

Konut Satış İstatistikleri

Ocak 2024

Ocak ayında 80.308 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2024 Ocak ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%17,8** azalışla, bir önceki aya göre ise **%42,0** düşüşle **80.308** 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

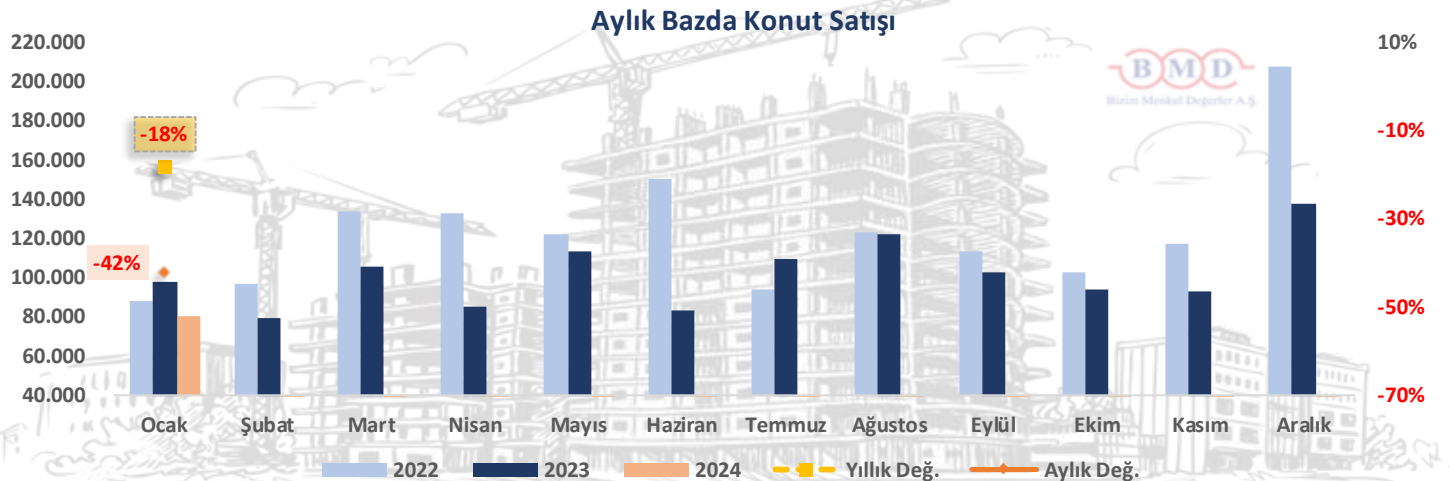
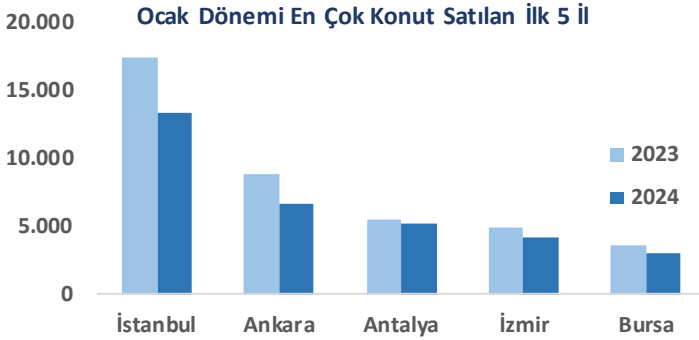
2024 Ocak ayında, İstanbul'da **13.423** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%16,7** oldu. Ankara **%8,4**'lik payla ikinci, Antalya **%6,5**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%32**'ine ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 17 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			
Mart	105.476			
Nisan	85.652			
Mayıs	113.276			
Haziran	83.636			
Temmuz	109.548			
Ağustos	122.091			
Eylül	102.656			
Ekim	93.761			
Kasım	93.514			
Aralık	138.577			
Ortalama	102.161	80.308		
Toplam	1.225.926	80.308	-%17,8	

2024 Ocak Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2023	Pay	2024	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	17.415	%17,8	13.423	%16,7	-%22,9
Ankara	8.808	%9,0	6.709	%8,4	-%23,8
Antalya	5.572	%5,7	5.250	%6,5	-%5,8
İzmir	4.894	%5,0	4.131	%5,1	-%15,6
Bursa	3.559	%3,6	3.047	%3,8	-%14,4
Türkiye	97.708		80.308		-%17,8

Kaynak: TÜİK



Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli & Diğer Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %63 Azaldı

İpotekli konut satışları 2024 Ocak ayında 5.915 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %63 azalış, bir önceki aya göre %2 düşüş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %7 olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %9 Azaldı

Diğer konut satışları 2024 Ocak ayında 74.393 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %9 azalış, bir önceki aya göre %44 düşüş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %93 olarak gerçekleşti.

Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Ocak Ayında 25.263 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Ocak ayında Türkiye genelinde 25.263 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %8 azalış, bir önceki aya göre %51 düşüş gösterdi.

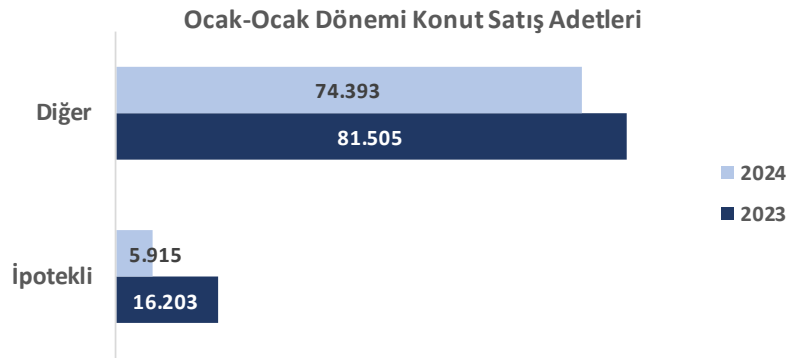
Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %31 oldu.

55.045 Adet Konut El Değiştirdi

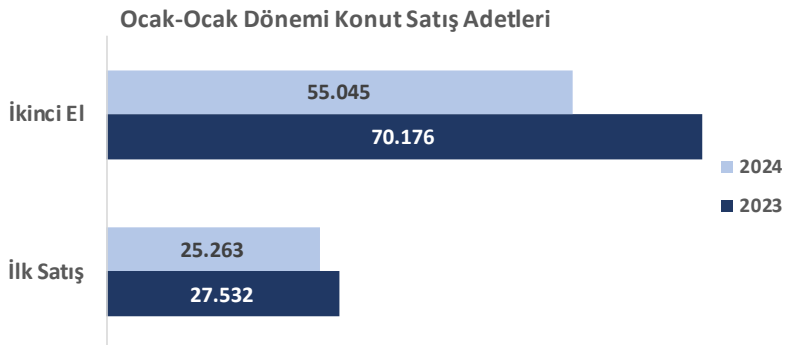
İkinci el konut satışları Ocak ayında 55.045 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %22 azalış, bir önceki aya kıyasla %37 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %69 oldu.

Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı									
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış				
	Aylar	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	16.203	5.915	-%63,5	-%2,1	81.505	74.393	-%8,7	-%43,9	
Şubat	17.357				62.674				
Mart	25.262				80.214				
Nisan	21.769				63.883				
Mayıs	27.476				85.800				
Haziran	13.463				70.173				
Temmuz	14.533				95.015				
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	5.915	-%63,5		1.048.178	74.393	-%8,7		



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı									
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış				
	Aylar	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2023	2024	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	27.532	25.263	-%8,2	-%50,7	70.176	55.045	-%21,6	-%37,0	
Şubat	23.476				56.555				
Mart	32.899				72.577				
Nisan	26.952				58.700				
Mayıs	34.413				78.863				
Haziran	25.886				57.750				
Temmuz	31.641				77.907				
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	25.263	-%8,2		846.384	55.045	-%21,6		



