



# **Konut Piyasası Öngörüleri**

**2017**

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasının Genel Görünümü

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile **gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün** aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı **Türkiye Gayrimenkul Sektörü** büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile **lokomotif sektör**, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de **sünger sektör** olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

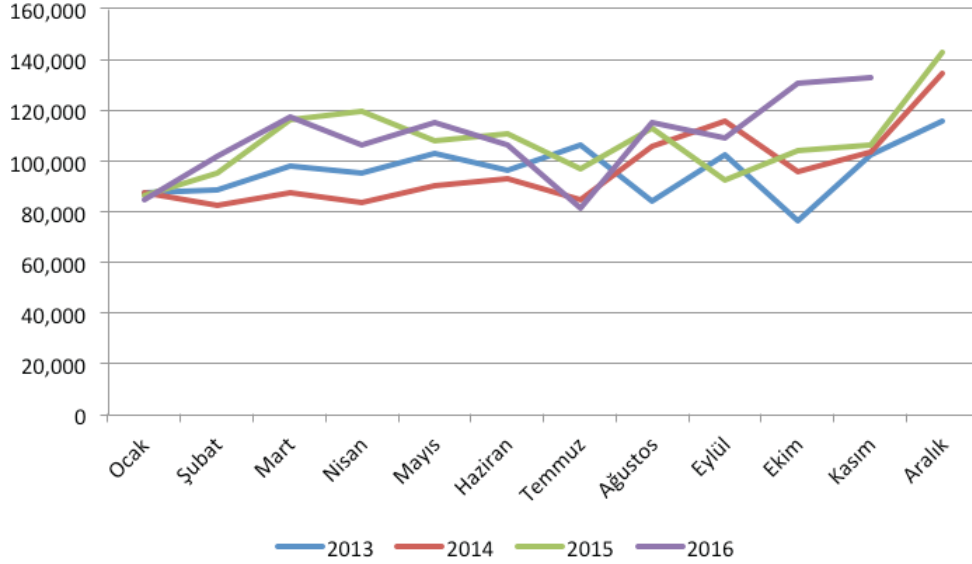
Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde **TOKİ** etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda “**2B Yasası**” olarak bilinen “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

2013 yılından 2017 yılları arasında gerçekleşen konut satışları incelenmiştir. 2013 yılında toplam 1.157.190 konut biriminin, 2014 yılında bir önceki yıla göre **%0,71** artarak **1.165.381** konut biriminin, 2015 yılında bir önceki yıla göre **%10,64** artarak **1.289.320** konut biriminin satışı gerçekleşmiştir. 2016’nın ilk 11 ayındaki toplam satış ise 1.198.740 adettir.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
<b>2013</b>	87.444	88.519	97.956	95.381	103.261	96.424	106.636	84.480	102.280	76.344	102.681	115.784
<b>2014</b>	87.639	82.597	87.617	83.610	90.377	92.936	85.101	105.624	115.768	95.645	103.783	134.666
<b>2015</b>	86.167	95.021	116.030	119.317	107.888	110.657	96.586	112.463	92.483	104.098	106.008	142.599
<b>2016</b>	84.556	101.703	117.205	106.348	114.800	106.187	81.343	114.751	108.918	130.274	132.655	

**Türkiye Konut Satış Sayısının Yıllara ve Aylara Göre Değişimi**



**Türkiye Genelinde Gerçekleşen Konut Satışlarının Dönemlere Göre Dağılımı (TUIK)**

2016 yılının ilk 11 ayında, Türkiye genelinde **1.198.740** konut biriminin satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların **%46,71**'i geliştiriciler tarafından satılan konut birimleri için gerçekleşirken, **%53,29**'u ikinci el konut birimleri için gerçekleşmiştir. Satış şekli açısından bakıldığında satışların **%33**'ü ipotekli olarak, **%67**'si farklı ödeme seçenekleri ile gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde bakıldığında ilk ve ikinci satışların birbiri ile yakın oranlarda gerçekleştirildiği, ipotek yerine ise diğer ödeme kanallarının tercih edildiği görülmektedir.

