

# Almanya Konut Piyasası Analizi

**DENGE**  
DEĞERLEME



# DENGE

## DEĞERLEME

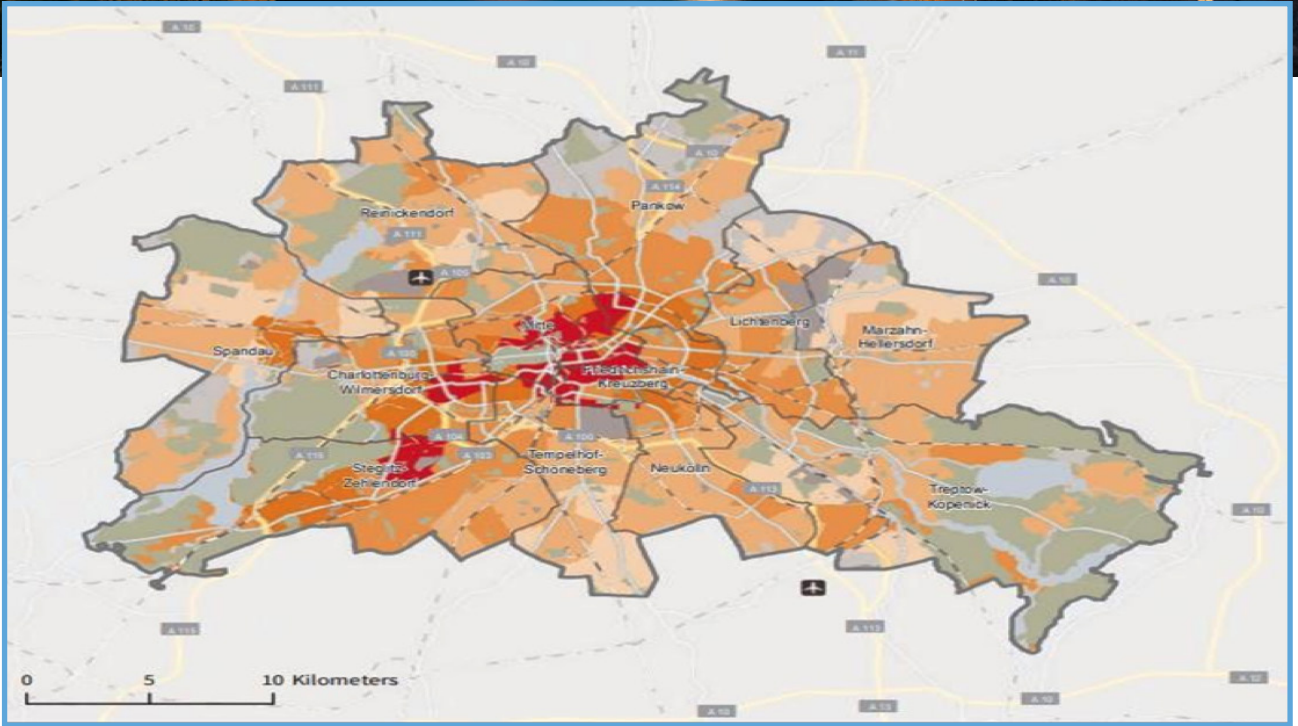
- Almanya'da konut talebi, düşük faiz oranları ve istikrarlı ekonomik yapı ile git gide güçlenmektedir. Özellikle son 10 yılda, göç krizi ve güçlü ekonomik büyüme, ülkedeki konut talebinde ve bunun bir sonucu olarak konut fiyatlarında yüksek artışlar getirmiştir.
- Almanya'da konut fiyatları, 2005-2011 yılları arasında inişli-çıkışlı bir eğilim göstererek dönemsel düşüşler yaşanmış olmakla beraber, 2011 yılı sonrasında hızlı bir yükseliş göstererek 2011-2020 yılları arasında Almanya'nın sekiz büyük şehrinde (Berlin, Münih, Hamburg, Köln, Duesseldorf, Frankfurt, Stuttgart, Leipzig) ortalama %65 fiyat artışı görülmüştür.
- Güçlü ekonomik büyüme, ülkeye 1,2 milyon mülteci gelmesi, geniş iş olanaklarının yarattığı işe bağlı nitelikli göç, ülkedeki düşük işsizlik, zayıf inşaat arzı ve düşük faiz oranları bu duruma etken olan başlıca etkenlerdir.
- Almanya ekonomisi Avrupa'nın en büyük ekonomisi olup, Covid-19 Pandemisi öncesine kadar, art arda 24 kez art arda kesintisiz büyüme gerçekleştirmiştir.
- Genel olarak, Almanya'daki en önemli sekiz şehirde (Berlin, Hamburg, Münih, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart Leipzig) konutlar 2020 yılı içerisinde %10.20, Almanya genelinde ise %6.80 oranında artış göstermiştir.
- Bununla beraber, şehir merkezindeki konut fiyatlarındaki ve kiralardaki artış nedeniyle, konut satın alma ve kiralama arayışı bulunanlar şehir merkezlerinden şehirlerin dış çeperlerine yöneldiler ve bu durum şehrin dış çeperlerinde de fiyat artışına neden oldu. Yeni inşaat sayısındaki yetersizlik nedeniyle halihazırda, konut açığı şu anda yaklaşık 1,3 milyon daire düzeyindedir.
- Almanya'da tek birey tarafından ikamet edilen konut sayısı %37,9 olup, sekiz büyük şehirde tek kişi tarafından ikamet edilen konut sayısı ortalama %45- %55 aralığındadır. Bu nedenle de büyük şehirlerde, merkezi konumda, ortalama 25 m<sup>2</sup>-30 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, kompakt, eşyalı, oturmaya hazır biçimde tasarlanan stüdyo daire projeleri gayrimenkul geliştiriciler için oldukça cazip hale gelmekte genç-bekar kesime ve öğrencilere kiralanmaktadır.
- Oluşan bu konut açığı ise yalnızca Almanya'daki nüfus artışından ve ülkenin göç almasından kaynaklanmamaktadır. Almanya, özellikle de Berlin, hali hazırda okyanus ötesi ülkelerden gelen yatırımcıların gözdesi olmuş durumdadır.
- 2020 yılı itibarıyla Berlin'in nüfusu yaklaşık 3.600.000 olup, son 10 yılda her yıl ortalama %5 nüfus artışı gerçekleşmiştir.
- Almanya genelinde, konutların ortalama kira getirisi %3.50 civarındayken, Berlin'de bazı yerleşim birimlerinde bu oranın %4,80-%5.50 aralığına kadar çıktığı görülmektedir.
- Almanya genelinde ev sahipliği oranı %40, kiracılık oranı %60 iken, Berlin'de %15 ev sahipliği, %85 kiracılık oranı gibi bir dağılıma sahip. Son 10 yılda kiralarda %80-%100 aralığında artış göstermesi sonucunda, 2020 yılında yapılan yasal düzenleme sonucu devlet tarafından Berlin'de kiralarda 2022 yılına kadar sabitlenmiş, 2022 yılından sonra yıllık %1,30 artış oranıyla devam edilmesine karar verilmiştir.
- Ülkede enflasyon oranının ve mevduat faizlerinin yıllık %0, konut kredi faizlerinin yıllık %1.50 oranına sahip olduğu düşünüldüğünde bu oranın düşük olmadığını söylemek yerinde olacaktır.
- Berlin'de yaklaşık %1,50 olarak gerçekleşen boş durumdaki kiralık konut oranı, kiralık konutlara yönelik güçlü bir talebi göstermektedir.
- Almanya'da, yabancı ülke vatandaşlarının gayrimenkul edinmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
- Almanya'daki yasal düzenlemeler, yabancı ülke vatandaşlarının konut değerinin %60'ına kadar konut kredisi kullanmasına imkân sağlamaktadır.

