

# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

**DENGE**  
DEĞERLEME

# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

20.12.2021

Denge Değerleme çalışanlarının 16 yıldır durmaksızın ürettiği veriler ve deneyim ışığında, ülkemizin genel ekonomik verilerinin gayrimenkul sektörü/gayrimenkul alt sektörleri ile etkileşiminin anlaşılması gayesi ile maliyet, değer ve değeri etkileyen diğer değişkenlerinin 2015 yılından günümüze kadarki seyri ile 2021 yılı gerçekleştirmelerinin irdelendiği Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü Raporumuzu siz değerli okuyucular ile paylaşmanın gurunu yaşıyoruz.

**Saygılarımızla,**

**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**Baki BUDAKOĞLU**

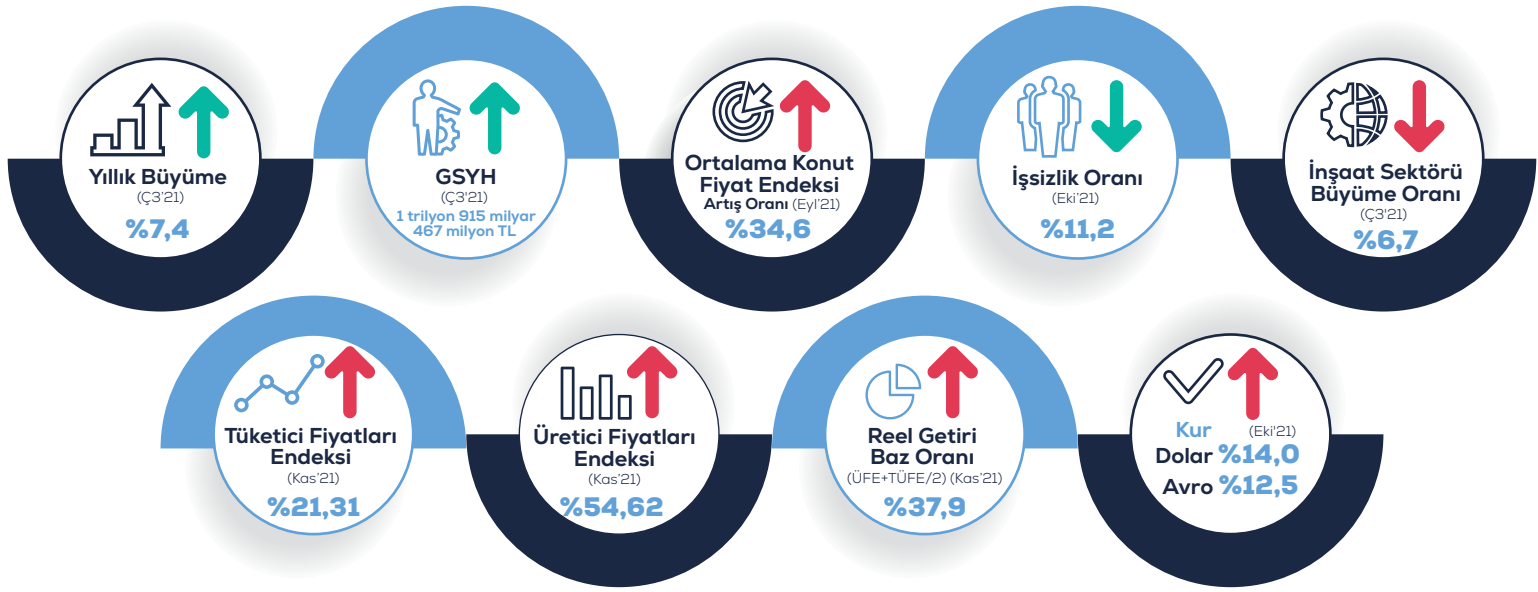
**Yönetim Kurulu Başkanı**

## İçindekiler

<b>1. Genel Ekonomik Veriler .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gayrimenkul Sektörü .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgeleri .....</b>	<b>7</b>
<b>4. İnşaat Maliyetleri .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Konut Sektörü .....</b>	<b>9</b>
5.1. Konut Satış Oranları .....	9
5.2. Konut Satış Sayılarında İlk On İlimiz .....	12
5.3. Konut Fiyat Değişim .....	13
5.4. Yabancıya Satış .....	14
<b>6. Konaklama Sektörü .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Alışveriş Merkezleri .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Sonuç .....</b>	<b>18</b>

### 1. Genel Ekonomik Veriler

Covid 19 pandemisi sonrası dünyamızda, yeni normale geçiş öncesi sancılarını hayatımızın her safhasında hissediyoruz. Ülkeler aldığı pozisyona göre bu sancuları farklı şiddetlerde hissetmektedir. Şiddeti ne olursa olsun pandeminin tüm ülkelerin dengesini sarstığını görülmektedir.



Ülke ekonomisi 2021 yılını %9 büyüme oranı (Ç3: %7,4), 1,915 trilyon TL (3. Çeyrek), % 21,31 TÜFE (Kasım 2021), %54,62 ÜFE (Kasım 2021), Konut Fiyat Endeksi %34,6 oranlarında artış gösterirken işsizlik %11,20 (Ekim 2021), İnşaat sektörü büyüme oranı -% 6,7 (3. Çeyrek) oranında azalma olacak şekilde seyir izlemiştir.

2021 son çeyreğinde döviz kurlarında yaşadığımız artışlar. Artışlarda reel getirinin ne olduğunu sorgulamamızı kaçınılmaz kıldı. 2021 yılı genel değerlendirmesinde bu nedenle yapılan analizlerde 2015 yılı gerçekleşen rakamları 100 baz kabul ederek değerlendirme yapılmıştır.

2021 yılı konut fiyatlarında değer değişim ülke ortalaması % 34,60 olarak gerçekleşti. Değer artışında lokomotif illerin Ege ve Akdeniz bölgesi denize sınır iller olduğu görülmektedir (Bkz Syf 5).

# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

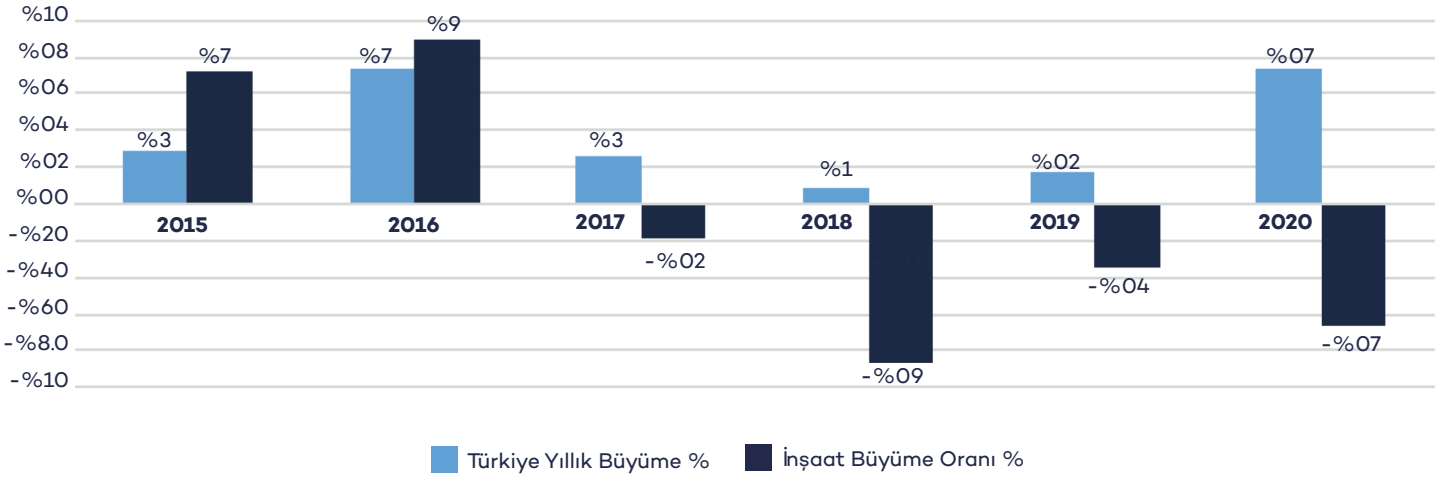




## 2. Gayrimenkul Sektörü

Ülkemizin lokomotif sektörlerinden Gayrimenkul Sektörü 2016 yılı sonrasında ülke yıllık büyümesinden negatif ayrışarak son dört yılı negatif büyüme ile kapattı.

### Yıllık ve İnşaat Sektörü Büyüme



Gayrimenkul alt başlık sektörlerinin İnfografiklerden görüleceği üzere 2021 seyrini gösteren oklar;

- Konut sektöründe olumlu,
- Ofis Sektöründe olumsuz,
- AVM olumlu,
- Turizm ve otel sektöründe olumlu ve
- Lojistik sektöründe olumlu seyir gösterdiği görülmektedir.

## 3. Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgeleri

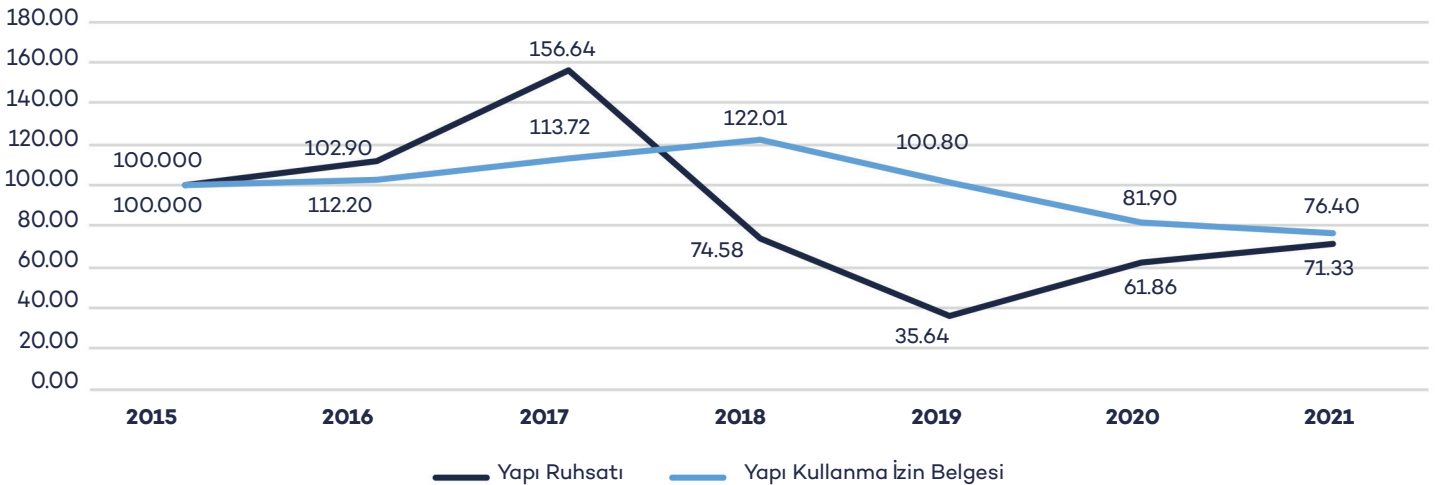
Gayrimenkul sektörünün mevcut durumu ve gelecek hakkında bilgi edinmemizi sağlayan önemli verilerden birisi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gerçekleştirme oranlarıdır. Yapı kullanma izin belgesi sayıları mevcut gidişatı, yapı ruhsat verileri ise 2 yıl( $\pm 0,5$  yıl) gibi yakın gelecekte alınacak yapı kullanma izin belge verilerinin göstergesi niteliğindedir.

2021 yılını yapı ruhsatlarında yaklaşık 640.000 ad., yapı kullanma izin belgelerini ise yaklaşık 560.000 ad. ile tamamlanacağı öngörülmektedir.

YIL	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
	Ad.	Endeks	Ad.	Endeks
2015	897.230	100,00	732.948	100,00
2016	1.006.650	112,20	754.174	102,90
2017	1.405.447	156,64	833.517	113,72
2018	669.165	74,58	894.240	122,01
2019	319.782	35,64	738.810	100,80
2020	555.068	61,86	600.291	81,90
2021	640.000	71,33	560.000	76,40
<b>Ortalama</b>	<b>784.763</b>	<b>87,47</b>	<b>730.569</b>	<b>99,68</b>

Yapı ruhsatlarında en yüksek rakamları gördüğümüz 2017 yılı, sonraki yıllarda konut stoku ve balon tartışmalarını doğurdu. Sonraki yıllarda yapı kullanma izin belgelerindeki gerçekleşen sayılar oluşabilecek balon ve stokların sağlıklı bir şekilde sönmüldüğünü göstermektedir.

### Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi



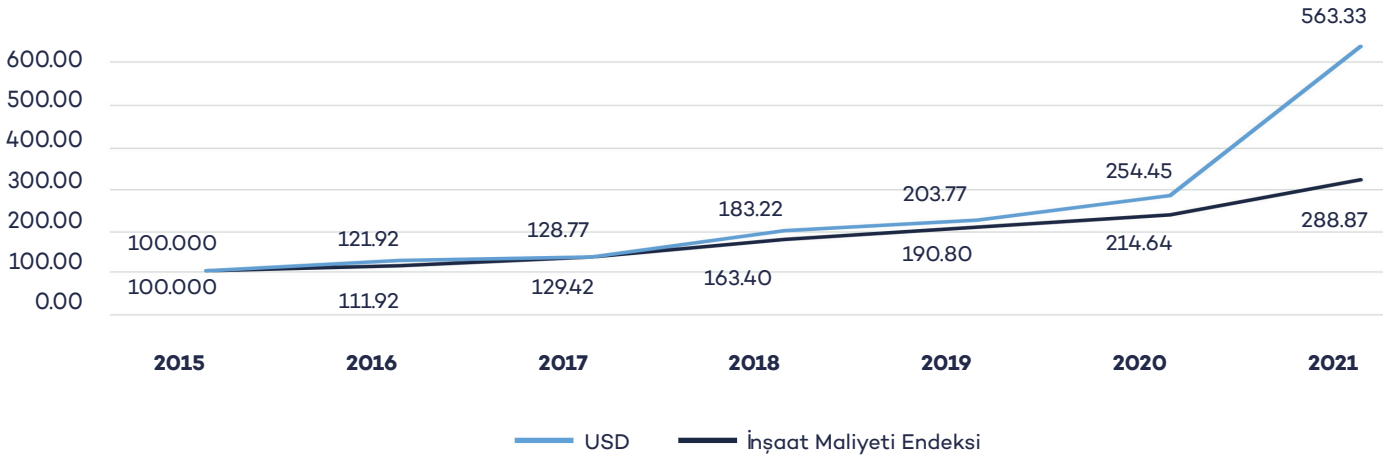


## 4. İnşaat Maliyetleri

İnşaat sektöründe öne çıkan konulardan biri de girdi maliyetleridir. Sektörün girdi maliyetlerini direkt olarak etkileyen döviz kurlarında 2021 yılı Kasım ayında USD'da %66,2 Euro'da da %57,4 oranında artış yaşanırken, İnşaat Maliyet Endeksi'nde Ekim ayında artış %41,9 ve malzeme fiyatlarında artış ise %50,5 oranında gerçekleşmiştir.

İnşaat maliyetlerinin işçilik harici maliyet kalemlerinin büyük kısmı dolara endeksli olmasına rağmen özellikle 2021 yılı son çeyreğindeki dolar kurundaki ani artışın inşaat maliyetlerine aynı oranda yansımadağı görülmektedir. Bunun nedeninin dolar etkisinin inşaat maliyetlerine gecikmeli olarak yansımadağı öngörülmektedir.

### USD - İnşaat Maliyeti Endeksi



İnşaat maliyetlerindeki artışın mevcut durumu ve sonraki seyri hakkında bilgi edinebilmek için 2015 yılı gerçekleşen veriler 100 baz puana endekslenerek analiz yapılmıştır.

YIL	USD	USD ENDEKSİ	İNŞAAT MALİYETİ ENDEKSİ
2015	2,92	100,00	100,00
2016	3,56	121,92	111,92
2017	3,76	128,77	129,41
2018	5,35	183,22	163,40
2019	5,95	203,77	190,80
2020	7,43	254,45	214,63
2021	16,42	562,33	288,87
<b>Ortalama</b>		<b>222,06</b>	<b>171,29</b>

## 5. Konut Sektörü

### 5.1 Konut satış oranları

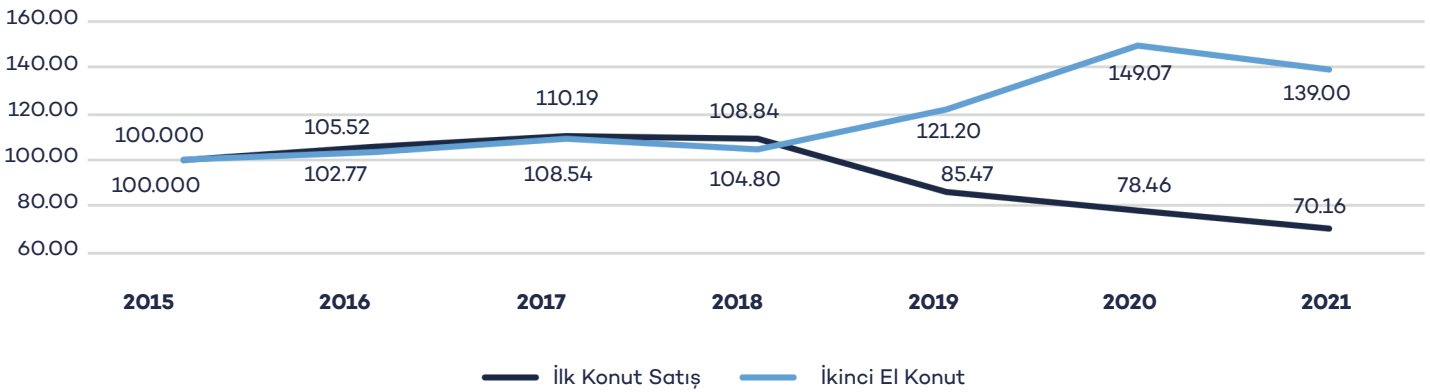
2015 yılı sonrası yıllık ortalama satış sayısı 1.377.255 adet olarak gerçekleşmiş, 2021 yılının ise ortalamanın üstünde yaklaşık 1.400.000 adet konut satış rakamları ile tamamlanacağı,

2021 yılında ilk konut satışlarında ortalamanın altında 420.000 adet, ikinci el konut satışlarında ise ortalamanın üzerinde 960.000 adet olarak tamamlanacağı öngörülmektedir.

YIL	İLK KONUT SATIŞ		İKİNCİ EL KONUT		TOPLAM KONUT SATIŞI	
	Ad.	Endeks	Ad.	Endeks	Ad.	Endeks
2015	598.667	100,00	690.653	100,00	1.289.320	100,00
2016	631.686	105,52	709.767	102,77	1.341.453	104,04
2017	659.698	110,19	749.616	108,54	1.409.314	109,31
2018	651.572	108,84	723.826	104,80	1.375.398	106,68
2019	511.682	85,47	837.047	121,20	1.348.729	104,61
2020	469.740	78,46	1.029.576	149,07	1.499.316	116,29
2021	420.000	70,16	960.000	139,00	1.400.000	108,58
<b>Ortalama</b>	<b>563.292</b>	<b>94,09</b>	<b>814.355</b>	<b>117,91</b>	<b>1.377.255</b>	<b>107,07</b>