**Tablo 1 2016 Yılı (İlk 11 Ay) Türkiye Geneli Konut Satış Şekli ve Durumu (TUIK)**

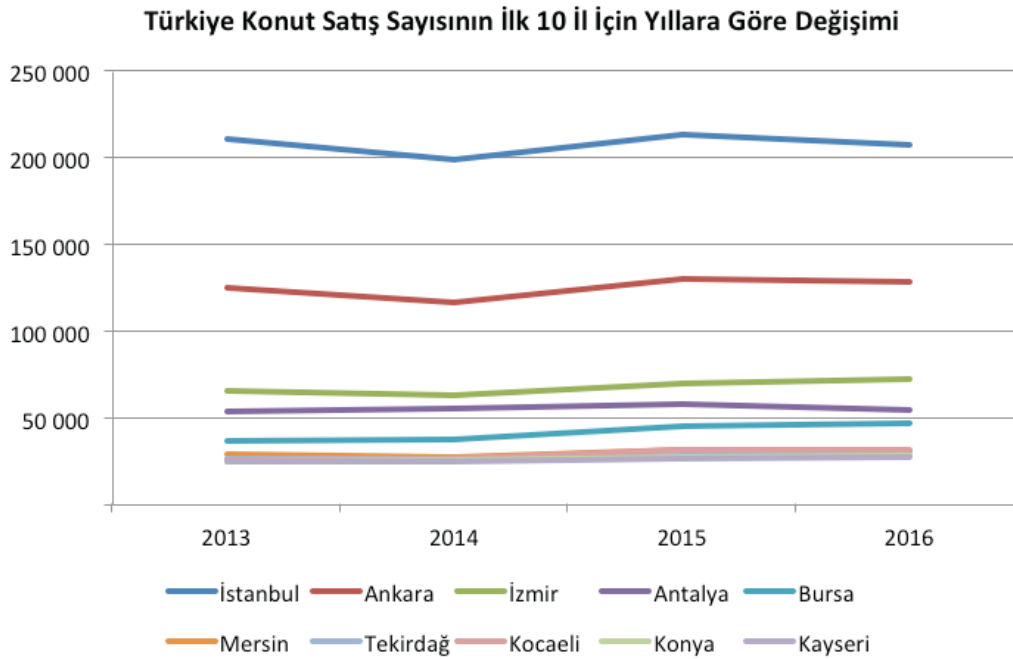
2016 YILI TÜRKİYE GENELİ KONUT SATIŞ ŞEKLİ VE DURUMU		
Toplam Satış	İlk Satış	İkinci Satış
		<b>46,71%</b>
		<b>53,29%</b>
<b>1.198.740</b>	<b>İpotekli Satış</b>	<b>Diğer Satış</b>
	<b>33,40%</b>	<b>66,60%</b>

2013-2016 yılları arasında illere göre konut satışları incelenmiştir. Konut satışı açısından ilk 10'a giren şehirler **İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Tekirdağ, Kocaeli, Konya** ve **Kayseri**. İlk 5 sıradakilerin yeri değişmezken, son 5 şehirdeki konutların satışları yıllara göre değişiklik göstermektedir.

İlk 11 Ay İçin Karşılaştırma	2013	2014	2015	2016	2016-2013 Yılları Arasındaki Değişim
Türkiye	1.041.406	1.030.715	1.146.721	1.198.740	15%
İstanbul	210.867	198.756	213.172	207.281	-2%
Ankara	125.488	117.031	130.491	128.952	3%
İzmir	65.518	63.297	69.451	72.341	10%
Antalya	53.423	55.254	57.625	54.573	2%
Bursa	36.784	37.459	44.916	46.712	27%
Mersin	29.499	27.712	31.889	31.455	7%
Tekirdağ	26.459	26.226	28.739	30.889	17%
Kocaeli	25.930	26.332	31.725	31.499	21%
Konya	25.021	25.985	27.092	28.335	13%
Kayseri	24.501	25.012	27.142	27.591	13%

Kaynak: Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü

Türkiye’de ilk 11 ay üzerinden yapılan değerlendirmede, 2016 yılı satışının 2013 yılı konut satışına göre **%15** arttığı görülmektedir. **Bursa, Tekirdağ, Kocaeli** illerinde bu değişiminin Türkiye genelinin üstünde gerçekleştiği görülmektedir.

