

ALAY EMLAK

ÇUKUROVA | SEYHAN | SARIÇAM | YÜREĞİR

Adana 2024

GAYRİMENKUL PİYASASI



TKGM ,TÜİK,MB ve sahibinden.com'un ilgili Veri kırılımlarında derlenerek düzenlemiştir.

BY ALAY EMLAK



322 239 14 76
505 629 66 67
emlak01.com



Bu rapor **ALAY EMLAK VE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI** tarafından hazırlanmıştır.

Adana'da hayallerinizdeki gayrimenkul'u bizimle bulacaksınız



ALAY EMLAK

ÇUKUROVA I SEYHAN I SARIÇAM I YÜREĞİR

BU RAPORUN TÜM YAYIN HAKLARI **ALAY EMLAK VE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI'NA** AİTTİR

İçindekiler

Gayrimenkul satışları (TKGM)

- Yıllara göre gayrimenkul satışları.
- 2024 yılında aylara göre gayrimenkul satışları.
- Gayrimenkul satışlarının konut ve konut dışı piyasalar olmak üzere uzun yıllara sari yüzdesel dağılımı.
- 2024 yılı, ilçe bazlı gayrimenkul satış adetleri ve yüzdesel dağılımı.

Konut dışı gayrimenkul satışları (TKGM-TUİK)

- 2024 yılı ilçe bazlı konut dışı gayrimenkul satışları ve yüzdesel dağılımı.

Konut satışları (TUİK)

- Yıllara göre konut satışları.
- 2024 yılı aylara göre konut satışları .
- İlçeler kırılımında 2024 yılında gerçekleşen konut satış adetleri.
- İlk el, ikinci el kırılımında uzun yıllara sarih konut satış adetleri.
- İlk el, ikinci el kırılımında uzun yıllara sarih konut satışlarının yüzdesel dağılımı.
- 2024 yılı ilk el, ikinci el kırılımda aylık satış adetleri.
- Nakit, İpotekli kırılımında uzun yıllara sarih konut satış adetleri.
- Nakit, İpotekli kırılımında uzun yıllara sarih konut satışlarının yüzdesel dağılımı.
- İpotekli satışların ilk el, ikinci el kırılımında uzun yıllara sarih konut satış adetleri.
- 2024 yılında gerçekleşen ipotekli satışlarının aylık dağılımı,
- Nakit satışların ilk el, ikinci el kırılımında uzun yıllara sarih konut satış adetleri.
- Nakit, İpotekli kırılımında uzun yıllara sarih konut satışlarının yüzdesel dağılımı.

Konut fiyatları (TCMB, sahibindex)

- TCMB (TR62) Adana Mersin kırılımında Konut Fiyat Endeksi.
- Adana ortalama konut m2 fiyatı.
- 2024 yıl sonu itibari ile ilçelere göre konut birim (m2) fiyatları
- 2024 yılında ilçelere göre konut birim (m2) fiyat değişimleri

Reel konut fiyat artışları.(TCMB, TUİK)

- Yıllara göre reel konut fiyat artışları

Konut Kiraları (sahibindex)

- 2024 yılı sonu itibari ile, ilçelere göre oluşmuş konut kira (m2) fiyatları.
- 2024 yılında ilçelere konut kira (m2) fiyat değişimleri.

Yapı izin istatistikleri (TUİK)

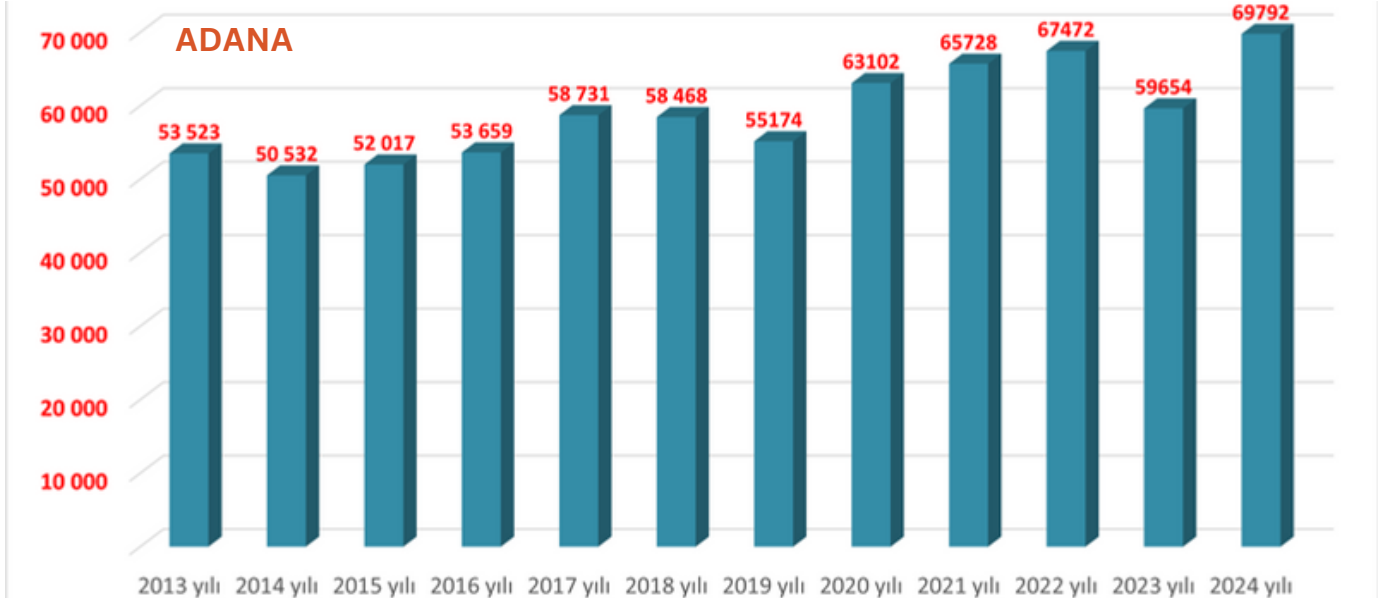
- Uzun yıllara göre ikamet amaçlı alınan daire ruhsat sayıları.
- Uzun yıllara göre yapı kullanım izin belgesi (iskan) alınan Daire sayıları.
- 2024 yılında ilçelerimize yapı kullanma izin belgesi (İskan) alınan daire sayıları.

İnşaat maliyet istatistikleri (TUİK, TCMB)

- Ülke geneli uzun yıllara sarih İnşaat maliyet endeksi ile Yeni konut fiyat değişimlerinin yüzdesel dağılımı.

Gayrimenkul satışları (TKGM)

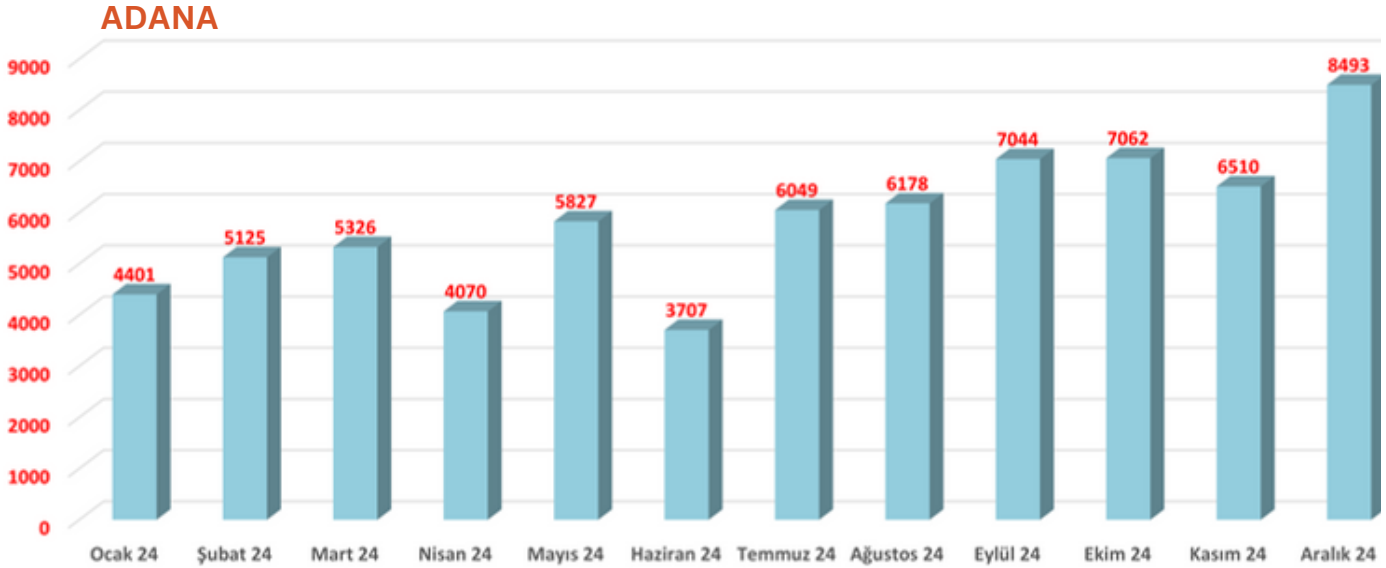
Yıllara göre gayrimenkul satışları



Ülke genelinde,2024 yılında 3.065.872 adet gayrimenkul satışı gerçekleşirken,Adana'da 2024 yılı içerisinde toplam 69046 adet değişik cinsten gayrimenkul satılmıştır.Gerçekleşen bu satış rakamı son 10 yılın en yüksek gayrimenkul satış adedidir.

Yukarıdaki ilimiz için gayrimenkul satış adetlerini gösterir grafik incelediğinde ,**2015 yılından günümüze, oluşan gayrimenkul satış adetleri, genelde bir önceki yıla göre adetsel bazda artan bir trendde hareket etmektedir.**

2024 yılında, aylara göre gayrimenkul satışları

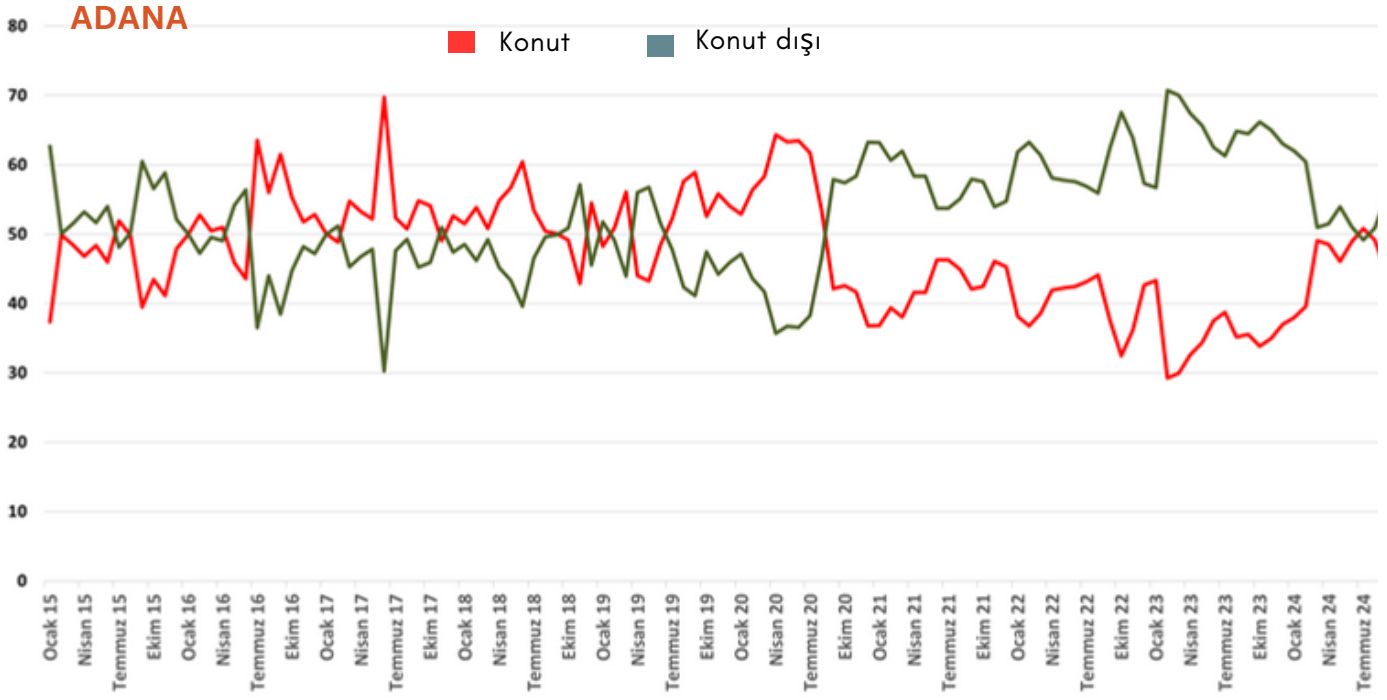


Adana ilimizde 2024 yılına gayrimenkul satışları durağan başlamış,Temmuz 2024 ayından sonra ise ivmelenerek ,gerçekleşen satış adetleri yönünden tarihi bir trend oluşturmuştur.

