

# BİR BAKIŞTA KONUT PİYASASI

2023

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bir Bakışta Konut Piyasası 2023 adlı yayınıımızda birçok kişinin en önemli yatırımlarından birisi olan konut yatırımlarını ele alıyoruz. Konut piyasası sadece bireyler bazında değil toplumun ekonomik kalkınmasında da önemli bir rol oynamaktadır. Konut piyasası, bireysel tercihlerle birlikte makro veriler ve ekonomik döngülerin etkileşimine bağlı olarak dinamizmini korumaktadır.

Bu yayında konut piyasası başlıklar halinde verilerle değerlendirilerek mevcut durumun bir özeti sunulmakta ve gelecek yıla ilişkin eğilimler değerlendirilmektedir.

2023 yılı en çok konuşulan konulardan birisi olan konut piyasasının 2024 yılında yine ön planda olacağını ve üç ana başlık etrafında şekilleneceğini düşünüyoruz. Bunlardan ilki yeni konut üretimini özendirici araçların geliştirilmesi, ikincisi deprem bölgelerinin yeniden inşası ve bunun finansman kaynaklarının ve kaynak akış rotasının oluşturulması, üçüncüsü ise yalnızca ülkemizde değil tüm dünyada en önemli konu başlıklarından birisi olan barınma sorunu.

## Konut Fiyatları

2024 yılının önemli konu başlıklarından birisi olan barınma sorununun en önemli etkenlerinden birisi konut fiyatlarındaki hızlı artış. Temmuz 2021 itibarıyla oluşan negatif reel faiz ortamı ve enflasyon konut yatırımının güvenli liman konumunu pekiştirdi.

Konut fiyatları artışındaki ivme özellikle son iki yılda görüldü. Konut fiyatlarının geldiği mevcut seviye ise alım gücünde azalma ve kira fiyatlarında artış olarak kendini gösterdi.

Bunlarla birlikte konut fiyatları üçüncü çeyrekte aylık bazda enflasyonun altında artış göstererek yavaşlama sinyalleri verdi.

Yıllık nominal konut fiyat artışı: % 86,5

Yıllık reel konut fiyat artışı: % 15,6

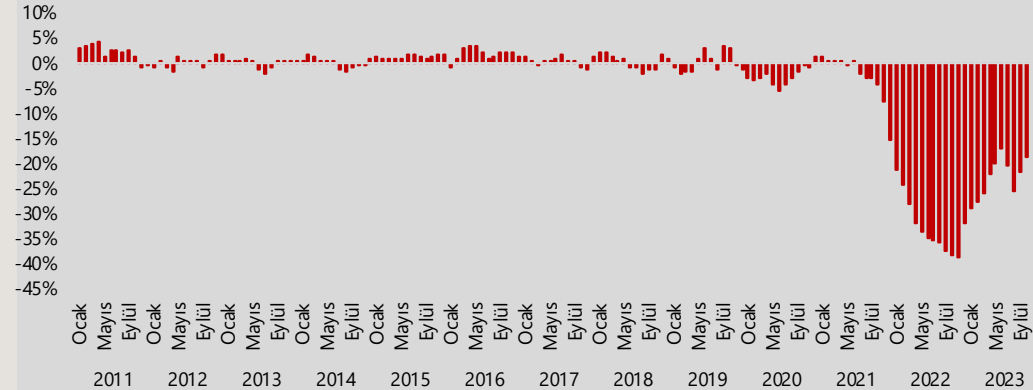
Türkiye geneli ortalama birim fiyat: 30.036 TL/m<sup>2</sup>

Yıllık Bazda Konut Fiyatları Reel Değişimi



Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB

Reel Faiz



Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

# Konut Satışları

Konut satışları 11 aylık dönem zarfında toplam 1.087.349 adetle 2015 yılından bu yana en düşük seviyesine geriledi. Böylece konut satışları 2023 yılında %15 oranında gerileme kaydetmiştir.

Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görüldü.