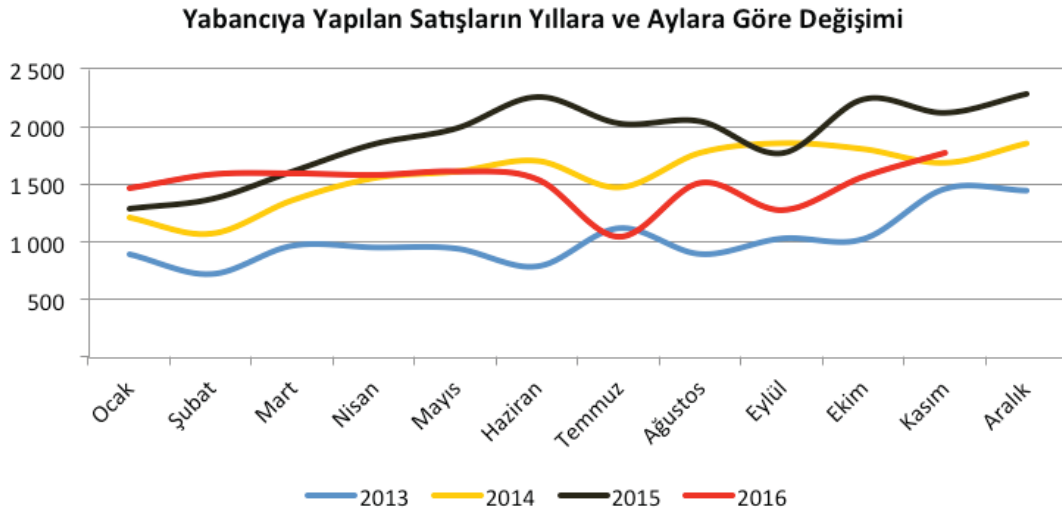


**Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)**

2012 yılında Tapu Kanununun da(Karşılıklılık Yasası) yapılan değişiklik (6302 Sayılı Tapu Kanunu Ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun) ile yabancıya satışın önündeki engelin kaldırılmasıyla birlikte yabancıların Türkiye’ye ilgisi artmıştır. 2013 yılında **12.181** konut biriminin, 2014 yılında 18.959 konut biriminin, 2015 yılında bir önceki yıla göre **%20** artarak **22.830** konut biriminin satışı gerçekleşmiştir. 2014 ve 2015 yıllarına bakıldığında özellikle Haziran ayı sonrasında yabancıya konut satışlarının arttığı görülmektedir. 2016 yılının ilk 11 ayında toplam **16.549** konut satılmıştır.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam (Kasım Ayı Sonuna Kadar)
<b>2013</b>	888	716	962	947	938	783	1 114	890	1 025	1 021	1 456	1 441	10 740
<b>2014</b>	1 207	1 071	1 362	1 554	1 610	1 703	1 774	1 774	1 857	1 806	1 687	1 855	17 104
<b>2015</b>	1 289	1 369	1 610	1 847	1 982	2 256	2 044	2 044	1 768	2 236	2 119	2 283	20 547
<b>2016</b>	1 462	1 585	1 595	1 581	1 612	1 543	1 512	1 512	1 276	1 566	1 773		16 549
<b>2015-2016</b>	13,4%	15,8%	-0,9%	-14,4%	-18,7%	-31,6%	-48,5%	-26,0%	-27,8%	-30,0%	-16,3%		-19,5%

İlk 11 aylık satışlar karşılaştırıldığında, 2013-2015 yılları arasında yabancıya satış artarken 2016'da **%19,58** satışlarda azalma görülmektedir. Yabancıya satışlar açısından son 4 senenin en parlak yılı 2015'tir.



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

2015 yılında yabancılar yoğun satışın yapıldığı iller aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. En yüksek satışın **İstanbul** ve **Antalya**'da olduğu görülmektedir.

İller	Yabancılar Yapılan Satış Adedi
<b>İstanbul</b>	<b>7 493</b>
<b>Antalya</b>	<b>6 072</b>
<b>Bursa</b>	<b>1 501</b>
<b>Yalova</b>	<b>1 425</b>
<b>Aydın</b>	<b>1 107</b>
<b>Sakarya</b>	<b>833</b>
<b>Muğla</b>	<b>830</b>
<b>Trabzon</b>	<b>778</b>
<b>Mersin</b>	<b>717</b>
<b>Ankara</b>	<b>599</b>
<b>Diğer iller</b>	<b>1 475</b>

incelendiğinde, Iraklılara **2.507**, Suudi Arabistanlılara **1.446**, Kuveytlilere **1.379** ve Ruslara **1.033** adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Böylece 4 ülke vatandaşlarına 2016 Ocak-Ekim döneminde ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış rakamları 10 ayda yapılan **6.365** adetlik konut satışı, yabancılara satışların yüzde **43**'üne karşılık gelmiştir.

