



ANALİZ

2021 Gayrimenkul Sektörü Veri Analizi



Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Kore Şehitleri, Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok.
Engin İş Merkezi No: 20 K.2 Şişli / İstanbul
T. 0212 216 52 74 F. 0212 216 18 73

Başlarken

Ülke ekonomisinin en önemli parçalarından olan gayrimenkul ve inşaat sektörü ekonomik gelişmelere hemen hemen ilk tepkiyi veren sektördür. Sektörün bir diğer özelliği de oldukça dinamik olması ve hızlı tepkiler verebilmesidir. Endüstrinin bu iki temel özelliği sektöre ilişkin verileri çok iyi analiz etmeyi ve bu verilerden anlam çıkartmayı daha da önemli hale getirmektedir.

Ülkemizde satılan herhangi bir konutun istatistiki verilerde bir rakam olduğu kadar yeni bir yuva, bir ailenin tüm yaşam birikimleri ile elde edebildiği bir yatırım veya hayat sigortası olduğu da aşıkardır. Verilen her bir yapı ruhsatı bir istatistiki veri olduğu kadar bu mülkler vesileyle ortaya çıkacak olan katma değerin ve gelişimin de bir göstergesidir.

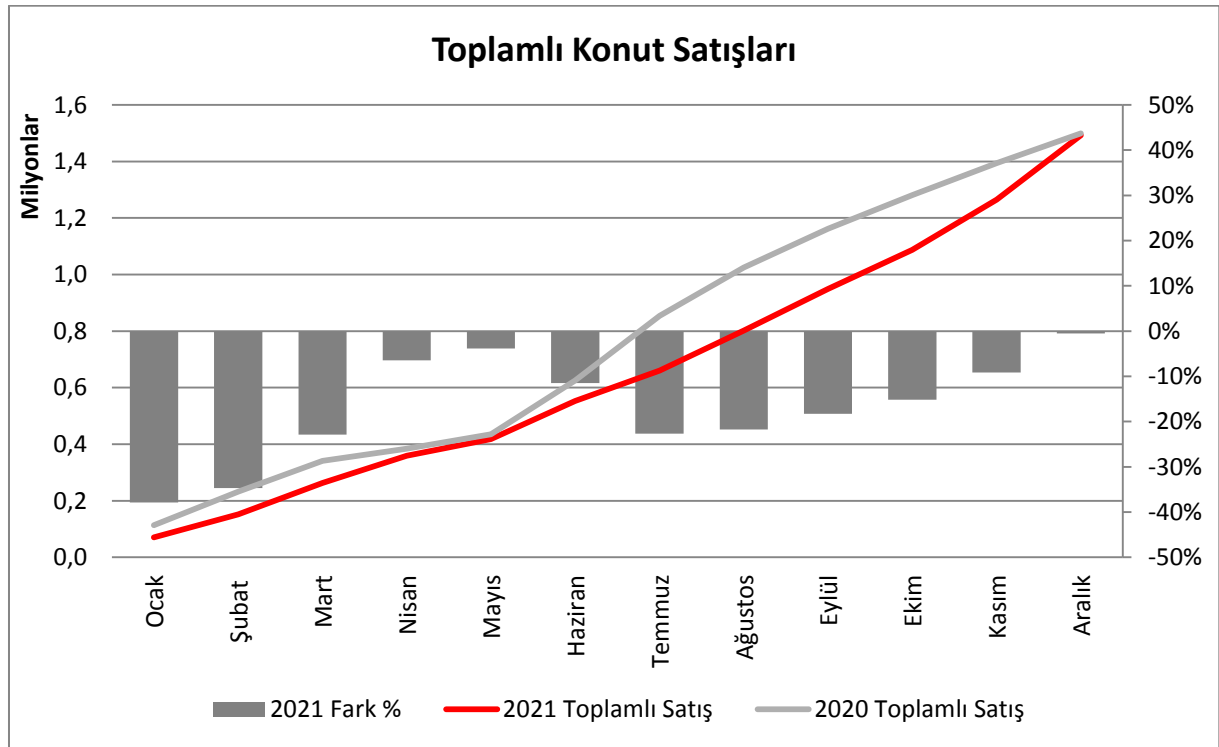
Birazdan inceleyeceğimiz analizlerde sayıların “neyi” bildirdiğini açıklamaya çalıştık. Veriler arasında saklanmış olan bilgileri objektif bir şekilde ortaya çıkardığımız çalışmamızın sayıların arkasını anlamakta sizlere yardımcı olması diliyoruz.



2021 Konut Satış Verileri Üzerine

Gayrimenkul sektörüne ait en temel göstergeler üzerinden geçtiğimiz yılı değerlendirdiğimizde ilk olarak konut satış adetlerine bakmak icap eder. 2021 yılı içerisinde yurt genelinde toplam 1.491.856 adet konut satılmıştır. Bu sayı 2020 yılında satılan konut adedine (1.499.316) son derece yakın ancak bir miktar altında kalmaktadır. En büyük farklılık ödeme yöntemine göre karşılaştırma yapıldığında ortaya çıkmaktadır. 2021 yılında ipotekli satış adedi %49 gibi son derece sert bir düşüş göstermiştir. Buna karşın diğer ödeme yöntemleri %29 oranında artış göstermiştir. 2020 yılı konut kredisi faizlerinin basit ortalama değeri %12,5 iken, 2021 yılı konut kredisi faizleri basit ortalama değeri %17,8'e yükselmiştir. Faiz oranı %42,5 oranında artış göstermiştir.

Yıl boyu konut satış performansını gözlemlemek için toplam konut satış sayıları bir önceki yıl ile kıyaslanmıştır.



Ocak ayında bir önceki yıla kıyasla konut satışları %38 oranında daha düşük kalmıştır. Ardından mart ayının ortasından itibaren Nisan – Mayıs aylarında baz etkisi ile birlikte 2020 – 2021 farkı oldukça azalmıştır. Ancak 2020 Haziran – Ağustos döneminde yaşanan yoğun satışının oluşturulduğu baz etkisi ile iki yıl arasındaki fark yeniden %20'nin üzerine çıkmıştır. 2021 Temmuz – Ekim aralığında yılın geçen bölümüne kıyasla konut satışlarının hızlandığı görülmektedir. Kasım ve Aralık aylarında ise konut satışlarının çok yüksek bir süratle arttığı ve bu iki ay için tüm zamanların en yüksek satışına ulaşıldığı görülmektedir.

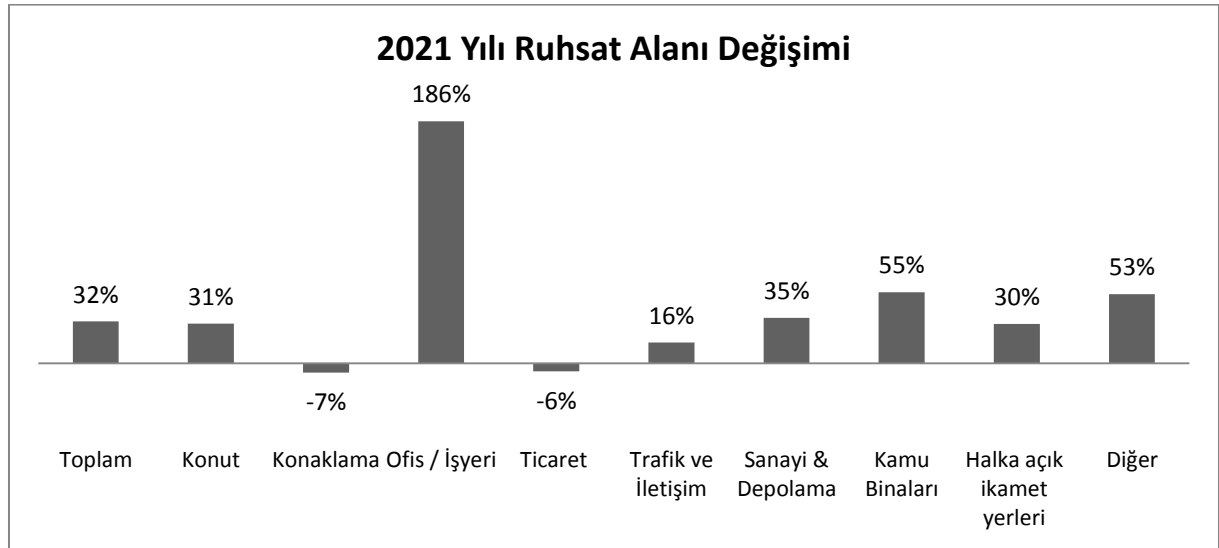
2021 Yapı Ruhsat Alanları Üzerine

2021 Yılında ulusal düzeyde toplam yüzölçümü 148.614.708 m² olan toplam 136.474 adet yapı için yapı ruhsatı verilmiştir. 2020 yılına kıyasla toplam ruhsat alanları %32 oranında artmıştır. Bu artışta 2019 yılında yakın dönemin en düşük seviyesine erişen yapı ruhsat alanlarının ürettiği baz etkisi göz önünde bulundurulmalıdır.

Toplam	Konut	Konaklama	Ofis / İşyeri	Ticaret	Trafik ve İletişim	Sanayi & Depolama	Kamu Binaları	Halka açık ikamet yerleri	Diğer
148.614.708	115.292.178	1.348.434	3.740.500	4.394.596	756.995	9.392.020	7.417.725	1.017.454	5.254.806

Yapı ruhsat alanlarında en büyük payın konut alanlarında olduğu görülmektedir. Konut alanlarını ardından en yüksek ruhsat alanına sahip yapılar, sanayi yapıları, kamu yapıları, ticaret yapıları, ofis yapıları, konaklama tesisleri olarak sıralanmaktadır. Bunlar haricinde diğer yapılar, halka açık ikamet yerleri ve trafik ve iletişim yapıları da bulunmaktadır.

