

Endeksa Konut Piyasa Araştırması

Eylöl 2022



Türkiye genelinde Eylül ayı itibarıyla konut satış fiyatlarında yıllık değer artışı %202

Türkiye genelinde Eylül sonu itibarı ile ortalama konut fiyatı 1 milyon 556 bin 360 TL, geri dönüş süresi 19 yıl oldu

TÜİK rakamlarına göre Eylül ayında Türkiye genelinde 113 bin 402 konut satışı gerçekleştirildi. Eylül ayında satılan konut sayısı bir önceki aya göre %8, bir önceki yılın aynı ayına göre %23 azaldı. Endeksa.com'un verilerine göre Türkiye genelinde Eylül ayı itibarıyla ortalama konut metrekare satış fiyatı 11 bin 972 TL, ortalama konut fiyatı 1 milyon 556 bin 360 TL ve konut yatırımının geri dönüş süresi 19 yıl oldu. Eylül ayında konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %17 oran ile en yüksek paya sahip olurken, yıllık değer artışı en yüksek olan iller sırasıyla Antalya, Mersin ve İstanbul oldu.

Eylül ayında Türkiye genelinde 113 bin 402 konut satışı gerçekleşti. Konut satışları Eylül ayında bir önceki aya göre %8, bir önceki yılın aynı ayına göre %23 azaldı. Ocak – Eylül dönemi değerlendirildiğinde ise konut satış adedinin geçen senenin aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleştiği görülüyor. Teknoloji odaklı gayrimenkul değerlendirme platformu Endeksa.com'un verilerine göre Türkiye genelinde Eylül ayı itibarıyla konut satış fiyatlarında yıllık değer artışı %202 seviyesinde gerçekleşirken, Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 11 bin 972 TL, ortalama konut fiyatı 1 milyon 556 bin 360 TL ve konut yatırımının geri dönüş süresi ise 19 yıl oldu.

Konut satışında ilk üç sıra İstanbul, Ankara ve İzmir'in

Eylül ayında konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %17 oran ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %8 pay ile Ankara, 6 bin 338

konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Endeksa verilerine göre Eylül ayı sonu itibarıyla İstanbul'da konut satış fiyatlarında yıllık değer artışı %241, ortalama konut metrekare satış fiyatı 20 bin 208 TL, ortalama konut fiyatı 2 milyon 424 bin 960 TL. Ankara'da konut fiyatları son bir yılda %212 artış gösterdi, ortalama konut metrekare satış fiyatı 9 bin 47 TL, ortalama konut fiyatı 1 milyon 176 bin 110 TL. İzmir'de ise yıllık değer artışı %190, ortalama konut metrekare satış fiyatı 15 bin 362 TL, ortalama konut fiyatı 1 milyon 997 bin 60 TL.

Yıllık değer artışı en yüksek olan iller Antalya, Mersin ve İstanbul

Endeksa verilerine göre, Eylül ayında en çok konut satışının olduğu ilk 30 il değerlendirildiğinde yıllık değer artışı en yüksek olan iller ise sırasıyla Antalya, Mersin ve İstanbul. 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.

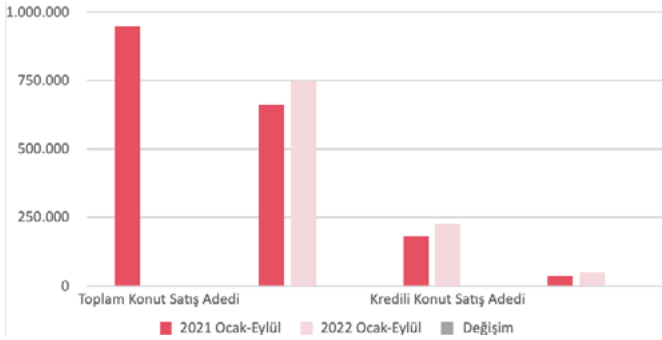
Yıllık değer artışı en yüksek olan iller Antalya, Mersin ve İstanbul

Endeksa verilerine göre, Eylül ayında en çok konut satışının olduğu ilk 30 il değerlendirildiğinde yıllık değer artışı en yüksek olan iller ise sırasıyla Antalya, Mersin ve İstanbul. Antalya'da konut fiyatları son bir yılda %244 artış gösterdi, ortalama

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.

