



Tapusor.com Gayrimenkul Sektörü
1. Yarı Raporu (2022 yılı)

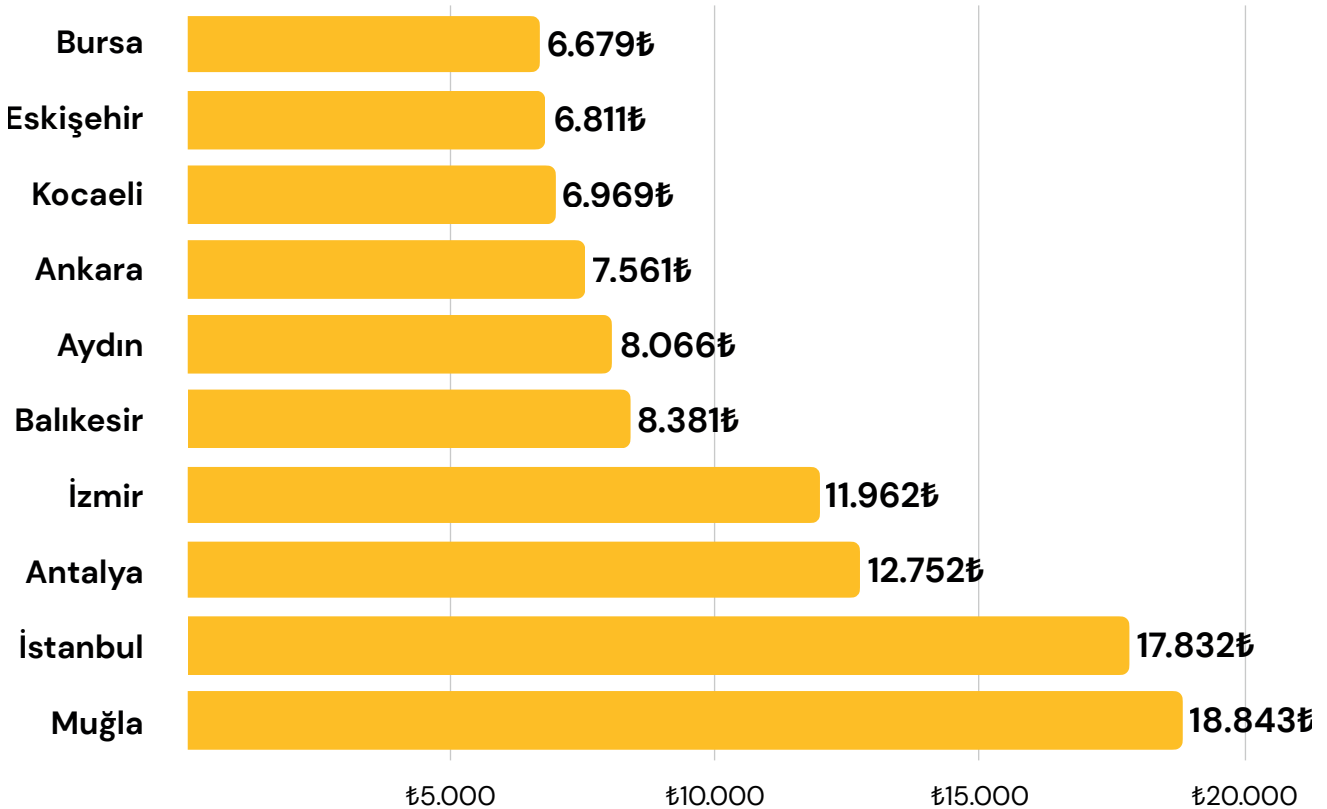


Gayrimenkul sektörünün en kapsamlı veri havuzunu yöneten Tapusor.com AR-GE ekipleri olarak 2022 yılı 1. yarı raporunu kamuoyuyla paylaşıyoruz. Yıldız Teknik Üniversitesi Teknopark ortamında gerçekleştirilen çalışmalar neticesinde 30 büyükşehirde 520 ilçeyi mercek altına aldık. Haziran 2021, Ocak 2022 ve Haziran 2022 dönemlerini ayrı ayrı konut metrekare değerlerini inceledik.

Konut değeri en yüksek il Muğla, ilçe Beşiktaş

Veri havuzu üzerinden gerçekleştirilen sorgulamalar neticesinde Türkiye’de Haziran 2022 itibariyle konut metrekare değeri en yüksek il yaklaşık 18 bin TL ile Muğla oldu. Araştırmayı ilçe bazında yaptığımızda ise konut metrekare değeri en yüksek ilçe yaklaşık 45 bin TL ile Beşiktaş oldu. İl bazında incelemelerde Muğla’yı İstanbul, Antalya, İzmir, Balıkesir ve Aydın takip ediyor. İlçe bazında ise Beşiktaş’ın ardından Sarıyer, Çeşme, Kadıköy, Bodrum, Bakırköy ve Kaş geliyor.

