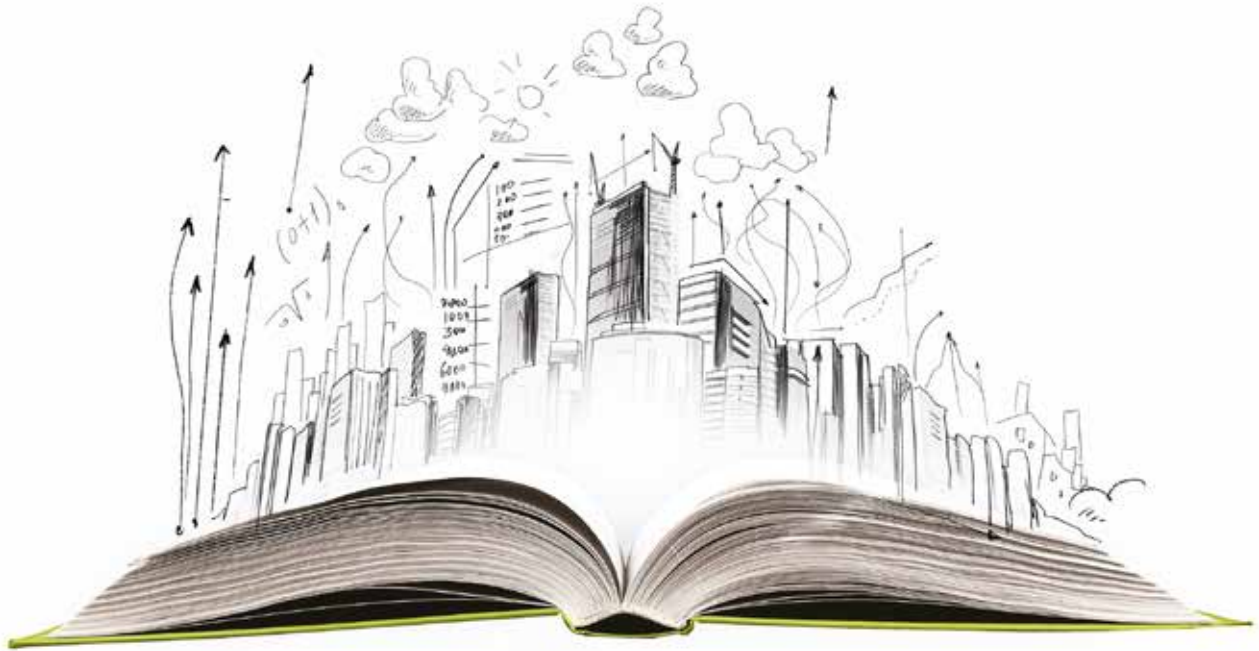


2020 KONUT SEKTÖRÜ RAPORU



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. YAPI RUHSATI DEĞİŞİMİ	4
2. İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ	5
3. KONUT FİYAT ENDEKSİ.....	6
4. KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ.....	9
5. YABANCI SATIŞ İSTATİSTİKLERİ	11
6. SONUÇ.....	13

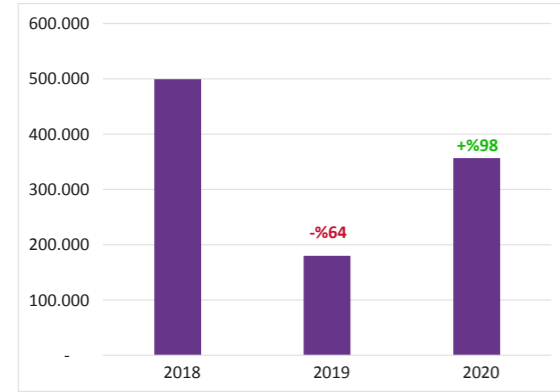
1. YAPI RUHSATI DEĞİŞİMİ

Türkiye İstatistik Kurumu verileri dikkate alınarak 2018-2020 yılları arasındaki Yapı Ruhsatı Başvuruları'na (Yapı İzin İstatistikleri, TÜİK 2020) odaklanılmıştır. İlgili veriler aşağıda belirtilmiştir.

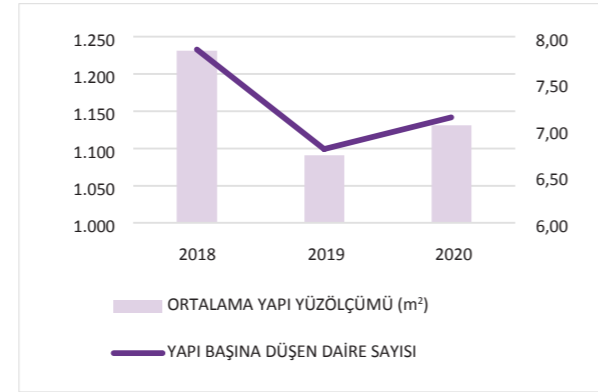
Tablo 1. Yapı Ruhsatı İstatistikleri

YILLAR	2018	2019	2020
DAİRE SAYISI	499,416	179,894	356,564
YAPI SAYISI	63,513	26,484	49,986
YAPI YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	78,197,189	28,881,058	56,545,324
ORTALAMA YAPI YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1,231	1,091	1,131
YAPI BAŞINA DÜŞEN DAİRE SAYISI	7.86	6.79	7.13

Grafik 1. Daire Sayısı



Grafik 2. Ortalama Yapı Yüzölçümü/Daire Sayısı



* Grafikler 2018-2020 yılı Ocak-Eylül ayları verilerini içermektedir.

