

Ankara

GAYRİMENKUL PIYASASI

2024-25



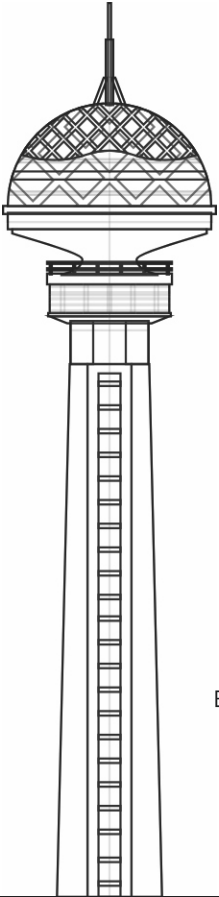
0(312) 911 36 03



info@remax-note-ank.com



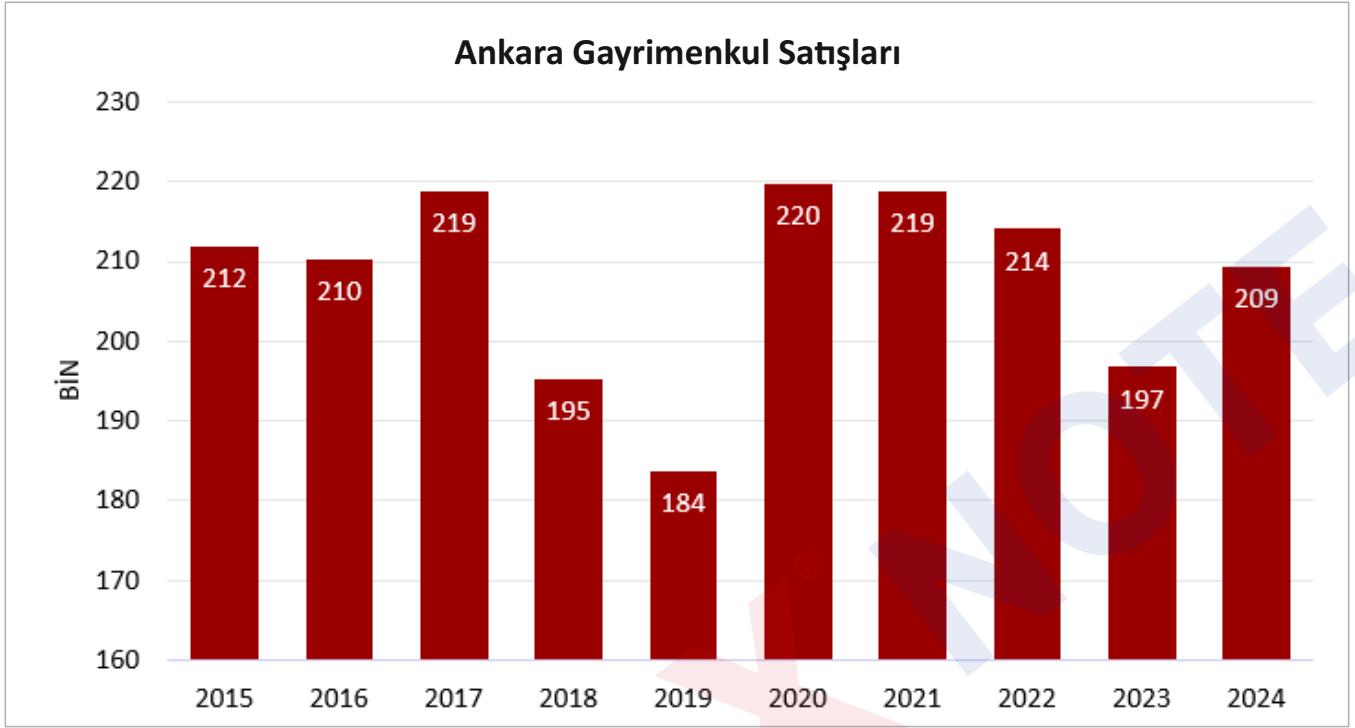
Şht. Osman Avcı Mah. Malazgirt 1071. Cad.
No: 49/B/E Arkadya Göksu 06820
Etimesgut/ Ankara