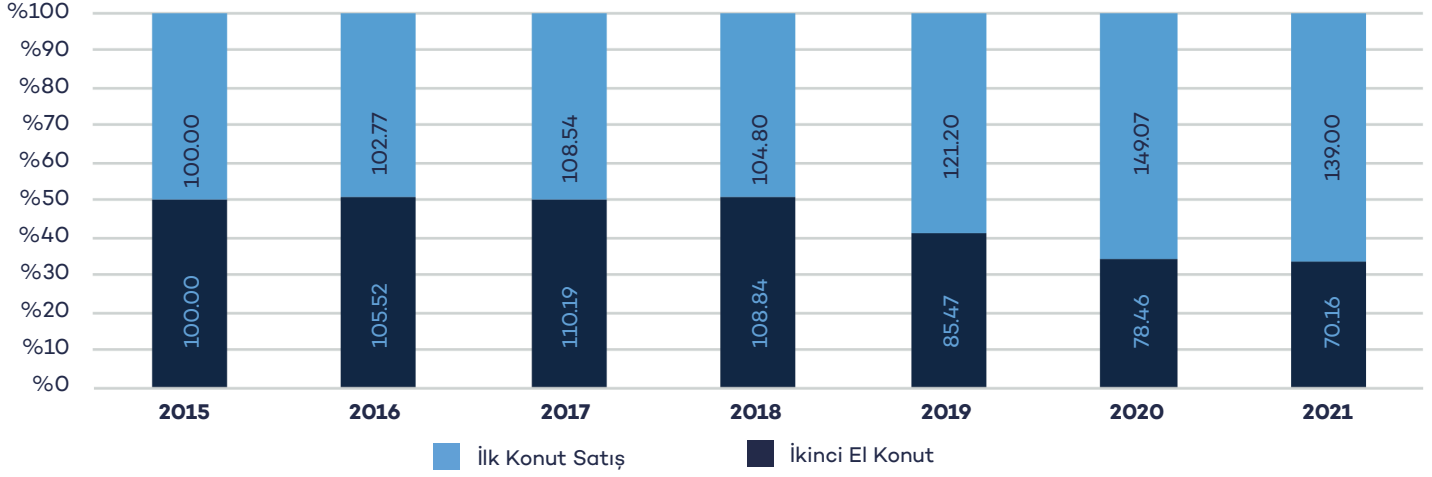
2018 yılına kadar ilk satışlar ile ikinci el satışlar paralel seyir izlerken 2018 sonrasında ikinci el satışlar ile ilk konut satışları arasındaki makasın ikinci el konut lehine açıldığı görülmektedir.

### İlk ve İkinci El Konut Satışları

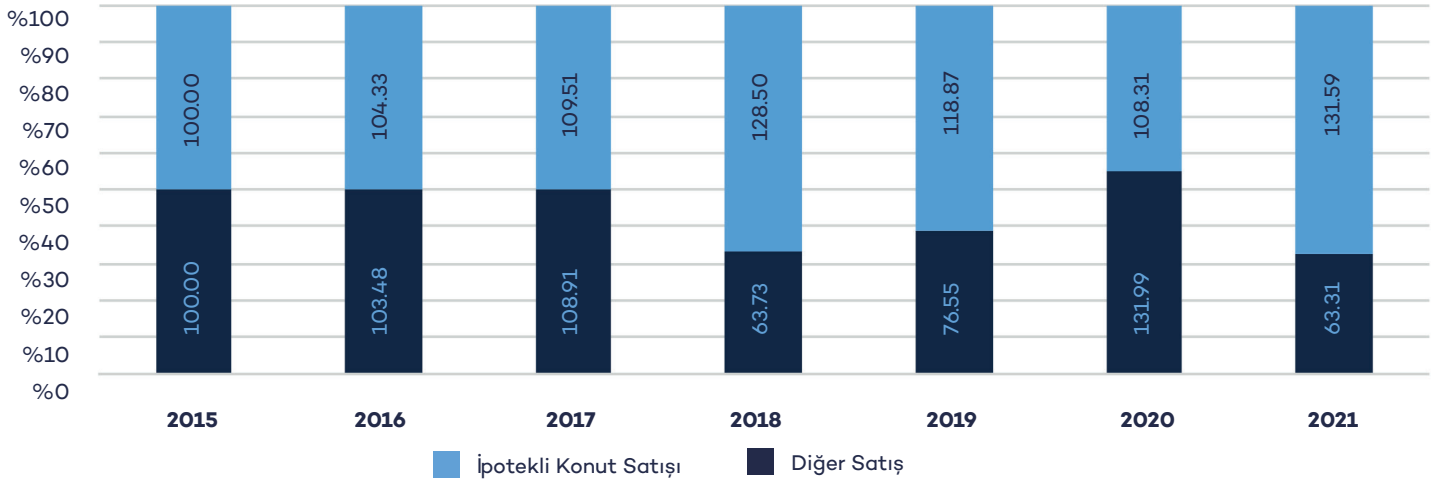


# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

## Yıllık ve İnşaat Sektörü Büyüme



## İpotekli - Diğer Konut Satış

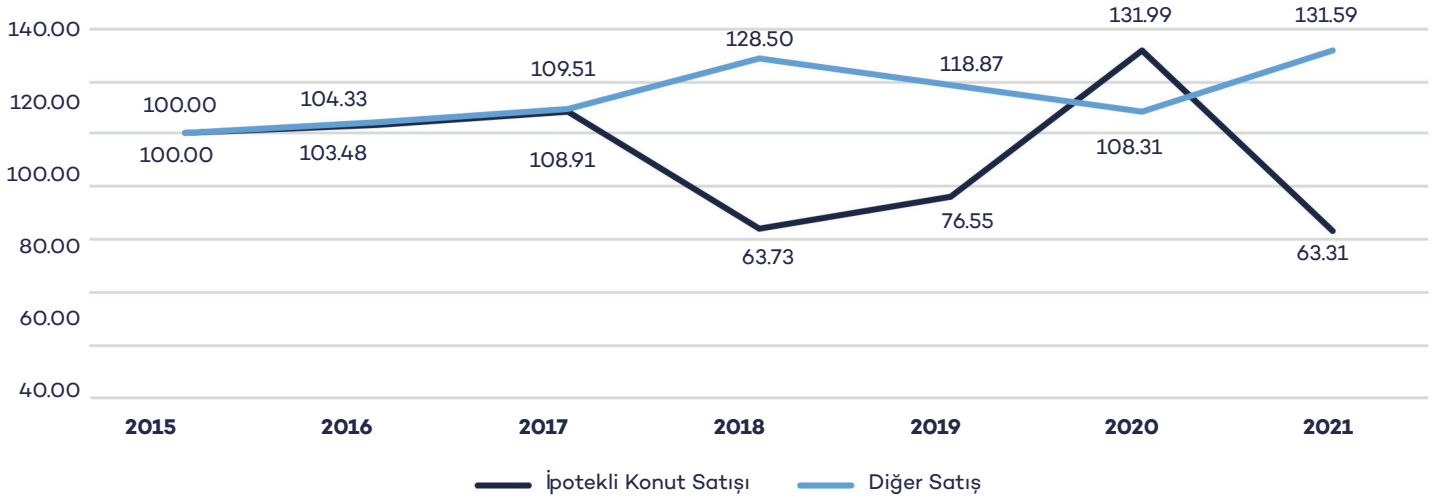


İpotekli konut satış sayıları 2020 yılında kamu bankaları öncülüğünde düşük faizli konut kredisi kampanyasının etkisi ile artış göstermekle birlikte 2017 sonrası ipotekli konut satışları azalmakta 2021 yılında toplam satışların %32 oranına inmiş durumdadır.

# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

YIL	İPOTEKLİ KONUT SATIŞ		DİĞER KONUT SATIŞ		TOPLAM KONUT SATIŞI	
	Ad.	Endeks	Ad.	Endeks	Ad.	Endeks
2015	434.388	100,00	854.932	100,00	1.289.320	100,00
2016	449.508	103,48	891.945	104,33	1.341.453	104,04
2017	473.099	108,91	936.215	109,51	1.409.314	109,31
2018	276.820	63,73	1.098.578	128,50	1.375.398	106,68
2019	332.508	76,55	1.016.221	118,87	1.348.729	104,61
2020	573.337	131,99	925.979	108,31	1.499.316	116,29
2021	275.000	63,31	1.125.000	131,59	1.400.000	108,58
<b>Ortalama</b>	<b>423.277</b>	<b>97,44</b>	<b>953.978</b>	<b>111,59</b>	<b>1.377.255</b>	<b>107,07</b>

## İpotekli - Diğer Konut Satış



# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

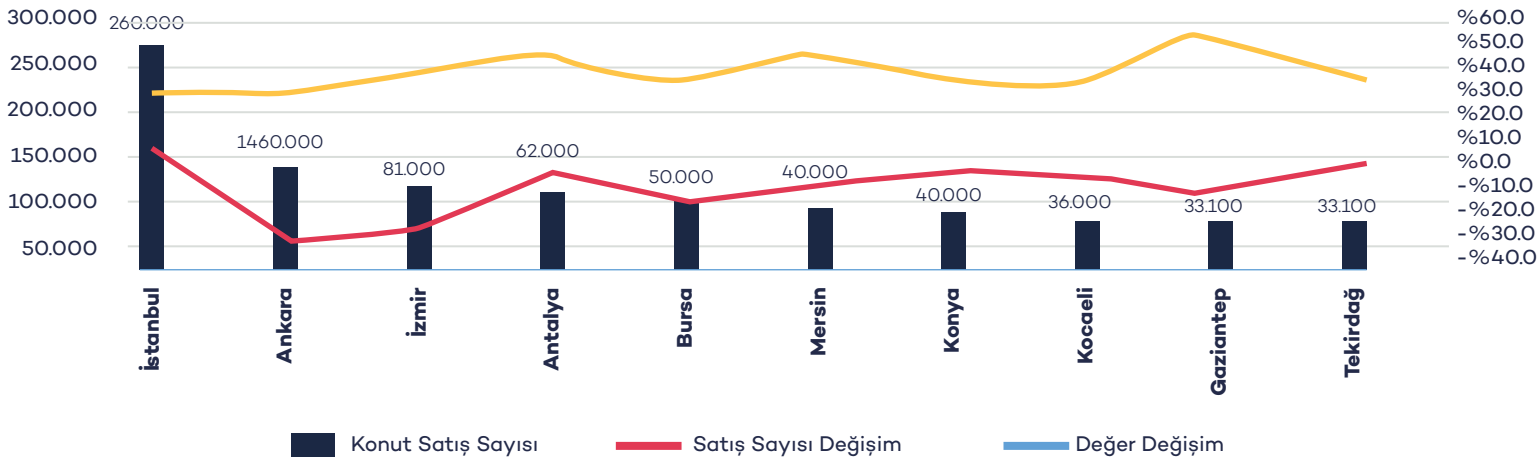
## 5.2 Konut Satış Sayılarında İlk On İlimiz

Konut satış sayılarına göre sıralama ile il nüfuslarına göre sıralama farklı olduğu görülmektedir. Konut satış sayılarındaki sıralamasına göre nüfus sıralamasından farklı seyir izleyen illerimizin Antalya, Mersin, Kocaeli ve Tekirdağ olduğu görülmektedir. Nüfusu en fazla olan on ilimiz dikkate alındığında Adana ve Şanlıurfa illerimizin konut satış sayıları bakımından olumsuz performans sergileyen iller olduğu görülmektedir.

SIRA NO	İL	NÜFUS SIRA	KONUT SATIŞ SAYISI	SATIŞ SAYISI DEĞİŞİM	DEĞER DEĞİŞİM
1	İstanbul	1	260.000	%-8,9	%33,7
2	Ankara	2	140.000	%-29,3	%33,5
3	İzmir	3	81.000	%-30,3	%40,7
4	Antalya	5	62.000	%-13,8	%45,5
5	Bursa	4	50.000	%-22,5	%36,9
6	Mersin	11	40.000	%-20,1	%46,6
7	Konya	7	36.000	%-13,6	%37,3
8	Kocaeli	10	33.600	%-14,5	%36,6
9	Gaziantep	9	33.100	%-21,2	%52,1
10	Tekirdağ	21	33.100	%-16,0	%33,7
<b>2021 Toplam veya Ortalama</b>			<b>768.000</b>	<b>%- 19,0</b>	<b>%~40</b>

Konut satış sayıları bakımından ilk on ilimizin tamamında satış sayılarının bir önceki yıla göre ortalama %19 oranında daha az satışın gerçekleştiği buna karşılık yine tamamında ortalama %40 oranında değerlerin arttığı görülmektedir.

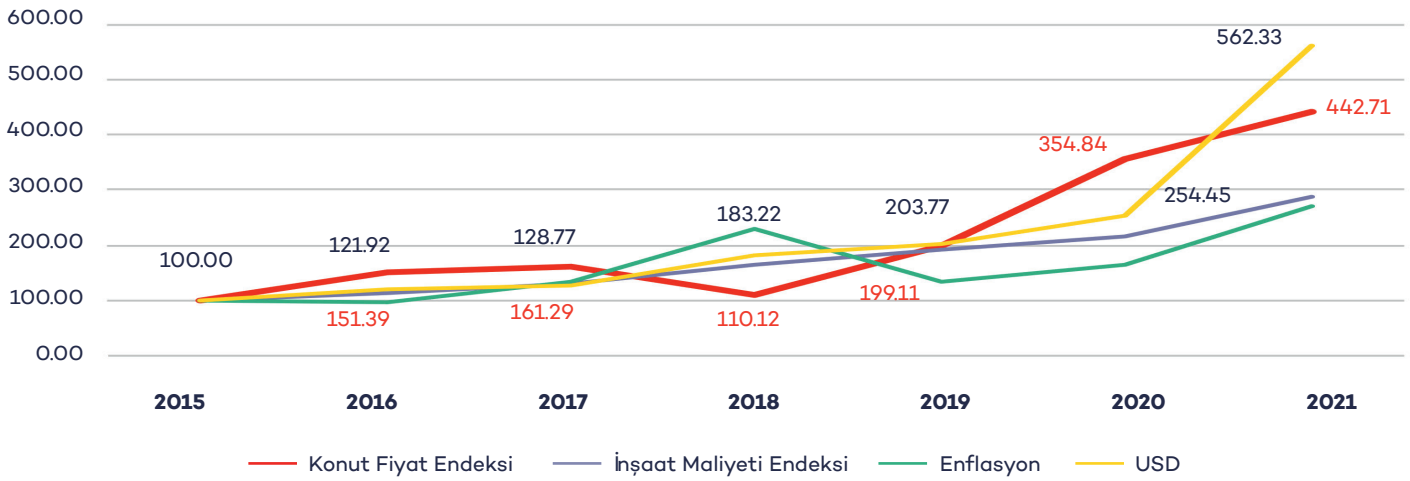
## 2121 Yılı Konut Satış Sayısı ve Değişim