# Şehir Bazında Veriler

**DENGE**  
DEĞERLEME



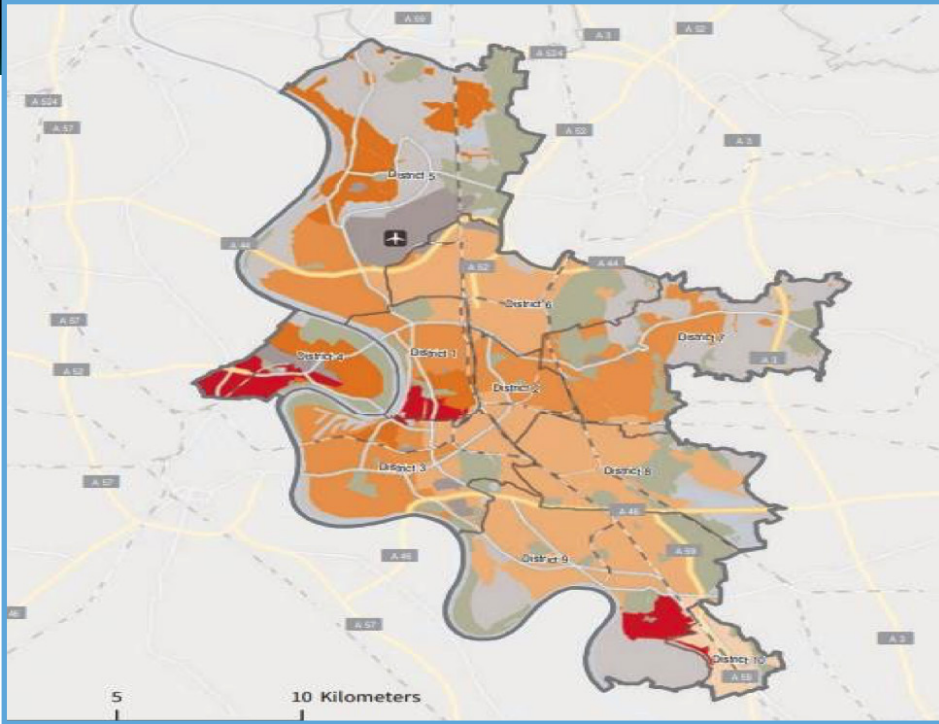
# BERLİN



• 2020 yılının 4. çeyreği itibarıyla, Berlin'de şehrin bütünü dikkate alındığında, ortalama konut fiyatları 4.700-5.000 €/m<sup>2</sup> aralığında gerçekleşmektedir. 2020 yıl sonu itibarıyla şehirdeki konut açığı uzun vadede ise bunun sonucu olarak yaklaşık 80.000 civarındadır.



