



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN ANALİZİ

MUHAMMED FURKAN ÇETİN



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA
Ekim 2022
www.kto.org.tr

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
2. KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN İNCELENMESİ	1
3. KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN SEBEPLERİ	6
4. KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN SONUÇLARI	7
5. SONUÇ	9
6. KAYNAKÇA	9

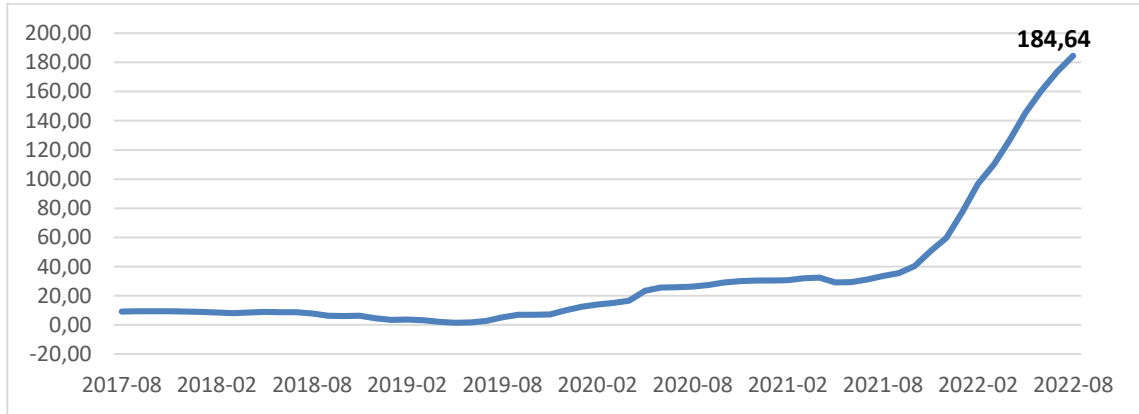
1. GİRİŞ

Özellikle son bir yılda konut fiyatlarında ve konut kiralarda anormal artışlar olmuştur. Konut fiyatlarının geldiği seviye sabit gelirli çalışanların konut sahibi olmasını neredeyse imkânsız hale getirmiştir. Konut fiyatlarındaki artış kira fiyatlarındaki artışı tetikleyip barınma sorunu ortaya çıkarmıştır. Hükümet bu gelişmelerin sonucunda bir takım düzenlemeler ve projeler duyurmuştur. Bu raporda konut piyasasındaki fiyatların artışı incelenecek ve analizi yapılacaktır.

2. KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN İNCELENMESİ

Türkiye’de konutlardaki fiyat artışı incelendiğinde en az artan bölgelerde dahi %100’ü geçen artışlar vardır. Türkiye ortalaması ise grafik 1’den görüleceği üzere %184,64’tür. Ayrıca konut fiyatlarındaki keskin yükselişlerin 2021 yılının son çeyreğinde başladığı rahatlıkla gözlemlenebilmektedir.

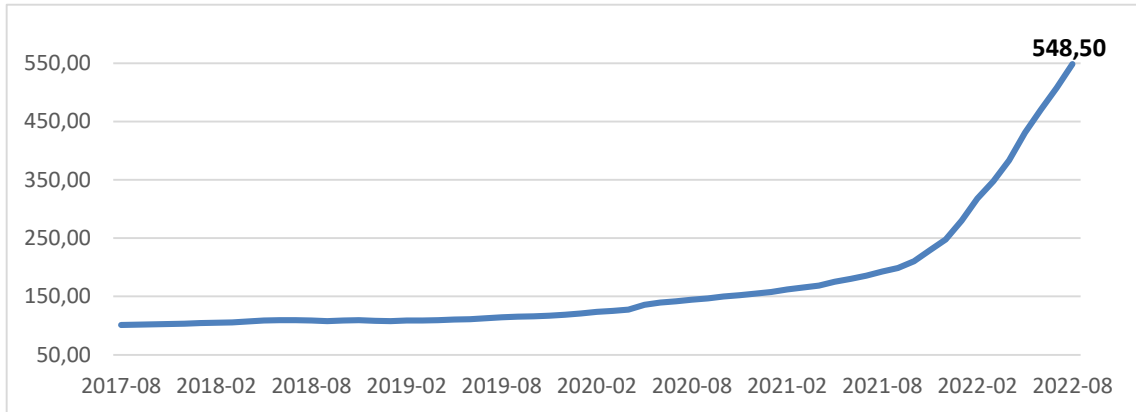
Grafik 1. Türkiye Konut Fiyatı Yıllık Değişim Oranı (%)



Kaynak: TCMB

2017 yılında 100 olan endeks değeri 2022 yılının Ağustos ayında 548.50 olarak gerçekleşmiştir. Endeks 2017 yılından bu yana 5,48 katına çıkmıştır.