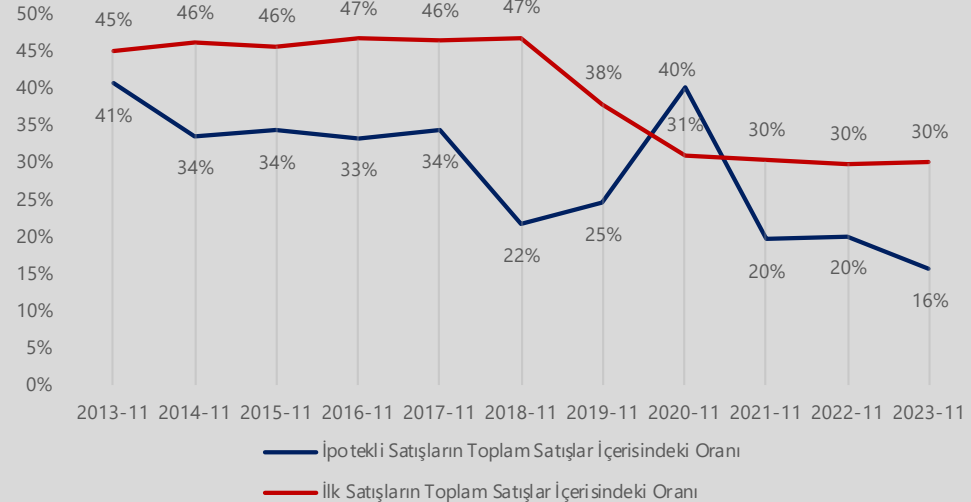
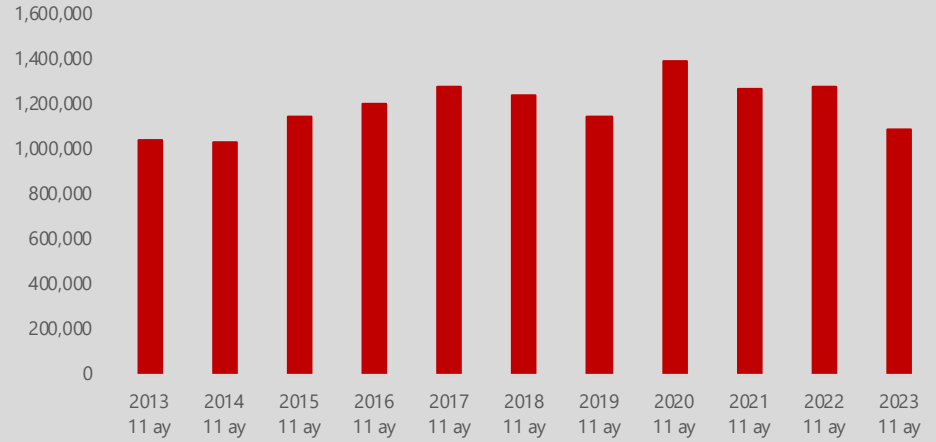
2023 yılında görülen gerilemede en dikkat çekici veri, ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bugüne kadarki en düşük seviyesi olan %16'ya gerilemesi oldu.

İlk 11 ayda ilk kez satılan konut adedi: 3 28.299

İlk 11 ayda ipotekli olarak satılan konut adedi: 1 71.706

İlk 11 ayda iş günü başına konut satış adedi: 4.687

Toplam Konut Satışı (adet)



# İpotekli Satışlar

Uygun faiz oranlarıyla desteklenen konut talebi konut fiyatlarında önemli bir artış periyodunun öncüsü olmuş ve sonrasında ekonomi politikaları doğrultusunda faiz oranlarında artışlar görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranları kasım ayı itibarıyla yıllık %42,2 ile son 10 yıldaki en yüksek seviyesine ulaşırken aynı ayda aylık bazda 5.245 adet ile veri tarihindeki en düşük ipotekli satış adedi elde edildi.

Türkiye’de azalan konut sahipliği oranları da dikkate alındığında, konuta erişimde finansman maliyetinin azaltılmasına yönelik adımlarla birlikte erişilebilir fiyatlı konut üretimi konut sahipliğinde eğilim yönünü artıya çevirebilecektir.

İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı: % 15,8

11 aylık dönemde ipotekli satılan konut adedi: 1 71.706

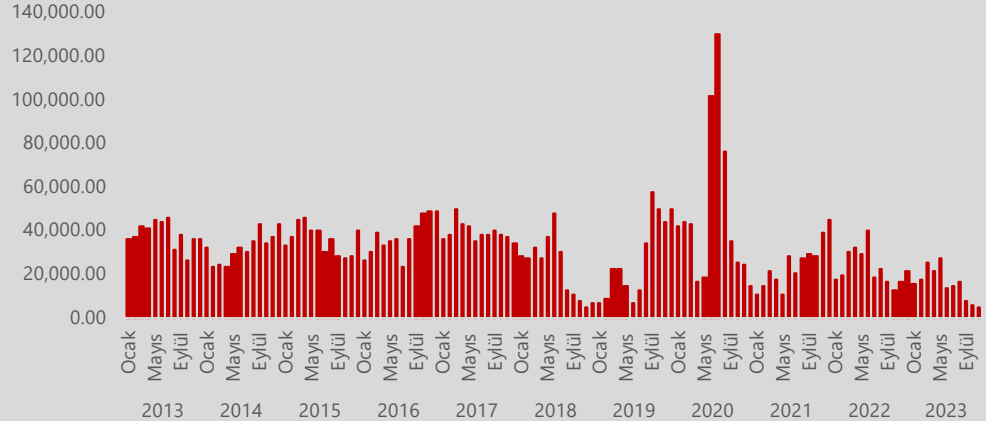
11 aylık dönemde diğer konut satış adedi: 915.643

Konut Kredisi Faiz Oranları



Kaynak: TCMB

İpotekli Satış Adetleri



Kaynak: TCMB

# Konut Sahipliği

Türkiye’de konut sahipliği 2013 yılından beri düzenli olarak azalırken kiracı oranı artış gösteriyor. Bu veriyle birlikte konut fiyatları ve kiralardaki artış oranları ele alındığında uygun fiyatlı kiralama modellerinin önemi ortaya çıkıyor.