RE/MAX NOTE
ERYAMAN | BAĞLICA | BEYTEPE

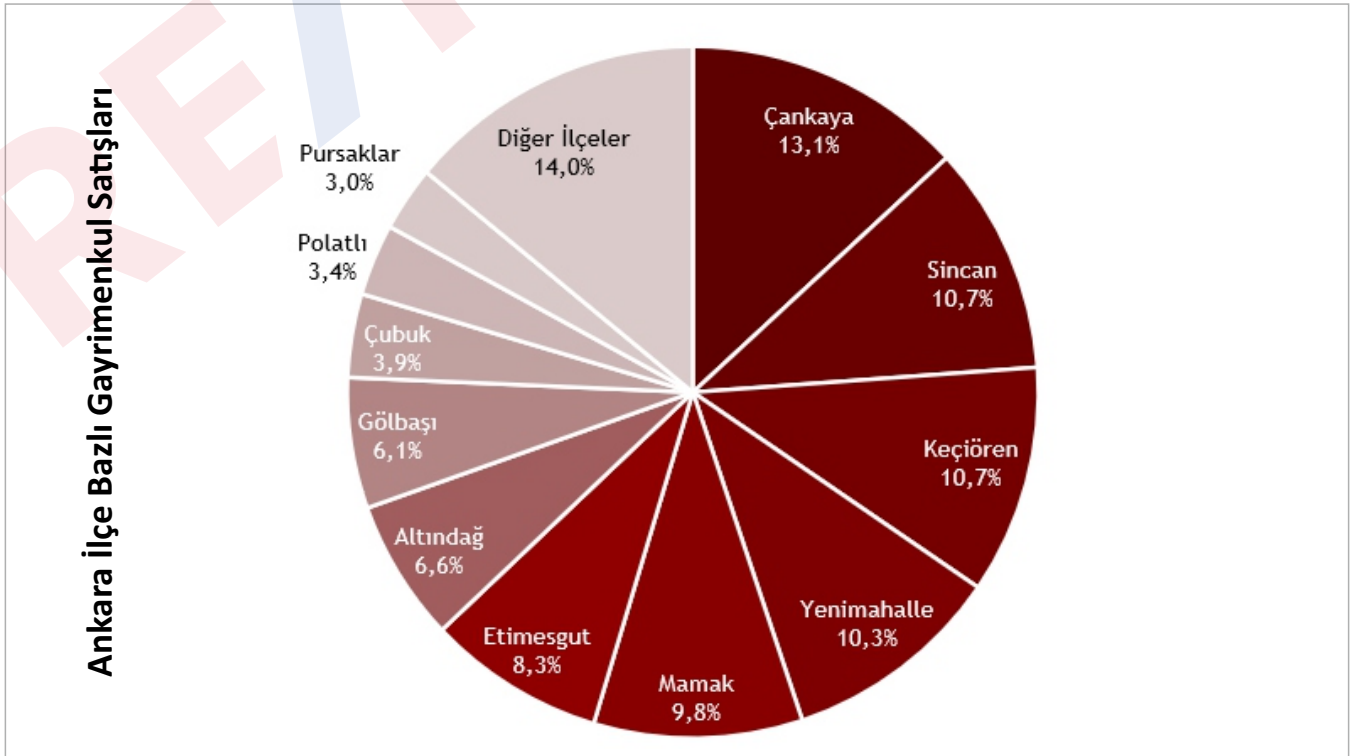
BU DERGİNİN TÜM YAYIN HAKLARI **NOTE GAYRİMENKUL TİCARET LİMİTED** ŞİRKETİNE AİTTİR.

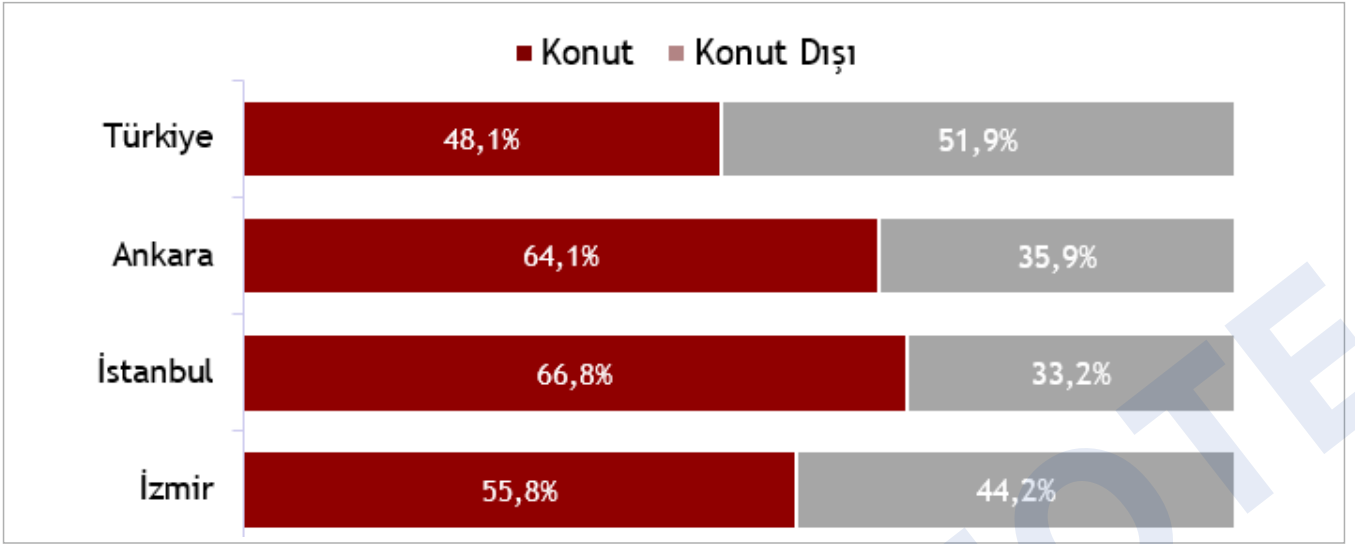
Gayrimenkul Satışları



2024 yılında ülke genelinde 3.065.872 adet gayrimenkul satışı gerçekleşti.