Konut Metrekare Değeri En Yüksek İller

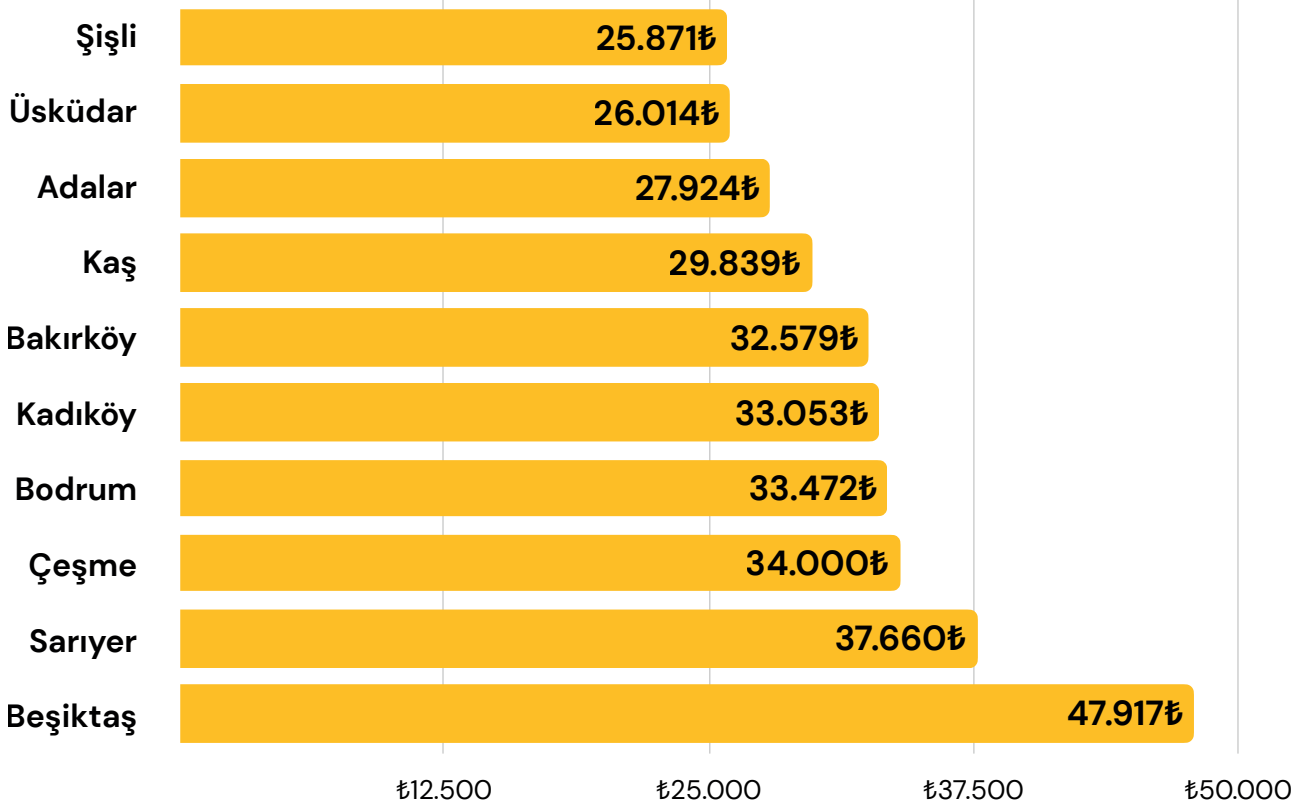


6 ayda 172 ilçede konut fiyatları %100'ün üzerinde arttı

Araştırma kapsamında örneklem grubu olarak ele aldığımız 30 büyükşehirle bağlı 172 ilçede konut değerleri 2022 Ocak – 2022 Haziran aylarında %100'ün üzerinde arttığını gözlemliyoruz. Şanlıurfa Viranşehir %239, Balıkesir Gömeç %183, Mardin Kızıltepe %178, Adana Karataş ve Antalya Konyaaltı %177 ile en fazla değer artışı yaşayan ilçelerin başında geliyor.