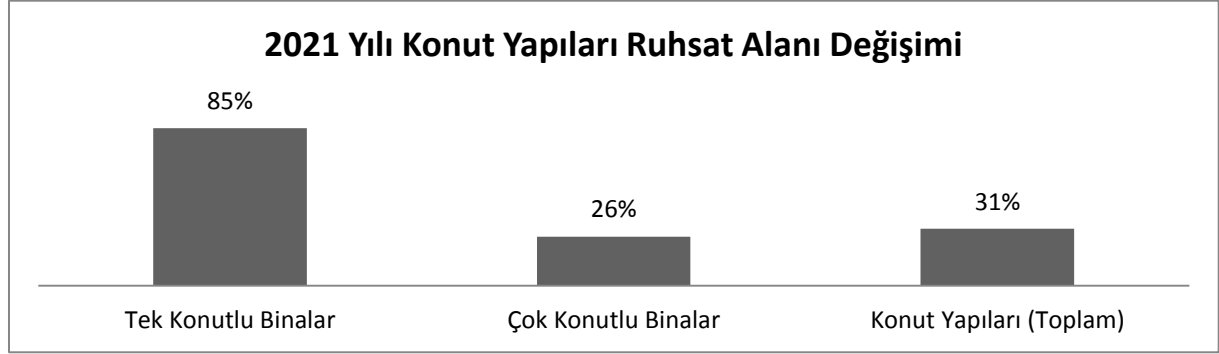
Bir önceki yıl ile kıyaslama yapıldığında konut yapıların ruhsat alanlarındaki artışın tüm ruhsat alanlarındaki artışından çok küçük bir miktar düşük kaldığı görülmektedir. Konut yapılarının toplam yapılar içerisindeki ağırlığı göz önüne alındığında bu beklenen bir durumdur.



En yüksek artış ofis – işyeri yapılarında yaşanmış olarak görülmektedir. Ofis – İşyeri yapılarının toplam ruhsat alanları içerisindeki ağırlığı yaklaşık %2,5 kadar olup bu denli büyük bir artışın toplam içerisindeki yansımaları oldukça düşük kalmaktadır. Sanayi yapılarındaki ve kamu yapılarındaki artış ilgi çekicidir. 2021 yılında konaklama ve ticaret yapı ruhsat alanlarında düşüş gözlemlenmiştir. Bu iki sektörün pandemiden en çok etkilenen sektörler olduğu bilinmektedir. Ofis – işyeri yapılarının da pandemi koşullarından çok sert etkilendiği bilinmektedir. Ancak ulusal düzeyde 2018 – 2020 yılları

arasında ofis yapıları için alından ruhsatlarda çok büyük düşüşler yaşanmış olup 2021 yılında yaşanan artışın büyük oranda baz etkisinden kaynaklandığı göz önünde bulundurulmalıdır.

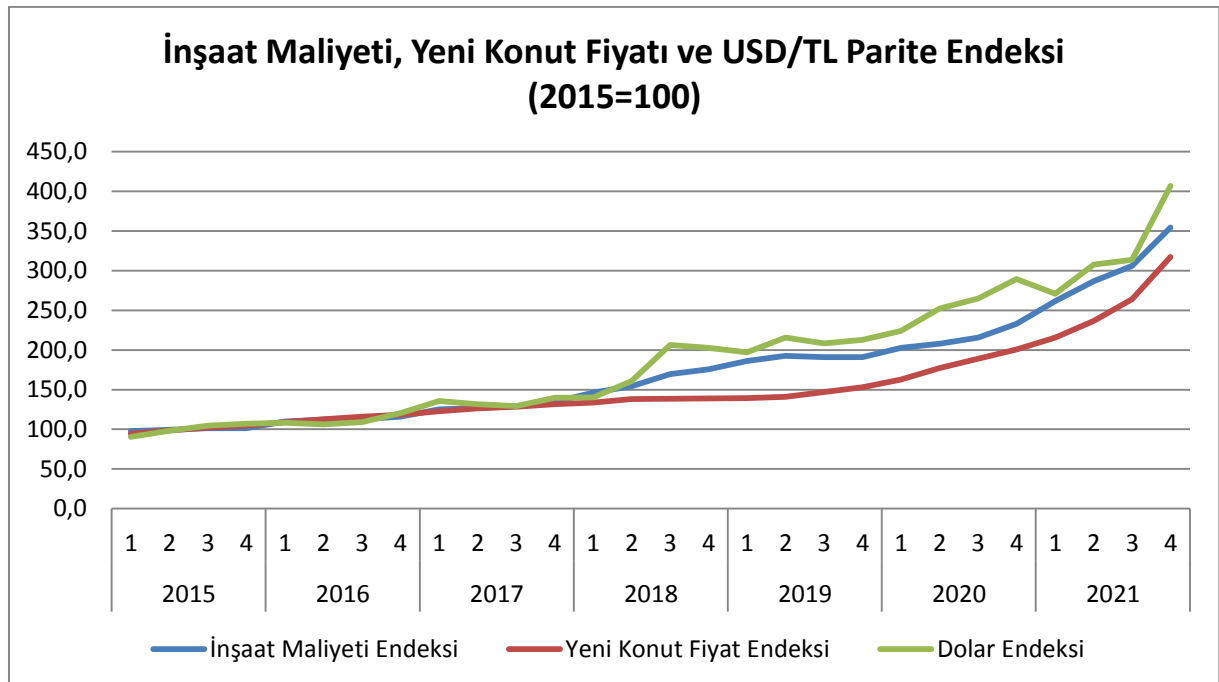
Konut yapıları için kesilen ruhsatları tekli konutlar ve çoklu konutlar olarak ikiye ayırmak mümkündür. 2021 yılında tekli konutlar için kesilen ruhsatlardaki ruhsat alanı artışı beklenildiği üzere oldukça yüksektir.



Tekli konutlar yapı ruhsatı alanı artışı %85 gibi oldukça yüksek bir değerde gerçekleşmiştir. Pandemi etkileri ile solo yaşam ve ferah yaşam alanları talebinin artışı ile piyasa, geliştiricileri bu şekilde solo ürünler arz etmeye yönlendirmiştir.

Konut İnşaat Maliyeti, Yeni Konut Fiyatı ve USD/TL Paritesi Endeksleri Üzerine

2015 yılı endekslemede 100 puan olarak kabul edildiğinde 2015 – 2017 yılları arasında konut inşaat maliyeti, yeni konut fiyatı ve USD / TL paritesi endeksleri birlikte hareket ediyor gibi görünmektedirler.



2018 yılbaşından itibaren ise USD / TL endeksinin yukarı yönlü seyre başladığı görülmektedir.

Bu tarihten itibaren inşaat maliyeti endeksi artış eğilimi göstermiş ancak bu artış parite endeksi artışının gerisinde kalmıştır.

İnşaat maliyetlerinin bir bölümü yabancı para birimi cinsinden fiyatlanmasına karşın inşaatın önemli girdi kalemlerinin partiden daha az artış gösterdiği bilinmektedir. Yeni konut fiyat endeksi de 2018'in ikinci yarısına kadar hemen hemen sabit bir artış göstermiş ancak sonrasında hemen hemen 2019'un ikinci yarısına kadar fiyat artışı görülmemiştir.

2019 ikinci yarısında sonra maliyet endeksleri yeni konut fiyat endeksi ve USD / TL paritesi endeksi yükseliş trendine girmiştir. Her üç endeksin de artış oranları birbirine yakın seyretmesine karşın 2020 son çeyreğinden sonra ise inşaat maliyeti endeksi ve yeni konut fiyat endeksi parite endeksinden farklı hareket edip artış hızlarını arttırmışlardır. Parite endeksi artışını diğer iki endeks bir miktar gecikmeli olarak takip etmektedir.

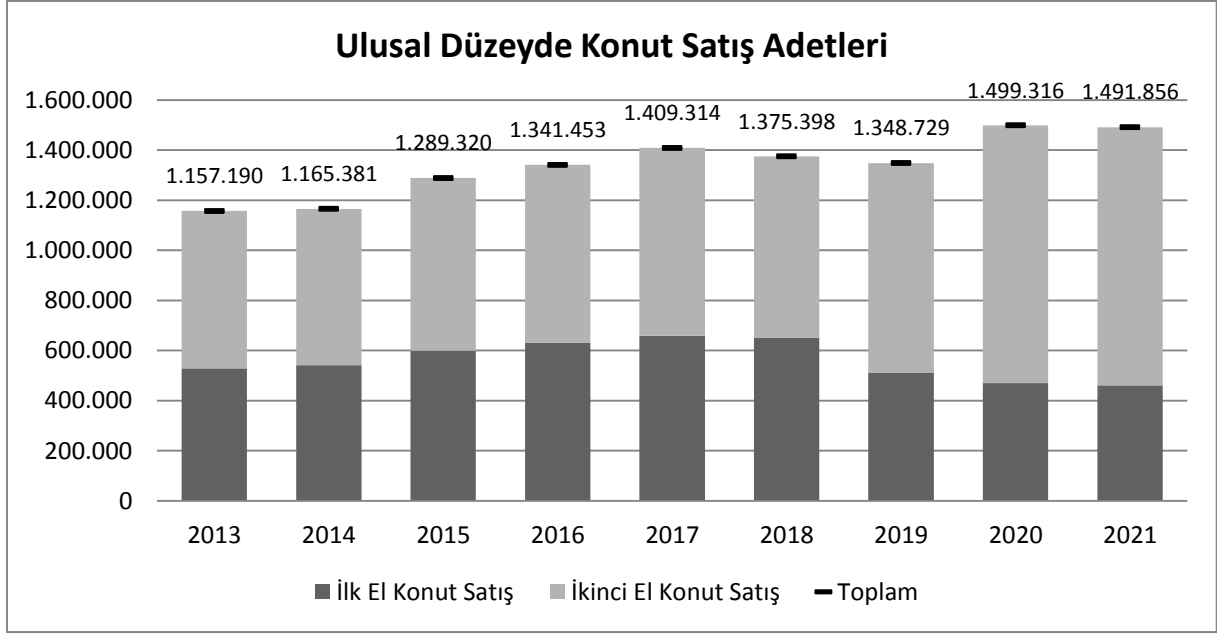
Son 12 çeyrekte inşaat maliyet endeksi ve yeni konut fiyat endekslerinin birbirine benzer bir seyir izlediği görülmektedir. 2018 yılı başında maliyet endeksi yeni konut fiyat endeksinden farklılaşmaya başlamış olsa da 2020 yılında yeni konut fiyat endeksi maliyet endeksine benzer artışlar göstermeye başlamıştır. Aradaki endeks farkı 2019 sonu itibarıyla sabit bir aralığa yerleşmiştir. 2020 ve 2021 yıllarında ise yeni konut fiyat endeksinin maliyet endeksini yakalamaya başladığı görülmektedir.

