

Konut Satış İstatistikleri

Temmuz 2024

Temmuz Ayında 127.088 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2024 Temmuz ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%16,0** artışla, bir önceki aya göre ise **%60,2** yükselişle **127.088** 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

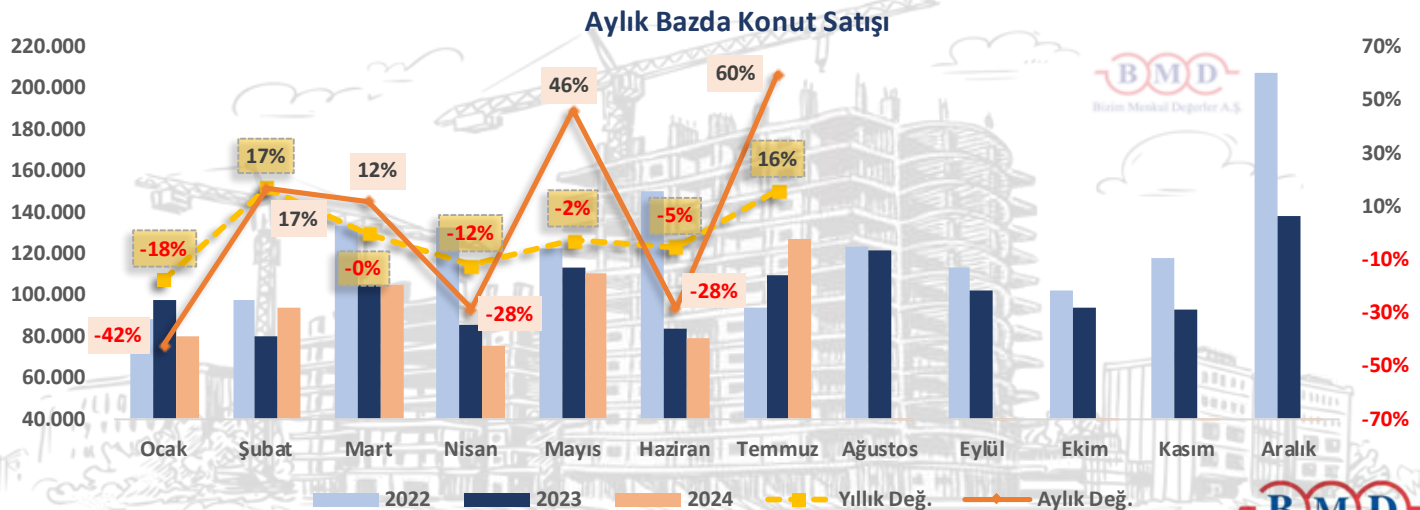
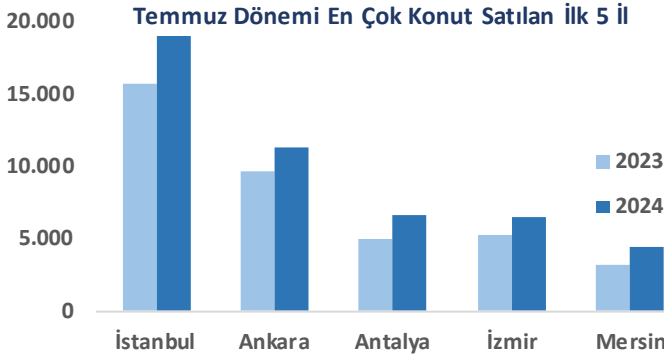
2024 Temmuz ayında, İstanbul'da **19.047** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%15,0** oldu. Ankara **%8,9**'lik payla ikinci, Antalya **%5,2**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%29**'üne ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 61 konut ile Ardahan oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	97.708	80.308	-%17,8	-%42,0
Şubat	80.031	93.902	%17,3	%16,9
Mart	105.476	105.394	-%0,1	%12,2
Nisan	85.652	75.569	-%11,8	-%28,3
Mayıs	113.276	110.588	-%2,4	%46,3
Haziran	83.636	79.313	-%5,2	-%28,3
Temmuz	109.548	127.088	%16,0	%60,2
Ağustos	122.091			
Eylül	102.656			
Ekim	93.761			
Kasım	93.514			
Aralık	138.577			
Ortalama	102.161	96.023		
Toplam	1.225.926	672.162	-%0,5	

2024 Temmuz Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2023	Pay	2024	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	15.724	%14,4	19.047	%15,0	%21,1
Ankara	9.688	%8,8	11.364	%8,9	%17,3
Antalya	5.059	%4,6	6.659	%5,2	%31,6
İzmir	5.203	%4,7	6.479	%5,1	%24,5
Mersin	3.152	%2,9	4.386	%3,5	%39,1
Türkiye	109.548		127.088		%16,0

Kaynak: TÜİK



Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli & Diğer Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %21 Azaldı

İpotekli konut satışları 2024 Temmuz ayında 11.496 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %21 azalış, bir önceki aya göre %69 yükseliş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %9 olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %22 Arttı

Diğer konut satışları 2024 Temmuz ayında 115.592 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %22 artış, bir önceki aya göre %59 yükseliş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %91 olarak gerçekleşti.

Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Temmuz Ayında 40.784 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Temmuz ayında Türkiye genelinde 40.784 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %29 artış, bir önceki aya göre %60 yükseliş gösterdi.

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

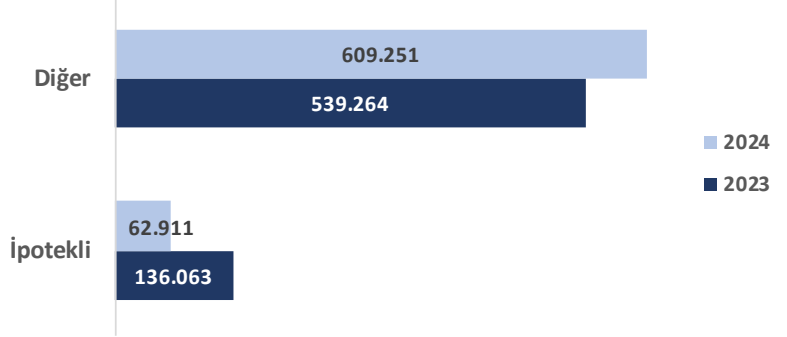
86.304 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Temmuz ayında 86.304 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %11 artış, bir önceki aya kıyasla %60 yükseliş gösterdi.

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

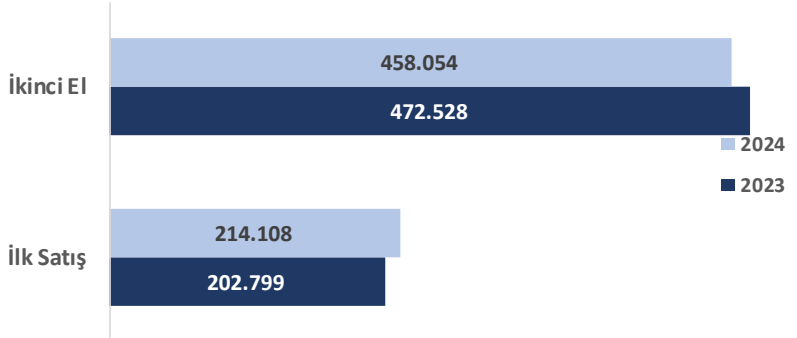
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı							
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış		
	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2023	2024	Yıllık Değ.
Ocak	16.203	5.915	-%63,5	-%2,1	81.505	74.393	-%8,7
Şubat	17.357	8.827	-%49,1	%49,2	62.674	85.075	%35,7
Mart	25.262	12.880	-%49,0	%45,9	80.214	92.514	%15,3
Nisan	21.769	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				105.716		
Eylül	8.446				94.210		
Ekim	5.577				88.184		
Kasım	5.245				88.269		
Aralık	6.042				132.535		
Toplam	177.748	62.911	-%53,8		1.048.178	609.251	%13,0

Ocak-Temmuz 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				86.781		
Eylül	30.488				72.168		
Ekim	29.230				64.531		
Kasım	30.472				63.042		
Aralık	51.243				87.334		
Toplam	379.542	214.108	%5,6		846.384	458.054	-%3,1

Ocak-Temmuz Dönemi Konut Satış Adetleri



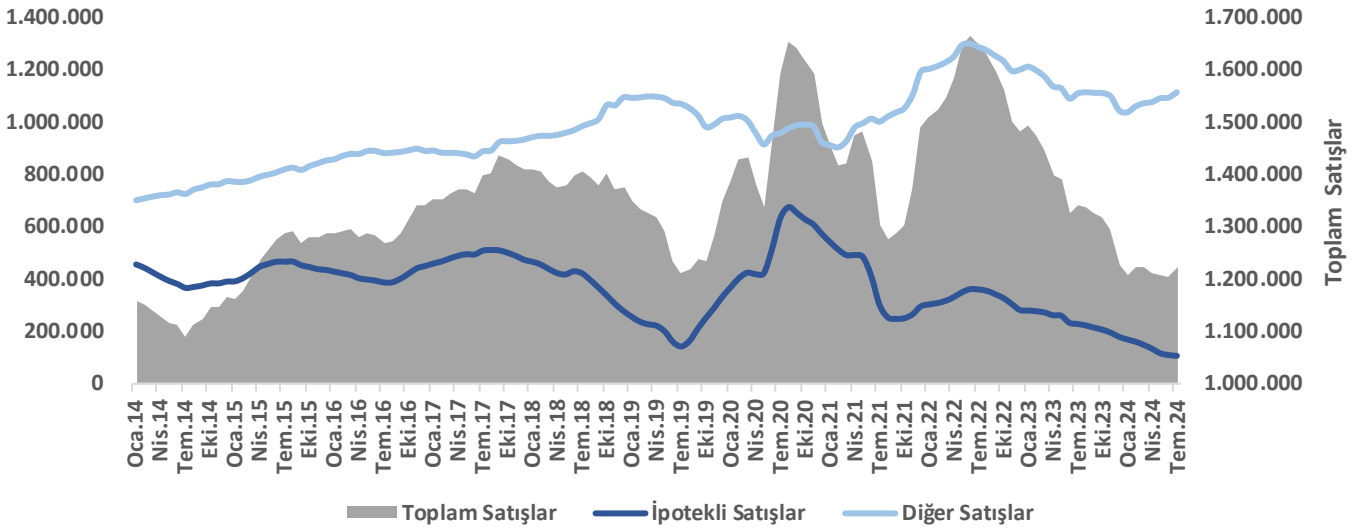
Konut Satış İstatistikleri

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.