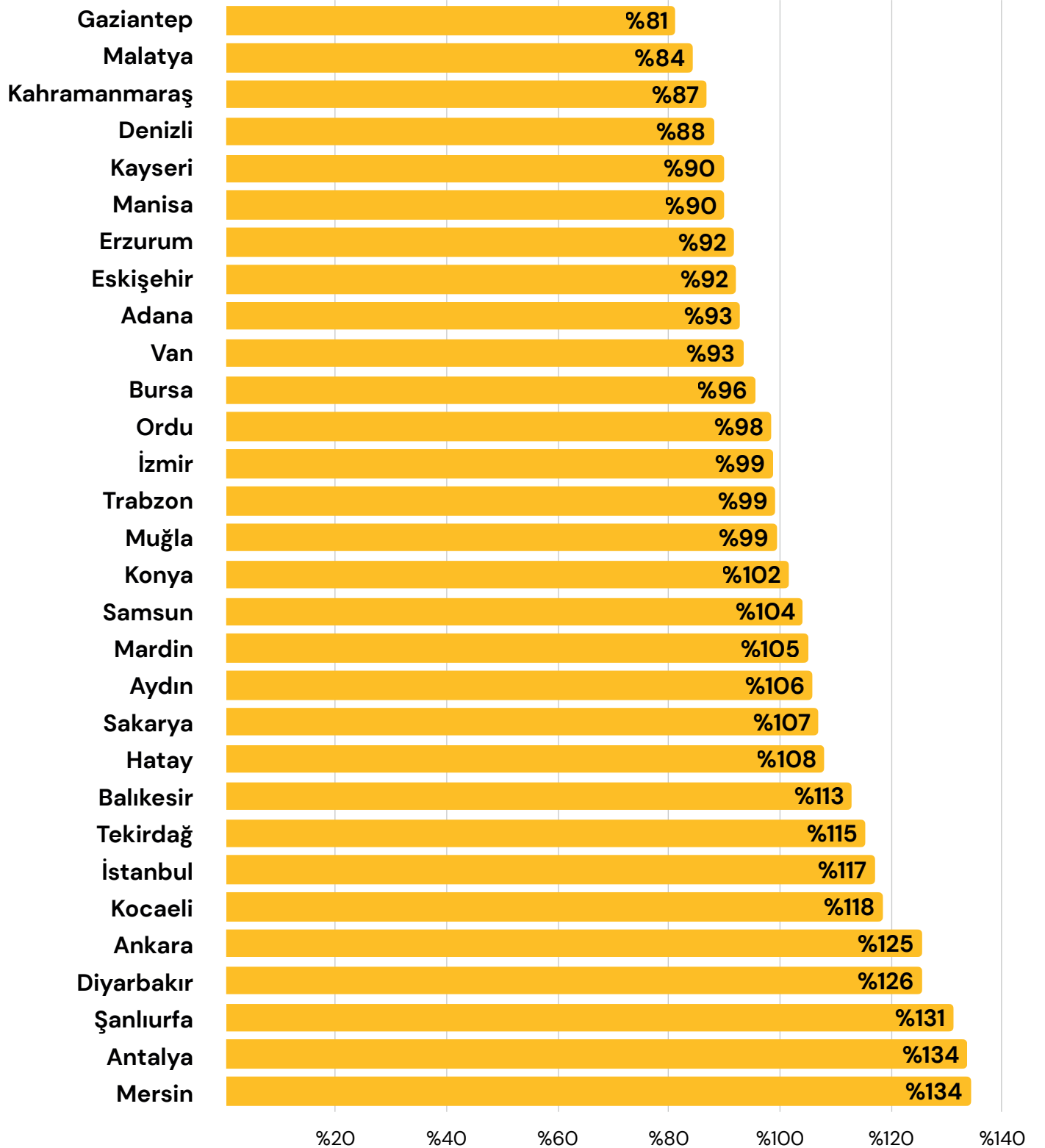
Ortalama Konut Metrekare Değeri En Yüksek İlçeler



6 ayda metrekare değeri en fazla artan iller: Mersin ve Antalya

30 Büyükşehirde yapılan incelemeler neticesinde Ocak 2022 – Haziran 2022 tarihleri arasında ortalama konut metrekare değeri en fazla artan il %134 ile Mersin ve Antalya oldu. Şanlıurfa'da %131, Diyarbakır %126, Ankara %125, Kocaeli %118, İstanbul %117 ve Tekirdaę %115 değer artışı yaşıadı.

2022 Ocak – 2022 Haziran Değer Artış Oranları



İSTANBUL

İstanbul

İstanbul geneline baktığımızda ortalama konut fiyatlarının Haziran 2022 itibariyle yaklaşık 1.5 milyon TL'yi geçtiğini görüyoruz. Bir önceki yıl yaz dönemine baktığımızda (Haziran 2021) İstanbul'da konut metrekare değerinin %160 artış yaşandığı belirlendi. İstanbul'da ortalama metrekare değeri en düşük olan ilçeler ise 7.988 TL ile Sultanbeyli, 8.434 TL ile Esenyurt, 9.011 TL ile Sultangazi, ve 9.119 TL ile Arnavutköy ilçeleri geliyor. İstanbul'da son 1 yılda konut metrekare değeri en fazla artan ilçelerde Asya Kıtası'nın ön plana çıktığını görüyoruz. %228 ile Ümraniye, %219 ile Maltepe, %209 ile Ataşehir, %206 ile Kadıköy, %205 ile Kartal, %202 ile Beylikdüzü ve %200 ile Sancaktepe 1 yılda en fazla değer artışı yaşayan ilçeler oldu. %90 ile Beykoz, %97 ile Silivri, %104 ile Sarıyer, %107 ile Arnavutköy ve %129 ile Adalar değer artış oranı düşük ilçeler arasında yer aldı. Ocak – Haziran 2022 tarihlerine baktığımızda Pendik %167, Ümraniye %148, Sancaktepe %143, Kağıthane ve Maltepe %142, Kartal %141 ve Ataşehir %139 değer artışı yaşadı

