

# KONUTTA GÜNEY VE EGE İLLERİNE İLGİ ARTTI!

**Konut satışları ekimde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,3 azalarak 119,5 bin olurken yabancılara yapılan konut satışı sayısı yüzde 23,1 arttı. İlan sayıları baz alındığında ise satılık konut ilanları Muğla'da yüzde 137,34 Aydın'da yüzde 78 ve Balıkesir'de yüzde 65,78 artış gösterdi. Son birkaç ayın emlak endekslerine bakıldığında büyük şehirlerden Marmara'nın güneyi ile Ege Bölgesi'ne doğru bir yönelmenin olduğuna dikkat çekti.**



TÜİK'in ekim ayına ilişkin konut satış istatistiklerine göre ülke genelinde ekimde satılan konut sayısı bir önceki aya göre yüzde 12,5, geçen yılın aynı ayına göre de yüzde 16,3 azaldı. Ekimde satılan konut sayısı 119 bin 574'e geriledi ve böylece son dört ayın en düşük seviyesi görüldü. Konut satışlarında, İstanbul 22 bin 270 konutla (yüzde 18,6) ilk sırada yer aldı. İstanbul'u 10 bin 624 konut satışıyla (yüzde 8,9) Ankara, 6 bin 846 konut satışıyla (yüzde 5,7) İzmir izledi. En az satış olan iller 16 konutla Ardahan, 24 konutla Hakkari ve 71 konutla Bayburt olarak kayıtlara geçti.

İpotekli konut satışları ekimde geçen yılın aynı ayına göre yüzde 49,3 azalış göstererek 25 bin 566'ya düştü. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 21,4 olarak belirlendi. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut ve yüzde 21,5 payla ilk sırada yer aldı. Toplam konut satışları içinde ipotekli satış payının en az olduğu il 4'er konutla Ardahan ve Hakkari oldu.

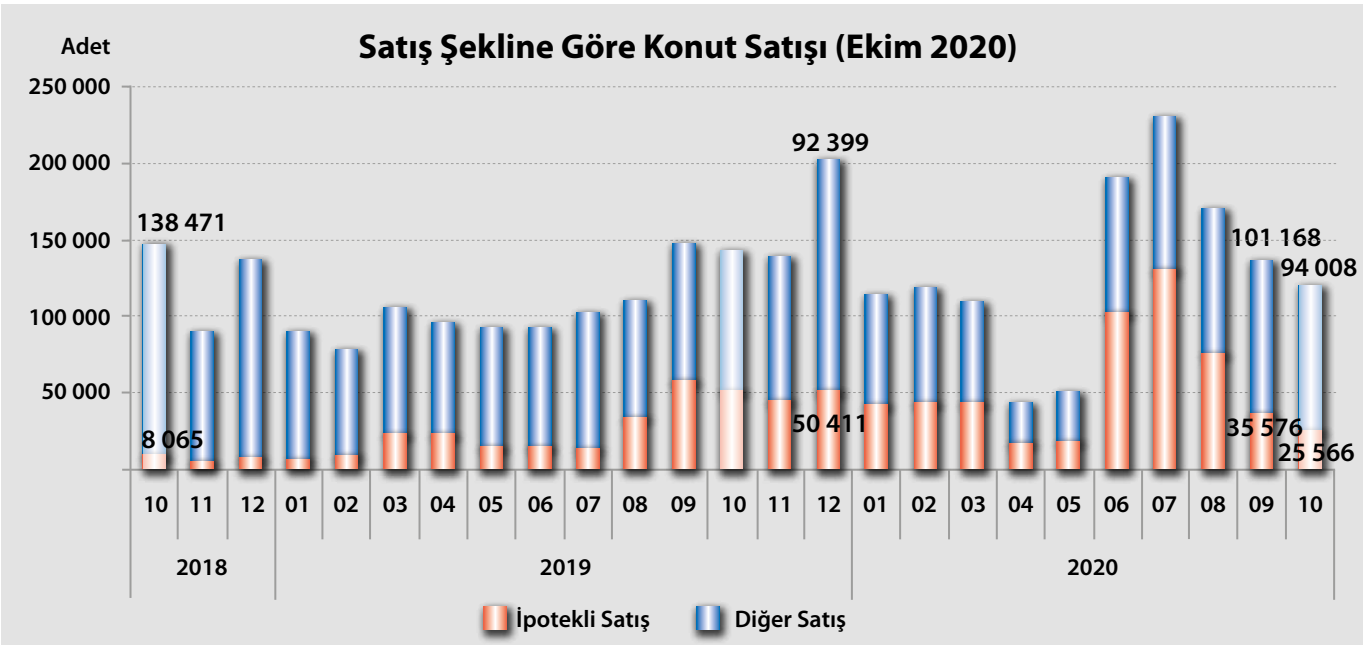
Yabancılara yapılan konut satışı sayısı, ekimde geçen yılın aynı ayına göre yüzde 23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Bu alanda ilk sırada 2 bin 458 konutla İstanbul bulunurken, bu ili 928 satışla Antalya, 347 satışla Ankara, 187 satışla Yalova ve 186 konut satışıyla Bursa izledi. Ekimde Türkiye'den Irak vatandaşları 909 konut satın aldı. Bu ülkeyi, 849 konutla İran vatandaşları izledi. Rusya Federasyonu vatandaşları 400, Afganistan vatandaşları 225 ve Kazakistan vatandaşları 213 konut edindi.

