



Özkan ÖZEL

2022 GENELİ KONUT SATIŞ ADEDİ & FİYAT SEVİYESİ DEĞERLENDİRMESİ

Şubat 2023, İstanbul



İÇİNDEKİLER

1. Türkiye Yıllar İtibariyle Konut Satış Adedi
2. İl Bazında Yıllar İtibariyle Konut Satış Adedi
3. İstanbul İlçe Bazında Yıllar İtibariyle Konut Satış Adedi
4. Türkiye İpotekli & İpoteksiz Konut Satış Adedi
5. İstanbul İpotekli & İpoteksiz Konut Satış Adedi
6. Türkiye Sıfır & İkinci El Konut Satış Adedi
7. İstanbul Sıfır & İkinci El Konut Satış Adedi
8. Beşiktaş İpotekli & İpoteksiz Konut Satış Adedi
9. Beşiktaş Sıfır & İkinci El Konut Satış Adedi
10. Ülke Bazında Yabancılar Satış Adedi



İÇİNDEKİLER

11. İl Bazında Yabancılara Satış Adedi
12. İkamet Amaçlı Bina İnşaat Maliyet İndeksi
13. Konut Yapı İzin İstatistikleri
14. Nüfus Artış Hızı
15. Yatırım Araçları Yıllık Getiri
16. TÜFE Analizi
17. Tüketici Güven Endeksi
18. Geçen 12 Aylık Döneme Göre Mevcut Dönemde Hanenin Maddi Durumu
19. Gelecek 12 Aylık Dönemde Hanenin Maddi Durum Beklentisi
20. Mevcut Dönemin Tasarruf Etmek İçin Uygunluğu

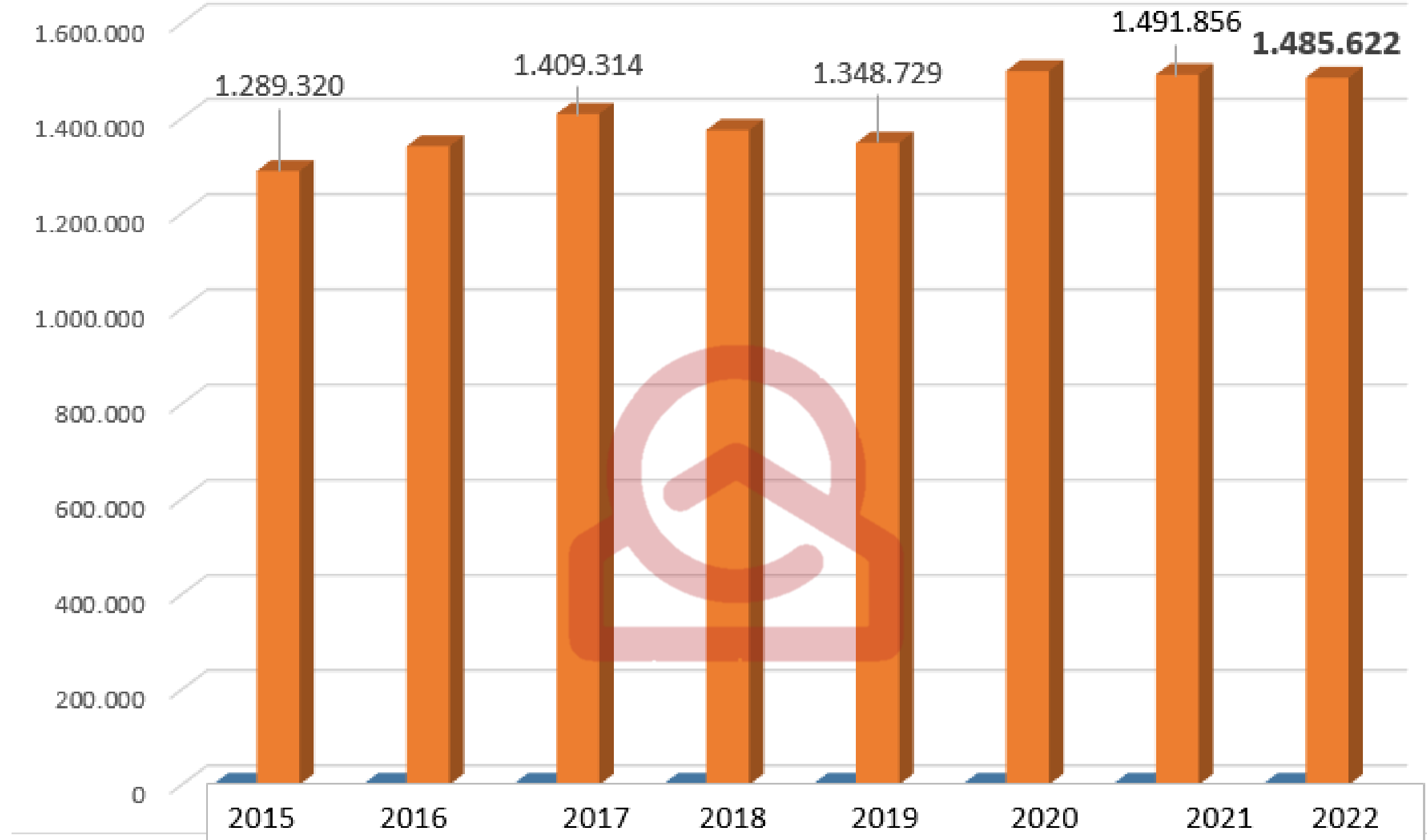


İÇİNDEKİLER

- 21. Mevcut Dönemin Tasarruf Etmek İçin Uygunluğu**
- 22. İl Bazında Konut Fiyatları Analizi**
- 23. İstanbul İlçe Bazında Konut Fiyatları Analizi**
- 24. Beşiktaş Mahalle Bazında Konut Fiyatları Analizi**
- 25. Uzman Emlakçı Değerlendirmesi**



1. Türkiye Yıllar İtibariyle Konut Satış Adedi

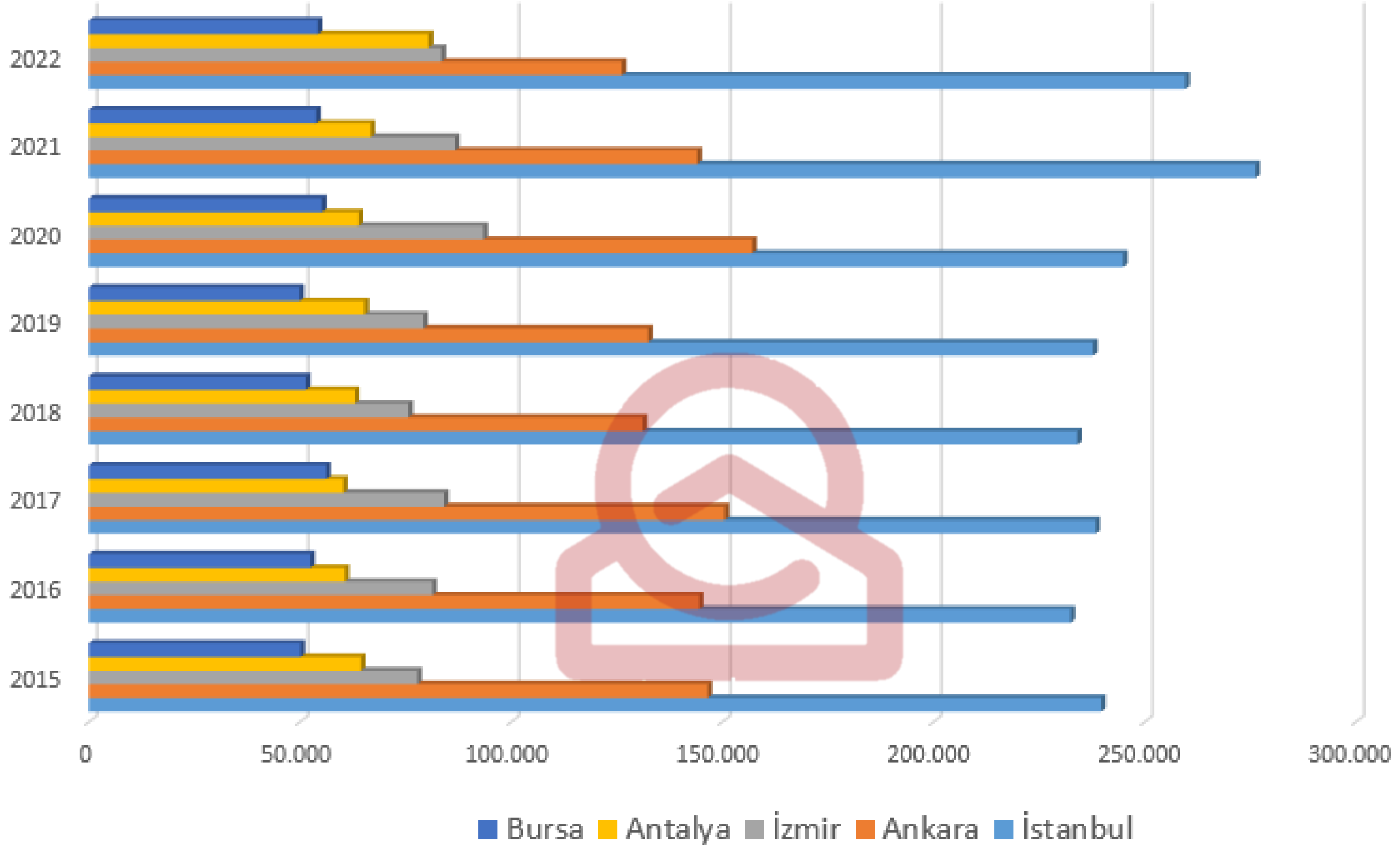


2015-2017 yıllarında artan yıllık konut satış adedi, 2018 ve 2019 yıllarından geriledikten sonra 2020 ve sonraki yıllarda 1,5 milyon sınırına dayandı.

2022 yılında Türkiye genelinde 1.485.622 adet konut satışı gerçekleşmiştir.