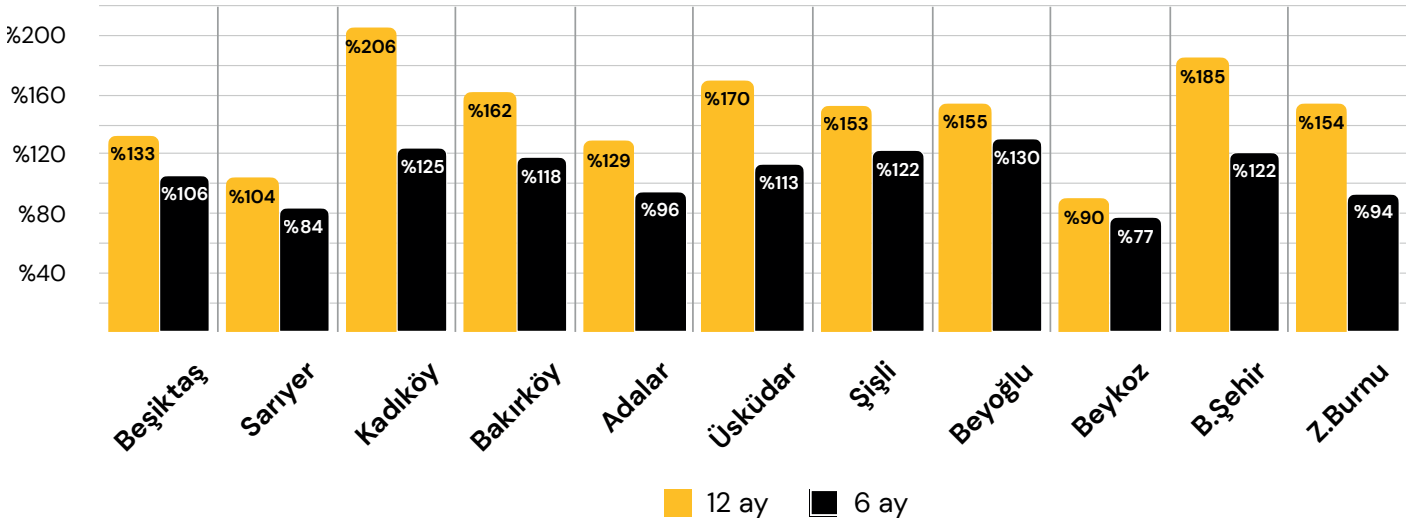
İstanbul ile ilgili görüşlerini aldığımız **REMAX PRO Gayrimenkul**

Uzmanı Onur Poray vatandaşların

gayrimenkulü yeniden cazip bir yatırım aracı olarak gördüğünü vurgulayarak, "Geçen seneye kıyasladığımızda talep olarak ciddi bir farklılık yok. Birikimini korumak isteyen vatandaş hem kira getirisi hem de mülk değeri olarak avantaj sağladığı için gayrimenkule yöneliyor. Bunu sadece konut olarak değil arsa ve yazlık yatırımlarında da görebiliyoruz. Hükümetin aldığı kredi kararları da alt segment konut alımları açısından olumlu bir etki oluşturdu ancak diğer gelir gruplarına bir etki yaptığı söylenemez. TOKİ tarafından oluşturulan gayrimenkul arzının tükendiğini görüyoruz. İnşaat maliyetlerinde yaşanan fiyat artışları geliştirici piyasasında durağanlığa neden oldu. Bu da projelerin talebe yeterli düzeyde yanıt verememesine ve merkez ilçelerin gelişiminin yavaşlamasına neden oluyor. Talep de canlılığını koruduğu müddetçe İstanbul'un en değerli ilçeleri olarak adlandırdığımız bölgelerde fiyatların biraz daha artmasını bekliyoruz. Öte yandan Ukrayna – Rusya savaşıyla birlikte ticaret ve üretim haritalarında bazı değişiklikler yaşanıyor. Üretimin Doğu Avrupa ülkelerinden Türkiye'ye doğru kayması önümüzdeki dönemde OSB ve freezone bölgelerinde bir talep artışının yaşanmasına yol açacaktır" dedi.



İstanbul Konut Değer Değişimi





İZMİR

İzmir

Geçen sene haziran ayında Ege'nin İncisi İzmir'de metrekare birim değeri ortalama 5100 TL'ye ev sahibi olunurken bu rakam %135 değer artışıyla 11 bin 960 TL'ye kadar yükseldi. Son 6 ayda il genelinde fiyatların %100 arttığı İzmir'de en fazla değer artışı yaşayan ilçelerin başında %157 ile Aliğa, %130 ile Dikili %128 ile Çeşme ve %122 ile Çiğli ilçeleri geliyor. Ocak 2022'den bu yana İzmir'in önemli merkezlerine göz attığımızda fiyatlar Karşıyaka'da %111, Konak'ta %109, Bayraklı'da %108 ve Bornova'da %96 arttı.