Yılın kinci altı aylık dönemde 41336 adedin üzerinde gerçekleşen konut satış rakamı ise dikkat çekicidir. 2024 yılı genelinde yüksek satış rakamlarına ulaşılmasını dömine etmiştir.

Yıl içerisinde ilimizde gerçekleşen gayrimenkul satışlarının,ülkemiz gayrimenkul satışları içerisindeki payı ise % 2,25 olarak gerçekleşmiştir.

Konut ve konut dışı olmak üzere uzun yıllara sarih yüzdesel dağılımı



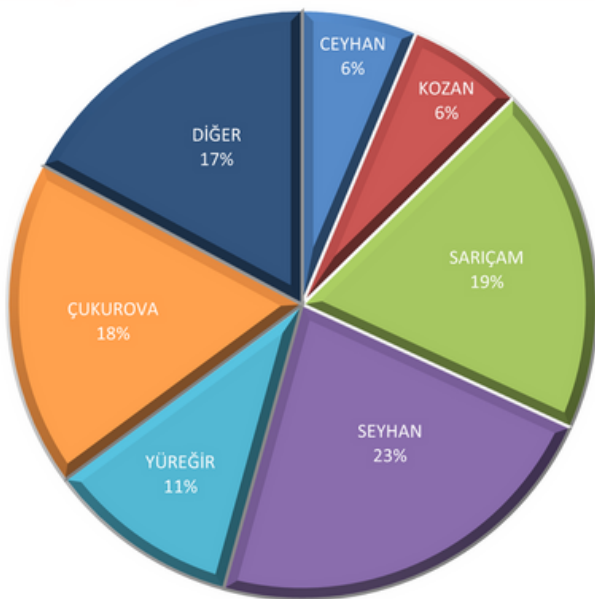
İlimizdeki uzun yıllara sarih gayrimenkul satışlarının dağılımını konut ve konut dışı olmak üzere yüzdesel olarak gösteren yukarıdaki grafik incelediğinde ise;

2015 yılından Temmuz 2019 ayına kadar dengeli hareket eden bir gayrimenkul piyasası varken, Temmuz 2019 ayı sonrası konut dışı gayrimenkul piyasası daralmaya başlamış bu dönemde ,konut piyasası 2020 yılı Eylül ayına kadar gayrimenkul piyasasını sürüklemiştir

Eylül 2020 ayına gelindiğinde ise gayrimenkul piyasasında trendler değişmiş,konut satışları ivme kaybetmeye ve satış adetleri bazında daralmaya başlamıştır.Eylül 2020 ayından sonra piyasayı konut dışı gayrimenkul satışları 2024 yılı başlarına kadar diri tutup sürüklemiştir.

Piyasa da Konut satışlarındaki yaşanan daralma 2024 yılı Ocak ayında sonlanmıştır.

2024 yılı, ilçe bazlı gayrimenkul satış adetleri ve yüzdesel dağılımı



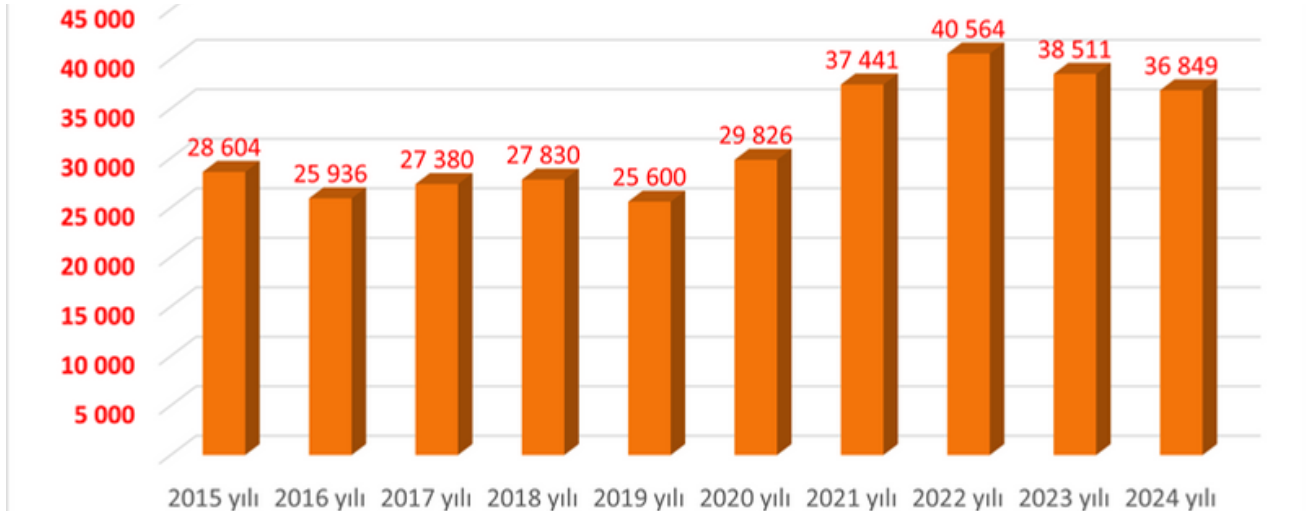
2024 yılında adana genelinde ilçelerimiz bazında gerçekleşen gayrimenkul satışlarının oransal dağılımı yandaki pasta grafikte verilmiştir.

İlçerimizde **gayrimenkul satış adetleri**,

- Ceyhan 'da **4111** adet
- Sarıçam'da **17386** adet
- Çukurova'da **11652** adet
- Yüreğir'da **6851** adet
- Kozan'da **4107** adet
- Ceyhan'da **14561** adet
- Diğer ilçeler toplamında ise **11121** adet olarak gerçekleşmiştir.

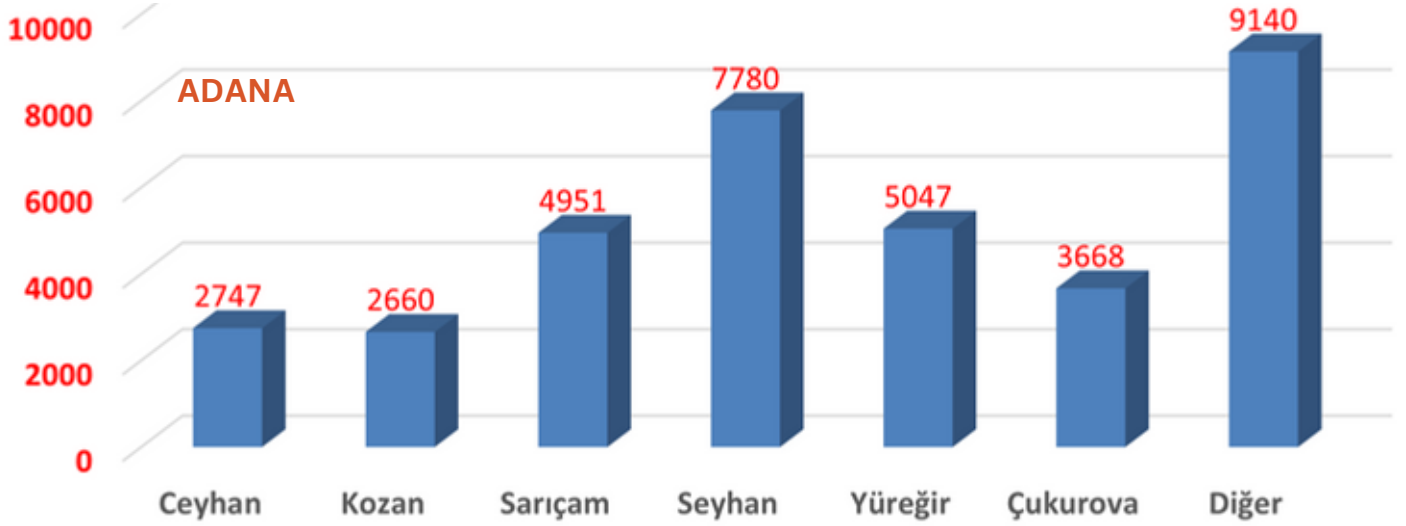
Konut dışı Gayrimenkul satışları

Yıllık konut dışı gayrimenkul satışları

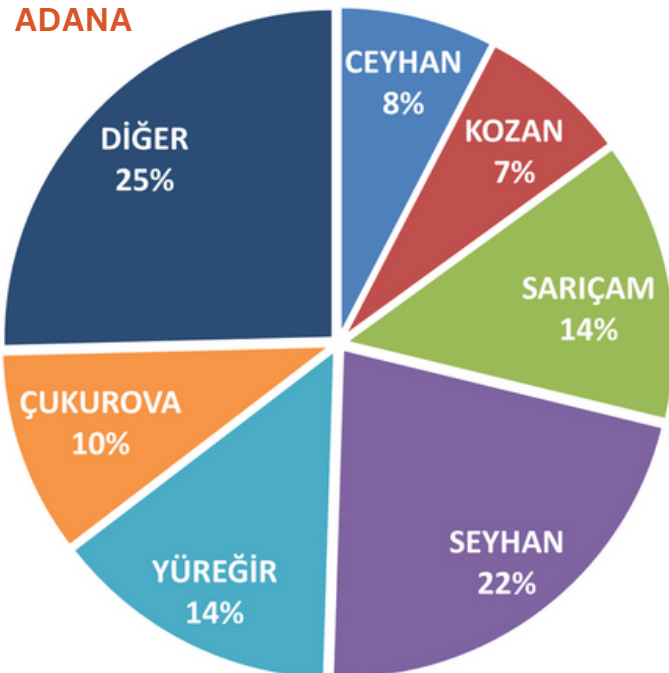


2015 ile 2020 arası dengede satış rakamları ile hareket eden piyasa 2021 ivmelenmiştir.

2024 yılı ilçe bazlı konut dışı gayrimenkul satışları ve yüzdesel dağılımı



ADANA

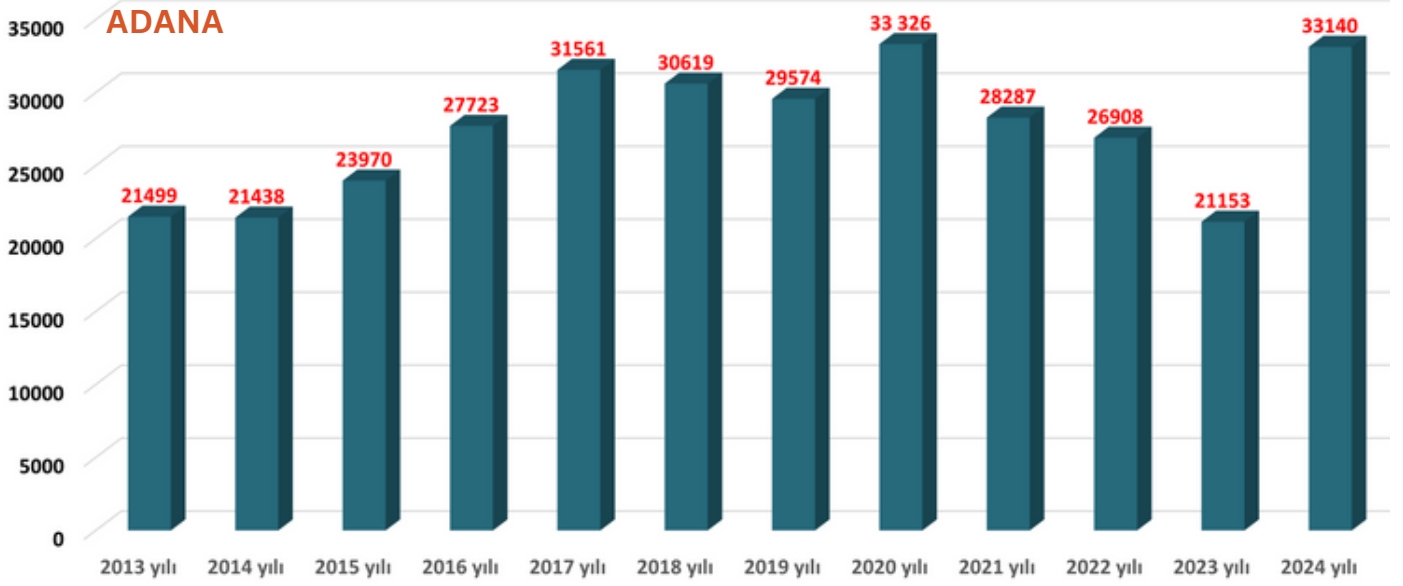


2024 yılında Adana genelinde ilçelerimiz bazında gerçekleşen konut dışı gayrimenkul satışlarının adetsel dağılımı üste ,oransal dağılımı yanda verilmiştir.

