



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

KONUT SATIŞ RAKAMLARI

BURÇİN KABAKCI



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA
Şubat, 2017
www.kto.org.tr



İÇİNDEKİLER:

Başlık	Sayfa
1. GİRİŞ	2
2. KONUT SEKTÖRÜNÜN BÜYÜYEME ETKİSİ	2
3. KONUT SEKTÖRÜNÜN YATIRIMLARA ETKİSİ.....	2
4. KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAMA ETKİSİ.....	3
5. KONUT SATIŞ RAKAMLARI 2016.....	3
5.1. İpotekli Konut Satışları	3
5.2. İlk ve İkinci El Konut Satış Rakamları.....	4
5.3. Yabancılara Konut Satış Rakamları.....	5
6. KAYNAKÇA	7



1. GİRİŞ

Konut üretimi, bir yandan barınma gibi temel bir ihtiyacı karşılarken, diğer yandan bu sektöre yapılan yatırımlardan dolayı kendisine bağlı onlarca alt sektörde yapılan üretim ve sağladığı istihdam sayesinde tüm dünyada ekonominin lokomotifi olarak görülmektedir. Konut ve barınma için yapılan harcamalar, toplam servet içerisinde hanehalkı harcamalarının belirgin bir kısmını oluşturduğu gibi, gelişmiş ekonomilerde de aynı zamanda Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) içerisinde de büyük bir paya sahiptir. Bu sebeple konut için yapılan harcamalar ile makroekonomik harcamalar arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır.

Konut sektörü kendisinden bağımsız birçok sektörü etkilemesinden dolayı, bu kalemdeki harcamaların yükselmesi, mobilya, beyaz eşya vb. gibi mallara talebin artmasına yol açmakta ve bu sektörlerinde canlanmasına yardımcı olmaktadır. Konut alımları ekonomik belirsizliğin olduğu dönemlerde yatırım alternatifi olarak görülmekte ve sektörün canlı kalmasına sebep olabilmekte ve düşük faiz politikası sayesinde konut alımı kolaylaşmaktadır.

2. KONUT SEKTÖRÜNÜN BÜYÜMEYE ETKİSİ

Konut sektörü, çoğunlukla yerli sanayiye dayanmaktadır ve yüksek istihdam potansiyeline sahiptir. Bu nedenle de milli gelirin bir parçası konumundadır. Konut sektöründeki büyüme milli gelirin de büyümesine sebep olmaktadır. Sektörlerin üretimleri için gerekli malları peşinen üreterek, bu sektörlerin veriminin artmasına, maliyetlerinin düşmesine yol açılmasına bir sektörün ileriye doğru etkisi denilmektedir. Bir sektörün geriye dönük etkisi ise, diğer sektörlerin ürettiği malları kendisi kullanarak, bu sektörlerin talebini arttırmakta ve bu sektörlerin gelişmelerine yol açmaktadır. Konut sektörü de yapısı itibari ile geriye dönük etkiye sahip sektörler arasında yer almaktadır.

3. KONUT SEKTÖRÜNÜN YATIRIMLARA ETKİSİ

Konut fiyatlarında gerçekleşen dalgalanmalar toplam talebi ve hatta ekonominin hemen hemen tamamını çeşitli yönlerden etkileyebilmektedir. Yükselen konut fiyatları yatırım getirilerine yönelik daha iyimser beklenti oluşmasına, inşaatçıların yeni yapılara başlamasına, böylece inşaata ilişkin sektörlerdeki girdi taleplerinin artmasına neden olmaktadır. Bir diğer yandan, yükselen konut fiyatları hanehalkını teşvik ederek özel tüketim harcamalarının artmasını sağlamaktadır. Konut fiyatlarındaki değişim şirketlerin yatırım kararlarını mevcut ve potansiyel ev sahiplerinin ise mali kararlarını etkilemektedir.