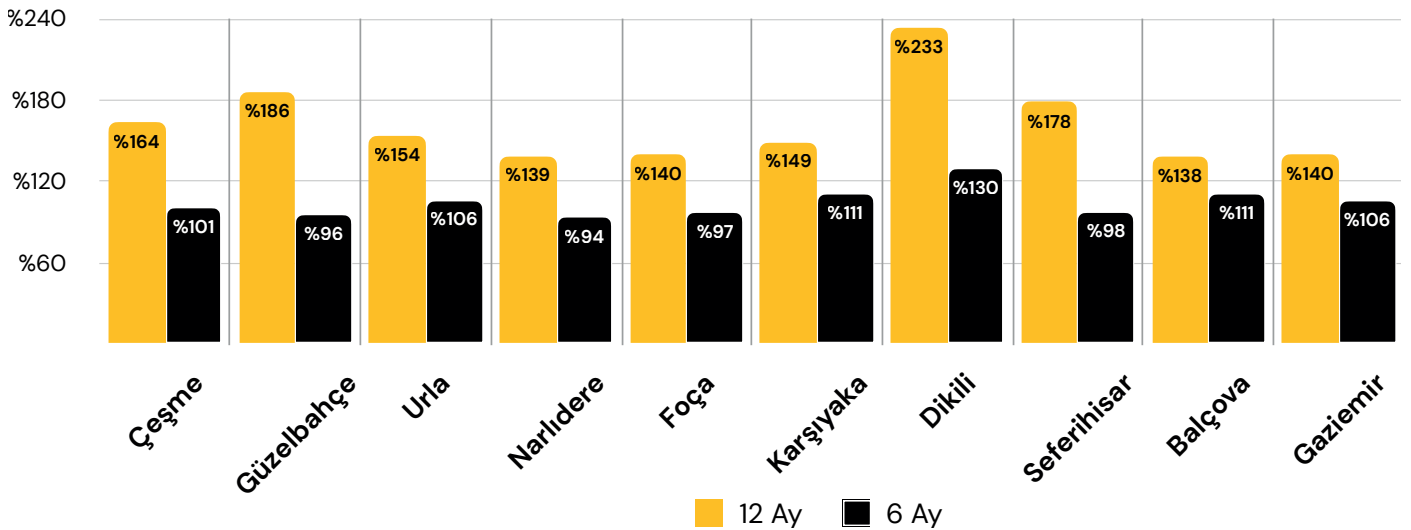


İzmir ile ilgili görüşlerini aldığımız İGG Keller Williams Gayrimenkul Uzmanı **Ufuk Baydilek**;



"Pandeminin bitimiyle birlikte yeniden şehir merkezlerine talep artıyor. Şehir hayatına alışan vatandaşlar sayfiye alanlarında yaşama tecrübesi kazandıkça yeniden şehir merkezlerine yönelmeye başladı çünkü aynı konforu bulamadı. Bu hareketlilik merkez bölgelerde fiyat artışlarına neden olacaktır. Genel itibariyle bir arz enflasyonu yaşanıyor. Araştırmalarımız göstermektedir ki İzmir'de her sene 120 bin konut ihtiyacı var. Üst segment gayrimenkullerde bir arz sorunu yaşanmıyor ancak daha erişilebilir ve orta segment gayrimenkullerde sorun yaşandığını rahatlıkla söyleyebiliriz. Talep azalmadan fiyatlarda gerileme olacağını söylemek mümkün değil" dedi.

İzmir İli Konut Değer Endeksi



MUĞLA

Muğla

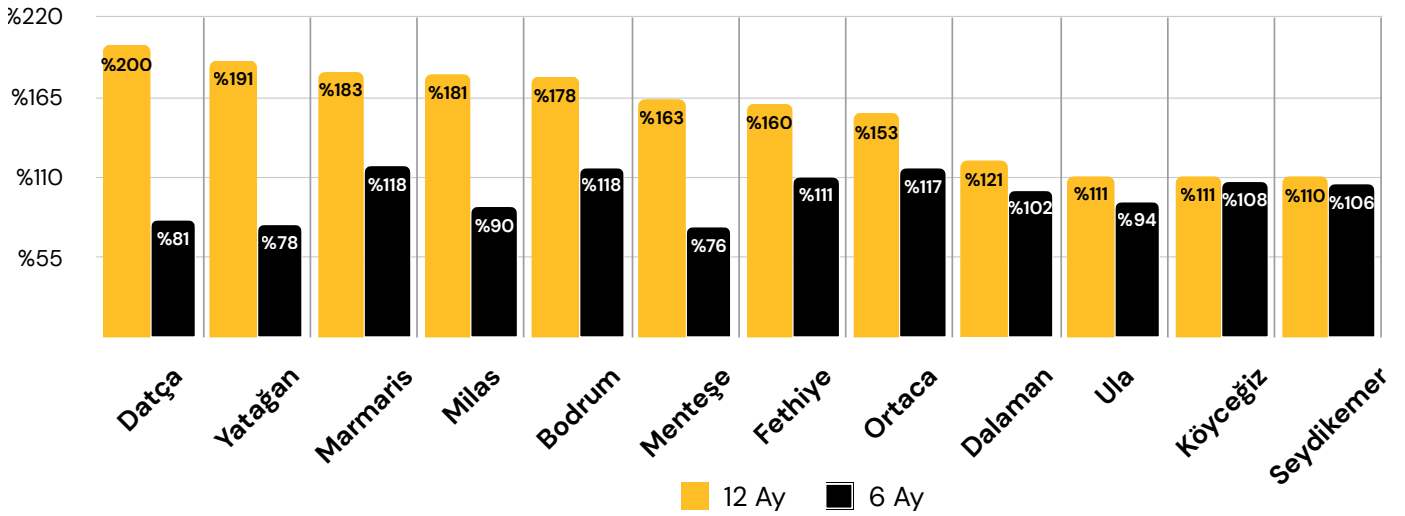
Türkiye'nin konut metrekare değeri en yüksek ili konumunda olan Muğla'da fiyatlar artmaya devam ediyor. Geçen sene Haziran ayında metrekare birim fiyatları 7 bin TL iken bu yıl %167'lik değer artışıyla 18 bin 843 TL'ye ulaştı. Ocak – Haziran döneminde il genelinde %99'un üzerinde değer artışı yaşandı. Ocak ayından bu yana Marmaris ve Bodrum %118, Ortaca %117, Fethiye %111, Köyceğiz %108 ve Dalaman %102 değer artışı yaşadı.



