

İkinci El Konut Piyasası Raporu

2022 Yılı 3. Çeyrek



Türkiye’de ortalama konut metrekare satış fiyatı 11 bin 972 TL

2022 Yılı 3. çeyrekte ikinci el konut satışı toplam satışların %69’unu oluşturdu

Tüm Girişimci Emlak Müşavirleri Derneği (TÜGEM) ve Endeksa.com iş birliği ile hazırlanan 2022 yılı 3. çeyreğine ilişkin “İkinci El Konut Piyasası Raporu” açıklandı. Rapora göre, 3. çeyrekte 227 bin 128 adet ikinci el konut satışı gerçekleşirken, ikinci el konut satış adedi geçen senenin aynı dönemine göre %18 azaldı. 3. çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarında yıllık artış %202 olurken, ikinci el konut satışı toplam satışların %69’unu, kredili konut satışları ise %18’ini oluşturdu. Yıllık değer artışı en yüksek olan iller ise Antalya, Mersin ve İstanbul.

TÜGEM ve Endeksa iş birliği ile hazırlanan ‘İkinci El Konut Piyasası Raporu’na göre, 2022 3. çeyrekte konut satış adedi geçen senenin aynı dönemine göre %17 azalış gösterirken, 3. çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki artış yıllık %202 olarak gerçekleşti. Türkiye’de ortalama konut metrekare satış fiyatı 11 bin 972 TL, ortalama amortisman süresi 19 yıl, ortalama pazarlama süresi 61 gün olurken, 3. çeyrek sonu itibarıyla yıllık değer artışı en yüksek olan iller Antalya, Mersin ve İstanbul oldu.

3. çeyrekte, konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %19 azaldı

2022 yılının 3. çeyreğinde 330 bin 795 adet konut satışı gerçekleşti. Konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %19 geçen senenin aynı dönemine göre ise %17 düşüş göstermiş oldu.



Çeyrek bazında konut satış adetleri

İkinci el konut satışı toplam satışların %69’unu, kredili konut satışları ise %18’ini oluşturdu

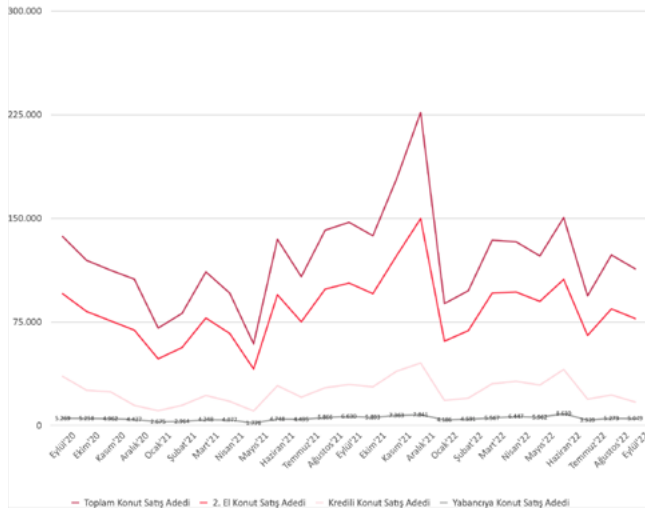
3. çeyrekte 227 bin 128 adet ikinci el konut satışı gerçekleşti. Bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %22, geçen sene aynı döneme göre ise %18 azalış göstermiş oldu. İkinci el konut satışı toplam konut satışlarının %69’unu oluşturdu. 3. çeyrekte kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının %18’ini oluşturarak 58 bin 284 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları bir önceki çeyreğe göre %43 geçen senenin aynı dönemine göre ise %25 azaldı.