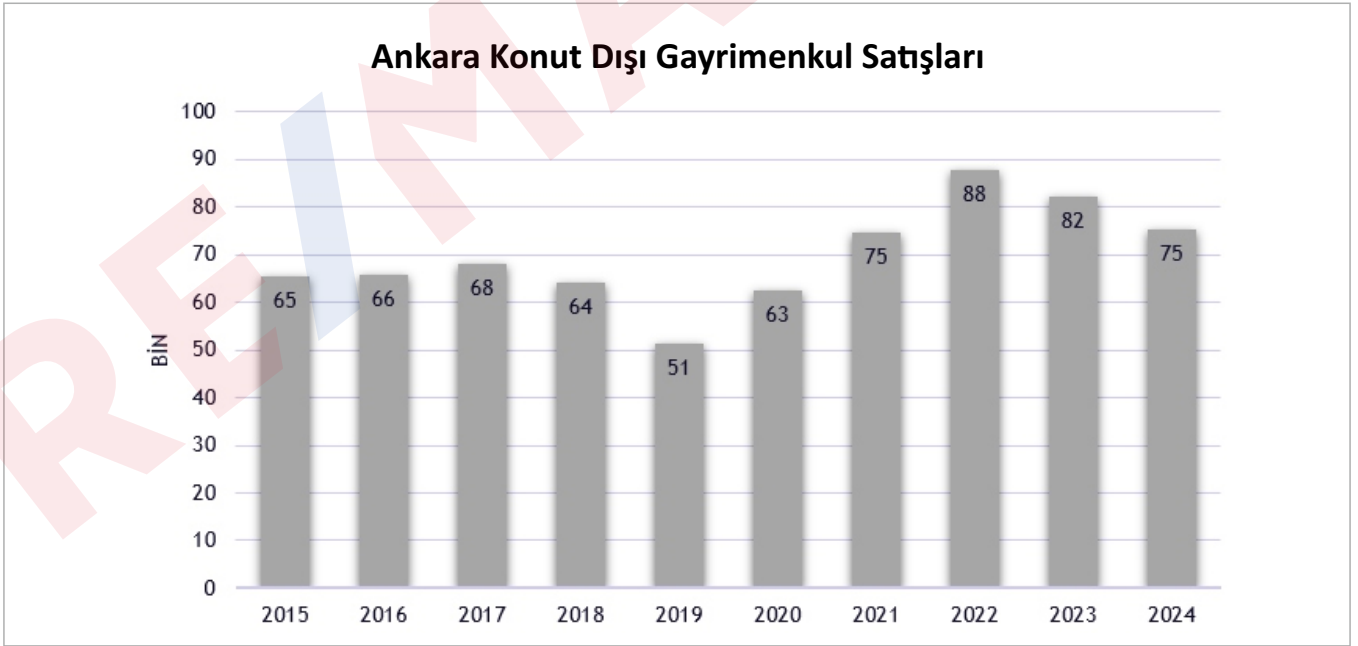
Ankara'da 209.244, İstanbul'da 357.883, İzmir'de ise 144.183 gayrimenkul satışı kaydedildi. Böylece gayrimenkul satışlarının %6,8'i Ankara'da, %11,7'si İstanbul'da, %4,7'si İzmir'de yapıldı. Gayrimenkul satışları 2023 yılına göre ülke genelinde %3,9, Ankara'da %6,4, İstanbul'da %6,8 artış gösterirken İzmir'de %2,2 geriledi. Ankara ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek gayrimenkul satışı 27.500 adet ile Çankaya'da gerçekleşirken, en düşük gayrimenkul satış işlemi 209 ile Evren'de oldu. Satışların yaklaşık üçte ikisi Çankaya, Sincan, Keçiören, Yenimahalle, Mamak ve Etimesgut'ta yapıldı.





Ülke genelinde satılan gayrimenkullerin %48,1'ini konutlar oluştururken %51,9'u konut dışı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Üç büyükşehirdeki gayrimenkul satışlarının dağılımlarına bakacak olursak Ankara'da %64,1'i konut / %35,9'u konut dışı, İstanbul'da %66,8'i konut / %33,2'si konut dışı ve İzmir'de ise %55,8'i konut / %44,2'si konut dışı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

