

ANKARA GAYRİMENKUL

PİYASASI

2023



ŞUBAT 24

Bu rapor İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından RE/MAX NOTE adına hazırlanmıştır.

RE/MAX NOTE

- ☎ 0(312) 911 36 03
- ✉ info@remax-note-ank.com
- 📍 Şht. Osman AVCI Mah.
Malazgirt 1071. Cadde
No:49/B/E Arkadya Göksu
06820 Etimesgut/ANKARA



01.02.2024

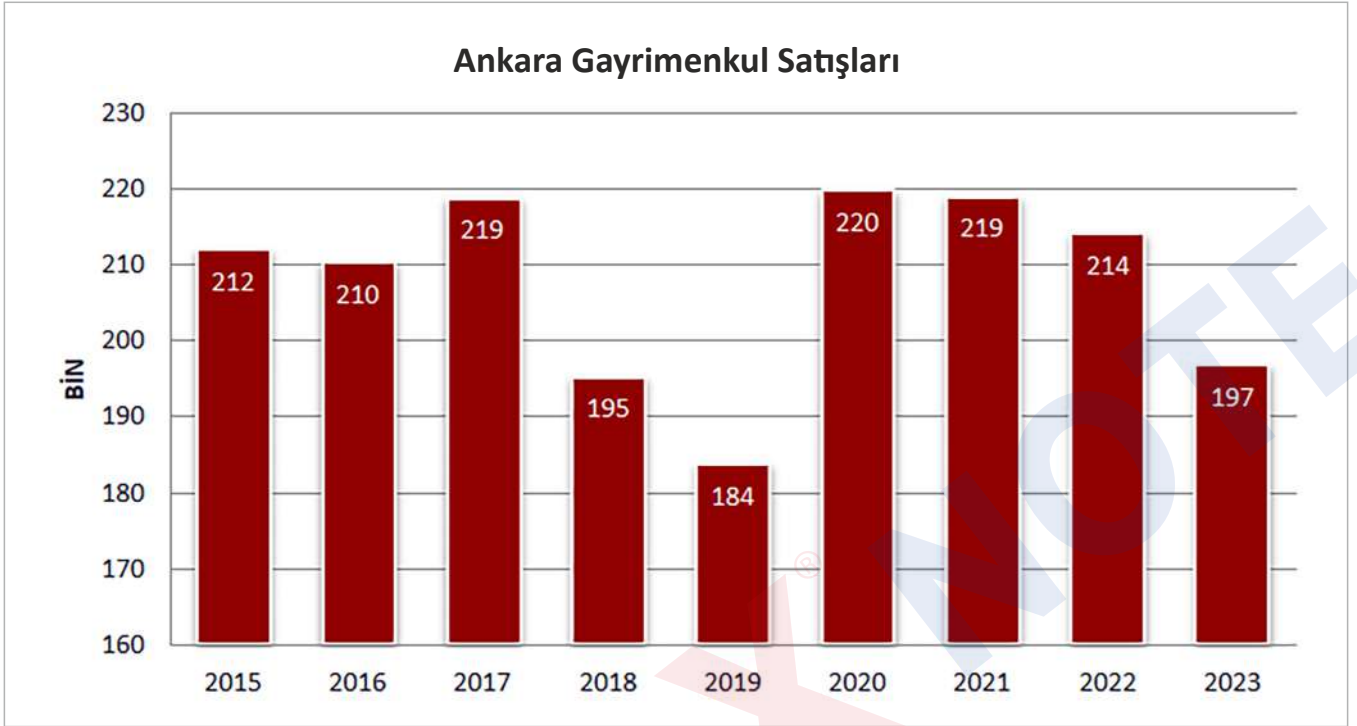


RE/MAX[®]

NOTE

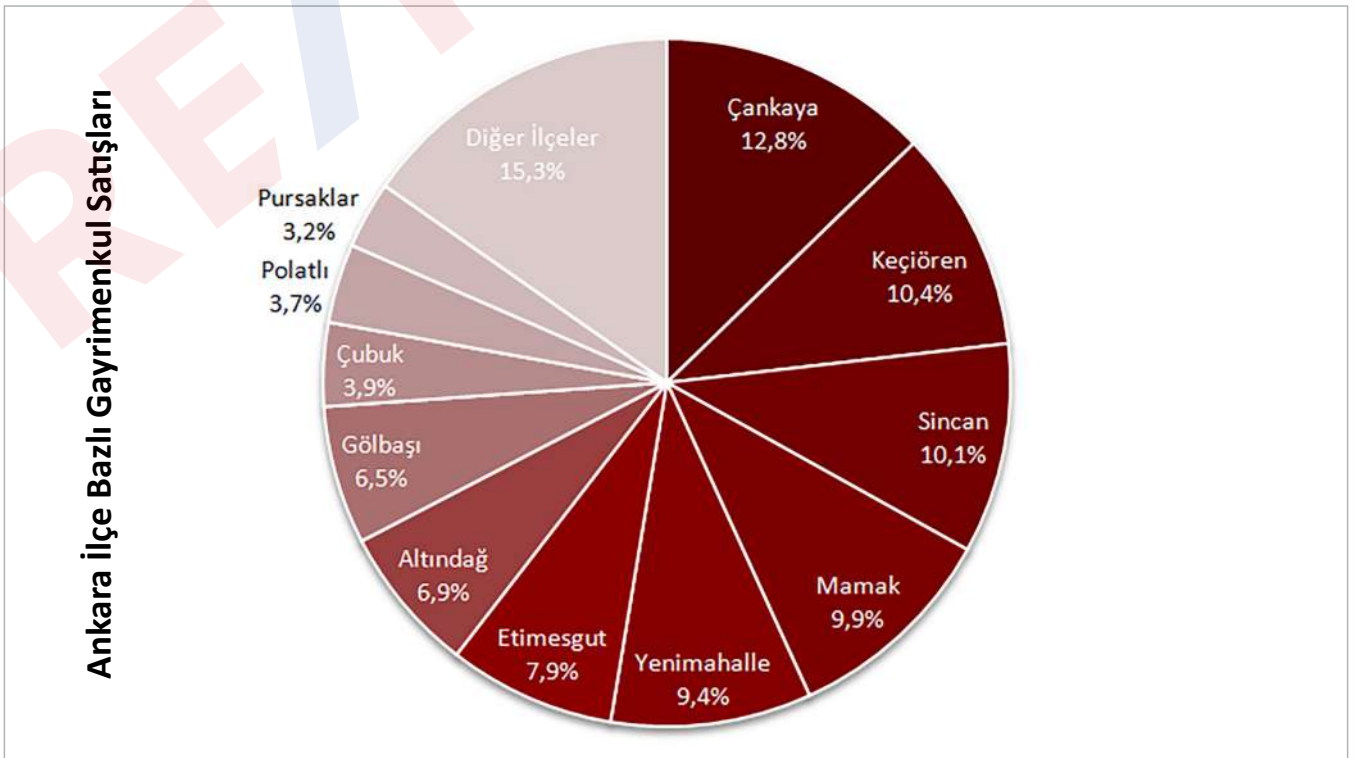
BU DERGİNİN TÜM YAYIN HAKLARI
NOTE GAYRİMENKUL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE AİTTİR.

