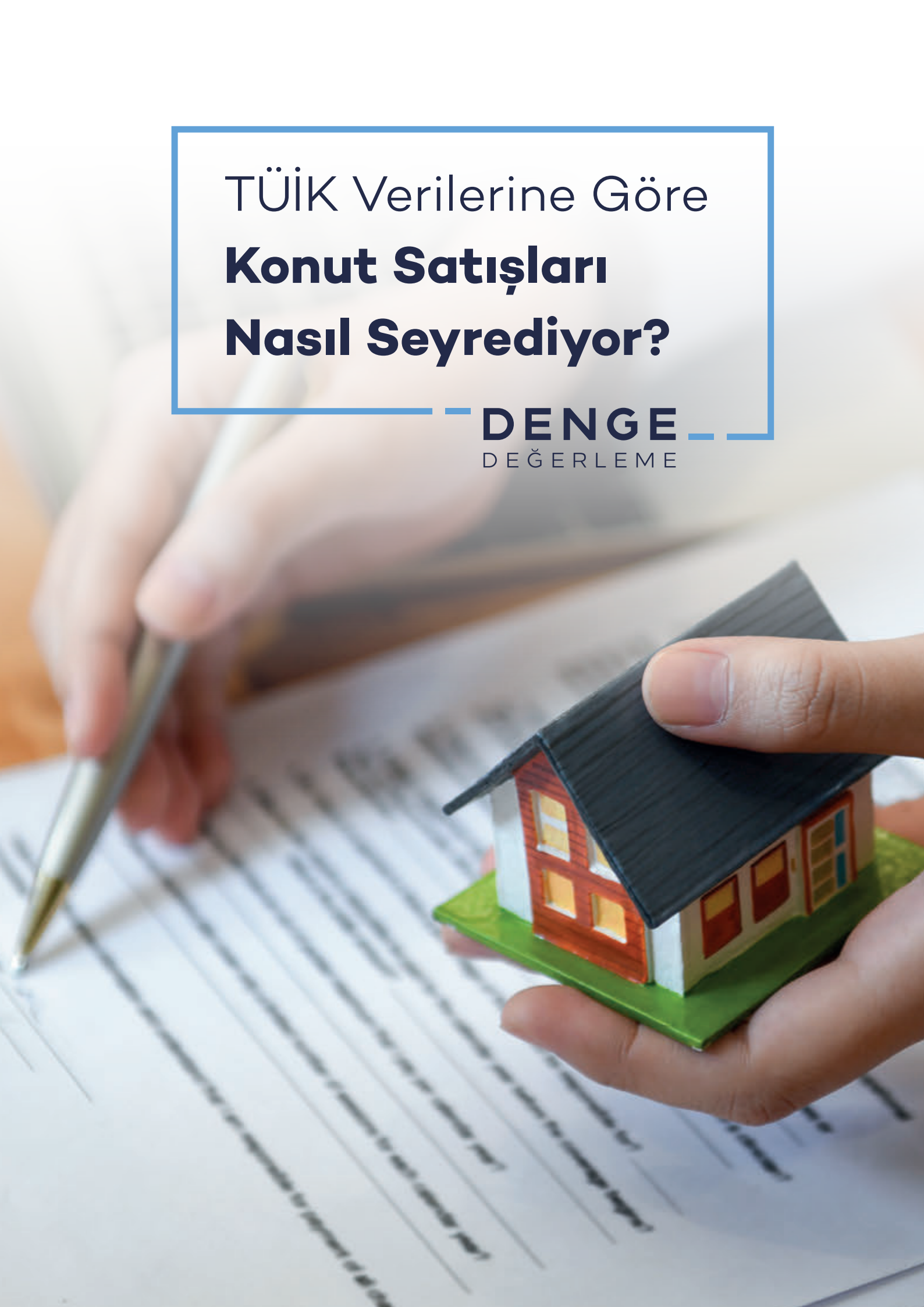


TÜİK Verilerine Göre
Konut Satışları
Nasıl Seyrediyor?

DENGE
DEĞERLEME



TÜİK verilerine göre konut fiyatlarındaki ve inşaat maliyetlerindeki artış devam ederken, diğer bir taraftan ise konut satışlarında azalma gerçekleştiği görülüyor.