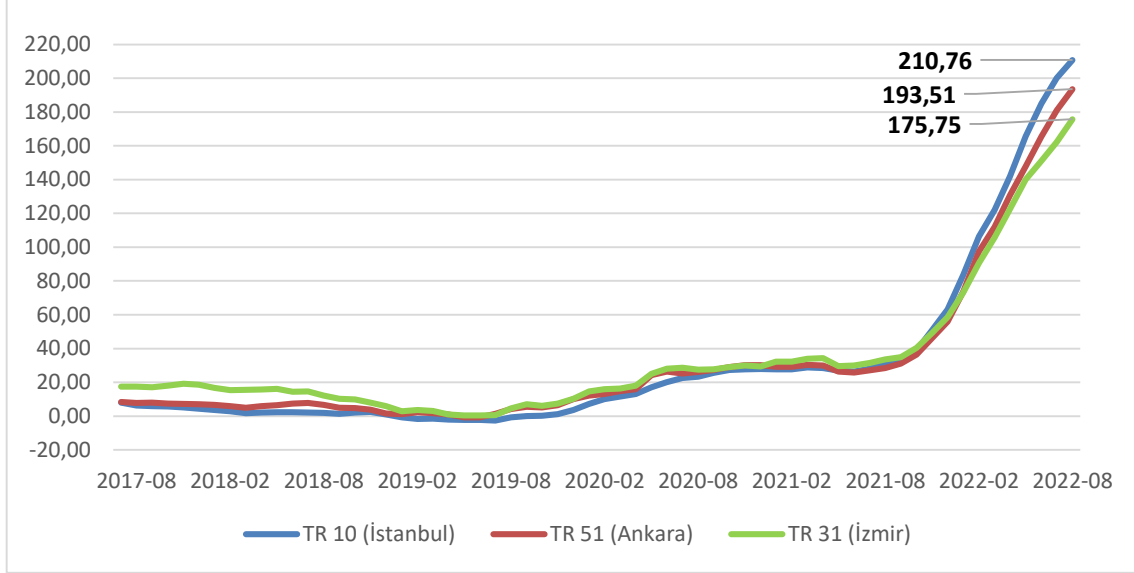
Grafik 2. Türkiye Konut Fiyat Endeksi (2017=100)



Kaynak: TCMB

3 büyük il olan İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyatlarındaki gelişmeler değerlendirildiğinde, konut fiyatları 2021 yılının Ağustos ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %210,76, %193,51 ve %175,75 oranlarında artış göstermiştir.

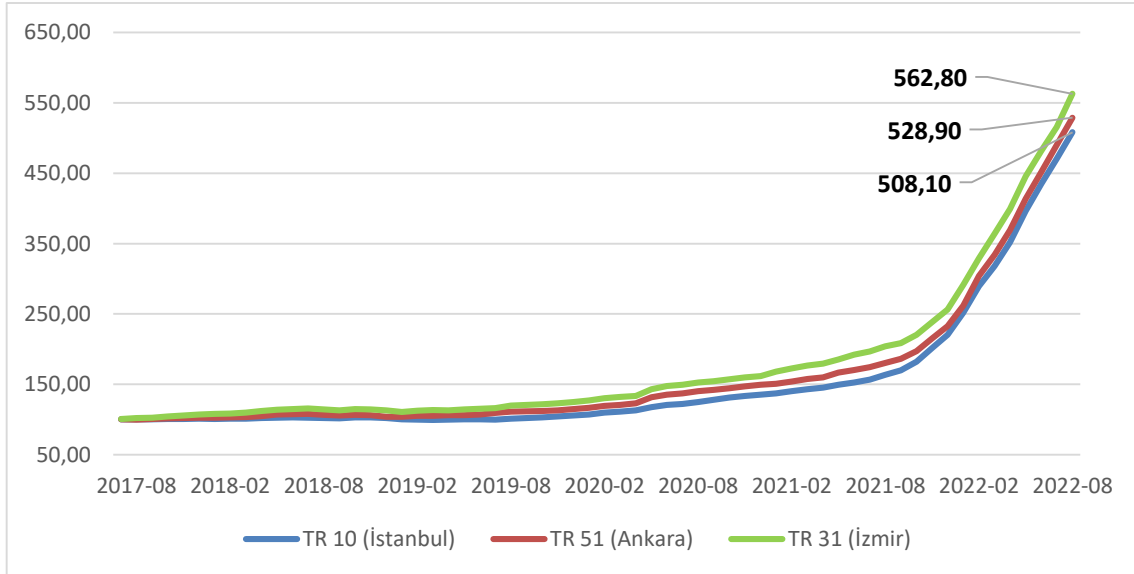
Grafik 3. 3 Büyük İl Konut Fiyatı Yıllık Değişim Oranı (%)



Kaynak: TCMB

2017 yılında 100 olan endeks değeri 2022 yılının Ağustos ayında İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla 508,10, 528,90 ve 562,80 seviyesinde gerçekleşmiştir. 3 büyük il arasında endeks değeri en yüksek olan il İzmir olmuştur.