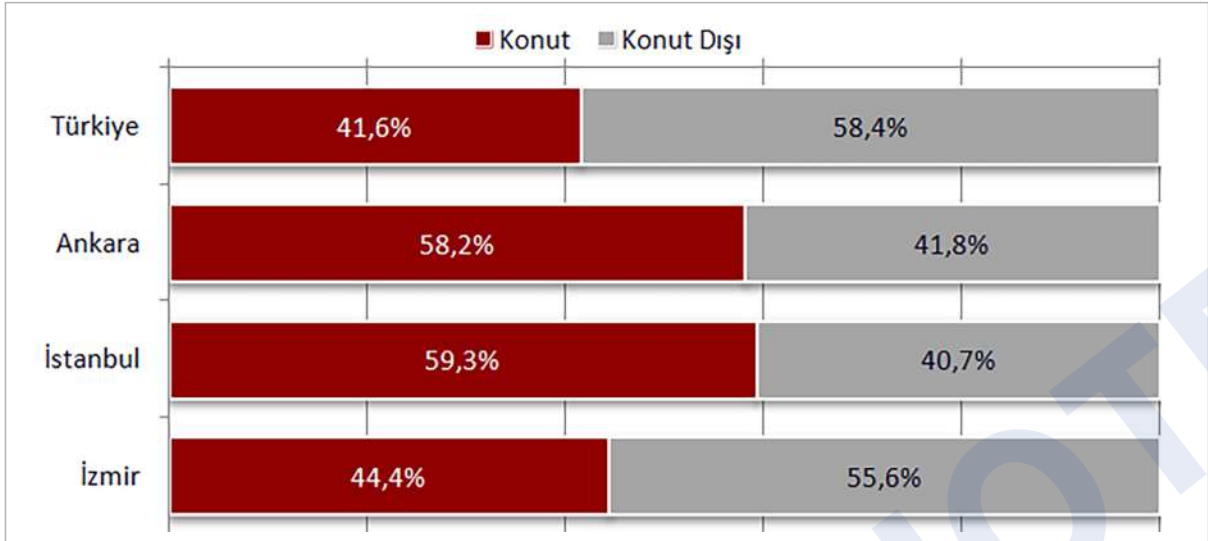
Gayrimenkul Satışları



2023 yılında ülke genelinde 2.949.437 adet gayrimenkul satışı gerçekleşti.

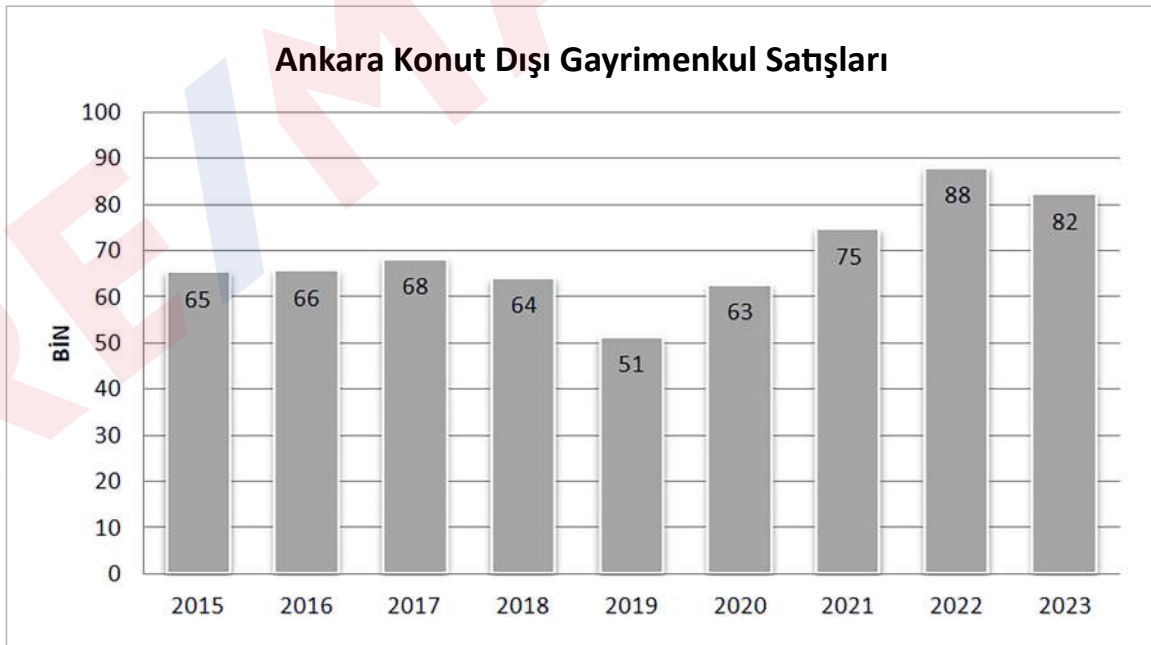
Ankara'da 196.726, İstanbul'da 335.049, İzmir'de ise 147.351 gayrimenkul satışı kaydedildi. Böylece gayrimenkul satışlarının %6,7'si Ankara'da, %11,4'ü İstanbul'da, %5'i İzmir'de yapıldı. Ankara; ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek gayrimenkul satışı 25.086 adet ile Çankaya'da gerçekleşmiştir.



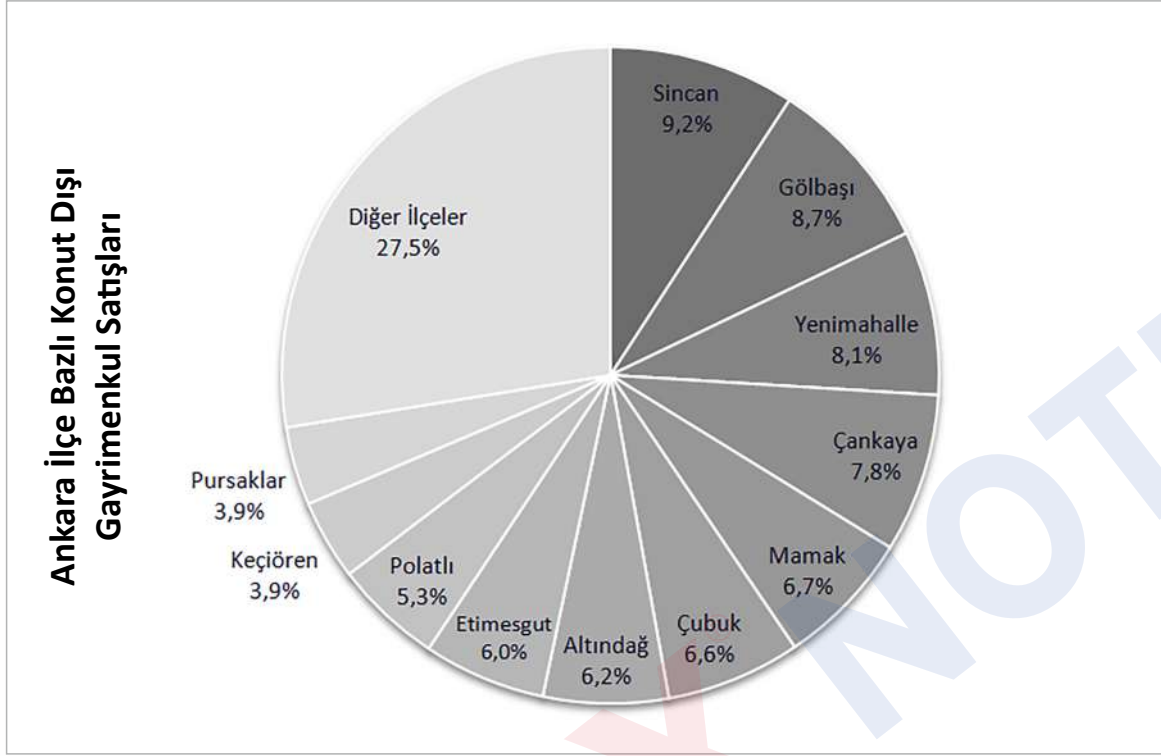


Ülke genelinde satılan gayrimenkullerin %41,6'sını konutlar oluştururken %58,4'ü konut dışı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Üç büyükşehirdeki gayrimenkul satışlarının dağılımlarına bakacak olursak Ankara'da %58,2'si konut / %41,8'i konut dışı, İstanbul'da %59,3'ü konut / %40,7'si konut dışı ve İzmir'de ise %44,4'ü konut / %55,6'sı konut dışı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