Yıl içerisinde gerçekleşen depremler sonrası yaşanan iller arası göçün de kira fiyatları üzerinde etkisi hissedilmiştir.

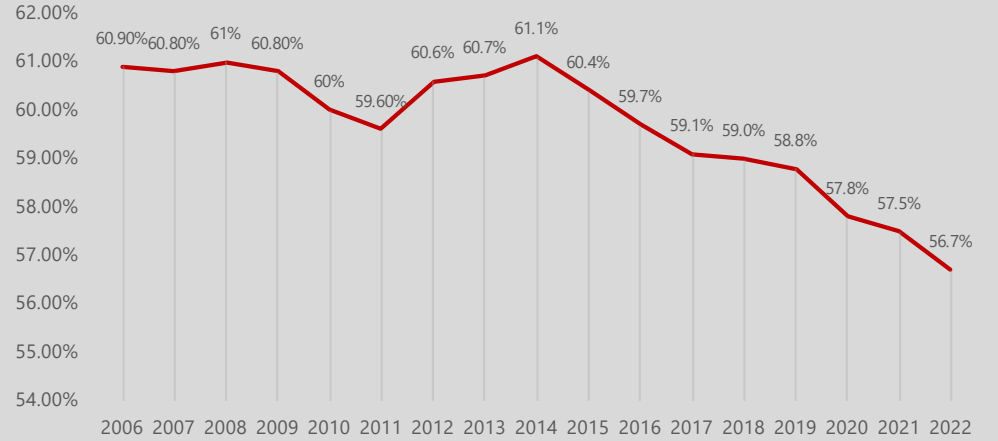
Barınma sorunu konut alımının zorluğunun yanında kira fiyatlarının yükselişiyle de farklı bir alanda daha kendini göstermiş oluyor. Bu doğrultuda uygun fiyatlı kiralık konut üretiminin mali politikalarla da desteklenmesi önem arz ediyor.

2022 yılı itibarıyla konut sahipliği oranı: % 56,7

2022 yılı itibarıyla kiracı oranı: % 27,2

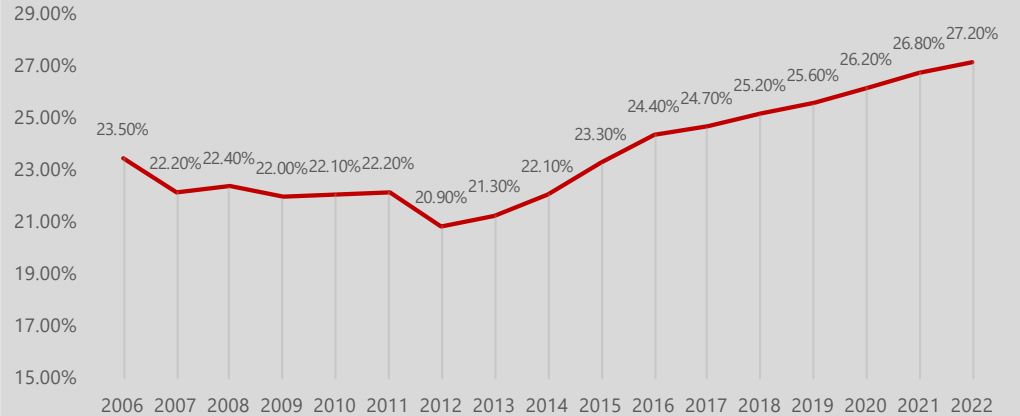
11 aylık dönemde konut satışlarındaki yıllık azalma: - % 14,9

## Konut Sahipliği



Kaynak: TÜİK

## Kiracı Oranı



Kaynak: TÜİK

# Yabancılara Satışlar

Dolar bazında konut fiyatları 2010 yılından bu yana en yüksek seviyesine ulaşarak Ekim 2023 itibarıyla 1.078 USD/m2 oldu.

Konut satışlarında yabancı payına baktığımızda ise, geçtiğimiz yıl yabancıların toplam satışlar içerisindeki oranı yıllık bazda %4,5 ile zirve değerine ulaşmışken 2023 yılında bu oran %3,0 oldu. Aynı oran Kasım 2023 itibarıyla ise %2,5'e geriledi.