İkinci el konut satışı toplam satışların %69'unu, kredili konut satışları ise %18'ini oluşturdu

3. çeyrekte 227 bin 128 adet ikinci el konut satışı gerçekleşti. Bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %22, geçen sene aynı döneme göre ise %18 azalış göstermiş oldu. İkinci el konut satışı toplam konut satışlarının %69'unu oluşturdu. 3. çeyrekte kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının %18'ini oluşturarak 58 bin 284 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları bir önceki çeyreğe göre %43 geçen senenin aynı dönemine göre ise %25 azaldı.

Yabancıya konut satışı geçen sene aynı döneme göre %16 azaldı

3. çeyrekte yabancı uyruklu kişilere toplam 14 bin 261 adet konut satışı gerçekleşti. Bu adet ile yabancıya konut satışı bir önceki çeyreğe göre %32 geçen senenin aynı dönemine göre %16 azalış göstermiş oldu.



Ay bazında konut satış adetleri

	Q3 2022	Bir önceki çeyreğe göre değişim (%)	Bir önceki yıla göre değişim (%)
Toplam Konut Satış Adedi	330.795	-%19	-%17
2. El Konut Satış Adedi	227.128	-%22	-%18
Kredili Konut Satış Adedi	58.284	-%43	-%25
Yabancıya Konut Satış Adedi	14.261	-%32	-%16

3. çeyrek konut satış adetleri karşılaştırma

Türkiye genelinde konut fiyatlarında 1 yıllık artış %202

3. çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde konut satış fiyatlarında 1 yıllık değer artışı %202 seviyesinde gerçekleşti. Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 11 bin 972 TL, ortalama amortisman süresi 19 yıl, ortalama pazarlama süresi 61 gün oldu. 51 bin 924 adet ile 3. çeyrekteki konut satışlarının %16'sının gerçekleştiği İstanbul'da konut fiyatları 1 yılda %241 artış gösterdi ve ortalama metrekare satış fiyatı 20 bin 208 TL oldu.

En fazla değer artışı olan iller Antalya, Mersin ve İstanbul

En fazla konut satışı olan 50 il içerisinde en fazla stok adedinin İstanbul'da olduğu görülürken, 3. çeyrek sonu itibarıyla İstanbul'da 349 bin 135 adet konut stoku bulunuyor. Stok adedi, Ankara'da 177 bin 849, İzmir'de ise 94 bin 528 adet. En çok konut satışı olan 50 il içerisinde en fazla değer artışı olan iller ise sırasıyla Antalya, Mersin ve İstanbul oldu. Antalya'da konut fiyatları son bir yılda %244 artış gösterdi, ortalama konut metrekare satış fiyatı 17 bin 123 TL, ortalama konut satış fiyatı 2 milyon 54 bin 760 TL. Mersin'de yıllık değer artışı %243, ortalama konut metrekare satış fiyatı 10 bin 923 TL, ortalama konut satış fiyatı 1 milyon 583 bin 835 TL. İstanbul'da konut satış fiyatlarında değer artışı %241, ortalama konut metrekare satış fiyatı 20 bin 208 TL, ortalama konut fiyatı 2 milyon 424 bin 960 TL. oldu.

Ankara'da konut fiyatları son 1 yılda %212 oranında arttı

Ankara 25 bin 965 adet ile 3. çeyrekteki konut satışlarının %8'ini oluşturdu. Ankara'da konut fiyatları son 1 yılda %212 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 9 bin 47 TL oldu. Konut satışlarının %5'inin gerçekleştiği İzmir'de 17 bin 601 adet satış oldu ve konut fiyatları son 1 yılda %190 artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 15 bin 362 TL oldu.