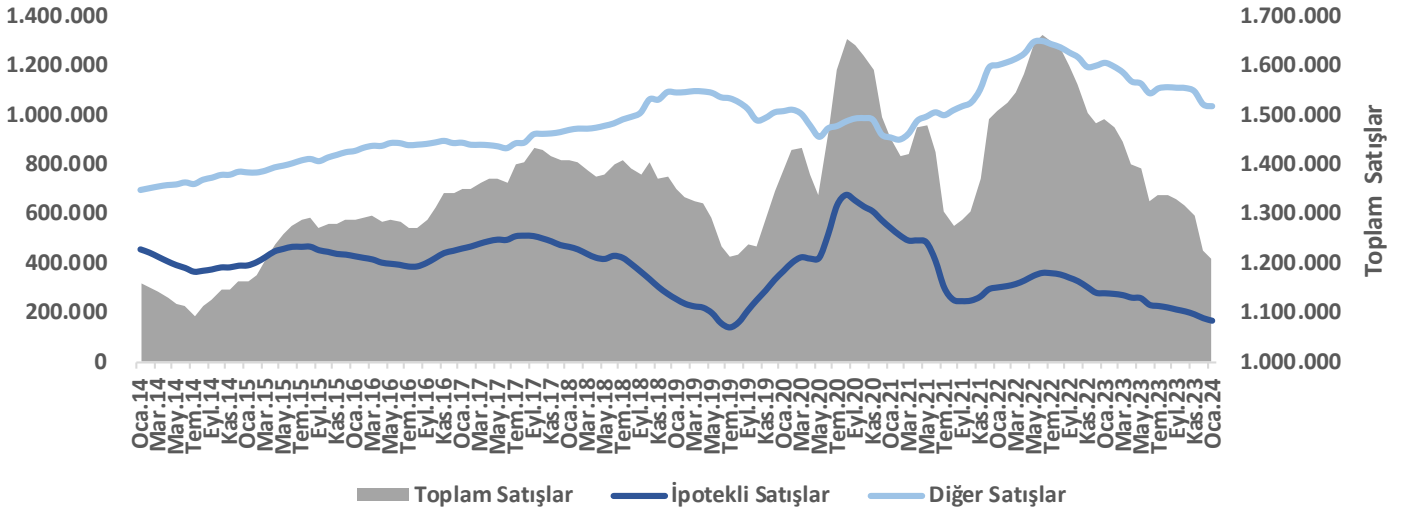
Konut Satış İstatistikleri

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.

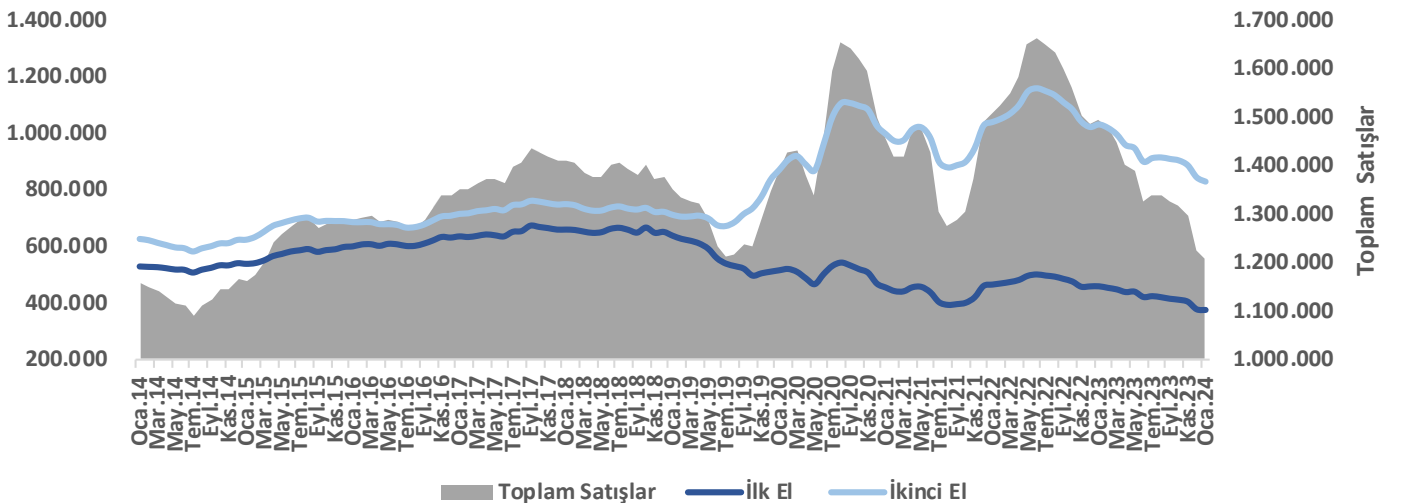
2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve 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. 2020 ve 2021 yıllarında ipotekli konut satışlarında artış görülse de seçim sonrası ekonomi yönetimin değişmesiyle TCMB'nin faizleri artırmasıyla 2023 yılı Temmuz ayı itibariyle konut kredi faizleri de hızla yüksek seviyelere çıktı. Konut kredi faizlerindeki artış nedeniyle 2023 Eylül ayı itibariyle ipotekli konut satışlarında keskin düşüş yaşanmıştır.