2021 ilk çeyreğinde paritenin düşüşü ile birlikte maliyet endeksi ve yeni konut fiyat endeksinin parite endeksini yakaladığı görülmektedir. 2021 kalan 3 çeyreğinde ise artışa geçen parite endeksi neticesinde inşaat maliyet endeksinin ve konut fiyat endeksinin daha hızlı artış eğilimine girdiği gözlemlenmektedir. Önümüzdeki dönemde maliyet endeksinin ve yeni konut fiyat endeksinin artışının süreceği düşünülmektedir.

Uzun Dönem Konut Satış Verileri Üzerine

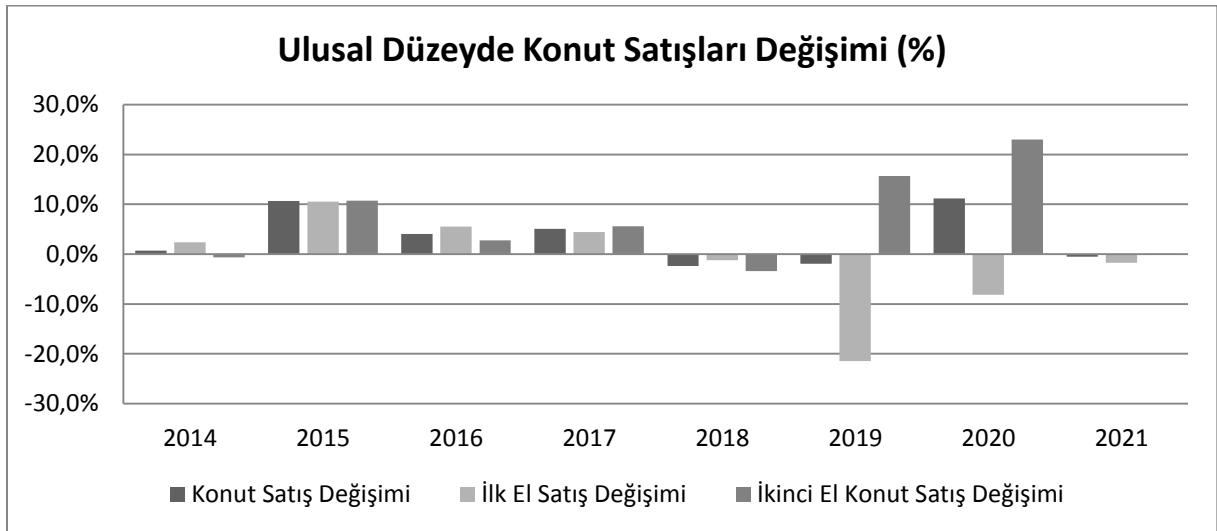
Uzun dönem verileri incelendiğinde ise 2017 yılında bir milyon dört yüz bin konut satış ile uzun dönem konut satış artış trendinin sürmekte olduğu görülmüştür.





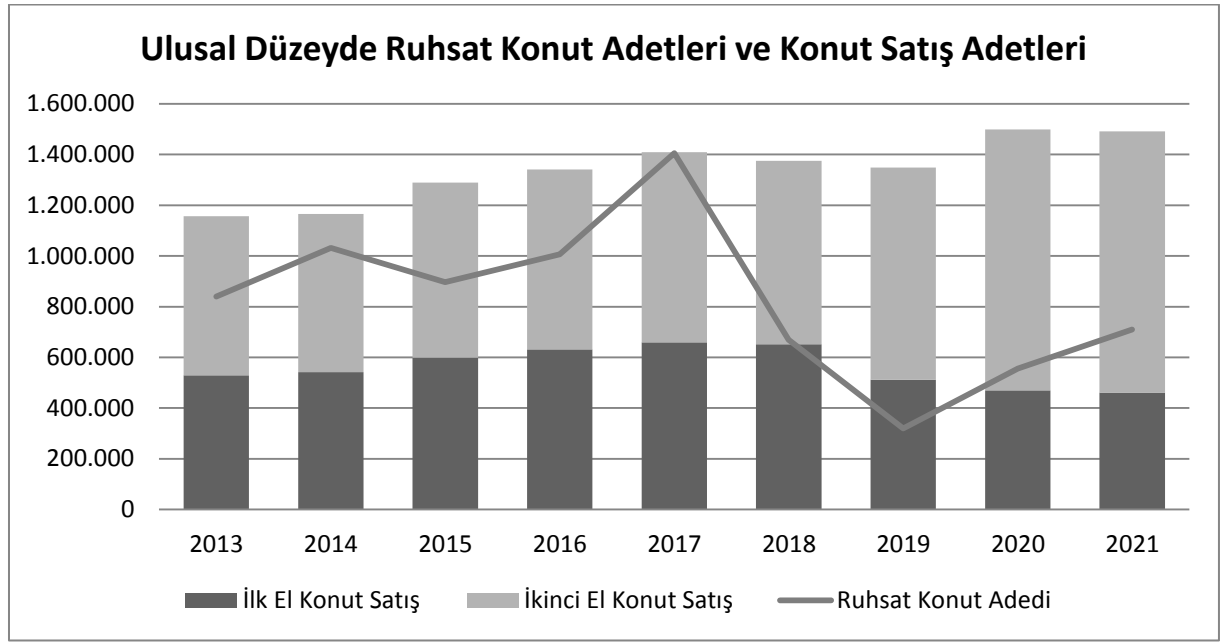
Ancak bu yılı takip eden 2018 ve 2019 yıllardan konut satışları azalış göstermektedir. 2018 ve 2019 yıllarında yaşanan ekonomik sıkışıklık dönemi, iki yıl arka arkaya seçim yaşanması ve belirsizlik ortamı konut satışlarında azalışa neden olmuştur.

2020 yılında yaşanmaya başlayan Covid – 19 pandemisinin ekonomik etkilerinin azaltılması için alınan kredi faiz indirimi ile birlikte 2020 yılında konut satışları %11’lik artış göstermiş ve 2017 yılının üzerinde konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise konut satışları 2020 yılının bir miktar altında kalmıştır. Ancak burada dikkati çeken durum ilk defa satılan konut sayılarındaki azalış eğilimidir. 2017 – 2018 yıllarında zirveye ulaşan ilk defa satılan konutlardaki satış adetleri takip eden yıllarda sırasıyla %21,5, %8,2 ve %1,7 oranlarında düşüşler göstermiştir. 2021 yılında satılan ilk el konutlar 2017-2018 döneminde satılan konutlara kıyasla 1/3 oranında azalış göstermektedir.



Uzun Dönem İlk El – İkinci El Konut Satış Verileri Üzerine

2018 yılına kadar toplam konut satışları, ilk el ve ikinci el konut satışları alt kategorileri dengeli görünmesine karşın 2019 yıl ile birlikte büyük bir kırılım görülmektedir. 2019 yılında ilk el konut satışlarında sert bir düşüş görülmüş ancak ikinci el konutlarda yaşanan artış ile birlikte toplam konut satış satışı küçük bir düşüş göstermiştir. 2020 yılında konut faiz indirimi ile birlikte ikinci el konut satışları önemli bir ivme kazanmasına karşın ilk defa satılan / ilk el konutlarda düşüş devam etmektedir. 2021 yılında ikinci el piyasalarda satışlar stabil kalmasına karşın ilk el piyasalardaki düşüş devam etmiş ve bu durum toplam satışlardaki düşüşü oluşturmuştur.



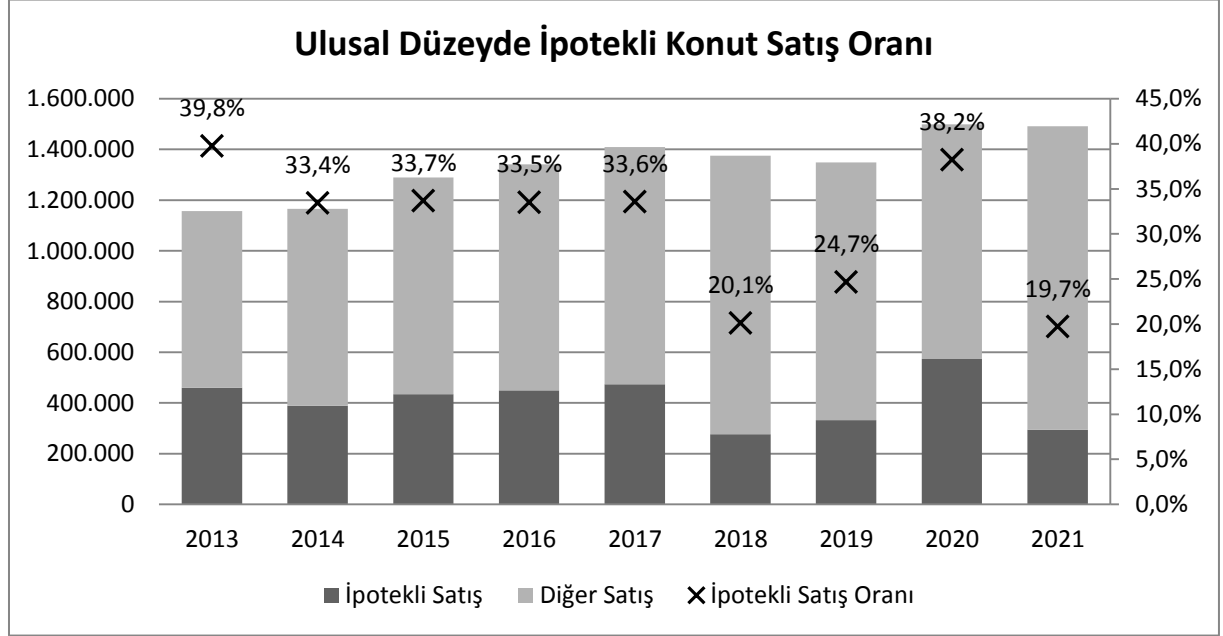
Bu durum 2017 yılı ile birlikte zirveye ulaşan arzın takip eden yıllarda dörtte üç kadar azalması ile ilintilidir.