2. İl Bazında Yıllar İtibariyle Konut Satış Adedi

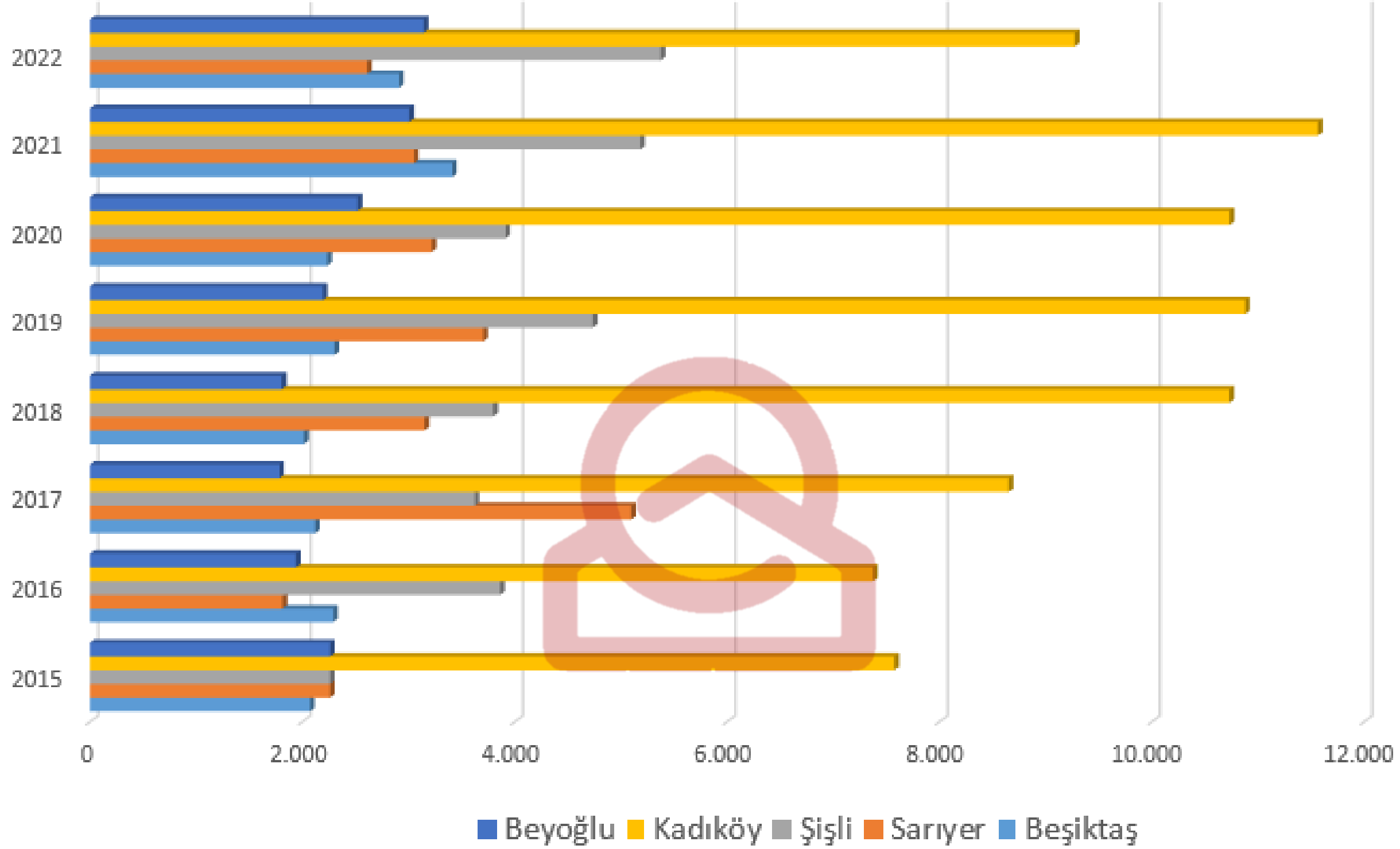


2015 yılında Türkiye geneli konut satışının %18,6'ı İstanbul'da gerçekleşirken, bu oran 2020 yılında %16,33'e gerilemiş, 2022 yılında ise %17,48'e yükselmiştir.

2022 yılında Antalya'da gerçekleşen konut satış adedinin ülke geneli içerisinde %5,42'ye yükselmesi ilgi çekicidir.



3. İstanbul İlçe Bazında Yıllar İtibariyle Konut Satış Adedi

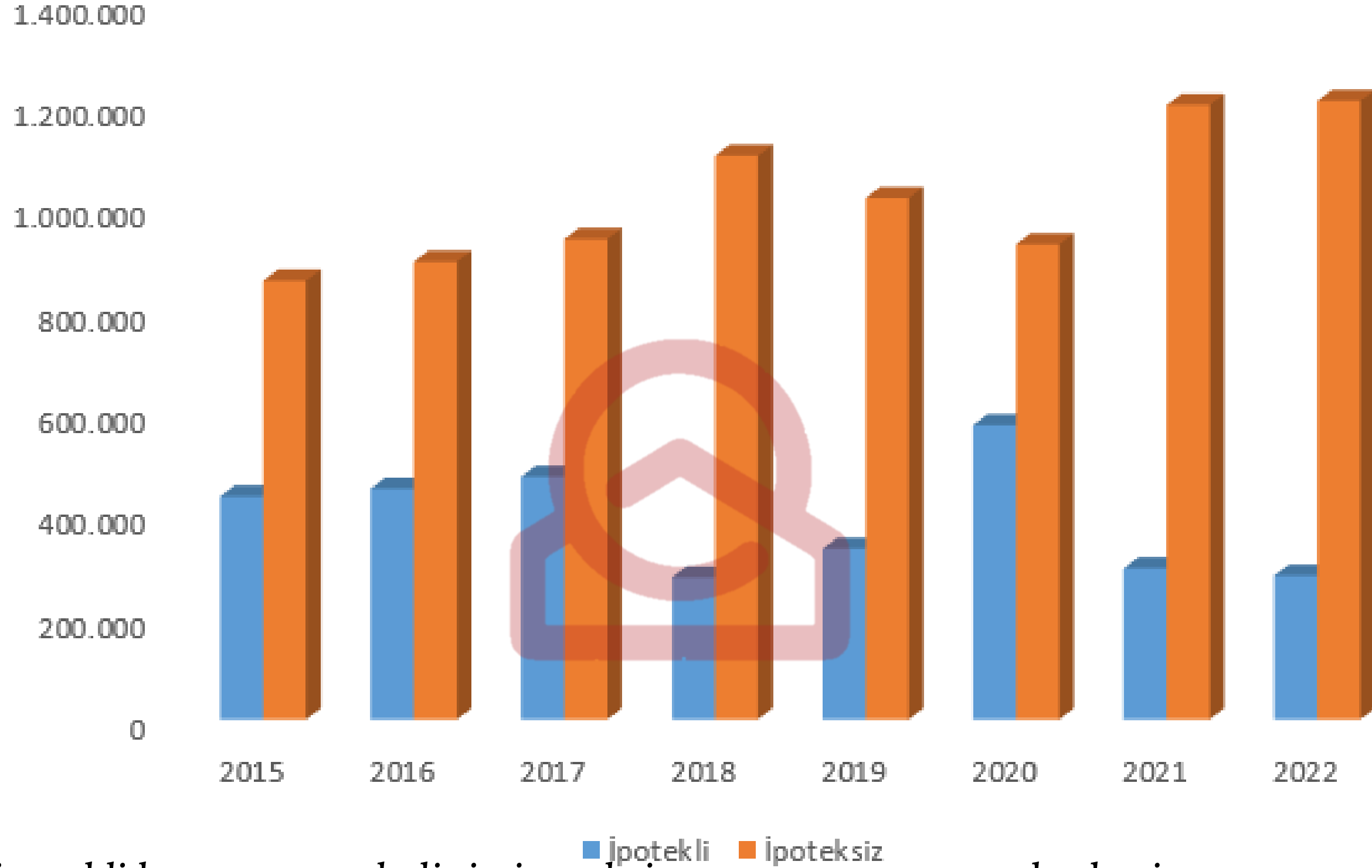


2015 yılında İstanbul geneli konut satışının %0,86'sı Beşiktaş'ta gerçekleşirken, bu oran 2021 yılında %1,23'e yükselmiş, 2022 yılında ise %1,12'si olmuştur.

2021 ve 2022 yıllarında Sarıyer'de gerçekleşen konut sayısı adedinin İstanbul geneline oranı gerilerken, bu oranlar Şişli ve Beyoğlu ilçelerinde artmıştır.



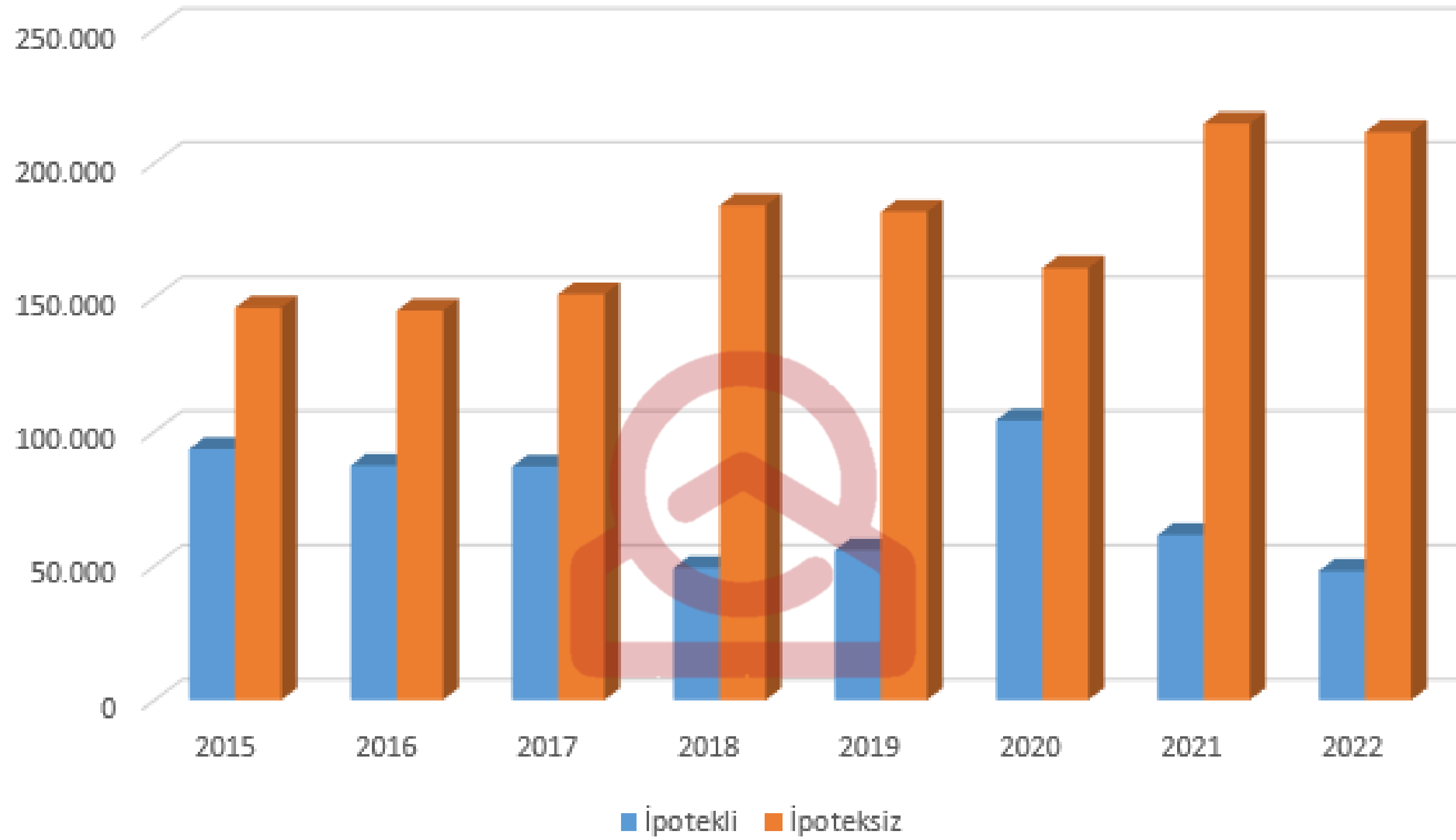
4. Türkiye İpotekli & İpoteksiz Satış Adedi



Türkiye genelinde ipotekli konut satış adedinin ipoteksiz satışa oranı 2020 yılında zirve oranına ulaştıktan sonra (%62) 2021 ve 2022 yıllarında hissedilir seviyede düşmüştür.