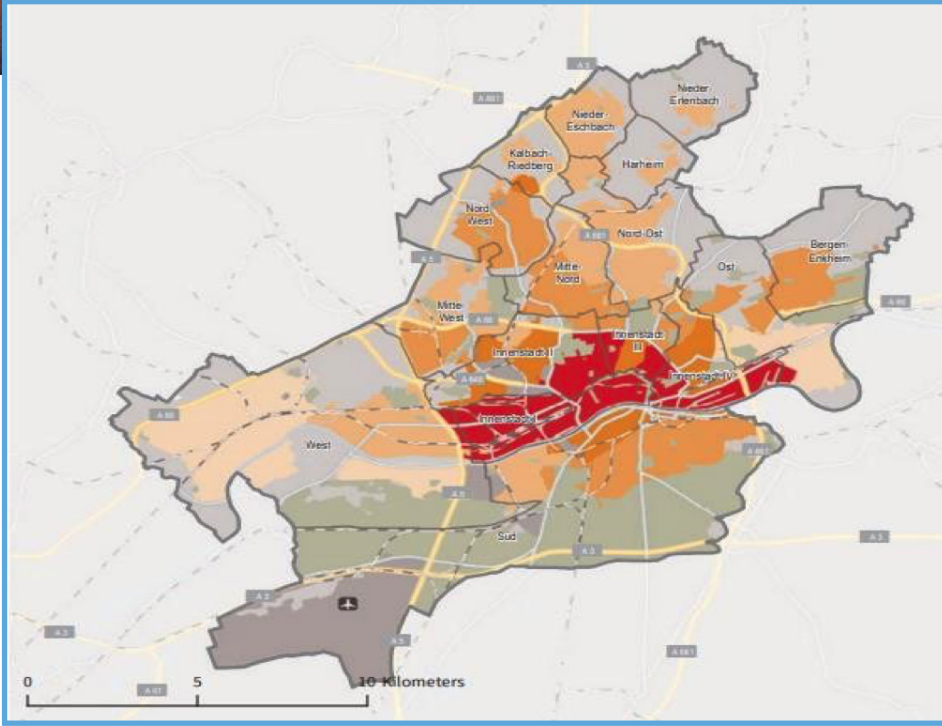
# DÜSSELDORF



• Düsseldorf, Almanya'nın yedinci büyük şehri olup, nüfusu yaklaşık 650.000'dir. 2020 yılının 4. çeyreği itibariyle, Düsseldorf'ta şehrin bütünü dikkate alındığında ortalama konut fiyatları 3.300-3.600 €/m<sup>2</sup> aralığında gerçekleşmektedir.



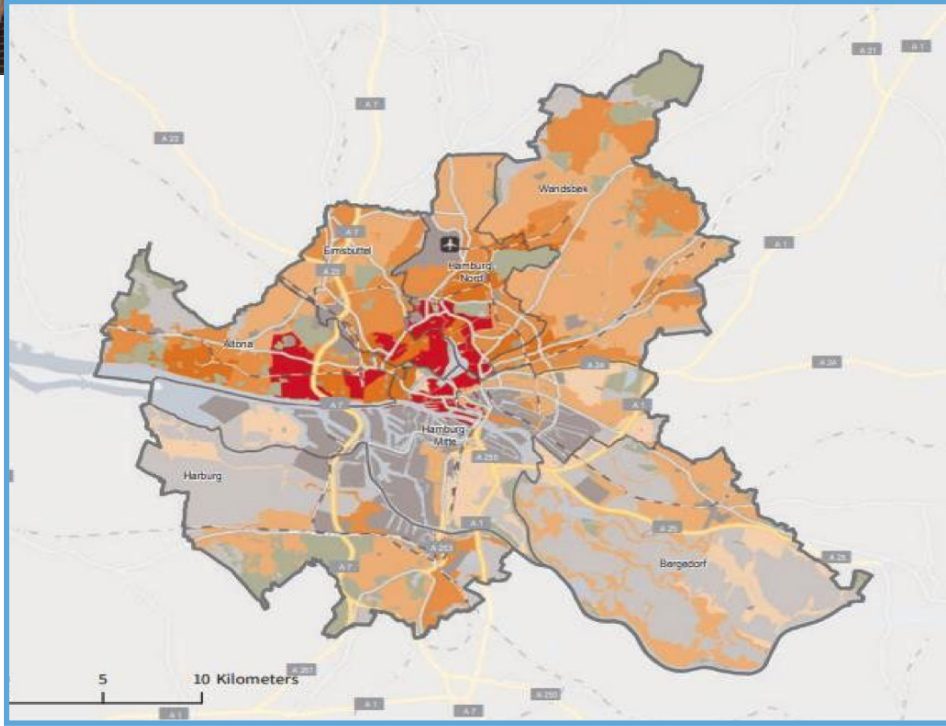
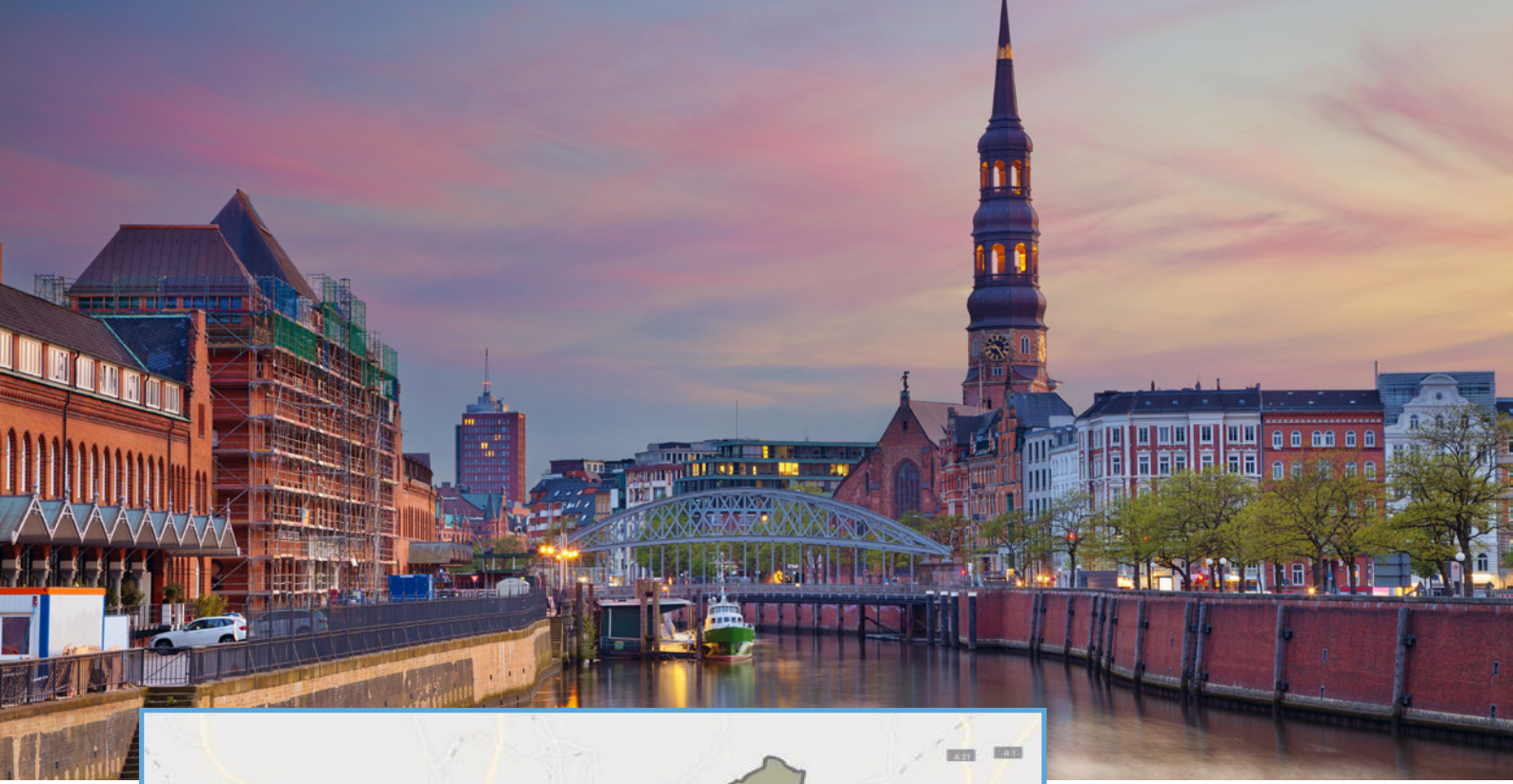
# FRANKFURT