2018 yılına kadar verilen ruhsatlardaki konut adedi aynı dönem içerisinde ilk defa satılan konutların sayısında yüksek olduğu görülmektedir. 2018 yılında ise ilk defa bu iki değer birbirine yaklaşmış durumdadır. 2017 yılında zirve yapan inşaat ruhsatı konut adetleri 2018-2019 yıllarında sert düşüş yaşamış ve yeni üretilecek olan konut adedi dörtte birine kadar gerilemiştir. Uzun yıllar sonra 2019 yılında yapı ruhsatlarındaki konut adetleri yıl içinde satılan ilk el konut adetlerinin gerisinde kalmaktadır. Bu durum ilk el satışların düşüşünü büyük ölçüde açıklamaktadır.

2020 yılı ile birlikte konutta talep edilen ürünlerin pandemi etkisi ile değişmesi ve düşük arz etkisi ile yapı ruhsatlarındaki konut adetleri artış göstermeye başlamasına karşın ilk el konut satışlarındaki düşüş eğilimi devam etmektedir. Üretim sonrasında satış süreçlerinin tamamlanması yaklaşık olarak iki sene sürmektedir. Artan arz ile birlikte önümüzdeki süreçte ilk el konut satışlarının bir miktar artış göstermesi beklenmektedir.

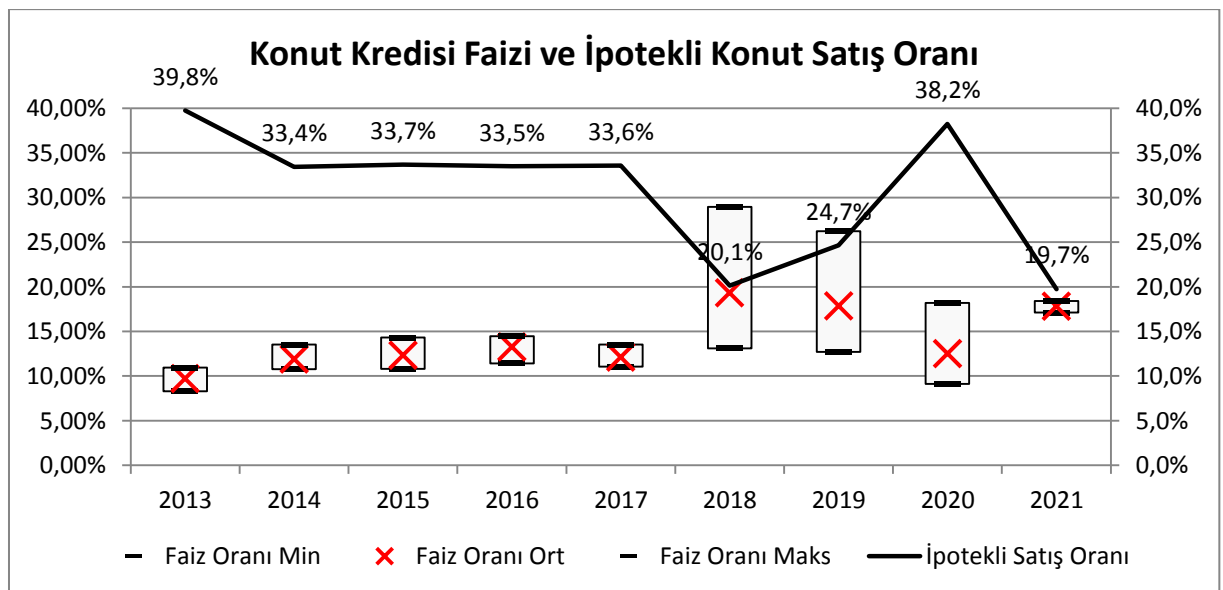
Uzun Dönem İpotekli Konut - Diğer Konut Satış Verileri Üzerine

Uzun dönem satışlardaki ipotekli satış oranı incelendiğinde 2018 yılına kadar %33 bandında seyreden ipotekli satış oranının 2018’de %20 seviyelerine gerilediği görülmektedir. 2019 da bu oran bir miktar yukarı çıksa da %25 seviyelerine kadar yükselebilmiştir.



2020 yılında ise düşen konut kredisi faizleri ile birlikte ipotekli satış oranı beklenen seviyelere yükselmiştir. Ancak 2021 yılında satılan ipotekli konut adetleri tekrardan büyük bir düşüş yaşamış ve 2020 yılında satılan ipotekli konut adedinin yarısına kadar gerilemiştir.

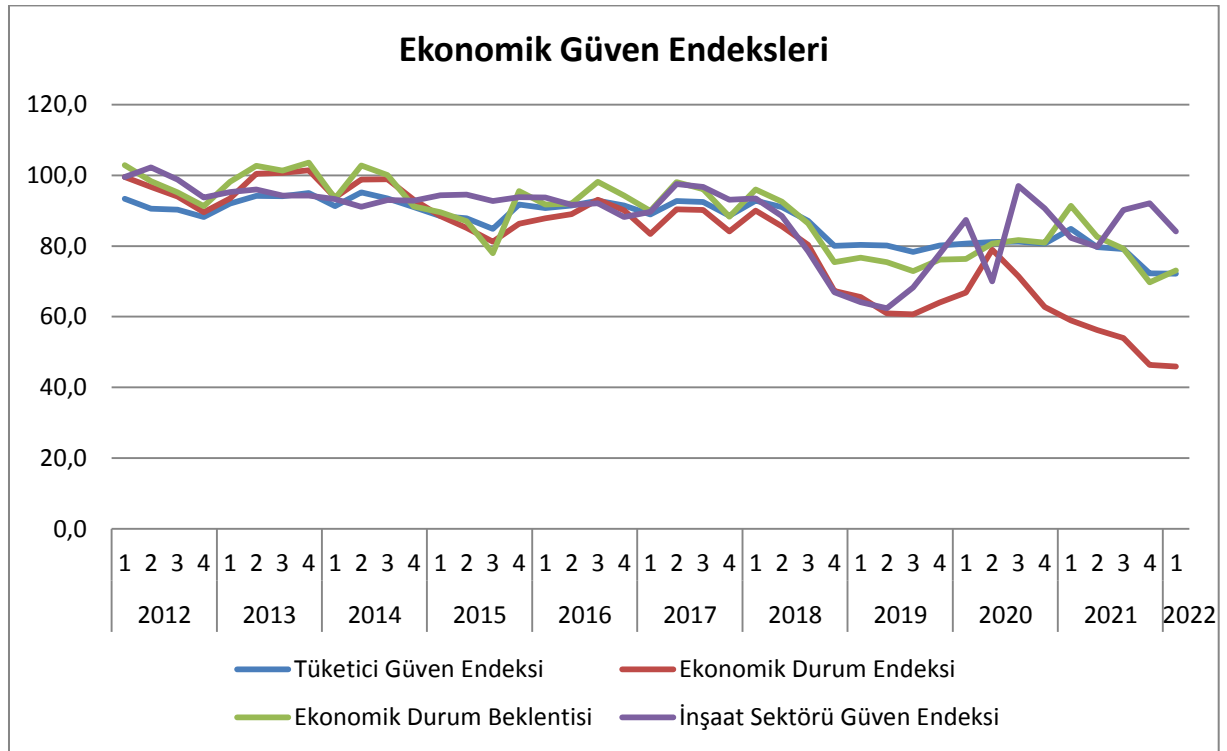
İpotekli konut satışı oranı şüphesiz ki konut kredisi faiz oranı ile ilintilidir. 2018 yılında konut kredisi faiz ortalaması 720 baz puan artarak %12,1’den %19,3’e çıkmıştır. 2018 yılındaki maksimum kredi faiz oranı ise %28,95 olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında aşırı yükselen kredi faizleri ipotekli konut satışlarını %40 oranında azaltmıştır. 2019 yılında kredi faizinin 150 baz puan kadar düşüşü ile birlikte ipotekli konut satış adetleri %20 kadar artış göstermiştir. 2021 yılında ise ipotekli konut satışları tekrar düşüşe geçmiştir. 2020 yılındaki yüksek satış ve düşük konut kredisi faiz oranları ile 2021 yılını kıyaslamak yanıltıcı sonuçlar verecektir. 2019 yılında 2021 yılına çok benzer bir ortalama faiz oranı varken ve 2019 yılı faizi daha dalgalı bir seyir izlemiş olmasına karşın daha fazla ipotekli konut satılmıştır. 2021 yılında 2019 yılına kıyasla %11 kadar daha az ipotekli konut satışı gerçekleşmiştir. Bu durum ekonomik durum ve beklentiler üzerinden açıklanabilir.

Ekonomik Güven Endeksi – İnşaat Sektörü Güven Endeksi Üzerine

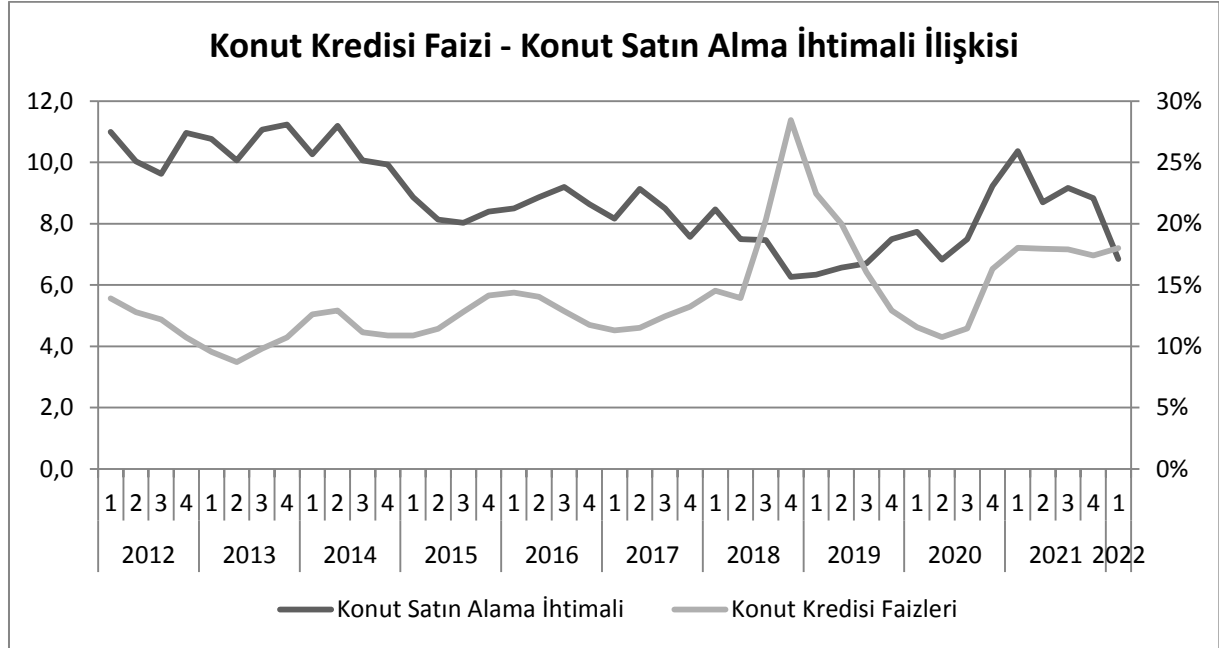
Tüketici Güven Endeksi, Ekonomik Durum Endeksi, Ekonomik Durum Beklentisi Endeksi ve İnşaat Sektörü Güven Endeksleri bir arada değerlendirildiğinde 2018 ikinci yarısı ile birlikte büyük bir kırılma ve endeks değerlerinde ciddi düşüşler yaşandığı görülmektedir.