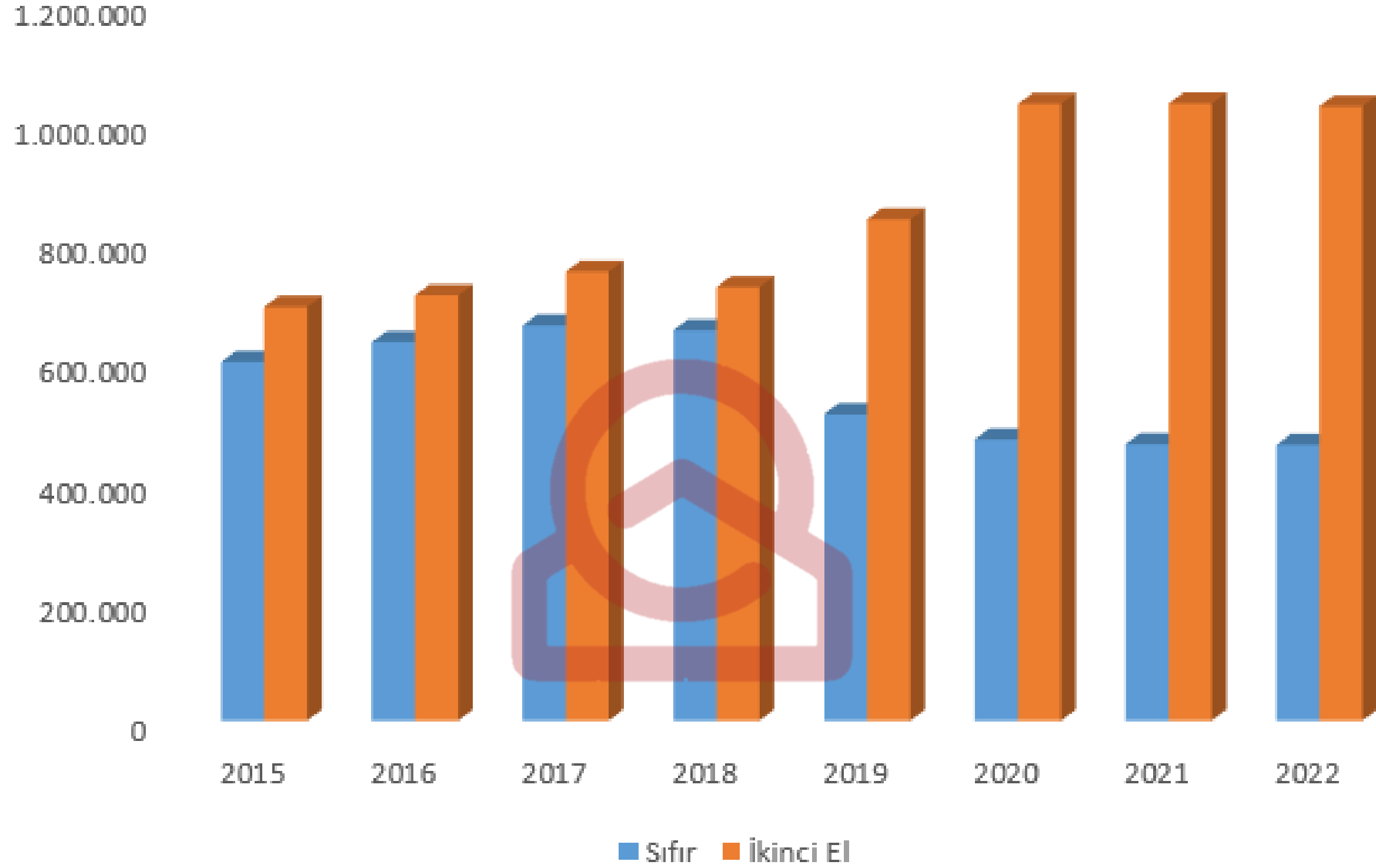
5. İstanbul İpotekli & İpoteksiz Konut Satış Adedi



Benzer şekilde, İstanbul genelinde ipotekli konut satış adedinin ipoteksiz satışa oranı 2020 yılında zirve oranına ulaştıktan sonra (%65) 2021 ve 2022 yıllarında hissedilir seviyede düşmüştür.



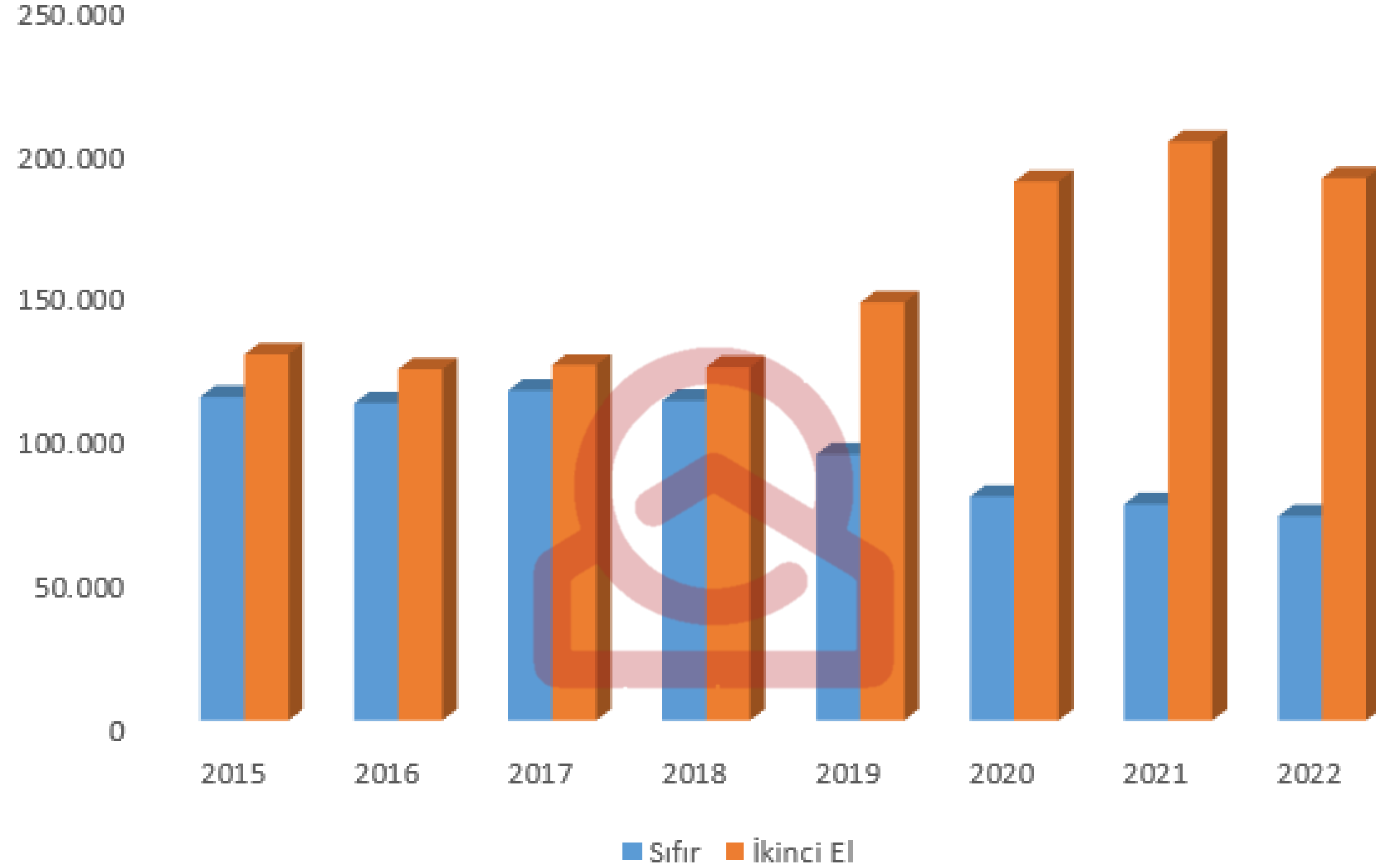
6. Türkiye Sıfır & İkinci El Konut Satış Adedi



Türkiye geneli yıllık konut satış adedinde, 2015- 2018 döneminde sıfır konutların ikinci el konutlara oranı artarken, sonraki yıllarda bu oran sürekli düşüş göstermiştir.



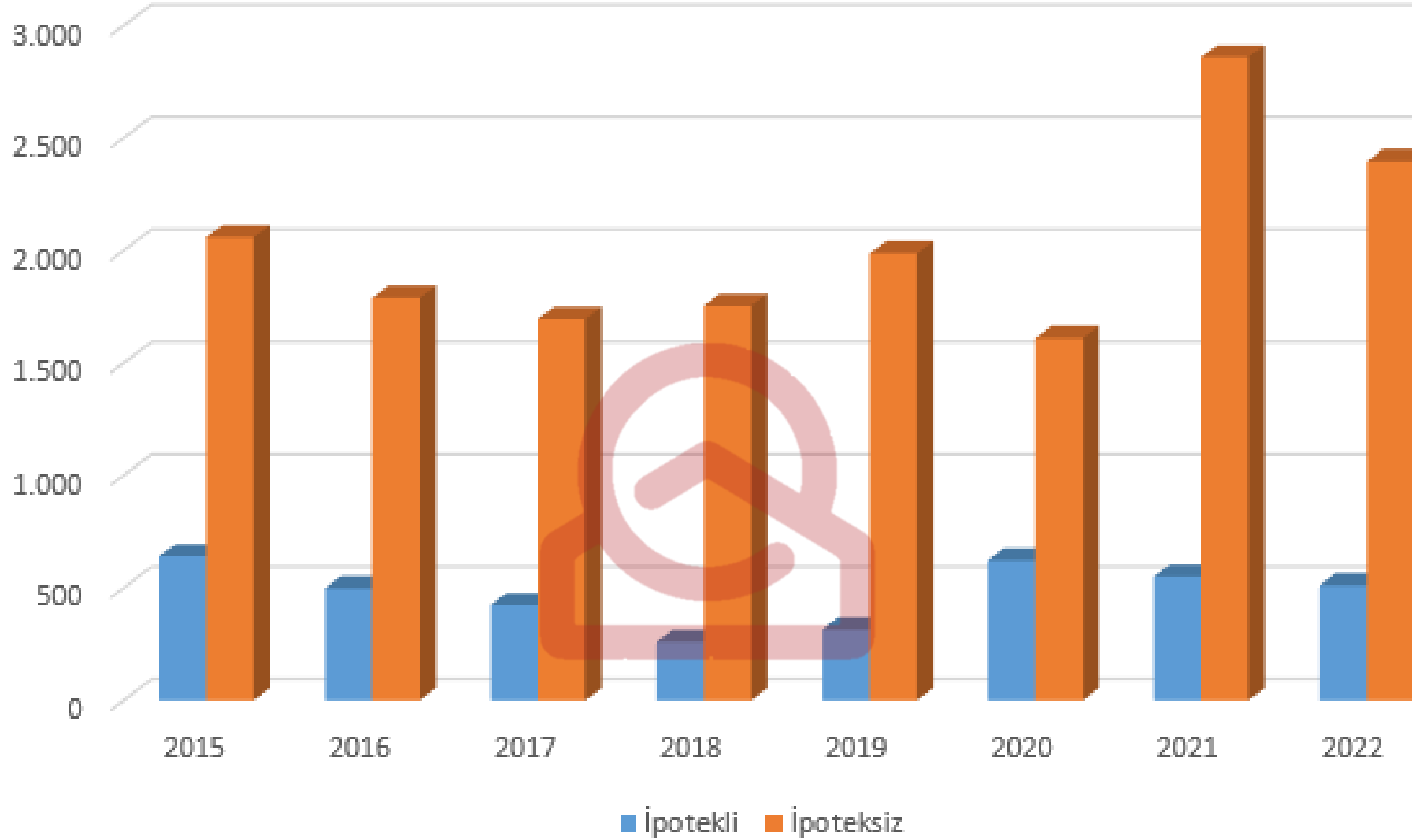
7. İstanbul Sıfır & İkinci El Konut Satış Adedi



Benzer şekilde; İstanbul geneli yıllık konut satış adedinde, 2015- 2018 döneminde sıfır konutların ikinci el konutlara oranı artarken, sonraki yıllarda bu oran sürekli düşüş göstermiştir.