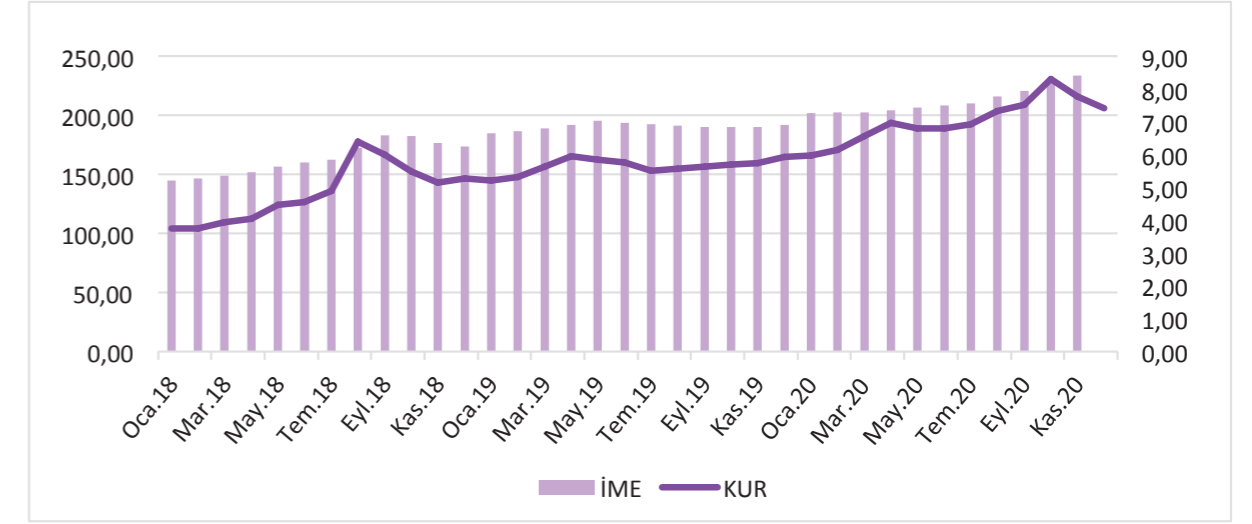
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre **%64** düşüş olduğu, 2020 yılında ise bir önceki yıla göre **%98** artış yaşandığı gözlemlenmiştir. 2019 yılında inşaat maliyetlerinde yaşanan artış ve konut satış hızının azalması daire sayılarındaki düşüşü açıklamaktadır. 2020 yılındaki artışın nedeni ise yaşanan pandemi sürecine karşı alınan ekonomik önlemler kapsamında kamu bankalarının ortaklaşa bir kararla konut kredisi faiz oranlarının düşürülmesi (%0,64'e kadar) ile konut satış hızının artması olarak yorumlanmaktadır.

TÜİK tarafından yayınlanmış olan verilerin karşılaştırılması sonucunda Ortalama Yapı Yüzölçümü ve Yapı Başına Düşen Daire sayıları ayrıca analiz edilmiştir. Analiz sonucunda 2018-2019 yılları arasında üretilen konut yapılarının büyüklüğünün azaldığı (**-%11**), 2019-2020 yılları arasında ise arttığı (**%4**) gözlemlenmiştir. Buna paralel olarak yapı başına düşen daire sayısının da 2019 yılında azaldığı 2020 yılında ise arttığı gözlemlenmiştir.

2. İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

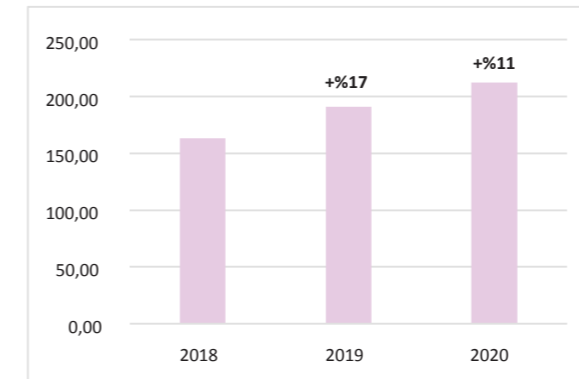
2018–2020 yılları arası inşaat maliyet endeksi incelenirken, endeksin önemli tetikleyicisi olduğu düşünülen Amerikan Doları kuru da analiz edilmiştir. İnşaat Maliyet Endeksi (İME) ve dolar kuru verileri aşağıdaki grafikte belirtilmiştir.

Grafik 3. İnşaat Maliyet Endeksi - Dolar Kuru İlişkisi

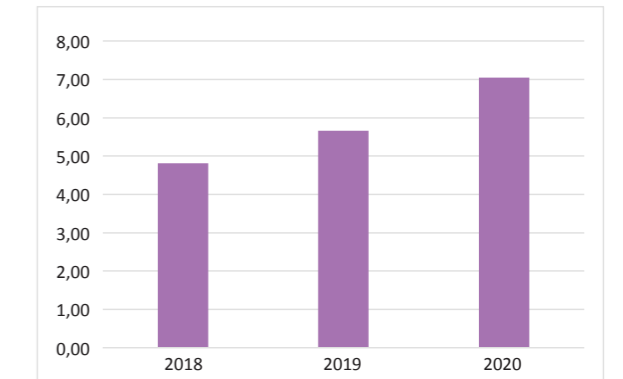


İnşaat maliyet endeksi Kasım 2020'de aylık bazda yüzde 2,9, yıllık bazda yüzde 22,99 artmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi ile dolar kuru birlikte incelendiğinde ise aralarında bir paralellik olduğu gözlemlenmek ile birlikte İnşaat Maliyet Endeksi'ni oluşturan başka önemli etkenler olduğunu da unutmamak gerekmektedir.

