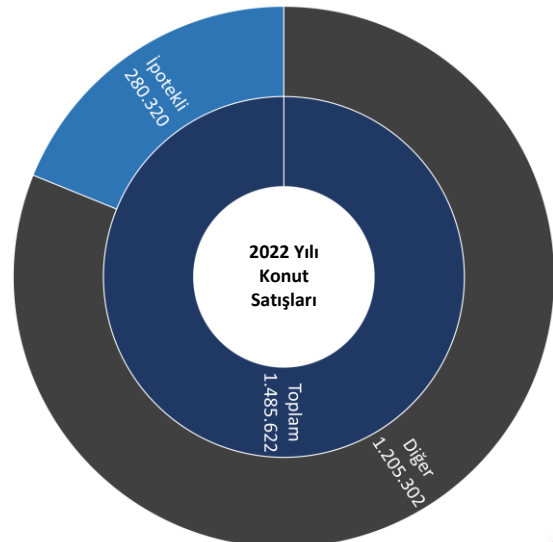
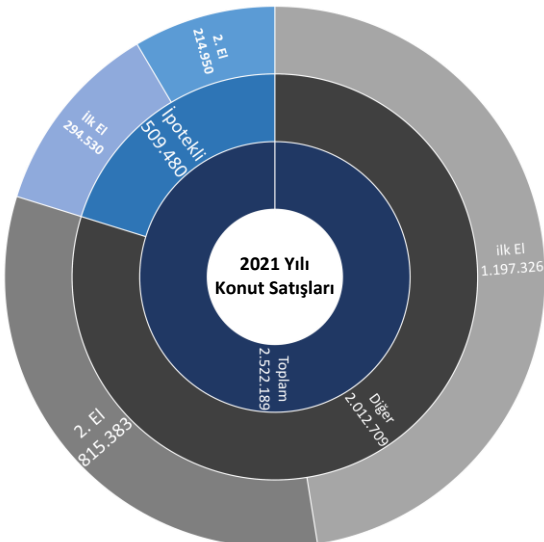
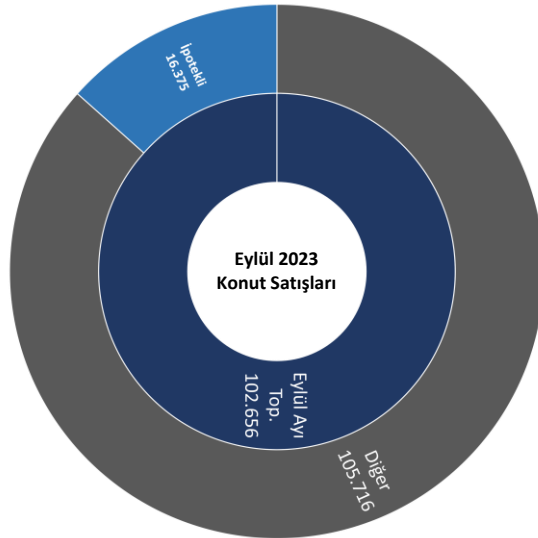
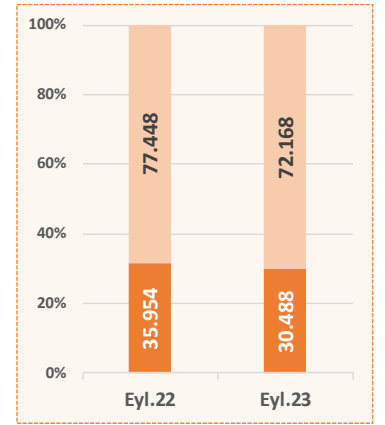
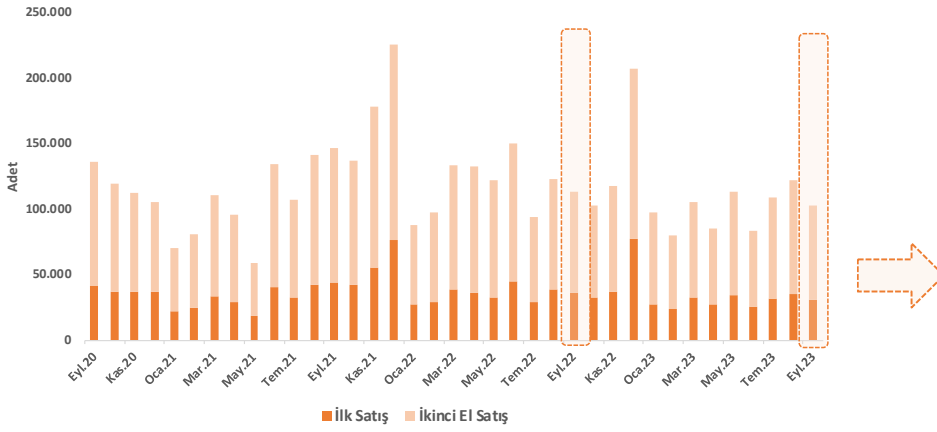
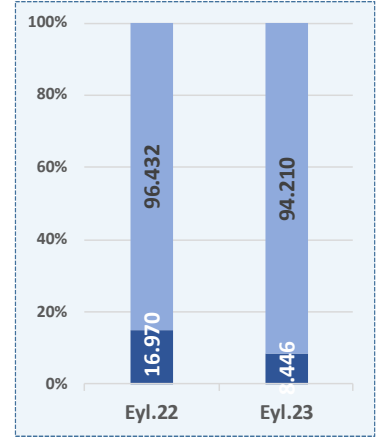
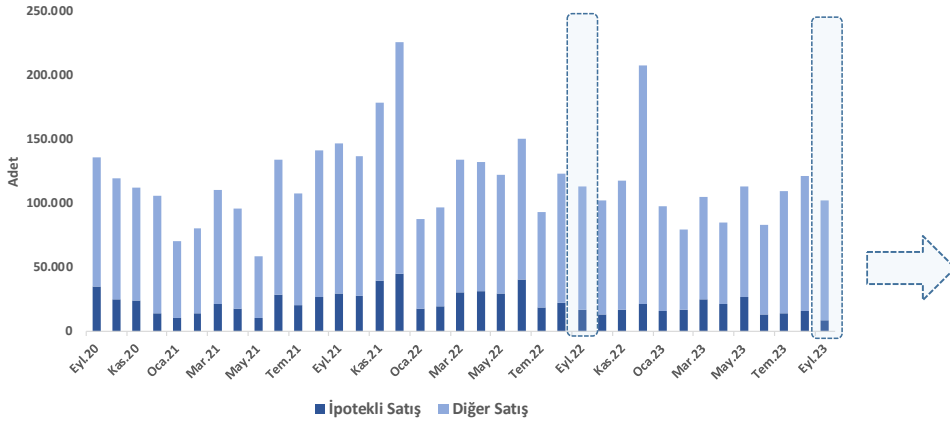
12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, 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 2023 Eylül ayında ise **1.328.503** adet gerçekleşmiştir.