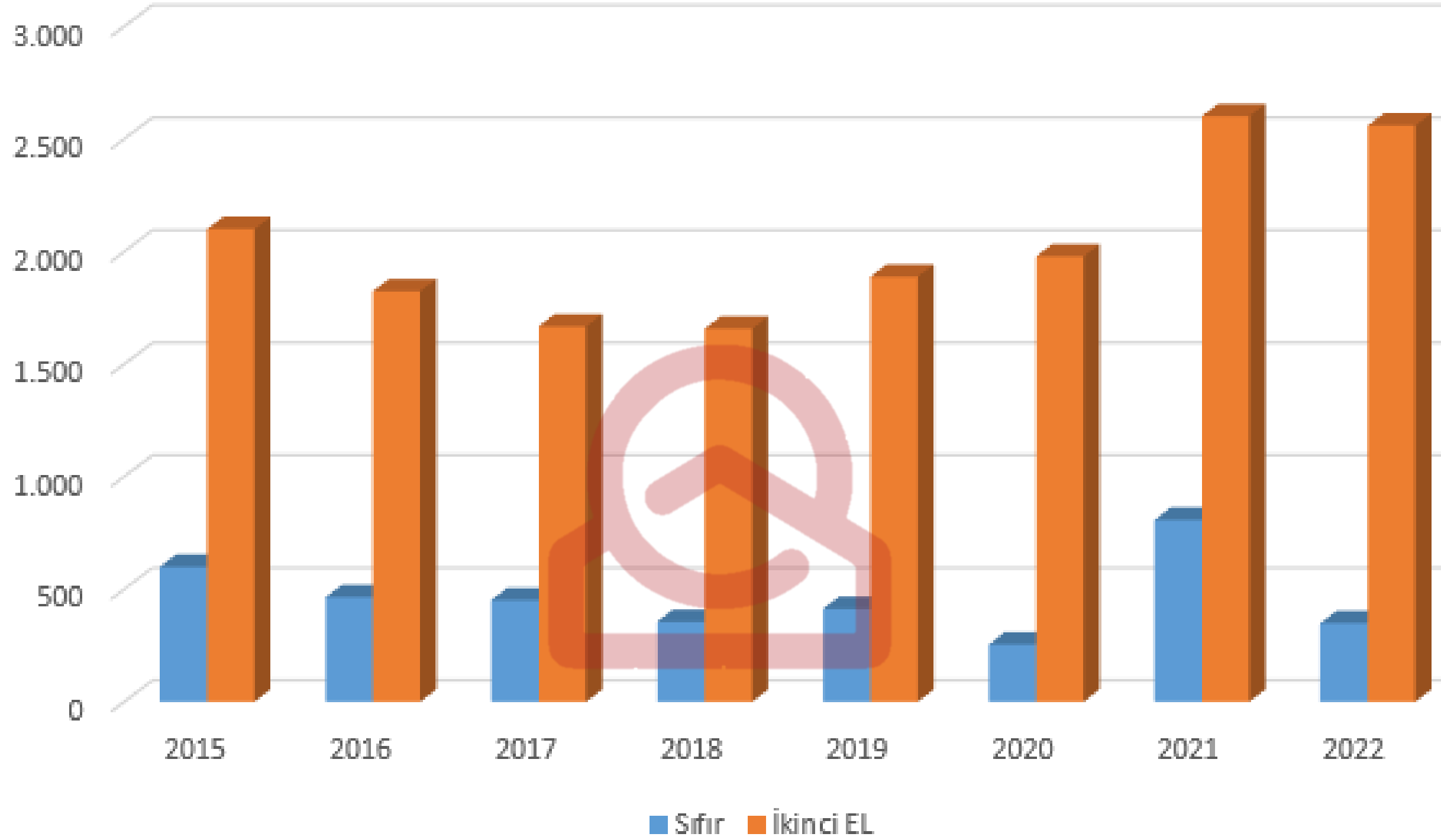
8. Beşiktaş İpotekli & İpoteksiz Konut Satış Adedi



Beşiktaş ilçesi yıllık konut satış adedinde, 2015- 2018 döneminde ipotekli satışların ipoteksiz satışlara oranı azalırken, 2019-2020 döneminde bu oran artmış, sonraki yıllarda bu oran hissedilir şekilde düşüş göstermiştir.



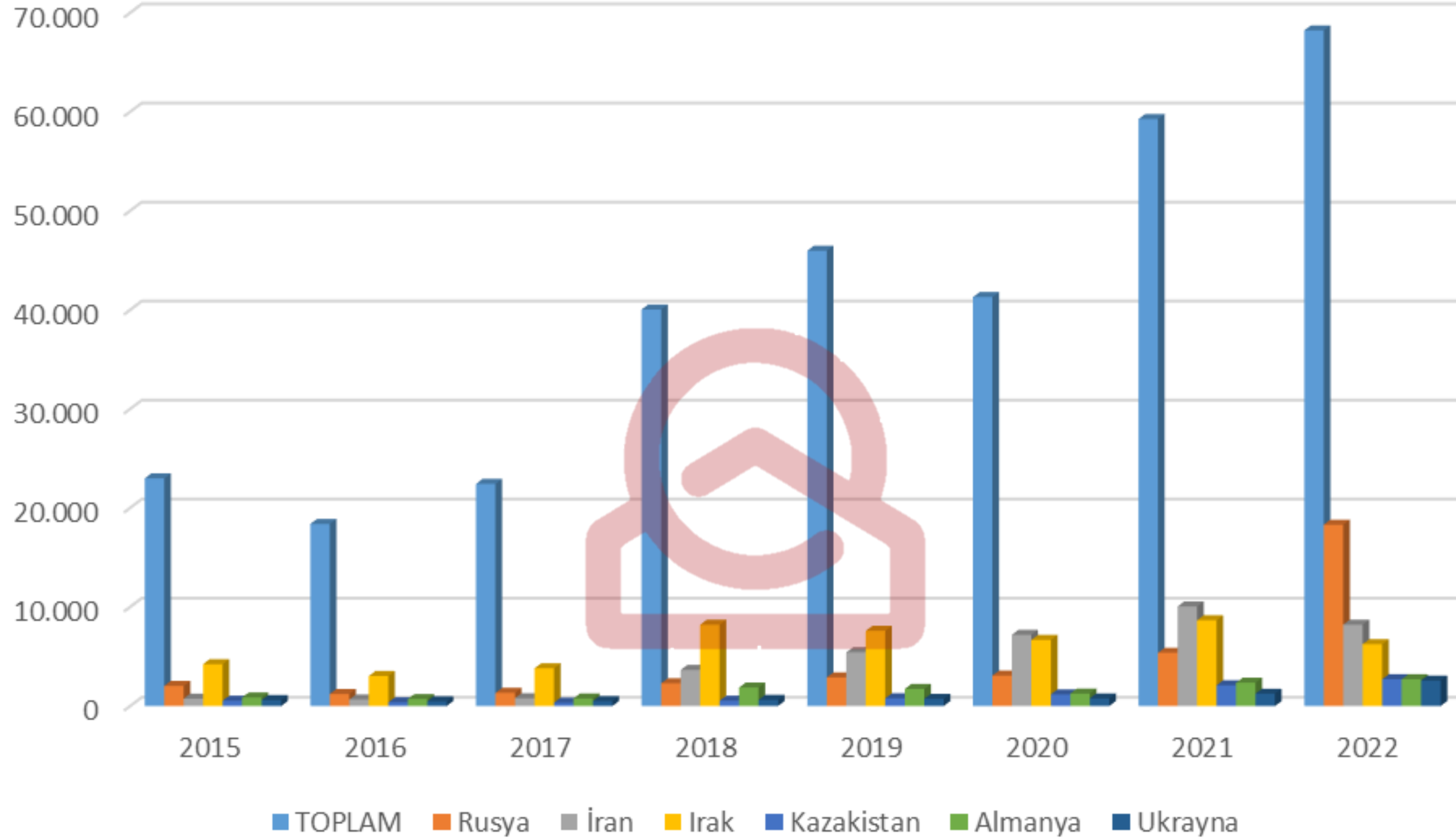
9. Beşiktaş Sıfır & İkinci El Konut Satış Adedi



Beşiktaş ilçesinde, 2015- 2019 döneminde sıfır konutların ikinci el konutlara oranı %22 seviyelerinde seyrederken, 2020 yılında bu oran %12,89'a düşmüş, 2021 yılında %31'e yükselmiş, 2022 yılında ise %13,67'ye gerilemiştir.



10. Ülke Bazında Yabancılar Satış Adedi



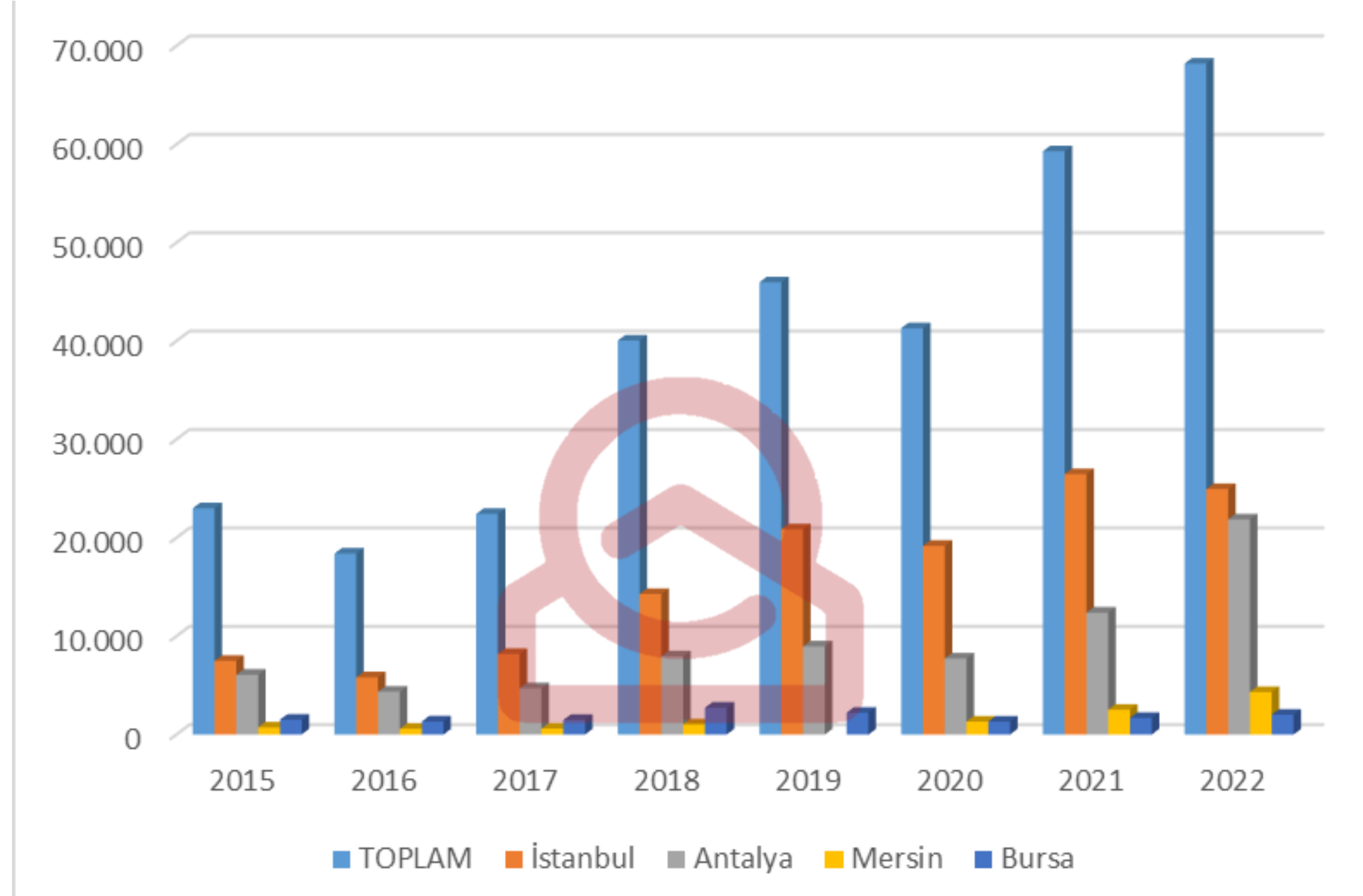
2015-2022 döneminde yabancıya konut satış adedi artan bir trend izlemektedir.