Muğla iliyle ilgili görüşlerini aldığımız **CB Artemis Broker'ı Metin Sığırtaç** son dönemde alıcı taleplerinde azalma yaşadığını belirterek; "Son 1 ayda durağanlık söz konusu. Talepte yaşanan azalma sonucunda müşteriler artık daha katı değil. Bunun neticesi olarak da %5'lik bir gerilemeden dahi söz edebiliriz. Muğla genelinde ilk çeyrekte çok ciddi sorunlar yaşadığımızı belirtmemiz lazım. Belirli bir rakam üzerinden anlaşma sağlansa bile tapu dairesine gitmeden mal sahipleri satmaktan vazgeçebiliyor ya da fiyat artışı talep edebiliyordu. Bunlar kırılmaya başladı. Talebin azalmasıyla birlikte fiyatlarda stabilizasyon yaşanacaktır." dedi. Yabancıların bölgeye ilgi gösterdiğini ancak direkt uçuşların olmamasının negatif bir etki yaptığını belirten Sığırtaç; "Sosyal imkanların yüksek olması, sağlık ve eğitim yatırımlarının yapılması bölgeye ilgiyi artırıyor. Geçmiş dönemlerde İskandinavların, Rusların ve burayı tanıyan arapların talepleri yoğundu. Mortgage kriziyle birlikte o akım durdu"