İpotekli konut satışları %43 azaldı

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki aya göre %23, bir önceki yılın aynı ayına göre %43 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26 artışla 228 bin 601 oldu.



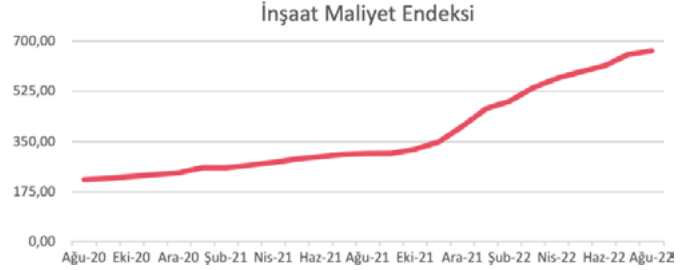
İlk el konut satış sayısı %18 azalarak 35 bin 954 oldu

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25 azalarak 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

İnşaat maliyetleri %117 arttı

Konut fiyatını etkileyen önemli değişkenlerden birisi olan inşaat maliyet endeksine baktığımızda

2022 Ağustos ayında bir önceki aya göre %2 bir önceki yılın aynı ayına göre %117 artış yaşandığı görülüyor. İnşaat maliyet endekslerinde yıllık bazda en çok artış %130 ile malzeme de olurken işçilik maliyetinde artış yıllık %84 oldu. Yabancılar yapılan konut satışında ilk sıra İstanbul’un



Yabancılar yapılan konut satışında ilk sıra İstanbul’un

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul’u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya, 335 konut satışı ile Mersin izledi.



Görkem Ögüt
CEO & Kurucu Ortak

Verileri değerlendiren Endeksa Kurucu Ortağı ve Genel Müdürü Görkem Ögüt, “Konut satışlarında son 2 aydır gözlemlenen yavaşlamanın Eylül’de de devam ettiğini görüyoruz. Eylül’de mevsimsel etki nedeniyle piyasasının hareketlenmesi beklenirken, konut satışlarında bir önceki aya ve geçen yılın aynı dönemine göre bir düşüş gerçekleşti. Satış adedindeki düşüşün iki temel sebebi olduğunu gözlemliyoruz, piyasadaki stok azlığı ve fiyatlardaki düşüş beklentisi. Endeksa verilerine göre de konut fiyatlarındaki artışın yavaşladığını görüyoruz. Son çeyrekte piyasanın şartlarının daha fazla oturmasını ve yıllık konut satış adedinin artışla kapanmasını bekliyorum.” şeklinde konuştu.

	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

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 istatistikî 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 bulundukları 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.

Bu rapor Endeksa uzman ekibi tarafından hazırlanmıştır. Rapordaki bilgiler yatırım tavsiyesi değildir, verilerin doğruluğu belirlenen tarih ve bölge ile sınırlı olup Endeksa'nın otomatik değerlendirme sistemi nedeniyle sadece oluşturulduğu dönemin fotoğrafını çekmektedir.

Raporun içerdiği veriler referans alınarak yapılacak olan yatırım, anlaşma ya da tavsiyelerin sorumluluğu kişi ya da kurumların kendilerine aittir. Raporun tümü veya bir bölümü kaynak gösterilmeksizin paylaşılamaz, Endeksa'nın yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz, referans olarak gösterilemez. Endeksa'nın yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.

Rapor ile ilgili bilgi almak ve görüş belirtmek için kadirsaritas@endeksa.com ve nursah@endeksa.com ile iletişime geçebilirsiniz. Endeksa'nın gelişmiş otomatik değerlendirme sistemiyle işini büyüten gayrimenkul profesyonellerine katılmak için destek@endeksa.com mailinden ve 0850 885 3 885 numarasından bize ulaşabilirsiniz.

****Raporda yer alan değerlemeye dair tüm veriler Endeksa'ya aittir. Konut satış verileri TÜİK'ten alınmıştır.**



www.endeksa.com



destek@endeksa.com



0850 885 3 885