İlgili dönemde en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmıştır. (48.446)

Sonraki iki sıra ise Rusya ve İran vatandaşlarına aittir. (36.550, 36.743)



11.İl Bazında Yabancılar Satış Adedi

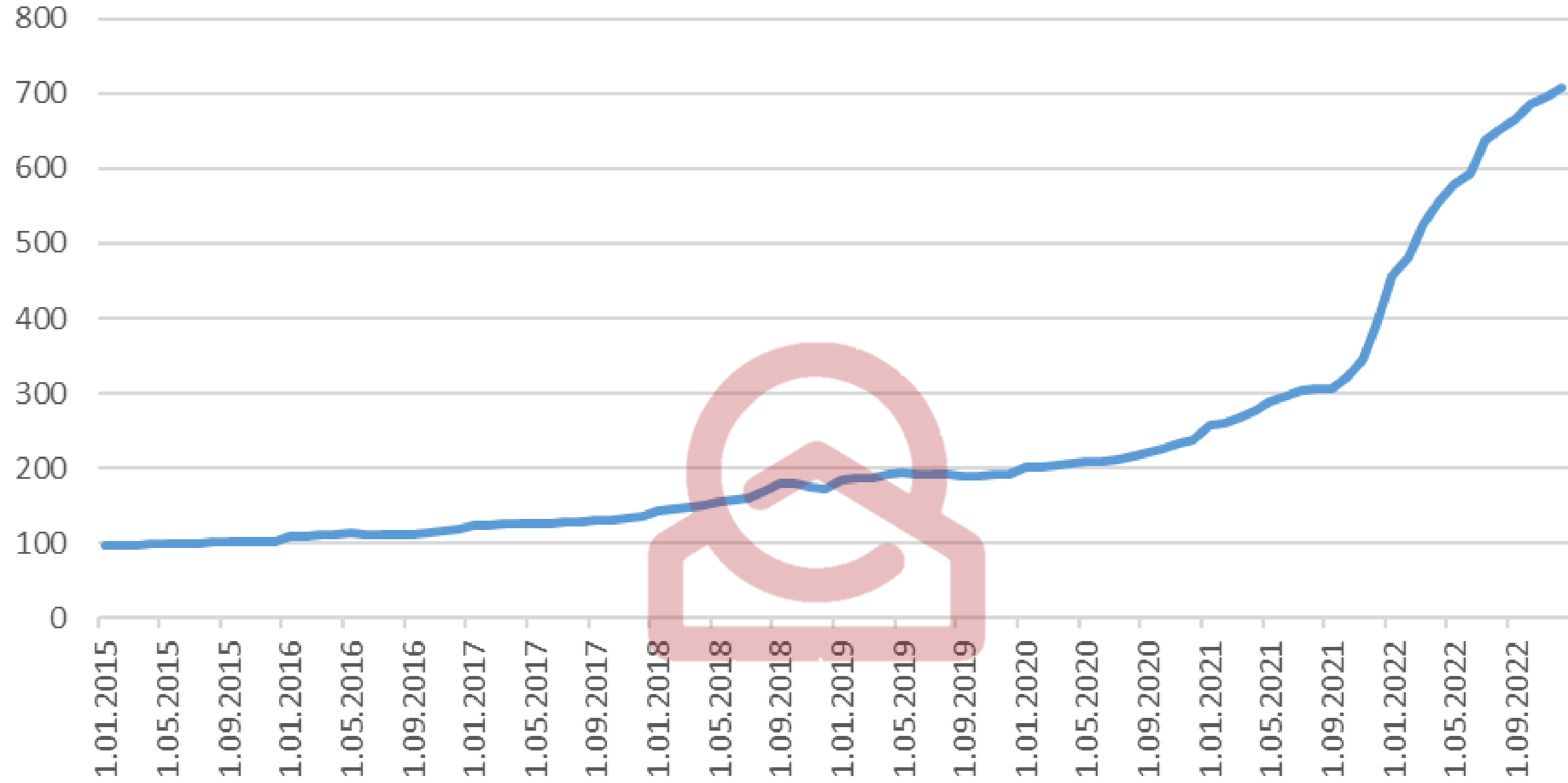


2015-2022 döneminde yabancıya konut satış adedinin en çok gerçekleştiği İstanbul ilinde (127.210), 2022 yılında bir önceki yıla göre gerileme olmuştur.

Yabancıya en çok konut satışının gerçekleştiği ikinci il olan Antalya'da (73.999), 2021 ve 2022 yıllarında hissedilir artış olmuştur.



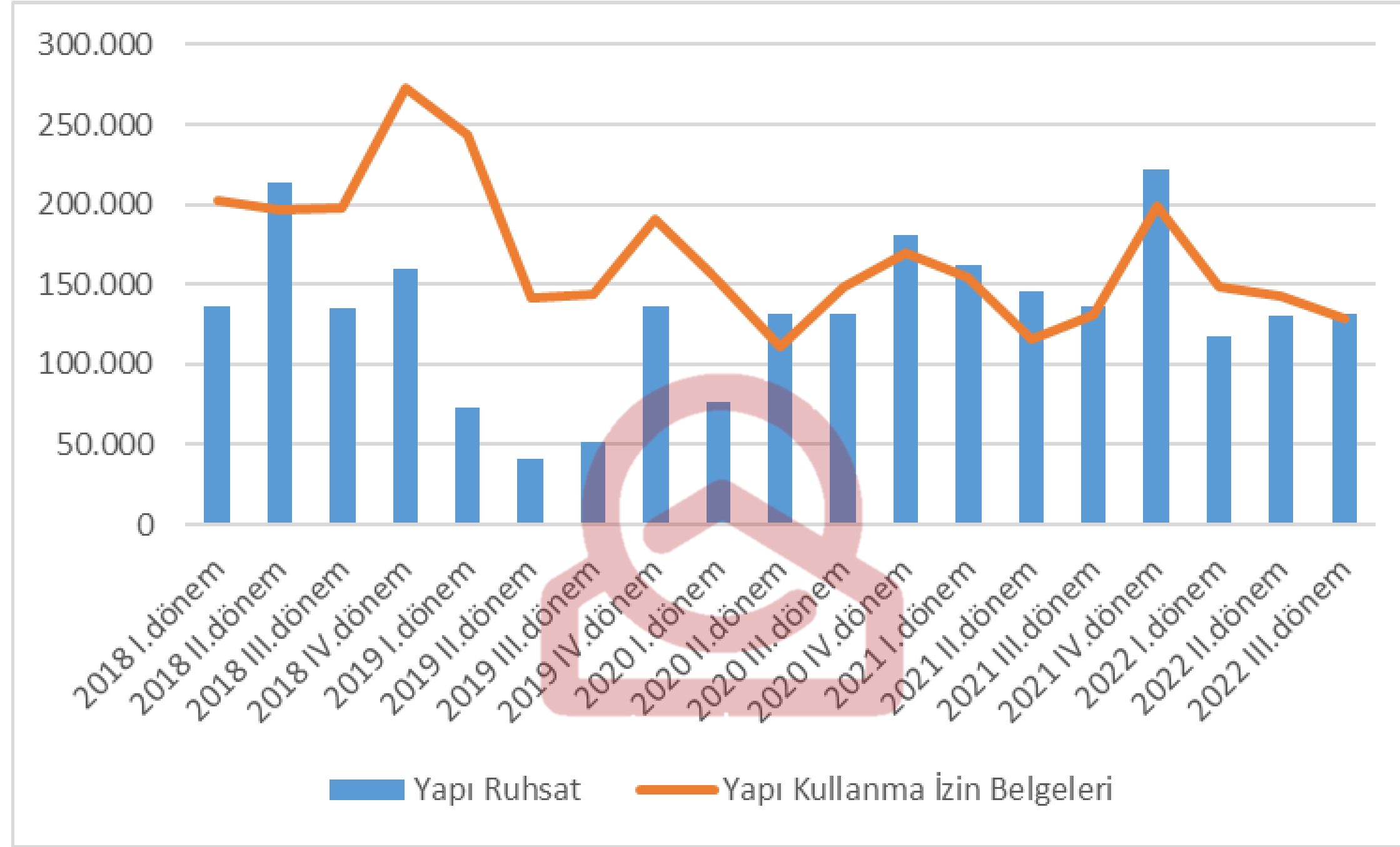
12.İkamet Amaçlı Bina İnşaat Maliyet İndeksi



İkamet amaçlı binalarda inşaat maliyet endeksi 2015-2017 döneminde nerdeyse yatay bir seyir izlerken, 2018- 2020 döneminde yükseliş trendine hafif hafif başlamış, 2021 yılında ivmelenme artmış, 2022 yılında ise katlanarak artışına devam etmiştir.



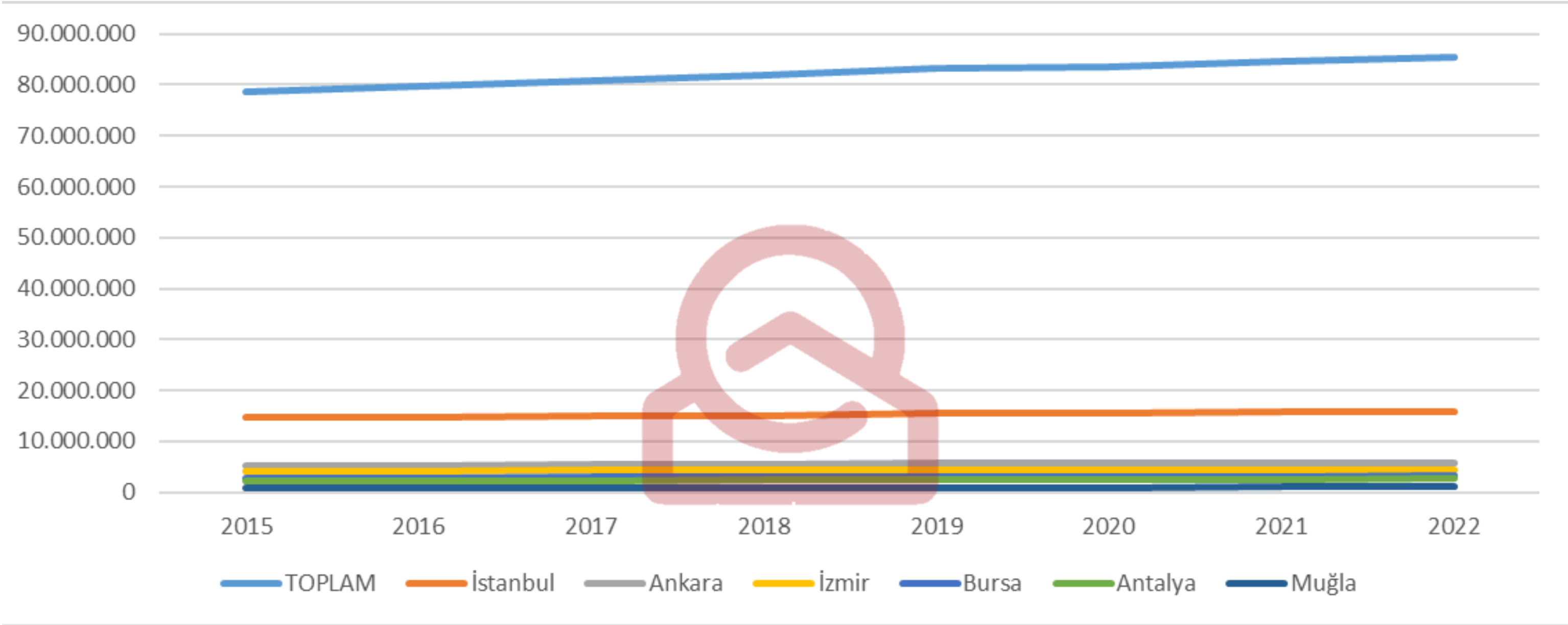
13. Konut Yapı İzin İstatistikleri



2020 yılı sonrasında gerek pandemi gerekse yurtdışı göç nedeniyle artan konut talebine kıyasla konut arzı paralel seviyede artmamıştır.