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

Ocak Ayında Yabancılara 2.061 Konut Satıldı

Yabancılara 2024 Ocak ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %50 azalışla 2.061 adet konut satıldı.

Ocak ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 747 adet konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2024 Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 555 adet konut aldı. Bu sıralamayı İran ve Ukrayna 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.

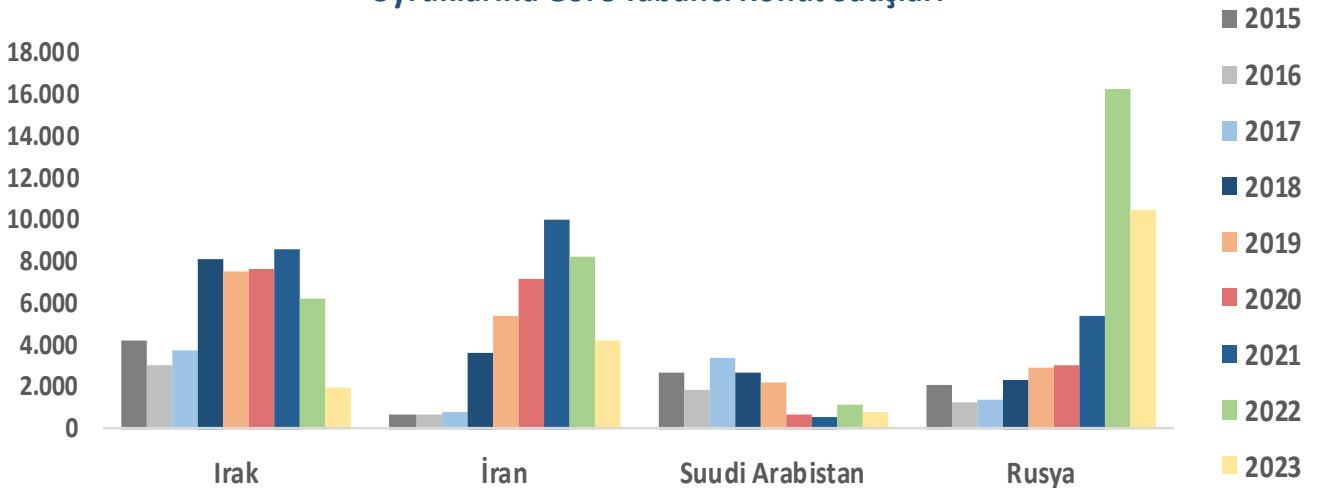


(*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları	2023 Ocak	2024 Ocak
Rusya Federasyonu	1.557	555
İran	526	208
Ukrayna	157	127
Irak	229	99
Irak	229	99
Toplam	4.198	2.073

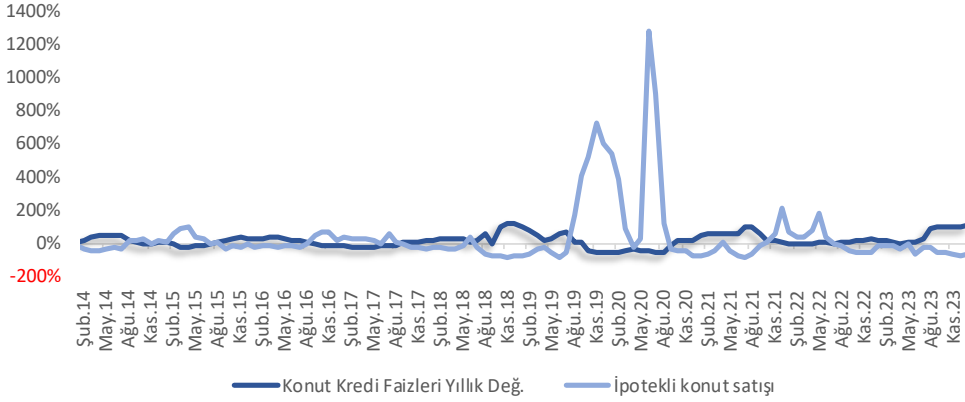
Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları	2023 Ocak	2024 Ocak
Antalya	1.592	747
İstanbul	1.380	710
Mersin	331	211
Ankara	124	49
Ankara	124	49
Toplam	4.161	2.061

Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları

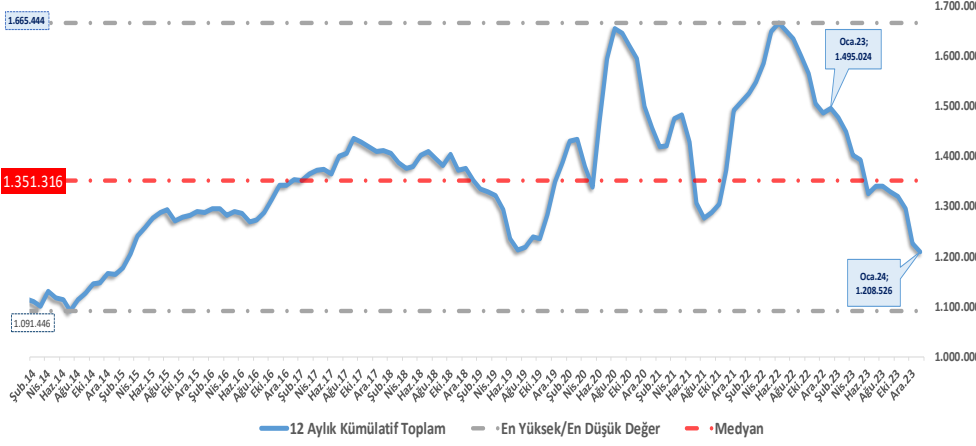


Korelasyon: 0,72

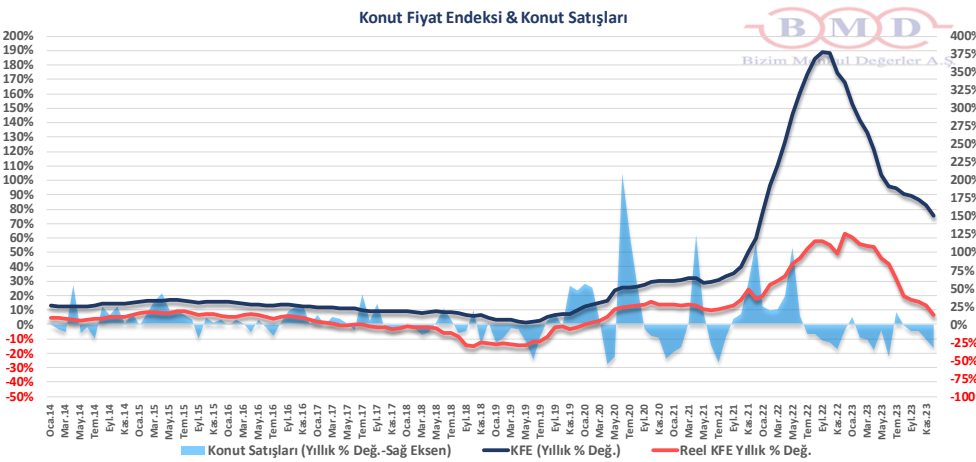
Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi



Konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **pozitif** yönlü **0,72** olarak hesaplanmış olup negatif ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