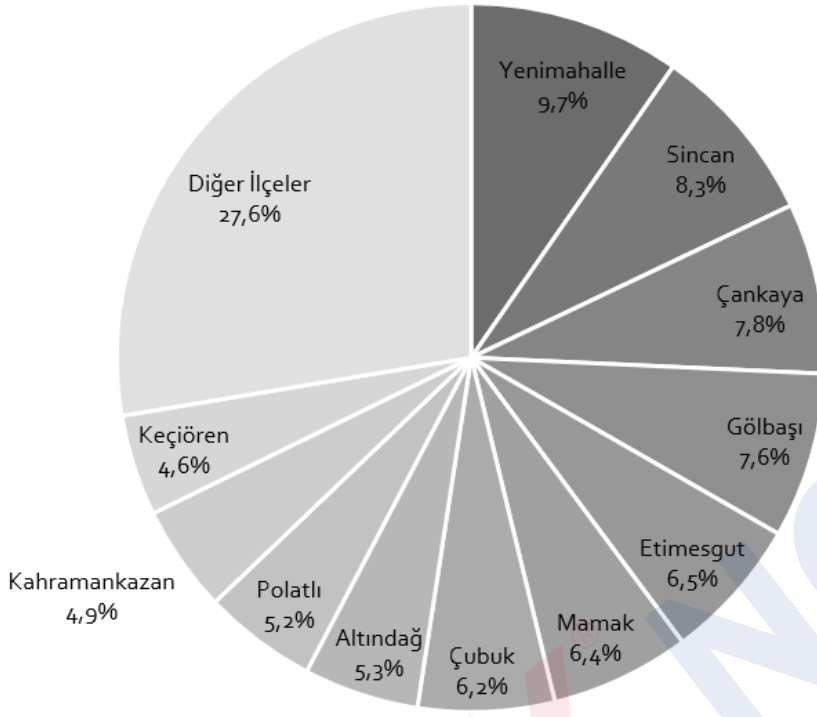
Konut Dışı Gayrimenkul Satışları



2024 yılında ülke genelinde 1.587.847 adet konut dışı gayrimenkul satışı gerçekleşti.

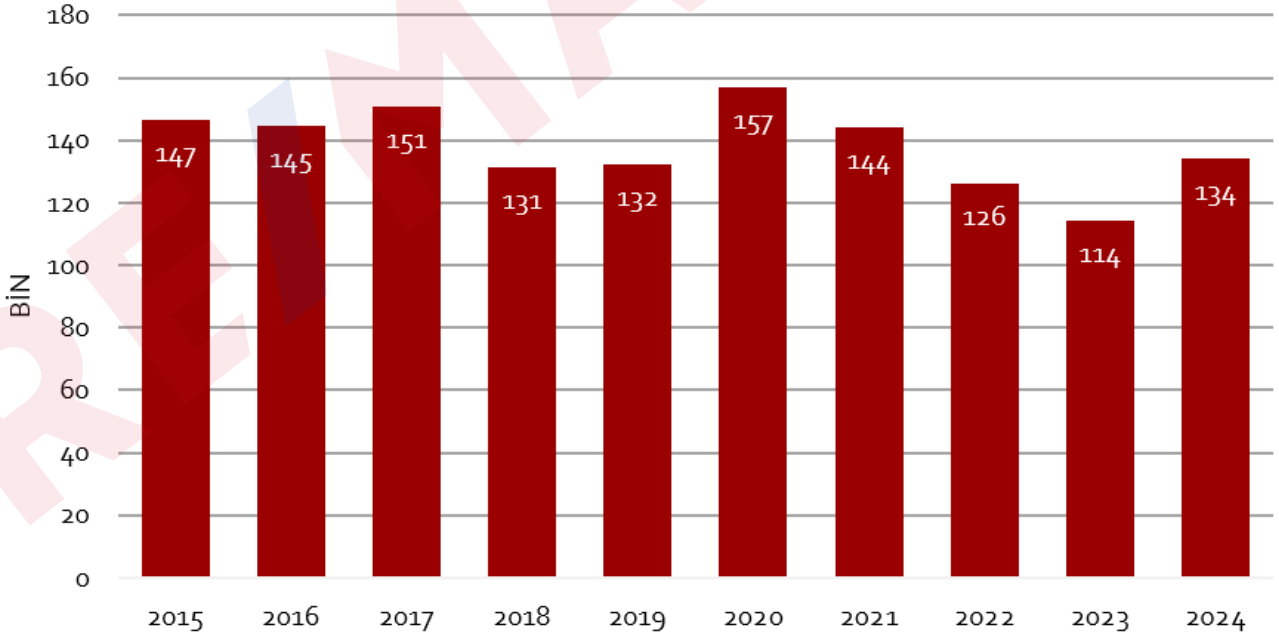
Ankara'da 75.198, İstanbul'da 118.670, İzmir'de ise 63.785 gayrimenkul satışı kaydedildi. Böylece konut dışı gayrimenkul satışlarının %4,7'si Ankara'da, %7,5'i İstanbul'da, %4,0'u İzmir'de yapıldı. Konut dışı gayrimenkul satışları ülke genelinde %7,9, Ankara'da %8,6, İstanbul'da %12,9 ve İzmir'de %22,1 düşüş gösterdi. Ankara ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek konut dışı gayrimenkul satışı 7.226 adet ile Yenimahalle'de gerçekleşmiştir. Sincan'da 6.186, Çankaya'da 5.829 ve Gölbaşı'nda 5.654 adet konut dışı gayrimenkul satışı gerçekleşti. Konut dışı gayrimenkul satışlarının yarısı Yenimahalle, Sincan, Çankaya, Gölbaşı, Etimesgut, Mamak, Çubuk ve Altındağ'da gerçekleşti.