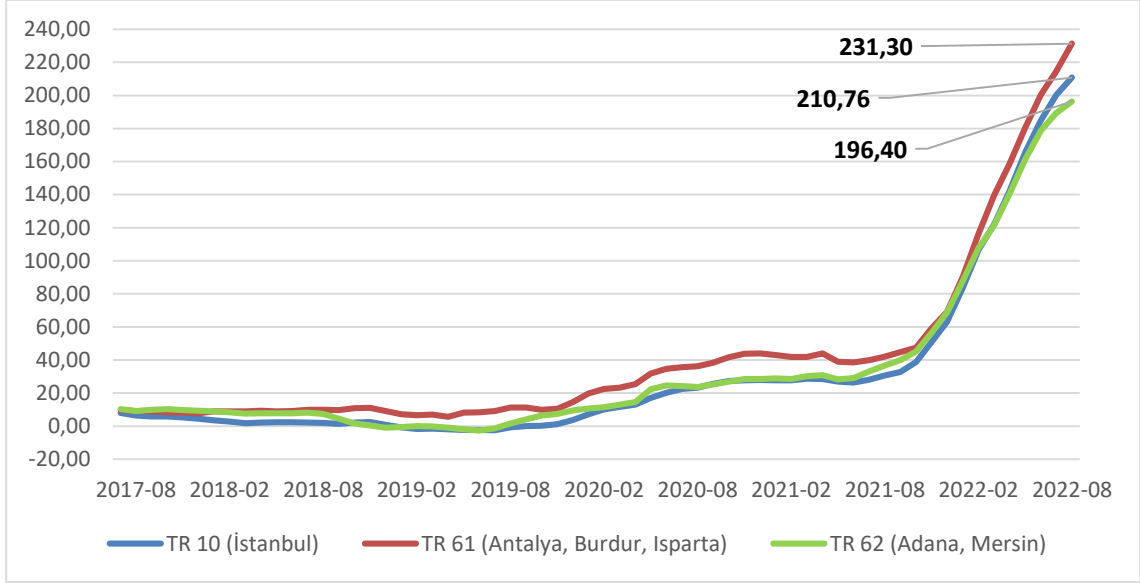
Grafik 4. 3 Büyük İl Konut Fiyat Endeksi (2017=100)



Kaynak: TCMB

Konut fiyatlarında en çok artışın yaşandığı bölgeler incelenirse karşımıza TR 10 (İstanbul), TR 61 (Antalya, Burdur, Isparta), TR 62 (Adana, Mersin) bölgeleri çıkmaktadır. TR 61 bölgesindeki fiyat artış oranı en büyük il olan İstanbul'u dahi geçmiştir. Bu bölgedeki fiyatların artmasının nedeninin Rusya-Ukrayna savaşı sonrası, bu ülkelerden gelen insanların konut sektöründe talep fazlası ortaya çıkarması olduğu düşünülmektedir.

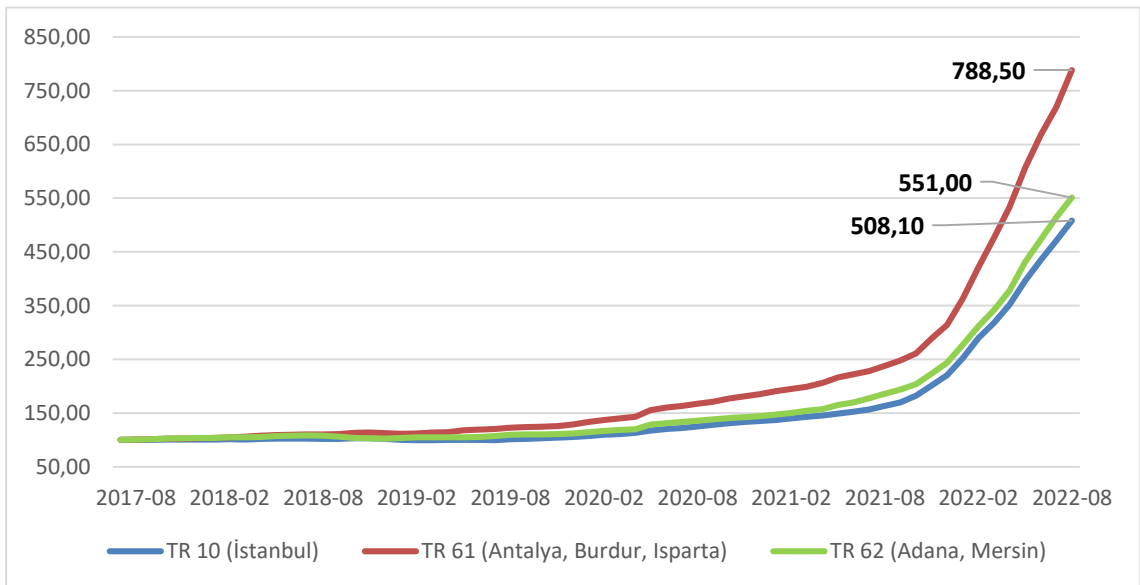
Grafik 5. Konut Fiyatları En Yüksek Yıllık Değişim Gösteren Bölgeler (%)



Kaynak: TCMB

Endeks incelenirse TR 61 bölgesinin diğer bölgelerden ayrışması daha net gözlemlenmektedir. Endeks değeri, TR 10 ve TR 62 bölgelerinde sırasıyla 551 ve 508,10 iken TR 61 bölgesinde 788,50 seviyesinde gerçekleşmiştir.