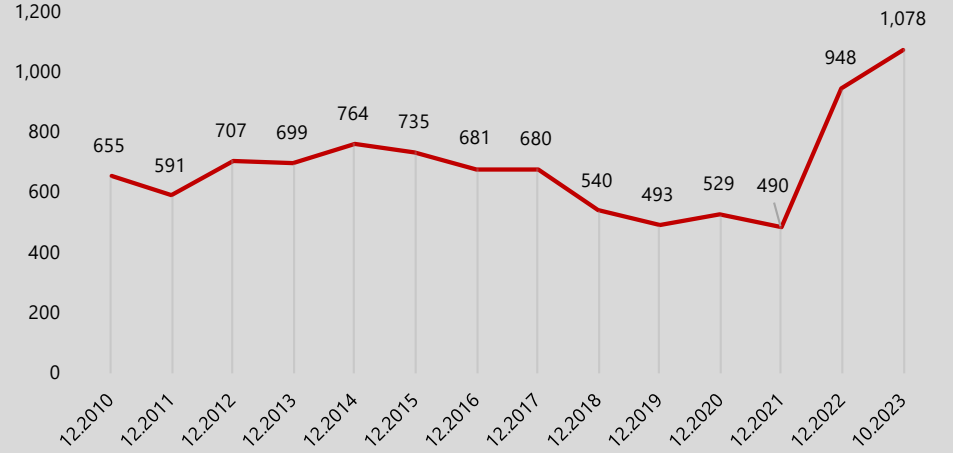
Ülke uyruklarına göre en çok satış yapılan %30,2 pay ile Rusya Federasyonu vatandaşları oldu. İl bazında ise 2015 yılından beri birinci sırada olan İstanbul'un yerini %36,7 ile Antalya aldı.

Yıllık USD bazlı konut birim fiyat artışı: % 21,1

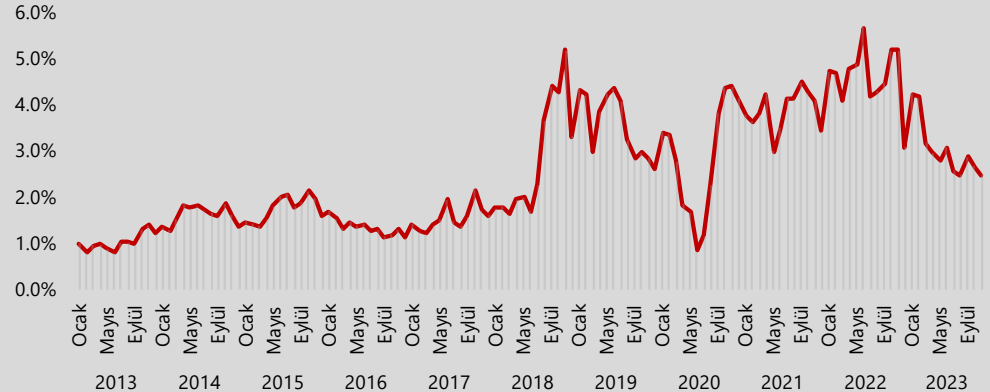
Yabancıların konut satışlarındaki yıllık ortalama payı: % 3,0

2023 yılında yabancılara yapılan konut satışı: 32.941

Türkiye Geneli Konut Birim Fiyatları  
(USD/m2)



Yabancıya Satışların Toplam Satışlar İçerisindeki Oranı



Kaynak: TÜİK

# Yatırım İştahı

Hem konut dışı gayrimenkul satışlarındaki artış, hem nakit alımların devamlılık arz etmesi, hem de arazi sahibi yetişkin nüfustaki artışın devamlılığından yatırım iştahı açısından olumlu bir tabloya sahip olduğumuzu anlayabiliyoruz.

Yatırım iştahı mevcut olmasına karşın konuta erişilebilirliğin azalmış olması, konut kredisi faiz oranlarının yüksekliği ve arza yeni katılımların sınırlı olması gibi etkenler talebin satın alma işlemine dönüşmesini geciktiriyor.

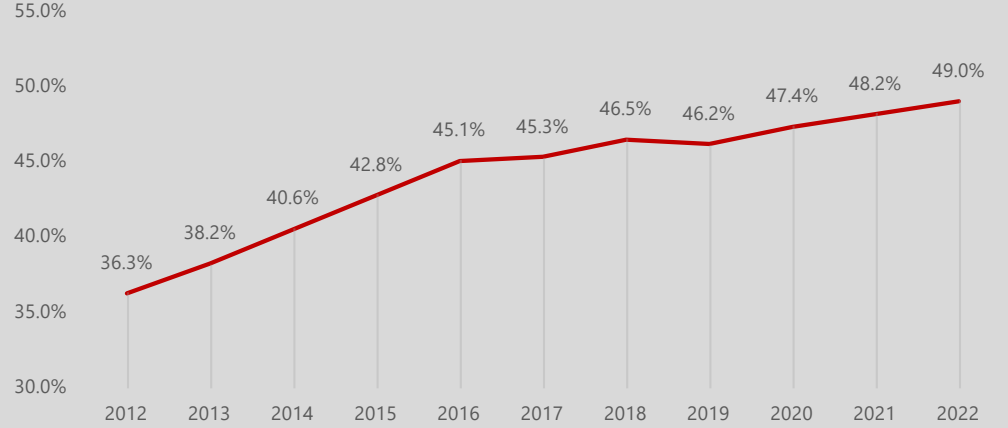
Tüm bu koşulları tersine çevirebilecek olan arza yeni katılımlar ise belirsizlik, finansman ihtiyacı ve düşük kar marjları nedeniyle yeterli düzeyde gerçekleşmedi.

