



BURSA KONUT PİYASASI RAPORU

MAYIS - 2022

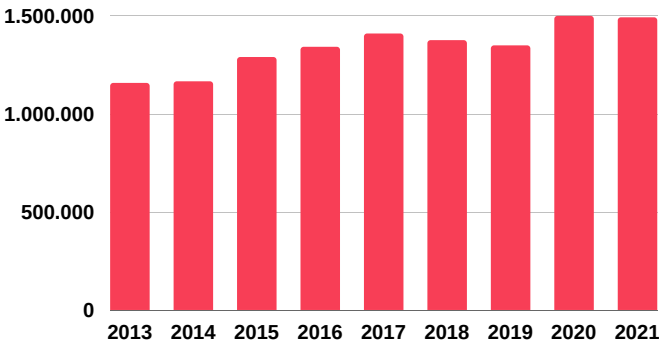


TÜRKİYE KONUT PİYASASI GENEL DEĞERLENDİRME

2013-2021 verilerini incelediğimizde Türkiye’de her yıl 1 milyonun üzerinde konut satışı gerçekleşmektedir.

Türkiye’de yıllık konut satışı 2021 sonu itibariyle yaklaşık 1 buçuk milyon adede yaklaşmıştır.

Grafik1: Türkiye’de Yıllara Göre Konut Satış Adetleri



Türkiye’de konut piyasasını etkileyen en önemli değişken nüfustur. Nüfus artış hızı ve dinamik nüfus yapısı her yıl konut piyasasında yeni bir talebin oluşmasını sağlamaktadır.

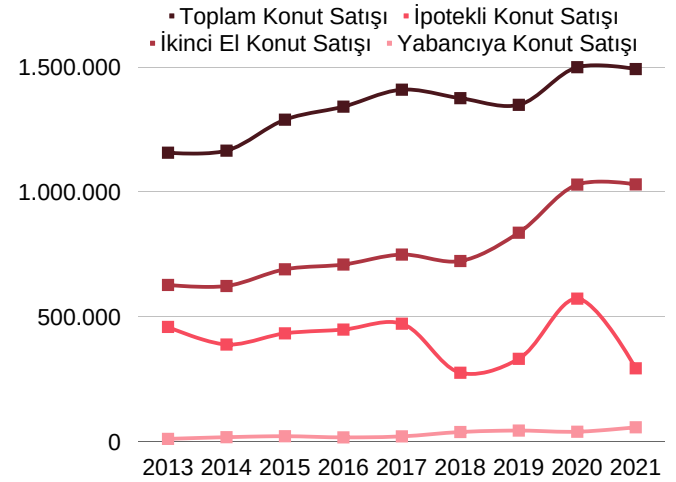
Konut kredilerinde yapılan düzenlemeler, ekonominin durumu, inşaat maliyetlerindeki değişim ve döviz kurundaki dalgalanmalar konut fiyatına ve satış adedine doğrudan etki eden değişkenlerdir.

Konut satışlarını “**satış durumuna göre**” incelediğimizde son 9 yılda ikinci el konut satışının ilk el konut satışından her zaman önde olduğu gözlemlenmektedir. 2013-2018 yılları arasında birbirine yakın bir dengede olduğu görülen ilk ve ikinci el konut satış oranı 2019’da %62 paya ulaşan ikinci el konut satış oranıyla bozulmuştur.

2022 ilk çeyrek itibariyle toplam konut satışlarının %70’ini kapsayan ikinci el konutlar konut piyasasını domine etmektedir.

2013 yılında toplam satışların %40’ını oluşturan ipotekli konut satışları 2019 yılına kadar düşüş trendi göstermiş 2019 yılında küçük bir yükselişin ardından 2020 yılında konut kredilerinde yapılan düzenleme nedeniyle %38’e kadar yükselmiştir. 2021’de genel satışların içinde %20 bandına düşen ipotekli konut satışı 2022 ilk çeyrek itibariyle %21.4 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik2: Türkiye’de Satış Durumuna Göre Konut Satış Adetleri