## 5.3 Konut Fiyat Değişim

Konut fiyatlarındaki değişimi analiz yapılırken 2015 sonrası veriler gerçekleşmiş verilerin 2015 yılı verileri 100 baz puan kabul edilerek karşılaştırılabilir veri seti oluşturulmuştur. Konut fiyat endeksi verilerinin oluşturulmasında yıllık kira oranları dikkate alınmıştır. Konut fiyatlarındaki değişimin enflasyon ve inşaat maliyetlerindeki artıştan daha fazla oranda, Amerikan dolarından daha az oranda toplam %387,10 oranında artış olarak gerçekleştiği görülmektedir.

### Değer Değişim - İnşaat Maliyeti, Enflasyon, USD



Döviz kurundaki artış büyük oranda 2021 yılının son çeyreğinde gerçekleşmesi nedeniyle enflasyon ve inşaat maliyet endeksine etkisi 2022 yılı ilk çeyreğinde birkaç ay gecikmeli olarak yansıtacağı öngörülmektedir.

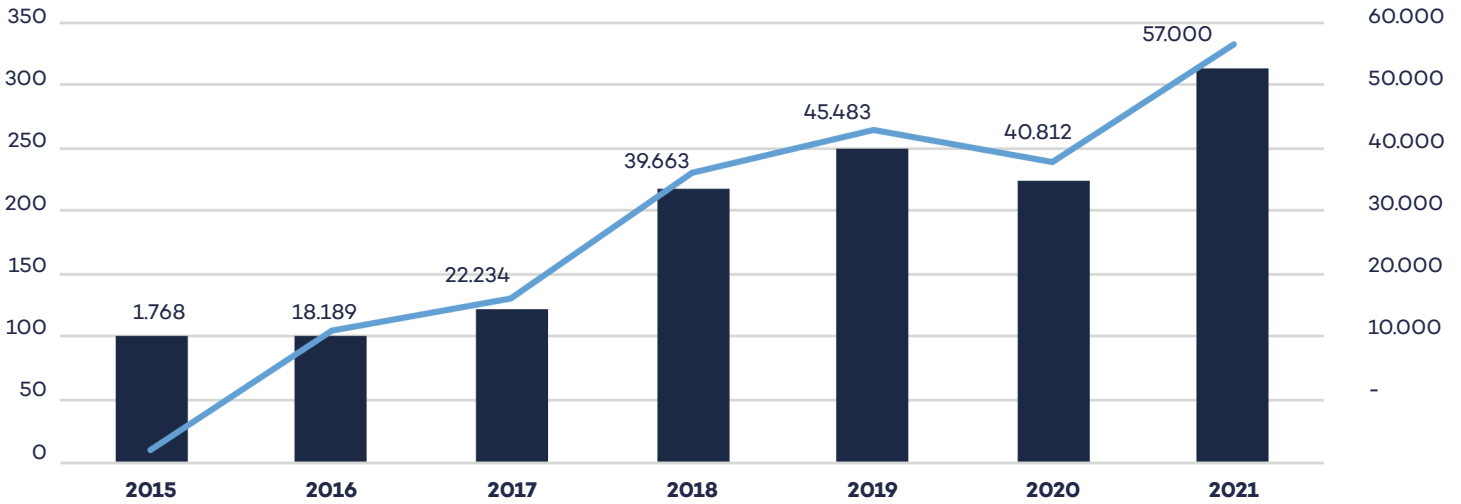
YIL	KONUT FİYAT ENDEKSİ	İNŞAAT MALİYETİ ENDEKSİ	ENFLASYON	USD
2015	100,00	100,00	100,00	100,00
2016	95,77	111,92	96,82	121,92
2017	105,67	129,42	135,30	128,77
2018	54,51	163,40	230,42	183,22
2019	143,49	190,80	134,39	203,77
2020	299,22	214,64	165,72	254,45
2021	387,10	288,87	271,06	393,84
<b>Ortalama</b>	<b>169,39</b>	<b>171,29</b>	<b>161,96</b>	<b>197,99</b>

## 5.4 Yabancıya Satış

Vatandaşlık hakkının verilmesi ve döviz kurlarındaki artış sonrası yabancılara yapılan konut satışları her yıl artış ivmesi kazanmış, geçen yılın aynı ayına göre %48,4 oranında artarak 2021 yılı Kasım ayında 7.363 adet satış ile rekor sayıya ulaşmış, 2021 yılı Kasım ayı da dahil yabancılara 51.352 adet satış gerçekleşmiştir.

Yabancıya satış 2021 yılını yaklaşık 57.000 rakamları ile 14,25 Milyar dolar doğrudan yatırım tamamlayacağı öngörülmektedir. 2022 yılında ise yabancıya satış rakamlarında 80.000 rakamları ile ülkemize 20 Milyar dolar doğrudan yatırım gerçekleşeceği öngörülmektedir.

