

# Hollanda Konut Piyasası Analizi

**DENGE**  
DEĞERLEME



# DENGE

## DEĞERLEME

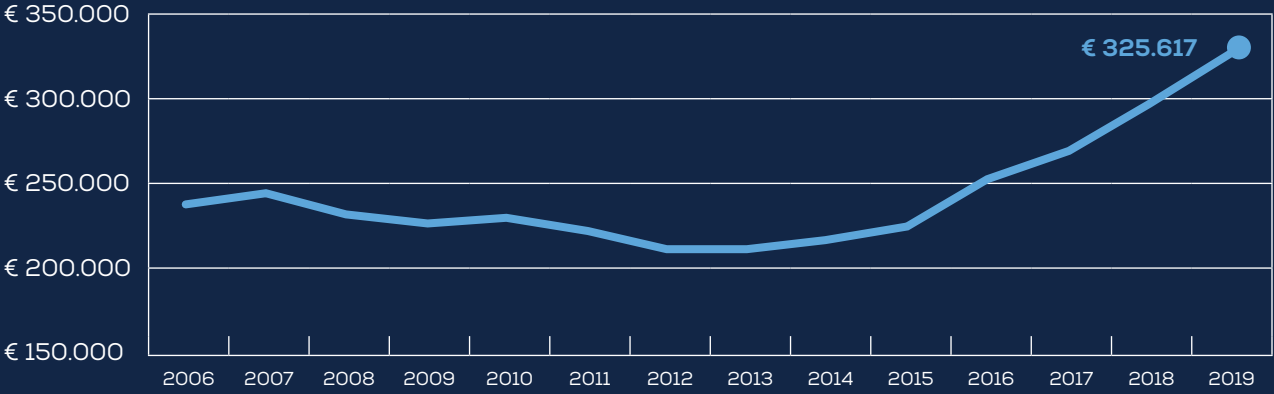
- Hollanda'nın topraklarının %20'si deniz ve akarsulardan doldurularak elde edilmiş olup, yüz ölçümünün yaklaşık %32'sini tarım için kullanan Hollanda ekonomisi; tarım, sanayi ürünleri, gemi sektörü ve bankacılığa dayanır. Dünyanın en fazla ihracat yapan 10 ülkesinden birisi olan Hollanda, dünyada 16. büyük ekonomidir.
- Ülke nüfusunun %40'ı sanayide çalışmaktadır. 41.000 kilometrekare yani Konya'dan sadece 3000 kilometrekare büyük olan topraklarıyla Hollanda tarım ihracatında dünya ikincisi konumundadır.
- Ülke sunduğu yaşam olanakları ve refah düzeyiyle günden güne dünyanın çeşitli ülkelerinden yetişmiş iş gücü göçü almaya devam etmektedir. Bu durum ülkedeki gayrimenkul piyasasını, bilhassa da konut piyasasını ciddi bir şekilde etkilemektedir. Ülkenin genel ekonomik ve sosyal politikaları gereğince, tarım vazgeçilemez bir unsur olarak görülmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak, inşaata açık arsa arzı son derece kısıtlı olup, konut üretimi üzerinde de kısıtlayıcı bir etki göstermektedir. Bu nedenle, ülkede son yıllarda topraksız ve dikey tarım ile verimliliğin arttırılmasına yönelik önemli adımlara atılmaktadır.
- Hollanda genelinde barınma sorunu önemli bir konu haline gelmiş olup, bu durum siyasi partilerin seçim programlarındaki vaatler içerisinde yer bulmaya başlamıştır.
- Konut fiyatları açısından ele alındığında, yeni konut üretimindeki kısıtlılık, talepteki artış ve düşük faizler sonucunda fiyatlar hızlı bir artış göstermektedir. Öyle ki, özellikle büyük şehirlerde konutların satış fiyatlarının, ilana çıkılan fiyatların üstünde gerçekleştiği, ilana çıkış fiyatı üzerinden, gelen teklifler doğrultusunda fiyatın yükseltilecek satış gerçekleştiği görülmektedir.
- Örnek vermek gerekirse, 2019 yılında gerçekleşen konut satışlarının %40'lık kısmı, 2020 yılında ise %54'lük kısmı ilan fiyatlarının üzerinde gerçekleşmiştir.
- Bu oranlar ülke ortalamasını yansıtmakta olup, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag (Lahey), Utrecht, Haarlem gibi büyük şehirlerde ise bu oran %80'i aşkın şekilde gerçekleşmektedir.
- 2019 yılında ülkede satışı gerçekleşen konutların ortalama fiyatları 325.000 Euro olarak gerçekleşmiş olup, 2020 yılında ise ortalama %11.6 oranında artış göstererek 365.000 Euro seviyesine yükselmiştir.
- Hollanda'nın en büyük bankalarından biri olan Rabobank'ın Hollanda gayrimenkul piyasasına yönelik olarak 2020 yılının Aralık ayında hazırlamış olduğu rapora göre, 2020 yılının ilk aylarından itibaren etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisinin de etkisiyle, teraslı evlere, müstakil evler, kullanım alanı daha büyük evlere ve kırsal yerleşim alanlarına olan talep artış göstermiş, şehir merkezi dışındaki düşük yoğunluklu bölgelere olan talebin şehir merkezine kıyasla artmasının sonucu olarak, bu bölgelerde konut fiyatları daha fazla artış göstermiştir.