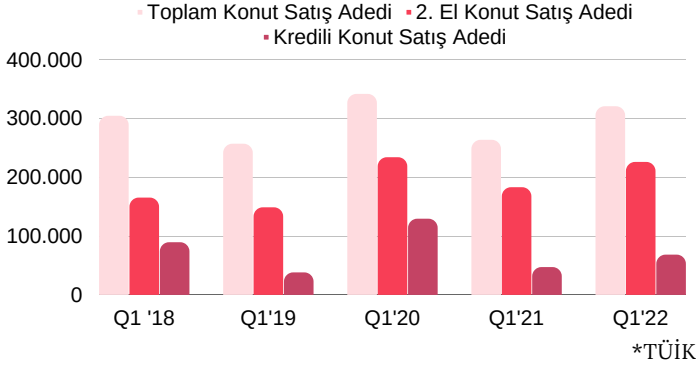


Son 9 yıl değerlendirildiğinde Türkiye’de konut satışının en çok olduğu ay Aralık, en az olduğu ay Ocak’tır.

2013 yılında 12 bin 181 adet olan yabancılara konut satışı 2021 sonu itibariyle 58 bin 576’ya ulaşmıştır. 2022’in ilk çeyreğinde yabancılara yapılan 14 bin 344 konut satışı toplam konut satışının 4.1’ini oluşturdu.

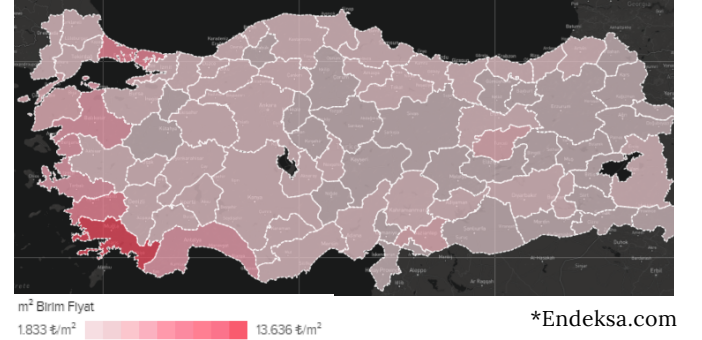
Türkiye’de ev sahipliği oranı 2014 yılından bugüne bir düşüş eğilimi içerisinde. 2014 yılında yüzde 61,1 olan ev sahipliği oranı, 2019’da yüzde 58,8’e, 2020 yılında yüzde 57,8’e düşmüştür.

Grafik3: Türkiye'de Çeyrek Bazlı Konut Satış Adetleri



2022 Mayıs sonu itibarıyla Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı **9 bin 363 TL**, ortalama konut fiyatı **1 milyon 264 bin 5 TL**, konut satış fiyatlarında yıllık değer artışı **%172** seviyesinde. Değer artışının en fazla olduğu iller **Antalya, İstanbul, Mersin**.

Harita1: Türkiye'de İllere Göre Metrekare Birim Fiyatları



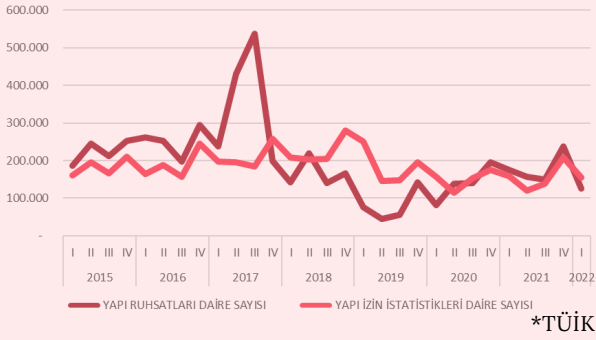
2022 Mayıs sonu verilerine göre Türkiye genelinde ortalama metrekare kira **46,72 TL**, ortalama kira **5 bin 139 TL**, konut yatırımının geri dönüş süresi ise **17 yıl**. Türkiye genelinde kira bedeli en yüksek olan iller sırasıyla **Muğla, Antalya, İstanbul ve İzmir**.