14. Nüfus Artış Hızı



2015-2022 döneminde TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde nüfus artış hızı yıllık yaklaşık %1 olmuştur.



15. Yatırım Araçları Yıllık Getiri

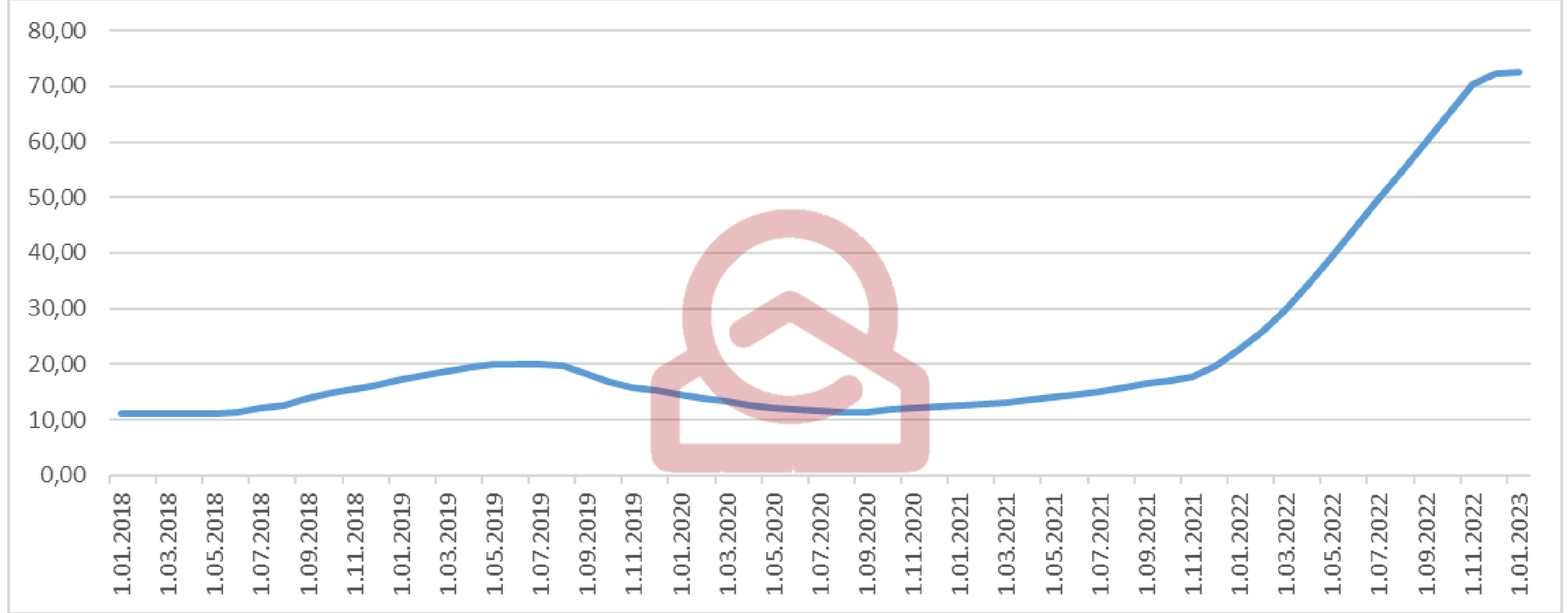


2020-2022 döneminde alternatif yatırım araçlarının yıllık getirilerini enflasyon etkisinden arındırılmış olarak incelediğimizde, en cazip yatırım aracı yüksek riskli BİST-100 olmuştur. (Yıllık ortalama %25,1)

Bir sonraki sırada ise %17,88 ile altın olmuştur.



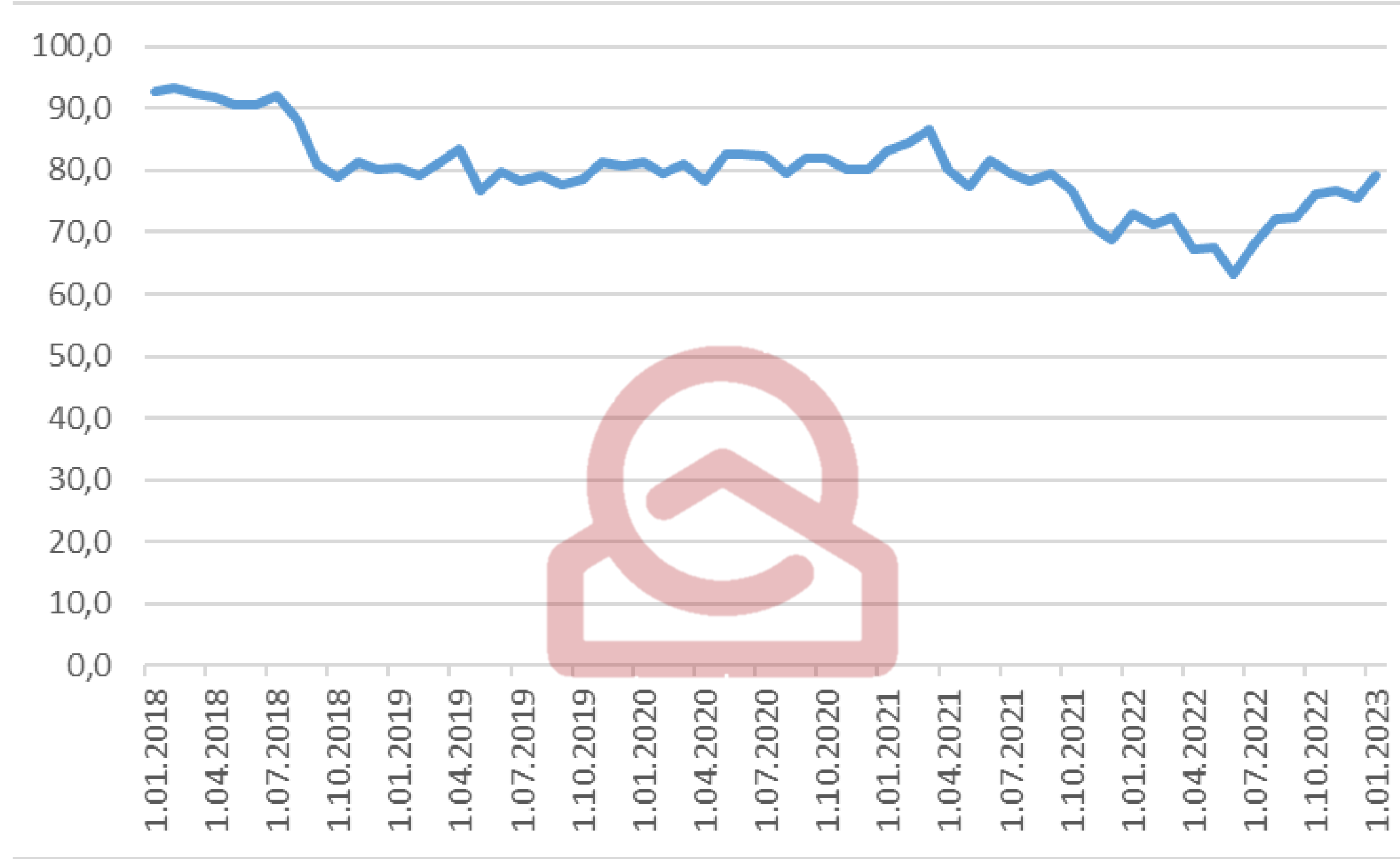
16. TÜFE Analizi



2018-2021 döneminde yıllık bazda %10-20 aralığında seyreden enflasyon, sonrasında ivmelenerek %20'nin oldukça üst seviyelerine tırmanmıştır.



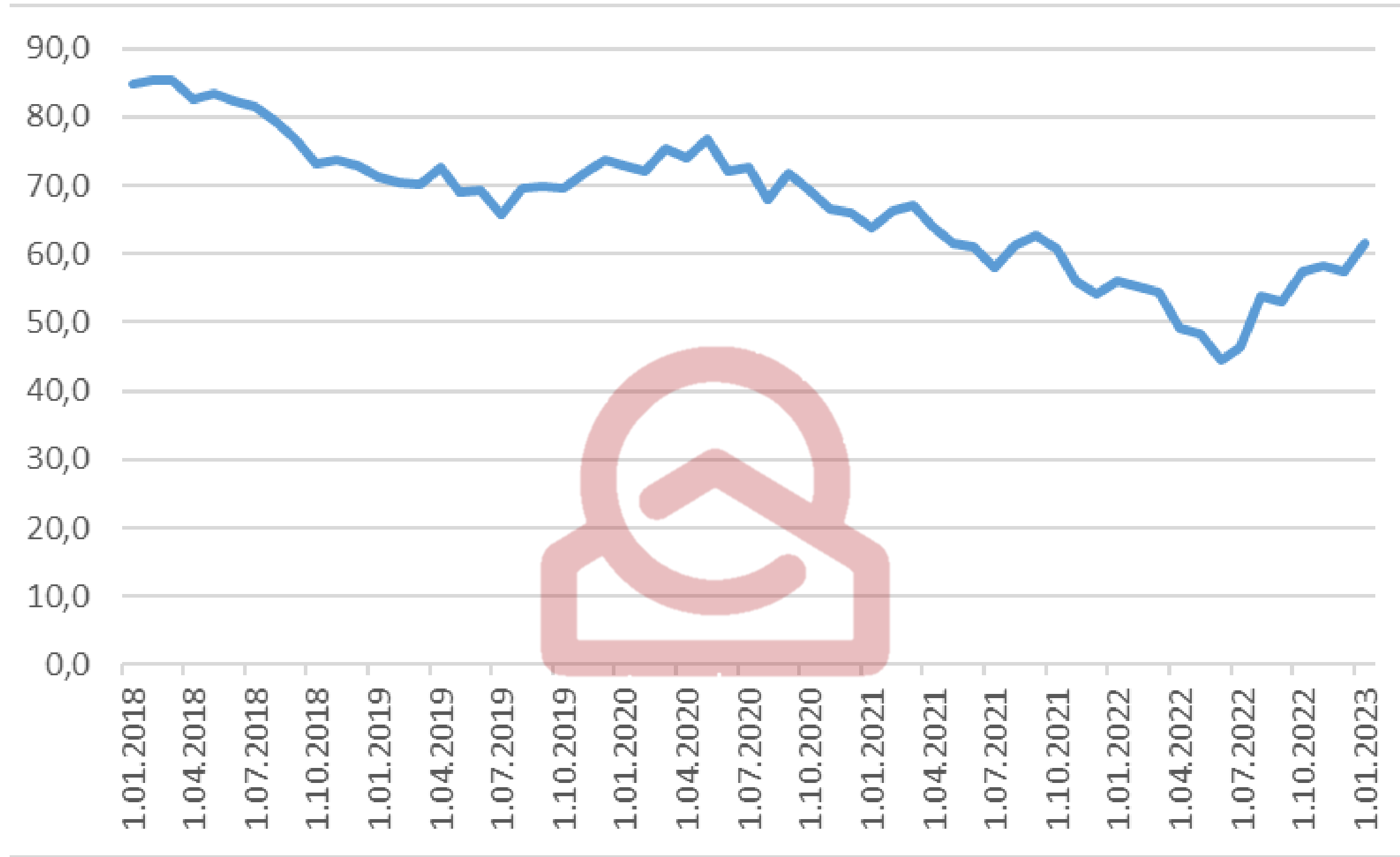
17. Tüketici Güven Endeksi



2018 ikinci yarısından itibaren 80-85 bandında seyreden tüketici güven endeksi, 2021 yılı ikinci yarısından itibaren 60 bandına yaklaşmış olup 2022 yılı ikinci yarısından itibaren yükselişe geçerek 80 bandına yaklaşmıştır.