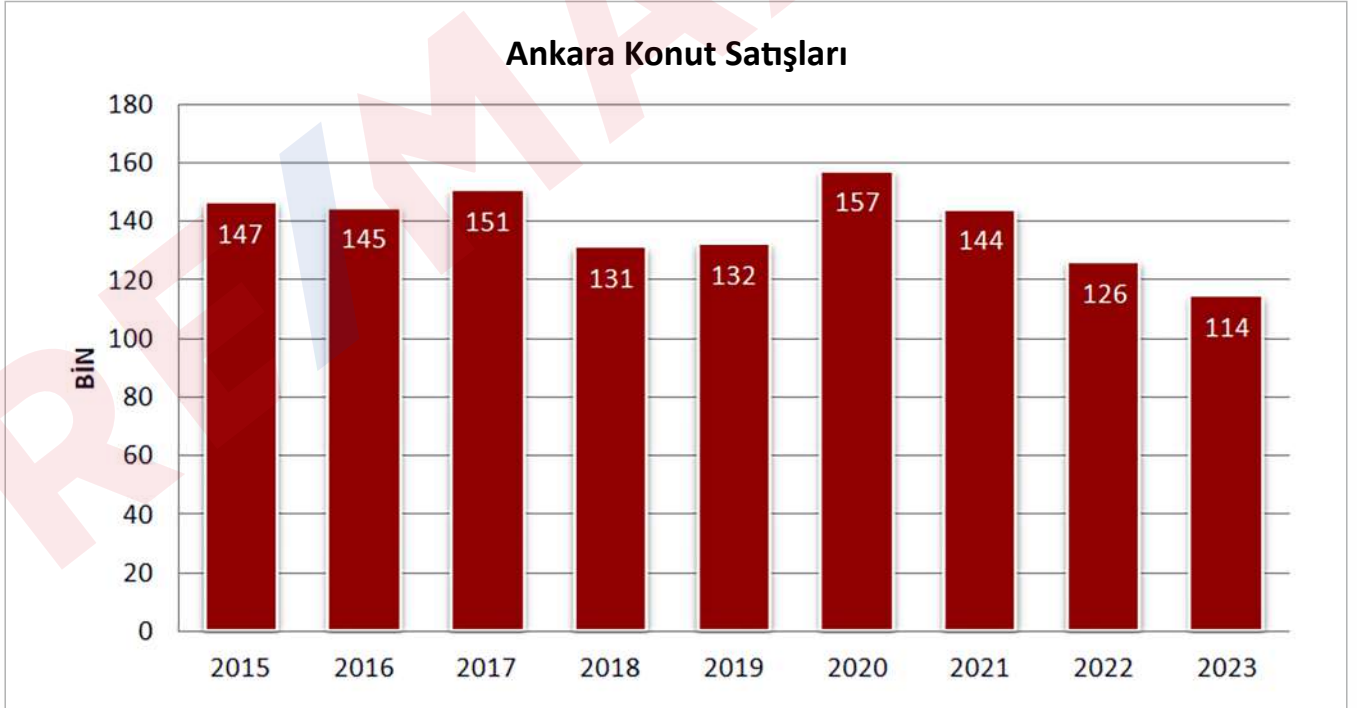
Konut Dışı Gayrimenkul Satışları



2023 yılında ülke genelinde 1.723.511 adet konut dışı gayrimenkul satışı gerçekleşti. Ankara'da 82.294, İstanbul'da 136.310, İzmir'de ise 81.886 konut dışı gayrimenkul satışı kaydedildi. Böylece konut dışı gayrimenkul satışlarının %4,8'i Ankara'da, %7,9'u İstanbul'da, %4,8'i İzmir'de yapıldı. Ankara; ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek konut dışı gayrimenkul satışı 7.548 adet ile Sincan'da gerçekleşmiştir.

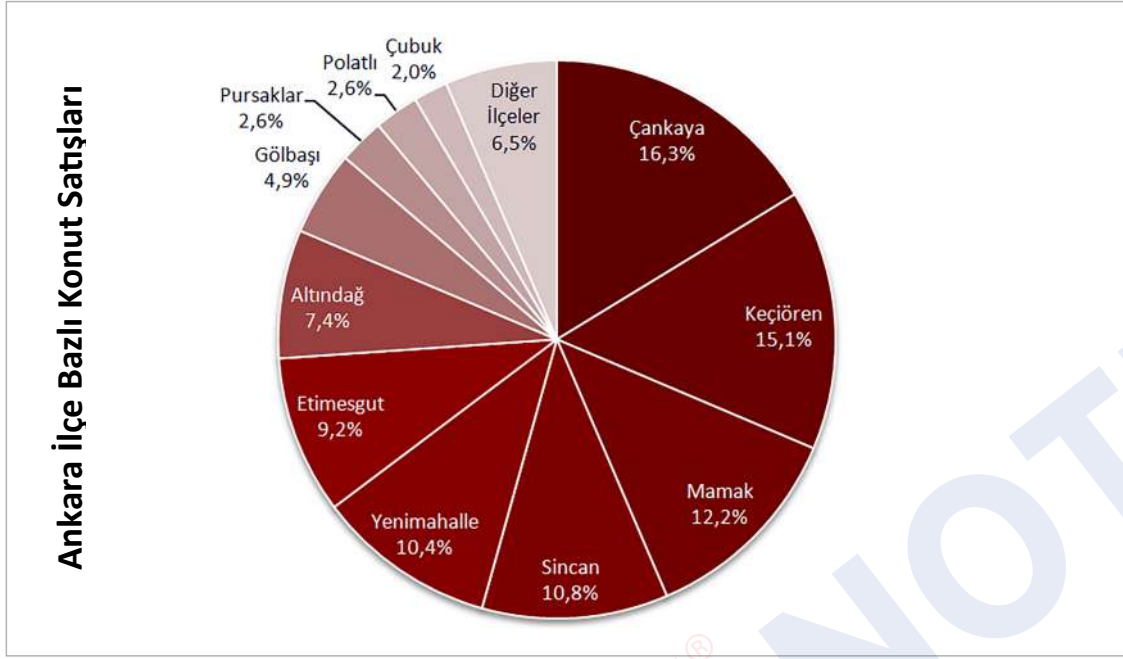


Konut Satışları

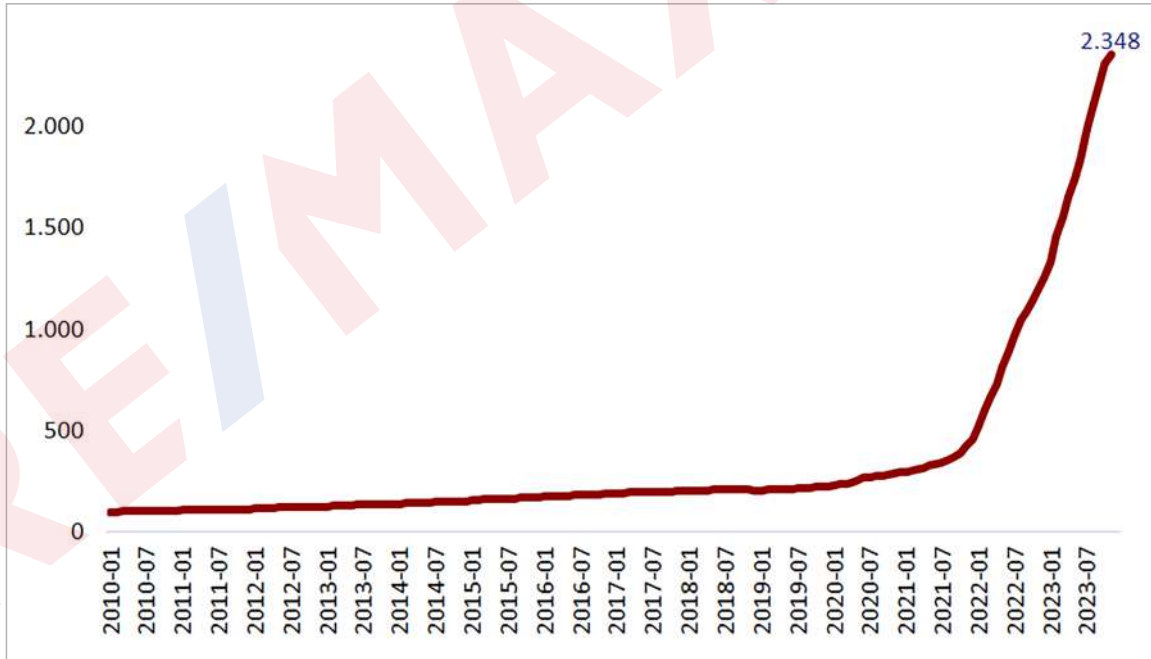


2023 yılında ülke genelinde 1.225.936 adet konut satışı gerçekleşti.