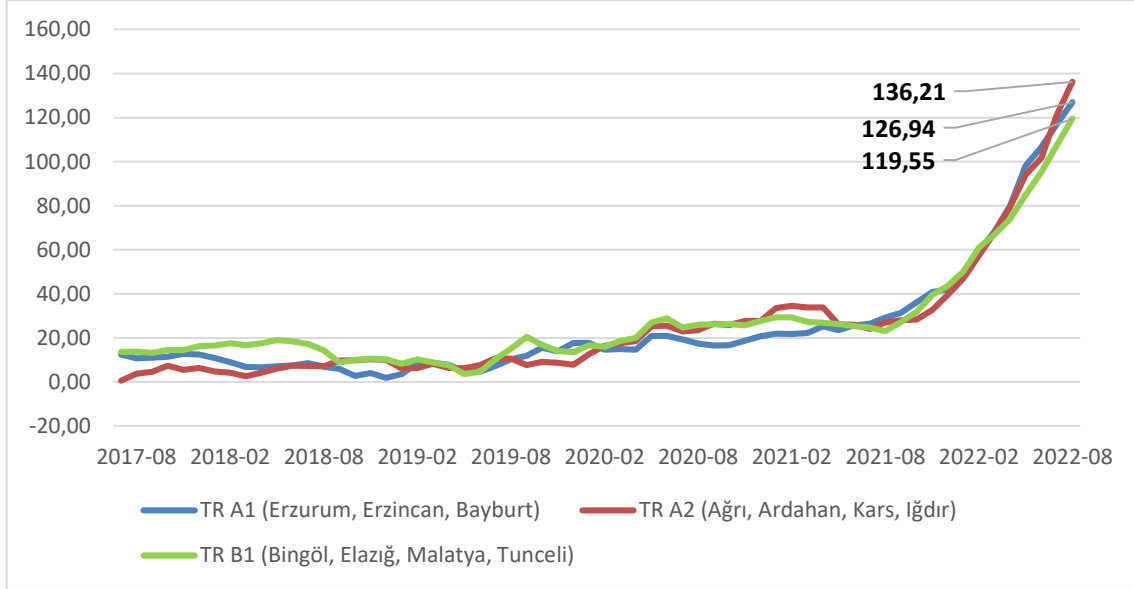
Grafik 6. Konut Fiyatları En Yüksek Artış Gösteren Bölgelerin Fiyat Endeksi (2017=100)



Kaynak: TCMB

Konut fiyatlarında en az artışın olduğu bölgeler; TR A1 (Erzurum, Erzincan, Bayburt), TR A2 (Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır), TR B1 (Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli) bölgeleri olmuştur. En az artan TR B1 bölgesinde dahi fiyat artışı %100'ü geçmiştir.

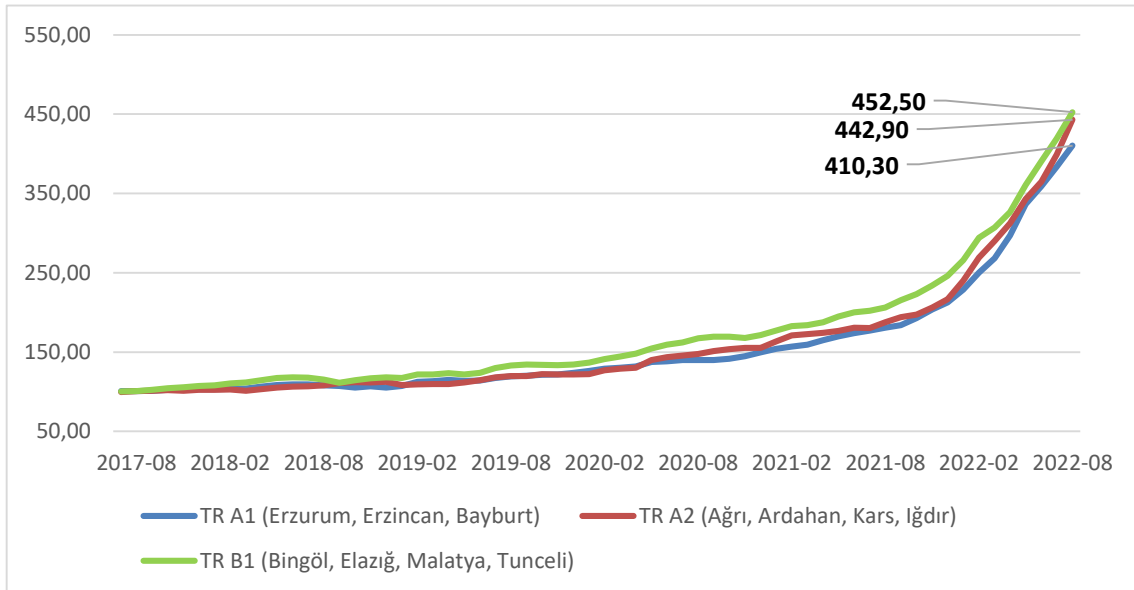
Grafik 7. Konut Fiyatları En Düşük Yıllık Değişim Gösteren Bölgeler (%)



Kaynak: TCMB

TR A1, TR A2 ve TR B1 bölgelerinde endeks değerleri sırasıyla 410,30, 442,90 ve 452,50 şeklindedir. Bu bölgelerde endeks değerleri birbirine yakın gerçekleşmiştir.