Grafik 4. Yıllık Ortalama İnşaat Maliyet Endeksi



Grafik 5. Yıllık Ortalama Dolar Kuru



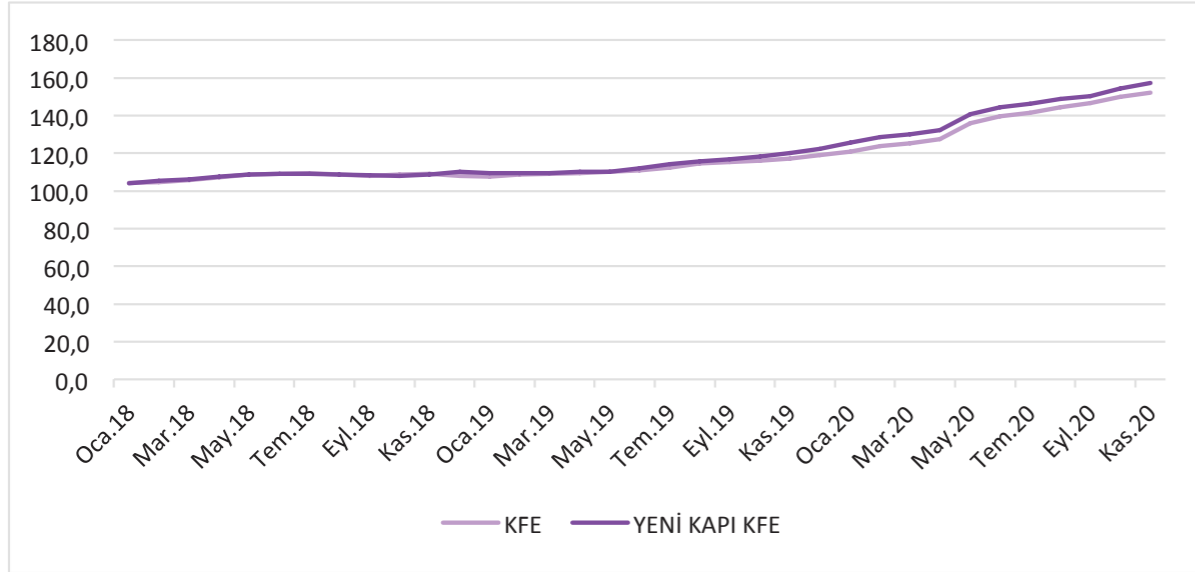
* 2020 İnşaat Maliyet Endeksi ortalamasına Aralık ayı dahil değildir.

İnşaat Maliyet Endeksi yıllık ortalaması, 2019 yılında bir önceki yıla göre **%17** artış gösterirken, dolar kuru da **%17** artış göstermiştir. 2020 yılında (Aralık ayına kadar) ise inşaat maliyet endeksi bir önceki yıla göre **%11** artış gösterirken dolar kuru **%25** artış göstermiştir. Bu veriler ışığında söz konusu iki veri arasında bir korelasyon olduğu gözlemlenmek ile birlikte inşaat maliyetini oluşturan beton, demir vb. gibi hammadde dışında kalan diğer etmenlerin de detaylı incelenmesi gerektiği düşünülmektedir.

3. KONUT FİYAT ENDEKSİ

2018-2020 yılları arası Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100) incelenirken; genel konut fiyat endeksi ve yeni konut fiyat endeksi olmak üzere iki basamaklı olarak dikkate alınmış olup büyükşehirler ayrıca incelenmiştir. Endeks ile birlikte Amerikan Doları kuru da analiz edilmiştir.

Grafik 6. Konut Fiyat Endeksi – Yeni Konut Fiyat Endeksi İlişkisi

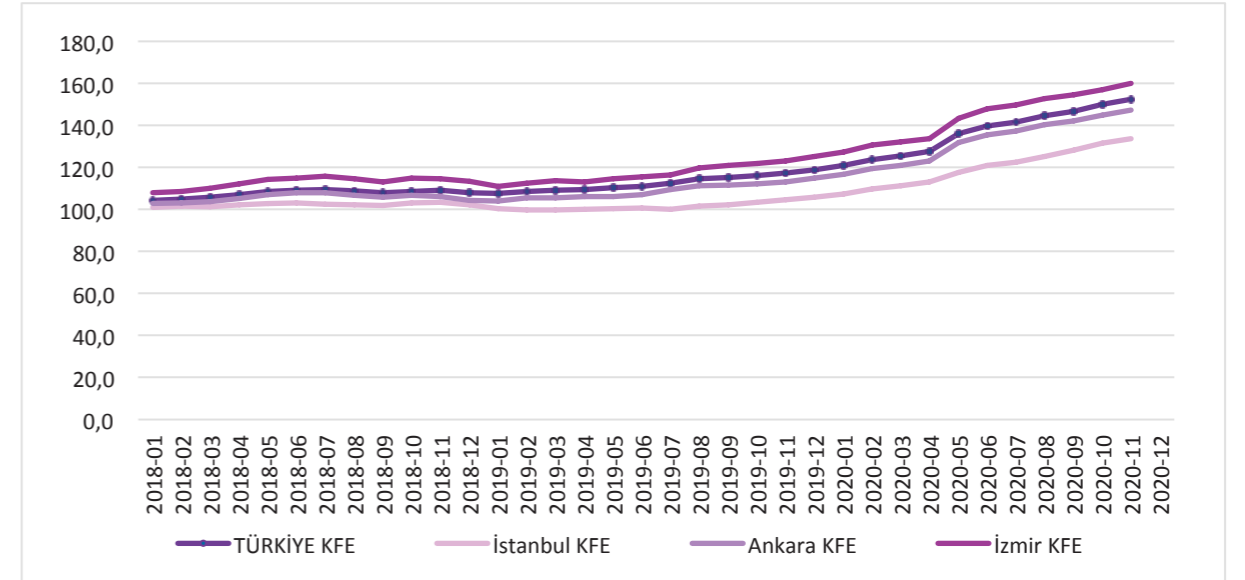


Türkiye'deki Konut Fiyat Endeksi 2020 yılı kasım ayında bir önceki aya göre **%1,5**, geçen yılın aynı dönemine göre **%30** oranında artarak **152,2** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi ise 2020 yılı kasım ayında bir önceki aya göre **%1,8**, geçen yılın aynı dönemine göre **%30,9** oranında artarak **157,2** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış konut fiyatlarına olumlu yansımış ve 2020 mayıs ayında KFE'yi **%6,6** artış ile son üç yılın en yüksek aylık artışını gerçekleştirmiştir. Geçtiğimiz yıl mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış **%1,5** seviyesinde iken, endeks bu yıl mayıs ayında yıllık bazda **%23,3** oranında artış göstermiştir.