Ankara'da 114.432, İstanbul'da 198.739, İzmir'de ise 65.465 bin konut satışı kaydedildi. Böylece konut satışlarının %9,3'ü Ankara'da, %16,2'si İstanbul'da, %5,3'ü İzmir'de yapıldı. Ankara; ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek konut satışı 18.644 adet ile Çankaya'da gerçekleşmiştir.



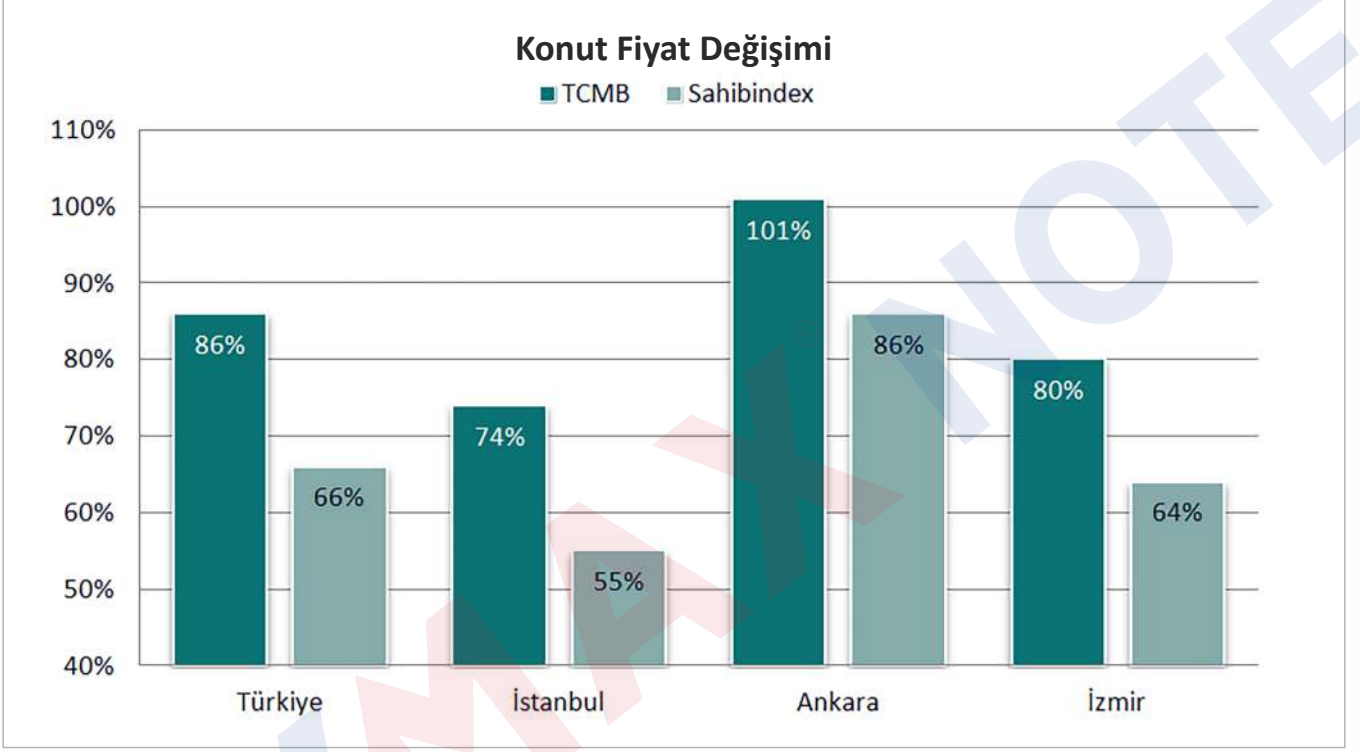
Konut Fiyatları TCMB Konut Fiyat Endeksi



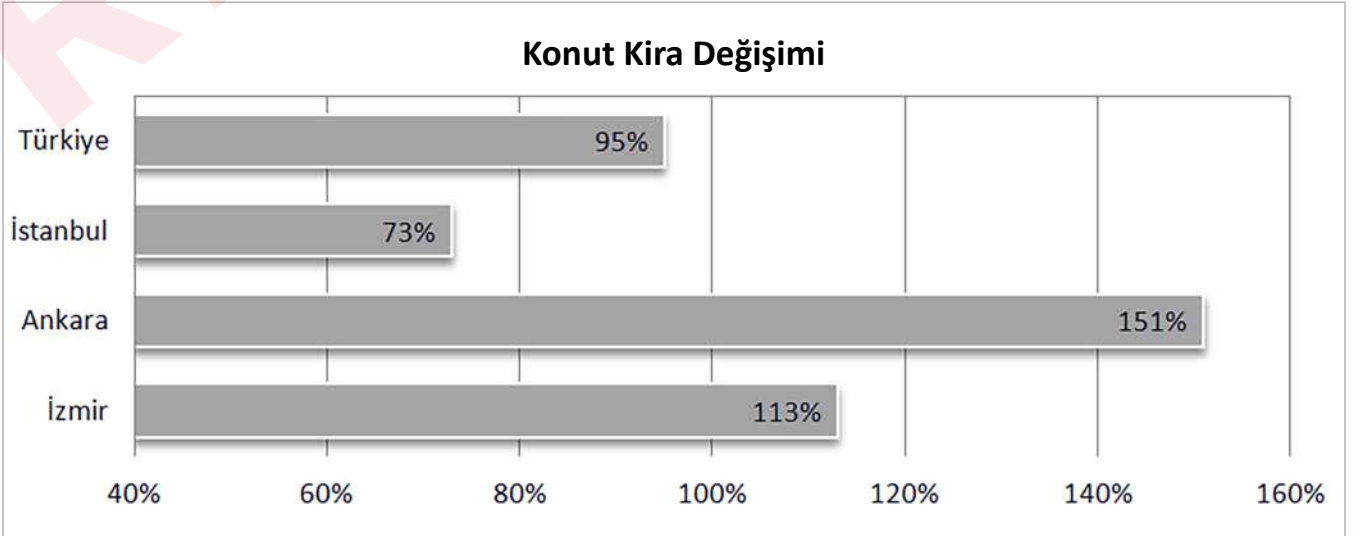
TCMB tarafından açıklanan Ankara konut fiyat endeksi 2023 Kasım ayı itibarıyla 2.348'e ulaştı. Böylece konut fiyat endeksinin açıklanmaya başladığı 2010 yılından bu yana bir konutun değeri Ankara'da yaklaşık 23 katına çıkmış oldu. Konut fiyatları son bir yılda Ülke genelinde %83; İstanbul'da %69, İzmir'de %77 ve Ankara'da %96 artış gösterdi. Kasım ayı verilerine göre konut birim fiyatı Ülke genelinde 30.318TL; İstanbul'da 44.532TL, İzmir'de 35.465TL ve Ankara'da 23.291TL olarak açıklandı. 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler sonucunda Ankara'daki konut fiyat gelişiminin ülke geneli ve diğer büyükşehirlerden ayrılmış durumda olduğunu söyleyebiliriz.

Sahibindex

Sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2023 Aralık ayı itibarıyla konut birim fiyatı Ülke genelinde 26.200TL; İstanbul'da 36.111TL, İzmir'de 29.403TL ve Ankara'da 19.607TL olarak açıklandı. Konut fiyatları son bir yılda Ülke genelinde %66; İstanbul'da %55, İzmir'de %64 ve Ankara'da %86 artış gösterdi.



Sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2023 Aralık ayı itibarıyla konut birim kiralari Ülke genelinde 138,50 TL; İstanbul'da 173TL, İzmir'de 145TL ve Ankara'da 118TL olarak açıklandı. Konut kiralari son bir yılda Ülke genelinde %95; İstanbul'da %73, İzmir'de %113 ve Ankara'da %151 artış gösterdi.





RE/MAX
NOTE

RE/MAX NOTE Ofisinde Bulunan
100'den Fazla Profesyonel,
GAYRİMENKULÜNÜZÜ

**HEMEN
SATSIN**

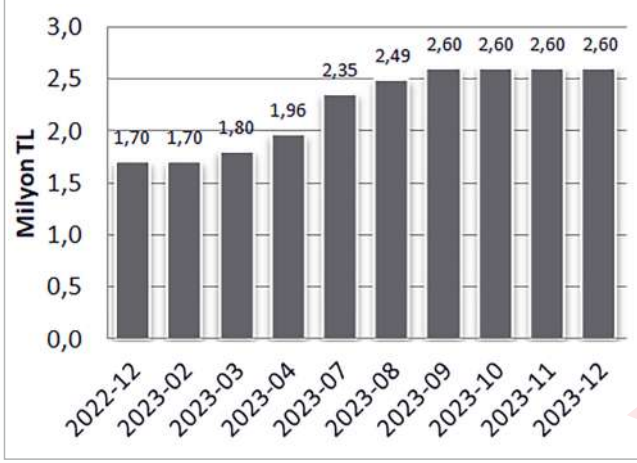
Hayallerinize Ulaşmanın En Kolay Yolu

#büyükdüşünenlerinofisi



Sahibinden.com'da yayınlanan Ankara'daki satılık ve kiralık konut ilanlarının ortanca fiyat ve kiralalarının son bir yıllık seyrini aşağıdaki grafiklerden inceleyebiliriz. 2022 yılının aralık ayında 1,7 milyon TL olan ortanca konut değeri 2023 yılının aralık ayında 2,6 milyon TL olarak hesaplandı. Ortanca kiralara bakacak olduğumuzda 2022 yılının aralık ayında 9.800TL iken 2023 yılının aralık ayında 15.000TL olarak gözlemlendi.