9 aylık dönemde yapı ruhsatı alınan daire sayısı: 518.374

9 aylık dönemde iskan alınan daire sayısı: 350.283

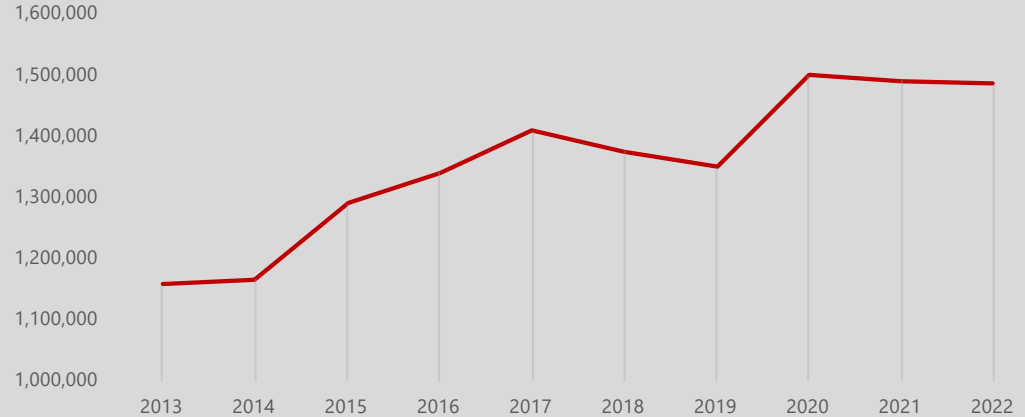
2022 yılı evlenen ve boşanan çift sayısı toplamı: 755.312

Arazi Sahibi Yetişkin Nüfus



Kaynak: TÜİK

Konut Satışları



Kaynak: TÜİK



# İnşaat Maliyeti

Mart 2020'den bu yana; maliyet artışı 5,44 iken konut fiyatlarındaki artış 7,68 oldu.

İnşaat faaliyetlerini kısıtlayan etmenlere bakıldığında ise finansman sorunlarının ön planda olduğu görülüyor. Günümüzde buna ek olarak işgücü eksikliği de bir diğer önemli konu. Talep yetersizliği ise önemli bir sorun olarak görünmüyor.

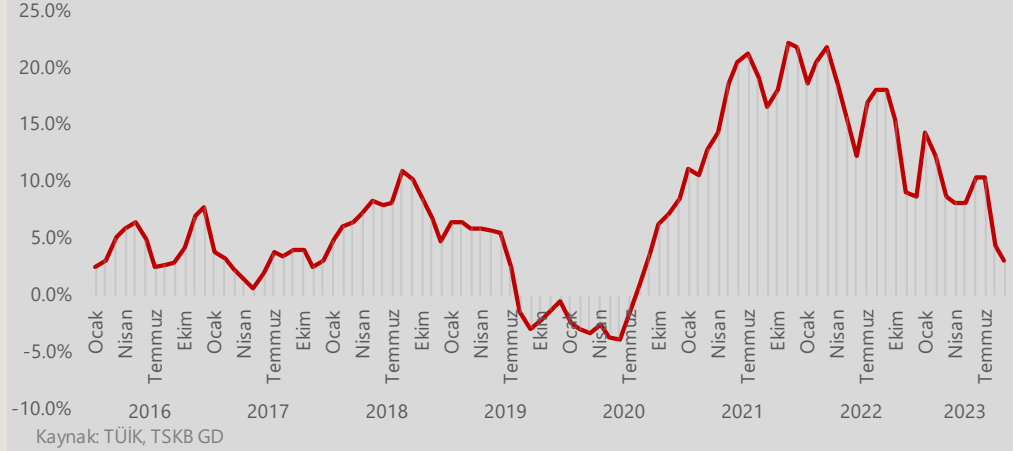
Barınma sorununda maliyet artışı bir etken olsa da arsa fiyatlarındaki ve belirsizlik ile enflasyon kaynaklı kar beklentisindeki artışın oynadığı rolün de etkili olduğu görülüyor.

Ekim ayı itibarıyla yıllık bazda inşaat maliyeti artışı: % 65,9

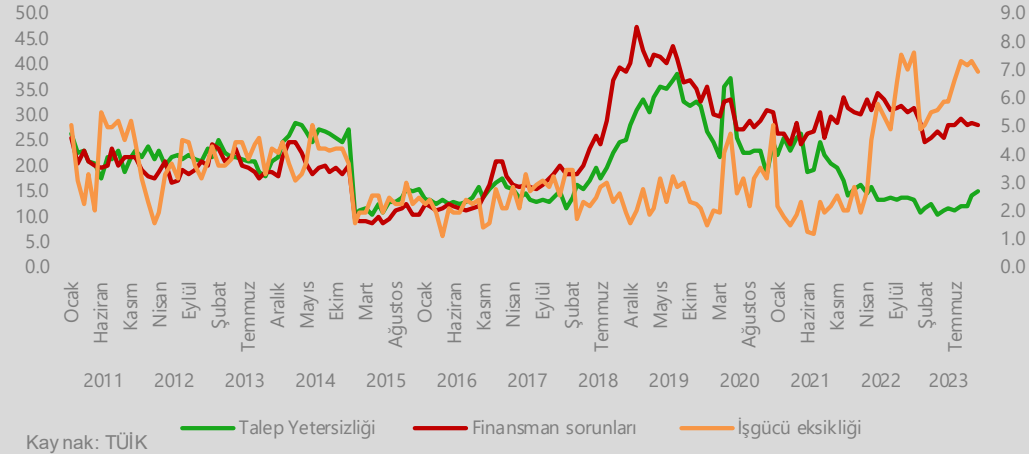
Ekim ayı itibarıyla yıllık bazda işçilik maliyeti artışı: % 113,5