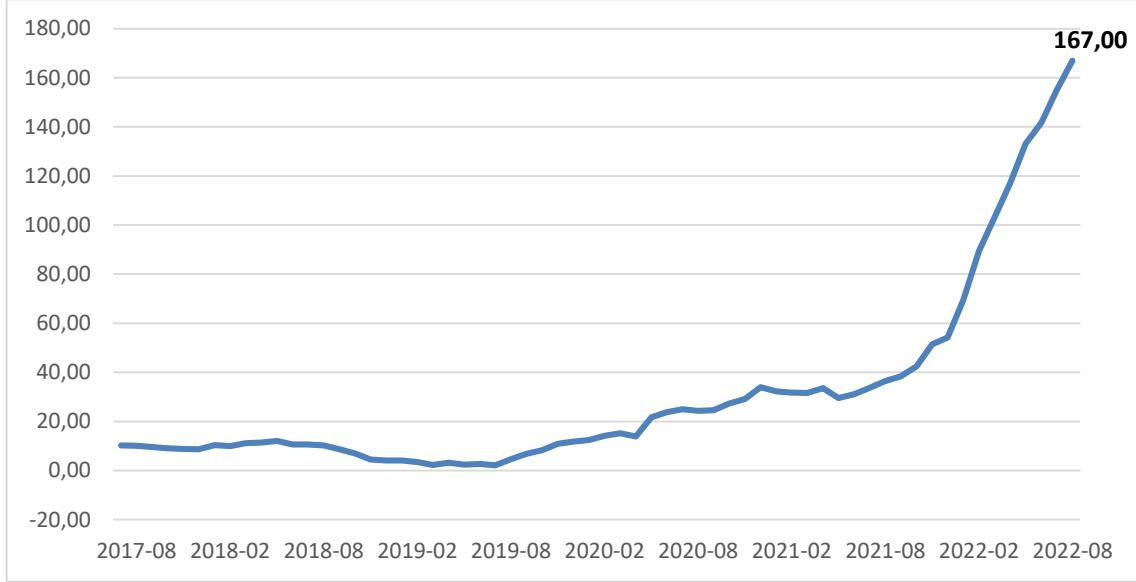
Grafik 8. Konut Fiyatları En Düşük Yıllık Artış Gösteren Bölgelerin Fiyat Endeksi (2017=100)



Kaynak: TCMB

TR 52 (Konya, Karaman) bölgesindeki fiyat artışları incelendiğinde ise yıllık artış %167 seviyesinde gerçekleşmiştir. TR 52 bölgesinde fiyat artışının yıllık yüzdesel değişimi Türkiye ortalamasının altındadır.

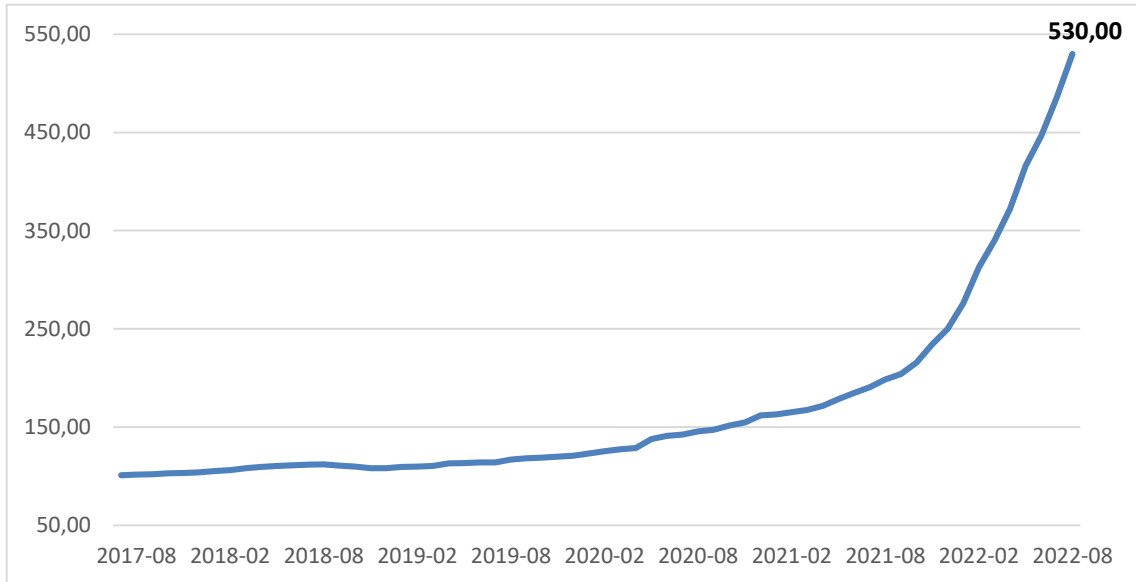
Grafik 9. TR 52 (Konya, Karaman) Bölgesi Konut Fiyatı Yıllık Değişim Oranı (%)



Kaynak: TCMB

2017 yılında 100 olan endeks değeri 2022 yılının Temmuz ayında 530 olmuştur. TR 52 bölgesinde 2017 yılından bu yana konut fiyatları 5,3 katına çıkmıştır.