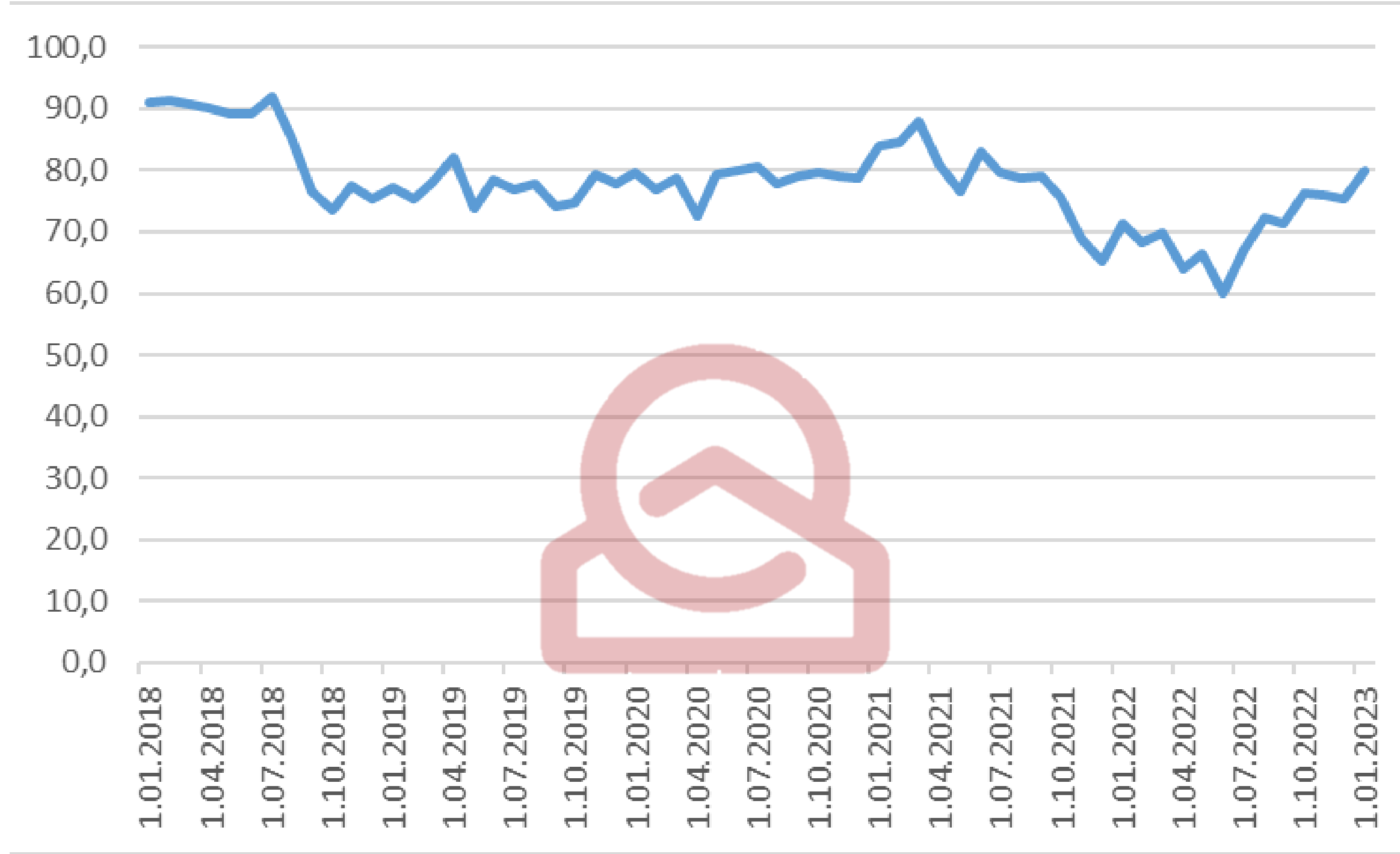
18. Geçen 12 Aylık Döneme Göre Mevcut Dönemde Hanenin Maddi Durumu



Geçmiş döneme göre güncel hane maddi durumu, tüketici güven endeksine paralel bir seyir izlemiştir.



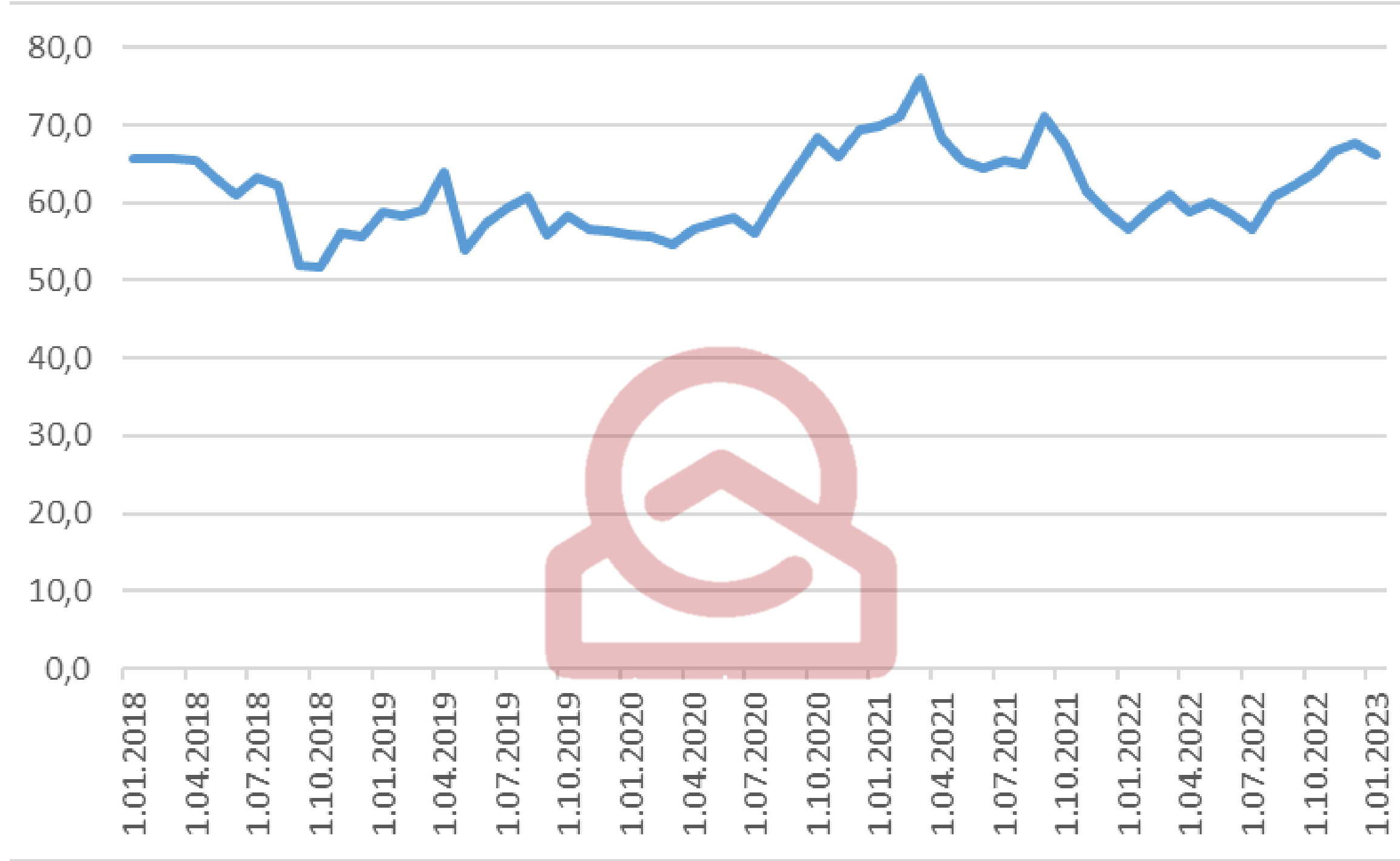
19. Gelecek 12 Aylık Dönemde Hanenin Maddi Durum Beklentisi



Gelecek dönem hane maddi durumu beklentisi, tüketici güven endeksine paralel bir seyir izlemektedir.



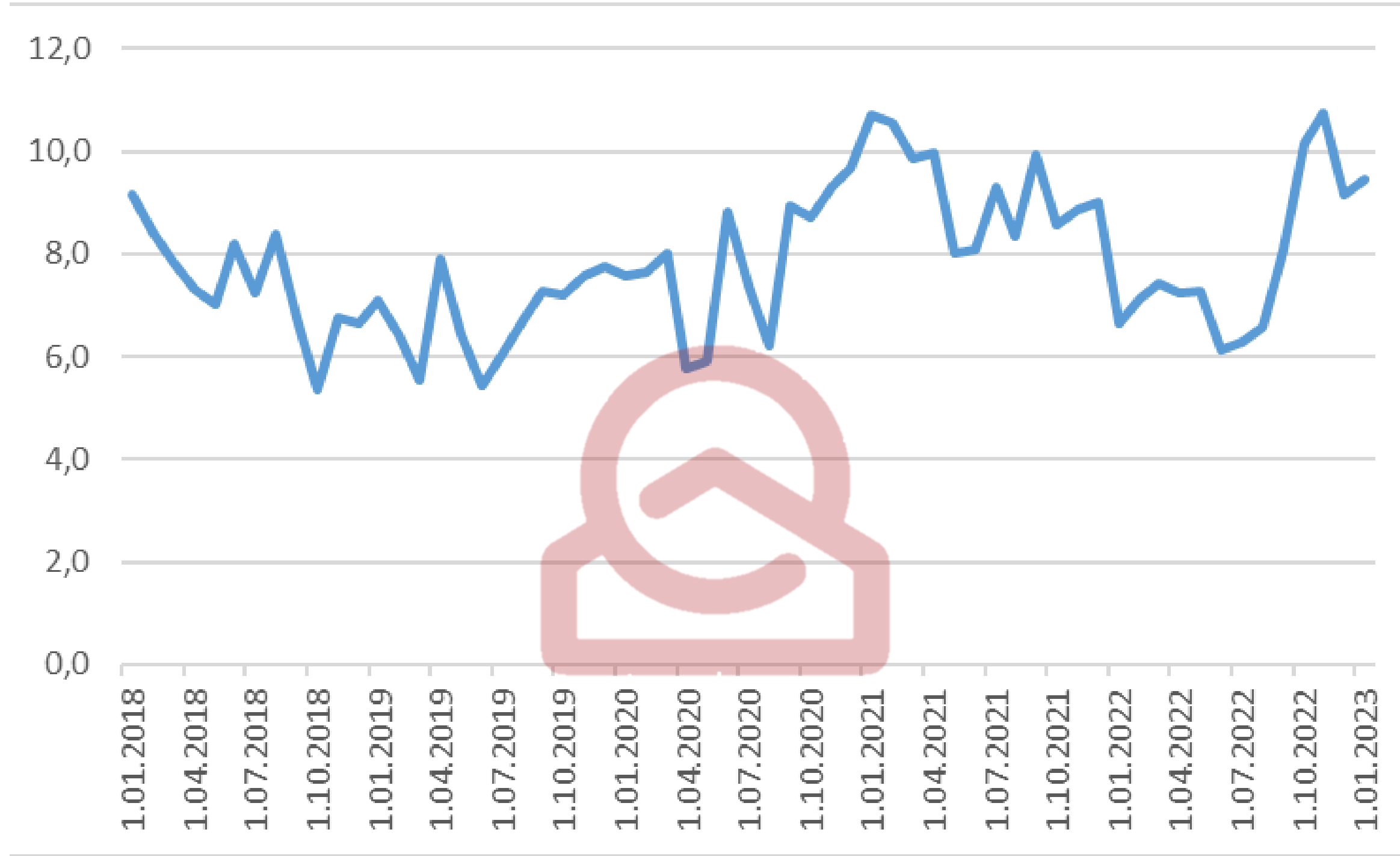
20. Mevcut Dönemin Tasarruf Etmek İçin Uygunluğu



Tasarruf eğilimi 2018-2020 döneminde 50 seviyelerine düşerken, 2020-2021 döneminde tasarruf eğilimi artmış sonrasında ise tekrar düşüşe geçmiştir. 2022 son çeyreğinden itibaren ise tasarruf eğilimi tekrar artmıştır.