Görkem Ögüt
CEO & Kurucu Ortak

Konuyla ilgili görüşlerini paylaşan Endeksa Kurucu Ortağı ve Genel Müdürü Görkem Ögüt:

“3. çeyrekte hem konut piyasasında hem de ikinci el konut piyasasında bir yavaşlama olduğunu görüyoruz. Bu yavaşlamanın sebepleri, BDDK'nın konut kredileri ile ilgili yaptığı düzenleme, piyasadaki stok azlığı ve yüksek konut fiyatları. Son dönemde konut fiyatlarındaki yüksek artış sonrası piyasada düşüş beklentisi gözlemliyoruz. Endeksa verilerine göre konut fiyatlarında artışın hız kestiğini söyleyebiliriz. Gayrimenkul sektörü için her zaman

çok hareketli olan son çeyrekte piyasanın şartlarının daha fazla oturmasını ve yıllık konut satış adedinin artışla kapanmasını bekliyorum.” şeklinde konuşurken,



Hakan AKDOĞAN
TÜGEM Kurucu Başkan

TÜGEM Kurucu Başkanı Hakan Akdoğan ise, “İkinci el konut satışının toplam konut satışları içindeki payı %69 ile gayet yüksek bir seviyede devam ediyor. Kredili konut satışları ise finansmanda yaşanan daralmalar nedeniyle bir önceki çeyreğe göre %43 oranında düştü. Bu durum konuya erişimi önemli derecede kısıtlıyor. Fiyatlarda ciddi düşüşler beklemesek de satış adetlerinde aylık daralma devam edecek” dedi.



	2022 Yılı 3. Çeyrek Konut Satış Adedi	Toplam Satış İçindeki Payı (%)	Ortalama Konut Metrekare Satış Fiyatı (₺/m2)	Ortalama Konut Satış Fiyatı (₺)	Geri Dönüş Süresi (yıl)	Yıllık Değer Değişimi (%)
İstanbul	51924	16	20208	2424960	19	241
Ankara	25965	8	9047	1176110	17	212
İzmir	17601	5	15362	1997060	20	190
Antalya	16827	5	17123	2054760	19	244
Bursa	12029	4	10625	1466250	27	206
Gaziantep	9268	3	9199	1435044	21	147
Mersin	8664	3	10923	1583835	27	243
Konya	8188	2	7863	1258060	20	185
Kocaeli	8042	2	10499	1385868	21	232
Kayseri	7921	2	6529	1077285	23	162
Balıkesir	7667	2	13360	1670000	35	181
Aydın	7555	2	16743	2344020	32	187
Tekirdağ	7553	2	9028	1254892	19	225
Adana	6243	2	9765	1562400	26	189
Samsun	5707	2	9552	1308624	23	188
Şanlıurfa	5672	2	7036	1196120	23	181
Sakarya	5527	2	9718	1205032	21	195
Eskişehir	5467	2	8864	1108000	19	165
Hatay	5402	2	6941	1041150	24	174
Manisa	5390	2	8504	1063000	22	157
Muğla	4574	1	28206	3666780	29	154
Kahramanmaraş	4173	1	7199	1151840	25	150
Diyarbakır	4129	1	8301	1328160	24	176
Denizli	4124	1	9367	1255178	21	170
Elazığ	3558	1	5217	860805	42	116
Yalova	3493	1	11552	1501760	25	219
Malatya	3296	1	6641	1128970	25	168
Çanakkale	2800	1	14168	1700160	24	226
Trabzon	2790	1	9120	1504800	27	201
Afyonkarahisar	2593	1	8138	1057940	21	191
Ordu	2442	1	8613	1188594	26	184
Mardin	2407	1	6317	1105475	27	191
Erzurum	2321	1	5129	846285	21	161
Sivas	2291	1	6868	995860	25	174
Çorum	2280	1	6484	875340	27	144
Düzce	2169	1	8211	1026375	21	200
Giresun	2077	1	7241	1049945	28	167
Van	2036	1	7589	1130761	24	183
Aksaray	1979	1	7832	1174800	26	175
Kırıkkale	1978	1	5105	689175	23	152
Isparta	1972	1	9867	1272843	21	165
Edirne	1934	1	10353	1190595	20	181
Yozgat	1912	1	6681	935340	24	165
Adıyaman	1908	1	7329	1135995	27	159
Kütahya	1901	1	6756	878280	18	170
Batman	1788	1	7017	1122720	26	134
Zonguldak	1754	1	8946	1162980	25	186
Bolu	1735	1	8207	1083324	22	162
Osmaniye	1713	1	6186	958830	25	167
Kırklareli	1691	1	8166	979920	21	189