Grafik 10. TR 52 (Konya, Karaman) Bölgesi Konut Fiyatı Endeksi (2017=100)



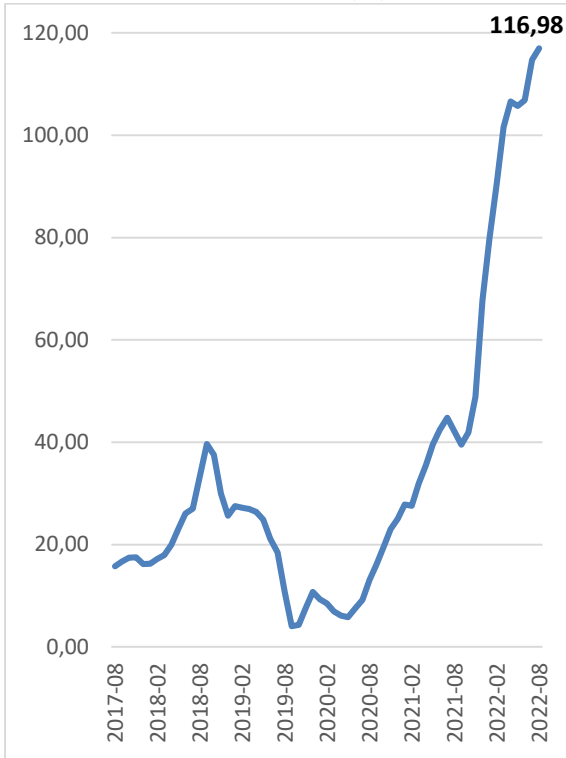
Kaynak: TCMB

3. KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN SEBEPLERİ

Konut fiyatlarındaki artışın iki temel sebebi vardır. Bunlar; konut maliyetlerindeki artış ve konut talebindeki artıştır. Maliyet artışının ve talep artışının aynı anda yaşanması konut fiyatlarını aşırı derecede yükseltmiştir.

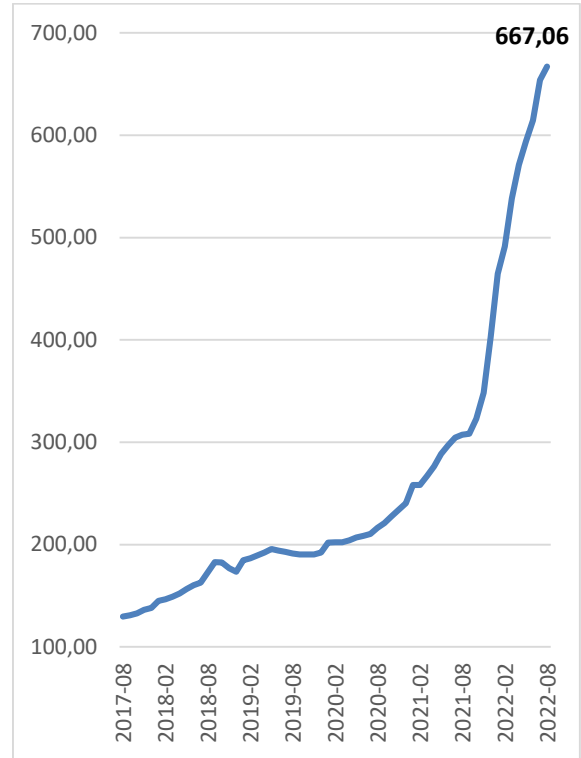
Grafik 11'den görüleceği üzere konut maliyetlerindeki yıllık artış oranı %116,98 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran ile konut fiyatlarındaki %184,64 olan yıllık artış oranı karşılaştırıldığında, talep artışının konut fiyatlarına etkisi rahatlıkla gözlemlenebilir. Konut talebinde bu denli artışın en önemli sebebinin; döviz, altın ve mevduat faizi gibi yatırım araçlarının enflasyon kadar getiri getirmemesinin sonucu olarak yatırımcıların konuta yönelmesi olduğu düşünülmektedir.

Grafik 11. İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%)



Kaynak: TCMB

Grafik 12. İnşaat Maliyet Endeksi



Konut fiyatlarındaki artışın bir başka sebebinin ise yabancıların konut almasının olduğu düşünülmektedir. TL'nin önemli ölçüde değer kaybetmesi sebebiyle, Türkiye'den konut almak yabancıların ilgisini çekmeye başlamıştır. Hâlihazırda yüksek olan konut talebi yabancılarında konut almasıyla daha da artmakta ve fiyat artışlarına sebep olmaktadır. Tablo 1'den görüleceği üzere yabancıya konut satışının en fazla yapıldığı iki il İstanbul ve Antalya'dır. Bu iki ilde 2022 yılında yabancıya toplamda 34.250 adet konut satılmıştır. 2022 yılında yabancıya toplamda 49.644 adet konut satıldığı düşünüldüğünde, yabancıya yapılan toplam konut satışının %69'u yalnızca bu iki ilde gerçekleşmiştir. En yüksek fiyat artışlarının bu iki ilde olduğu düşünüldüğünde, yabancıya konut satışının da fiyatları yükselttiği tezi kuvvetlenmektedir. Ayrıca yabancılarla yapılan konut satışları 2022 Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artmıştır.