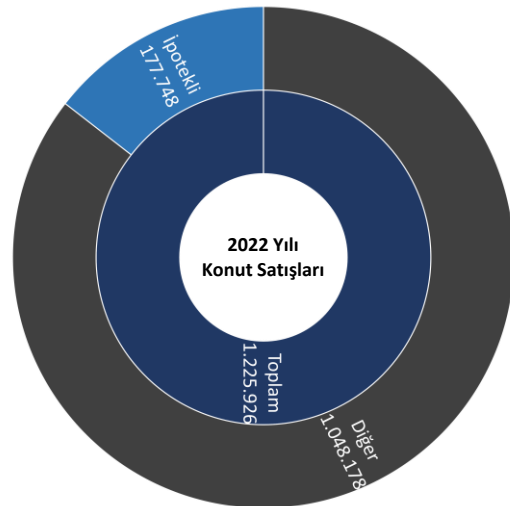
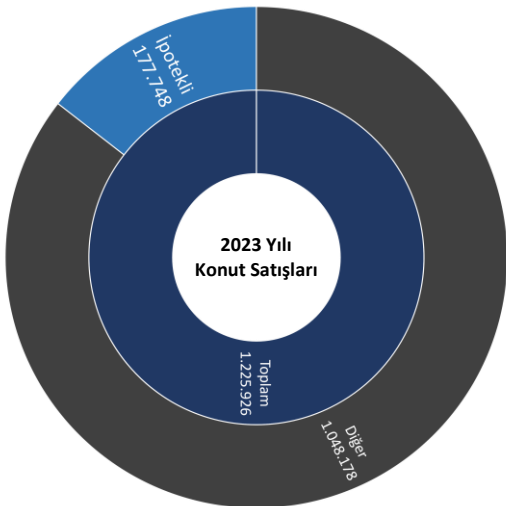
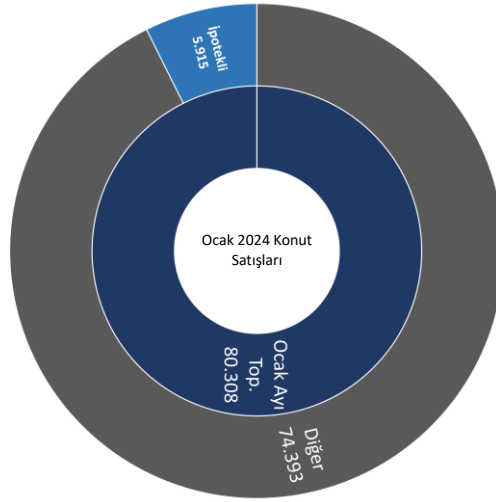
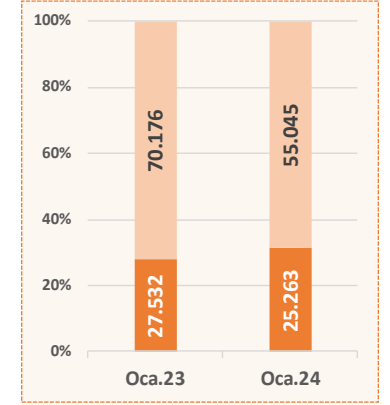
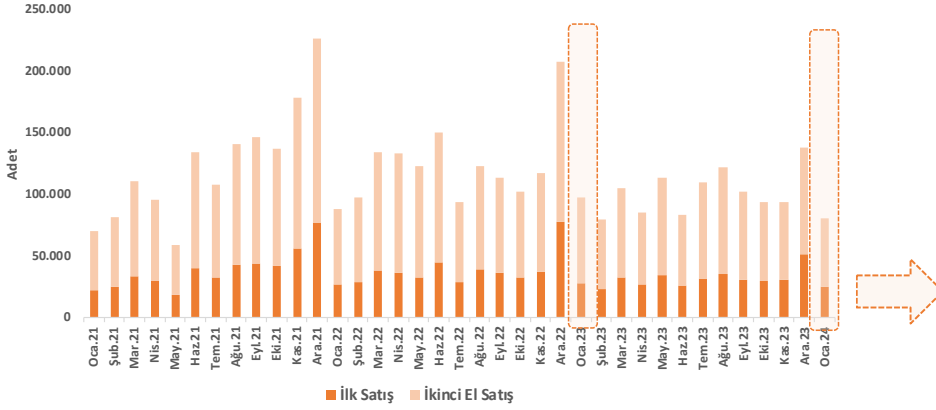
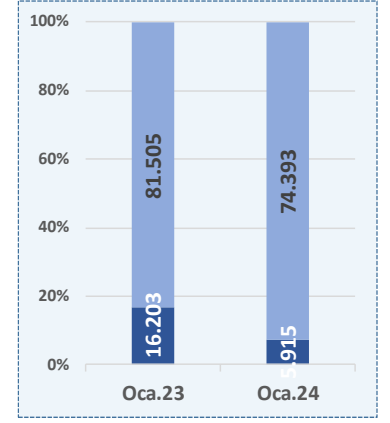
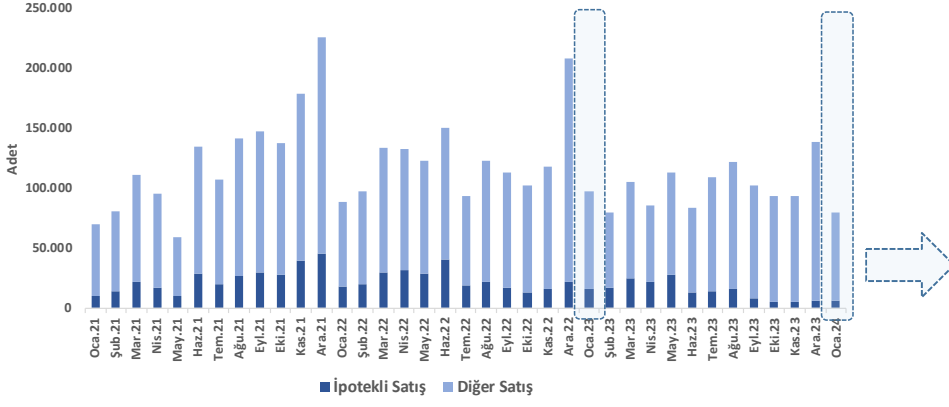