Ankara İlçe Bazlı Konut Dışı Gayrimenkul Satışları



Konut Satışları

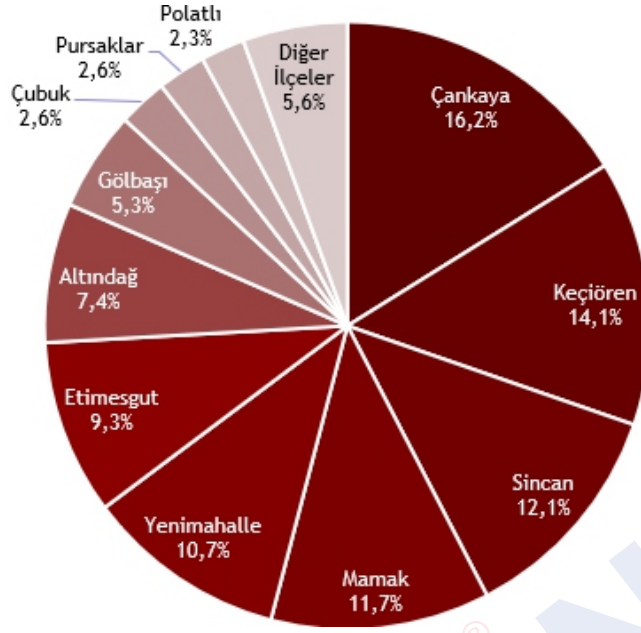
Ankara Konut Satışları



2024 yılında ülke genelinde 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşti.

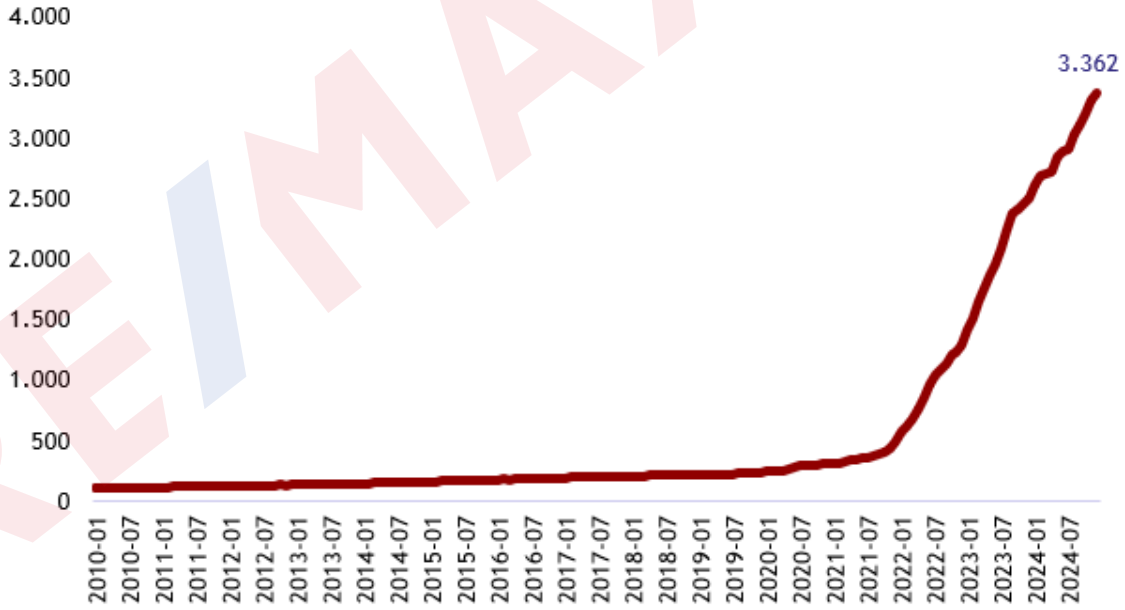
Ankara'da 134.046, İstanbul'da 239.213, İzmir'de ise 80.398 konut satışı kaydedildi. Böylece konut satışlarının %9,1'i Ankara'da, %16,2'si İstanbul'da, %5,4'ü İzmir'de yapıldı. Konut satışları geçtiğimiz yıla göre ülke genelinde %20,6, Ankara'da %17,1, İstanbul'da %20,4, İzmir'de %22,8 artış gösterdi. Ankara ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek konut satışı 18.644 adet ile Çankaya'da gerçekleşmiştir. Çankaya'yı sırasıyla 17.269 ile Keçiören, 13.920 ile Mamak takip etmiştir. Satışların dörtte üçü Çankaya, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle ve Etimesgut'ta gerçekleşti.