21. Gelecek 12 Aylık Dönemde Konut Satın Alma veya İnşa Ettirme İhtimali



2022 yılı ikinci döneminden itibaren hane konut satın alma veya inşa ettirme olasılığında gözle görülür bir artış gözlemlenmektedir.



22. İl Bazında Konut Fiyatları Analizi

	Ort. Konut Satış Fiyatı m ² /TL	Konut Satış Adedi	Amortisman (Yıl)	Yıllık Fiyat Değer Değişimi %
Türkiye	13.824	1.485.622	19	164
İstanbul	23.062	259.654	18	174
Ankara	10.282	126.166	18	164
İzmir	17.914	83.502	21	168
Antalya	20.403	80.459	14	187
Bursa	12.365	54.267	33	169
Muğla	31.398	21.789	25	134

Endeksa

2022 yılında en büyük 5 ilde konut satış fiyatlarında artış, Türkiye ortalamasının hafif üzerinde gerçekleşmiştir. Pandemi dönemi sonrasında göçün arttığı Antalya ve Muğla illerinde fiyat seviyeleri çok ciddi artış göstermiştir.



23. İstanbul İlçe Bazında Konut Fiyatları Analizi-I

	Ort. Konut Satış Fiyatı m ² /TL	Konut Satış Adedi	Amortisman (Yıl)	Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	2 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	4 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %
İstanbul	21.652,0	259.654	18	160,59	423,4	503,58
Beşiktaş	66.215,0	2.910	27	123,67	307,72	455,95
Sarıyer	69.376,0	2.608	25	101,49	341,41	617,24
Şişli	35.579,0	5.375	18	211,08	442,16	550,16
Beyoğlu	34.699,0	3.143	15	272,47	466,12	442,12
Kadıköy	51.562,0	9.275	28	111,77	374,44	604,91
Bakırköy	48.723,0	4.000	29	120,03	332,42	423,84
Ataşehir	29.982,0	5.433	22	166	472,03	535,74
Endeksa						

İstanbul genelinde 2022 yılında en fazla değer kazanan ilçeler sırasıyla Beyoğlu, Şişli, Kağıthane, Bağcılar ve Fatih olmuştur.



23. İstanbul İlçe Bazında Konut Fiyatları Analizi-II

	Ort. Konut Satış Fiyatı m ² /TL	Konut Satış Adedi	Amortisman (Yıl)	Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	2 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	4 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %
İstanbul	21.652,0	259.654	18	160,59	423,4	503,58
Beşiktaş	66.215,0	2.910	27	123,67	307,72	455,95
Sarıyer	69.376,0	2.608	25	101,49	341,41	617,24
Şişli	35.579,0	5.375	18	211,08	442,16	550,16
Beyoğlu	34.699,0	3.143	15	272,47	466,12	442,12
Kadıköy	51.562,0	9.275	28	111,77	374,44	604,91
Bakırköy	48.723,0	4.000	29	120,03	332,42	423,84
Ataşehir	29.982,0	5.433	22	166	472,03	535,74
Endeksa						

Yıllık ortalamalara bakıldığında 2022 yılında en az değer kazanan ilçeler sırasıyla Başakşehir, Sarıyer, Kadıköy, Bakırköy ve Adalar olmuştur.



23. İstanbul İlçe Bazında Konut Fiyatları Analizi-III

	Ort. Konut Satış Fiyatı m ² /TL	Konut Satış Adedi	Amortisman (Yıl)	Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	2 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	4 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %
İstanbul	21.652,0	259.654	18	160,59	423,4	503,58
Beşiktaş	66.215,0	2.910	27	123,67	307,72	455,95
Sarıyer	69.376,0	2.608	25	101,49	341,41	617,24
Şişli	35.579,0	5.375	18	211,08	442,16	550,16
Beyoğlu	34.699,0	3.143	15	272,47	466,12	442,12
Kadıköy	51.562,0	9.275	28	111,77	374,44	604,91
Bakırköy	48.723,0	4.000	29	120,03	332,42	423,84
Ataşehir	29.982,0	5.433	22	166	472,03	535,74
Endeksa						

Amortisman süreleri dikkate alındığında 2022 yılında İstanbul ilinde en geç geri dönüşe sahip ilçeler sırasıyla Beykoz, Bakırköy, Şile, Kadıköy ve Beşiktaş olmuştur.





ÖZEL TEAM
"Expert Realtor"

24. Beşiktaş Mahalle Bazında Konut Fiyatları Analizi-I

	Ort. Konut Satış Fiyatı m ² /TL	Konut Satış Adedi	Amortisman (Yıl)	Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	2 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %	4 Yıllık Fiyat Değer Değişimi %
Beşiktaş	67.723,0	2.910	27	123,67	307,72	455,95
Bebek	104.196,0	75	27	130,58	299,14	452,75
Arnavutköy	93.492,0	43	27	127,71	294,16	445,88
Levazım	93.402,0	138	27	130,58	299,14	452,75
Etiler	90.952,0	201	27	129,92	297,99	451,16
Kültür	90.466,0	71	27	129,92	297,99	451,16
Vişnezade	89.479,0	137	27	131,24	300,26	454,34
Ulus	88.975,0	84	27	129,92	297,99	451,16
Nispetiye	85.381,0	192	27	130,58	299,14	452,75
Kuruçeşme	82.281,0	28	27	127,71	294,16	445,88
Akat	79.830,0	209	27	130,22	298,52	451,89
Levent	76.180,0	22	27	130,58	299,14	452,75
Ortaköy	68.256,0	150	27	130,22	298,52	451,89
Balmumcu	67.109,0	53	27	129,92	297,99	451,16
Yıldız	63.972,0	107	27	129,92	297,99	451,16
Dikilitaş	56.592,0	284	27	130,22	298,52	481,89
Gayrettepe	55.580,0	172	27	130,23	298,52	451,9
Abbasğa	47.665,0	101	27	129,92	297,99	451,16
Konaklar	44.092,0	129	27	129,92	297,99	451,16
Sinanpaşa	43.146,0	69	27	128,88	296,2	448,69
Cihannüma	41.142,0	100	27	129,92	297,99	451,16
Mecidiye	40.392,0	185	27	129,92	297,99	451,16
Türkali	40.154,0	244	27	129,92	297,99	451,16
Muradiye	36.640,0	116	27	129,92	297,99	451,16

Tapusor & Endeksa



- 2022 yılında konut için İstanbul ili Beşiktaş ilçesinde;
 - En fazla değer kazanan mahalleler sırasıyla Cihannüma, Arnavutköy, Mecidiye, Sinanpaşa, Nispetiye olmuştur.
 - E en az değer kazanan mahalleler sırasıyla Bebek, Kuruçesme, Ortaköy, Levazim, Ulus olmuştur.
 - En hızlı geri dönüşe sahip mahalleler sırasıyla Mecidiye, Sinanpaşa, Cihannüma, Türkali, Muradiye olmuştur.
 - En geç geri dönüşe sahip mahalleler sırasıyla Levazim, Kuruçesme, Vişnezade, Kültür, Arnavutköy olmuştur.



2020 yılı başında başlayan pandemi dönemi sonrasında artan Türkiye geneli konut satış adedi yıllık 1,5 milyona yaklaştı. Geçen sürede 2022 yılı Ağustos sonuna kadar konut fiyatları ortalamada 6 katına ulaşsa da konut talebinde gerileme olmadı.

Konuta olan talebin sıcak kalmasının başlıca sebepleri insanların çok ciddi artan kira tutarları ödemek yerine ev sahibi olmak istemeleri, yüksek enflasyon ortamında paralarının değerinin kaybını önleme arayışları, yabancı alıcıların ciddi seviyede artmasıdır.

2022 yaz sonuna kadar az olmayan orandaki panik alımı da yerini soğukkanlı, mantıklı, doğru fiyatlandırılmış konutlara ilgi gösterme şeklini aldı. 2022 yılı son çeyreğinde konut talebi hissedilir seviyede azaldı.

Konut fiyatlarının çok ciddi seviyelerde artmasının sebeplerinden birisi de, 2017-2029 döneminde fiyatların neredeyse yatay seviyelerde seyretmesidir.

Bir başka önemli faktör de yeni bina inşaat arzının talebe göre oldukça yetersiz kalmasıdır.



İl bazında konut talebini incelediğimizde İstanbul talep oranını genel olarak korumuştur. (Toplam talebin yaklaşık %18,6'sı)

Pandemi sonrasında Rusya-Ukrayna savaşının da etkisiyle Antalya ve Muğla illeri ciddi talep görmüştür. Sonuç olarak konut fiyatları da çok çok ciddi oranlarda artmıştır.

Ankara ve İzmir de ilgili dönemde talep oranını genel olarak korumuştur.

İlgili dönemde İstanbul'un üst segment ticari ve mesken yaşam alanlarından olan Beşiktaş'a olan talep belli oranda artmıştır.

Şişli ve Beyoğlu ilçelerine talep daha da güçlü olmuştur. Burada yabancı nüfus önemli bir etmendir.

2020 yılı ikinci yarısında güçlü talep gören Sarıyer ilçesi ise 2021 ve 2022 yıllarında talep düşüşü yaşamıştır ve belli oranda tersine göç yaşanmıştır.



2022 yılı başından bu yana gerçekleşen konut satışlarının bir kısmının da mülk sahiplerinin tasarruflarını alternatif alanlarda değerlendirme kararından oluştuğunu düşünüyorum.

2023 yılında konut fiyatlarında hissedilir bir düşüş beklemiyorum. Uzmanlık bölgem olan Beşiktaş ilçesi başta olmak üzere İstanbul genelinde iletişimde olduğum mülk sahiplerinin yaklaşımlarına baktığımda ve çevremdeki emlakçıları gözlemlediğimde fiyatları hissedilir seviyede yukarıya çekme konusunda belli bir motivasyon mevcut.

Bununla beraber talep tarafına baktığımda ise bu yaklaşıma olumlu yaklaşılmadığını görüyorum. Kiralık konutlara talep ise halen sıcak ve fiyatlar yükselmeye devam ediyor.

Yurtiçi vatandaşların alım gücünün önümüzdeki 5 yıllık dönemde ortalamada yükseleceğini düşünmüyorum. Yurtdışından da ekstra bir alıcı talebi oluşmaması durumunda enflasyona karşı koruma dışında konut fiyatlarında ekstra bir artış öngörmüyorum.

İnsanlar konut alma kararı verirken soğukkanlı ve sürece bırakan bir yaklaşım göstereceklerini düşünüyorum.



Yakın zamanda yaşanan oldukça üzücü depremin etkisi ve beklenen İstanbul depremi, ayrıca temel yaşam maddelerinde gözlemlenen çok ciddi fiyat artışlarından dolayı İstanbul'dan belli seviyede tersine göç yaşanabileceğini düşünüyorum.

Bununla beraber deprem bölgesinden İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere göç yaşanacak gibi gözüküyor.

Uzman emlakçı olduğum İstanbul Beşiktaş ilçesinin ise, alım gücü yüksek kesimlerin en gözde yaşam alanları olmaya devam edeceğini düşünüyorum.

Beklenen İstanbul depreminde en az etkilenecek alanlardan birisi olacağı beklentisi de düşünüldüğünde, Beşiktaş ilçesi cazibesini korumaya devam edecektir.

Bütün profesyonel mesaimi odakladığım Gayrettepe bölgesinde ise İstanbul Havalimanı Göktürk Gayrettepe metro istasyonunun yakın zamanda faaliyete geçecek olması bölgenin değerini ve cazibesini arttıracaktır. Bununla beraber yaşlı bina sayısının çok fazla olması talep önündeki bir engeldir.