Tablo 1. 2022 Yılı Yabancıya Konut Satış İstatistikleri

	Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Toplam	49 644	4 186	4 591	5 567	6 447	5 962	8 630	3 939	5 273	5 049
İstanbul	19 594	1 771	1 958	2 245	2 564	2 451	3 906	1 154	1 750	1 795
Antalya	14 656	914	1 099	1 434	1 970	1 885	2 534	1 421	1 814	1 585
Mersin	2 596	219	216	229	299	264	428	289	317	335
Ankara	2 295	269	288	347	333	249	276	148	208	177
Bursa	1 532	117	161	174	158	132	226	165	193	206
Yalova	1 375	117	116	159	167	135	177	152	192	160
Sakarya	1 054	107	89	135	133	122	193	81	95	99
İzmir	972	142	100	132	138	109	125	50	87	89
Samsun	823	92	116	147	130	102	80	46	58	52
Trabzon	752	69	87	87	61	68	100	85	117	78
Diğer iller	3 995	369	361	478	494	445	585	348	442	473

Kaynak: TÜİK

4. KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN SONUÇLARI

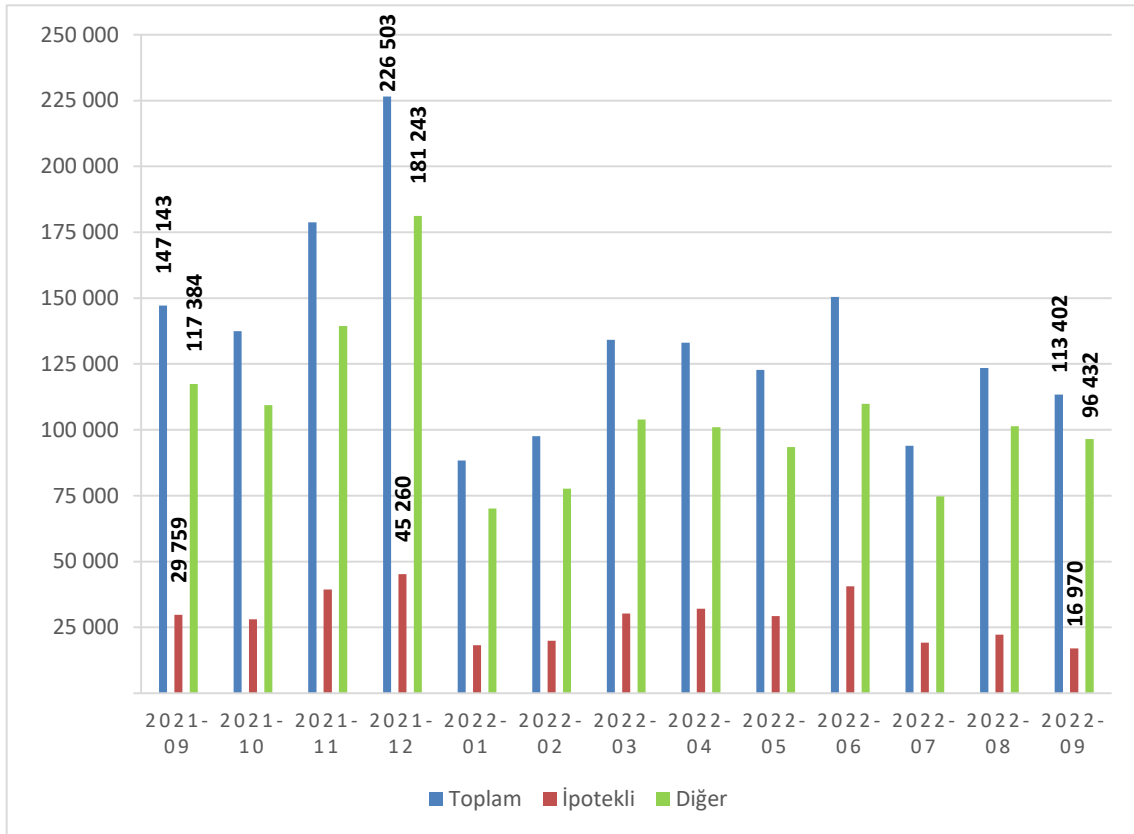
Konut fiyatlarında yüksek seviyede artış olması birçok sorunu beraberinde getirmiştir. Sabit gelirli kesimin hem ev sahibi olması hem de kiralık ev bulmaları zorlaşmıştır. Hükümet kiralardaki artışın önüne geçmek için, kira artışlarına %25 sınırı getirmiştir. Bu uygulama 1 Temmuz 2023'e kadar geçerli olacaktır.

İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı son dönemde yüksek bedelden anlaşılan kiracıların kiralalarını ödeyemediğine ilişkin şikâyetlerin 2-3 katına çıktığını söylemiştir. Konutların yüksek fiyattan kiralanması sonucu kiracılar kiralalarını ödeyememekte ve ev sahipleri ile sorunlar yaşamaktadır. Bunun sonucunda icra ve haciz olayları yaşanmaktadır.