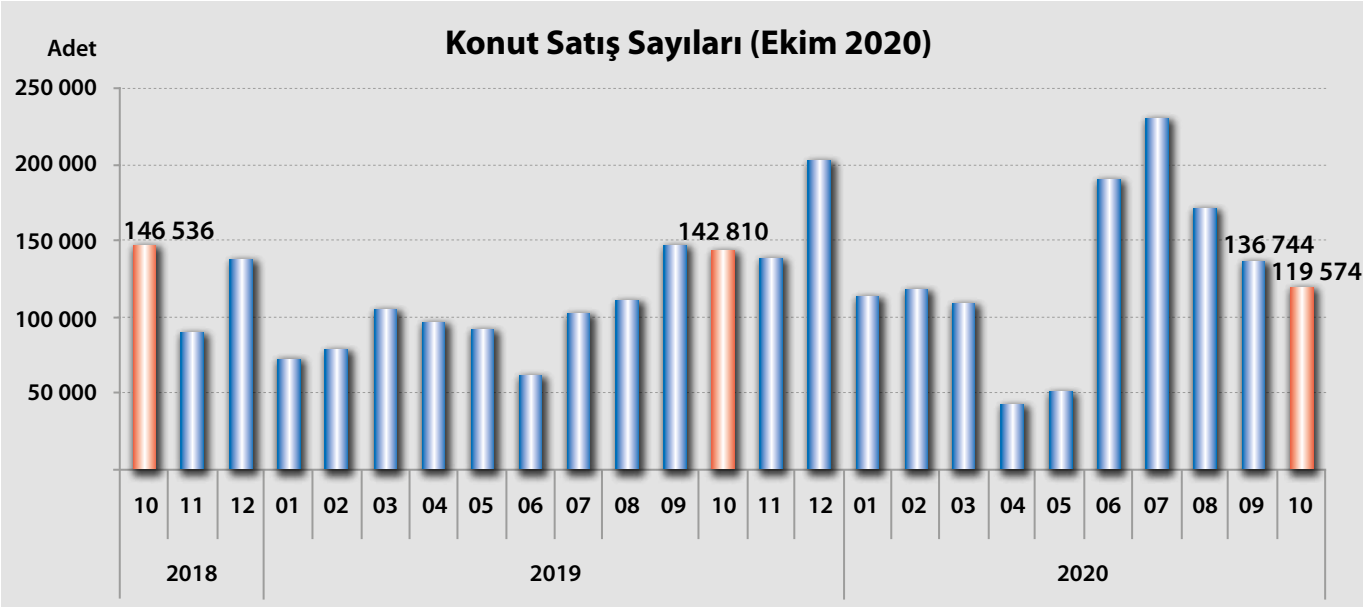


**İlk defa satılan konut sayısı yüzde 26,3 düştü**

İlk defa satılan konut sayısı ekimde geçen yılın aynı ayına göre yüzde 26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 30,9 olarak kayıtlara geçti. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konutla en yüksek payı (yüzde 17,3) aldı. İstanbul'u 2 bin 409 konut satışıyla Ankara, bin 797 satışla İzmir takip etti.

İkinci el konut satışları ekimde geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 10,8 aza-






lış göstererek 82 bin 598 olarak gerçekleşti. İstanbul 15 bin 869 ikinci el konut satışı ve yüzde 19,2 payla bu alanda da ilk sırada yer aldı. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 71,3 oldu. İstanbul'u 8 bin 215 konut satışıyla Ankara, 5 bin 49 satışla İzmir izledi.