Ekim ayı itibarıyla yıllık bazda malzeme maliyeti artışı: % 52,0

Maliyetin reel artışı



Faaliyeti kısıtlayan etmenler



# Nüfus ve Göç

Göç bir diğer önemli veri. Son altı yılda ortalama 200.000 net göç alındı. Konut fiyat artışlarının hızlı bir şekilde görüldüğü Antalya ise son iki yılda yaklaşık 85.000 net göç aldı.

TÜİK'in nüfus projeksiyonlarına göre önümüzdeki yıllarda yıllık nüfus artışının yaklaşık 1.000.000 civarında olmasının beklendiği de dikkate alındığında hızlı bir şekilde konut üretiminin artırılması gerekiyor.

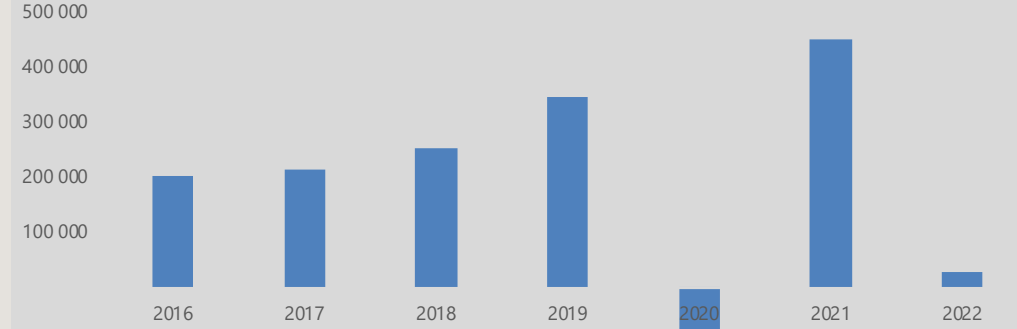
Buna karşın kısıtlı arz, geciktirilmiş talep, göç ve finansman zorlukları konut fiyatlarındaki olası bir iyileşmenin önündeki en büyük engeller.

Son 7 yılda alınan net göç: 1.415.179

2022 yılı hanehalkı sayısındaki artış : 639.765

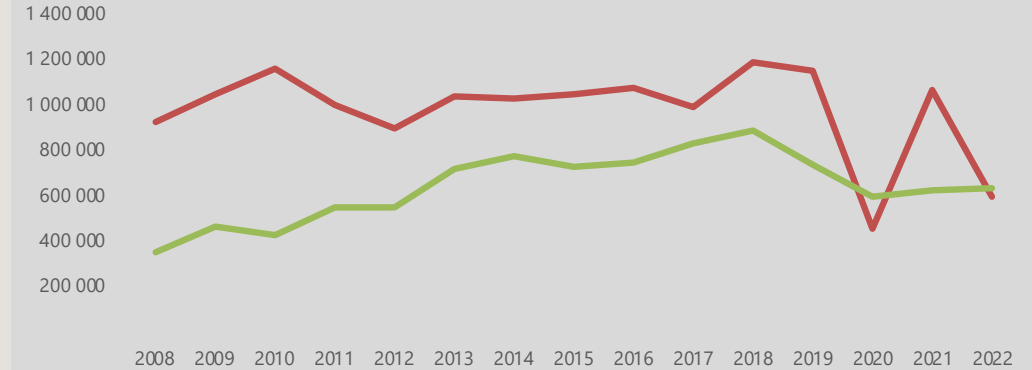
2022 yılı nüfus artışı: 599.280

Net Göç



Kaynak: TÜİK

Nüfus ve Hanehalkı Sayısındaki Artış



Kaynak: TÜİK

— Nüfus Artışı — Hanehalkı Artışı

# Yapı İzinleri

Yıllıklandırılmış yapı izinleri yaklaşık 800.000 adet olarak değerlendirilen konut ihtiyacının altında seyretmeye devam ediyor.

Düşük gelir grubunun konut satın almasını sağlamak için kamu tarafından yapılacak konut yatırımları da her zamankinden daha kritik hale geldi.

2008 yılında %12'leri gören kamu tarafından ruhsat alınan daire sayısının toplam içerisindeki oranı günümüzde %8 seviyesinde.