2018 yılındaki kırılmadan en çok ekonomik durum ve inşaat sektörü güven endeksinin etkilendiği görülmektedir. İnşaat sektörü güven endeksi 2019'un ikinci yarısından sonra hızlıca toparlansa da ekonomik durum endeksi beklendiği üzere daha düşük tempolu bir toparlanma periyoduna girmiştir. 2020 ikinci çeyreği ile birlikte pandemi sürecinde inşaat güven endeksi büyük bir darbe almış ancak özellikle konut kredisi faizlerinin indirilmesi ile birlikte konut satışlarının artışı neticesinde yüksek endeks değerleri yakalanmıştır. Aynı periyotta toparlanma sürecindeki ekonomik güven endeksi yeniden düşüş eğilimine girmiş ve 2022 ilk çeyrek itibarıyla oldukça düşük seviyelere gerilemiştir.

2021 ilk çeyreğinde itibaren ise tüketici güven, ekonomik durum, ekonomik durum beklentisi ve inşaat sektörü güven endekslerinde düşüş hâkimdir. Ekonomimizdeki sorunlar ile birlikte USD / Türk Lirası paritesindeki artış, pandemi süreçlerinin getirdiği ekonomik daralma ve 2022 ilk çeyreğinde Ukrayna – Rusya savaşı ile birlikte endeksler düşüş trendine girmiştir. Ekonomik riskler ve global jeopolitik risklerin tetiklediği başta enerji olmak üzere hammadde ve temel gıda ürünlerindeki enflasyon ile birlikte ekonomik gidişatın daha kötüleşeceği beklentisi konut alımlarında ipotekli kullanımını azaltmaktadır. Özel bir kampanya / sübvansiyon gerçekleşmez ise bu durumun bir süre daha devam edeceği düşünülmektedir.

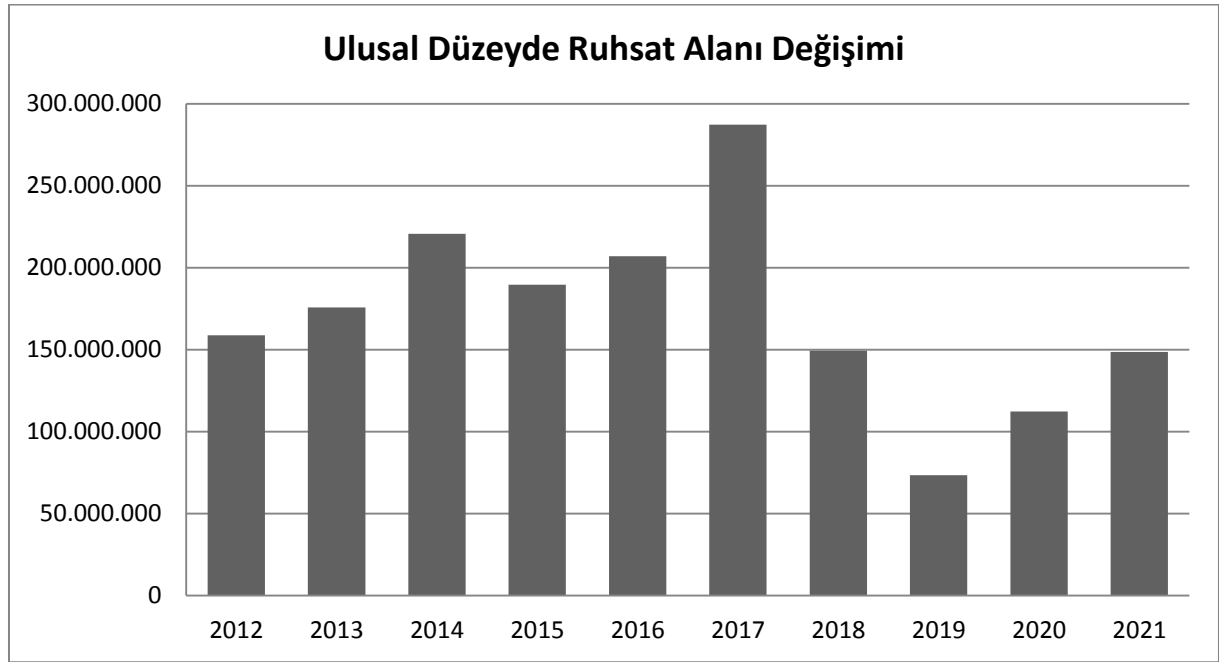
Ekonomik durumun kötüleşeceği beklentisinin etkisi konut satın alma ihtimali göstergelerine de tesir etmektedir. Beklenti anketlerine paralel olarak hazırlanan konut satın alma ihtimali endeksi de 2019 yılı itibarıyla en düşük seviyelere gerilemiş ardından hızlı bir toparlanma ile 2021 yılı başında uzun dönem ortalamalarına yakın bir noktaya yükselmiştir.



2021 ilk çeyreğinden sonra konut satın alma eğilimi düşüş trendine girmiş olup konut kredi faizleri stabil seyretmesine karşın ekonomik durumun kötüleşeceği beklentisinin artması ve USD / Türk Lirası paritesinin yukarı yönlü değişimi ile birlikte düşüş hızı artmıştır. 2021 yılında kredi faizlerinde önemli bir değişim olmamakla birlikte konut satın alma ihtimali verisinin sürekli düştüğü görülmektedir. 2021 yılında yükselen parite ile birlikte artan inşaat maliyetleri gayrimenkul fiyatlarını önemli ölçüde arttırmıştır. Hem ekonomik durumun kötüleşeceği beklentisi hem de gayrimenkul fiyatlarındaki aşırı artış konut satın alınması eğilimi önemli ölçüde azaltmaktadır.

Uzun Dönem Ruhsat Alanları Üzerine

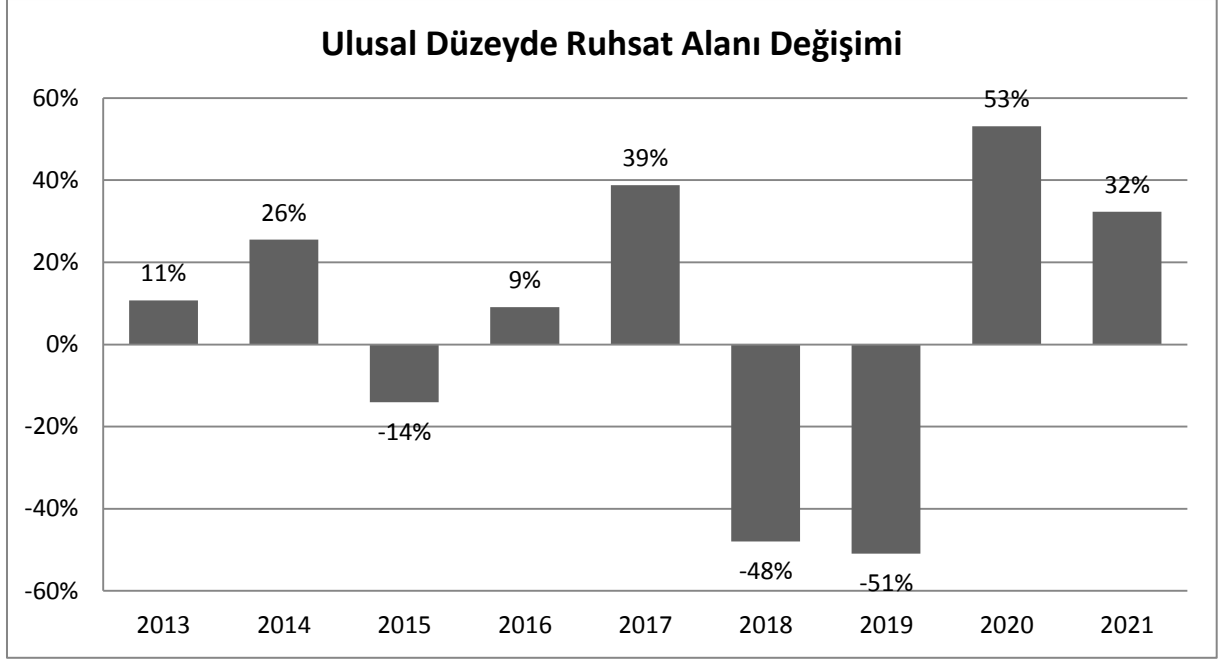
2017 yılında ulusal düzeyde en yüksek seviyeye ulaşan yapı ruhsat alanları, 2018 yılında yaşanan ekonomik daralma ve politik sorunlar nedeniyle yarı yarıya azalmıştır. Ekonomik sıkıntıların devam etmesi, parite etkisi ve daralan piyasalar ile birlikte 2019 yılında yakın tarihte görülen en düşük seviyeye gerilemiştir. 2019 yılı yakın tarih ortalama ruhsat alanı büyüklüğünün yaklaşık üçte biri büyüklüğündedir; 2017 yılı ile kıyaslandığında ise bu yılın ancak çeyreği kadar bir büyüklük yakalandığı gözlemlenmektedir. 2017 – 2018 yıl geçişinde ve 2018 – 2019 yıl geçişlerinde her seferinde ulusal düzeydeki ruhsat alanları yarı yarıya azalmıştır.