- Frankfurt, halihazırda Almanya'daki beşinci büyük şehir durumundadır. Frankfurt Avrupa'nın en önemli finans merkezlerinden biri olup, Almanya'nın finans merkezi ve Avrupa Birliği Merkez Bankası da bu şehirdedir. Buna ilave olarak, bünyesinde dünyanın en büyük fuar merkezlerinden biri olan Messe Frankfurt, dünyanın en büyük makine ve motor fuarlarından olan Frankfurt Motor Show, Frankfurt Kitap Fuarı gibi önemli fuar merkezleri barındırmaktadır. 2019 yılı sonu itibarıyla şehrin nüfusu yaklaşık 750.000'e yükselmiş olup, 2027 yılında yaklaşık 800.000'e ulaşması ön görülmektedir.
- 2020 yılının 4. çeyreği itibarıyla, Frankfurt'ta şehrin bütünü dikkate alındığında ortalama konut fiyatları 4.000-4.200 €/m<sup>2</sup> aralığında gerçekleşmektedir.
- Yeni inşa edilmiş, lüks segment konut binaları şehrin Europaviertel, bölgesinde bulunmakta olup, 10.000 €/m<sup>2</sup>'ye varan satış fiyatları istenilmektedir. Şehir merkezindeki, Westend-Nord, Westend-South gibi bölgelerde ise geçtiğimiz yıla kıyasla yaklaşık %10 oranında artış görülen bölgeler bulunduğu bilinmektedir. Bu bölgelerde ortalama 12.500 €/m<sup>2</sup>'yi bulan satış fiyatları görülmektedir.