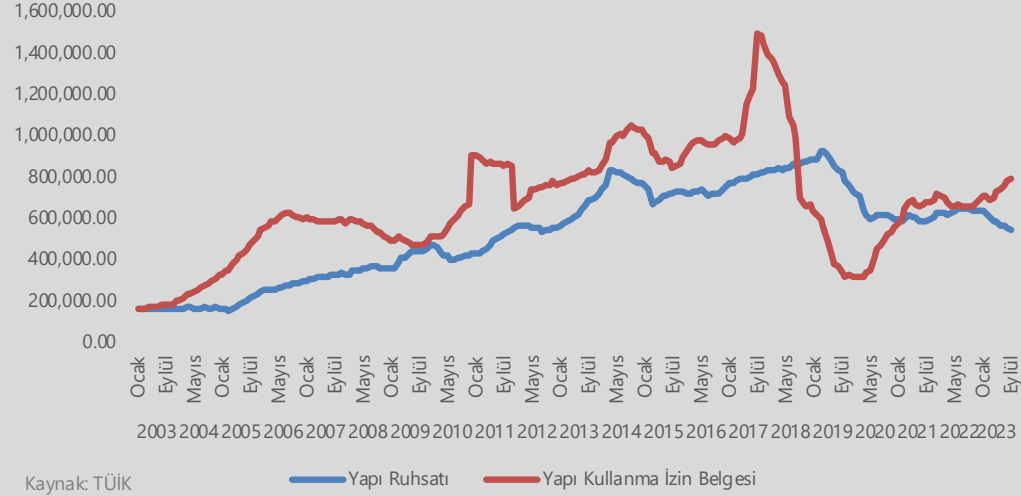
Diğer yandan deprem bölgesi için en az 300.000 konut ihtiyacı olduğu değerlendiriliyor.

Yıllıklandırılmış iskan izni alınan daire sayısı: 549.198

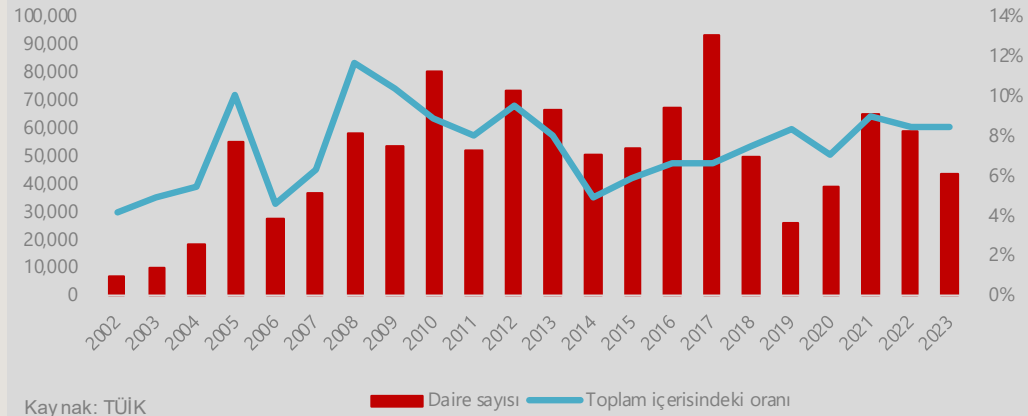
Yıllıklandırılmış yapı ruhsatı alınan daire sayısı: 793.531

Kamu tarafından yapı ruhsatı alınan daire sayısı: 43.940

Yıllıklandırılmış Yapı İzinleri



Kamu tarafından ruhsat alınan daire sayısı ve toplam içerisindeki oranı



## Öğrenci İkameti

İkamet ettiği ilden başka bir ildeki üniversiteye yeni kayıt yaptıran gençlerin sayısı 2021 yılında 386.646 idi. 2022/2023 dönemi itibarıyla toplam yurt kapasitesi ise 1.322.754 olmuştur.