Konut dışı gayrimenkul piyasasında gerçekleşen satış işlemlerinin %75 i, altı ilçemizde Gerçekleşmektedir.

Seyhan ve diğer ilçelerimizde oluşan Satışlar Bu alandaki piyasanın % 47 sini oluşturmaktadır.

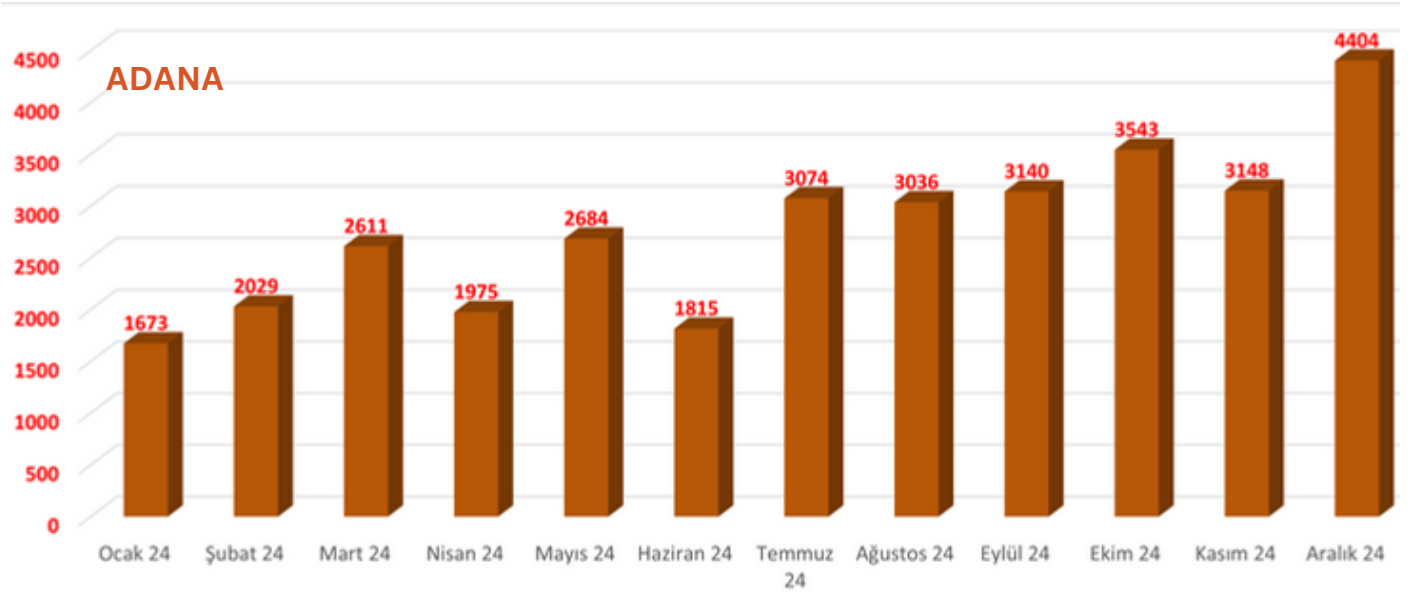
Yıllık konut satışları



Adana ilinde 2013 yılından 2020 yılına kadar adetsel bazda yükselen satış adetleri ile yılları kapatan konut satışları, **2020 yılında 33226 adetle en yüksek satış adedine ulaşılmıştır.**

2021 yılından başlayarak 2023 yılına kadar geçen süreçte ise satış adetleri bakımından adetsel bazda ciddi denilebilecek düşüş trendine giren ilimiz konut piyasası, **2023 yılında oluşan 21153 adetlik yıllık satış rakamı son 12 yılın en kötü satış rakamıdır.**

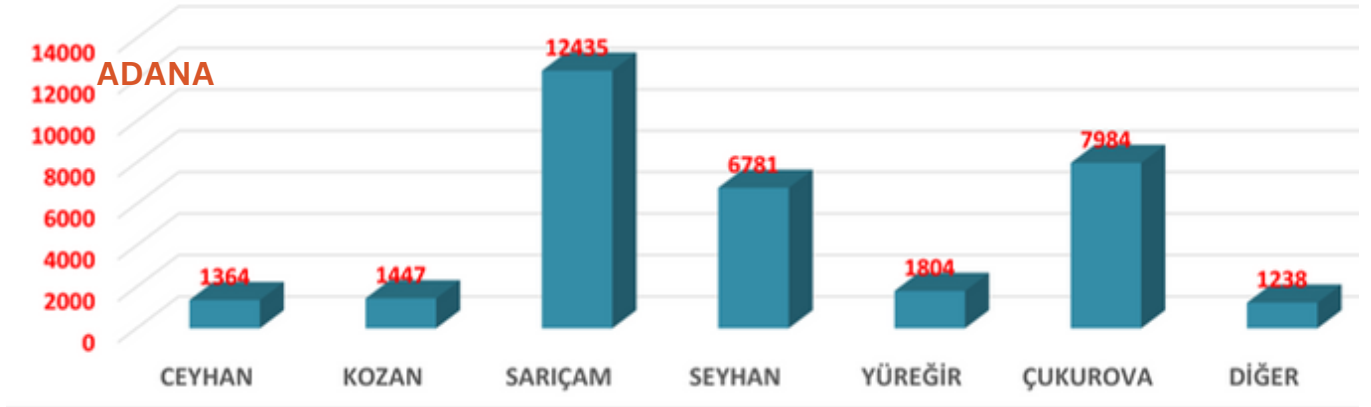
2024 yılı aylara göre konut satışları



İlimizde 2024 yılının ilk altı aylık dönemine durağan başlayan konut satışları, **yılın son altı ayının katkısının verdiği sıçrama ile** (aylık bazda 3000 adedin altına düşmeyerek) **2024 yılı için 33140 adetlik satış adedi ile yılın kapanmasına büyük katkı sağlamıştır.**

2024 yılı sonunda ortaya çıkmış toplam konut satış rakamı, **son yıllarda ortaya çıkan en iyi ikinci satış rakamıdır.**

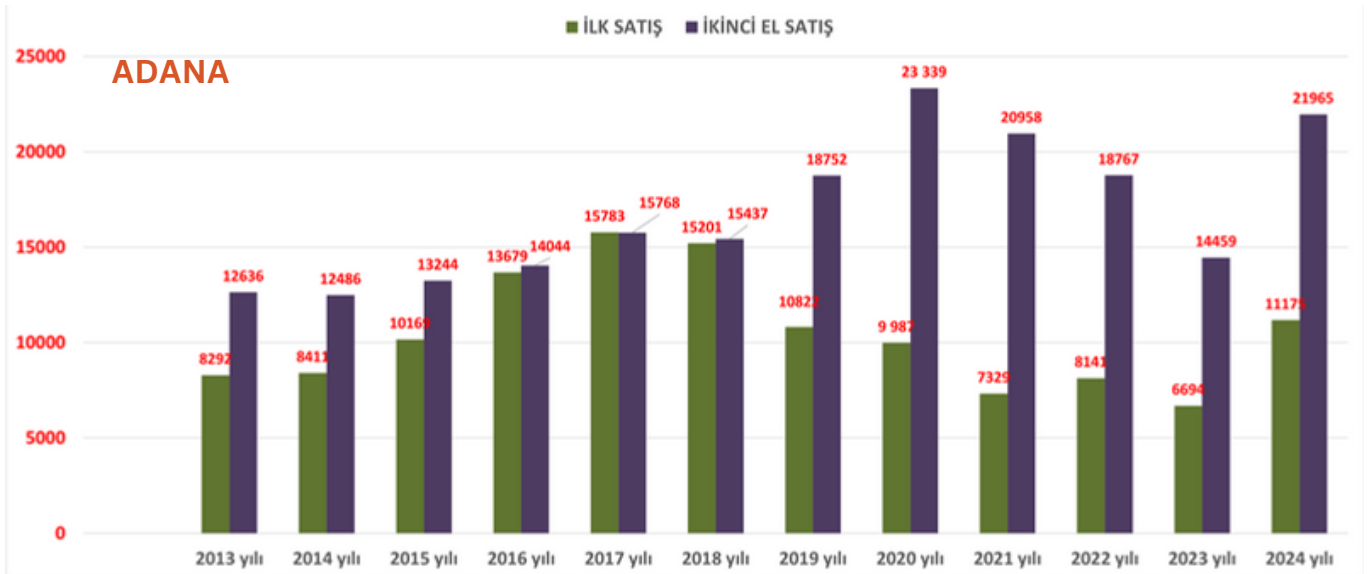
İlçeler kırılımında 2024 yılı konut satış adetleri



2024 yılında ilimizde gerçekleşen konut satışlarının en fazla gerçekleştiği ilçemiz Sarıçam'dır. Sarıçam ilçemiz 12435 adetlik satışla ilimizde 2024 yılında gerçekleşen konut satışlarından % 38 si ,Çukurova %24 ü,Seyhan ise % 20 lik paya sahiptir.

Seyhan,Çukurova ve sarıçam ilçemizde oluşan konut satış rakamları,İlimiz genelinde oluşan konut satışlarının %82 sini oluşturmaktadır.

İlk el,ikinci el kırılımında yıllık konut satış adetleri

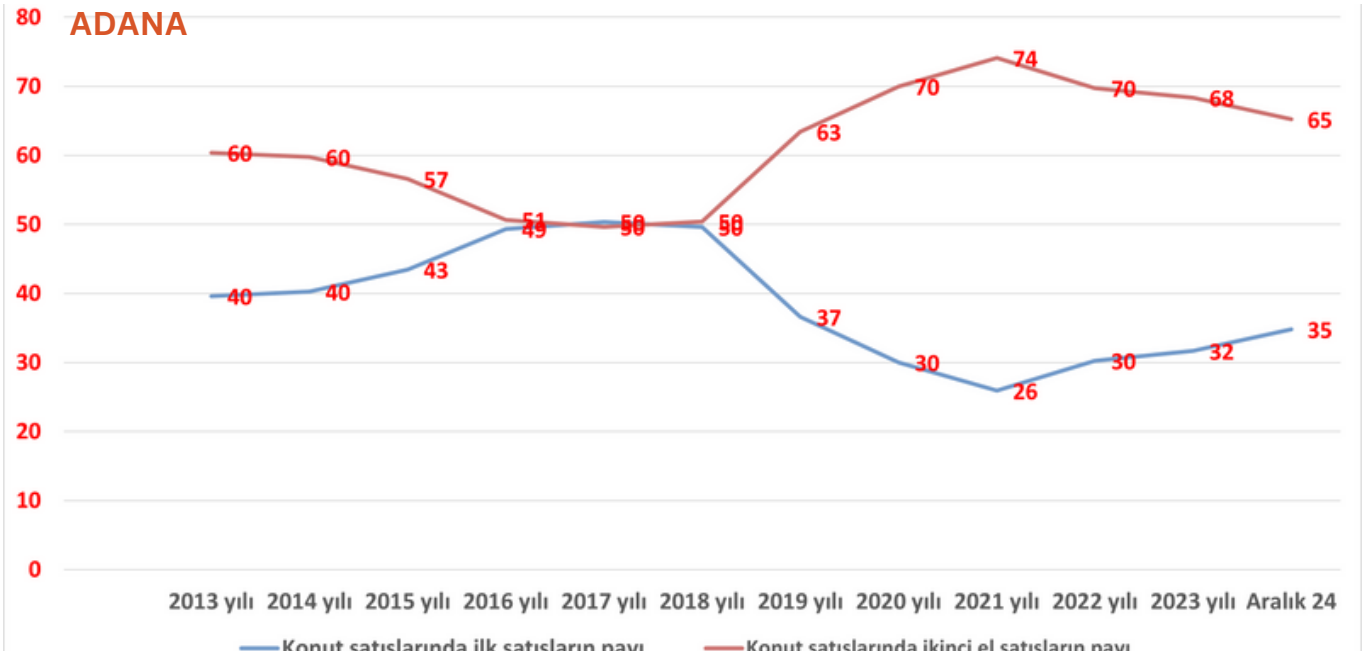


TÜİK in İlk el,ikinci el kırılımında uzun yıllara sarıh yukarıda verdiğimiz grafik incelendiğinde,2018 yılına kadar satış adetleri bazında dengede hareket eden konut piyasası,2019 yılından itibaren ilk kez satışa konu konutların satış adetleri bazında düşen bir trende girmiş,2023 yılında il genelinde oluşan 6694 adetlik ilk el konut satış rakamı son yılların en kötü satış rakamı olmuştur.