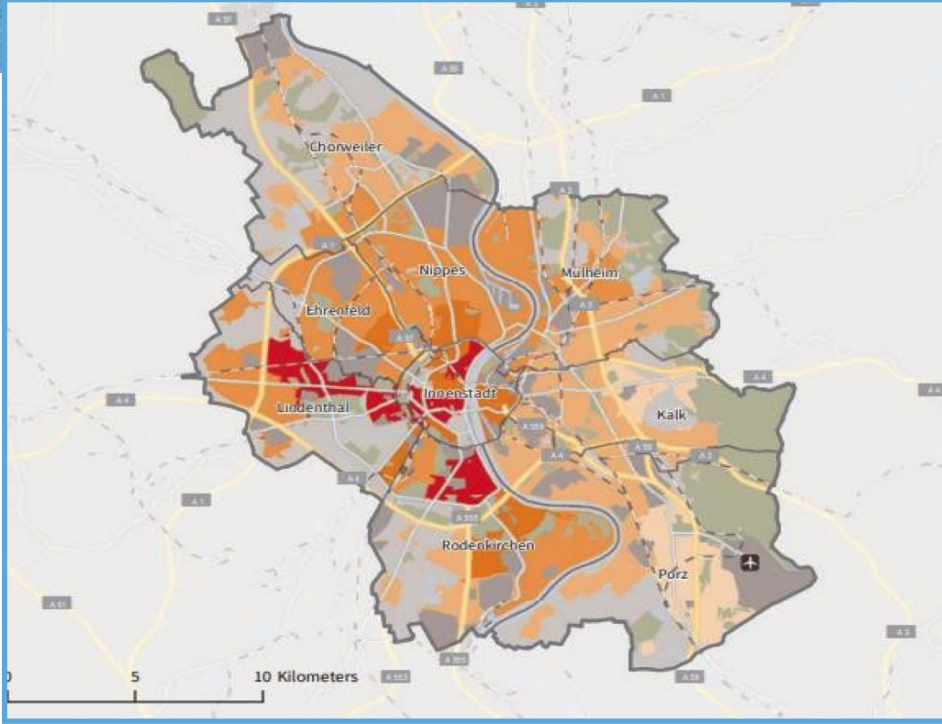


# HAMBURG



- Hamburg, Almanya'nın dünyaya açılan kapısı olarak adlandırılmakta olup, Hamburg limanı, Avrupa'nın üçüncü büyük limanı durumundadır. Almanya'nın en büyük ikinci, Avrupa Birliği'nin ise en büyük sekizinci şehridir. Önemli bir turistik merkez Speicherstadt Bölgesi, UNESCO tarafından 2015 yılı içerisinde dünya kültür mirası listesine dahil edilmiştir.
- Kentte, küçük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, uluslararası ticaret ve hizmetleri sektörleri de gelişim göstermektedir.
- 2020 yılının 4. çeyreği itibarıyla, Frankfurt'ta şehrin bütünü dikkate alındığında ortalama konut fiyatları 4.400-4.700 €/m<sup>2</sup> aralığında gerçekleşmektedir.

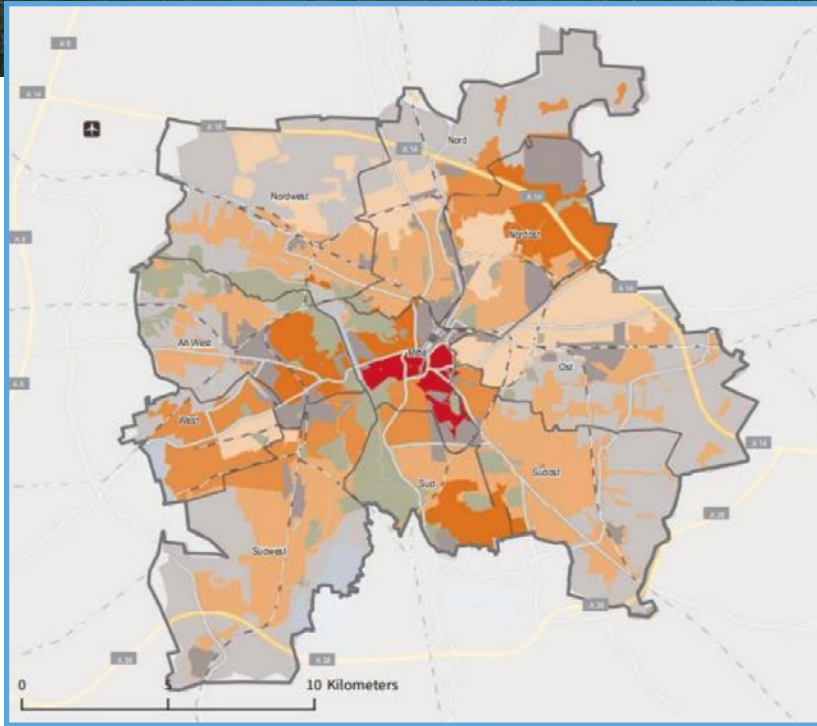




- Köln, Almanya'nın dördüncü büyük şehri konumundadır.
- Halihazırda, Köln'de, 2030 yılına kadar 25.000 konut üretilebilecek kadar boş arsa kapasitesi bulunuyor. Bunların bir kısmı halen inşaatına devam edilen veya projelendirme aşaması tamamlanmış inşaat projelerinden oluşmaktadır.
- Önümüzdeki birkaç yıl içerisinde gelişim göstermesi beklenen konut projelerinin ise, Nippes bölgesinde yer alan Clouth projesi, Rodenkirchen bölgesinde yer alan Sürther Feld projesi ve Mülheim bölgesinde yer alan the Deutz AG projesi olması beklenmektedir.
- Köln'deki ortalama konut fiyatları, 2020 yılında %7,5 oranında artarak 3.400-3.700 €/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir.