12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, 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 Ocak ayında ise **1.208.526** adet gerçekleşmiştir.

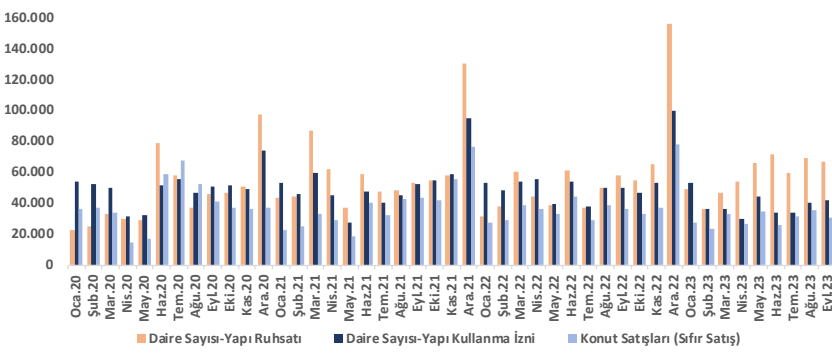


Konut fiyat endeksinin TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

Konut Satış İstatistikleri



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



Yapı İzin İstatistikleri

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının¹ 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 24,9%, yüzölçümü 21,7% ve daire sayısı 35,0% arttı.

2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 35.351 adet, daire sayısı ise 196.489 adet ve yüz ölçümü 39.080.808 m² olarak gerçekleşmiştir.

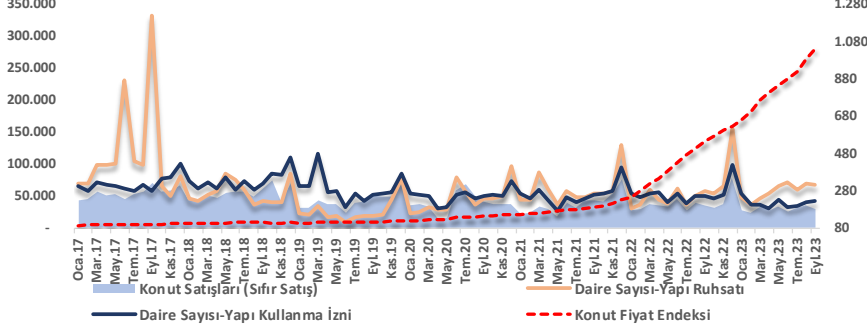
Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin² 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 13,7%, daire sayısı 14,9% ve yüzölçümü 14,0% azaldı.

2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 19.691 adet, daire sayısı 117.057 ve yüz ölçümü 23.686.482 m² olarak gerçekleşmiştir.