Ocak-ekim döneminde ise konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 27 artarak 1 milyon 280 bin 852'ye ulaştı. Bu dönemde ipotekli konut satışı yüzde 124,2 artarak 534 bin 256 oldu. Diğer satış türleri ise yüzde 3 azalarak 746 bin 596 olarak kayıtlara geçti. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar yüzde 2,3 artarak 396 bin 184'ü buldu. İkinci el konut satışları da yüzde 42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

**Satılık konut fiyatı artışında lider Gaziantep**

Diğer yandan Hürriyet Emlak, Türkiye genelindeki verilerden oluşturduğu Ekim 2020 Emlak Endeksi verilerini açıklandı. Verilere göre bir yıllık sürede satılık konut fiyatlarının en çok artış gösterdiği illerin başında yüzde 63,19 ile Gaziantep, yüzde 46,15 Antalya, yüzde 43,30 Eskişehir, yüzde 36,43 ile Çorum ve yüzde 36,07 ile Sakarya geldi.

Metrekare fiyatlarıyla dikkat çeken illerde ilk sırayı 6 bin 337 TL ile Muğla aldı. Muğla'yı, 5 bin 252 TL ile İstanbul, 4 bin 30 TL ile İzmir ve 3 bin 904 TL ile Antalya izledi.

Hürriyet Emlak Endeksi verileri, beş büyük ilde devam eden hareketliliği de ortaya koydu. Beş büyük il içinde yatırımcısına en çok kazandıran il yüzde 46,15 ile Antalya oldu. Antalya'yı, yüzde 36,05 ile Ankara, yüzde 28,44 ile İstanbul, yüzde 26,01 ile İzmir ve yüzde 12,31 ile Bursa izledi.

| Konut Satış Sayısı (Ekim 2020) | Ekim | | | Ocak–Ekim | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2020 | Değişim (%) | 2019 | 2020 | Değişim (%) |
| **Satış şekline göre toplam satış** | **142 810** | **119 574** | **–16,3** | **1 008 283** | **1 280 852** | **27,0** |
| **İpotek satış** | 50 411 | 25 566 | –49,3 | 283 319 | 534 256 | 124,2 |
| İlk el satış | 16 031 | 8 137 | –49,2 | 83 251 | 170 243 | 104,5 |
| İkinci el satış | 34 380 | 17 429 | –49,3 | 155 068 | 364 013 | 134,7 |
| **Diğer satış** | 92 399 | 94 008 | 1,7 | 769 964 | 746 596 | –3,0 |
| İlk el satış | 34 150 | 28 839 | –15,6 | 304 042 | 225 941 | –25,7 |
| İkinci el satış | 58 249 | 65 169 | 11,9 | 465 922 | 520 655 | 11,7 |
| **Satış durumuna göre toplam satış** | **142 810** | **119 574** | **–16,3** | **1 008 283** | **1 280 852** | **27,0** |
| **İlk el satış** | 50 181 | 36 976 | –26,3 | 387 293 | 396 184 | 2,3 |
| İpotek satış | 16 031 | 8 137 | –49,2 | 83 251 | 170 243 | 104,5 |
| Diğer satış | 34 150 | 28 839 | –15,6 | 304 042 | 225 941 | –25,7 |
| **İkinci el satış** | 92 629 | 82 598 | –10,8 | 620 990 | 884 668 | 42,5 |
| İpotek satış | 34 380 | 17 429 | –49,3 | 155 068 | 364 013 | 134,7 |
| Diğer satış | 58 249 | 65 169 | 11,9 | 465 922 | 520 655 | 11,7 |