# DENGE

## DEĞERLEME

- Amsterdam'da 2020 yılı içerisinde satılan konutların ortalama fiyatı, 2019 yılında gerçekleşen satışlara kıyasla %3,4 oranında artmıştır.

**Grafik-1: Satışı Gerçekleşen Konutların Yıllara Göre Fiyat Değişimi**



- Rabobank'ın yapmış olduğu çalışma ve buradaki ön görümlere göre, Covid-19 Pandemisinin ekonomik büyüme ve işsizlik oranları üzerindeki etkisinin 2021 yılında daha fazla görüleceği tahmin edilmekte olup, konut fiyatlarındaki artışın yavaşlayarak %5.5 civarında seyretmesi beklenmektedir.
- Hollanda'da yapılan yasal düzenlemeyle, genç kesimin konut edinmesini kolaylaştırmak amacıyla 35 yaşın altındaki yatırımcılara, 400.000 Euro'nun altında bedelle satılacak konutlarda tapu harçlarından muafiyet getirilmiştir.

## Kiralamaya İlişkin Genel Durum

- Satış fiyatlarındaki ciddi artıştan farklı olarak, kira fiyatları ise daha düşük bir oranda artış göstermektedir. 2019 yılında, ülke genelinde yeni kiralanan evlerin ortalama birim kira bedeli ~12 €/m<sup>2</sup> olup, 2018 yılına göre %4,5 oranında artış göstermiştir. 2020 yılında da benzer bir seyir göstererek, yaklaşık %4 oranında artış göstererek ~12,50 €/m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir.
- Öte yandan, belirtilmesi gereken önemli bir husus ise, Hollanda'da kanunların büyük oranda kiracıdan yana bir yapıya sahip olduğudur. Kiracıya kira ödemesini gerçekleştirme veya kesintiler yapma hakkı veren bir çok unsur bulunmaktadır. Mevcut bina stoğunun eski olduğu düşünüldüğünde, birçok yapıda karşılaşılan yapıyla alakalı sorunlar bu sorunlar düzeltilene kadar kirayı ödememe ve tahliye edilememe hakkı kazandırmaktadır. Hollanda kanunlarına göre, kiracıları tahliye edebilmek neredeyse imkansız yakın olarak değerlendirilebilir.
- Kiralamalarda genel uygulama olarak kiracılardan 2-3 aylık kira bedeli depozito olarak talep edilmekte, ayrıca mal sahipleri kiracılardan aylık kira bedelinin 3 ila 4 katı kadar aylık brüt gelire sahip olduğunu belgelemesini talep etmektedir.
- Yabancı ülke vatandaşlarının gayrimenkul edinmesinin önünde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ancak gayrimenkul edinimi, oturma izni veya vatandaşlık gibi bir hak da kazandırmamaktadır.