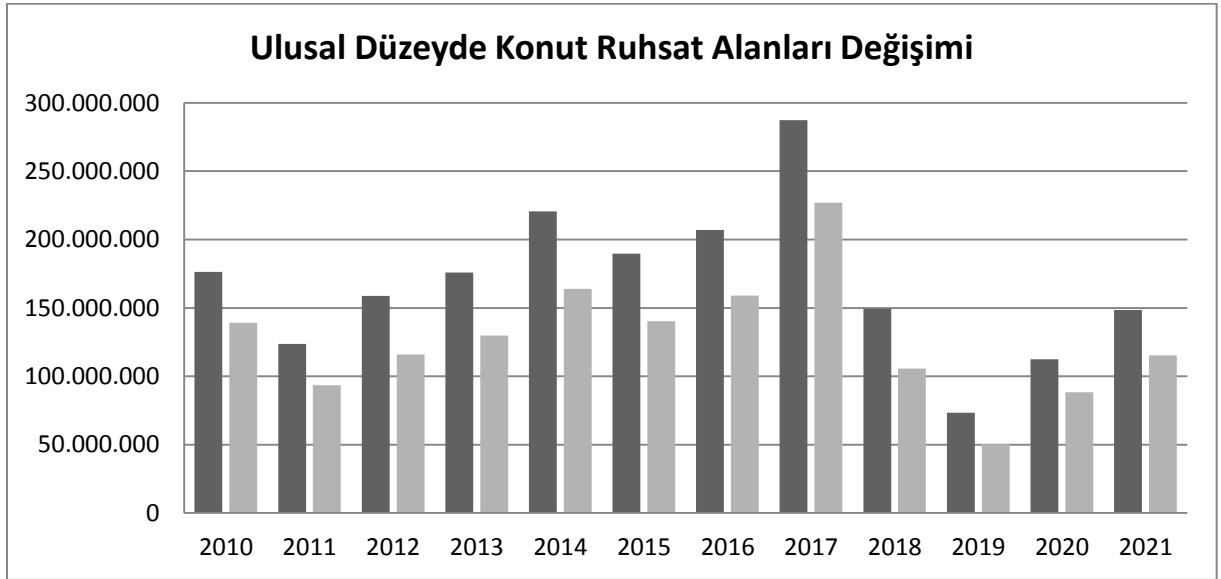
2019 yılında en düşük değerlere ulaşan ulusal düzeydeki ruhsat alanı sayıları 2020 yılında pandeminin etkilerine karşın %50 oranında artış göstermiştir. Yüksek orandaki bu artış incelenirken baz etkisini göz önünde bulundurmak gerekmektedir. Bu yüksek orandaki artışa karşın, 2020 yılındaki ruhsat alanı büyüklüğü yakın dönem ortalamasının altında kalmaktadır.

2021 yılında verilen ruhsatlardaki inşaat alanları %30 seviyelerinde artış göstererek yakın dönem ortalama büyüklüğüne yaklaşarak hemen hemen 150 Milyon metrekare seviyelerine ulaşmıştır. 2021 yılındaki bu artış, devam eden pandemi koşulları göz önüne alındığında dikkat çekicidir.

2017 yılında bir önceki yıla göre ruhsat alanlarındaki artış %39 gibi oldukça yüksek bir seviyededir. Bu artışta 2017 yılında yürürlüğe giren Planlı Alanlar tip imar yönetmeliğinin bu yüksek artışta payı olduğu düşünülmektedir.

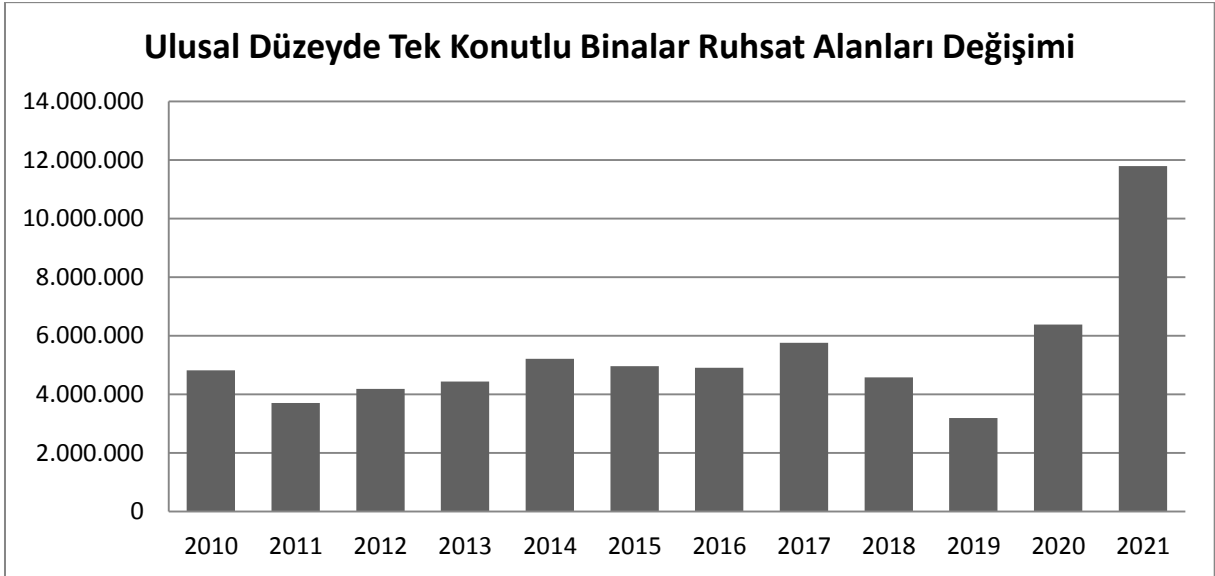
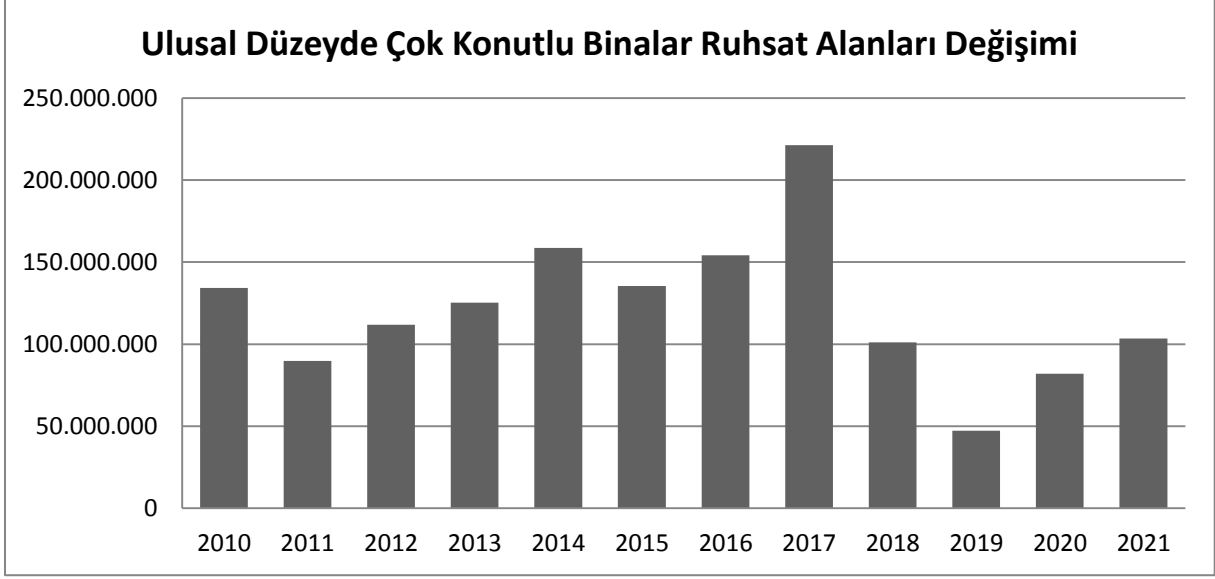


Ülkemiz genelinde yapılan gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin hemen hemen %75'i konut geliştirme başlığı altında yapılmaktadır.



Konut üretimi, ulusal düzeyde gayrimenkul geliştirmenin ve tüm inşaat faaliyetlerinin lokomotifi olduğu için toplam ruhsat alanı ve konut ruhsat alanı değişimi çok büyük bir paralellik göstermektedir. Ancak konut alanlarının kendi içerisindeki kırılım incelendiğinde önemli sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

Konut ruhsat alanlarında tekil konutlar için verilen ruhsat alanlarının ağırlığı yakın döneme kadar en çok %3 seviyelerine olmasına karşın 2021 yılında bu değer %7,6 seviyelerine kadar yükselmiştir.



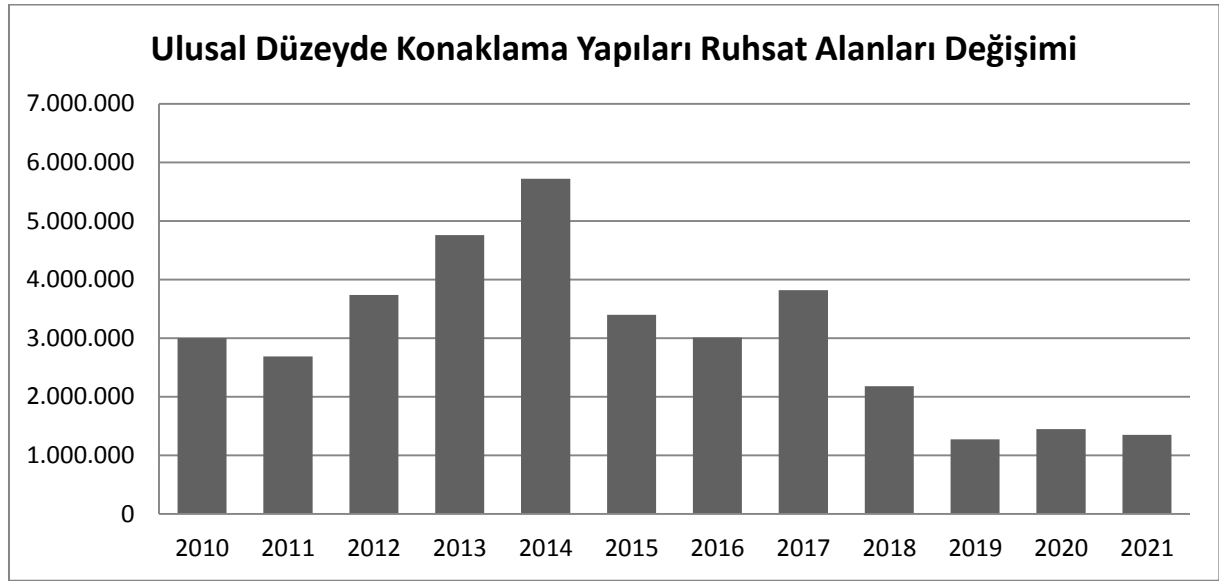
2017 yılında yaşanan büyük ruhsat alanı artışının tek konutlu yapılardaki yansıması görece düşük olmuştur. Benzer şekilde tekil konutların 2018 – 2019 yılları arasında yaşanan ruhsat alanı düşüşünden etkilendiği ancak çok konutlu yapıların yaşadığı düşüş kadar büyük bir düşüş yaşamadığı görülmektedir.