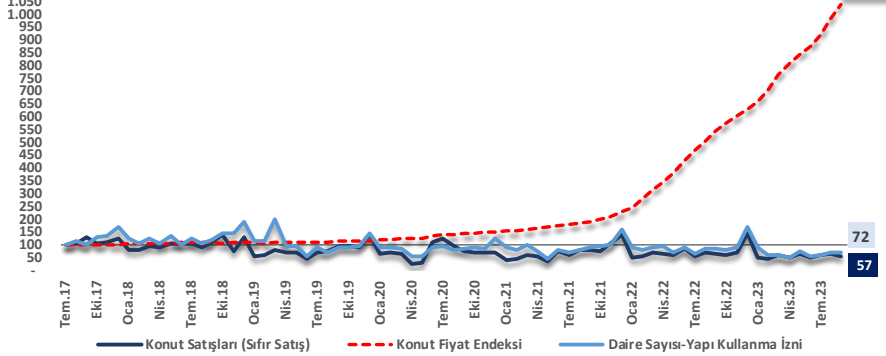
Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 14,9% azalırken, konut satışları aynı dönemde 6,0% azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 35,0% artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 1.043, sıfır konut satışları 57, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 72 olarak gerçekleşmiştir.

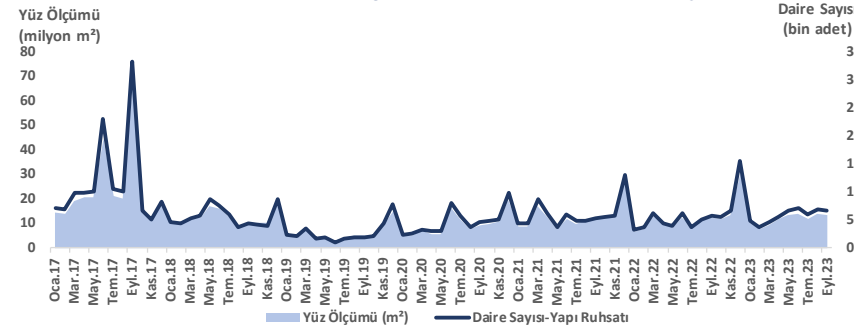
Yapı Kullanma İznine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



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



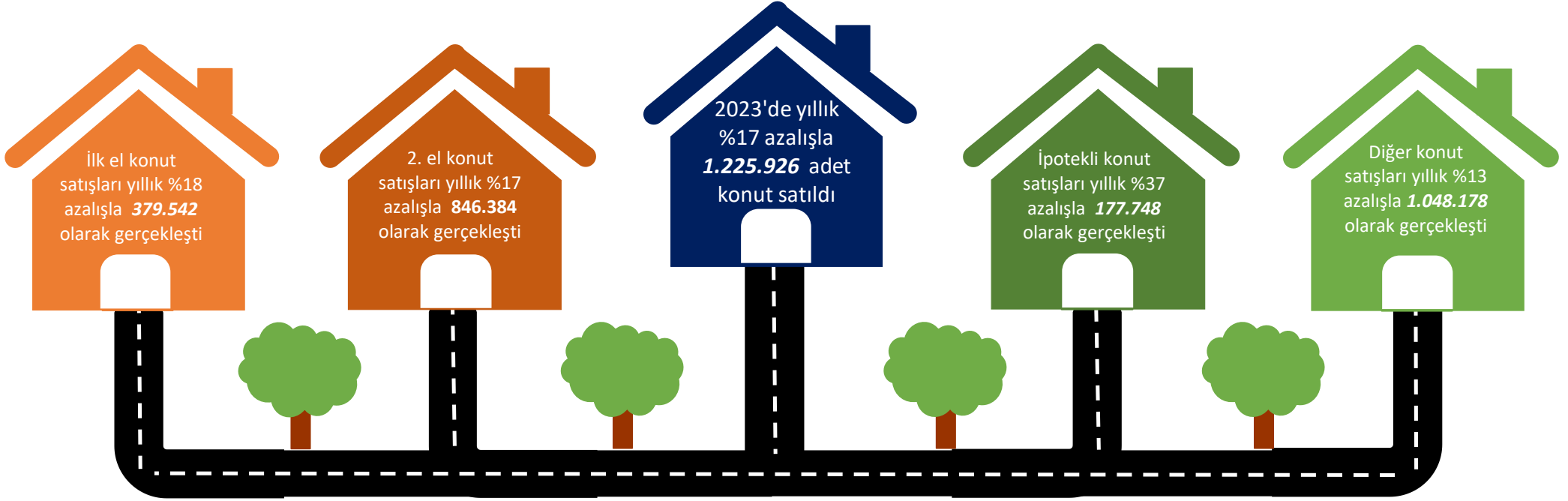
Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Yüzölçümü ve Daire Sayısı



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.

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.