**Tablo-1:**

**Hollanda'nın büyük şehirlerindeki ortalama satış ve kiralama bedelleri, birim bedelleri ve yıllık kira getiri oranları**

Şehir	Konut Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Ortalama Satış Değeri (€)	Ortalama Aylık Kira Bedeli (€)	Yatırımın Kendini Amorti Etme Süresi	Yıllık Getiri Oranı (%)	Birim Satış Değeri (€/m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (m <sup>2</sup> )
Amsterdam	60	375.000	1.650	227,27	4,40	6.250	27,50
	85	480.000	2.050	234,15	4,27	5.647	24,12
	105	550.000	2.250	244,44	4,09	5.238	21,43
Den Haag (Lahey)	60	270.000	1.400	192,86	5,19	4.500	23,33
	85	355.000	1.750	202,86	4,93	4.176	20,59
	105	410.000	1.900	215,79	4,63	3.905	18,10
Rotterdam	60	245.000	1.100	222,73	4,49	4.083	18,33
	85	325.000	1.400	232,14	4,31	3.824	16,47
	105	385.000	1.600	240,63	4,16	3.667	15,24
Utrecht	60	340.000	1.450	234,48	4,26	5.667	24,17
	85	445.000	1.900	234,21	4,27	5.235	22,35
	105	525.000	2.150	244,19	4,10	5.000	20,48
Eindhoven	60	210.000	900	233,33	4,29	3.500	15,00
	85	275.000	1.150	239,13	4,18	3.235	13,53
	105	325.000	1.300	250,00	4,00	3.095	12,38
Groningen	60	200.000	850	235,29	4,25	3.333	14,17
	85	270.000	1.100	245,45	4,07	3.176	12,94
	105	315.000	1.250	252,00	3,97	3.000	11,90
Maastricht	60	200.000	850	235,29	4,25	3.333	14,17
	85	265.000	1.100	240,91	4,15	3.118	12,94
	105	305.000	1.300	234,62	4,26	2.905	12,38

## Vergilendirme ve Alım-Satım Masrafları

- Hollanda'da, 1 Nisan'dan itibaren yürürlüğe girecek kanun ile 35 yaşından küçük, ilk konutunu edinen ve 400.000 Euro'dan düşük değerli ev alanlar alım-satım vergisinden muaf olup, bu kapsama giren durumlar haricindeki tüm işlemler %2 oranında vergiye tabidir.
- Sıfır konut alımlarında, konut satın alma bedelinin üzerine %21 KDV ilave edilmektedir.
- Hollanda'da tapu devir işlemleri noterler kanalıyla yapılmaktadır. Noter işlemleri değişkenlik göstermekle beraber, yaklaşık %1 - %1,50 civarı tutmaktadır. Emlakçı komisyonları %2, belediyeye kayıt ve zorunlu sigorta benzeri masraflar da %1 civarı maliyet yaratmakta olup, tüm bu masrafların toplamda %6.50 - %7,50 civarında olduğu söylenebilir.
- Yıllık emlak vergisi oranı, konutun bağlı bulunduğu belediyeye göre değişkenlik göstermekle beraber, yıllık %0,10 - %0,30 aralığındadır.

### \*Kaynaklar:

- Rabobank "Dutch Housing Market Quarterly" Aralık 2020
- NVM "Housing Market Transactions Trends 2020 Q4", Ocak 2021
- Global Property Guide, Aralık 2020

# DENGE

## DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok

No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR

T +90 216 369 9669 • [info@dengedegerleme.com](mailto:info@dengedegerleme.com)