Yine ,ilimiz konut piyasasında İkinci el satışlar 2020 yılında 23339 adetlik satış rakamı ile en yüksek satış rakamı ulaşmıştır.

2020 yılından itibaren ilimiz konut piyasasını ilk kez satışa konu olan konutlarda ortaya çıkan ciddi düşüşlere rağmen ikinci el konut piyasası canlı tutmakta ve sürüklemektedir.

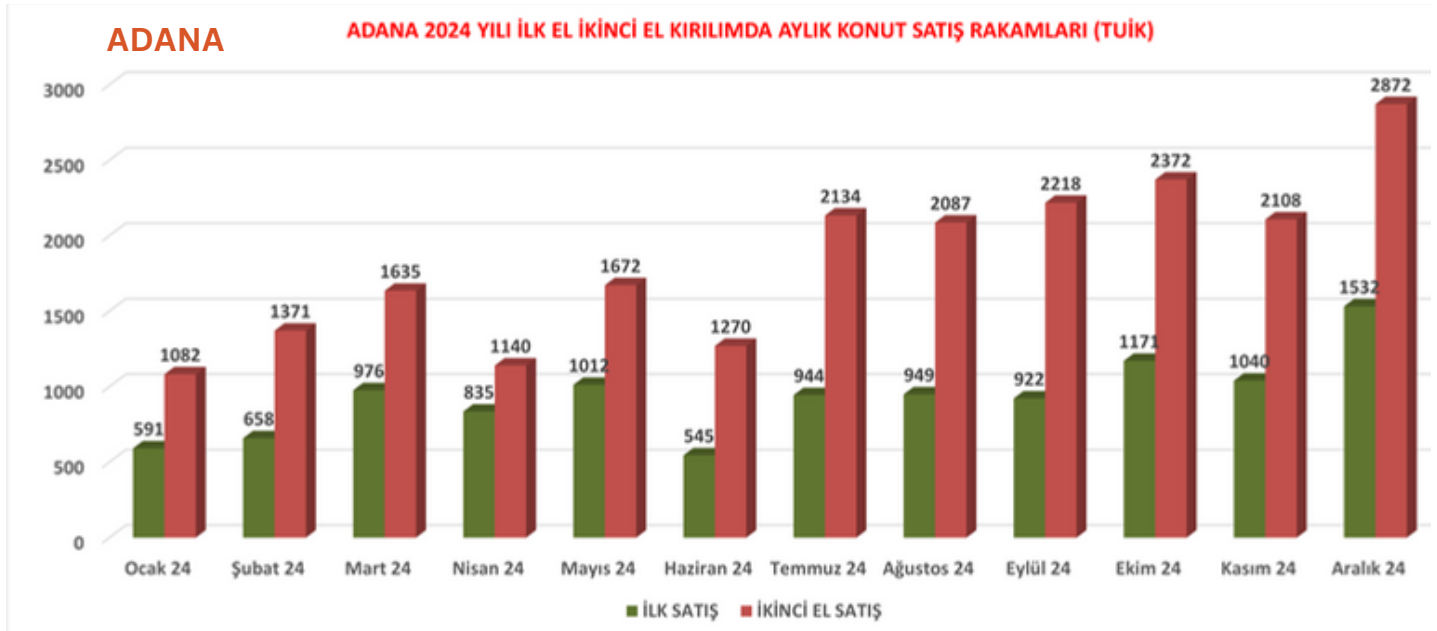
İlk el,ikinci el kırılımda uzun yıllara sarıh yüzdesel dağılımı



Adana ilinde TÜİK in ilk el,ikinci el kırılımının uzun yıllara sari verilerinden oluşturduğumuz grafik incelendiğinde ise ,2013 yılında il genelinde Oluşan konut satışlarının %60 ikinci el, %40 ilk el konutlarda gerçekleşirken,Bu oranlar 2016 yılında eşitlenmiş,2018 yılına kadar eşit bir şekilde hareket etmiş,2019 yılından itibaren ilk el konut satışları düşerek 2021 yılında ,il genelinde oluşan satışlardan %26 sına kadar gerilemiştir.

İkinci el konut satışları 2019 yılında yakaladıkları halen korumaktadır.,ilk el konut satışları ise 2024 yıllarında dipten dönerek,halen yukarı yönlü hareket arayışındadır.

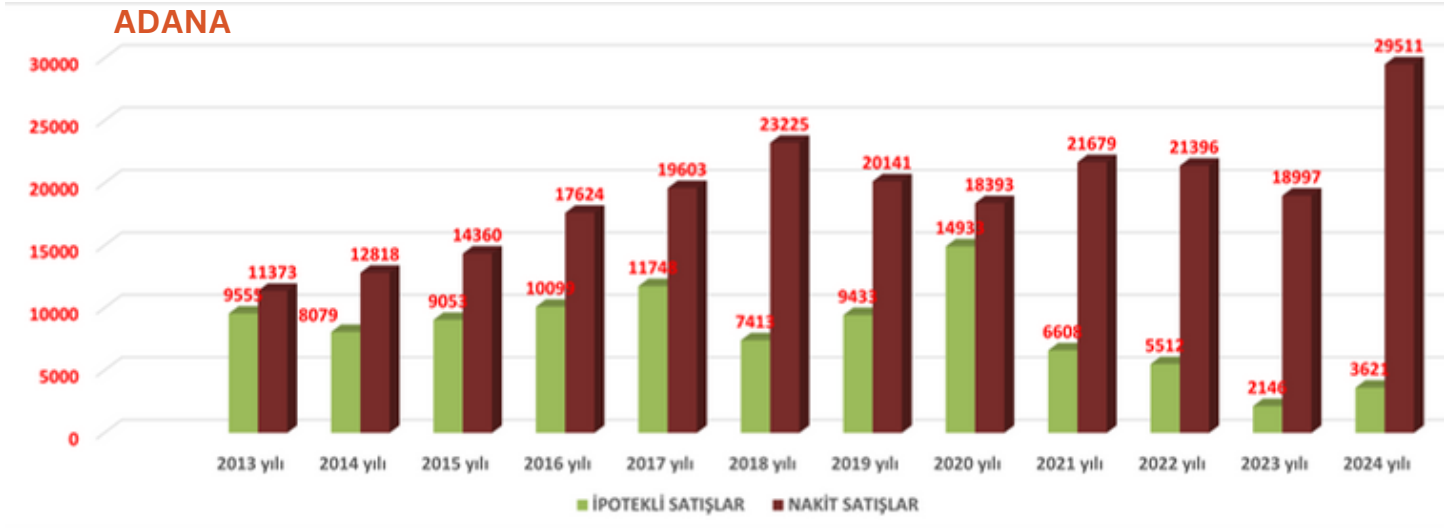
2024 yılı ilk el, ikinci el kırılımda aylık satış adetleri



2024 yılında,TÜİK in ilk el,ikinci el kırılımında; ikinci el konut satışları her zaman canlı iken,ilk el konut satışları temmuz ayından sonra satış adetlerini artırmıştır.

2024 yılında 11175 adet ilk kez satışa konu olan,21965 adet ikinci ve daha fazla kez satışa konu olmak üzere toplam 33140 adet konut satılmıştır.

Nakit ,İpotekli kırılımında yıllık konut satış adetleri

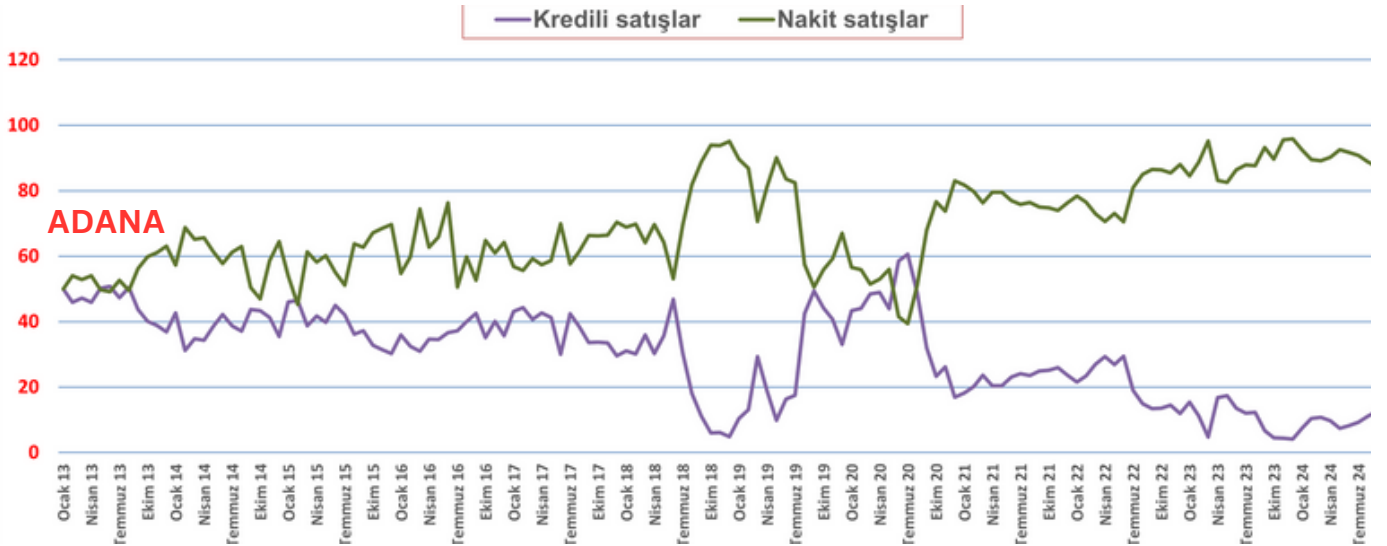


Adana ilinde TUIK in nakit ve ipotekli satışlar kırılımında,uzun yıllara sari verilerinden oluşturduğumuz grafik incelendiğinde ise ;

2020 yılında 14931 adetlik satış adedi ile ipotekli satışlar zirve yapmış,o yıldan sonra hızla ivme kaybederek **2023 yılında 2146 adetli ipotekli satış rakamı ile en düşük ipotekli satış rakamı görülmüştür.**

Nakit konut satışları ise ,2013 yılından 2018 yılına kadar artan bir trendle hareket ederken ,2023 yılına kadar nakit satış adetleri ivme kaybetmeden yatay seyre girmiş,**2024 yılında ise,nakit konut satışları 29511 adetle tarihi satış rakamına ulaşmıştır.**

Nakit,İpotekli kırılımında uzun yıllara sarih konut satışlarının yüzdesel dağılımı

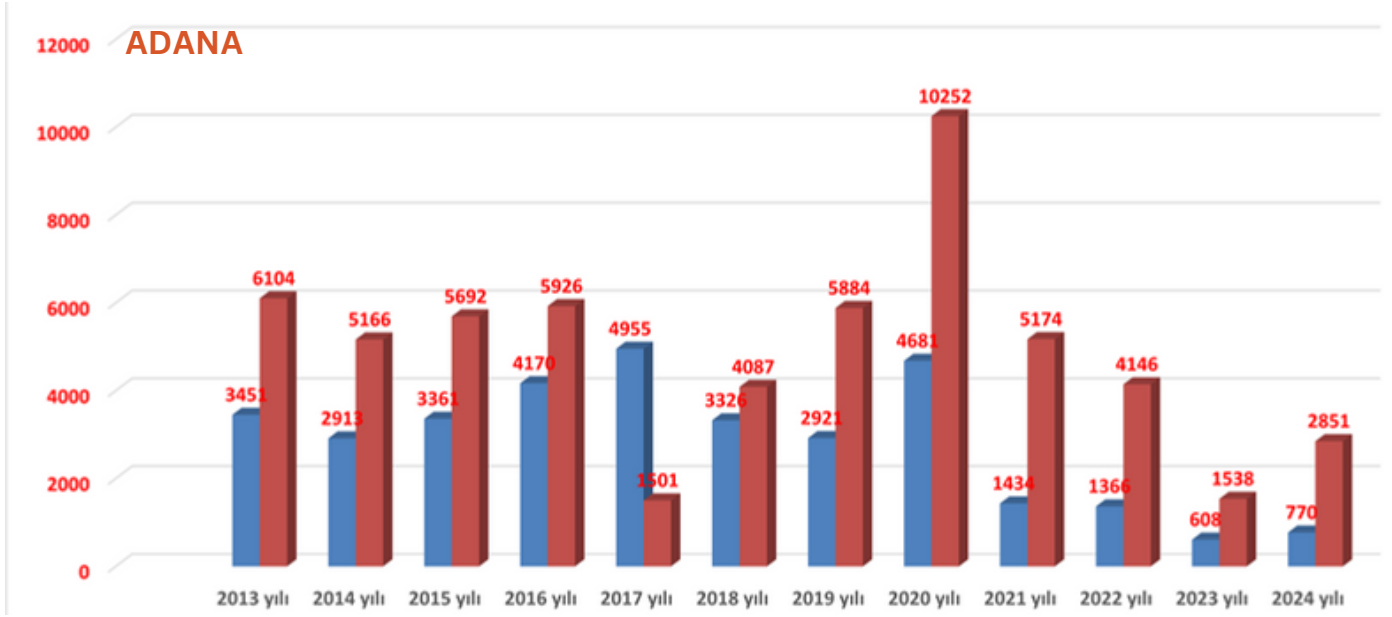


Adana ilinde TUIK in nakit ve ipotekli satışlar kırılımında,uzun yıllara sarih verilerinden oluşturduğumuz yüzdesel oranları gösteren grafik incelendiğinde ise ;

2013 yılından 2018 yılına kadar nakit ve ipotekli kırılımında ,dengede satış yüzdeleri ile hareket eden ilimiz konut piyasası,2018 yılından sonra ,İpotekli konut satışları yönünden, azalan bir trendde girmiş,2023 yılına gelindiğinde ise ,satışların %10 kredili %90 ise nakit alım şeklinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında ise,ilimizde yapılan konut satışların %11 i ipotekli (kredili) % 89 u nakit alım şeklinde gerçekleşmiştir.