Tablo1: Türkiye'de En Fazla Konut Satışı Olan 30 İl

Şehirler	Mayıs 2022 Konut Satış Adedi	Toplam Satış İçindeki Payı (%)	Ortalama Konut Metrekare Satış Fiyatı (₺/m²)	Ortalama Konut Satış Fiyatı (₺)	Amortisman Süresi (yıl)	Yıllık Değişim (%)	Ortalama Pazarlama Süresi (gün)	Stok Adedi	Stok Oran (%)
İstanbul	22.148	18%	15.775	1.892.040	17	209,62	62	326.301	5
Ankara	11.497	9%	6.712	905.175	17	150,73	62	167.683	6
İzmir	7.159	6%	12.135	1.577.030	20	166,41	64	95.861	4
Antalya	6.732	5%	13.351	1.735.500	16	210,27	62	79.141	5
Bursa	4.323	4%	8.063	1.128.820	22	159,76	61	35.320	2
Mersin	3.302	3%	7.907	1.186.050	19	194,27	70	7.166	1
Kocaeli	3.252	3%	7.634	1.030.590	21	169,09	62	29.763	3
Tekirdağ	3.120	3%	6.755	945.700	18	179,02	62	34.050	6
Balıkesir	3.119	3%	10.731	1.395.030	29	179,96	64	51.130	5
Gaziantep	3.085	3%	7.548	1.207.680	22	136,32	60	25.020	3
Aydın	2.848	2%	13.988	2.098.200	37	178,48	68	52.665	7
Konya	2.736	2%	5.987	957.920	23	154,55	61	19.843	2
Kayseri	2.426	2%	5.140	848.100	25	131,64	61	18.654	3
Adana	2.349	2%	7.654	1.223.840	25	174,34	60	33.244	3
Sakarya	2.312	2%	6.944	847.168	22	144,42	62	21.106	4
Samsun	2.034	2%	7.496	1.049.440	22	166,48	62	20.132	3
Şanlıurfa	1.954	2%	5.509	936.530	21	170,18	53	9.557	1
Hatay	1.847	2%	5.175	802.125	22	132,9	65	11.251	1
Eskişehir	1.839	1%	6.712	872.560	23	125,99	64	17.013	4
Muğla	1.800	1%	23.601	3.304.140	18	173,35	70	30.506	5
Manisa	1.714	1%	6.612	839.754	24	122,7	61	20.560	3
Denizli	1.596	1%	7.501	1.087.790	24	134,48	62	19.818	3
Diyarbakır	1.584	1%	6.421	1.053.044	22	166,1	56	8.627	2
Yalova	1.327	1%	8.078	1.050.140	20	161,09	65	6.734	4
Kahramanmaraş	1.261	1%	5.798	927.680	23	133,32	61	7.931	2
Malatya	1.016	1%	5.001	849.660	23	122,56	61	8.366	2
Çanakkale	1.001	1%	10.234	1.258.782	23	169,6	62	8.626	2
Trabzon	979	1%	6.415	1.026.400	31	141,26	67	6.538	1
Afyonkarahisar	868	1%	5.818	733.068	25	126,21	68	3.382	1
Elazığ	866	1%	4.097	696.490	26	81,52	63	4.004	1

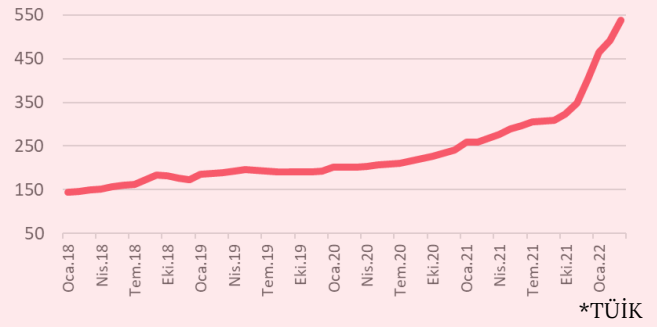
Yapı İzin İstatistikleri: 2022 yılının birinci çeyreğinde, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %22,5, daire sayısı %27,9, yüzölçümü ise %21,8 azalırken, geçen çeyreğe göre, yapı ruhsatı verilen bina sayısı %40,1, daire sayısı %46,9, yüzölçümü ise %89,2 düştü. 2022 yılının 1. Çeyreğinde konut satışı ise geçen senenin aynı dönemine göre %22 artışla 320 bin 63 adet olarak gerçekleşti.