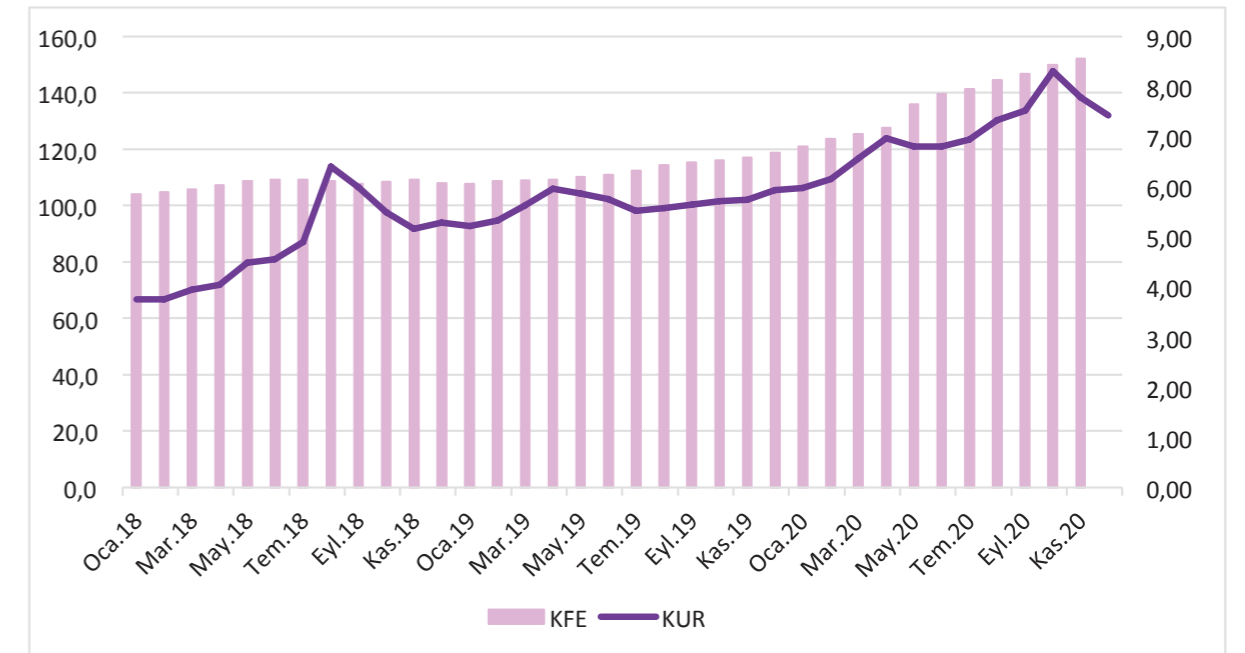
Grafik 7. Büyükşehirler Konut Fiyat Endeksi



Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde; İzmir ili Türkiye genelinin üzerinde seyir ederken Ankara ve İstanbul sırasıyla altında kademelenmektedir.

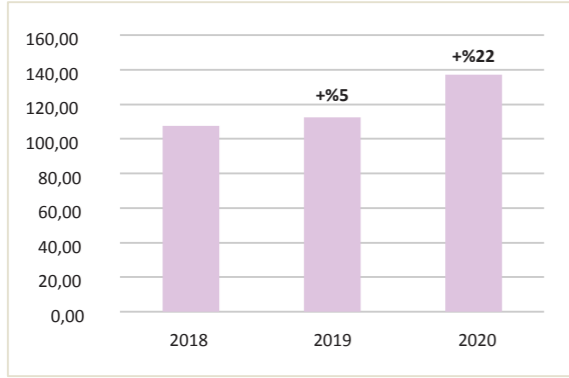
2020 yılı kasım ayında bir önceki aya göre Türkiye'de **%1,5**; İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **%1,7**, **%1,7** ve **%1,8** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de **%30**; İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla **%27,8**, **%30,1** ve **%29,9** oranlarında artış göstermiştir. 2020 kasım KFE; İstanbul'da **133,6**, Ankara'da **147,1**, İzmir'de **159,8** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 8. Konut Fiyat Endeksi - Dolar Kuru İlişkisi

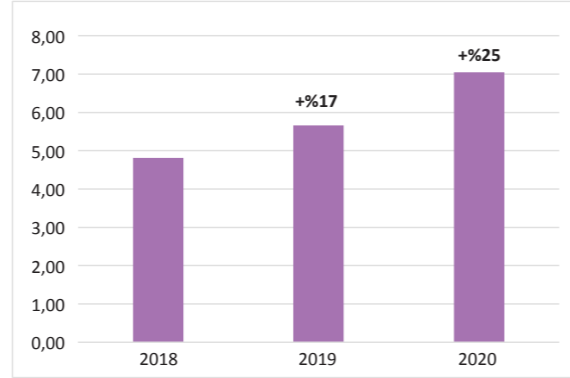


Konut Fiyat Endeksi ve dolar kuru verileri birlikte incelendiğinde; Konut Fiyat Endeksi ile dolar kuru arasında 2018-2019 yılları arasında dalgalanmalar yaşandığı ve Temmuz 2019- Nisan 2020 ve Mayıs 2020-Ekim 2020 sürecinde paralel bir artış olduğu görülmek ile birlikte söz konusu artışın konut kredileri kampanyalarından da meydana gelmiş olacağı unutulmamalıdır.