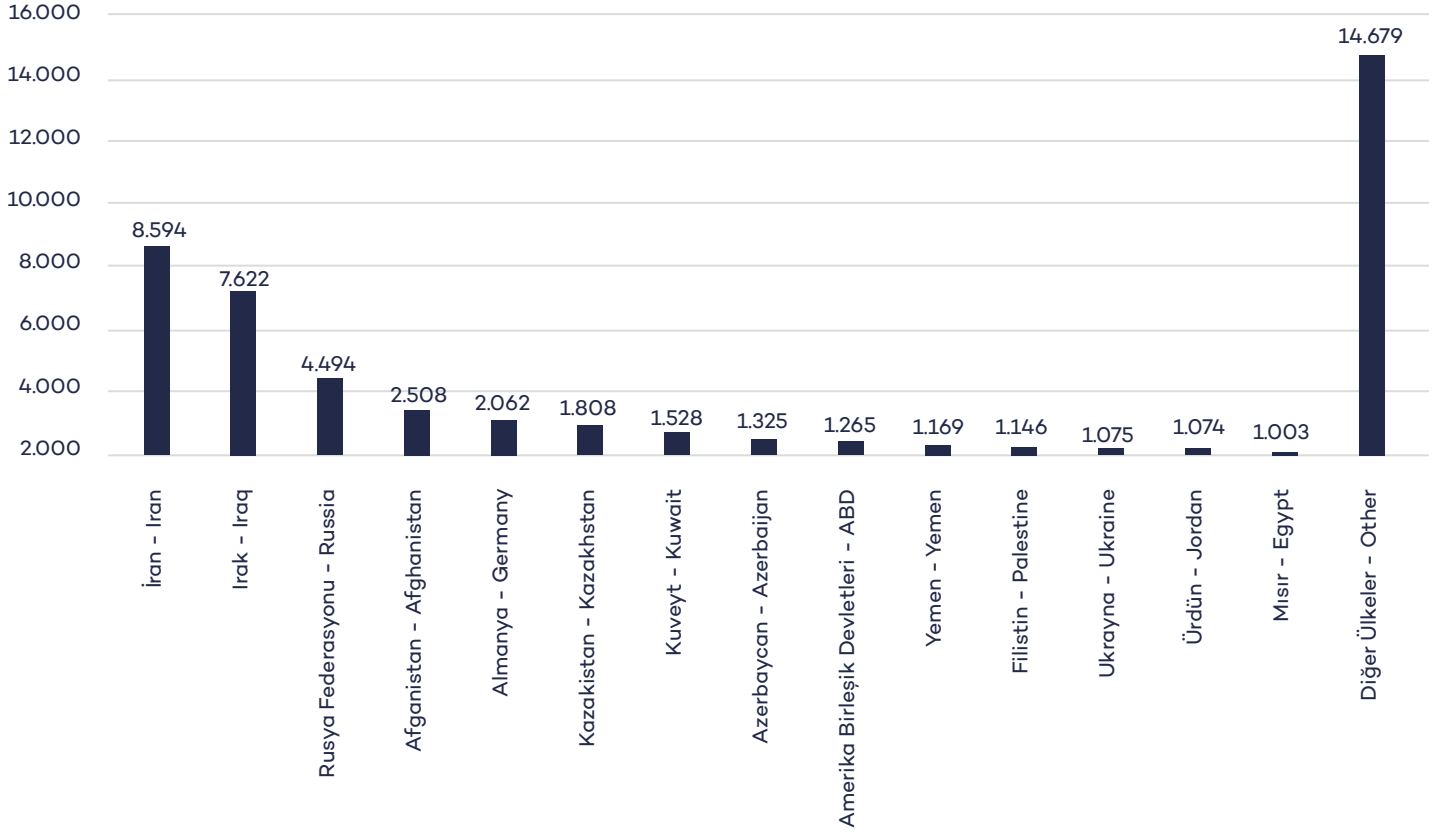
### Yabancıya Satış



Döviz kurunun Türk Lirası karşısındaki değer artışı, gayrimenkul fiyatlarındaki artışın üzerinde seyrediyor olması, yabancılara daha uygun fiyatta daha iyi gayrimenkullerin alım fırsatını sağlamaktadır.

# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

## Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışı



Ülkemizde 2021 yılı yabancıya satış işlemlerinde ülke uyruklarına göre sıralama yapıldığında ilk beş ülkenin İran, Irak, Rusya Federasyonu, Afganistan ve Almanya olduğu; alım için İstanbul, Antalya ve Ankara illerinin tercih edildiği görülmektedir.

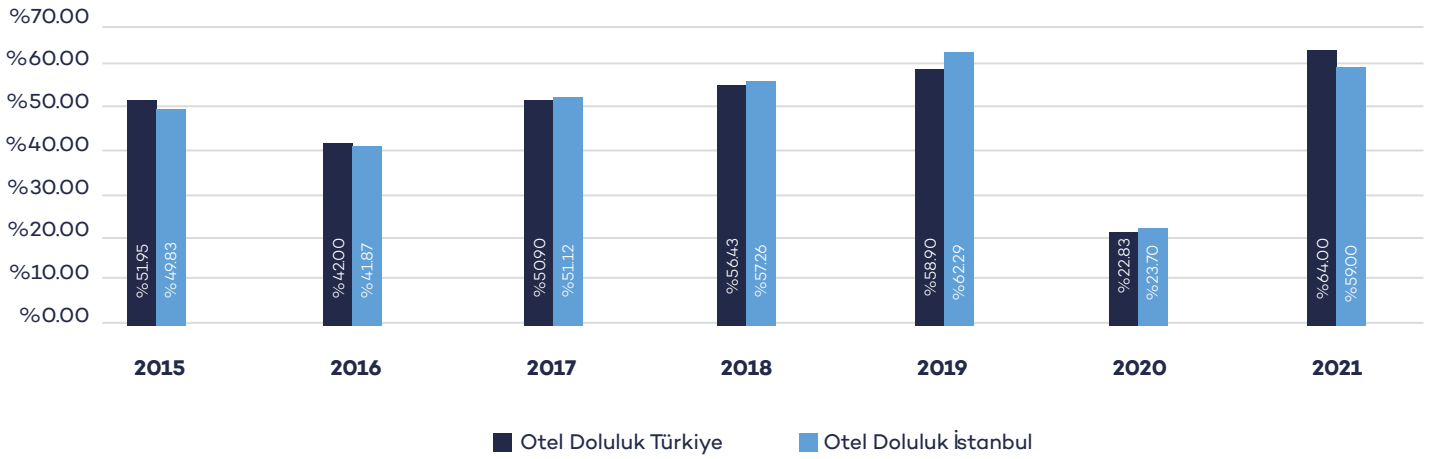


## 6. Konaklama Sektörü

Turizm sektörü pandeminin en şiddetli hissedildiği 2020 yılını ağır kayıplarla kapattı. 2020 yılında otel doluluk oranı Türkiye ortalaması %22,83, İstanbul ortalaması %23,70 oranında kişi başına ortalama harcama 804 USD olarak gerçekleşti.