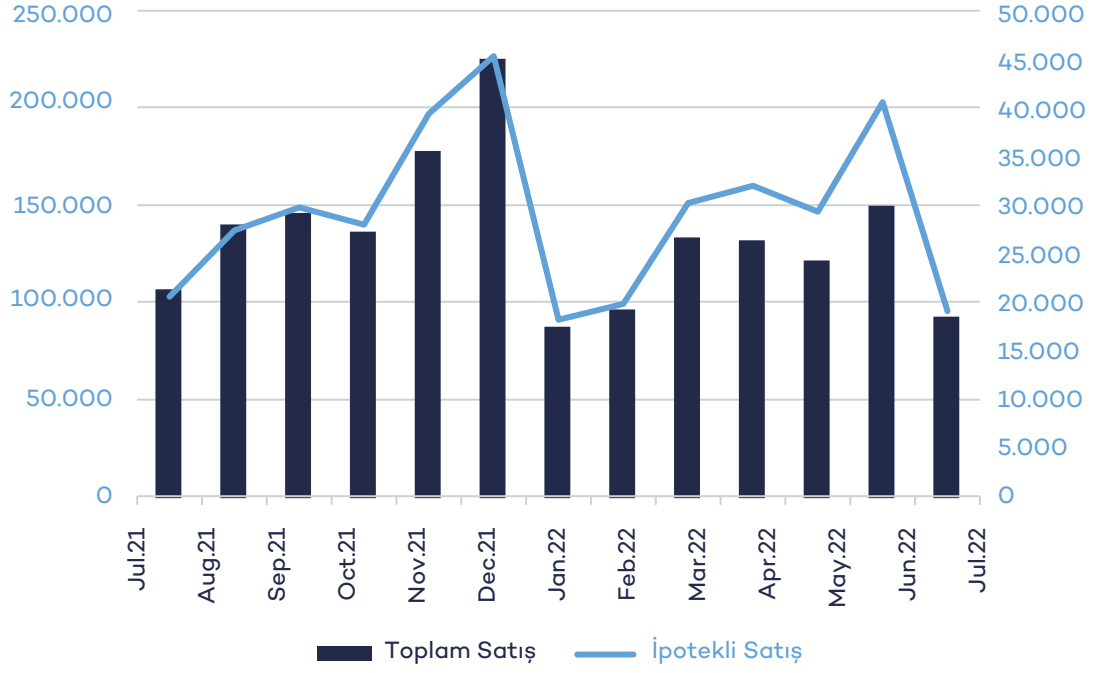
2022 yılı Temmuz ayında gerçekleşen konut satışı adedi 93.902 olurken, haziran ayına kıyasla %38 oranında, bir önceki yılın temmuz ayıyla kıyaslandığında ise %13 oranında bir düşüş gerçekleştiğini görüyoruz.

	İpotekli Satış	İlk El Satış	İkinci El Satış	Yabancı Satış	Toplam Satış
Tem.21	20.553	32.672	75.113	4.495	107.785
Ağu.21	27.375	42.639	98.761	5.866	141.400
Eyl.21	29.759	43.967	103.176	6.630	147.143
Eki.21	28.049	41.914	95.487	5.893	137.401
Kas.21	39.366	55.706	123.108	7.363	178.814
Ara.21	45.260	76.747	149.756	7.841	226.503
Oca.22	18.183	27.203	61.103	4.186	88.306
Şub.22	19.888	28.897	68.690	4.591	97.587
Mar.22	30.271	38.337	95.833	5.567	134.170
Nis.22	32.030	36.421	96.637	6.447	133.058
May.22	29.335	32.861	89.907	5.962	122.768
Haz.22	40.610	44.732	105.777	8.630	150.509
Tem.22	19.146	28.688	65.214	3.939	93.902

Konut satışlarını alt başlıklarıyla incelediğimizde ise ipotekli satışların yani banka kredisi vasıtasıyla yapılan satışların 19.146 olarak gerçekleştiğini ve bir önceki aya kıyasla yarı yarıya gerilediğini söyleyebiliriz.

Temmuz ayında gerçekleşen ipotekli konut satışları toplam konut satışlarının yaklaşık %20'sini teşkil ediyor.





Gerek konut satış adetlerinde gerekse ipotekli konut adetlerinde gerilemeye yol açan etkenlerin başında ise son dönemde izlenen daraltıcı para politikalarının ve bilhassa kamu bankalarının konut kredisi kullanımına getirdiği tutar sınırlaması ve seçici yaklaşımın yer aldığını söylemek yerinde olacaktır.

Bilindiği üzere, kamu bankalarında konut kredisi tutarı anlamında sınırlı tutarlarla ilerlenirken, konut kredisi kullanılacak müşterilerin değerlendirilmesi anlamında da seçici bir politika izlendiği görülüyor.

Konut piyasasının diğer bir önemli unsuru olan yabancıya satış kategorisinde ise, 2022 yılının Temmuz ayında 3.939 adet konut satışı gerçekleşirken, Haziran ayına göre %55 oranında, bir önceki yılın temmuz ayına göre ise %13 oranında gerileme gerçekleştiği görülüyor.

Nisan ayında yürürlüğe giren yasal düzenleme sonrasında, yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye Vatandaşlık Programı'ndan faydalanarak Türk vatandaşlığı elde edebilmesi için ihtiyaç duyulan tutar 250.000 USD'den 400.000 USD'ye yükseltilmiş olup satış adetlerinin gerilemesinde bu durumun da etkisinin olduğu düşünülmektedir.