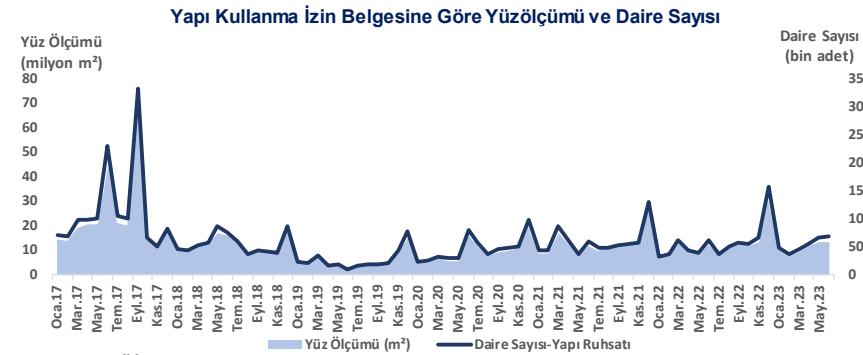
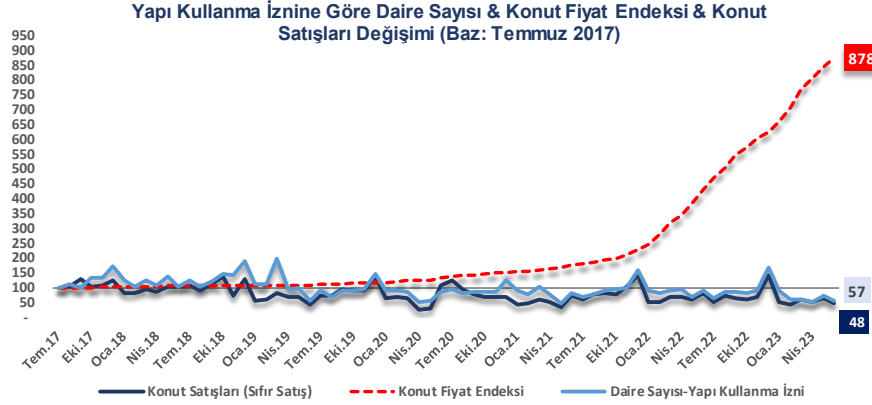
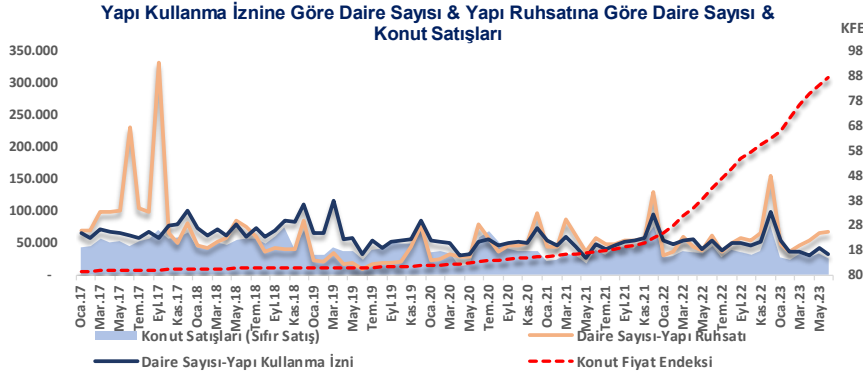
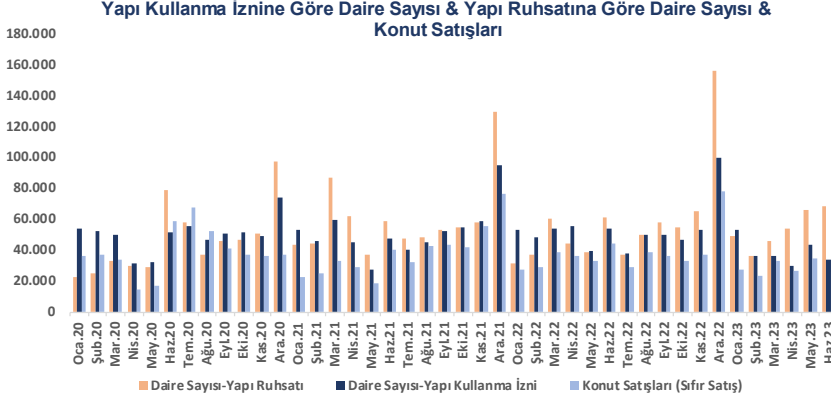
## Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları



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





Kaynak: TÜİK, TCMB, BMD

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının<sup>1</sup> 2023 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %5,7, yüzölçümü %25,6 ve daire sayısı %31,3 arttı.

2023 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 30.712 adet, daire sayısı ise 188.740 adet ve yüz ölçümü 38.572.889 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

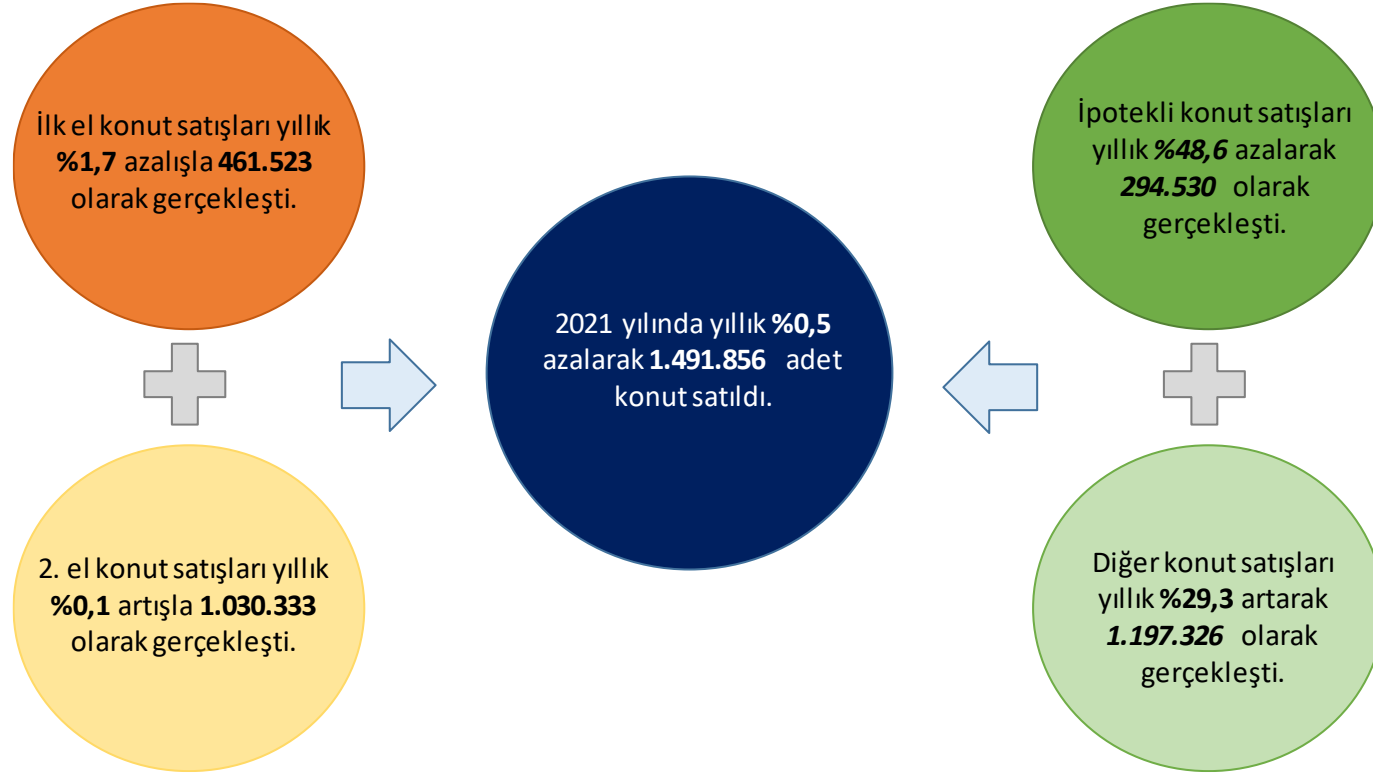
Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin<sup>2</sup> 2023 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %22,1, daire sayısı %28,5 ve yüzölçümü %28,6 azaldı.