İpotekli satışların ilk el ,ikinci el kırılımında yıllık satış adetleri

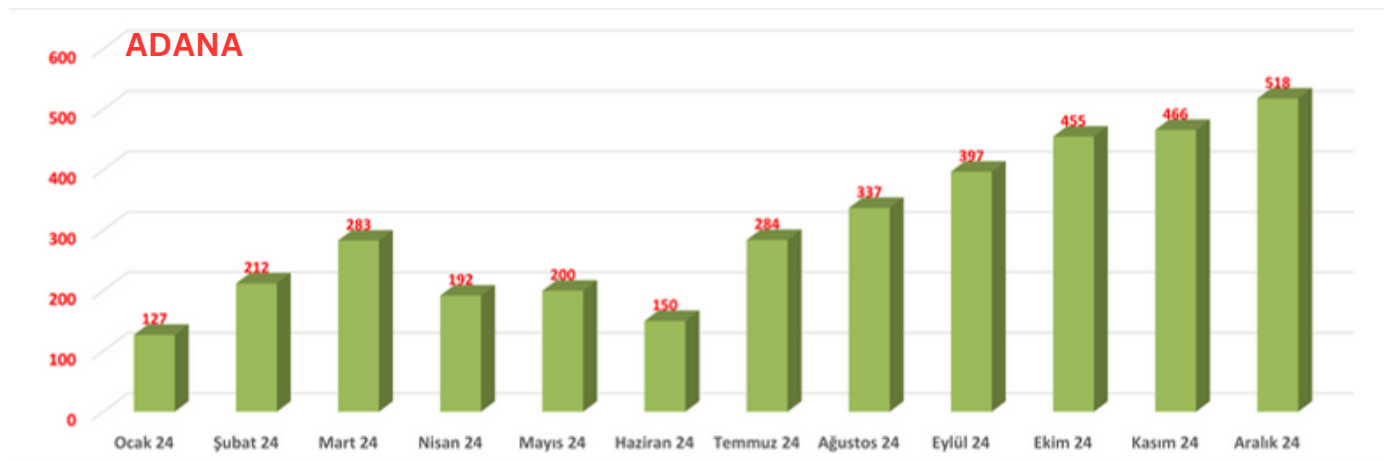


Adana ilinde TUIK in İpotekli satışlar kırılımında,uzun yıllara sarıh verilerinden oluşturduğumuz grafik incelendiğinde ise ;

İlk el , İkinci el İpotekli konut satışları yönünden ,2013 yılından 2020 yılına kadar (2017 yılı hariç) dengede hareket eden ilimiz konut piyasası,**2020 yılında 10252 adetle ikinci el ipotekli (kredili) konut satışları yönünden tarihi zirvesini görmüş**,İpotekli satışlar o yıldan sonra hızla ivme kaybederek **2023 yılında 2146 adetli ipotekli satış rakamı ile son 12 yılın en düşük ipotekli satış rakamı yaşanmıştır.**

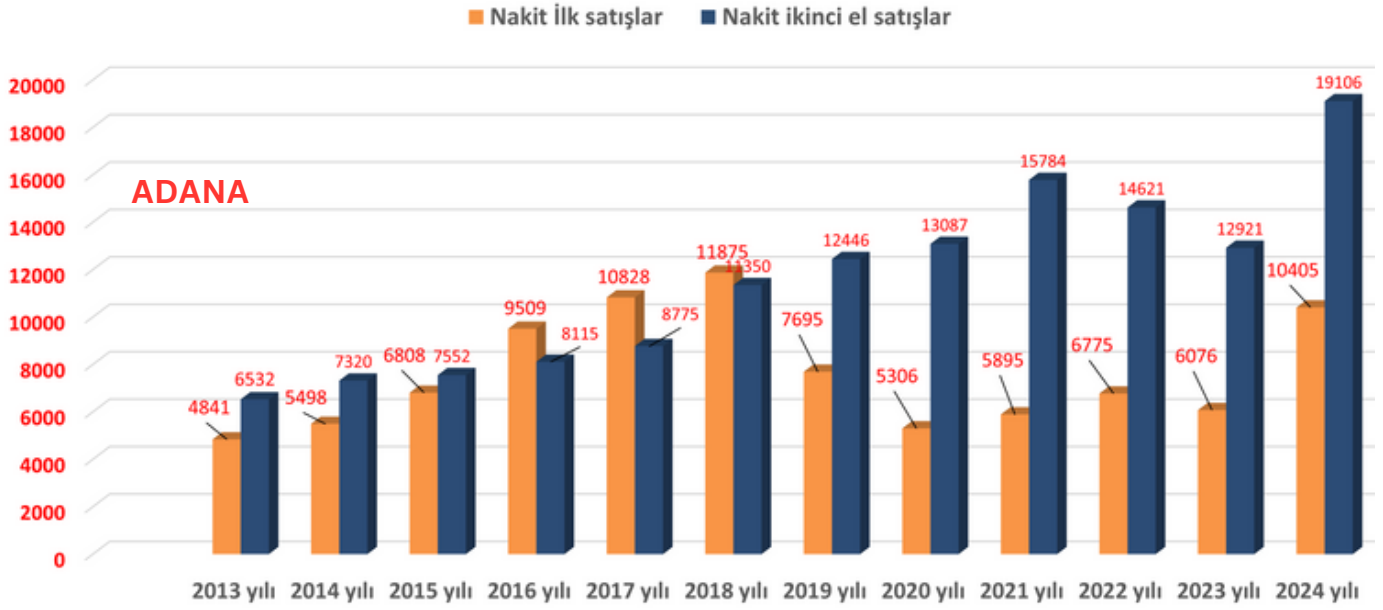
İlimiz konut piyasasında oluşan İpotekli konut satışları rakamları halen eski canlılığının arayışı içerisindedir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli satışlarının aylık dağılımı



2024 yılı içerisinde ilimiz ipotekli konut satışları ,Ocak ayında, yıla 127 adet satış işlemi ile başlamış,Temmuz ayında sonra ivmelenerek Aralık ayında gerçekleşen 518 adetlik ipotekli satış işlemi ile **yılı toplamda 3626 adetlik satış işlemi ile kapatmıştır.**

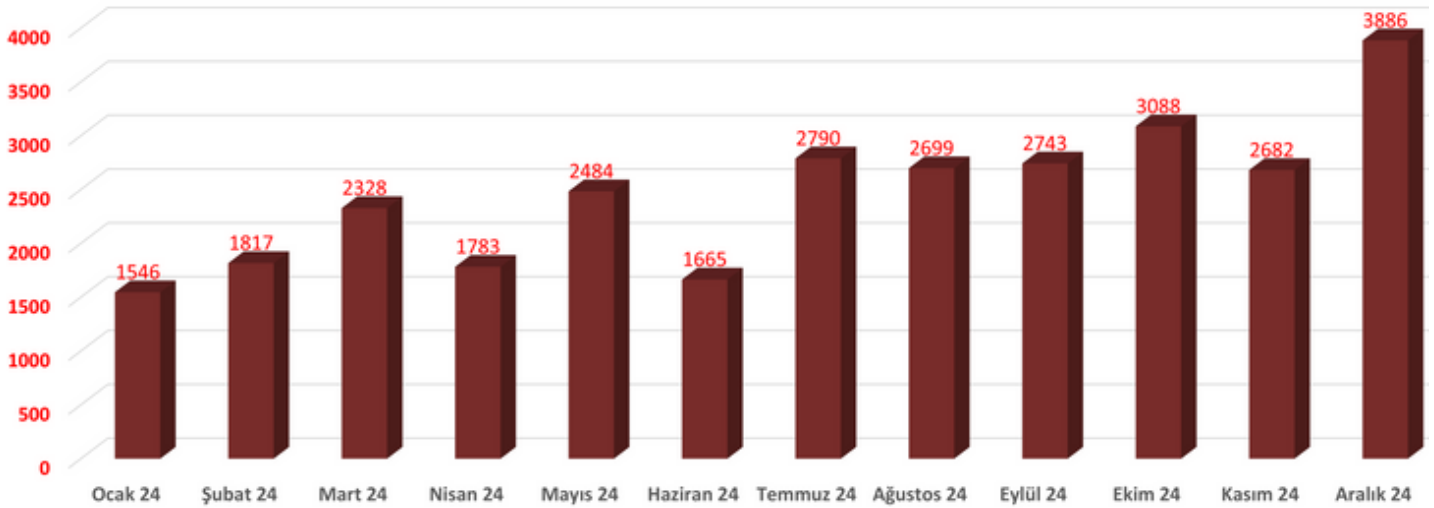
Nakit satışların ilk el ,ikinci el kırılımında yıllık satış adetleri



İlk kez satışa konu olup nakit gerçekleşen konut satışları yönünden ,2013 yılından 2018 yılına kadar bir önceki yıla göre, yıllık adetler bazında yükselen bir trendde hareket eden ilimiz konut piyasası,2019 yılında sonra yön değiştirmiş , ilk kez satışa konu olan konutların satış adetlerinde daralma yaşanmaya başlamıştır.

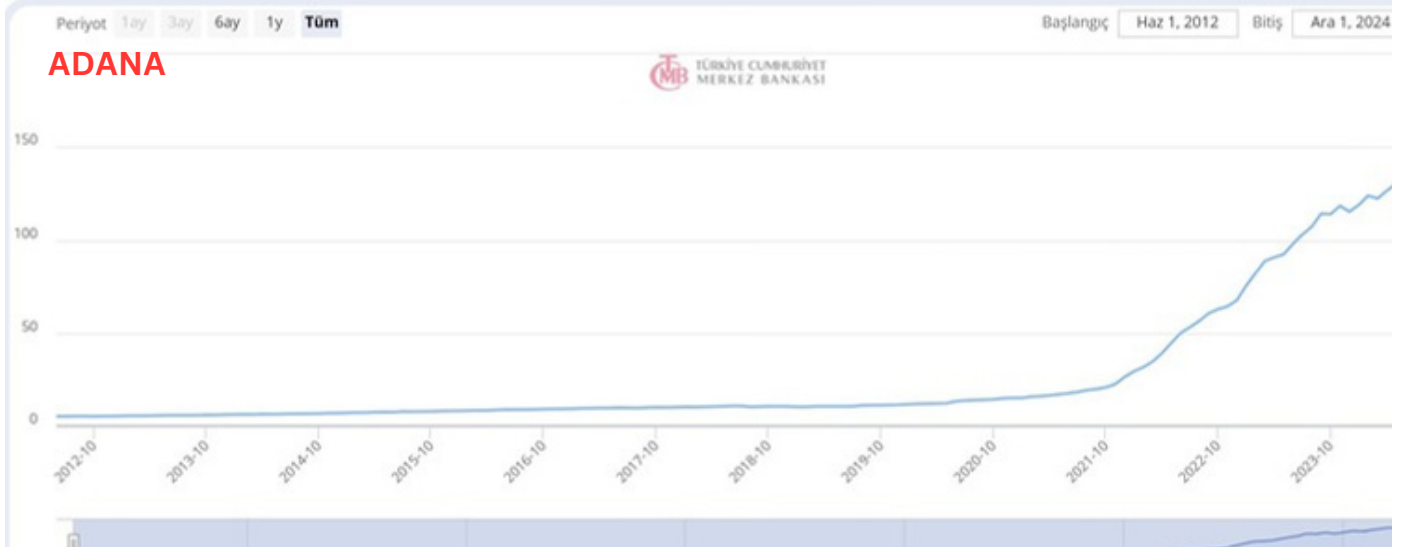
Nakit alım şeklinde gerçekleşen İkinci el konut satışları ise 2013 yılında günümüze işlem adetleri bakımından yıllık sürekli artan satış adetleriyle yılları kapatarak,2024 yılında gerçekleşen 19106 adet satış işlemi son yılların en yüksek satış adedir.