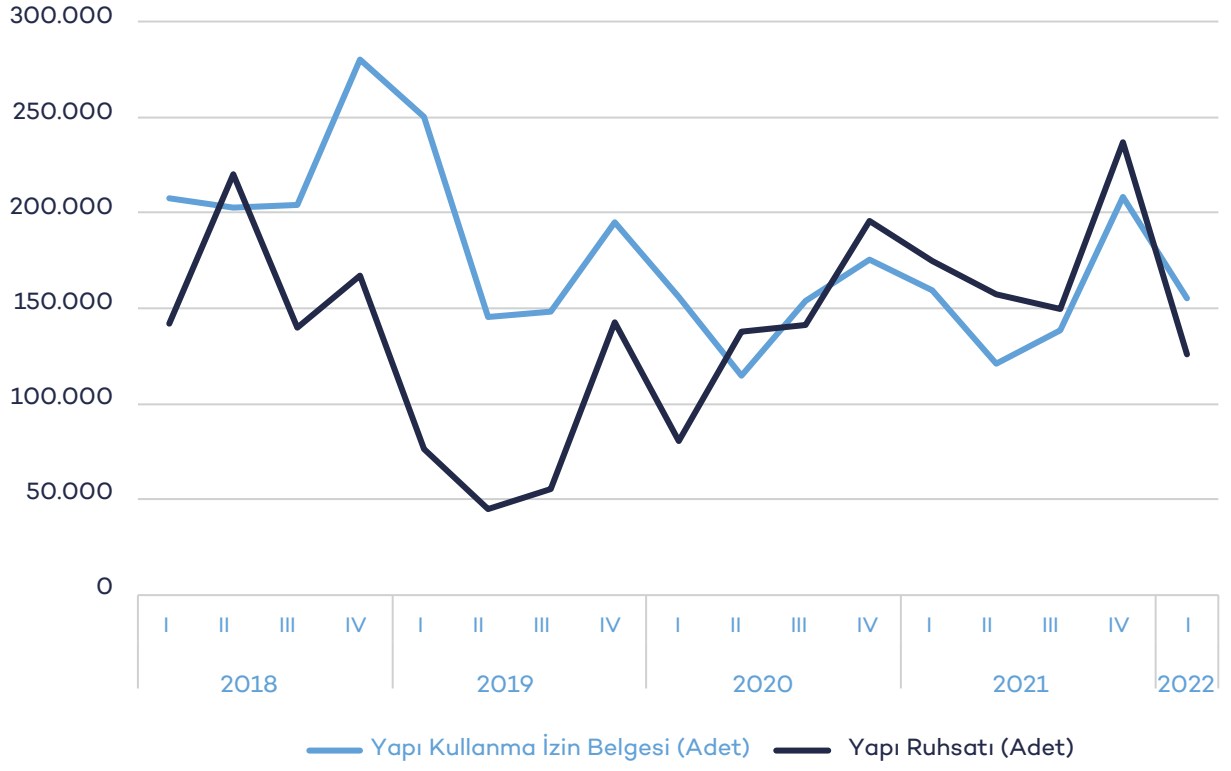
Öte yandan konut satış verilerinin bütünü üzerinde etkili olan bir başka önemli etkenin ise, temmuz ayı içerisinde yer alan bayram tatilleri ve genel olarak yatırımcıların ayın önemli bir kısmını tatilde ya da ikamet ettikleri şehrin dışında geçirmiş olmaları söylenebilir.

TÜİK tarafından yayınlanan bölge bazlı konut fiyat endekslerini incelediğimizde ise, konut satışlarındaki bu durağan tabloya rağmen, temmuz ayı içerisinde, haziran ayına kıyasla aylık %5, bir önceki yılın temmuz ayıyla kıyaslandığında ise %264 oranında bir artış gerçekleştiğini görüyoruz.

TÜİK tarafından açıklanan yapı izin ve ruhsat istatistiklerini incelediğimizde ise konut üretiminde düşüş yaşandığını görüyoruz, eldeki en güncel veri olan 2022 yılı 1. Çeyreğe verilerine göre, 2022 yılının 1. Çeyreğinde toplam yeni yapı ruhsatı adedi 125.854 olurken, 2021 yılının 4. Çeyreğine göre %47, 2021 yılının 1. Çeyreğiyle mukayese edildiğinde ise %28 oranında bir daralma gerçekleştiği ortaya koyuluyor. Bunun doğal bir sonucu olarak da konut arzındaki kısıtlılığın arttığını söylemek yerinde olacaktır.



Yıl	Çeyrek	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Adet)	Yapı Ruhsatı (Adet)
2018	I	207.521	142.131
	II	202.451	220.259
	III	204.213	139.794
	IV	280.055	166.981
2019	I	249.832	76.826
	II	145.837	44.837
	III	147.976	55.411
	IV	195.171	142.646
2020	I	156.022	80.803
	II	114.974	137.888
	III	153.632	141.058
	IV	175.470	195.661
2021	I	159.144	174.675
	II	120.979	157.592
	III	138.716	149.543
	IV	208.190	237.146
2022	I	155.305	125.854



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

