

# TÜRKİYE VE İSTANBUL'DA KONUTUN SAYILAR ÜZERİNDEN DEĞİŞİMİ

Nilay Özger\*

\*Şehir Plancısı

Konut, insanların barınmak, yaşamsal faaliyetlerini sürdürmek, dışarıdaki tehlikelerden korunmak için kullandığı yapıdır. En temel haklardan biri olan barınma ihtiyacını karşılayan konut aynı zamanda en temel toplumsal enstrümanlardan birisi olarak kabul edilmektedir.

Konut, kişilerin barınma ihtiyacını gideren bir tüketim unsuru olmasının yanında aynı zamanda kiralanabilir olmasıyla önemli bir yatırım aracı hâline geldi. Bu kullanım biçimleriyle birlikte ortaya çıkan konut piyasası zaman içinde toplumsal ve ekonomik değişimlere ayak uydurarak şekillenegeldi.

Türkiye'de son on yılda yaklaşık 13,6 milyon, 2022'de ise 1 milyon 485 bin konut satışı gerçekleşti. Türkiye'de satılan her 100 konuttan 18'i İstanbul'da yer aldı. 2022'de İstanbul'da yaklaşık 130 bin konut satıldı. Esenyurt, Beylikdüzü ve Pendik ilçeleri en çok, Adalar, Beykoz ve Çatalca ise en az konut satışının gerçekleştiği ilçeler oldu.

Satılık ya da kiralık konutta metrekare birim fiyatları ve bu fiyatların alım gücü ile mukayesesi sağlıklı konuta erişim konusunda önemli ipuçları sunuyor. Örneğin İstanbul'da 100 metrekarelik ortalama bir konutun 2019'da 1.926 lira olan kira bedeli 2023'te 14.108 lira oldu. Diğer bir deyişle 2019'da 1 net asgari ücretle kiralanabilen konutun bugünkü bedeli 1,5 asgari ücrete ulaştı. Satılık konutlardaki fiyat değişimiye daha çarpıcı bir tabloyu gözler önüne seriyor. 2019'da 370 bin lira olan ortalama bir konut 2023'e gelindiğinde 7,4 katına çıktı ve 2 milyon 766 bin liraya alıcı bularak popüler yatırım araçlarını geride bıraktı. 2019-2023 arasında konut 7,4 katına çıkarken ortalama gram altın 5,6 katına, dolar ise 3,9 katına çıktı.

Konut piyasasındaki bu değişim yabancılara yapılan konut satışlarını da gündem hâline getirdi. Türkiye'de son on yılda gerçekleşen 13,6 milyon konut satışının %2,6'sı yabancılara gerçekleşti. 2022'de Türkiye'de yabancılara konut satışı rekor kırdı ve 67 bin 490 konut satışı ile %4,5 orana ulaştı. İstanbul'da 2022'de yabancılara yaklaşık 25 bin konut satıldı. 2022'de %9,6'ya ulaşan yabancılara yapılan konut satış oranı, son 10 yılda %5,5 oldu.

Konut Fiyat Değişimi			
SATILIK		KİRALIK	
Son 4 Yılda	%1248 Şile	%1200 Çekmeköy	
	%1132 Beykoz	%1109 Ümraniye	
	⋮	⋮	
	%881 Pendik	%861 K.Çekmece	
	⋮	⋮	
%686 Beşiktaş	%621 Beyoğlu		
%568 Fatih	%602 Esenyurt		
Son 1 Yılda	%119 Beykoz	%191 Silivri	
	%116 Şile	%155 Sancaktepe	
	⋮	⋮	
	%79 B.Çekmece	%116 B.Çekmece	
	⋮	⋮	
%59 Sarıyer	%621 Beyoğlu		
%58 Şişli	%602 Esenyurt		

Konut Metrekare Satış Fiyatı			
SATILIK		KİRALIK	
Eylül 2023	101.287 Sarıyer	344 Sarıyer	
	95.171 Beşiktaş	319 Beşiktaş	
	⋮	⋮	
	31.808 B.Çekmece	165 Tuzla	
	⋮	⋮	
23.543 Sultangazi	117 Silivri		
17.497 Esenyurt	115 Esenyurt		

Şafak Sönmez

Tuğçe Tunç

## İlçelere Göre Satılan Konut Sayıları ve Konut Fiyatları

İlçe	Satılan Konut Sayısı 2022	Satılan Konut Sayısı 2015-2022	2022 Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	2022 Kiralama Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Amortisman Süresi (Yıl)
Esenyurt	36.315	300.062	10.325	59	14
Beylikdüzü	13.417	97.626	15.052	69	18
Pendik	10.641	92.737	16.228	64	21
Sancaktepe	8.358	86.375	13.654	58	20
Başakşehir	10.887	83.692	23.662	85	23
Kadıköy	9.275	76.778	44.941	130	29
Ümraniye	9.510	76.082	20.760	75	23
Kartal	9.302	73.905	20.153	75	23
Bahçelievler	8.926	62.729	15.255	70	18
Maltepe	7.728	59.807	24.363	85	24
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
Sarıyer	2.608	25.177	63.563	207	26
Bayrampaşa	3.106	24.400	17.114	70	20
Sultanbeyli	3.854	22.001	13.243	50	22
Güngören	3.020	21.359	13.821	65	18
Beşiktaş	2.910	19.980	57.672	173	28
Beyoğlu	3.143	18.650	28.186	157	15
Şile	1.030	7.288	23.950	73	27
Çatalca	910	6.782	14.703	51	24
Beykoz	798	3.906	36.239	82	37
Adalar	341	2.240	32.640	113	24

## Yabancılara Yapılan Konut Satışları

### 2015-2022 Yılları Arası Yabancılara Yapılan Konut Satışları

Dünya	İraken	İraken	Rusya Federasyonu	Suudi Arabistan	Kuveyt
Dünya Ülkeler 169.882	İraken 48.446	İraken 36.743	Rusya Federasyonu 6.241	Suudi Arabistan 14.630	Kuveyt 14.360
	%15	%12	%11	%5	%5

### 2022 Yılında Yabancılara Yapılan Konut Satışları

Dünya	İraken	İraken	Rusya Federasyonu	Almanya	Kazakistan
Dünya Ülkeler 32.027	İraken 8.223	İraken 6.241	Rusya Federasyonu 16.312	Almanya 2.705	Kazakistan 2.702
	%24	%12	%47	%9	%4

## İstanbul'da Kiralık, Satılık Konut Fiyatlarının ve Alım Gücünün Yıllara Göre Değişimi

Yıl	100 m <sup>2</sup> Konutun Ortalama Kiralık Fiyatı (TL)		Ortalama Kira Fiyatı / Asgari Ücret		Yıl	100 m <sup>2</sup> Konutun Ortalama Satılık Fiyatı (TL)		Gerekli Gram Altın	Gerekli Dolar
	Ortalama Kiralık Fiyatı (TL)	Ortalama Kira Fiyatı / Asgari Ücret	Ortalama Satılık Fiyatı (TL)	Ortalama Kira Fiyatı / Asgari Ücret		Gerekli Gram Altın	Gerekli Dolar		
2019	1.926	1,0	370.367	1,0	2019	370.367	1.463	65.442	
2020	2.153	0,9	423.117	0,9	2020	423.117	1.061	60.480	
2021	3.194	1,1	571.267	1,1	2021	571.267	1.111	64.503	
2022	7.302	1,5	1.537.533	1,5	2022	1.537.533	1.566	91.364	
2023	14.108	1,5	2.766.667	1,5	2023	2.766.667	1.933	125.438	