Ankara İlçe Bazlı Konut Satışları



Konut Fiyatları

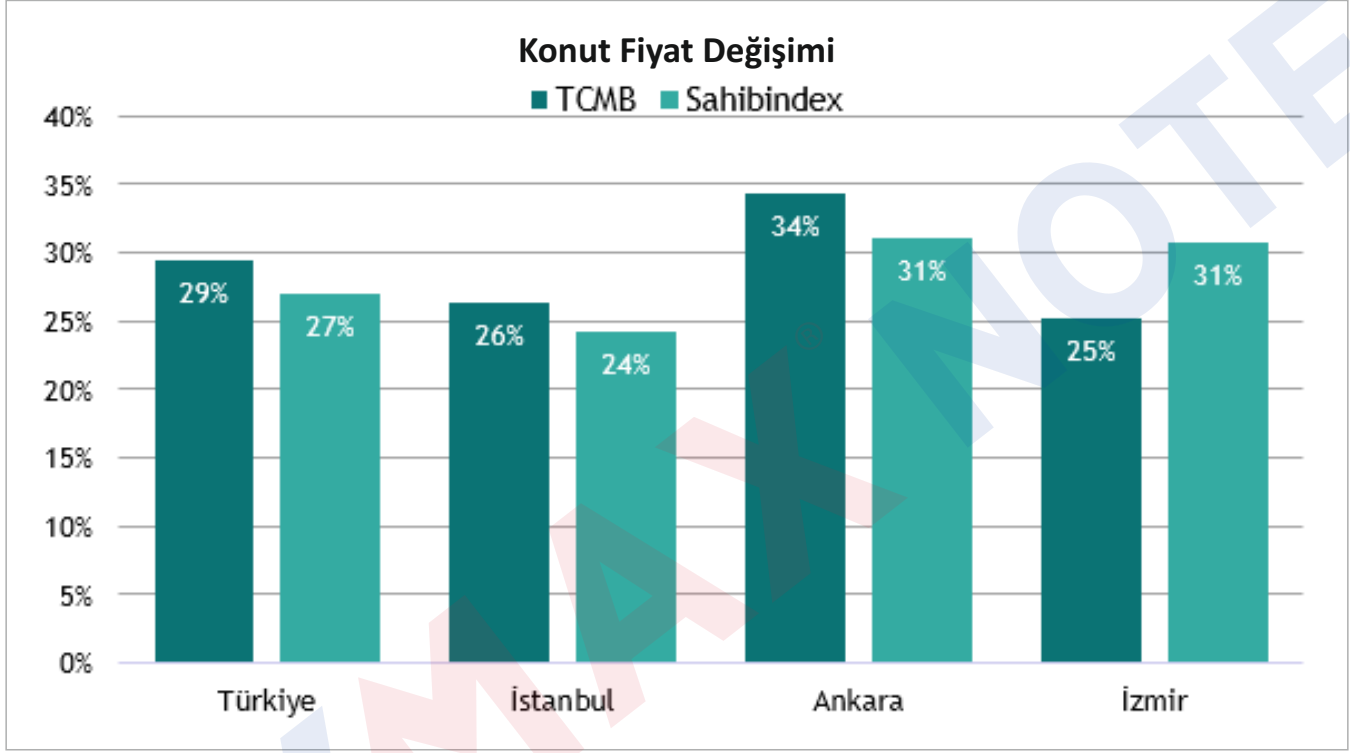
TCMB Konut Fiyat Endeksi



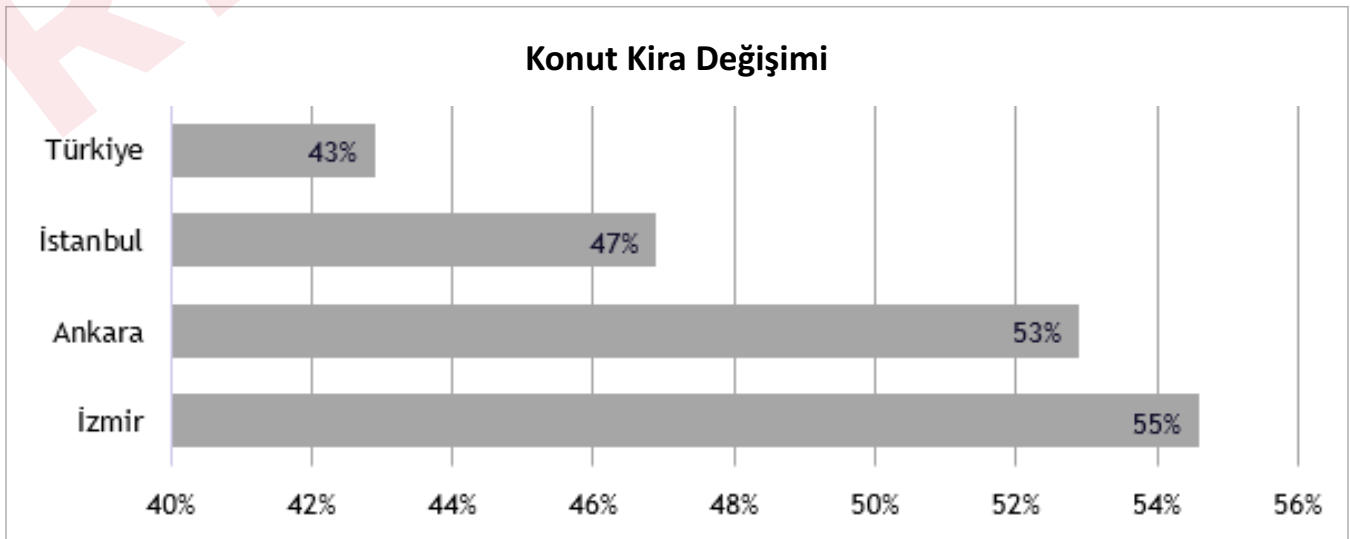
TCMB tarafından açıklanan Ankara konut fiyat endeksi 2024 Aralık ayı itibarıyla 3.362'ye ulaştı. Böylece konut fiyat endeksinin açıklanmaya başladığı 2010 yılından bu yana bir konutun değeri Ankara'da yaklaşık 34 katına çıkmış oldu. Konut fiyatları son bir yılda ülke genelinde %29,4, İstanbul'da %26,3, İzmir'de %25,2 ve Ankara'da %34,4 artış gösterdi. 2024 yılı dördüncü çeyrek verilerine göre konut birim fiyatı ülke genelinde 36.132TL, İstanbul'da 55.731TL, İzmir'de 40.614TL ve Ankara'da 29.772TL olarak açıklandı. Ankara'da konut fiyatları ülke ortalamasının üzerinde artmasına rağmen reel olarak %6,9 geriledi.