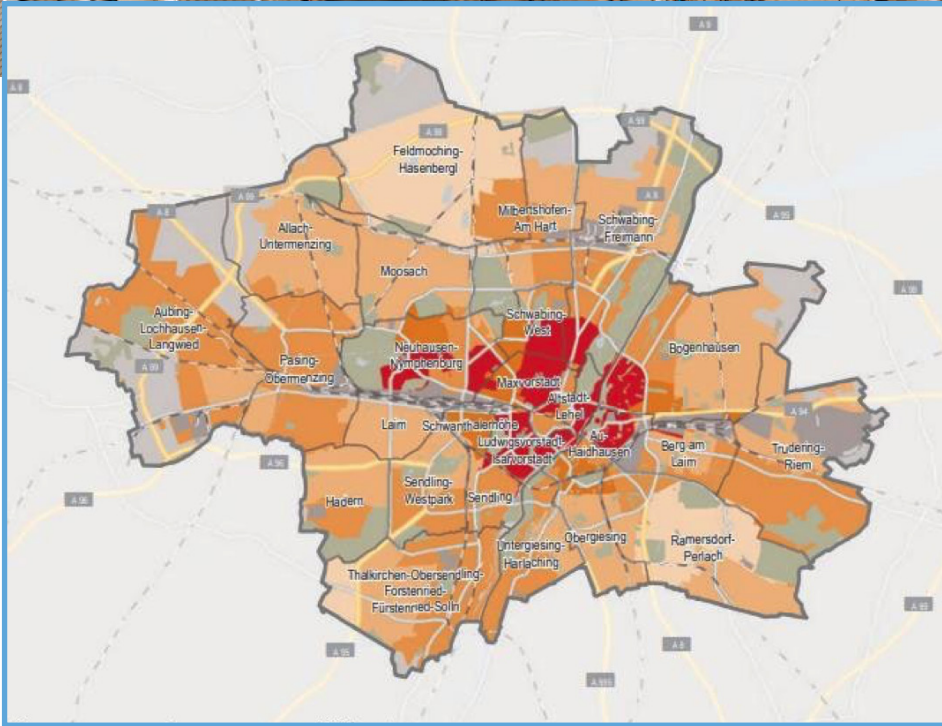


# LEIPZIG



- Doğu Almanya'da yer alan Leipzig, Almanya'nın sekiz büyük şehri incelendiğinde, Leipzig, 2013-2019 yılları arasında %12 oranındaki nüfus artışıyla, nüfusu en çok artan şehir olmuştur.
- Ancak, konut stokundaki artış oranı nüfus artışına paralel şekilde gelişmedi ve konut stoku sadece %2,5 oranında artış göstermiştir.
- Leipzig'deki ortalama konut fiyatları, 2020 yılında % 8 oranında artarak 2.500-2.900 €/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir.

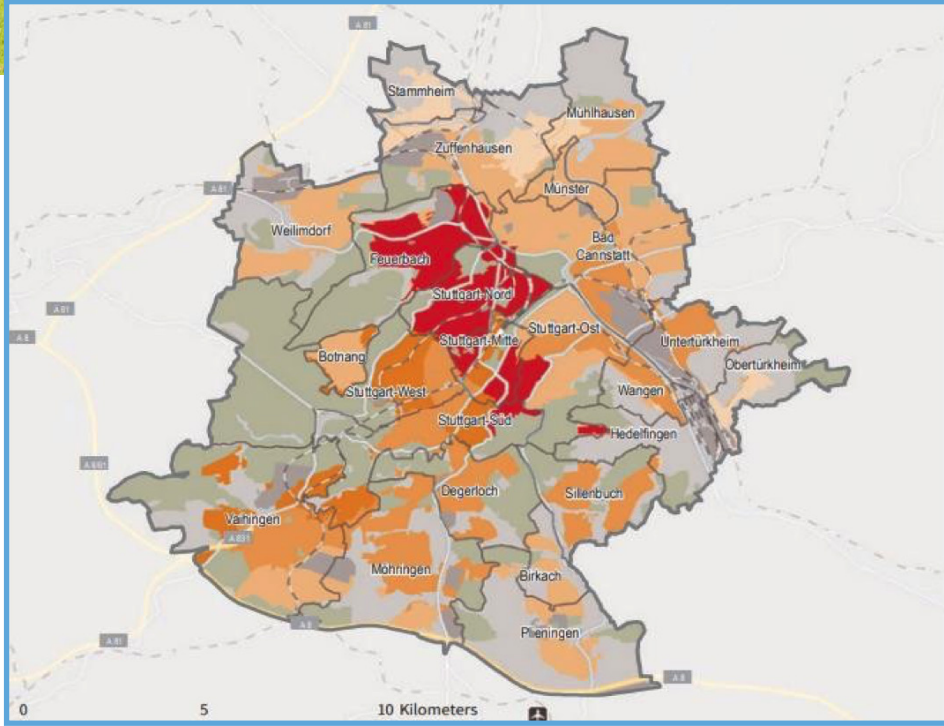




- Münih Almanya'nın üçüncü büyük şehri olup önemli üniversitelere, müzelere ve mimari eserlere ev sahipliği yapmaktadır. Almanya'nın en hızlı büyüyen şehirlerinden biridir.
- Münih'teki inşaat yoğunluğu son birkaç yılda, şehir merkezinden hızla artarak şehrin dış çeperlerine ve daha az gelişmiş bölgelere yönelmiş durumdadır. 2016 yılı itibariyle, Pasing, Aubing gibi Münih şehrinin batısında konumlu bölgelerde yeni inşa edilmiş çok sayıda konut tamamlanmıştır. Ayrıca şehrin dış çeperlerinde yer alan Freiam, bölgesi, hali hazırda Münih'in en büyük gelişme bölgesi ve bu bölgede 9000 adet yeni konut inşa edilmesi planlanmaktadır.
- Münih'teki ortalama konut fiyatları, 2020 yılında %8,50 oranında artarak 7.500-8.000 €/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir.
- Şehir merkezinin güney kısmında, üst segment bölgede ise, konut fiyatları yaklaşık 14.000 €/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiş durumdadır. Yükselen fiyatlar nedeniyle, potansiyel alıcılar tercihlerini talebin daha düşük olduğu bölgelere ve eski durumdaki gayrimenkullere yöneltmiştir.