Grafik 9. Yıllık Ortalama Konut Fiyat Endeksi



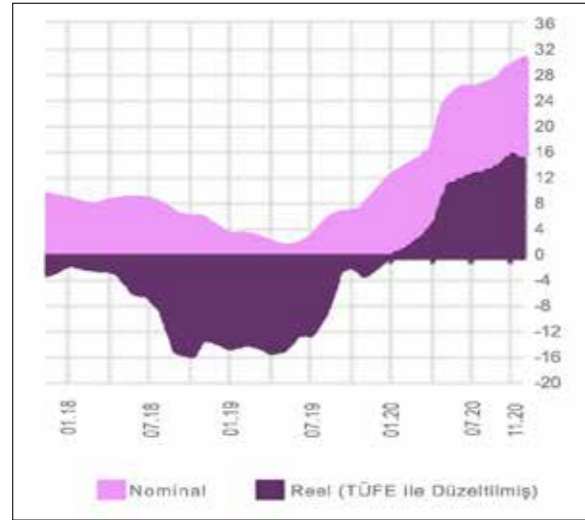
Grafik 10. Yıllık Ortalama Dolar Kuru



**2020 Konut Fiyat Endeksi ortalamasına Aralık ayı dahil değildir.

Konut Fiyat Endeksi yıllık ortalaması incelendiğinde; 2019 yılında bir önceki yıla göre %5 artış gösterirken, dolar kuru da %17 artış göstermiştir. 2020 yılında (Aralık ayına kadar) ise konut fiyat endeksi bir önceki yıla göre %22 artış gösterirken dolar kuru %25 artış göstermiştir.

Grafik 11. Nominal & Reel Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



2020 kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 30,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak (TÜFE ile düzeltilmiş) yüzde % 14,0 oranında artış göstermiştir.

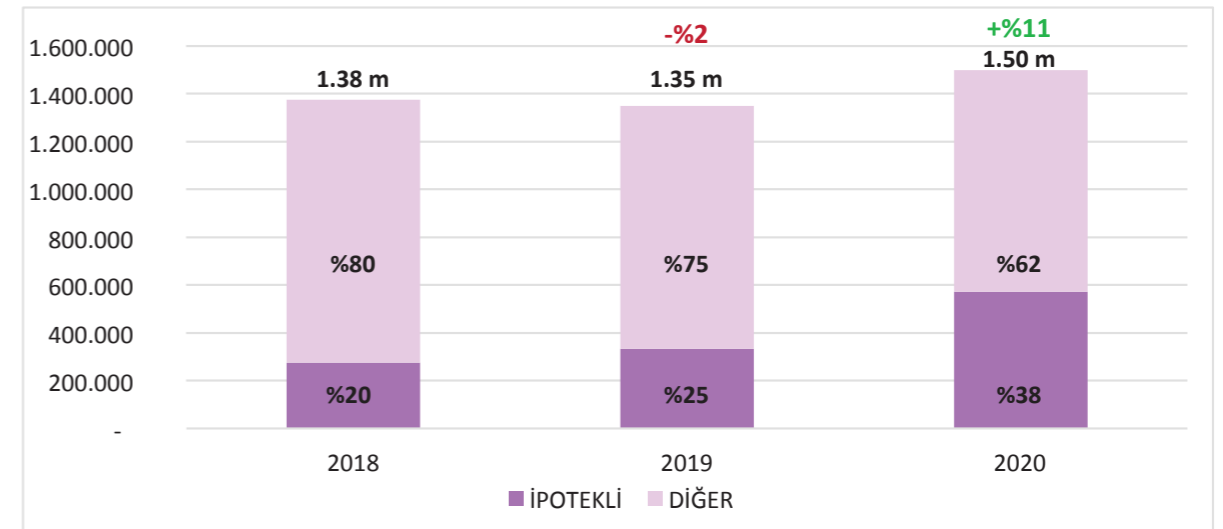
4. KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

2018–2020 yılları arası konut satışları (TÜİK 2020) incelenirken; ipotekli ve diğer satışlar olmak üzere iki basamaklı olarak dikkate alınmış olup büyükşehirler ayrıca incelenmiştir. Sene içerisinde ülke ekonomisinde olduğu gibi inşaat sektöründe de dalgalanmaya neden olan salgının etkilerini daha iyi gözlemleyebilmek adına aylara göre inceleme yapılmıştır. Söz konusu veriler aşağıda detaylı bir şekilde belirtilmiştir.

Tablo 2. Konut Satış İstatistikleri

Türkiye Geneli									
YILLAR	2018			2019			2020		
	İPOTEKLİ	DiĞER	TOPLAM	İPOTEKLİ	DiĞER	TOPLAM	İPOTEKLİ	DiĞER	TOPLAM
SATIŞLAR	276,820	1,098,578	1,375,398	332,508	1,016,221	1,348,729	573,337	925,979	1,499,316
Bazı İller									
YILLAR	2018			2019			2020		
	İPOTEKLİ	DiĞER	TOPLAM	İPOTEKLİ	DiĞER	TOPLAM	İPOTEKLİ	DiĞER	TOPLAM
İSTANBUL	49,206	184,849	234,055	55,819	181,856	237,675	104,170	160,928	265,098
ANKARA	31,847	99,314	131,161	40,380	92,106	132,486	73,426	83,669	157,095
İZMİR	17,897	57,775	75,672	22,833	56,388	79,221	40,676	52,781	93,457
BURSA	11,322	40,040	51,362	13,284	36,652	49,936	23,400	31,822	55,222
ANTALYA	11,177	51,763	62,940	14,350	50,908	65,258	19,759	44,139	63,898
ADANA	7,413	23,225	30,638	9,433	20,141	29,574	14,933	18,393	33,326
KOCAELİ	7,959	27,824	35,783	8,276	22,931	31,207	16,099	20,671	36,770
SAMSUN	4,922	20,274	25,196	5,591	18,971	24,562	9,722	16,234	25,956