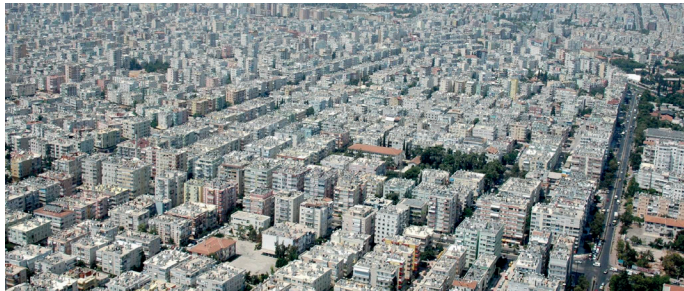
Muğla İli Değer Artış Oranları





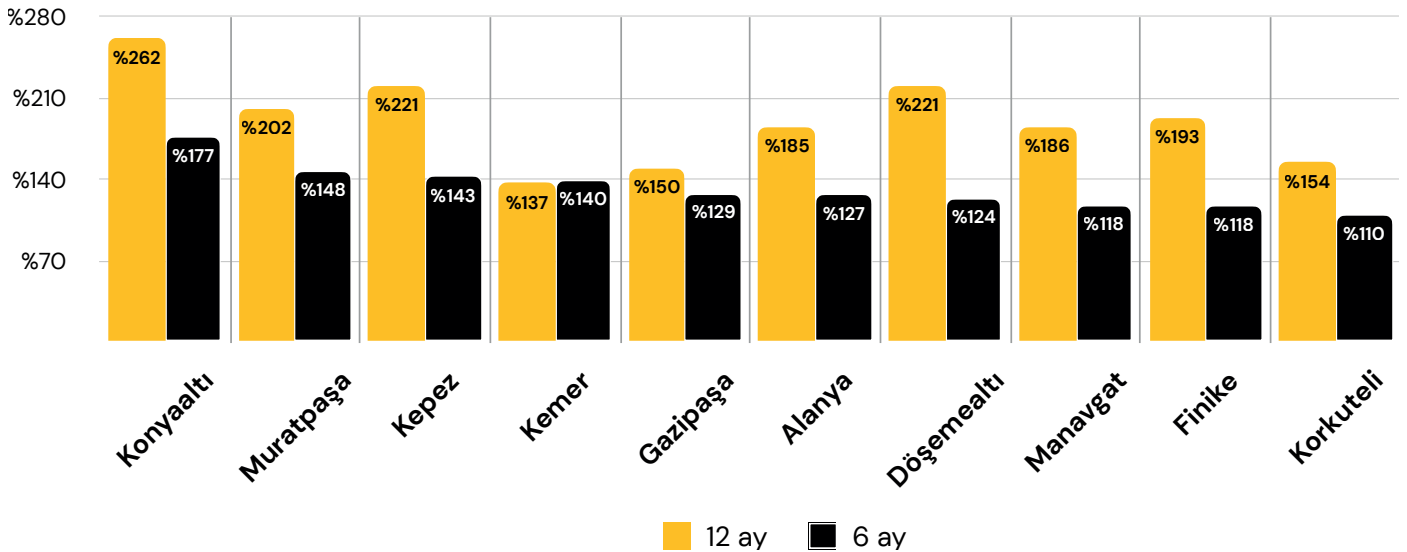
Antalya

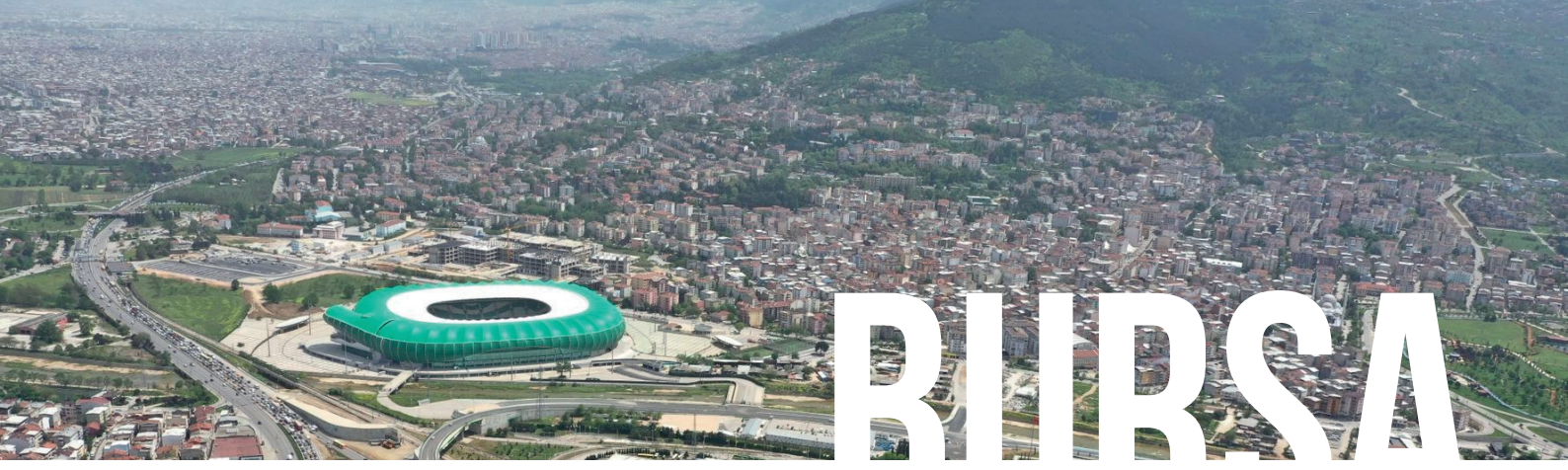
Türkiye'nin ortalama konut metrekare değeri en yüksek 3. ili olan Antalya güncel olarak yaklaşık 12 bin 752 TL'ye ulaştı. Haziran 2021 – Haziran 2022 dönemini karşılaştırdığımızda Antalya'da genelinde konut metrekare değeri %193 arttı. Yine aynı dönemdeki değer karşılaştırmalarına baktığımızda Kaş %285, Konyaaltı %262, Kepez ve Döşemealtı %221 ve Muratpaşa %202 değer artışı yaşadı. Araştırmayı Ocak – Haziran 2022 dönemi için yaptığımızda ise il genelinde değer artışının %134 olduğunu tespit ettik. 6 aylık dönemde Konyaaltı %177, Muratpaşa %148, Kepez %143 ve Kemer %140 değer artışı yaşadı.



Antalya iliyle ilgili görüşlerini aldığımız **KOC Invest Real Estate sahibi Hakan Bora** Ukrayna-Rusya savaşının bölgeyi direkt olarak etkilediğini söyleyerek; "İlk 6 ayda Antalya beklenenin çok üstünde bir performans sergiledi. Bu performans bölge halkında fırsatçılığa varan davranışlara neden oldu. Öyle ki kendisi kiralık bir eve taşınarak oturduğu evi 1200 Euro'dan kiraya veren vatandaşlar var. Bu durum açıklanan ikametgah yasağıyla birlikte bıçak gibi kesildi. Devlet ikamet vermeyince elektrik, su aboneliklerinde yaşanan sorun satışların iptal olmasına neden oldu. Özellikle yasağın açıklandığı bölgelerde yatırımcı 3 ayda bir giriş-çıkış yapması gerekiyor. Turist olarak görüyor. Oysa bu yasağı satın alma işlemlerinde değil kiralama işlemlerinde uygulamak daha doğru olacaktır. Çünkü bu şekilde ciddi bir döviz getirisinin önüne geçiliyor. Bu da yasak olmayan bölgelerde önemli bir değer artışı yaşanmasının yolunu açacaktır. Genel itibariyle baktığımızda Rusya, Ukrayna, İran, Irak ve son zamanlarda ciddi bir artış gösteren Kazakların talebi canlılığını koruyor" diye konuştu.