### **2017 yılı için konu sektörüne ilişkin beklentilerimiz şöyledir:**

- 2017 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselbilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.
- Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür. Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın %75'ten %80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra **Emlak Konut GYO** ve **GYODER**'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar, yine 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir. Konut satışlarının artmasına katkısı olacak bir takım önlemlerin harçlar, KDV konusunda bir takım avantajların 2017 yılında da sağlanmaya devam edeceği düşünülmektedir.
- Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar, önlemler ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, özellikle Suriye ve Irak'tan gelen mültecilerin gayrimenkul gereksinimi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi, 2017 yılında gayrimenkul satışlarında sert düşüşler yaşanmasını engelleyecektir.
- Son dönemde özellikle **İstanbul, İzmir** ve **Ankara** gibi önemli kentlerde geliştirilen markalı konut projelerinin hedef kitlesi genellikle yüksek gelir grubu olmuştur. Bu durum özellikle **700.000 TL** -üzeri fiyata sahip konutların satışında tıkanıklığa sebep olmaktadır. Hanehalkı geliri ortalama **10.000 - 15.000 TL** olan bir hane, gelirinin %40'ını konut harcamaları için ayırdığı varsayıldığında aylık ortalama **4.000** ile **6.000 TL**'yi konut satın almak veya kiralamak için kullanabilmektedir. Buna göre bir kredi hesaplaması yapıldığında **375.000 TL** ile **560.000 TL** aralığında satış fiyatına sahip bir konutu satın alabileceği görülebilmektedir. 2017 yılında kent merkezine yakın konumda yer alan bölgelerde **400.000 - 600.000 TL** satış fiyatı bandındaki yeni konutlara ilginin artacağı düşünülmektedir.
- Konut üretimleri arsa stoğunun kısıtlı olması sebebiyle genelde orta-üst seviye diyebileceğimiz bir hedef kitle için gerçekleşmektedir. Bu durum fiyatlar açısından değerlendirildiğinde arz fazlası oluşturmaktadır. vi oluşturmaktadır.

Gerek İstanbul'daki arsa fiyatlarının yüksekliği, gerekse inşaat maliyetlerinin her geçen gün artmasından, inşaat firmaları benzer hedef kitleye hitap eden konut üretimine devam edecektir.

• **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun**'da 2016 yılının Ekim ayında riskli alan tanımlamayı kolaylaştırmaya ve tahliye sürecini kısaltmaya yönelik yapılan değişikliklerin 2017 yılında kentsel dönüşüm projelerinin sayısının artması beklenmektedir. Bu gibi düzenlemeler kentsel dönüşüm sürecinin zorluklarını en aza indirmesi bakımından özellikle büyük ölçekli ve sorunlu olarak görülen alanlarda kentsel dönüşüm faaliyetlerini arttıracaktır. 2017 yılında kentsel dönüşüm faaliyetleri açısından **Gaziosmanpaşa, Esenler, Üsküdar, Şişli-Okmeydanı, Bağcılar** ve **Sarıyer** İlçelerinin ön plana çıkması beklenmektedir.

• Yapılan araştırmalara göre altyapı yatırımlarının gerçekleştiği bölgelerde konut fiyatları; yatırım projesinin lansmanı, çalışmalarına başlanması ve hizmete alınması şeklinde 3 farklı dönemde artış göstermektedir. En yüksek artış oranı altyapı yatırımının çalışmalarına başlanması ile görülmekle birlikte yatırım projesinin lansmanı fiyat artışında ikinci sırada yer almaktadır. İlk iki dönemde konut fiyatlarındaki yüksek artış sebebi ile en düşük fiyat artışı altyapı yatırımının hizmete alınması ile yaşanmaktadır. 2017 yılında duyurulan ve projesi ve inşaatı devam eden altyapı projelerinin bulunduğu bölgeler, gayrimenkul yatırımları açısından ön plana çıkacaktır. **Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metro Hattı**'nın Mart 2017'de hizmete açılması özellikle Çekmeköy, Sancaktepe, ilçelerinin, ayrıca Havaray projesi ile Küçükçekmece İlçesinin gayrimenkul piyasasında ön plana çıkmasına neden olacaktır.

• 2012 yılında **Tapu Kanununda** yapılan değişiklik (6302 Sayılı Tapu Kanunu Ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun) ile yabancıya satışın önündeki engelin kaldırılmasıyla birlikte yabancıların Türkiye'ye ilgisi artmıştır. 2013 ile 2016 yılları arasında Kasım ayı sonuna kadar yabancıya gerçekleşen konut satış sayısı karşılaştırıldığında 2015 yılına kadar konut satış sayısında artışın devam ettiği görülmektedir. 2015 yılına kıyasla 2016 yılının ikinci yarısından itibaren yabancıya konut satış sayısı her ay azalmıştır. 2016 yılı Kasım ayı sonuna kadar yabancıya gerçekleşen konut satış sayısı %20 azalmış olsada, kendi içinde bir artış eğilimi göstermeye başladığı görülmektedir. 2017 yılının başında Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte yapılan değişikliklerle en az 1 Milyon Amerikan Doları tutarında taşınmaz edinen yabancılarla Türk Vatandaşlığı verilecek olması ve buna ek olarak Türk Lirasının Dolar karşısında değer kaybetmesi 2017 yılında yabancıya yapılacak konut satışının artacağı yönünde bir beklenti oluşturmaktadır.