Grafik 11. Türkiye Geneli Konut Satış İstatistikleri

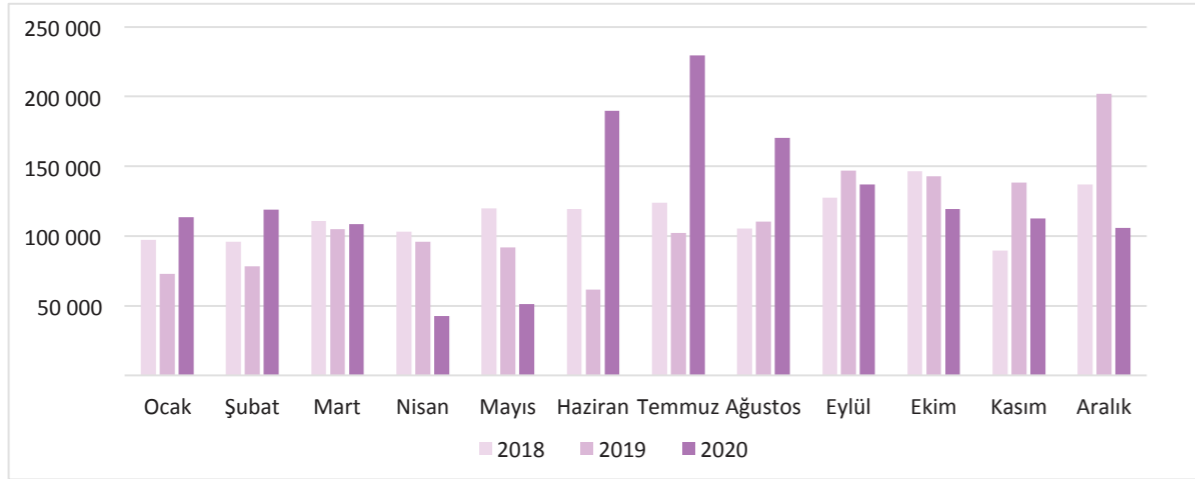


2018 yılında 1.38 milyon gerçekleşen konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %2 düşüş yaşayarak 1.35 milyon olarak gerçekleşmişken, 2020 yılında bir önceki yıla göre %11 artarak 1.50 milyon olarak gerçekleşmiştir. Satış türlerine göre incelendiğinde; 2018 yılında ipotekli satışların toplam sa-

tişlar içerisindeki oranı **%20** iken, 2019 yılında bu oran **%25**'e ve 2020 yılına gelindiğinde **%38**'e çıktığını gözlemlenmiştir.

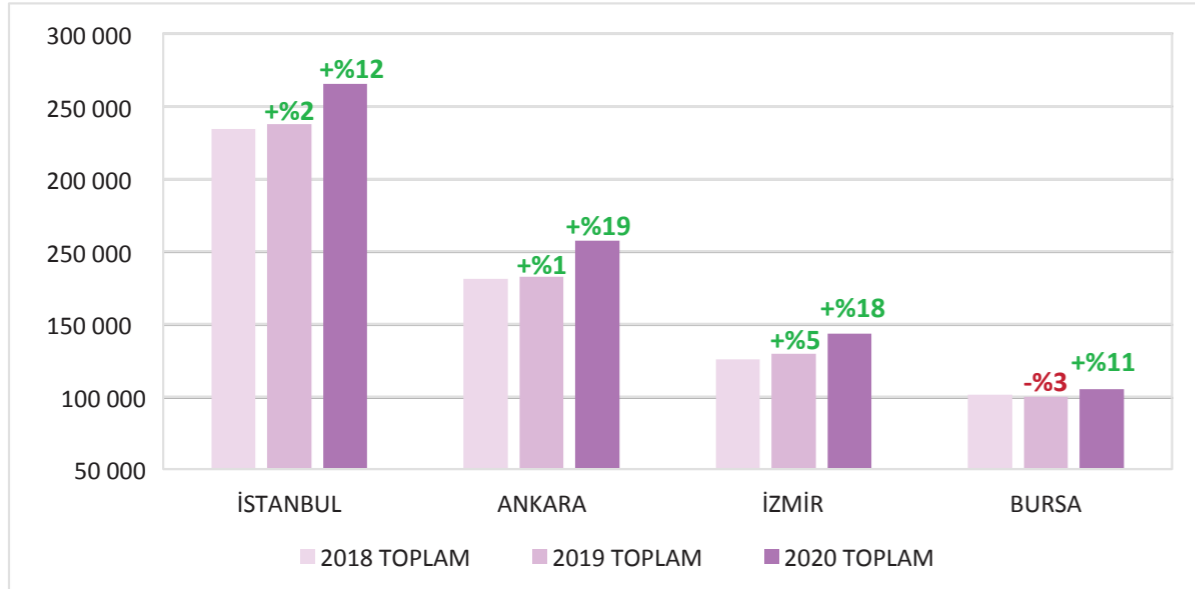
İpotekli satışlar detayında inceleme yapıldığında; 2018 yılında **276.820** olan satışlar 2019 yılında bir önceki yıla göre **%20** artış ile **332.508** olarak gerçekleşmiş olup 2020 yılına gelindiğinde önceki yıla göre **%72** artış ile **573.337** olarak gerçekleşmiştir. Haziran ayında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen değişimin söz konusu durumun en önemli nedeni olduğu düşünülmektedir.

Grafik 12. Türkiye Geneli Aylara Göre Konut Satış İstatistikleri



Türkiye Geneli Toplam Konut Satışları ay bazında incelendiğinde de 2020 yılının ilk üç ayında bir önceki seneye göre artış görülürken, mart ayında düşüğe geçtiği ve haziran ayı uygulaması ile üç ay boyunca satışların tavan yaptığı söylenilebilir.