2024 yılında gerçekleşen aylık nakit konut satışları



2024 yılı içerisinde ilimiz nakit konut satışları, Ocak ayına 1546 adet satış işlemi ile başlamış,Temmuz ayında sonra ivmelenerek Aralık ayında gerçekleşen 3886 adetlik ipotekli satış işlemi ile yılı toplamda 29511 adetlik nakit satış işlemi ile kapatmıştır.

TCMB (TR62) Adana Mersin kırılımında konut fiyat endeksi

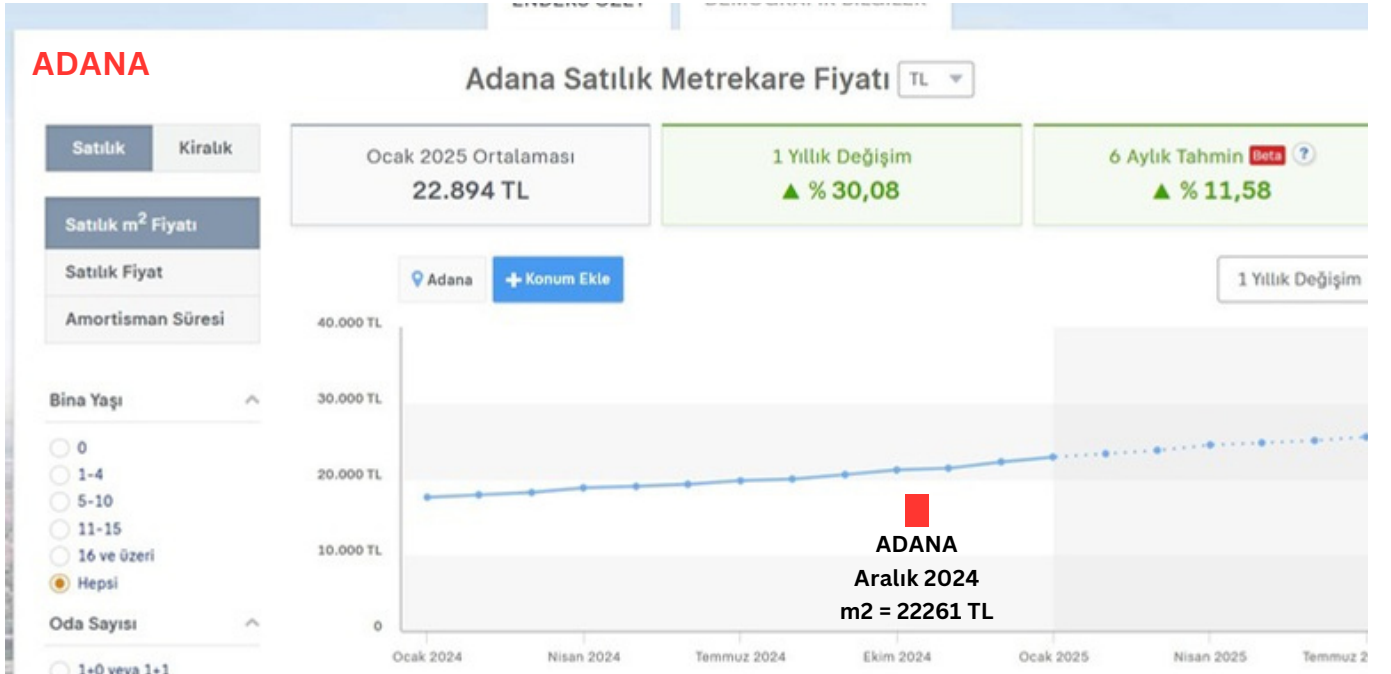


Adana ilinde gerçekleşen Aralık 2024 itibari ile Adana Mersin (TR62) kırılımında oluşan endeks değeri 148,08 dir.

Ülkemizde konut fiyatlarında nominal fiyat artışların başladığı tarih olan Kasım 2021 ayında ise endeks değeri 22,51 idi. O tarih baz alındığında, son 38 aylık süreçte ilimiz için konut fiyat endeksinin artış oranı % 657,8 dir.

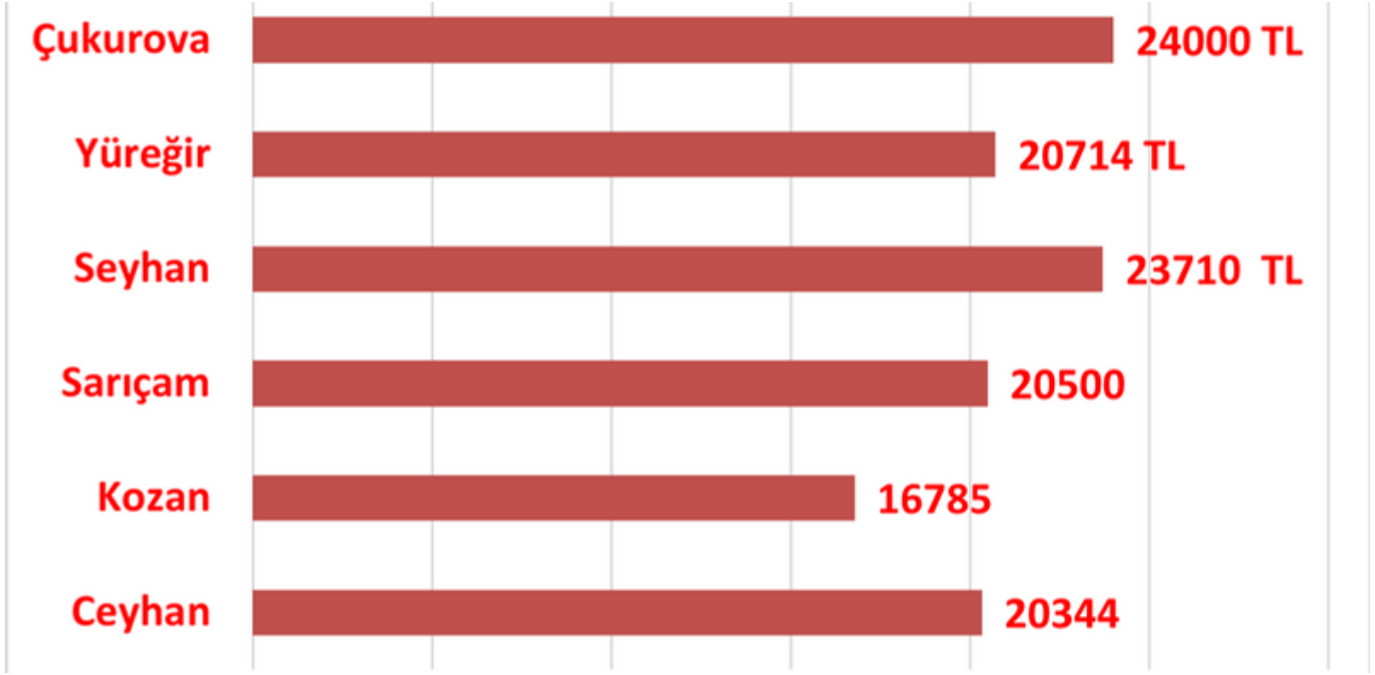
2024 yılı için ise, MB konut Fiyat endeksi değerinin Adana Mersin kırılımında değişim oranı % 28,4 dür.

Sahibindex verilerine göre Adana ortalama konut m2 fiyatı



2024 yılında Ocak ayında Adana ortalaması 17600 TL olan m2 konut birim fiyatı ,Aralık 2024 ayında 22261 TL olmuştur. 2024 yılı değişim oranı sahibindex verilerine göre % 26,4 dür.

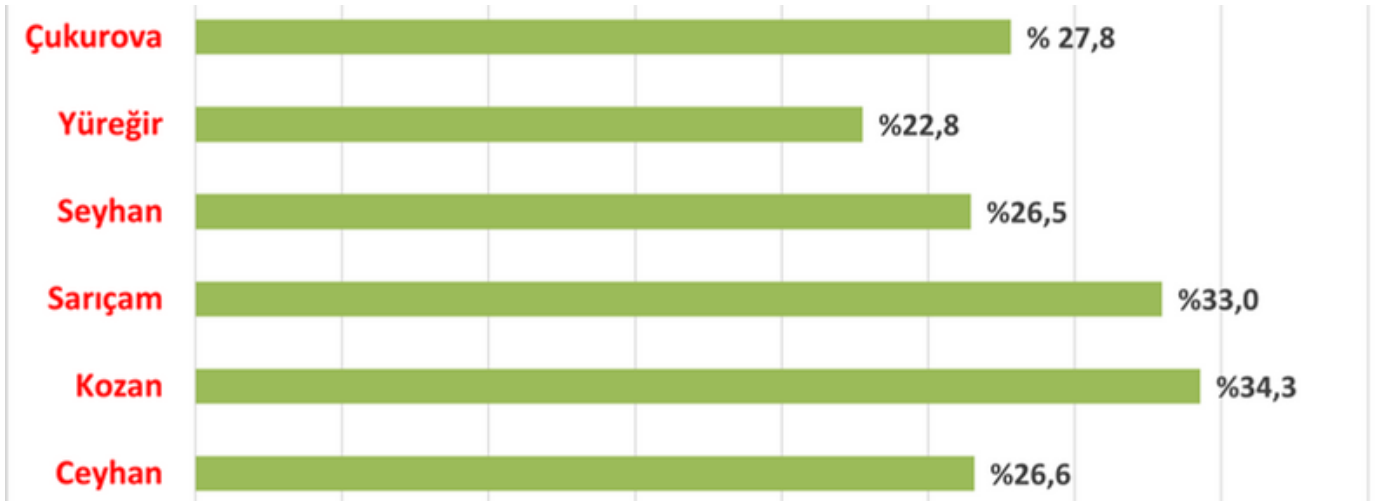
Sahibindex'e göre 2024 yılı sonunda ilçelerimizde oluşmuş konut birim m2 fiyatları



Sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2024 Aralık ayı itibari ile il geneli için ortalama konut birim fiyatı 22261 TL dir.

Nufusu 100.000 den büyük İlçerimizde oluşan en yüksek m2 birim fiyatı 24000 TL ile Çukurova en düşük m2 birim fiyatı 16785 TL Kozan'dır

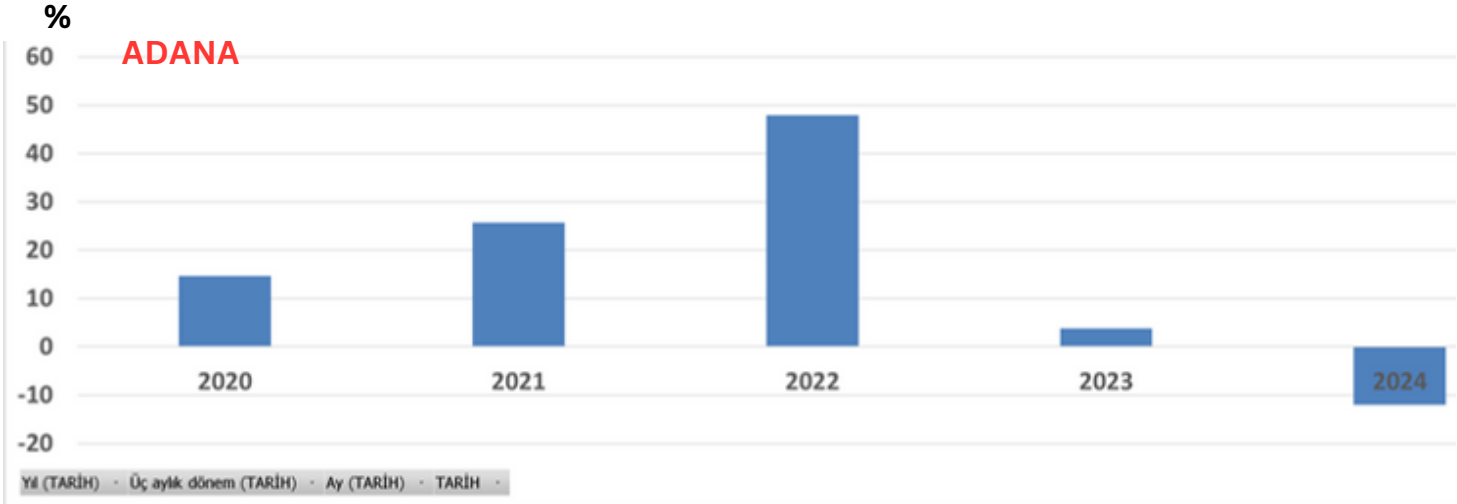
sahibindex e göre 2024 yıl sonunda İlçelerimizde oluşmuş konut birim m2 fiyat değişimleri



Yine sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2024 Aralık ayı itibari ile il geneli için ortalama konut birim fiyatı 22261 TL dir.