Ankara Konut / Ortanca İlan Değeri



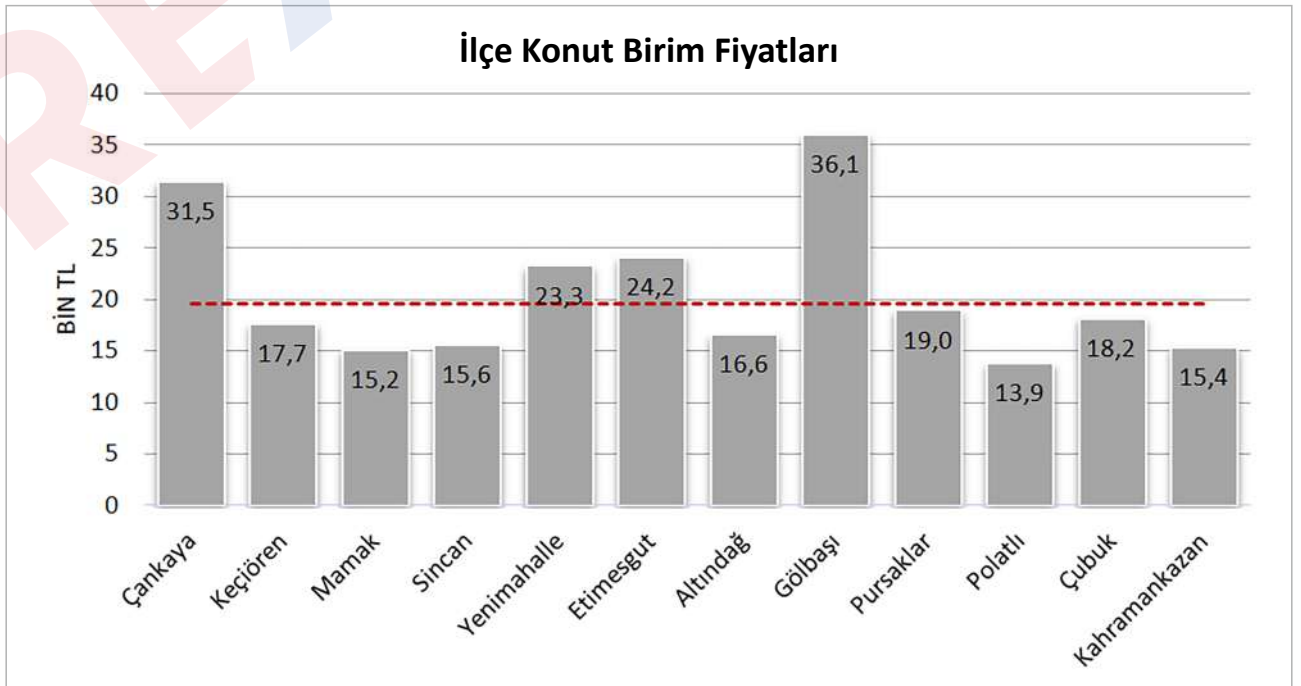
Ankara Konut / Ortanca İlan Kirası

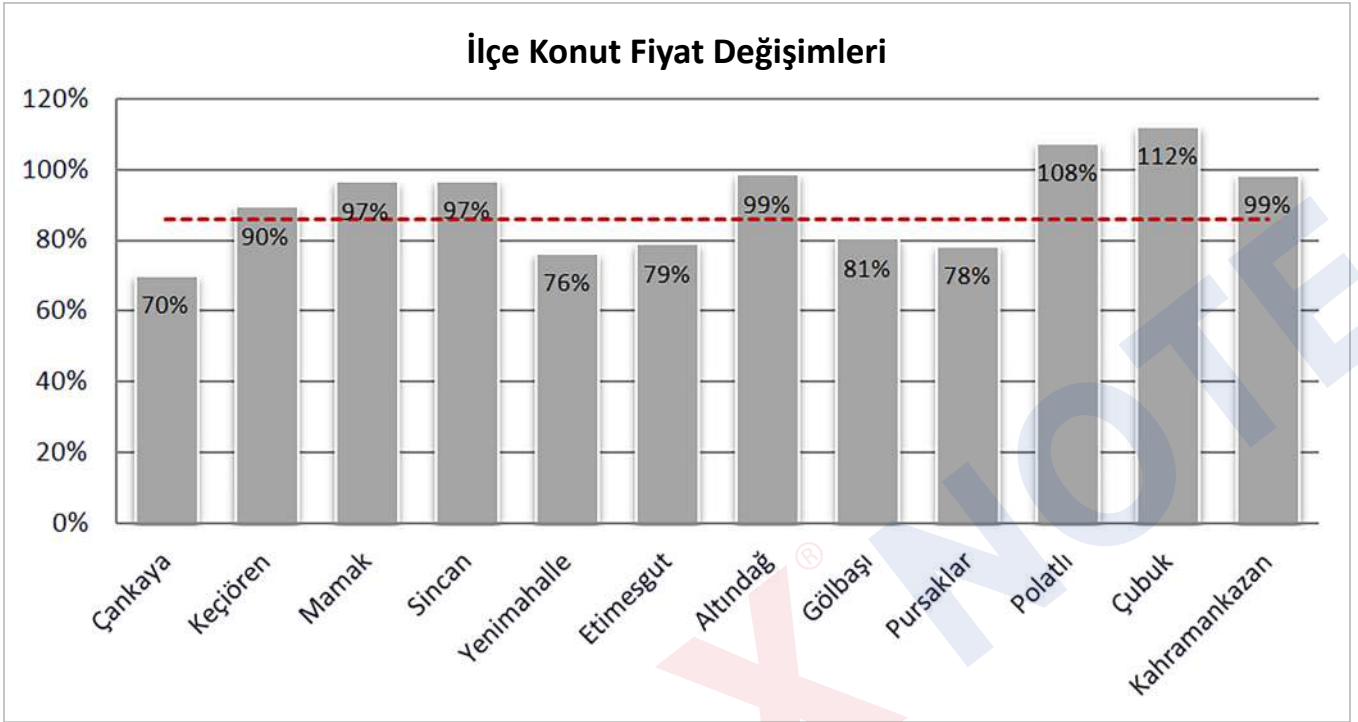


Ankara İlçelerinde Konut Fiyat ve Kiraları

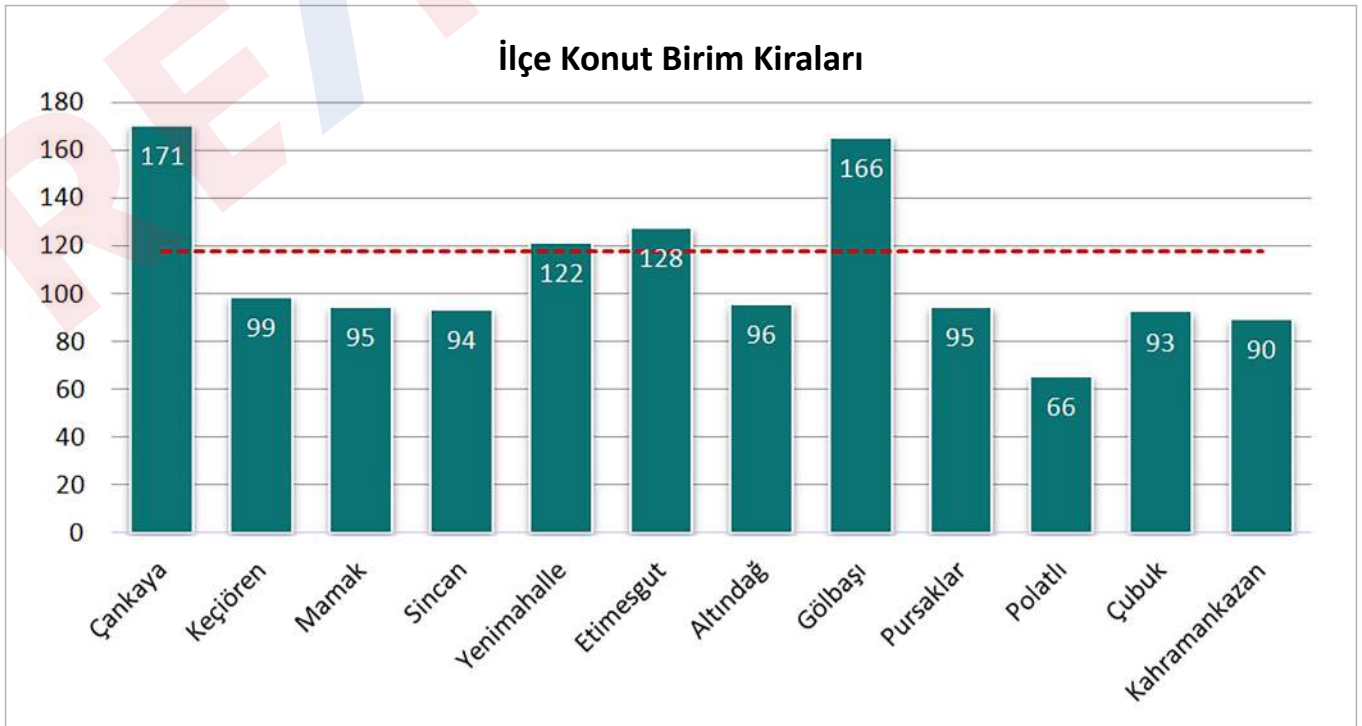
Nüfusu 50 binin üzerindeki Ankara ilçelerinin konut fiyat verilerini Sahibinden.com üzerinden incelediğimizde 2023 Aralık ayı itibarıyla en yüksek konut birim fiyatı 36.111TL ile Gölbaşı'nda hesaplanırken onu 31.538TL ile Çankaya izliyor. İncelenen ilçeler arasında en düşük birim fiyat ise 13.871TL ile Polatlı'da gözlemleniyor. Yıllık değişim oranına baktığımızda en çok artış %112 ile Çubuk'ta, en düşük artış ise %70 ile Çankaya'da görülmektedir.