Grafik4: Türkiye Yapı İzin İstatistikleri



İnşaat Maliyet Endeksleri: Yapı ruhsatlarındaki azalmanın önemli sebeplerinden biri olan inşaat maliyet endekslerine baktığımızda 2022 nisan ayında bir önceki aya göre %6 bir önceki yıl aynı ayına göre %106,6 arttı. İnşaat maliyet endekslerinde yıllık en çok artış %130 ile malzeme de olurken işçilik maliyetinde artış yıllık %44 olmuştur

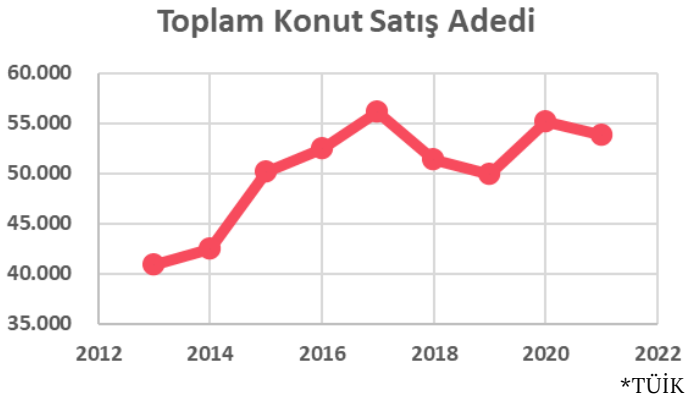
Grafik5: Türkiye İnşaat Maliyet Endeksleri



BURSA KONUT PİYASASI

2013 yılında Bursa'da 40 bin 894 olan konut satışı 2021 sonu itibarıyla 53 bin 820'e ulaşmıştır.

Grafik6: Bursa'da Yıllara Göre Konut Satış Adetleri

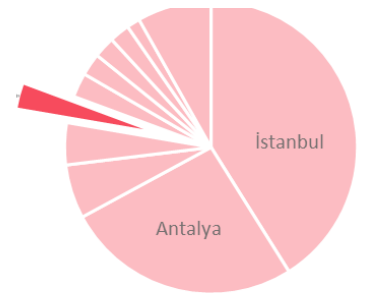


2022 Mayıs ayında 4 bin 323 konut satışının gerçekleştiği Bursa bu sayıyla Türkiye'deki toplam konut satışının %4'ünü oluşturmaktadır.

2022 Mayıs sonu verilerine göre Bursa Türkiye'de yıllık değer artışının en yüksek olduğu 17. il. Son 1 yıldaki değer artışı %160 olarak gerçekleşti. 2022 Mayıs sonu verilerine göre Bursa'da ortalama konut metrekare satış fiyatı 8 bin 63 TL, ortalama konut satış fiyatı 1.128.820 TL, geri dönüş süresi 27 yıl.

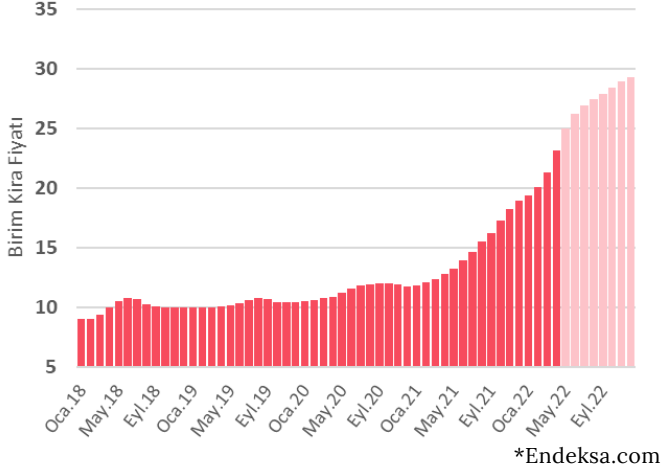
2022 Ocak-Mayıs dönemi yabancıya konut satışlarına bakıldığında Bursa %3 pay ile 742 adet konut satılmıştır. Mayıs ayında Bursa'da 132 adet yabancıya konut satışı gerçekleşmiştir.

Grafik7: Yabancıya Konut Satışları



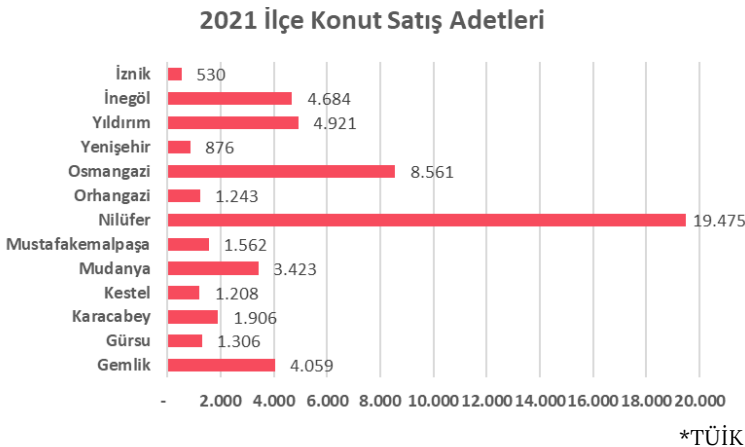
Bursa'da kiralar son 1 yılda %88 artış gösterdi. Mayıs verilerine göre ortalama metrekare kira 24,96 TL, ortalama kira ise 2 bin 746 TL, geri dönüş süresi 27 yıl.