Nufusu 100.000 den büyük İlçerimizde oluşan en yüksek m2 cinsinden birim fiyatı değişimi %34,3 ile Kozan ,en düşük m2 birim fiyatı değişimi %22,8 ile Yüreğir'dedir

Reel konut fiyat artışları.



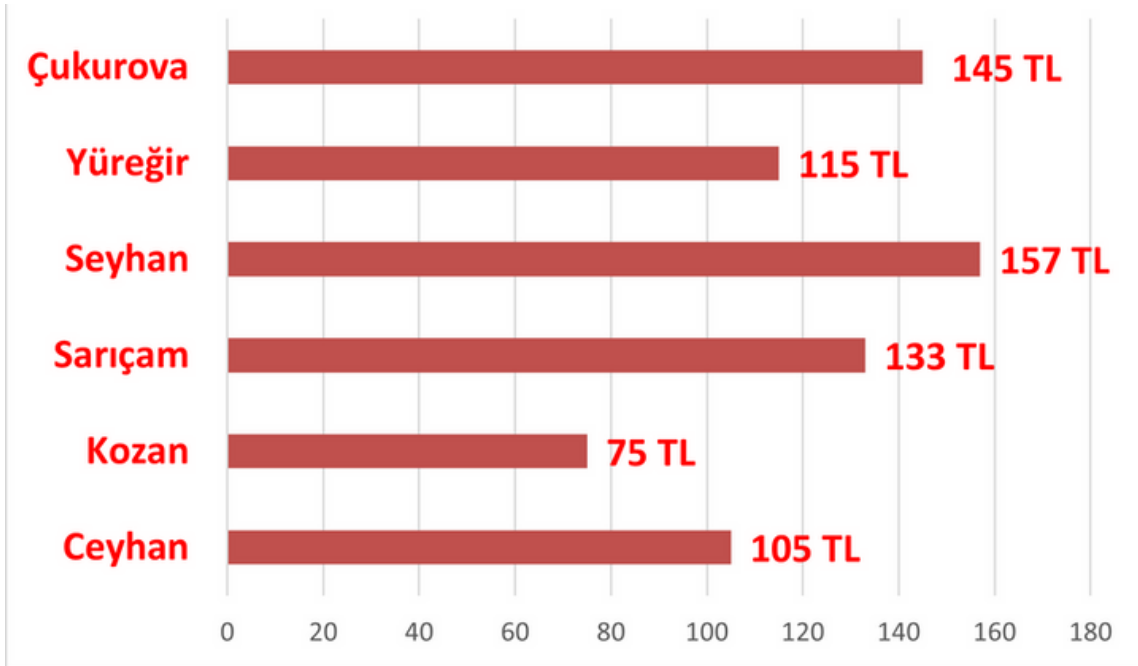
2020 yılı ve sonrası yıllardaki TCMB'nin açıkladığı Konut fiyat endeksinin yıllık değişimlerinden, yine açıklanan yıllık TÜFE oranlarının yıllık değişimlerini çıkardığımız zaman ilimiz için bulduğumuz **reel konut fiyatları değer artış oranları** yukarıda verilmiştir.

2020 ,2021,2022 yıllarında ilimiz konut fiyatları reel konut fiyat artışları açısından **yıllık gerçekleşen enflasyon oranlarının oldukça üzerinde reel fiyat artışları yaşamış**,2023 yılında ise gerçekleşen enflasyonun bir miktar üzerinde reel değişimle yılı kapatmıştır.

2024 yılında ise gerçekleşen yıllık Enflasyona göre - % 10 luk bir reel kayıpla konut fiyatları yılı sonlandırmıştır.

Konut Kiraları (sahibindex)

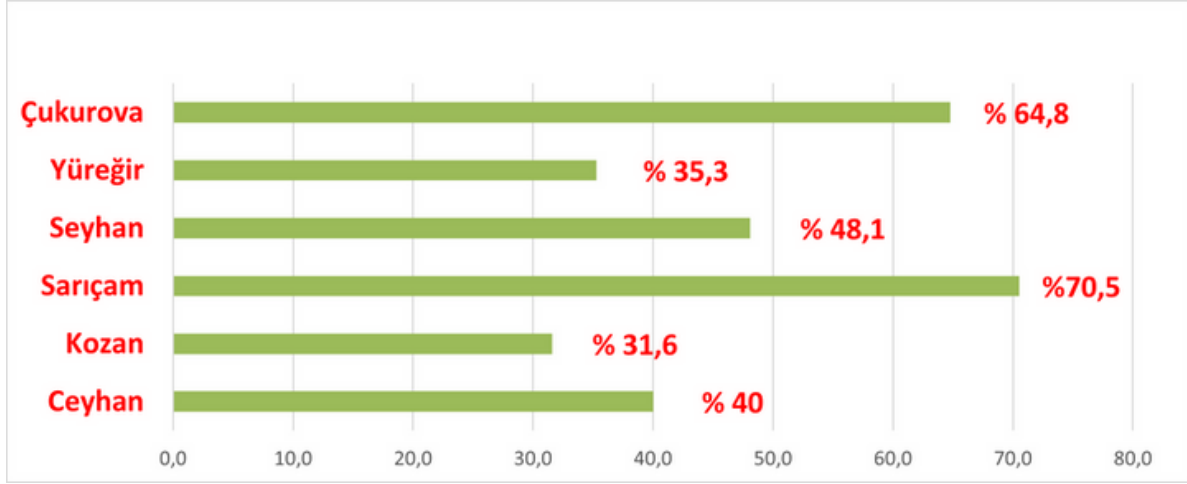
2024 yılı sonu itibari ile, ilçelere göre oluşmuş konut kira (m2) fiyatları



Sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2024 Aralık ayı itibari ile il geneli için ortalama konut (m2) cinsinden birim fiyatı 140 TL dir.

Nufusu 100.000den büyük İlçerimizde oluşan en yüksek m2 birim fiyatı 157 TL ile Seyhan, en düşük m2 birim fiyatı 75 TL Kozan'dır

2024 yılı sonu itibari ile İlçelerimizde oluşmuş konut kira (m2) fiyat değişimleri

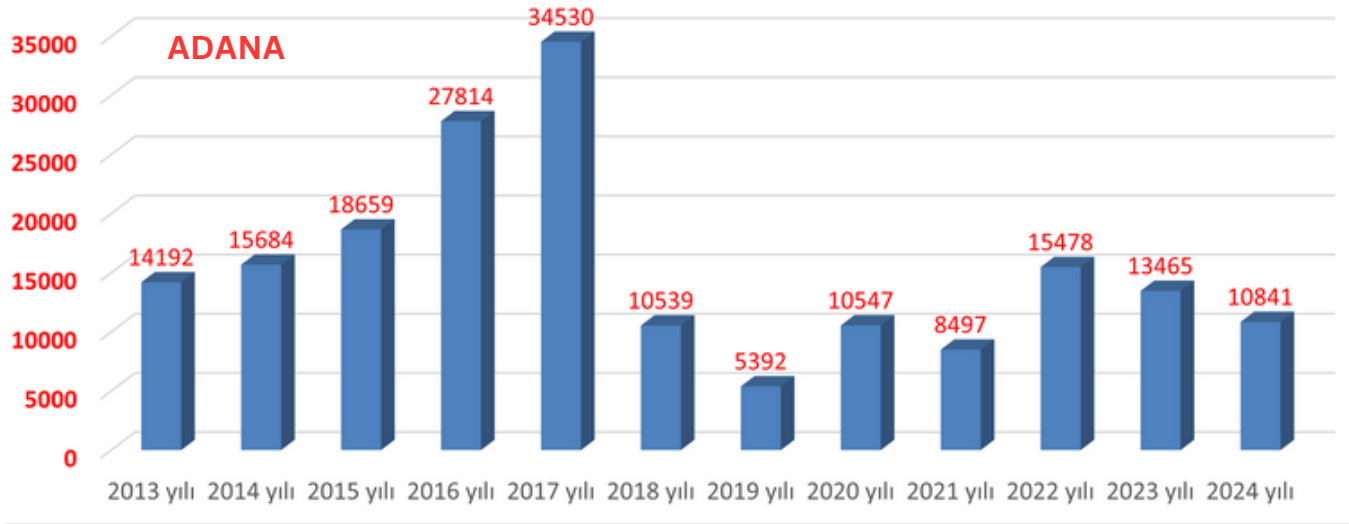


Yine sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2024 Aralık ayı sonu itibari ile il geneli için ortalama konut kira birim (m2) fiyatı değişim oranı %55,6'dır.

Nufusu 100.000'den büyük ilçelerimizde oluşan en yüksek m2 cinsinden birim fiyatı değişimi %70,5 ile Sarıçam'da, en düşük m2 birim fiyatı değişimi %31,6 ile Kozan'dadır.

Yapı izin istatistikleri

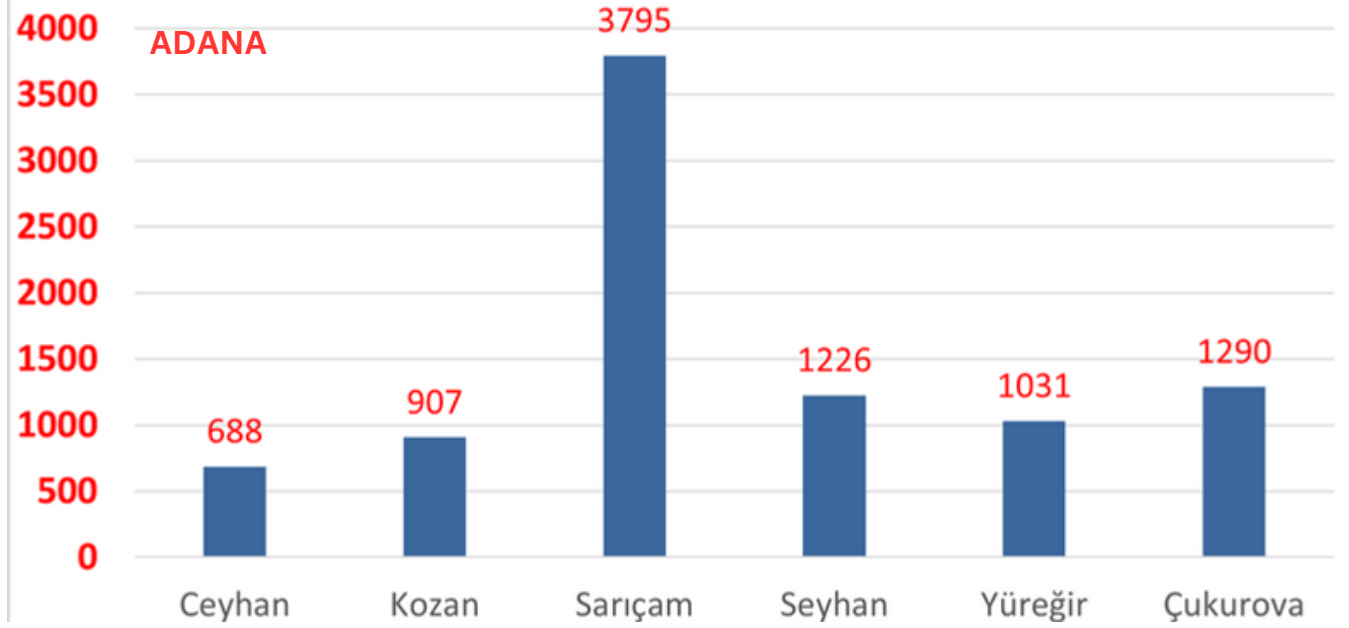
Yıllara göre ikamet amaçlı alınan daire ruhsat sayıları



2013 yılından itibaren 2017 yılına kadar ikamet amaçlı daire ruhsat sayıları Düzenli artmış, 2017 yapılan imar planlarındaki yürürlüğe girecek değişiklikle oluşacak kısıtlar nedeniyle, yönetmelik değişmeden faydalanmak isteyen konut üreticileri 2017 yılında çok sayıda ruhsat başvurularında bulunarak belirtilen tarihte zirve konut ruhsat başvuru sayısına ulaşılmasını katkı yapmışlardır.