2020 ve 2021 yıllarında ise tekil konutlu yapılarında ruhsat alanlarındaki artış oldukça dikkat çekicidir. Etkileri devam eden Covid-19 pandemisi Türkiye’de etkilerini ilk olarak mart ayında göstermeye başlamıştır. Pandemi etkileri ile birlikte solo yaşam ve ferah evlere olan talep çok büyük bir artış göstermiştir. Solo yaşamı destekleyen evlerin stoklarının azalması ile birlikte tekil konut ruhsatlarında büyük bir artış yaşandığı görülmektedir. Bu artış pandeminin etkilerinin devam ettiği 2021 yılında da sürmüştür 2021 yılında tekil konutlu yapılar için verilen ruhsat alanı uzun yıllar ortalamasının yaklaşık 2½ katı kadardır.

Ulusal düzeyde ruhsat alalarında 2018 ve 2019 yıllarında çok sert düşüşler görülmesine karşın 2020 ve 2021 yıllarında toparlanma yaşandığı görülmektedir. Pandemi koşullarında ve sürekli artan parite ve inşaat maliyetlerinde yaşanan yüksek artışa karşın ruhsat alanlarındaki artış yaşanmaktadır. 2018 ve 2019 yıllarında düşen arzın yansıması ve 2020 ve 2021 yıllarında yaşanan konut talebi artışına karşılık bu yıllarda arz artışı görülmesi beklenen bir durumdur.

Konaklama Ruhsat Alanları Değişimi Üzerine

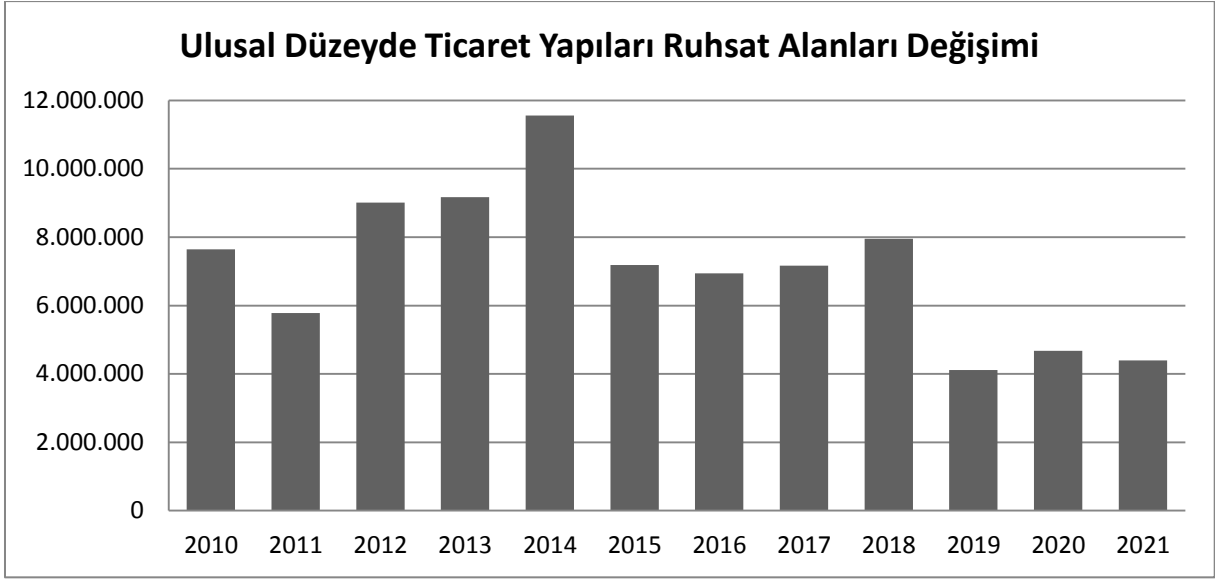
Ulusal düzeyde konaklama tesisleri ruhsat alanları incelendiğinde konaklama tesisi ruhsat alanlarının en yüksek düzeye 2014 yılında eriştiği görülmektedir.



2017 yılında yaşanan artış haricinde 2014'den günümüze konaklama tesisi ruhsat alanları düşüş trendindedir. 2014 yılında patlak veren Suriye'deki iç savaş dönemi, 2015 yılında Rusya Uçak Krizi, yurdumuzda meydana gelen bombalı saldırılar, 2016 yılında yaşanan silahlı terör eylemleri, bombalı saldırılar, 15 Temmuz darbe girişimi ve olağanüstü hal kararları bu düşüşte önemli rol oynamıştır. 2017 yılında bir miktar yükseliş kaydeden konaklama yapıları ruhsat alanları takip eden yıllardaki ekonomik kötü gidişin etkisi ile tüm yapı gruplarında olduğu gibi düşüş yaşanmıştır.

Ticari Yapılar Ruhsat Alanları Değişimi Üzerine

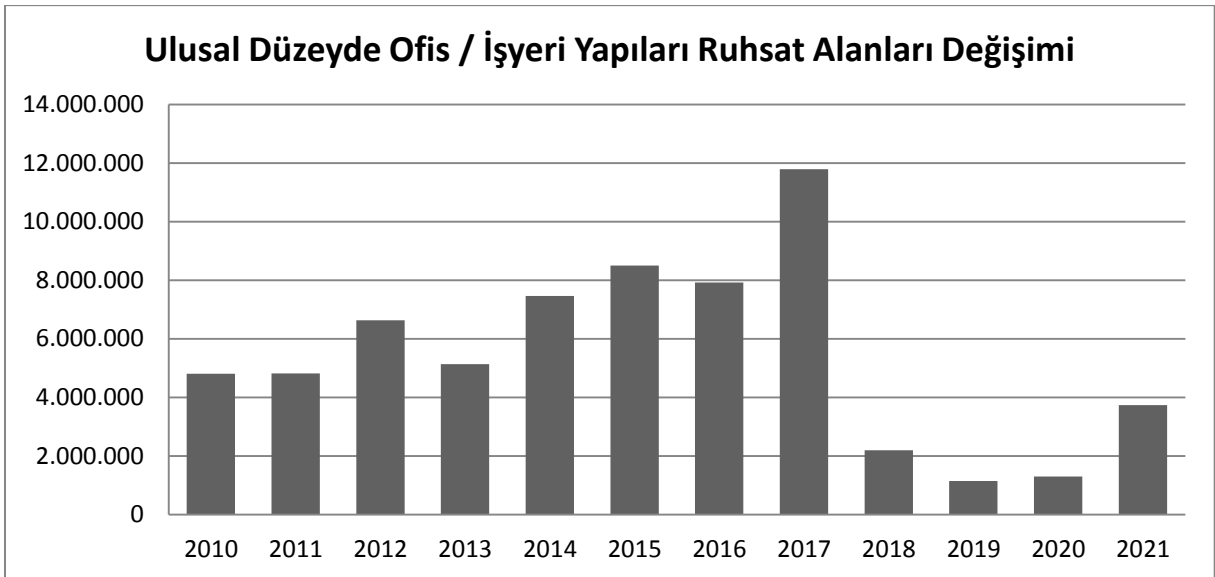
Ticari yapılarda da konaklama yapılarında olan duruma benzer bir yapı görülmektedir.



2014 yılında ticaret yapılarındaki ruhsat alanları en yüksek seviyeye çıkmış 2015 yılında bir önceki yıla göre azalan ruhsat alanları 2018 yılına kadar hemen hemen sabit kalmış ardından 2019 yılında ise yarı yarıya azalmıştır. Bu yıldan günümüze kadar da ticari yapıların ruhsat alanları satabil bir seyir izlemiştir.

Ofis Yapıları Ruhsat Alanları Değişimi Üzerine

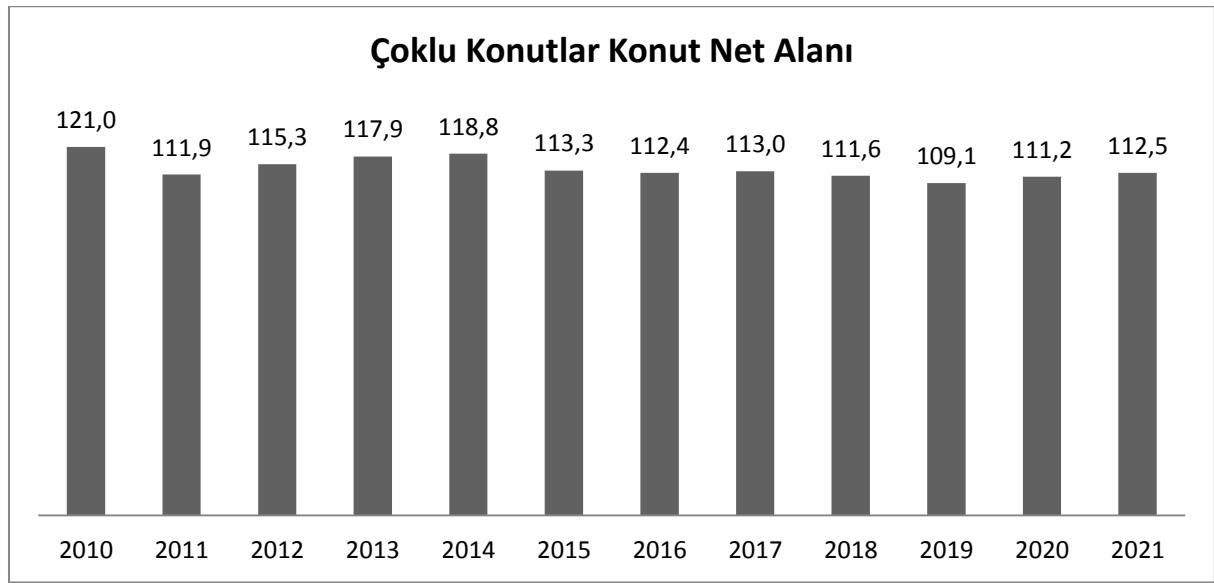
Ofis yapılarının ruhsat alanları seyri ise daha farklıdır. 2017 yılına kadar artış trendi devam ederken 2018 yılı itibarıyla ofis yapıları ruhsat alanlarında keskin bir düşüş yaşanmıştır.