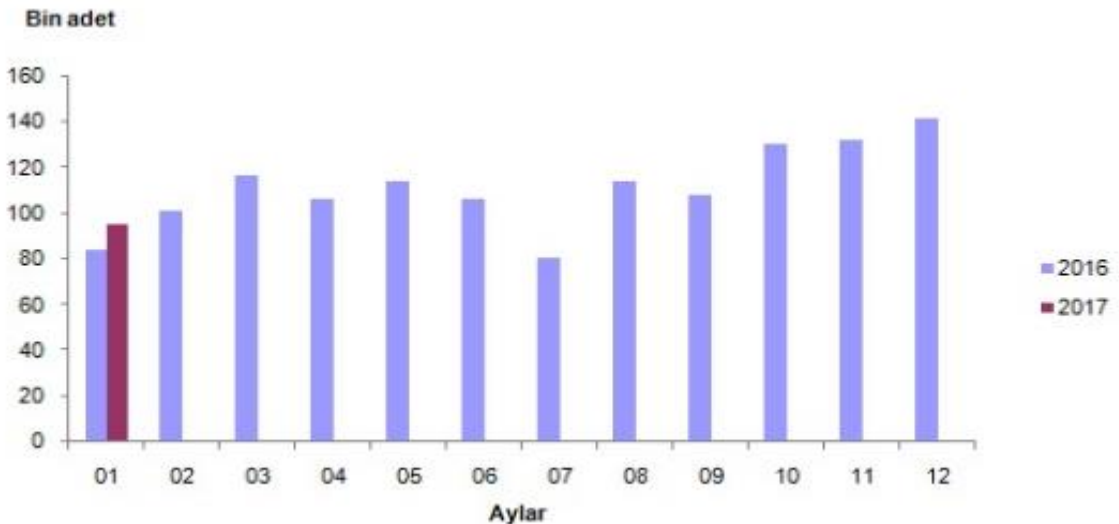
4. KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAMA ETKİSİ

Ekonomilerin en önemli hedeflerinden birisi mevcut işsizlik düzeyini azaltmak ve istihdam düzeyini arttırmaktadır. Konut sektörü de yapım aşamasından, satış aşamasına kadar tüm alanlarda istihdam artırıcı bir etkiye sahiptir. Konut sektörünün istihdama olan katkısını inşaat sektörüyle tespit etmek mümkündür. Emek – yoğun üretim faaliyeti gösteren inşaat sektörü çok fazla kişiye istihdam sağlarken, bunların bir bölümünün niteliksiz işgücü olması nedeniyle özellikle gelişmekte olan ülkeler içinde çok önemli bir fonksiyonu üstlenmektedir. Ayrıca demir - çimento gibi bağlantılı iş kollarını da pozitif etkilemektedir.

5. KONUT SATIŞ RAKAMLARI 2016

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Ocak ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,8 oranında artarak 95.389 olmuştur. Buna göre, geçen ay satış sonucu el değiştiren konut sayısı, 2016 yılının aynı ayına göre yüzde 12,8 artarak 84 bin 556'dan 95 bin 389'a yükselmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 807 konutla en yüksek payı (%16,6) almıştır. İstanbul'u 10 bin 686 konut satışıyla (%11,2) Ankara, 5 bin 665 konut satış rakamı ile İzmir (%5,9) izlemiştir. Konya gerçekleştirmiş olduğu 2.060 konut satış rakamı ile 12. sırada yer almıştır. En az satış olan iller ise 8 konutla Hakkâri, 11 konutla Ardahan ve 48 konut ile Şırnak olarak kayıtlara geçmiştir.

Grafik 1. Konut Satış Sayıları 2016 – 2017,



Kaynak: TÜİK

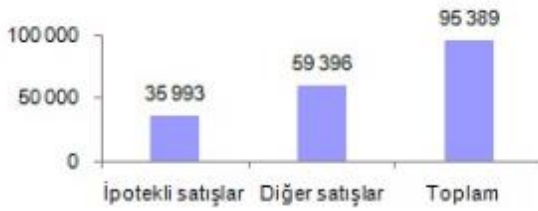


5.1 İpotekli Konut Satışları

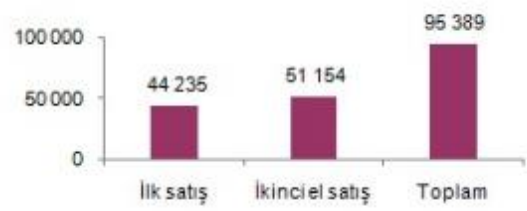
Bu dönemde ipotekli konut satışları %35,4 artış göstererek 35 bin 933'e yükselmiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %37,7 olarak belirlenmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul, 6 bin 272 konut ve %17,4 payla ilk sırada yer almaktadır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %69 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları, Ocak 2016'nın aynı ayına göre %2,5 artarak 59 bin 396 olmuştur. Bu kategoride İstanbul, 9 bin 535 konut satışı ve %16,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 60,3 olmuştur. Ankara, 6 bin 188 diğer konut satışıyla ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 3 bin 287 konut satışıyla İzmir izlemektedir. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konutla Hakkâri olarak belirlenmiştir. Konya ise 629 ipotekli satış rakamı ile 15. Sırada yer almıştır.

Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2017



Satış durumuna göre konut satışı, Ocak 2017



Kaynak: TÜİK

5.2. İlk ve İkinci El Konut Satış Rakamları

İlk defa satılan konut sayısı bu dönemde yüzde 10,4 artarak 44 bin 235'e ulaşmıştır. Toplam konut satış rakamları içinde il satışın payı yüzde 46,4 olurken, ilk satışlarda İstanbul 7 bin 774 konut satış rakamıyla en yüksek payı (%17,6) almıştır. İstanbul'u 3 bin 972 konut satış rakamıyla Ankara, 2 bin 333 konut satış rakamıyla İzmir takip etmektedir. Konya ise, 917 konut satış rakamı ile 12. sırada yer almaktadır.

İkinci el konut satış rakamları ocakta geçen yılın aynı dönemine kıyasla %15,7 payla bu alanda ilk sırada yer alırken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 50,8 olmuştur. Ankara 6 bin 714, İzmir 3 bin 332 konut satışıyla İstanbul'u takip etmektedir. Konya 1142 konut satış rakamı ile 10. sırada kendine yer bulmuştur.



5.2 Yabancılara Konut Satış Rakamları

Yabancılara yapılan konut satışları ocak ayında 2016 yılının aynı ayına göre yüzde 5,2 azalarak bin 386 hesaplanmıştır. Bu alanda ilk sırada 441 konut satışıyla İstanbul yer alırken, bu ili 264 konut satışı ile Antalya, 137 konut satış rakamı ile Bursa, 72 ile Ankara, 70 ile Sakarya ve 62 ile Yalova takip etmektedir.

Ocak ayında Irak vatandaşları ülkemizden 279 konut satın almıştır. Bu ayda Suudi Arabistan vatandaşları 144, Kuveyt vatandaşları 115, Afganistan vatandaşları 107, Rusya vatandaşları ise 60 konut satın almışlardır.

15 Temmuz darbe girişiminden sonra konut sektöründe durgunluktan söz edilirken, bankalar, Cumhurbaşkanı'nın çağrısı ile konut kredisi faizlerini düşürdüler, satış bedelinin kredileme sınırı %80'e yükseltildi. Emlak Konut 120 ay vade %0.70 faizle konut satış kampanyası başlattı. Tüm bu gelişmelerden sonra 2016 yılının Ağustos ayından itibaren konut satış rakamlarında ciddi bir artış gözlemlenmektedir.

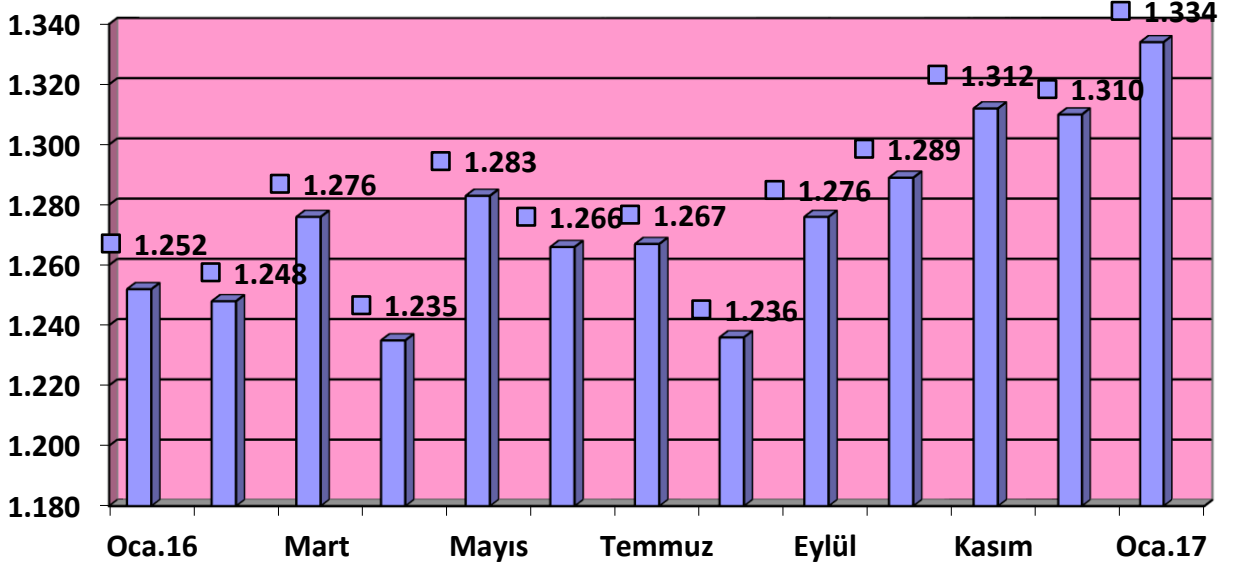
TABLO 2. İllere Göre Yabancılara Konut Satışları