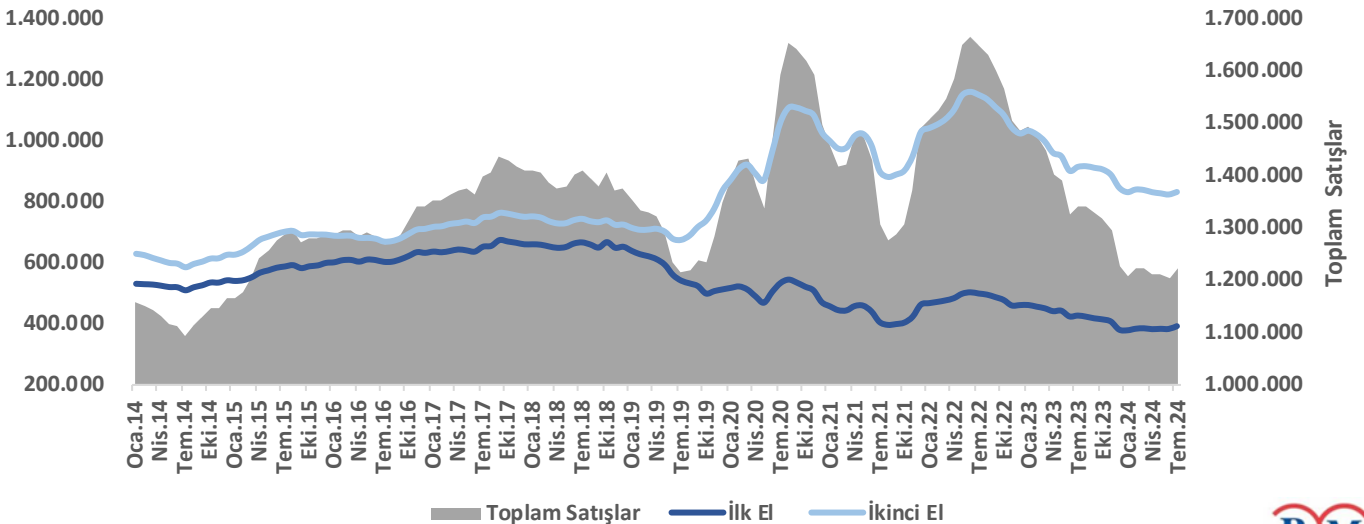
2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler 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

Temmuz Ayında Yabancılara 2.350 Konut Satıldı

Yabancılara 2024 Temmuz ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %16 azalışla 2.350 adet konut satıldı.

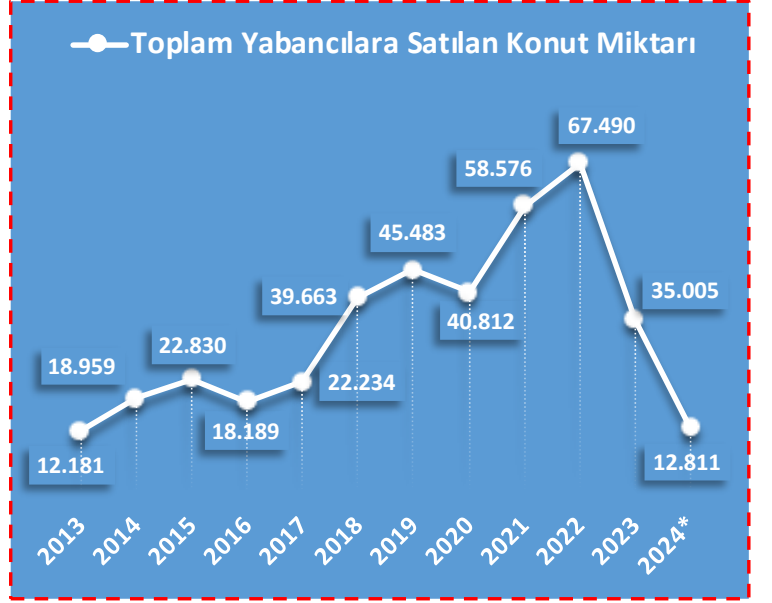
Temmuz ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 878 adet konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 752 konut ile İstanbul ve 218 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2024 Temmuz ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 485 adet konut aldı. Bu sıralamayı Ukrayna ve Almanya 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 uyrukluların aynı konutu alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.