2017 yılında en yüksek seviyeye ulaşan ofis yapı ruhsat alanları 2018 yılında %80 gibi oldukça keskin bir düşüş yaşamıştır. Ofis piyasalarındaki sıkışma, arz – talep dengesinin bozulması ve kira ödemelerinde Türk Lirası kullanımının zorunlu hale gelmesi kararları geliştiricilerin ofis üretmekten vazgeçmesine neden olmuştur.

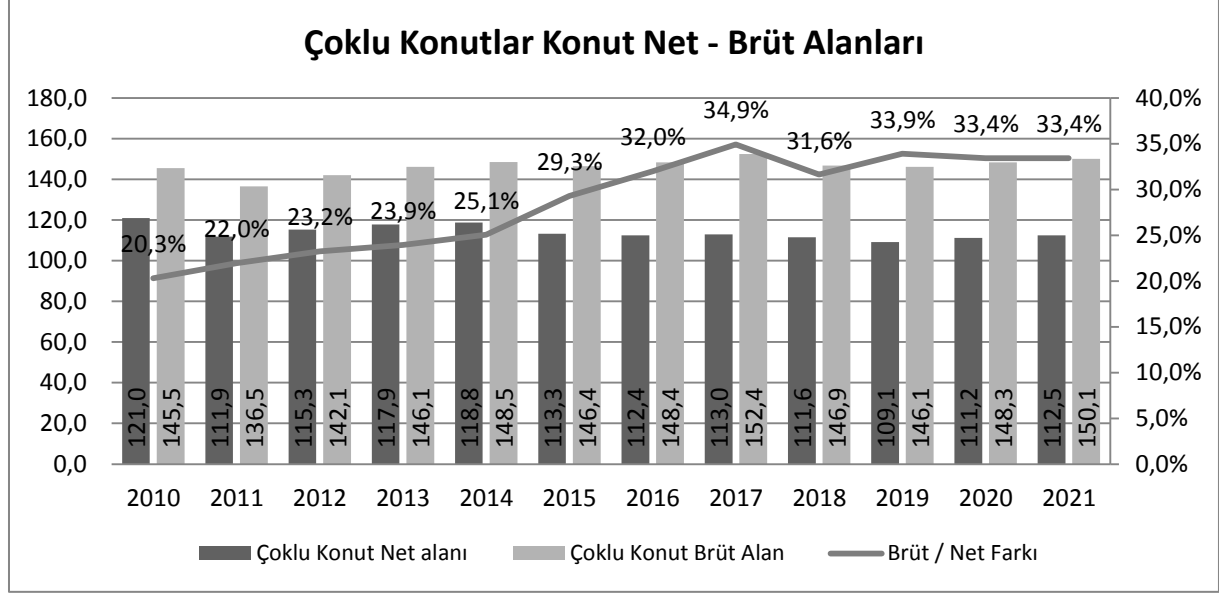
Konut Büyüklüğü Üzerine

Ülkemizde verilen inşaat ruhsatlarındaki veriler işlendiğinde çoklu konutlu yapılardaki konut büyüklüğünün zaman içerisinde %7 kadar düşüş gösterdiği görülmektedir. 2010 yılında çok konutlu yapılardaki ortalama bir konut net alanı yaklaşık 121 m² iken bu değer 2021 yılında 112,5 m²'ye kadar gerilemiştir.



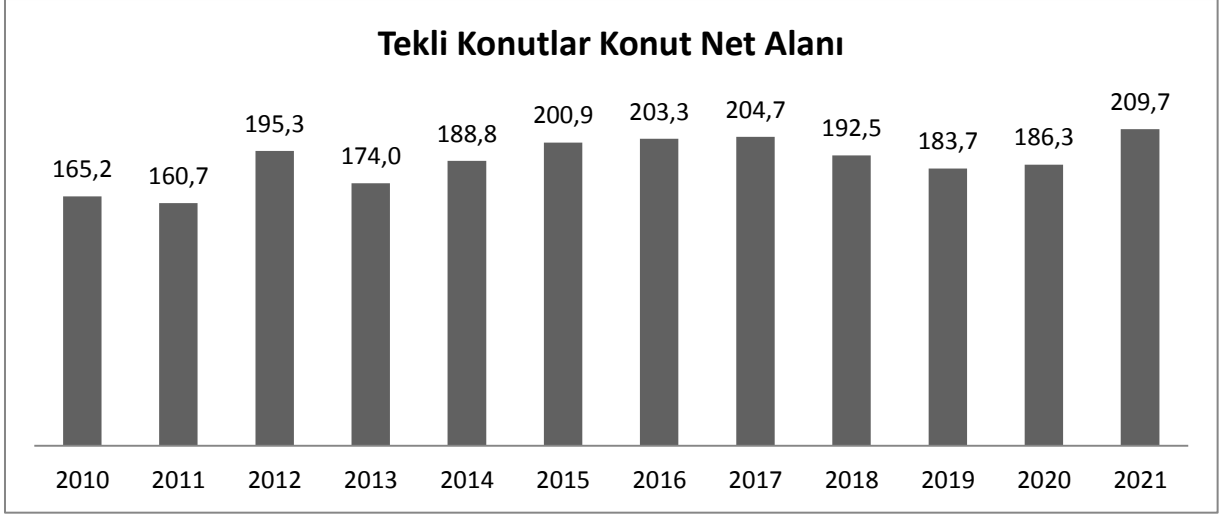
2011 yılında bir önceki yıla kıyasla çok sert bir düşüş yaşandığı görülmektedir. Bu yıllar özellikle konut geliştiricilerinin organize bir şekilde konut üretip pazara sunduğu ve sat – yap şeklinde maketten satışın ortaya çıktığı yıllar olarak bilinmektedir. Geliştiriciler hızlı satış için daha küçük konutlu ünitelere yönelmişlerdir. Ardından piyasadan alınan geri dönüşler ile birlikte 2014 yılına kadar konut net alan büyüklüğünün kademeli olarak yaklaşık 119 m²'ye kadar yükseldiği görülmektedir. 2015 yılında konut alanları yaklaşık olarak 5 m² kadar düşüş göstermiş ve sonrasında 2018 yılına kadar önemli bir düşüş yaşanmamıştır. 2018 yılı itibariyle yaşanmaya başlayan piyasa daralması ve ekonomik durumdaki kötüye gidiş ile birlikte ulusal düzeyde alınan yapı ruhsatları ve ruhsat alanlarında çok önemli düşüşler yaşanmıştır. Sıkışık ekonomik tablo neticesinde 2018 ve 2019 yıllarında konut satışlarında gerileme yaşanmıştır. Geliştiriciler ise bu durumun etkisi ile piyasa bir miktar daha küçük konut ürünleri sunarak daha düşük fiyatlı konut alternatifini üretmeye çabalamışlardır. 2020 ve 2021 yıllarında ise konut büyüklüğü bir miktar yukarı yönlü olarak seyretmiştir.

Ülkemizde konut satışları büyük ölçüde brüt alan üzerinden yapılmaktadır. Piyasa şartlarında çok sayıda, hatta bazı durumlarda kafa karışıklığına neden olacak kadar çok sayıda, brüt alan tanımı olmasına karşın konut ortak alanlarından alınan payların da dâhil olduğu brüt alan tanımı en çok kabul gören brüt alan olarak ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde ortak alan payları da katıldığında hesaplanan konut ortalama brüt alanlarının zaman içerisinde artış eğilimi gösterdiği görülmektedir.



2010 yılında itibaren konutlardaki brüt alan / net alan oranının sürekli artış gösterdiği görülmektedir. 2014 yılı ile birlikte ise brüt / net alan oranındaki artış hızı da artmaktadır. 2018 yılına kadar sürekli artan oran %35 seviyelerine kadar yükselmiştir. Şöyle ki 2010 yılında 100 m² net alanı bir konut ortalama 120 m² brüt alan üzerinden pazarlanmakta iken aynı net alan büyüklüğündeki konut 2017 yılında 135 m² brüt alan üzerinde pazara sunulmuştu. 2014 yılından 2017 yılın kadar imar mevzuatlarında ve yönetmeliklerinde yapılan değişiklikler ile birlikte daha büyük brüt alanlı konut üretiminin önü açılmış ancak piyasada gelen geri bildirimler neticesinde 2017 yılında ilgili mevzuat yenilenecek daha sınırlı brüt alan üretimi sağlanmıştır. 2018 yılındaki brüt alan düşüşü mevzuat değişikliği ile ilişkilidir. Takip eden yıllarda geçerli mevzuattaki ufak düzenlemeler ile birlikte brüt / net alan oranı stabil bir seyir izlemiştir.

Verilen inşaat ruhsatlarındaki tek konutlu yapılardaki konut net büyüklüğü incelendiğinde ise daha dalgalı bir seyir gözer çarpmaktadır.



2010 – 2017 yılları arasında bazı yıllarda daha yüksek artışlar ve düzeltmeler olmasına karşın seyir tekil konutların net alanlarının büyümesi yönündedir. 2017 yılında tekil konut net alan büyüklüğü en yüksek alan büyüklüğüne ulaşılmış ancak takip eden yıllarda net alan büyüklüğü azalma eğilimi göstermiştir. 2021 yılında ise tekil konut net alan büyüklüğü %12,5 gibi yüksek bir oranda artarak yaklaşık 210 m² büyüklüğüne erişmiştir. Bu durumun en önemli nedeni pandemi ile birlikte artan solo yaşam ve ferah yaşam alanlarına olan taleptir. Tekil konut kullanıcısı solo yaşam ile birlikte daha ferah alanlar talep ettiği için piyasadaki talebe karşılık geliştiriciler yeni üretimlerde bu beklentileri göz önüne almış gibi görünmektedir.