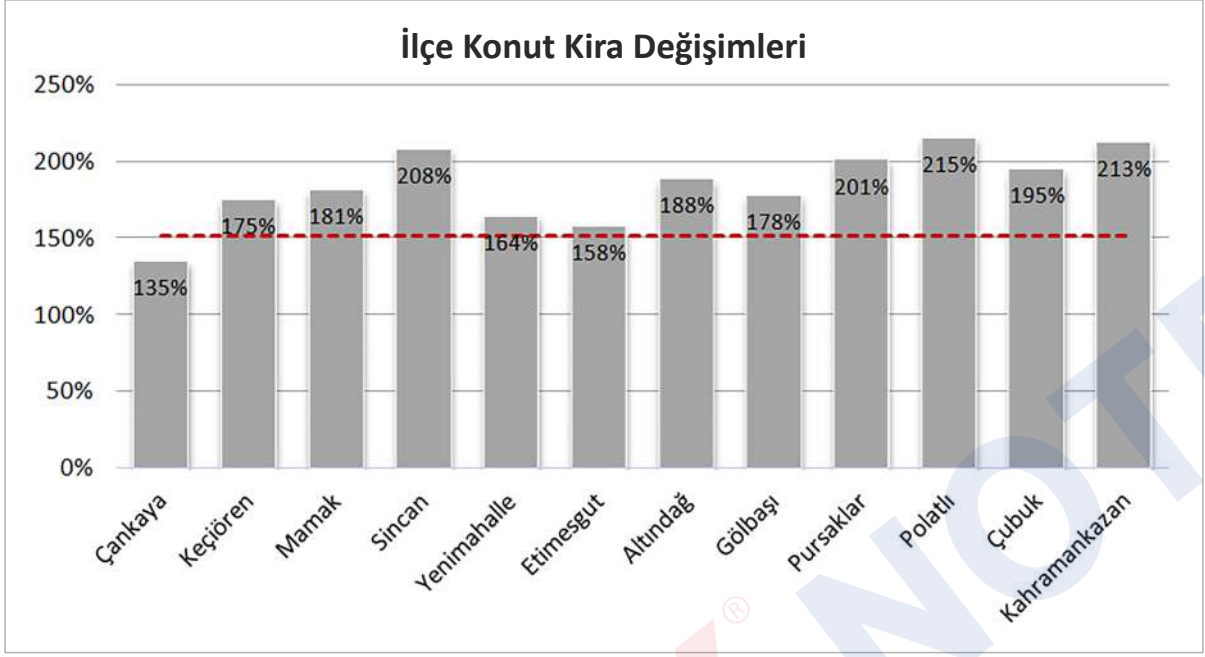
İlçe Konut Birim Fiyatları



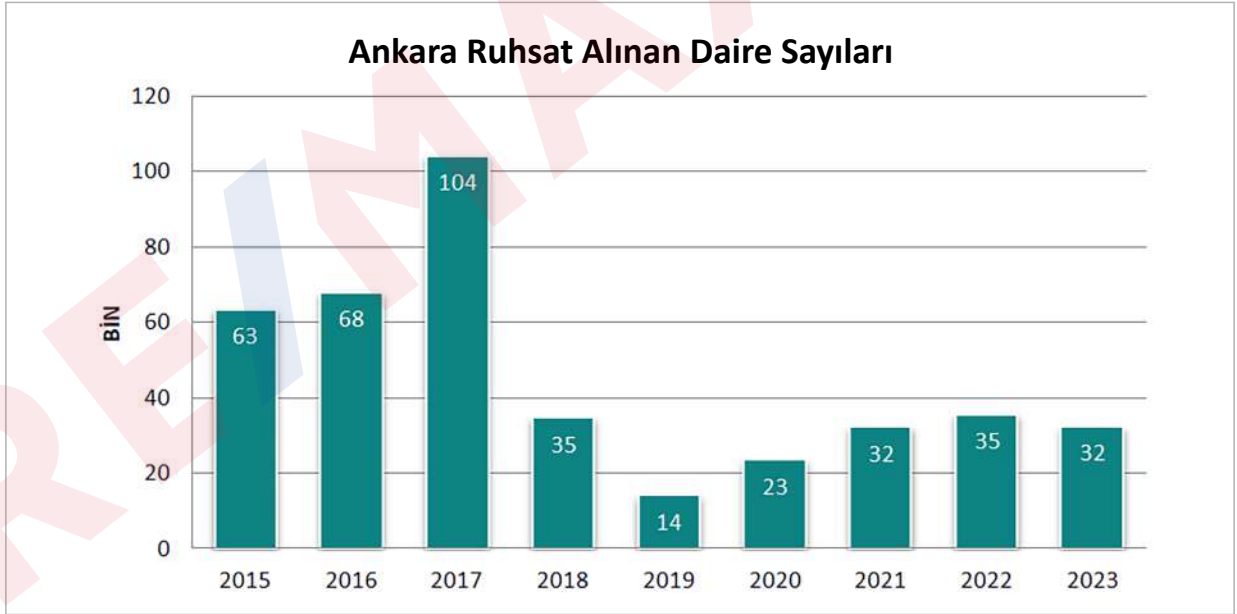


Ankara ilçelerinin konut kira verilerini Sahibinden.com üzerinden incelediğimizde 2023 Aralık ayı itibarıyla en yüksek konut birim kirası 171TL ile Çankaya'da görülürken onu 166TL ile Gölbaşı izliyor. İncelenen ilçeler arasında en düşük birim kira ise 66TL ile Polatlı'da gözlemleniyor. Yıllık değişim oranına baktığımızda en çok artış %215 ile Polatlı'da, en düşük artış ise %135 ile Çankaya'da görülmektedir.



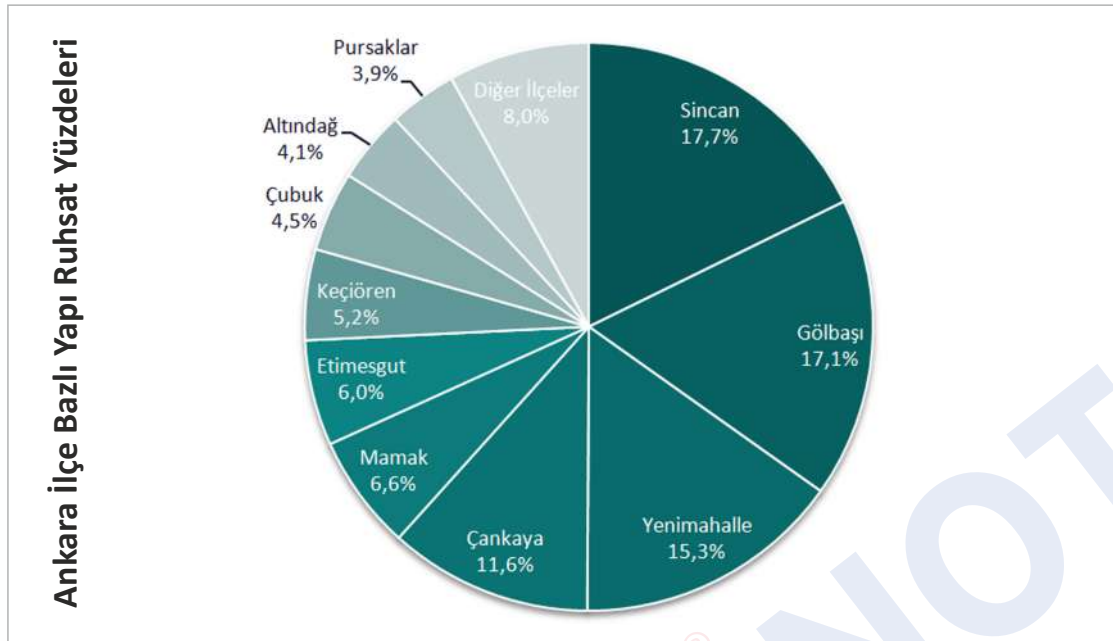


Yapı İzin İstatistikleri Yapı Ruhsatları

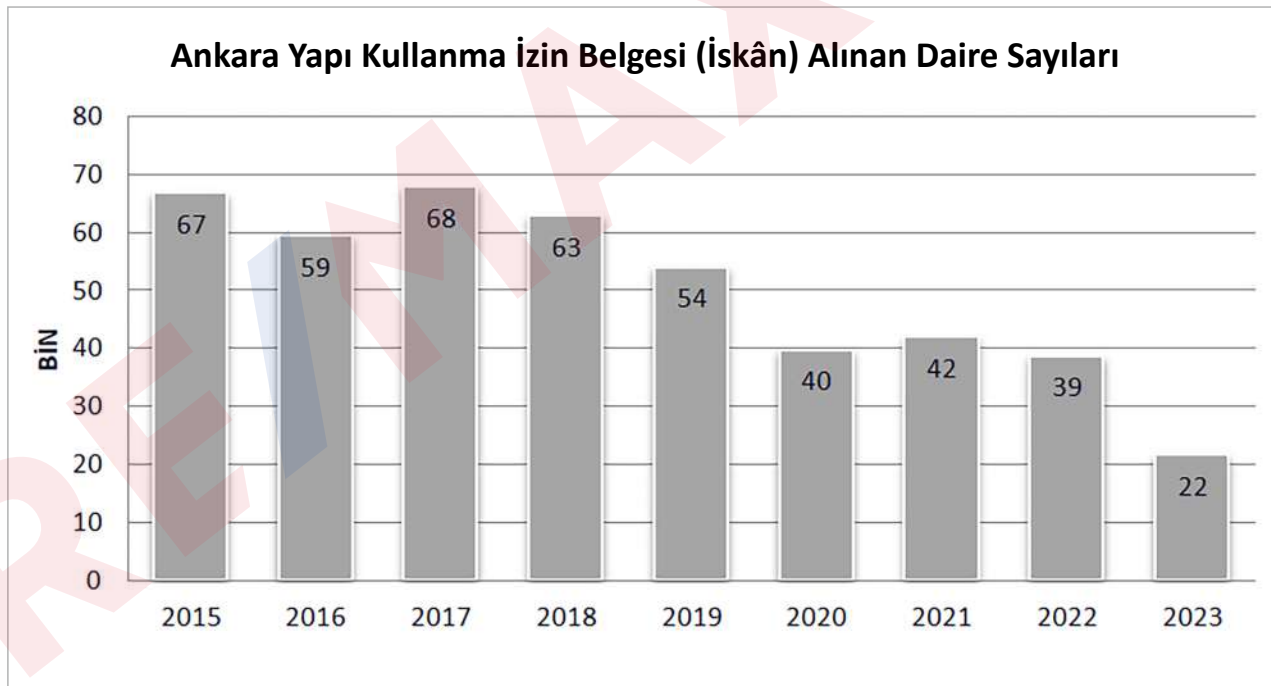


2023 yılının ilk dokuz ayında ülke genelinde 520 bin yeni daire için ruhsat alındı.