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

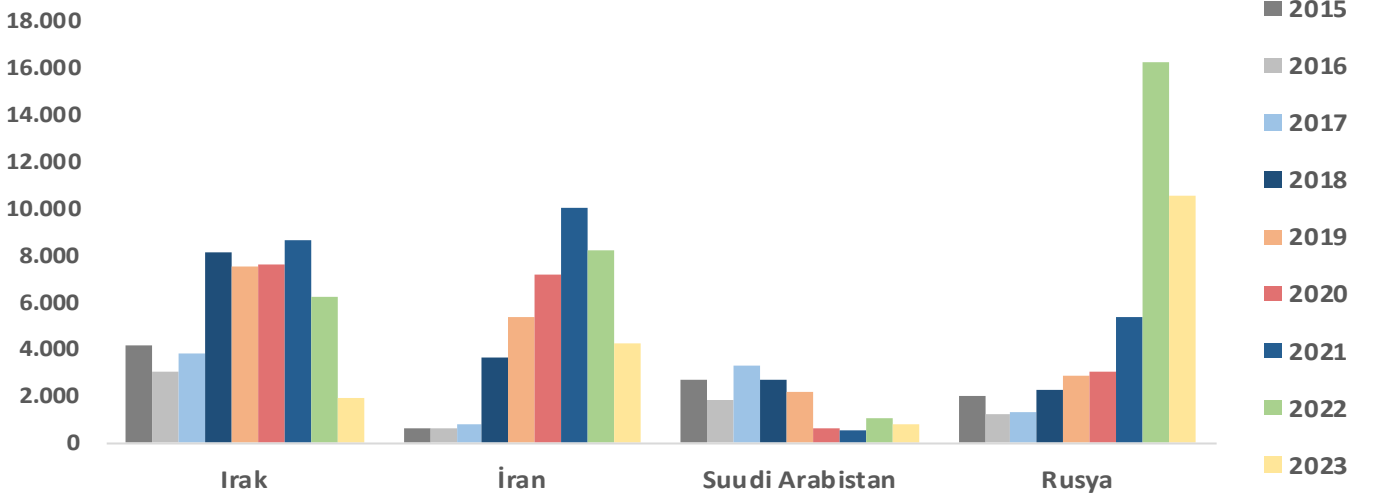
Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

Uyruk	2023 Temmuz	2024 Temmuz	2023 Ocak- Temmuz	2024 Ocak- Temmuz
Rusya Federasyonu	772	485	7.228	2.908
Ukrayna	146	171	1.084	896
Almanya	96	162	787	663
İran	272	151	2.929	1.221
Kazakistan	113	122	860	594
Toplam	2.816	2.381	22.246	12.929

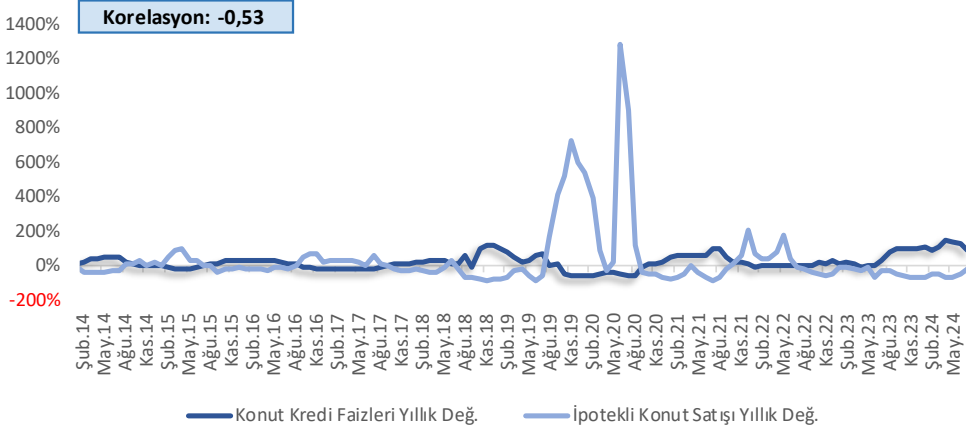
Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

Şehir	2023 Temmuz	2024 Temmuz	2023 Ocak- Temmuz	2024 Ocak- Temmuz
Antalya	996	878	8.446	4.746
İstanbul	832	752	6.921	4.358
Mersin	263	218	1.717	1.160
Ankara	116	68	696	316
Yalova	82	66	589	304
Toplam	2.801	2.350	22.076	12.811

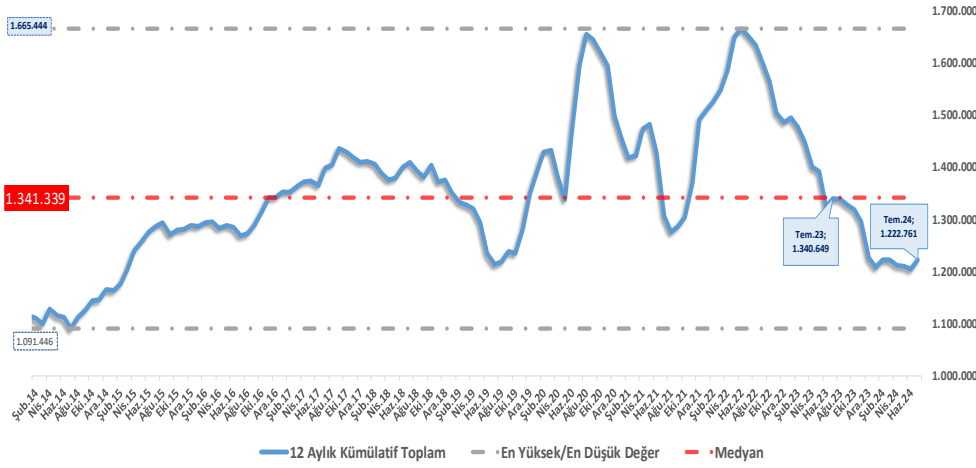
Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları



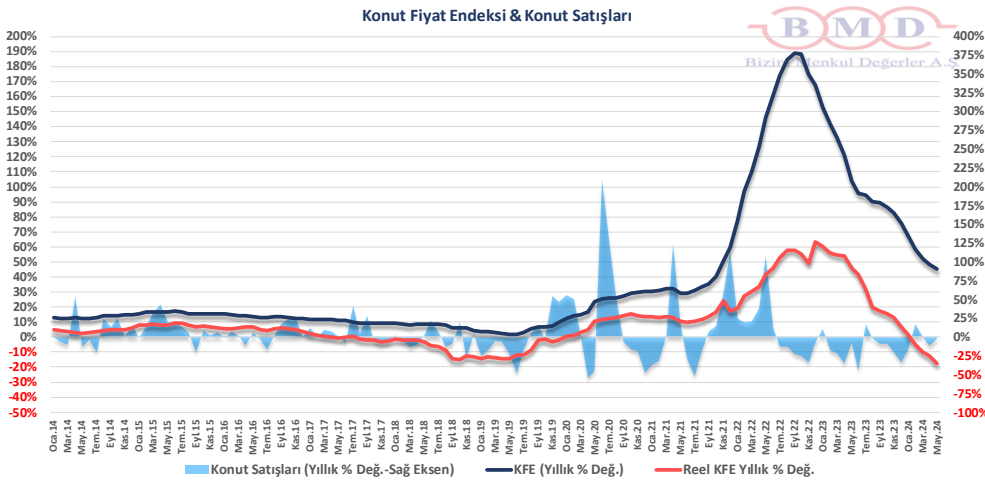
İpotekli Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi



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.