Grafik8: Bursa'da Aylara Göre Metrekare Kira Fiyatları



Konut satış adedi ilçeler bazında incelediğimizde ilk üç sırayı Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım'ın oluşturduğu görülmektedir. 2021 yılı değerlendirildiğinde Bursa'daki toplam konut satışının %36'sı Nilüfer, %16'sı Osmangazi, %9'u Yıldırım'da gerçekleşmiştir. Bu 3 ilçe toplam konut satışının %61'ini oluşturmaktadır. 2022 Mayıs ayına bakıldığında ise toplam 4323 konutun satıldı. En yüksek konut satışının 1599 adet ile Nilüfer'de ve Nilüfer'i 680 konut ile Osmangazi'nin takip etti.

Grafik9: 2021 Yılında Bursa'da İlçelere Göre Konut Satış Adetleri



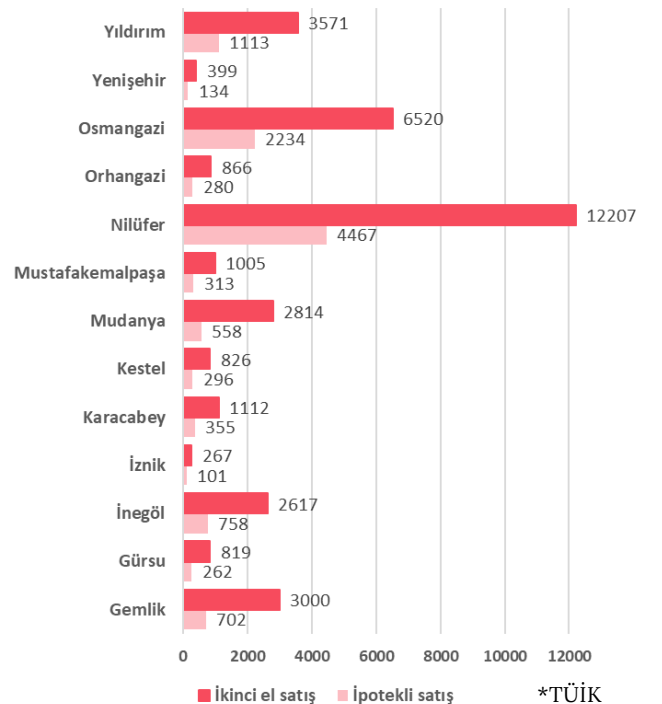
Nilüfer Bursa'nın en çok konut satışı olan ilçesidir. Nilüfer'de ortalama konut metrekare satış fiyatı 9.217 TL ve ortalama fiyatı 1.267.729 TL olmakla beraber konut fiyatları son 1 yılda %157 artmıştır. Nilüfer'in en değerli mahallesi 22.179 TL metrekare satış fiyatı ile Odunluk Mahallesi'dir.

Osmangazi ilçesinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 6.595 TL ve ortalama fiyat 870.540'dır. Osmangazi'de konut fiyatları geçtiğimiz 1 yılda %128 artmıştır. En değerli mahallesi 16.732 TL metrekare satış fiyatı ile Nilüferköy Mahallesi'dir.

Yıldırım ilçesinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 5.802 TL ve ortalama fiyat 713.646'dır. Yıldırım'da konut fiyatları geçtiğimiz 1 yılda %116 artmıştır. En değerli mahalle 12.525 TL metrekare satış fiyatı ile Kazım Karabekir Mahallesi'dir.

2021 verileri baz alındığında ikinci el konut satışının en yüksek olduğu ilçe %82 oranla Mudanya'dır. İpotekli konut satışının en yüksek olduğu ilçe ise %26 oranla Osmangazi'dir.