**Hangi kentler yükselişe geçti?**

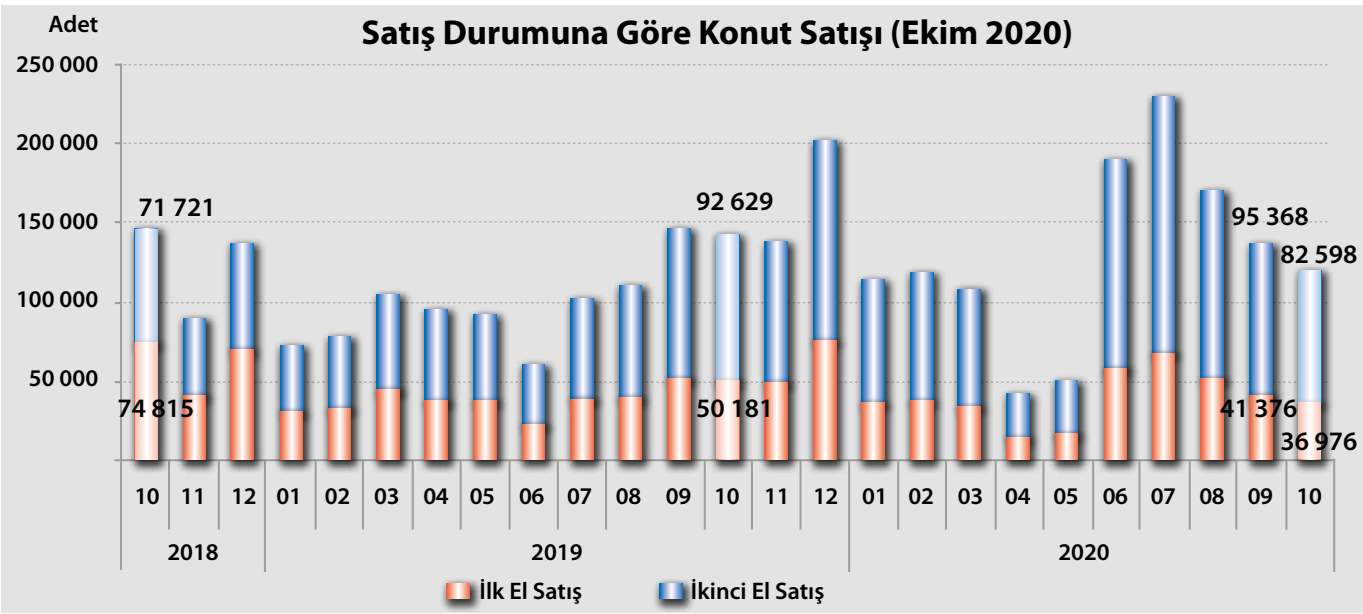
Emlak fiyatlarında yaşanan yükselişi gösteren endeks verileri, ilçelerde satılık konut fiyatlarındaki hareketliliği de ortaya koydu. Türkiye genelinde alıcısına en çok kazandıran ilçelerin başında; yüzde 100,04 ile İstanbul Sarıyer, yüzde 93,34 ile Ankara Gölbaşı, yüzde 89,28 ile İstanbul Başakşehir, yüzde 86,93 ile İstanbul Avcılar ve yüzde 78,27 ile Antalya Alanya geldi.

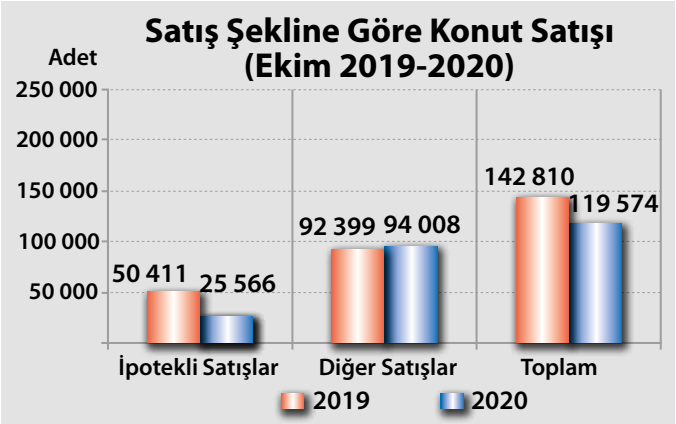
Hürriyet Emlak Ekim 2020 Emlak Endeksi verilerine göre İstanbul satılık konut piyasası son bir yılda yükselişe geçti. İstanbul satılık konut piyasasında bir yıllık süreçte yaşanan yüzde 100,04'lük yükselişle dikkati çeken Sarıyer'i, yüzde 89,28 ile Başakşehir, yüzde 86,93 ile Avcılar, yüzde 76,25 ile Ankara, il genelinde yatırımcısına kazandırırken, Ankara'nın ilçelerinde de bu süreçte fiyatlar yükselmeye devam etti. Gölbaşı yüzde 93,34 ile liste başında yer alırken, Gölbaşı'nı, yüzde 66,21 ile Çankaya, yüzde 40,71 ile Pursaklar, yüzde 36,99 ile Etimesgut ve yüzde 35,36 ile Sincan takip etti.