Sahibindex

Sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2024 Aralık ayı itibarıyla konut birim fiyatı ülke genelinde 33.150TL, İstanbul'da 44.867TL, İzmir'de 38.421TL ve Ankara'da 25.679TL olarak açıklandı. Konut fiyatları son bir yılda ülke genelinde %27, İstanbul'da %24, İzmir'de %31 ve Ankara'da %31 artış gösterdi.



Sahibinden.com tarafından açıklanan verilere göre 2024 Aralık ayı itibarıyla konut birim kiralari ülke genelinde 189,60TL, İstanbul'da 254,60TL, İzmir'de 225,00TL ve Ankara'da 180,00TL olarak açıklandı. Konut kiralari son bir yılda ülke genelinde %43, İstanbul'da %47, İzmir'de %55 ve Ankara'da %53 artış gösterdi.





RE/MAX[®]
NOTE

ERYAMAN - BAĞLICA VE BEYTEPE'DE
100'den Fazla Profesyonel,
GAYRİMENKULÜNÜZÜ

**HEMEN
SAT SIN**

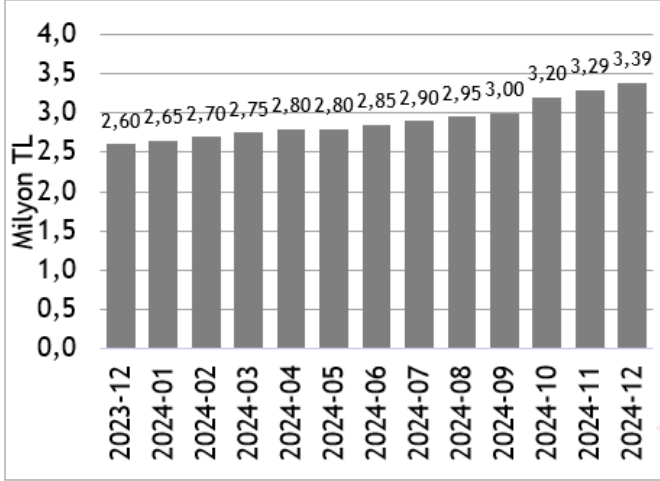
Hayallerinize Ulaşmanın En Kolay Yolu

#büyükdüşünenlerinofisi

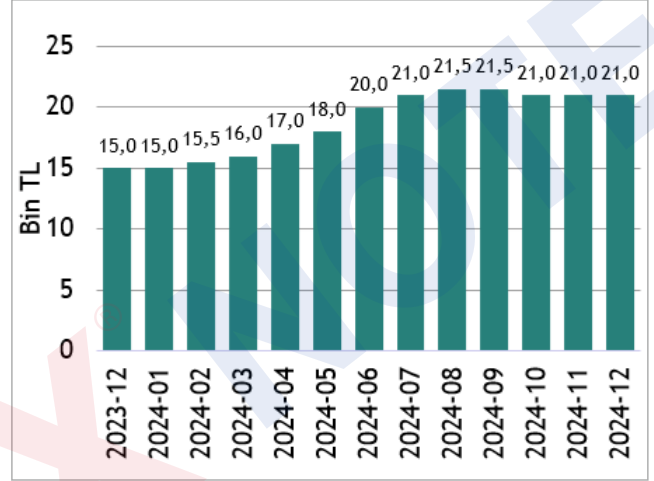


Sahibinden.com'da yayınlanan Ankara'daki satılık ve kiralık konut ilanlarının ortalama fiyat ve kiralıklarının son bir yıllık seyrini aşağıdaki grafiklerden inceleyebiliriz. 2023 yılının aralık ayında 2,6 milyon TL olan ortalama konut değeri 2024 yılının aralık ayında 3,39 milyon TL olarak hesaplandı. Ortalama kiralara bakacak olduğumuzda 2023 yılının aralık ayında 15.000TL iken 2024 yılının aralık ayında 21.000TL olarak gözlemlendi.