Grafik 13. 4 Büyükşehir Toplam Konut Satış İstatistikleri



Büyükşehirlerdeki konut satış sayıları incelendiğinde; 2018-2020 yılları arasında İstanbul, Ankara ve İzmir'de düşüş görülmezken, Bursa'da 2019 yılında **%3** oranında düşüş gözlenmektedir. 2018-2019 yılları arasında illerde ciddi bir artış görülmezken, 2019-2020 yılları arasında İstanbul ilinde **%12**, Ankara'da **%19**, İzmir'de **%18** ve Bursa'da **%11** oranında konut satış sayılarında artış bulunmaktadır.

Bununla birlikte 4 büyükşehirde de toplam satışlar içerisinde ipotekli konut satış oranlarının 2018-2020 yılları arasında sürekli artışı dikkat çekmektedir. 2018-2019 yıllarında bu oran **%20**'lerde seyir ederken 2020 yılında **%40**'lara çıkmaktadır.

5. YABANCI SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

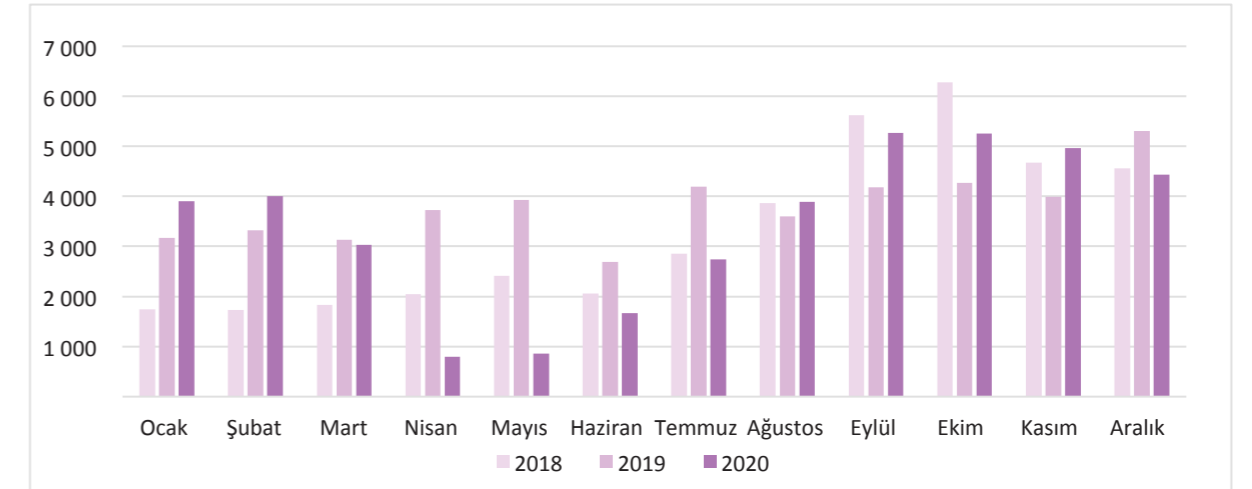
2018 – 2020 yılları arası yabancı konut satış istatistikleri incelenirken Türkiye Geneli Toplam Satışlar üzerinden aldığı pay da dikkate çekmektedir.

Tablo 3. Ülke Geneli Yabancı Satış İstatistikleri

YILLAR	2018	2019	2020
SATIŞ SAYISI	39,663	45,483	40,812
TOPLAM SATIŞLARA ORANI	2.88%	3.37%	2.72%

Ülke genelinde yabancılara satış 2019 yılında bir önceki yıla göre **%15** artış ile ülke toplam satışları içerisinde aldığı pay **%3,37** iken; 2020 yılında bir önceki yıla göre **%10** düşüş yaşayarak ülke toplam satışları içerisinde aldığı payın da **%2,72**'ye düştüğü görülmektedir.

Grafik 14. Türkiye Geneli Aylara Göre Yabancıya Konut Satış İstatistikleri



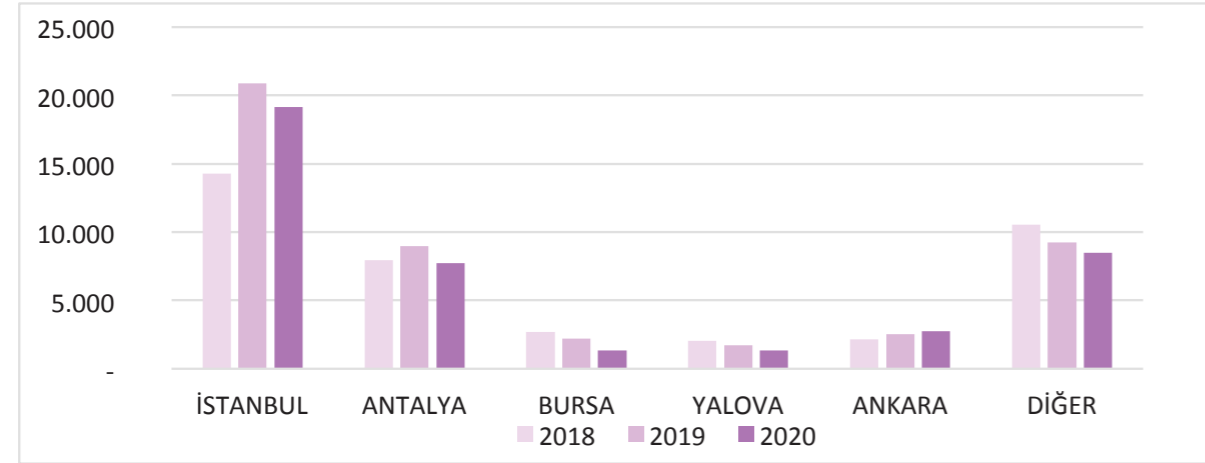
Yabancıya konut satışları aylara göre incelendiğinde; 2020 yılının ilk iki ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gösteren satışlarda mart ayında başlayan pandemi etkisi ile düşüş gösterirken, normalleşme sürecine girilmesi ve faizlerin düşmesiyle birlikte yeniden artış yaşanmıştır.