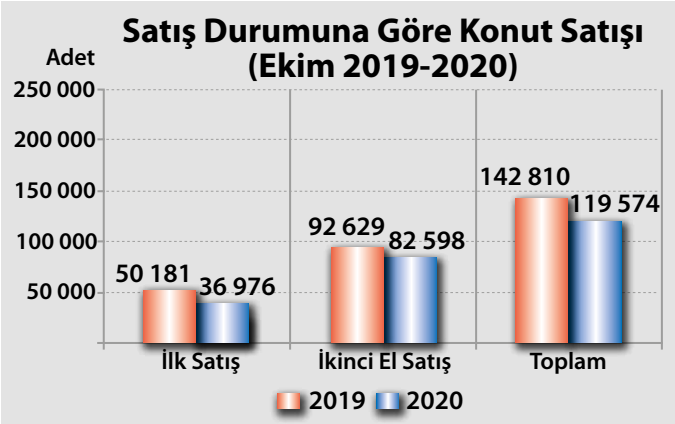
İzmir, her dönem olduğu gibi satılık konut piyasasındaki hareketliliğini geçen dönemde de korumaya devam etti. Narlıdere'de yer alan konutların bir yıllık süreçte yüzde 59,23 artış göstermesi, emlak yatırımının hala en önemli yatırım araçlarından biri olduğunu bir kez daha ortaya koydu. Narlıdere'yi, yüzde 44,87 ile Urla, yüzde 43,74 ile Çeşme, yüzde 43,56 ile Balçova ve yüzde 42,04 ile Gaziemir izledi. Bursa'nın Gemlik ilçesinde son bir yılda satılık konutlarda yüzde 41,82 büyüme gerçekleşirken, Gemlik'i, yüzde 32,11 ile Mudanya, yüzde 30,94 ile Nilüfer, yüzde 23,02 ile Osmangazi ve yüzde 20,31 ile Yıldırım takip etti.



Türkiye'de son bir yılda satılık konut fiyatlarında en çok artışın olduğu ikinci il olan Antalya'da ilçe bazında da yükseliş sürüyor. Satılık konut piyasasında bir yıllık süreçte ya-






şanan yüzde 78,27'lik yükselişle dikkat çeken Alanya'yı, yüzde 71,80 ile Döşemealtı, yüzde 63,25 ile Konyaaltı, yüzde 55,39 ile Kepez ve yüzde 48,7 ile Muratpaşa izledi.

İlan sayıları baz alındığında ise satılık konut ilanları Muğla'da yüzde 137,34, Aydın'da yüzde 78 ve Balıkesir'de yüzde 65,78 artış gösterirken, İstanbul'da yüzde 19,63 ve Ankara'da yüzde 35,30 düşüş kaydedildi. Aydın'da yüzde 104,75 ile en çok Kuşadası'na talep olurken, ikinci sırada yüzde 75,57 ile Didim yer aldı. Balıkesir'de satılık konut ilanları Ayvalık bölgesinde yüzde 193,08 artarken, Burhaniye (yüzde 186,82), Erdek (yüzde 129, 69) ve Edremit de (yüzde 70,73) talebin yüksek olduğu bölgeler arasında yer aldı. Talebin yüksek olduğu Muğla'da ise Datça (yüzde 288,23), Bodrum (yüzde 181,62), Dalaman (yüzde 114,05) ve Marmaris'te (yüzde 106,48) ilan sayılarındaki artış dikkati çekti.