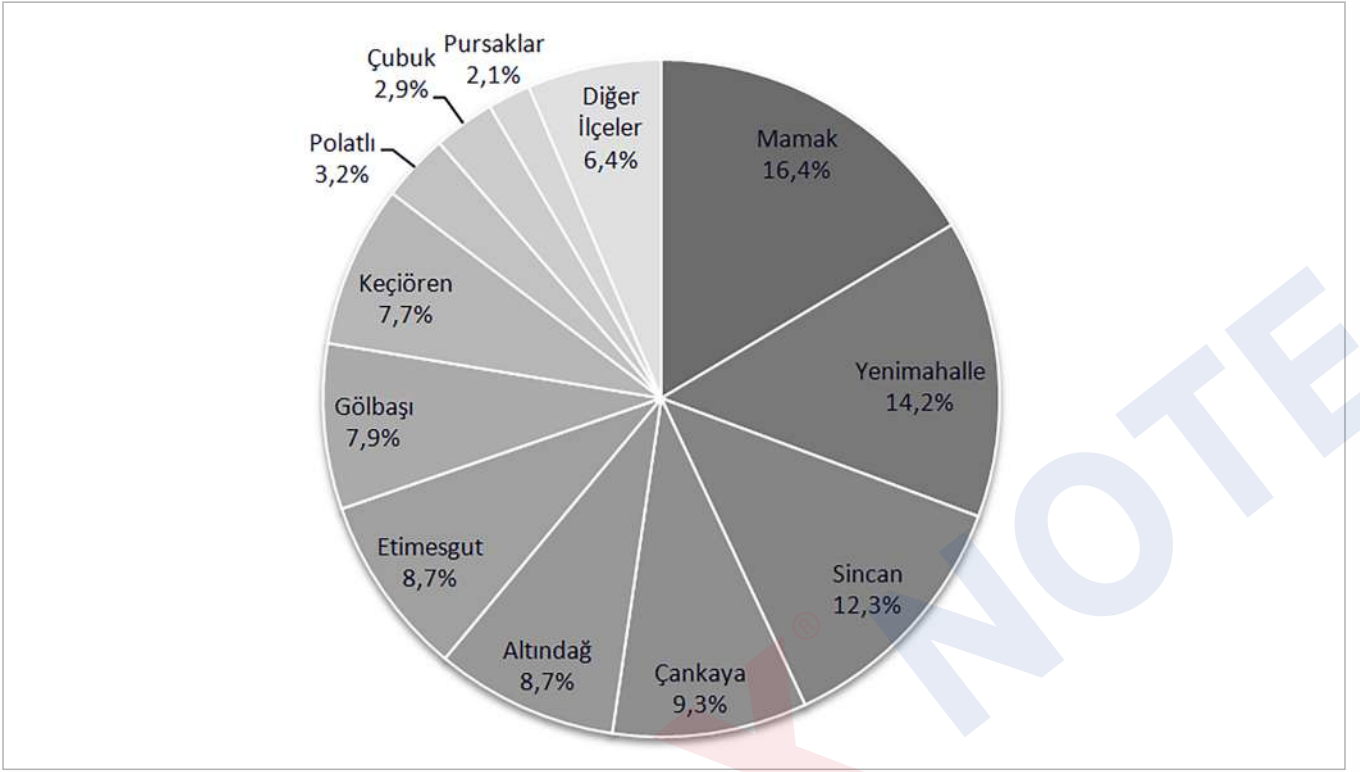
Ruhsatların 32 bini Ankara'da, 101 bini İstanbul'da, 24 bini ise İzmir'de verildi. Ruhsatların üç büyük ildeki payına bakılacak olursa %6,2'si Ankara'da, %19,5'i İstanbul'da, %4,6'sı İzmir'de gerçekleşti. 2023 yılına ait yapı izin istatistiklerinin; ilçe kırılımı TÜİK tarafından henüz paylaşılmamıştır. 2022 yılına ait ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek yapı ruhsatı 6.295 adet ile Sincan'da verilmiştir. Sincan'ı sırasıyla 6.065 ruhsatla Gölbaşı ve 5.421 ruhsatla Yenimahalle takip etmiştir. Bu üç ilçenin payı Ankara genelinde alınan yapı ruhsatı sayısının yarısını oluşturmaktadır.



Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân)

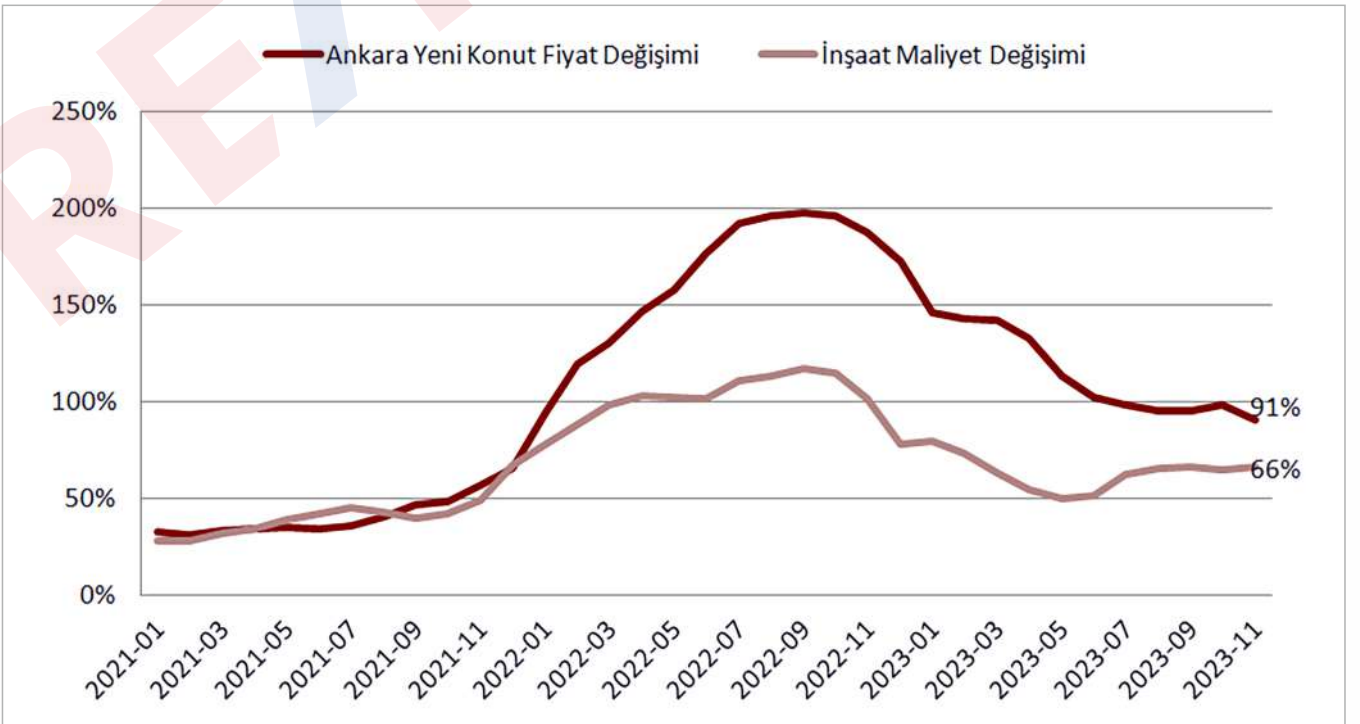


2023 yılının ilk dokuz ayında ülke genelinde 351 bin daire için yapı kullanma izin belgesi (iskân) alındı. İskânların 22 bini Ankara'da, 64 bini İstanbul'da, 18 bini ise İzmir'de verildi. İskânların üç büyük ildeki payına bakılacak olursa %6,2'sini Ankara, %18,3'ünü İstanbul, %3,4'ünü ise İzmir oluşturdu. 2023 yılına ait yapı izin istatistiklerinin; ilçe kırılımı TÜİK tarafından henüz paylaşılmamıştır. 2022 yılına ait ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek yapı kullanım izni 6.350 adet ile Mamak'ta gerçekleşmiştir. Mamak'ı sırasıyla 5.495 iskân ile Yenimahalle, 4.763 iskân ile Sincan ve 3.596 iskân ile Çankaya takip etmiştir. Bu dört ilçenin payı Ankara genelinde alınan yapı kullanma izninin %52,3'ünü oluşturmaktadır.



İnşaat Maliyet İstatistikleri

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi 2023 Kasım ayı itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %66 artış gösterirken, TCMB tarafından açıklanan Ankara Yeni Konut Fiyat Endeksi süre zarfında %91'lik artış gösterdi.





RE/MAX[®]
NOTE

Gayrimenkulde İLKLERİN OFİSİ



QR Kodlu Branda



Brandadan Doğrudan
Gayrimenkul Danışmanının
Cep Numarasına Yönlendirme



Akıllı Kapı Kilit Sistemi ile
Uzaktan Yer Gösterimi



RE/MAX® NOTE