2023 yılı ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 17.911 adet, daire sayısı 106.881 ve yüz ölçümü 21.062.544 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre %28,5 azalırken, konut satışları aynı dönemde %23,5 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise %31,3 artış göstermiştir.

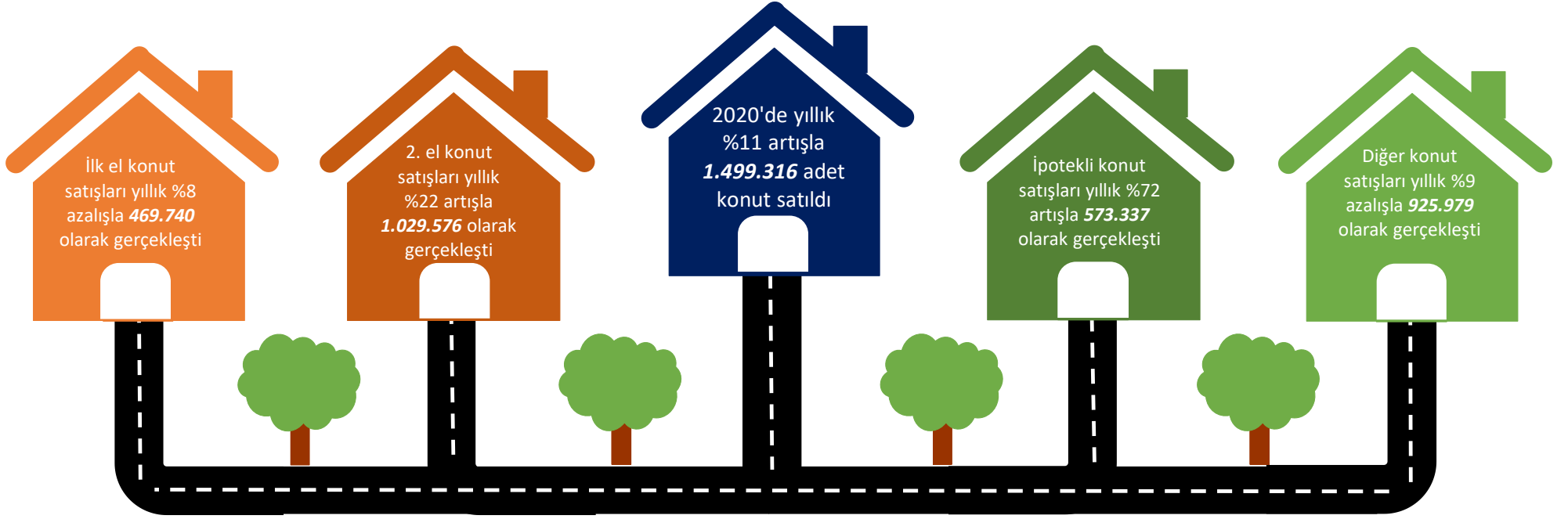
Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 878, sıfır konut satışları 48, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 57 olarak gerçekleşmiştir.

- 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.





## Konut Satış İstatistikleri



## 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 yayınlandığı 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 yayınlatabilir. 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 olduğunu düşündüğünde 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.