**Balıkesir, Aydın ve Muğla büyük ilgi görüyor**

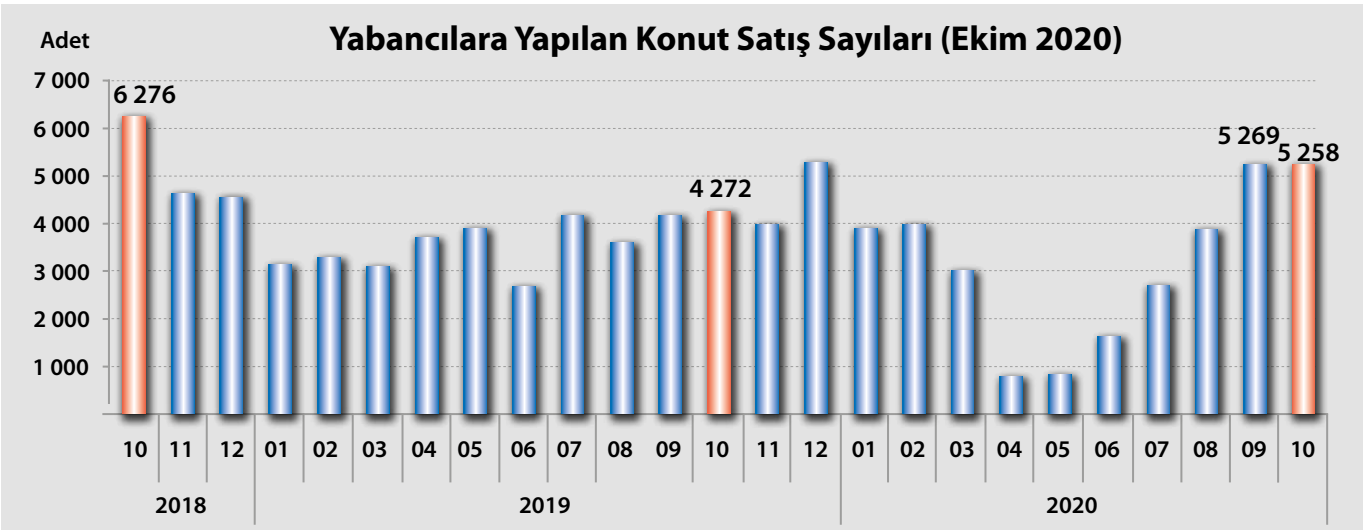
Açıklamada görüşlerine yer verilen Hürriyet Emlak Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Ticari İşlerden Sorumlu Eş Genel Müdürü Zeynep Tandoğan, Türkiye genelinde son bir yılda satılık konut fiyatlarındaki yükselişe ilişkin şunları kaydetti: "Hürriyet Emlak Ekim 2020 Endeksi, geçtiğimiz aylarda olduğu gibi Gaziantep, Antalya, Eskişehir, Çorum ve Sakarya illerinin yükseliş ivmesini koruduğunu gösteriyor. İstanbul, İzmir, Ankara, Bursa ve Antalya olmak üzere beş büyük ilimizdeki yükselişi de son bir yıllık değerlendirmeye baktığımızda görebiliyoruz. Türkiye genelinde ilçe bazına baktığımızda ise İstanbul'un yoğunlukta olduğunu söyleyebiliriz. İstanbul ilk beş sıralamayı, Ankara ve Antalya ile paylaşıyor. Son birkaç ayın emlak endekslerine baktığımızda Türkiye genelinde büyük şehirlerden Marmara'nın güneyi ve Ege Bölgesi'ne doğru bir yönelmenin olduğunu görüyoruz. Önceki endeks verilerinde olduğu gibi Balıkesir, Aydın ve Muğla, Türkiye'de talebin en yoğun olduğu illerin başında geliyor."

**Yabancıya konut satışında adet düştü, gelir artıyor**

Öte yandan Türkiye'nin yabancıya satılan konut satışı gelirinin bu yılın sonunda 6,7 milyar dolardan 7 milyar dolara çıkacağı öngörülüyor.

Konuyla ilgili açıklama yapan Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği (GİGDER) Yönetim Kurulu Üyesi Ergüven, 2010 yılından beri yabancıya gayrimenkul satışı yaptıklarını, yurt dışında yaptıkları tanıtım çalışmaları ve organizasyonlarıyla Türkiye'ye yatırımcı çektiklerini anlattı.

Türkiye'nin yabancıya gayrimenkul satışında Mütekabiliyet Yasası'nın çıkma-





sından sonra 2013'te çıkışa geçtiğini dile getiren Ergüven, aradan geçen sürede tüm sıkıntılara rağmen önemli eşiklerin aşıldığını, ciddi rakamlara ulaşıldığını aktardı. Ergüven, bu yıl pandemiye rağmen Türkiye'nin yabancıya satışta iyi gittiğini, ocak-eylül döneminde konut satışında sadece yüzde 18 kayıpla 26 bin adet rakamının aşıldığını bildirdi.