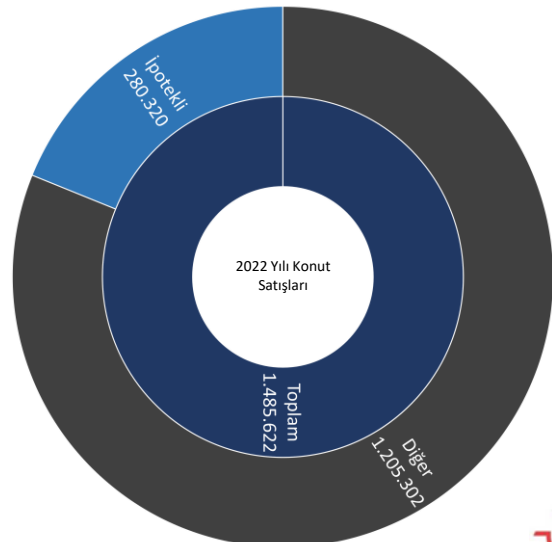
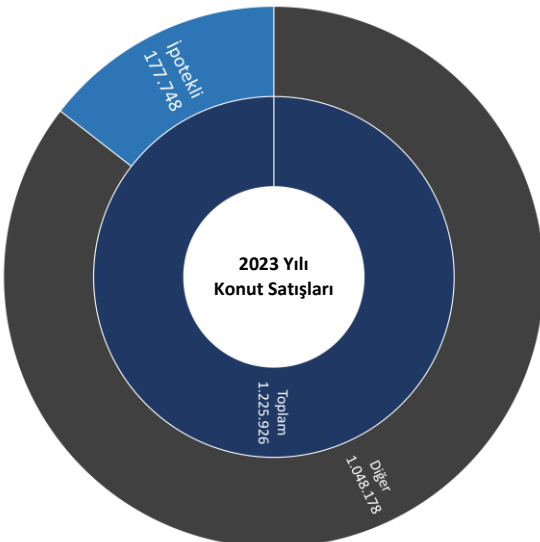
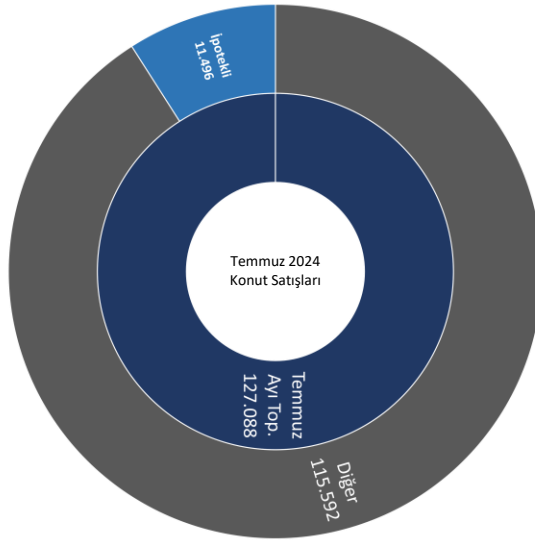
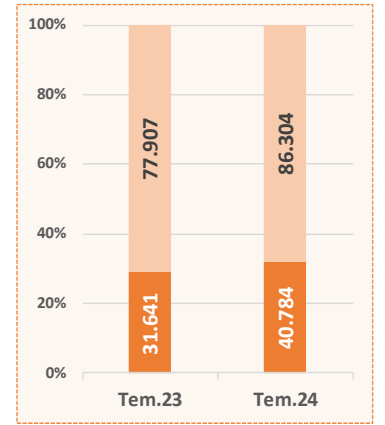
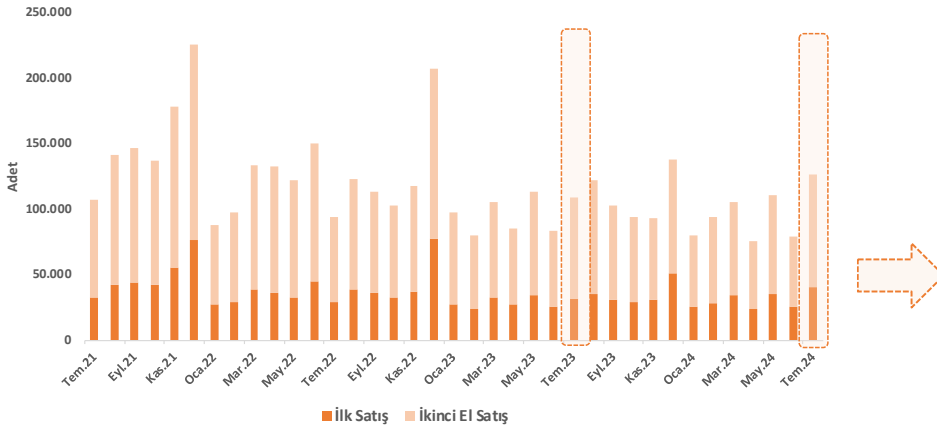
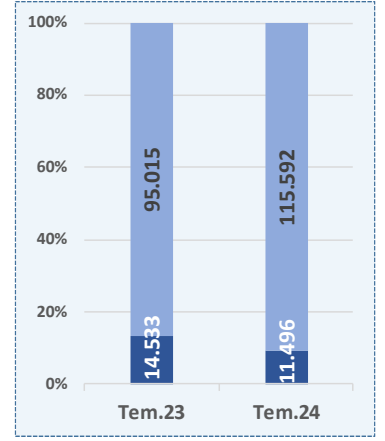
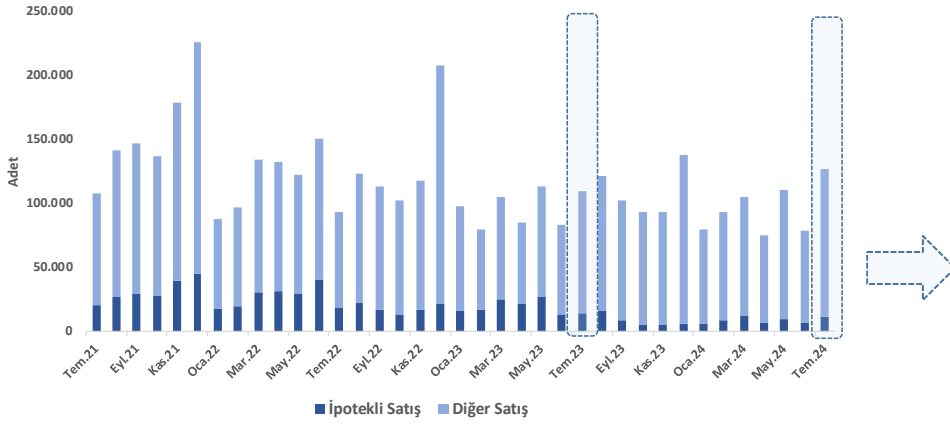


12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, 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 Temmuz ayında ise **1.222.761** adet gerçekleşmiştir.