# STUTTGART



- Stuttgart Almanya'nın altıncı büyük şehri olup, otomobilin beşiği olarak adlandırılmaktadır.
- Stuttgart şehrinin topoğrafik yapısının müsait olmaması ve yeşil alanlarının yapılaşmaya açılmaması nedeniyle, yeni binaların büyük çoğunluğu dönüşüm bölgelerine inşa edilmektedir. Buna örnek olarak Bad Cannstatt (Neckarpark) bölgesindeki eski askeri depo sahalarının dönüşümü örnek gösterilebilmektedir.
- Stuttgart'taki ortalama konut fiyatları, 2020 yılında %9,50 oranında olarak 4.000-4.500 €/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir.
- Şehrin kuzey-doğu kısmındaki Bad Cannstatt, Mühlhausen ve Münster gibi bölgelerde en ciddi gayrimenkul fiyat artışı görülmüştür ancak bu bölgeler halen potansiyellerinin altında olarak değerlendirilmektedir.
- Şehir merkezindeki 0-5 yıl arası yaştaki konutlarda ise ortalama 9.000 €/m<sup>2</sup> satış fiyatları istenilmektedir.

## Konut Kira / Getiri Oranları Tablosu

BERLIN CHARLOTTENBURG- WILMERSDORF	FİYAT (€)		Yıllık Getiri Oranı	FİYAT/Birim/ m <sup>2</sup> (€)	
	Satış Fiyatı	Aylık Kira		Satış Fiyatı	Aylık Kira
50 m <sup>2</sup>	250.000	750	%3,60	5.000	15,00
70 m <sup>2</sup>	395.000	1.100	%3,34	5.643	15,71
90 m <sup>2</sup>	645.000	1.650	%3,07	7.167	18,33
130 m <sup>2</sup>	880.000	1.950	%2,66	6.769	15,00
Grunewald Apartments					
60 m <sup>2</sup>	325.000	815	%3,01	5.417	13,58
130 m <sup>2</sup>	750.000	1.650	%2,64	5.769	10,31
Wilmerisdorf Apartments					
50 m <sup>2</sup>	245.000	770	%3,77	4.900	15,40
70 m <sup>2</sup>	320.000	1.015	%3,81	4.571	14,50
90 m <sup>2</sup>	585.000	1.400	%2,87	6.500	15,56
130 m <sup>2</sup>	710.000	1.650	%2,79	5.462	12,69
Westend Apartments					
60 m <sup>2</sup>	310.000	800	%3,10	5.167	13,33
BERLIN FRIEDRICHSHAIN- KREUZBERG					
Friedrichshain Apartments					
50 m <sup>2</sup>	250.000	1.000	%4,80	5.000	20,00
70 m <sup>2</sup>	355.000	1.130	%3,82	7.100	16,14
90 m <sup>2</sup>	500.000	1.400	%3,36	10.000	15,56
110 m <sup>2</sup>	675.000	1.800	%3,20	13.500	16,36
BERLIN MITTE					
Mitte Apartments					
50 m <sup>2</sup>	335.000	1.050	%3,76	6.700	21,00
70 m <sup>2</sup>	420.000	1.250	%3,57	6.000	17,86
90 m <sup>2</sup>	540.000	1.625	%3,61	6.000	18,06
Moabit Apartments					
50 m <sup>2</sup>	225.000	650	%3,47	4.500	13,00
70 m <sup>2</sup>	340.000	900	%3,18	4.857	12,86
90 m <sup>2</sup>	420.000	1.275	%3,64	4.667	14,17
BERLIN PANKOW					
Prenzlauer Berg Apartments					
40 m <sup>2</sup>	290.000	800	%3,31	7.250	20,00
70 m <sup>2</sup>	445.000	1.050	%2,83	8.900	15,00
90 m <sup>2</sup>	600.000	1.400	%2,80	12.000	15,56
BERLIN STEGLITZ- ZEHLENDORF					
Steglitz Apartments					
50 m <sup>2</sup>	225.000	650	%3,47	4.500	13,00
70 m <sup>2</sup>	305.000	850	%3,34	4.357	12,14
90 m <sup>2</sup>	420.000	1.175	%3,36	4.667	13,06
Zehlendorf Apartments					
55 m <sup>2</sup>	220.000	890	%4,85	4.000	16,18
90 m <sup>2</sup>	390.000	1.200	%3,69	4.333	13,33