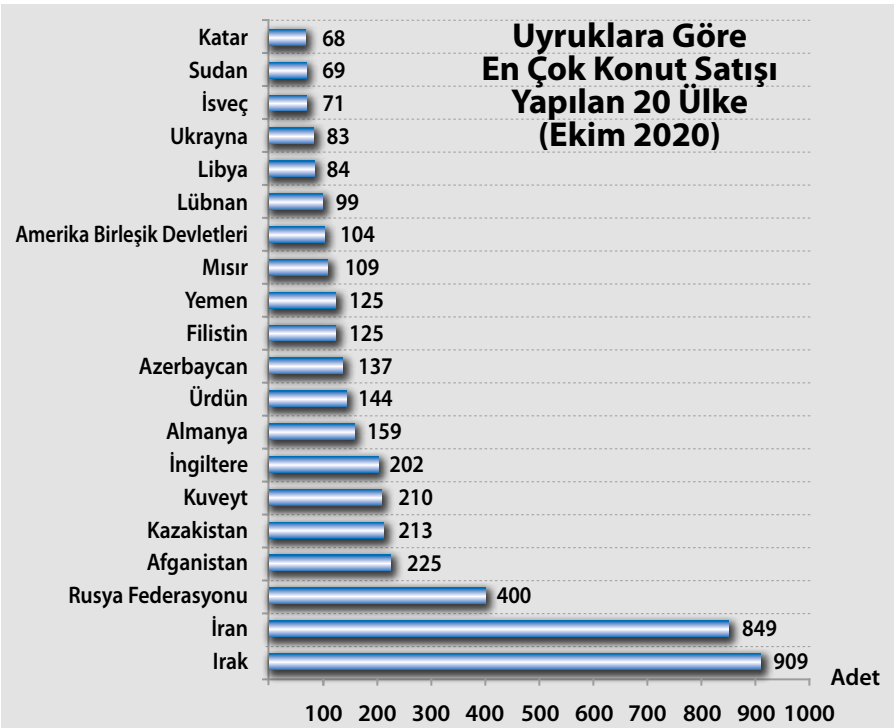
Ergüven, Türkiye'nin gayrimenkulde çok yüksek potansiyele sahip olduğuna vurgu yaparak, gayrimenkul yatırım fonlarının daha aktif kullanarak, daha efektif tanıtım gerçekleştirerek ve bu alana yoğunlaşarak çok yüksek rakamlara ulaşılabileceğini söyledi.

**"Avrupalılar İstanbul'dan hiç olmadığı kadar konut alıyor"**

Yabancı gayrimenkul alıcısında bu yıl profilin yükseldiğini belirterek Ergüven, şunları söyledi: "Şu an piyasada alıcı olan yabancı konut müşterisinin profilinin geçen yılların üzerinde olduğunu görüyoruz. Bu yıl Avrupalılar İstanbul'dan hiç olmadığı kadar konut alıyor. Bunun sebeplerine değinecek olursak birincisi kur avantajı. İkincisi ise insanlar pandemiyi Türkiye'de geçirmek istiyor. Çünkü daha güzel ve daha havadar bir ülkedesiniz. Önemli olan bir konu da sağlık sistemi. Pandemi sürecinde Avrupa'da sağlık sistemi tıkanırken bizde böyle bir şey yaşanmadı. Bu çok önemli."

Ergüven, bu yıl İsveçlilerin ve Almanların Türkiye'ye ilgisinin arttığını kaydederek, İran'ın dışında Pakistan, Hindistan ve Çin'den de Türk gayrimenkul piyasasına talep olduğunu söyledi.

Yabancıların en çok konutu İstanbul'dan aldığını hatırlatan Ergüven, "An-





## HARÇ GELİRİ GEÇEN YILA ORANLA İKİ KAT ARTTI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yurt genelinde bu yılın ilk 10 ayında satış işlemi yapılan gayrimenkul sayısı 2 milyon 241 bin 850'ye ulaştı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı'nın verilerine göre bu yılın 10 ayında 8 milyon 936 bin 74 işlem gerçekleşti Tapu işlemlerinden elde edilen harç geliri ise 15 milyar 10 milyon 629 bin 369 lira olarak kaydedildi. Bağış, taksim, ipotek, intikal ve tahsis gibi diğer işlemlerden sağlanan harç gelirleriyle rakam toplam 15 milyar 479 milyon 433 bin 973 liraya ulaştı. Geçen yıl ise gayrimenkul satışlarından elde edilen harç geliri 7 milyar 339 milyon 635 bin 716 lira olarak kayda geçmişti.

talya, Muğla ve Aydın gibi Akdeniz ve Ege illerimizden satışlar tekrar artmaya başladı. Bodrum'a, Kuşadası'na, Didim'e ilginin bu kadar hızlı artmasını beklemiyorduk. Avrupalıların tekrar Türkiye'yi radarına alması önemli" dedi.