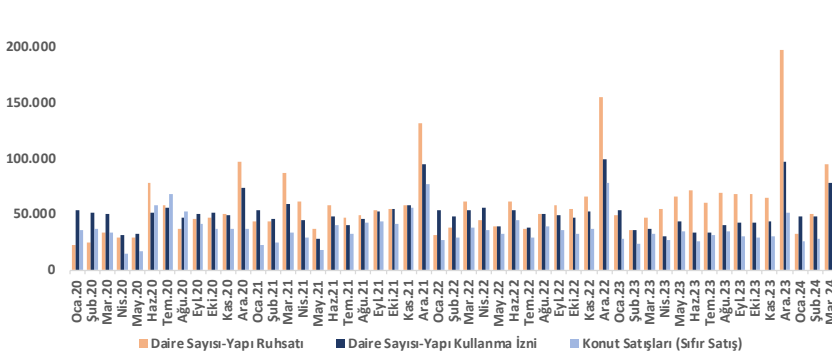


Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

Konut Satış İstatistikleri



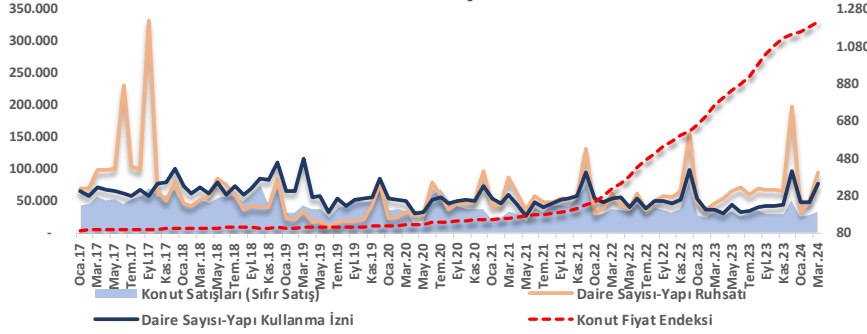
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları¹ verilen yapıların 2024 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 19,9%, yüzölçümü 33,4% ve daire sayısı 35,5% arttı.

2024 yılı birinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 28.662 adet, daire sayısı ise 178.598 adet ve yüz ölçümü 36.065.244 m² olarak gerçekleşmiştir.

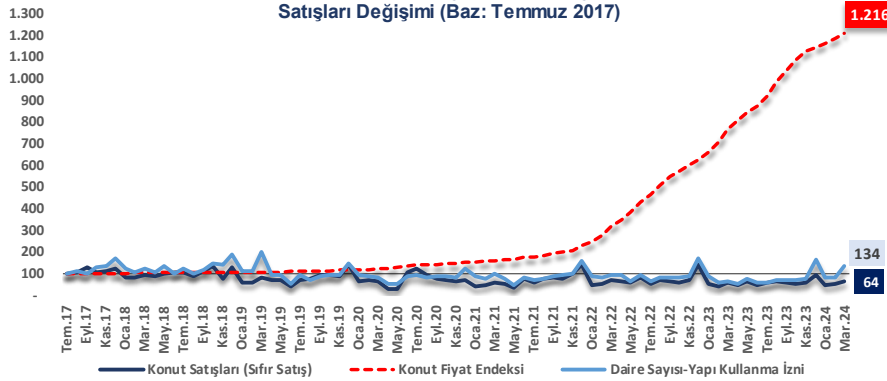
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin² 2024 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 41,2%, daire sayısı 38,5% ve yüzölçümü 45,3% arttı.

2024 yılı birinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 28.549 adet, daire sayısı 174.859 ve yüz ölçümü 36.715.226 m² olarak gerçekleşmiştir.

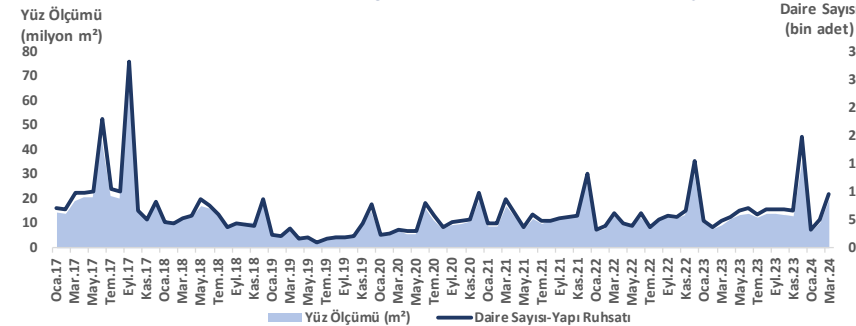
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları Değişimi (Baz: Temmuz 2017)



Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 38,5% artarken, konut satışları aynı dönemde 5,2% artmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 35,5% artış göstermiştir.

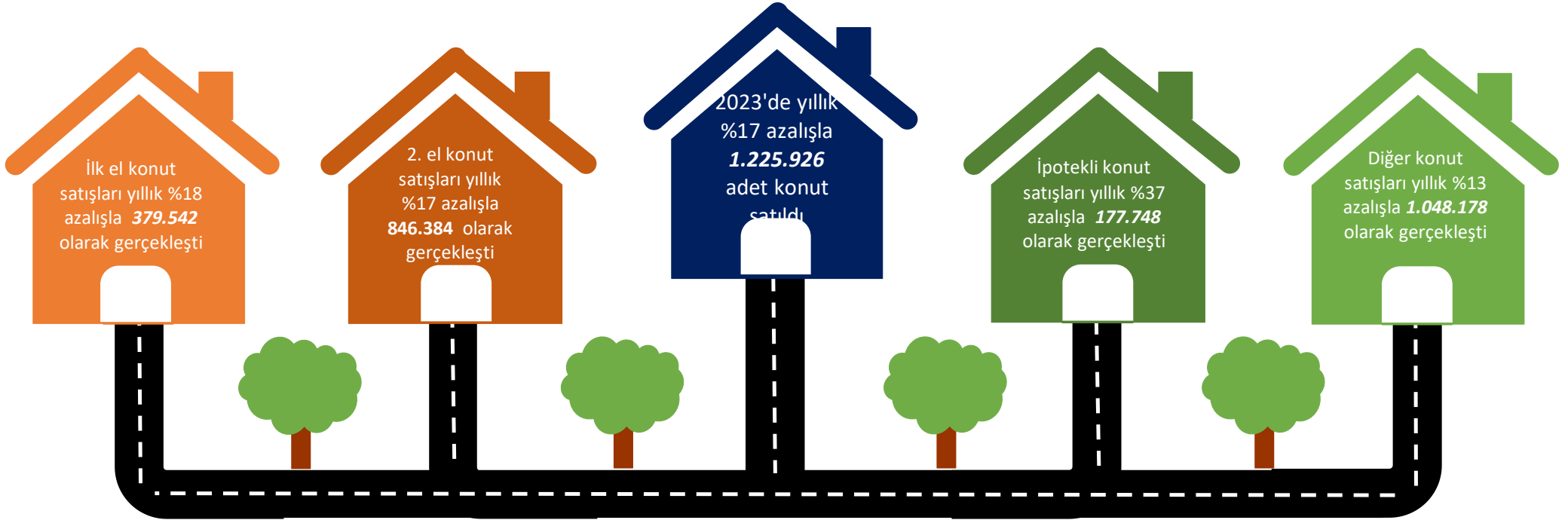
Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 1.216, sıfır konut satışları 64, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 134 olarak gerçekleşmiştir.