## Konut Kira / Getiri Oranları Tablosu

MUNICH					
Alstadt - Lehel Apartments					
100 m <sup>2</sup>	745.000	2.650	%4,27	7.450	26,50
Bogenhausen Apartments					
50 m <sup>2</sup>	390.000	1.400	%4,31	7.800	28,00
70 m <sup>2</sup>	595.000	1.800	%3,63	8.500	25,71
90 m <sup>2</sup>	810.000	2.300	%3,41	9.000	25,56
Schwabing - West Apartments					
30 m <sup>2</sup>	295.000	1.200	%4,88	9.833	40,00
50 m <sup>2</sup>	460.000	1.700	%4,43	9.200	34,00
70 m <sup>2</sup>	635.000	2.200	%4,16	9.071	31,43
90 m <sup>2</sup>	895.000	2.800	%3,75	9.944	31,11
Schwabing - Freimann Apartments					
40 m <sup>2</sup>	405.000	1.350	%4,00	10.125	33,75
80 m <sup>2</sup>	735.000	2.300	%3,76	9.188	28,75
120 m <sup>2</sup>	1.200.000	3.100	%3,10	10.000	25,83
Neuhasen - Nymphenburg Apartments					
60 m <sup>2</sup>	535.000	1.550	%3,48	8.917	25,83
80 m <sup>2</sup>	685.000	1.800	%3,15	8.563	22,50
90 m <sup>2</sup>	875.000	2.150	%2,95	9.722	23,89
Maxvordstadt Apartments					
60 m <sup>2</sup>	680.000	1.850	%3,26	11.333	30,83
100 m <sup>2</sup>	1.000.000	2.750	%3,30	10.000	27,50
FRANKFURT					
Bockenheim Apartments					
80 m <sup>2</sup>	495.000	1.350	%3,27	6.188	16,88
100 m <sup>2</sup>	660.000	1.850	%3,36	6.600	18,50
Bornheim Apartments					
60 m <sup>2</sup>	445.000	1.200	%3,24	7.417	20,00
100 m <sup>2</sup>	695.000	1.700	%2,94	6.950	17,00
Westend -Sud Apartments					
60 m <sup>2</sup>	390.000	1.600	%4,92	6.500	26,67
100 m <sup>2</sup>	710.000	2.500	%4,23	7.100	25,00
Sachsenhausen Apartments					
60 m <sup>2</sup>	460.000	1.200	%3,13	7.667	20,00
100 m <sup>2</sup>	655.000	1.650	%3,02	6.550	16,50

• Almanya'nın büyük şehirlerinin yoğun göç alması nedeniyle kiralık konut bulmanın gittikçe güçleştiği bilinmektedir. Ancak konut arzının yeterli düzeyde olmaması nedeniyle, konut fiyatları hızlı biçimde yükseldiğinden yıllık kira getiri oranları bu şehirlerde düşük seviyede gerçekleşmektedir.

# Vergilendirme ve Alım-Satım Masrafları

## Kira Geliri Vergisi (Einkommenssteuer)

Kira geliri vergisi kademeli olarak artış göstermektedir. Mülk sahipleri, brüt kira getirisinden bakım, onarım ve yenileme masraflarını düşebilmektedir, ayrıca amortisman da düşülmektedir.

VERGİYE ESAS GELİR	Vergi Oranı (%)
9.408 €'ya kadar	%0
9.408 € - 57.051 €	%14 - %26
57.051 €- 270.500 €	%42
270.500 € üzeri	%45

## Değer Artış Vergisi

Eğer, gayrimenkul, satın alındığı tarihten itibaren 10 yıl süreyle elde tutulur ve 10 yıl sonunda satılırsa, elde edilen değer kazancı vergiye tabi tutulmaz.

Gerçek kişilere ait gayrimenkullerin, 10 yıldan önce satılması halinde ise elde edilen değer artış kazancı, kademeli artan gelir vergisi ve dayanışma payı üzerinden vergilendirilir. Satın alma masrafları, bakım, onarım, tadilat masrafları vergi hesaplanırken satış tutarın düşülebilir.

## Gayrimenkul Vergisi (Grundsteuer)

Bu vergi türü, Almanya'da gayrimenkullere yıllık olarak uygulanmaktadır. Vergi oranı eyaletler arasında farklılık göstermekte olup, %0,35 ile %1,00 arasında değişmektedir.

## Alım-Satım Vergisi (Grunderwerbsteuer)

Alım-satım vergisi eyaletler arasında farklılık göstermektedir. En düşük vergi oranı %3,50 olup;

Bavyera ve Saksonya Eyaletlerinde: %3,50

Hamburg Eyaletinde: % 5

Baden-Württemberg, Brandenburg, Hesse, Mecklenburg-Pomerania, Kuzey Ren-Vestfalya, Rhineland-Pfalz, Saksonya-Anhalt ve Thuringia Eyaletlerinde: %5,50

Berlin: %6

Schleswig-Holstein Eyaletinde: %6,50 oranında uygulanmaktadır.

## Alım-Satım Masrafları Özet Tablosu

Almanya'da Federal yapı bulunması nedeniyle vergiler eyaletler arasında farklılık göstermektedir ancak alım satım giderleri ve toplam vergiler ortalama %10 seviyesindedir.

Gayrimenkul Alım-Satım Vergisi	%3,50 - %6,50
Noter Masrafları	%1,50 - %2,00
Kayıt Harçları	%0,80 - %1,20
Emlakçı Komisyonu	%1,5 - %3 (+ %19 KDV)
TOPLAM ALIM SATIM MASRAFLARI	%7,58 - %13,77

### \*Kaynaklar:

- Enness Global Mortgages, "German House Market" Aralık 2020
- Bundesbank Pazar Araştırma Raporu, Kasım 2020
- Deutsche Bank, "Germany Property Market Outlook 2020" Mayıs 2020
- JLL, "Housing Market Report Germany 2020" Kasım 2020
- 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)