Antalya İli Konut Değer Artış Oranları

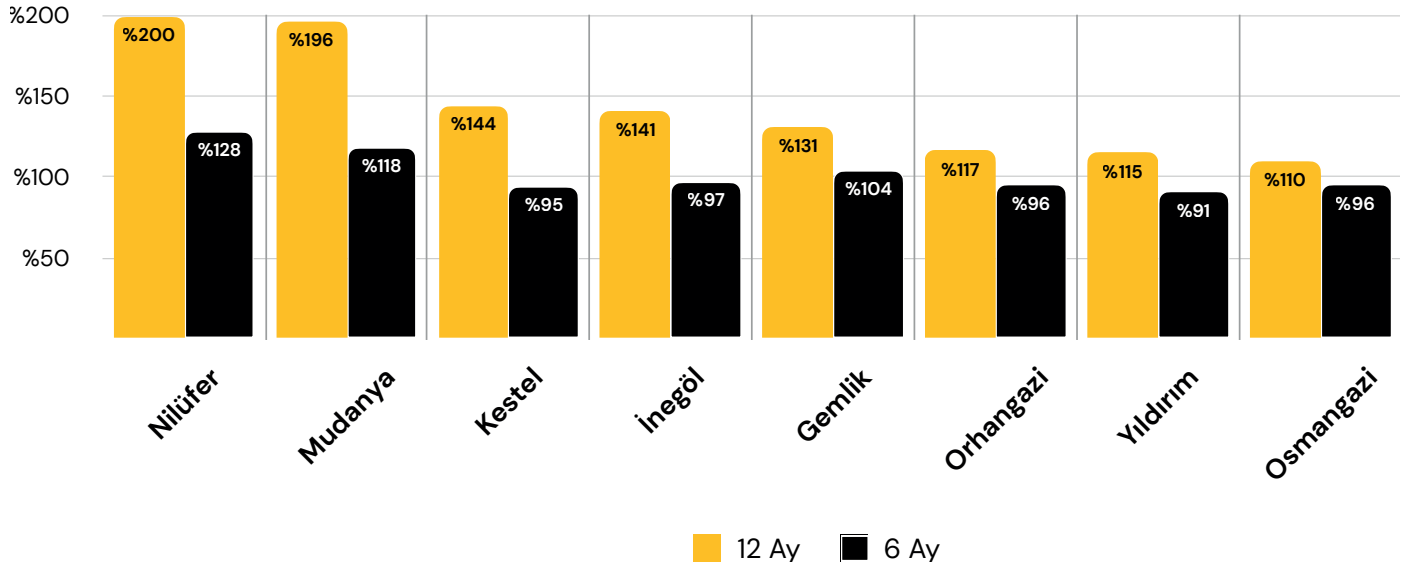




Bursa

Doğal ve tarihsel zenginliğiyle ön plana çıkan Bursa'da ortalama konut metrekare değeri 6 bin 500 TL'ye ulaştı. 12 aylık süre zarfında ortalama metrekare konut değerinin %133 arttığı yeşilin başkentinde aynı zaman dilimi içerisinde en fazla değer kazanan ilçe %200 ile Nilüfer oldu. %196 değer artışı yaşayan Mudanya ikinci sırada yer alırken %144 değer artışı yaşayan İnegöl üçüncü sırada yer aldı. Türkiye'nin en kalabalık 4. İli olma özelliğini taşıyan Bursa'da Ocak – Haziran 2022 tarihleri incelendiğinde il genelinde değer artış oranı %108'i buldu. 6 aylık periyotta Nilüfer %128 değer artışıyla ilk sıradaki yerini korurken Mudanya %118 ve Gemlik %104 değer artışı yaşadı.

Bursa İli Konut Değer Artış Oranı





Ankara

Konut fiyatlarında son 1 yılda yaşanan artış başken Ankara'da da önemli bir ivme kazandı. Haziran 2021 – Haziran 2022 tarihleri arasında Ankara'da konut değeri %178 artarken aynı zaman diliminde en yüksek değer artışı yaşayan ilçe %210 ile Beypazarı oldu. Etimesgut %204, Yenimahalle %191, Gölbaşı %185 ve Çankaya %182 değer artışıyla sıralandı. Araştırmamızı Ocak – Haziran 2022 dönemi için güncellediğimizde Ankara ili genelinde konut değerinin %125 arttığını tespit ettik. 6 aylık zaman dilimi içerisinde en fazla değer artışı yaşayan ilçe %143 ile Etimesgut olurken, Yenimahalle %142, Elmadağ ve Çankaya %135, Sincan %125 değer artışı yaşadı.

Ankara İli Konut Değer Değişimi