Uzmanlar kira artışına %25 sınırı getirilmesinin yüksek kira sorununu çözmediğini belirtmektedir. Ev sahipleri kira artışında bu sınıra takılmamak için evlerini boş tutup 2023'ün Ağustos ayını beklemektedirler. Hali hazırda uygulanması zor olan bu düzenlemenin sembolik bir düzenlemeden öte olmadığı görüşleri yaygındır. Ayrıca bu düzenleme hali hazırda konutunu kiraya veren kişileri kapsadığı için, konutunu yeni kiraya verecek kişiler için hiçbir sınırlama yoktur.

Konut fiyatlarında özellikle son bir yılda çok fazla artış olduğu için konut satışlarında da gerileme vardır. Grafik 13'den görüleceği üzere 2021'in Eylül ayında 147.143 adet olan konut satışları 2022 yılının Eylül ayında 113.402 adete düşmüştür, bu verilerle yıllık düşüş %23 seviyesinde olmuştur. Ayrıca bu verilerde dikkat çeken bir diğer unsur ipotekli satışlardaki düşüşün, oransal olarak bakıldığında toplam satışlardan daha fazla düşmüş olmasıdır. 2021 Eylül ayında 29.759 adet olan ipotekli konut satışı, 2022 Eylül ayında %43 azalışla 16.970 olmuştur.

Grafik 13. Son 1 Yıllık Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Konut fiyatları çok yükseldiği için dar gelirli kişilerin ev sahibi olması çok zor bir hale gelmiştir. Dar gelirlilerin ev sahibi olabilmesi için hükümet tarafından "Sosyal Konut Projesi" duyurulmuştur. TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) tarafından inşa edilecek konutlar sayesinde dar gelirlilerin uygun fiyatlardan konut sahibi olması amaçlanmaktadır. Bu projeye başvurabilmek için aylık hane halkı gelirin, en fazla net 16.000 TL (İstanbul İli için 18.000 TL) olması gerekmektedir. Ayrıca projede 18-30 yaş arasındaki gençlere özel %20 kontenjan ayrılmıştır. Projede hak sahiplerine konutlar; %10 peşinat ve 240 ay vade ile satılacaktır. 3+1 konutların fiyatı 850.000 TL iken 2+1 konutların fiyatı 608.000 TL olacaktır. Bu fiyatlara bakıldığında konut piyasasına kıyasla oldukça uygun fiyatlar vardır. Bu proje ile konut fiyatlarının düşürülmesi amaçlanmaktadır.

5. SONUÇ

Temel bir ihtiyaç olan barınmanın konutlardan karşılanıyor olması sebebiyle, konut piyasasında yaşanan bir problem insanların hayatına direkt olarak etki etmektedir. Konut maliyetinin ve konut talebinin aynı anda yükselmesi, konut fiyatlarında anormal artışları ortaya çıkarmıştır. Konut fiyatlarının artması doğal olarak kira fiyatlarını artırmış ve insanları zor durumda bırakmıştır.

Yaşanan bu problemler sonucunda, hükümet konut ve kira fiyatlarını düşürmeye yönelik adımlar atmıştır. Kira artışına %25 sınırı ve “Sosyal Konut Projesi” gibi uygulamalarla konut piyasası dengelenmeye çalışılmaktadır. Ancak bu uygulamaların piyasaya yansımaları beklenen olumlu etkileri henüz yansımamıştır.

6. KAYNAKÇA

- “Alaattin Aktaş - Konut Fiyatları Niye Mi Artıyor, Yanıtı Bu Verilerde...” – Dünya
<https://www.dunya.com/kose-yazisi/konut-fiyatlari-niye-mi-artiyor-yaniti-bu-verilerde/657571>
- “İnşaat Maliyet Artışında Rekor Serisi” – Bloomberg HT
<https://www.bloomberght.com/insaat-maliyet-artisinda-rekor-serisi-2316899>
- “İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022” – TÜİK
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2022-45629&dil=1>
- “İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı: Yüksekten Anlaşanlar Kiralarını Ödeyemiyor” – Bloomberg HT
<https://www.bloomberght.com/istanbul-emlakcilar-odasi-baskani-yuksekten-anlasanlar-kiralarini-odeyemiyor-2311462>
- “Kira Artışına Yüzde 25 Sınırı” – Bloomberg HT
<https://www.bloomberght.com/kira-artisina-limit-geliyor-2307965>
- “Konut Fiyat Endeksi” – TCMB
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+sektor+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi/>
- “Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022” – TÜİK
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2022-45681&dil=1>
- “Konut Satışlarında Son Bir Yılın En Sert Düşüşü” – Bloomberg HT
<https://www.bloomberght.com/konut-satislarinda-son-bir-yilin-en-sert-dususu-2317180>
- “Satışlar Geriler, Fiyatlar Neden İlerler?” – Bloomberg HT
<https://www.haberturk.com/yazarlar/abdurrahman-yildirim-1018/3530640-satislar-geriler-fiyatlar-neden-ilerler>