Ergüven, Afrika'dan ve Güney Amerika'dan da henüz istenilen düzeyde olmasa da ilgi artışı gördüklerini kaydederek, "Türkiye'ye gelen yabancı kim olursa olsun burayı sevdiği için ülkemize geliyor. Fiyatlar makul ve yaşam standartları üst düzey" diye konuştu.

**"2023 beklentimiz 20 milyar dolar"**

Konut alan yabancıda profilin yükselmesiyle satış adedinde düşüş yaşansa da gelirde kayıp olmayacağını belirten Ergüven, geçen yıl elde edilen 6,7 milyar dolar gelirin 7 milyar dolara ulaşmasını beklediklerini söyledi. Ergüven, "Özellikle Antalya ve Bodrum gibi bölgelerden de satışların artması, yüksek potansiyelli alıcıların gelmesiyle ortalama gayrimenkul satış değerinin 170-180 bin dolar civarında olmasını bekliyoruz" ifadesini kullandı.

Alıcı profilinde ve satılan ürünlerde çeşitlilik sağlayarak 20 milyar dolara rahat bir şekilde ulaşılabileceğini vurgulayan Ergüven, gayrimenkul yatırım fonlarının önemine dikkat çekti. Ergüven, 2023'te hedeflerinin 20 milyar dolar olduğunu, pandeminin bitmesiyle bu rakama ulaşmak için gece-gündüz çalışacaklarını anlattı.

**Konuttan 15 yılda 52 milyar dolar geldi**

Bu arada yabancıların gayrimenkul alımları 2006'dan bu yana 50 milyar doları geçerek, 51 milyar 601 milyon dolar düzeyine ulaştı. Bu yönüyle daha çok şirket satın almalarının ağırlıkta olduğu doğrudan yatırımlardaki azalma eğilimine rağmen, yabancıların gayrimenkul satın alımları cari açığın finansmanında da önemli bir yer tutmaya başladı. Ödemeler dengesi istatistiklerine göre 2006-2012 döneminde yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'den gayrimenkul alımları küresel kriz yılı olan 2009 hariç 3 milyar dolara yakın seyretti. 2013'ten bu yana ise 4 milyar dolarlı seviyeleri gördü. Türkiye'de 2012 yılında karşılıklılık ilkesi olarak bilinen, gayrimenkul almak isteyen kişinin ülkesinin de Türk vatandaşlarına gayrimenkul satışına izin veriyor olması şartı kaldırılmıştı. Son yılların en yüksek yabancı gayrimenkul alımı TL'nin de değer kaybetmesinin etkisiyle 2018 yılında 5,9 milyar dolarla görüldü. Bu arada, yabancıların gayrimenkul alımlarının kolaylaştırılmasına yönelik yeni adımlar atılacağı açıklanmıştı. Yabancıların fiili olarak Türkiye'ye gelmeden gayrimenkul alımı yapabilmelerine yönelik düzenleme ve altyapı hazırlandığı vurgulandı.

**Yabancılar 2,9 milyar dolarlık alım yaptılar**

Türkiye'de Ocak-Eylül döneminde yabancılar 2,9 milyar dolarlık gayrimenkul alımı yaptılar. Ödemeler dengesi istatistiklerine göre Eylül 2020 itibariyle yıllıklandırılmış gayrimenkul alımları 4,7 milyar dolar ile bir önceki yılın üzerinde bulunuyor. 2018'de 5 milyar 915 dolarla en yüksek seviyesini gören yabancıların gayrimenkul alımları, cari açığın önemli bir finansman kalemi olmaya başladı. 2016'da 26 milyar 849 milyon dolar olan cari açığın yüzde 14,5'ine karşılık gelen yabancıların gayrimenkul alımı, 2017'deki 40 milyar 584 milyon dolarlık cari açığın yüzde 11,4'ü seviyesinde gerçekleşti. 2018'de ise yabancılar 20 milyar 745 milyon dolarlık cari açığın yüzde 28,5'i kadar gayrimenkul alımı yaptılar. 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde ise cari açık 27 milyar 973 milyon dolar seviyesinde gerçekleşirken, bu dönemde yabancıların gayrimenkul alımı bunun yüzde 10,36'sı kadar gerçekleşti.