Tablo 2: En fazla konut satışı yapılan ilk 50 ilde ortalama fiyat, değer değişimi, pazarlama ve amortisman süresi, stok adedi

Endeksa - Gayrimenkul değerlemede dijital teknolojilerin gelişmiş olanaklarını kullanan www.endeksa.com, sisteme herhangi bir konutun konum ve özelliklerini giren herkese piyasa değerini anında sunmaktadır. Türkiye'nin her yerinde saha araştırmaları yapan lisanslı Endeksa değerlendirme uzmanlarının hazırladığı verilere dayanarak anında bilgi veren platform, otomasyona dayalı istatistiki modelleme ve makine öğrenimi yöntemleri ile konut değerlerini hızla ve doğru bir şekilde hesaplayabilmektedir. Endeksa, konut satış ve kira değerlerinin yanı sıra bölge bazında yaşayanların demografik bilgileri, bölgedeki ticari parametreleri ve yaşam alanlarını da sunmaktadır. Gayrimenkul profesyonellerinin yanı sıra bireysel kullanıcıların da yoğun olarak kullandıkları platform, kullanıcılara yapmış oldukları otomatik değerlemeleri raporlayabilme, güvenilir ve bağımsız görüşe ulaşmak için buldukları bölgelere hakim deneyimli uzmanlardan görüş raporu talep etme imkanı da sağlamaktadır. Endeksa ile en iyi yatırım bölgelerini hızla belirlemek mümkün olmaktadır. Yatırım için düşünülen bölgeler il, ilçe, mahalle ya da konum bazında seçildiğinde, konut türüne göre ortalama kiralara, satış fiyatlarına ve fiyat değişim trendlerine ulaşmak sadece saniyeler almaktadır. Kullanıcılar kendi evlerinin değerini de kolaylıkla öğrenebilmektedir. Bunun için haritadan işaretleyip konut özellikleri girildiğinde, Endeksa evin piyasa değerini anında hesaplamaktadır. Yaşam tarzına göre ev seçimi de Endeksa ile kolaylaşmaktadır. Kullanıcının yaşamayı düşündüğü bölgeler il, ilçe mahalle ya da konum bazında seçildiğinde, sosyal göstergeler ve çevredeki yaşam olanakları hızla görüntülenmektedir. Uzman görüşü ise Endeksa'nın bir diğer fark yaratan hizmetidir. Bireysel ya da ticari karar vermeden önce kullanıcılar lisanslı Endeksa uzmanlarının görüşüne başvurabilmektedir. Endeksa'nın çoğunluk hissesi 2021 sonunda Türkiye'nin öncü internet şirketleri grubu olan iLab tarafından satın alınmıştır.

TÜGEM - Tüm Girişimci Emlak Müşavirleri Derneği (TÜGEM), emlak sektörünün vizyonuna ve gelişmesine öncülük ederek meslektaşlarının birlik ve beraberliğini sağlayan, Türkiye'nin en güçlü STK'larından biri olma amacıyla, gayrimenkul danışmanlığı mesleğine değer katan eğitim ve gelişim odaklı vizyoner girişimciler tarafından 9 Eylül 2016 tarihinde kuruldu. Dernek, emlak danışmanlığı mesleğine değer katan, gelişim ve eğitim odaklı vizyoner girişimcilerin bir araya geldiği öncü sivil toplum kuruluşudur. TÜGEM, etkinlikleri ve örgütsel verimliliği ile üyelerine, meslektaşlarına ve sektörüne eğitim, teknoloji, hukuk ve sinerjik işbirliği olanakları ile katma değer sağlamak misyonuyla faaliyet göstermektedir.



 www.endeksa.com

 destek@endeksa.com

 0850 885 3 885