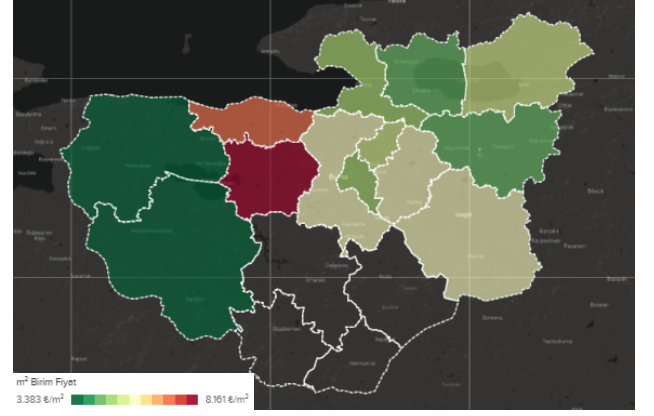
Grafik10: Bursa'da Satış Durumuna Göre İlçe Bazlı Konut Satış Adedi



2022 Mayıs sonu verilerine göre konut metrekare satış fiyatının en yüksek olduğu ilçeler 9 bin 217 TL ile Nilüfer, 8 bin 806 TL ile Mudanya ve 6 bin 595 TL ile Osmangazi olarak sıralanmaktadır.

Mudanya Bursa'nın konut fiyatları açısından en değerli ikinci ilçesidir. Ortalama konut metrekare satış fiyatı 8.906 TL ve ortalama konut fiyatı 1.318.088 TL olmakla beraber son 1 yılda konut fiyatları %150 artmıştır. Mudanya'nın en değerli mahallesi 14.346 TL metrekare satış fiyatı ile Mürsel Mahallesi'dir. Ortalama geri dönüş sitesi 31 yıldır.

Harita2: İlçelere Göre Metrekare Birim Fiyatları



*Endeksa.com

2022 Nisan sonu verilerine göre konut metrekare satış fiyatı en yüksek mahalleler **22 bin 179 TL** ile Odunluk, **19 bin 926 TL** ile Gümüştepe ve **17 bin 86 TL** ile 19 Mayıs Mahallesi olarak sıralanmaktadır.

Tablo2: Bursa'daki İlçelerin Konut Satışları

İlçeler	Mayıs 2022 Birim Metrekare Fiyatı (TL/m²)	Mayıs 2022 Ortalama Satış Fiyatı (TL)	Yıllık Ortalama Metrekare Fiyatı (TL/m²)	Ortalama Alan (m²)	Yıllık Ortalama Satış Fiyatı (TL)	Geri Dönüş (yıl)	Yıllık Değişim (%)	Stok Miktarı (adet)	Pazarlama Süresi (gün)
Nilüfer	9.217	1.262.729	6.134	135	828.090	24	156,53	13505	61
Mudanya	8.906	1.291.370	5.714	145	828.530	24	149,61	3.029	64
Osmangazi	6.595	857.350	4.275	130	555.750	22	127,89	7.492	61
İnegöl	6.446	870.210	4.381	135	591.435	20	129,07	1.570	63
İznik	6.392	862.920	4.259	135	574.965	26	130,51	224	64
Kestel	6.384	829.920	4.002	130	520.260	21	131,05	607	60
Görsu	6.058	787.540	4.107	130	533.910	27	132,91	574	62
Yıldırım	5.802	696.240	3.667	120	440.040	22	116,33	3.657	63
Gemlik	5.560	678.320	3.750	122	457.500	23	126,02	2.628	63
Orhangazi	5.224	653.000	3.188	125	398.500	23	129,42	672	64
Yenişehir	4.911	662.985	3.137	135	423.495	18	108,71	224	75
Karacabey	3.987	538.245	2.958	135	399.330	26	84,67	641	65
Mustafakemalpaşa	3.824	516.240	2.844	135	383.940	21	98,03	472	62

*Endeksa.com

Bu raporda yer alan değerler, ifadeler ve görseller Endeksa tarafından oluşturulmuş olup, Bursa konut piyasasının genel yapısına dair bilgiler içermektedir. Rapordaki bilgiler yatırım tavsiyesi değildir, verilerin doğruluğu belirlenen tarih ve bölge ile sınırlı olup Endeksa'nın otomatik değerleme 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 değerleme 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 ve konut sahiplik oranı verisinde TİİK ve Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) verileri kullanılmıştır. Konut satış verileri TÜİK'in en güncel verisi ile hazırlanmış olup Endeksa verileri nisan ayı dikkate alınarak hazırlanmıştır.



www.endeksa.com



0850 885 3 885



destek@endeksa.com