2018 yılından sonra hem piyasanın ruhsat başvurusu anlamında doyuma ulaşmış olması, hemde ülke genelinde yaşanan ekonomik gelişmeler nedeniyle, 2021 yılına kadar olan süreçte ruhsat başvuru sayısı geçmişe nazaran azalmıştır. 2022 yılı sonrası için ise ruhsat başvuru sayılarında nispeten iyileşme vardır.

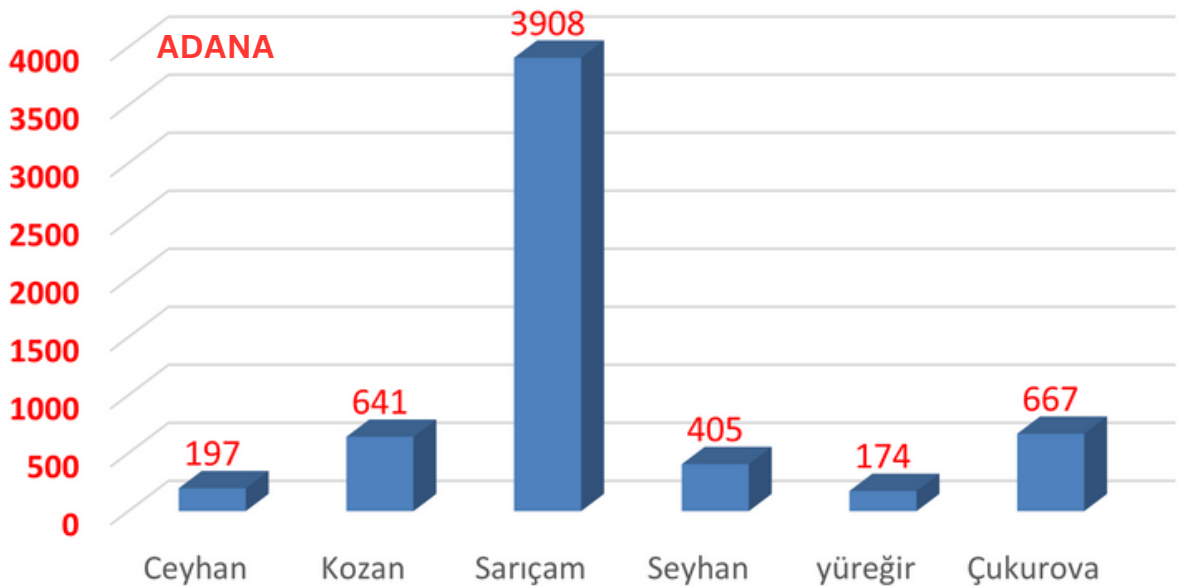
2024 yılında ilçelerimizde ikamet amaçlı alınan daire ruhsat sayıları



2024 yılı genelinde ilimizde 10841 adet ikamet amaçlı konut ruhsatı başvurusu yapılmış, ilçeler ayrımında ,En fazla ruhsat başvurusu 3795 adetle Sarıçam ilçemizde gerçekleşmiştir.Sarıçam ilçemizi sırasıyla Çukurova ve Seyhan ilçelerimiz takip etmektedir

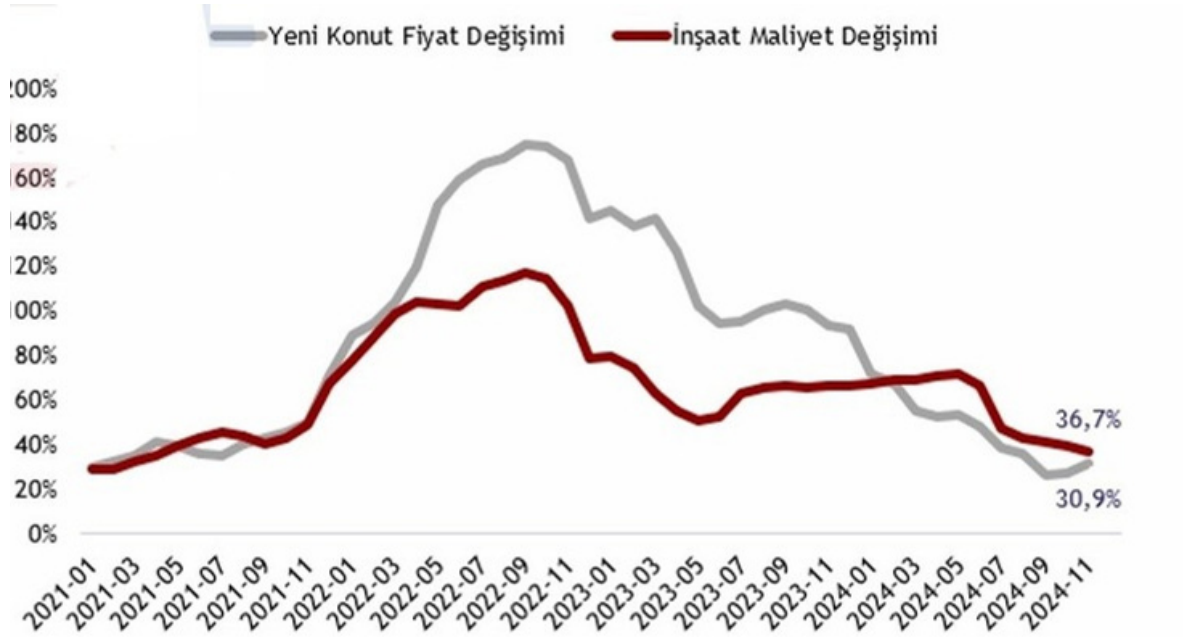
Yapı izin istatistikleri

2024 yılında ilçelerimize yapı kullanma izin belgesi (İskan) alınan daire sayıları



2024 yılı genelinde ilimizde 6577 adet ikamet amaçlı konut için Yapı kullanım izin belgesi (iskan) başvurusu yapılmış, ilçeler ayrımında ,En fazla iskan başvurusu 3908 adetle Sarıçam ilçemizde gerçekleşmiştir.Sarıçam ilçemizi sırasıyla Çukurova ve Kozan ilçelerimiz takip etmektedir

İnşaat maliyet istatistikleri



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi 2024 kasım ayı itibari ile %36,7 artış gösterirken, TCMB tarafından açıklanan Yeni Konut Fiyat endeksi aynı süre içerisinde %30,9 luk artış göstermiştir.

İlimizdeki Gayrimenkul piyasası, Konut piyasası ve Konut dışı gayrimenkul piyasaları hakkındaki genel değerlendirmemiz.

İlimizdeki Gayrimenkul piyasası, TKGM nin satış verileri uzun yıllara sari incelendiğinde, gayrimenkul piyasası her zaman dinamik ve yıllık artış adetleri yönünden ,yıldan yıla artan bir trendle hareket ettiği görülmektedir.

Gayrimenkul piyasası , ülkemizde yaşanan sosyo ekonomik koşullar ve kamunun bu alanda nerede konumlandığına bağlı olarak **bazı yıllarda konut dışı gayrimenkul piyasasında oluşan satış adetleri**, ilimiz gayrimenkul piyasasını sürüklemekte,

Bazı yıllarda ve dönemlerde ise **konut piyasasında oluşan satışlar** gayrimenkul piyasasına katkı yapmaktadır.

İlimiz gayrimenkul piyasası,satış adetleri yönünden ,her yıl biraz daha büyüyen bir trendde seyrine devam etmektedir.

2024 yılını irdelersek,ilimizdeki konut ve konut dışı piyasalar yılı birbirine yakın satış rakamları ile kapatmış olup yüzdesel olarak denge oranlarında oluştuğu , geçmiş yıl ve dönemlere istinaden satış adetlerinin arttığı bir gayrimenkul piyasası vardır.

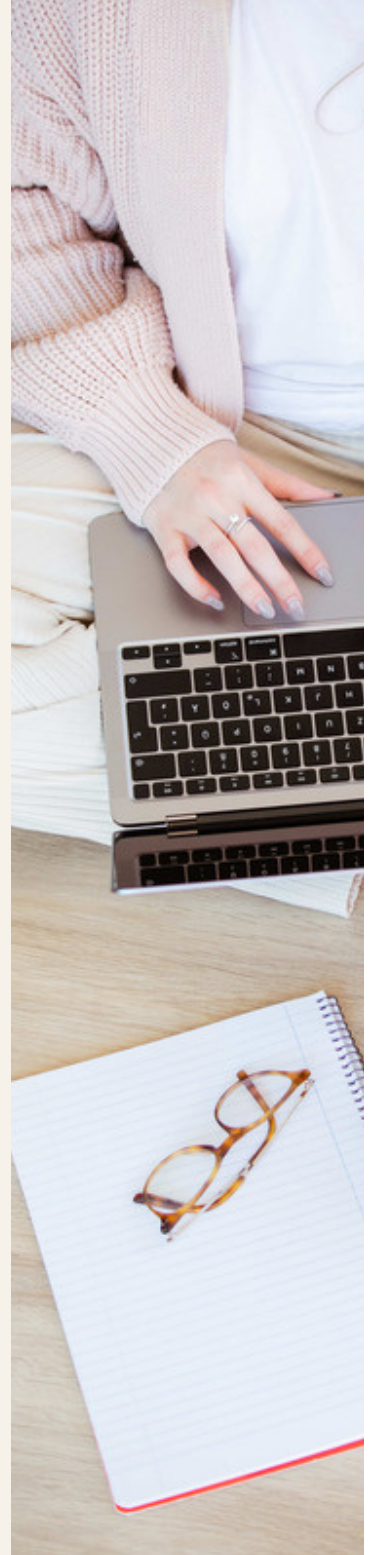
Konut dışı gayrimenkul Piyasası,2023 yılı ve öncesinde,geriye dönük yani 2019 yılına kadar son dört yılda yakaladığı ivmeyi ve trendi 2024 yılında kaybetmekle birlikte,bu piyasada oluşan satış rakamları halen bu pcanlı ve adetsel bazda tatmin edici olduğu söylenebilir.

2025 yılı ilk altı ayında bu piyasa da oluşacak satış rakamları,bize konut dışı gayrimenkul piyasasının yönü hakkında ileri ki dönemler hakkında daha sağlıklı bilgi verecektir.

Konut piyasası,Temmuz 2020 yılına kadar,ilimiz gayrimenkul piyasasını sürükleyen konut piyasası, bu tarihten sonra ivme kaybetmiş,İlimiz genelindeki tüm gayrimenkul satışlarında payı % 30 lara kadar gerilemiştir.

Bu gerileme 2024 yılı haziran ayına kadar sürmüştü,2024 yılında ise yıl sonuna kadar tarihi altı ay süren bir dönem yakalayarak yılı ,son yılların en iyi aylık bazda oluşan satış rakamları ile kapatmıştır.

Konut fiyatları,2021 yılı Kasım ayına dengede ve normal düzeylerde seyreden konut fiyat artışları Hem reel hemde Nominal anlamda 2022yılı başından sonra hızlı birhem nominal hemde reel anlamda fiyat artışı yaşamıştır.2024 yılında no mina olarak %28 mertebelerinde artan konut fiyatlarıreel anlamda %-10 lar seviyesinde değer kaybetmiştir.



Konut kiralari,2021 yılına Kadar normal fiyatlama alışkanlıkları ile seyreden konut kiralari,bu tarihten sonra hızlı bir artış trendine girmiştir.

Bu artış hızını kesmek adına 2022 yılı haziran ayında , kamu otoritesi devreye girerek 2 yıl süre ile ülkemizde konut kira artışlarını % 25 olarak sabit tutarak sınırlandırmıştır.Sınırlandırma süresi sonunda % 25 kir artışı sınırı kaldıktan sonra konut kiralari yine hızlı bir ralliye girmiş,Kira amortisman süreleri hızla 20 yıllık sürelerden 14 yıllara gerilemiştir.

Kira getirisi halen konut alımı teşvik eden ana nedenlerden biridir.

Yapı ruhsatları ve alınan yapı kullanım izin belgeleri yönünden konu incelenirse 2020 yılı sonrasında bir arz eksikinden söz etmek mümkündür.

Bu arz eksikliği ve 2023 ila 2024 yılında yeni konut inşaat maliyetleri oluşan yüksek artışlarla birleşerek fiyatları yukarı yönlü taşımaktadır.