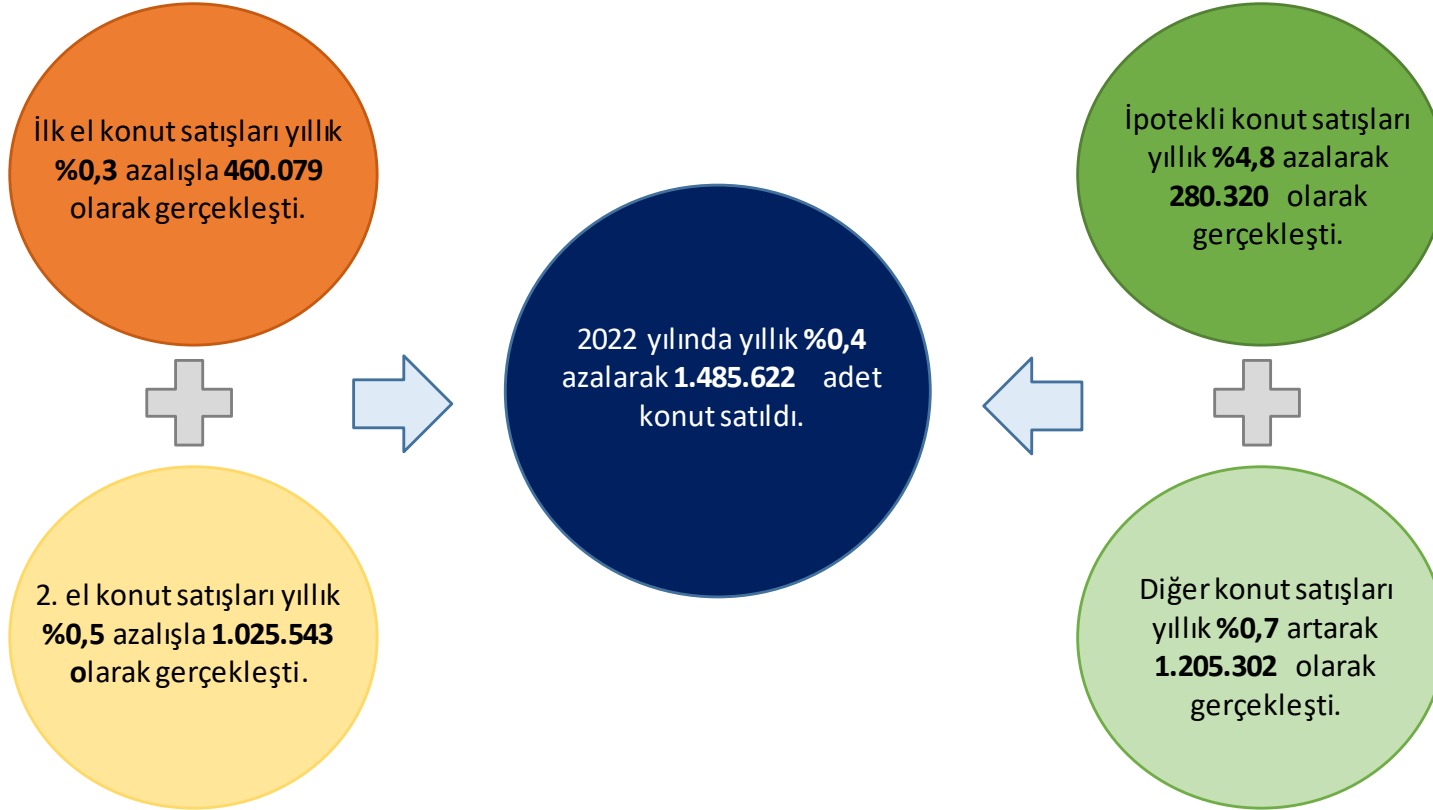
Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Yüzölçümü ve Daire Sayısı



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 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 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 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.