Sıra	Şehir	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
1	İstanbul	11.903	17.503	17.040	21.094	22.499	25.147	115.186
2	Ankara	7.955	12.300	11.564	14.449	15.302	15.618	77.188
3	İzmir	4.810	6.419	6.050	7.889	7.891	8.975	42.034
4	Antalya	3.390	4.976	4.575	5.554	5.590	6.035	30.120
5	Bursa	3.137	4.449	3.954	4.808	4.937	5.724	27.009
6	Kocaeli	2.044	2.867	2.602	3.413	3.860	3.758	18.544
7	Mersin	2.363	2.988	2.709	3.095	3.287	3.449	17.891
8	Tekirdağ	2.116	2.960	2.860	3.179	3.305	3.237	17.657
9	Konya	1.986	2.533	2.798	3.433	3.256	3.487	17.493
10	Aydın	2.113	3.046	2.716	3.132	3.161	3.260	17.428

Kaynak: TÜİK



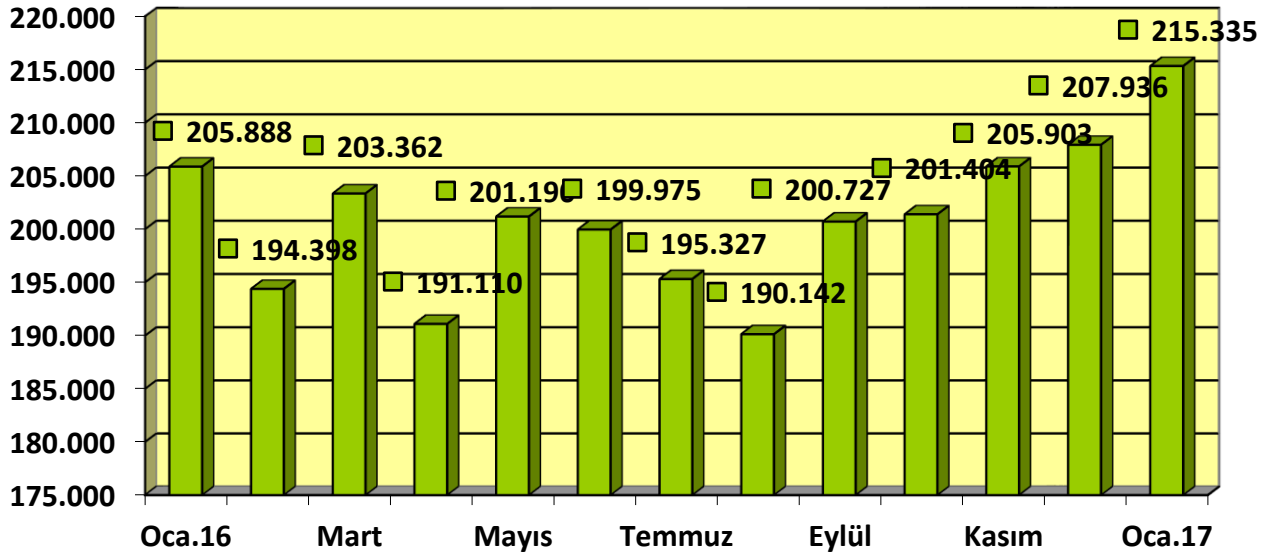
Grafik 2. Satılık Metrekare Fiyatları (TL)



Kaynak:www.sahibinden.com

Konya'da 2017 Ocak ayında satılık metrekare fiyatı bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,5 artarak 1.334 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Satılık Fiyat Ortalaması (TL)



Kaynak:www.sahibinden.com



15 Temmuz darbe girişiminin hemen ardından konut fiyatlarında yaşanan düşüş, eylül ayı itibari ile piyasaların hareketlenmesi ile birlikte artışa geçmiştir.

Satın alınan bir konutun, kira geliriyle, kendi fiyatını ne kadar sürede çıkaracağını belirten süreye amortisman süresi denilmektedir. Aşağıdaki tabloda Konya'daki konutların son 3 yıl için amortisman süreleri belirtilmiştir.

Tablo 2. Konya'daki Konutların Amortisman Süreleri (2015-2017)

Yıllar	Amortisman Süresi
Ocak 2015	22 Yıl 8 Ay
Ocak 2016	21Yıl 5 Ay
Ocak 2017	22 Yıl 3 Ay

Kaynak: www.sahibinden.com

6. KAYNAKÇA:

- <http://www.bloomberght.com/haberler/haber/1988340-konut-satislari-ocakta-12-8-artti>
- <http://goktugbeser.com/turkiyede-konut-sektorunun-makroekonomik-etkileri/>
- <http://www.milliyet.com.tr/konut-satisi-tam-yol-ileri-ekonomi-ydetay-2367690/>
- <https://www.sahibinden.com/emlak-endeksi/konut/satilik/konya>
- <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24793>