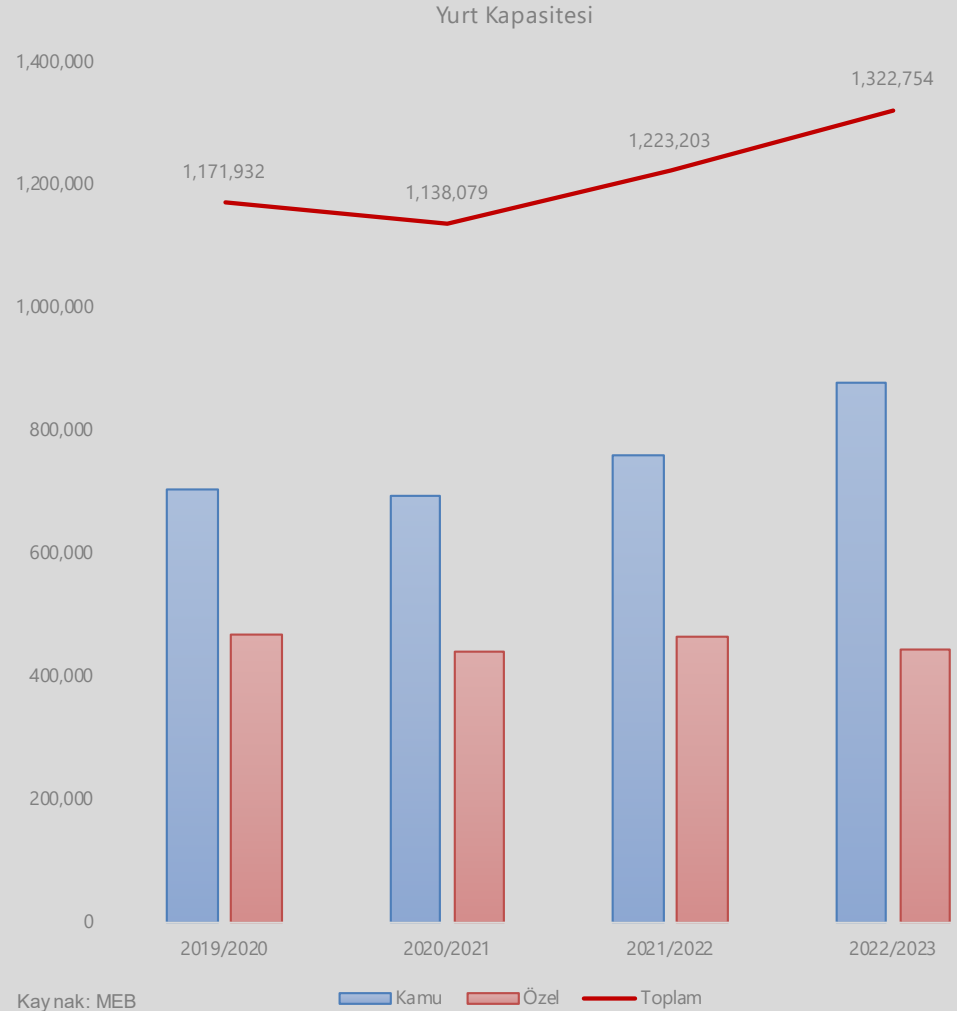
Barınma sorunu için temel bir konu olmasının yanı sıra öğrenciler için de bir çözüme ihtiyaç bulunuyor. Yurt kapasiteleri bu başlık altında büyük bir öneme sahip. Bu alanda yapılan yatırımlar öğrenci ikametinin kolaylaştırılmasına olanak sağlayacaktır.

Başta özel yurt kapasiteleri olmak üzere yurt kapasitelerinin artırılması barınma sorununun çözümü için de oldukça önemli.

Toplam yurt kapasitesindeki yıllık artış: %8,1

2022/2023 dönemi kamu yurt kapasitesi: 876.942

2022/2023 dönemi özel yurt kapasitesi: 445.812



## Gelecek Yıla İlişkin Beklentiler

- Konut kredilerindeki sıkılaştırmanın devam etmesi durumunda konut piyasasında yavaşlamanın devam edeceğini söyleyebiliriz. Ancak sıkılaştırmadaki azalmayla birlikte 2024 yılının ikinci yarısından itibaren daha iyimser bir tablo ile karşılaşabiliriz.
- Konuta erişimi azalan genç nüfusla birlikte konut sahipliği belirli bir zümrede olacak şekilde sınırlanıyor. İlk kez ev satın alacaklara sağlanacak teşvikler kira piyasası üzerindeki baskının hafifletilmesi açısından kritik önem taşıyor.
- Düşük risk odaklı yatırımcılar için mevduat faizleri büyük bir öneme sahip. Geçtiğimiz dönem zarfında, riskten kaçınma ve paranın değerini koruma isteği nedeniyle artan gayrimenkul yatırımları alternatif getirilerin düşük olmasından da etkilenmişti. Mevduat faizlerindeki artışla birlikte ise yatırım amaçlı konut alımlarında azalma kaydedildi. Bu eğilim, 2024 yılı başlangıcı itibarıyla benzer şekilde devam edebilecekken arsa ve arazi satışlarının ise daha az etkilenmesi beklenebilir.
- Dar ve orta gelirli nihai tüketiciye yönelik ürün geliştirilmesinde artış sağlanmasına yönelik çözümler geliştirilmesi bir diğer önemli odak noktası olacaktır. Yine de arzın kısıtlı olması ve inşaatın belirli bir süre sonunda tamamlanabilecek olması çözümün çok kısa bir süre zarfında olmayacağını ve en kısa zamanda aksiyon alınması gerektiğini gösteriyor.
- Özellikle kentlerdeki yaşam maliyetindeki artış ve barınma sorunu dünya genelinde etkilerini hissettiriyor. Konut fiyatlarındaki ve kiralarda görülen artış, barınmanın yaşam maliyeti içerisindeki payında artışa yol açıyor.
- Ülkemizin deprem gerçeği ve sağlanan teşviklerle kentsel dönüşüm önümüzdeki yıl da en hareketli konulardan biri olacaktır.
- Yeşil dönüşüm için de en doğru zamanlardan birisi. Başta enerji ve su verimliliği artırılarak konut bakım ve işletme maliyetinde tasarruf sağlanabilecektir. Konut sektörü, ülkemizin 2053 yılı net sıfır emisyon hedefine ulaşılması için de öneme sahip.

# TEŐEKKÜRLER

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő. 

+90 212 334 50 54 

talep@tskb.com.tr 

www.tskbgd.com.tr 