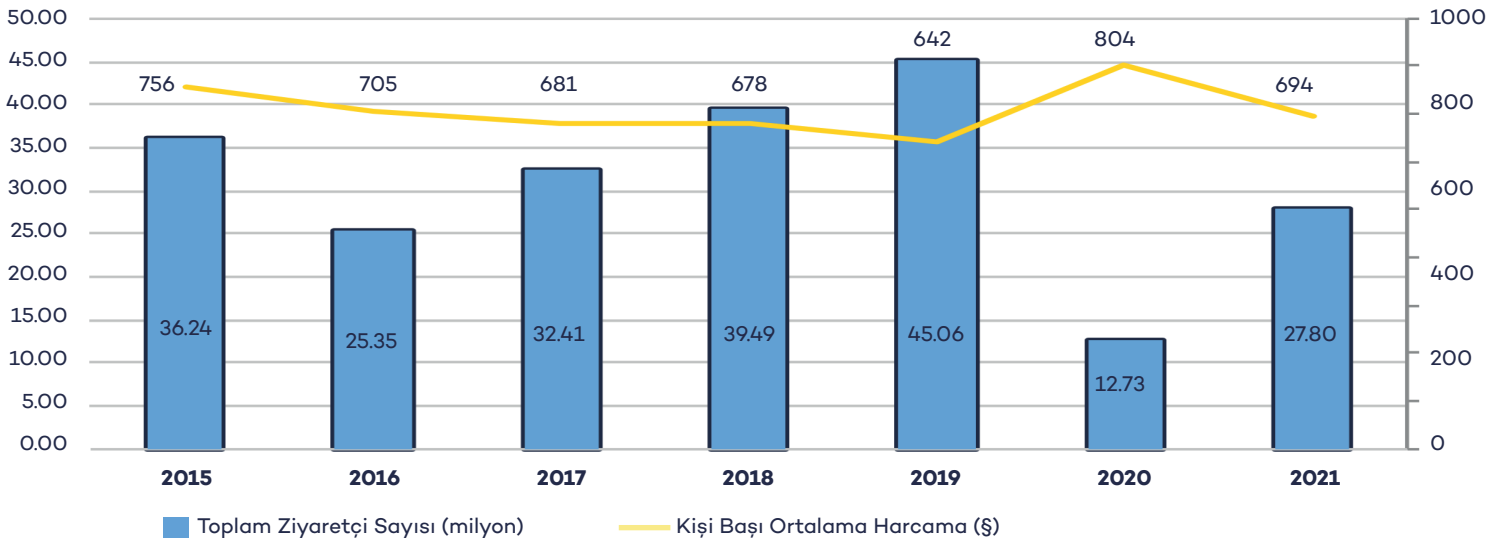
2021 yılında Türkiye Cumhuriyeti devletinin aldığı önlemler, yerli ve yabancı turist aşılama oranındaki artışlar nedeniyle Covid 19 pandemi öncesi doluluk oranlarının üstüne çıktı. Türkiye ortalaması %64, İstanbul ortalaması %59 oranında gerçekleşmekle birlikte kişi başına ortalama harcama 694 USD olarak gerçekleşti.

### Otel Doluluk Oranları



2021 yılını 27,8 milyon turist sayısı ve yaklaşık 22 Milyar turizm geliri ile kapatıyor olacağız.

### Turizm Gelirleri



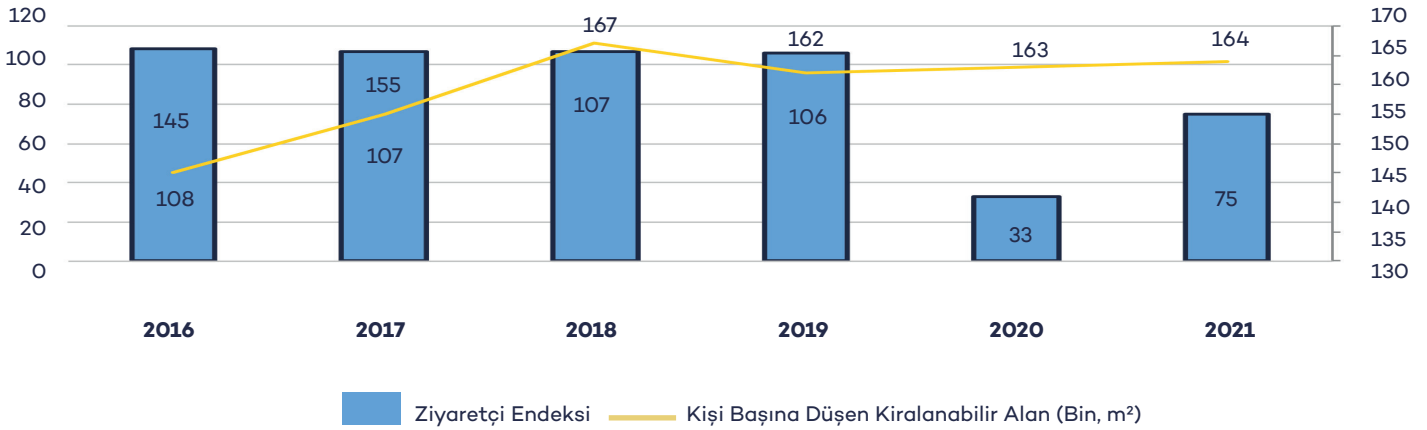
# Gayrimenkul Piyasası 2021 Görünümü

Özellikle 2021 son çeyreğinde döviz kurundaki artış nedeniyle, ülkemizdeki hizmet ücretleri akabinde konaklama ücretlerindeki düşüş yabancı turist sayısını olumlu, kişi başına ortalama harcama bedelini aşağı yönlü olacak şekilde olumsuz yönde etkileyecektir.

## 7. Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri büyük meblağlı uzun vadeli krediler kullanılarak gerçekleşen yatırımlardır. Özellikle 10 yaş altı AVM'lerde yabancı para biriminde krediler kullanılmış ve kredi geri ödemesi devam eden AVM'lerdir. 2018 yılı sonrası tüm kira sözleşmelerinin Türk Lirası olarak güncellenmesi, kira artışlarının enflasyon rakamlarına göre üst sınır getirilmesi finansal modellerin yara almasına yol açtı.

### AVM Ziyaretçi Endeksi - Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Kişi başına düşen kiralanabilir alan 2017 yılı sonrasında yatay seyir izlemektedir. Ziyaretçi sayısı endeksi incelendiğinde 2020 yılı kapanma döneminde tüm gayrimenkul yatırımları içerisinde en olumsuz etkilenen AVM sektörü olduğu, 2021 yılında toparlanma süreci geçirdiği ancak Covid 19 pandemi öncesi rakamların çok uzağında olduğu görülmektedir.

Online alışverişin pandemi sürecinde olağanüstü gelişmesi ve geliştirmesi, alışveriş merkezlerinin toparlanma sürecini uzatacaktır.

## 8. Sonuç

Gayrimenkul piyasası 2021 ve sonrası;

- Maliyetlerinin arttığı/artacağı,
- Arzın doğal talep rakamlarının altında seyrettiği,
- Alım gücünün düşmesinden kaynaklı acil olmayan talebin bir süre öteleneyeceği,
- Gayrimenkul değerlerinin 2022 ikinci yarısından itibaren dengeleneceği,
- Arsa sahipleri aleyhine/yatırımcı lehine kat karşılığı oranlarının değişeceği,
- Pandemi sonrası toparlanmanın en yavaş AVM sektöründe görüldüğü/görüleceği,
- Gayrimenkul sektöründe fonksiyonel yıpranmanın fiziksel yıpranmandan fazla olduğu/olacağı,
- Turizm sektöründe doluluk oranının artacağı,
- Yabancıya satışların arttığı/artacağı,
- Devletin kentsel dönüşümün finansmanında daha spesifik ve etkin yöntemleri geliştireceği,
- Halihazırdaki inşaat sözleşmelerinde kaçınılmaz düzeltmelerin olacağı,
- Üretim ve lojistik tesislerinin gayrimenkul sektör ortalamasının üstünde değerlendirileceği, öngörülmektedir.

# 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)