2020 yılı toplam yabancıya satışlar il düzeyinde incelendiğinde İstanbul %47, Antalya %19 olmak üzere iki şehrin, toplamın %66'sını oluşturduğu dikkat çekmektedir. İstanbul ve Antalya'nın Türkiye'nin en çok turist çeken iki şehri olması bu durumda ciddi etki yaratmaktadır.

Tablo 4. İl Düzeyinde Yabancı Satış İstatistikleri

YILLAR	2018	2019	2020	2020 ORAN
İSTANBUL	14,270	20,857	19,175	47%
ANTALYA	7,938	8,951	7,735	19%
BURSA	2,720	2,213	1,340	3%
YALOVA	2,063	1,696	1,321	3%
ANKARA	2,133	2,539	2,746	7%
DIĞER	10,539	9,227	8,495	21%
TOPLAM	39,663	45,483	40,812	100%

Grafik 15. İl Düzeyinde Yabancı Satış İstatistikleri



2019 yılında bir önceki yıla göre İstanbul'da %46, Antalya'da %13, Ankara'da %19 artış gerçekleşirken; Bursa'da %19, Yalova'da %18 ve diğer illerde %12 düşüş gerçekleşmiştir. Toplam satışlarda ise %15 artış görülmektedir.

2020 yılında ise bir önceki yıla göre satışların Ankara hariç bütün illerde düşüş dikkat çekmektedir. İstanbul'da %8, Antalya'da %14, Bursa'da %39, Yalova'da %22, diğer illerde ise %10 düşüş gerçekleşmiştir. Ankara'da %8 artış görülmüştür. Buna dayalı olarak ülke genelinde yabancıya toplam satışlarda, 2020 yılında bir önceki yıla göre %10 oranında düşüş görülmektedir.

6. SONUÇ

Yapı İzin İstatistikleri incelendiğinde; 2019 yılında bir önceki yıla göre %63 düşüş gözlemlenirken, 2020 yılında bir önceki yıla göre %96 artış yaşanmıştır. 2019 yılındaki bu düşüşün ana sebepleri; dolar kurunda meydana gelen artışa da bağlı olarak inşaat maliyetlerinde yaşanan artış ve konut satışlarında meydana gelen durağanlık olarak yorumlanmaktadır. 2020 yılındaki ciddi artışın sebepleri ise; dolar kurundaki ve inşaat maliyetlerindeki artışa rağmen, yaşanan pandemi sürecinin etkisi ile alınan ekonomik önlemler kapsamında konut kredisi faiz oranlarının aşağıya çekilmesi ile konut satış hızının artması olarak yorumlanmaktadır.

İnşaat maliyet endeksindeki değişim incelendiğinde de dolar kurunda meydana gelen değişimlere bağlı olarak hammadde yaşanan artış dikkat çekmektedir.

Konut satışlarındaki gelişmeler ise; Konut sektörü yılın ilk 3 ayını 2019 yılı aynı dönemine benzer rakamlarla kapatırken, Covid-19 salgınının Türkiye'de etkisini göstermeye başladığı Mart ayı itibarı ile konut satışlarında ciddi düşüş görülmektedir. Ancak kamu bankalarının 1 Haziran 2020'de açıkladığı kredi paketi sonrasında konut kredi kullanımlarında yaşanan rekor ile, Haziran ve Temmuz aylarında satılan toplam konut adedi ilk beş ayda satılan konut adedini yakalamıştır. Temmuz ayından itibaren ise konut satışlarındaki düşüşe rağmen bir önceki yılın aynı dönemine göre artış görülmektedir.

Yabancıya konut satışlarındaki yıllık toplam satışlarda geçmiş yıla göre gerileme gözükmesine rağmen; aylara göre inceleme yapıldığında dalgalanmaların olduğu söylenebilir. Bu durumda yine pandemi sürecinin başlamasıyla birlikte konut satışlarının düşmesi, Haziran ayında normalleşme sürecine girilmesi ile satışların yeniden canlanması şeklinde yorumlanmaktadır. Bu sürece alışılması ile birlikte kurun yükselmesinin de etkisinde Ağustos ayından itibaren yabancıya satışlarda 2019 yılı aynı dönemine göre artış görülmektedir. Ancak yine de toplam satışlar incelendiğinde; 2018 yılında özellikle vatandaşlık alımı ile ilgili mevzuatta yapılan değişiklik sonucu yabancı konut satışlarında ciddi artış meydana gelmesiyle birlikte Türkiye Geneli Konut satışlarındaki oranı %3'ü bulan yabancıya satışlar bu pandemi sürecinden etkilenerek tekrardan %3'ün altına inmektedir.

Geçtiğimiz yılda düşen konut satış rakamları nedeni ile konut stoku sorunu ile mücadele eden inşaat sektörü Haziran ayında başlatılan düşük faizli konut kredisi kampanyası ile stok eritme sürecine girmiştir. Uzun zamandır biriken konut stoğunun hızla erimeye başlamasıyla arz edenin fiyatları yukarı çekmesine sebep olmaktadır.

Ayrıca inşaat maliyetleri dolar kurunda yaşanan artış nedeni ile sürekli olarak yükselirken konut stokunu eritmek adına sıfır konutlara düşük ve sınırlı oranlarda yapılan zamların etkisinde enflasyon karşısında konutların fiyatları zorlanmaktadır. Bu süreçte tüketilen konut stoğunun ardından yüksek maliyetler ile üretilecek konutlar için fiyatların aynı olacağı düşünülmektedir.



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.