Ankara Konut / Ortanca İlan Değeri



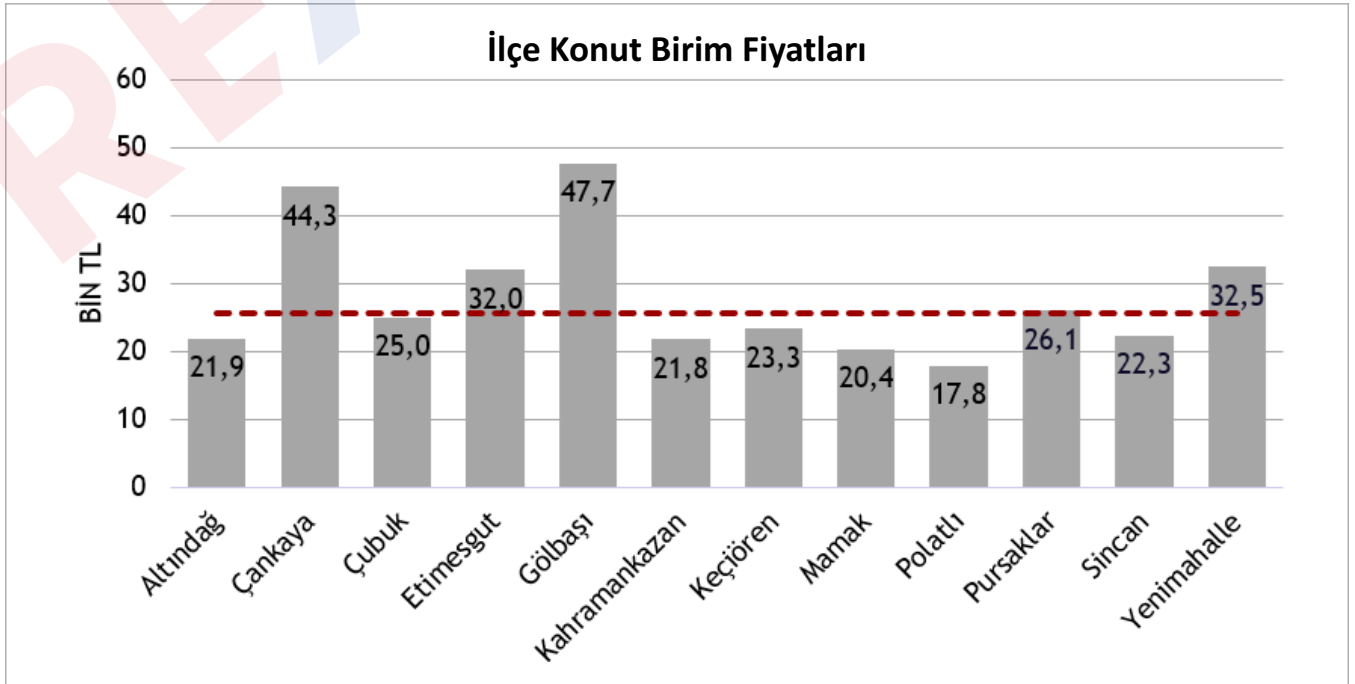
Ankara Konut / Ortanca İlan Kirası



Ankara İlçelerinde Konut Fiyat ve Kiraları

Nüfusu 50 binin üzerindeki Ankara ilçelerinin konut fiyat verilerini Sahibinden.com üzerinden incelediğimizde 2024 Aralık ayı itibarıyla en yüksek konut birim fiyatı 47.727TL ile Gölbaşı'nda hesaplanırken onu 44.285TL ile Çankaya izliyor. İncelenen ilçeler arasında en düşük birim fiyat ise 17.840TL ile Polatlı'da gözlemleniyor. Yıllık değişim oranına baktığımızda en çok artış %42,7 ile Sincan'da, en düşük artış ise %28,6 ile Polatlı'da görülmektedir.

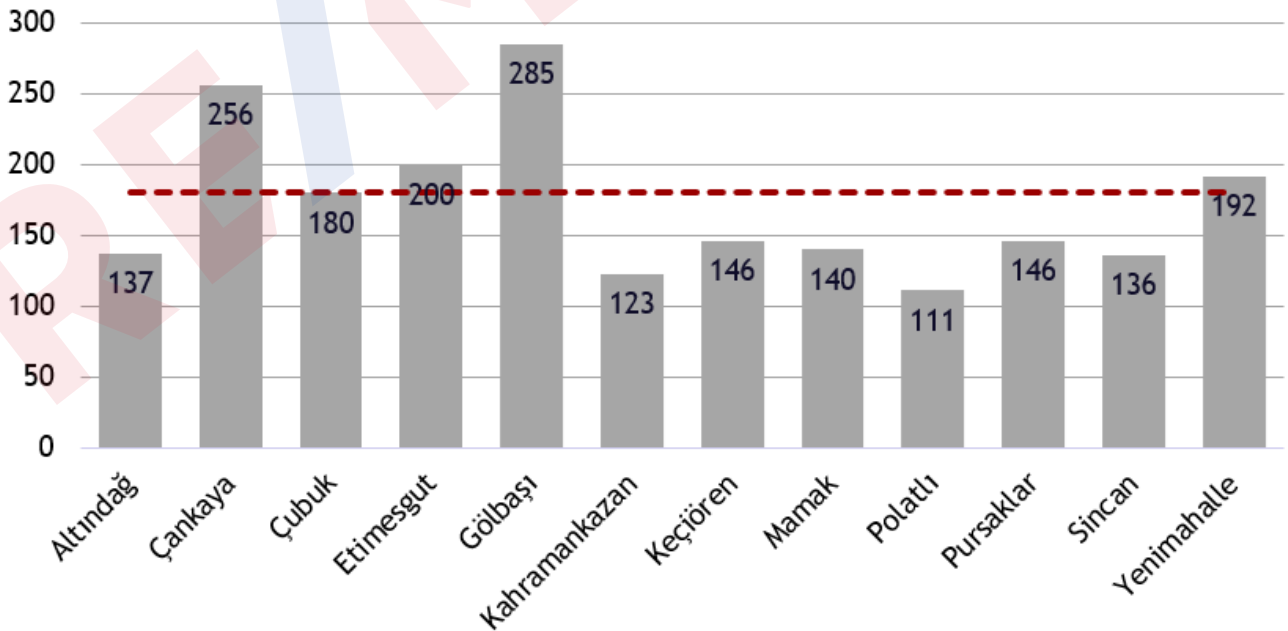
İlçe Konut Birim Fiyatları



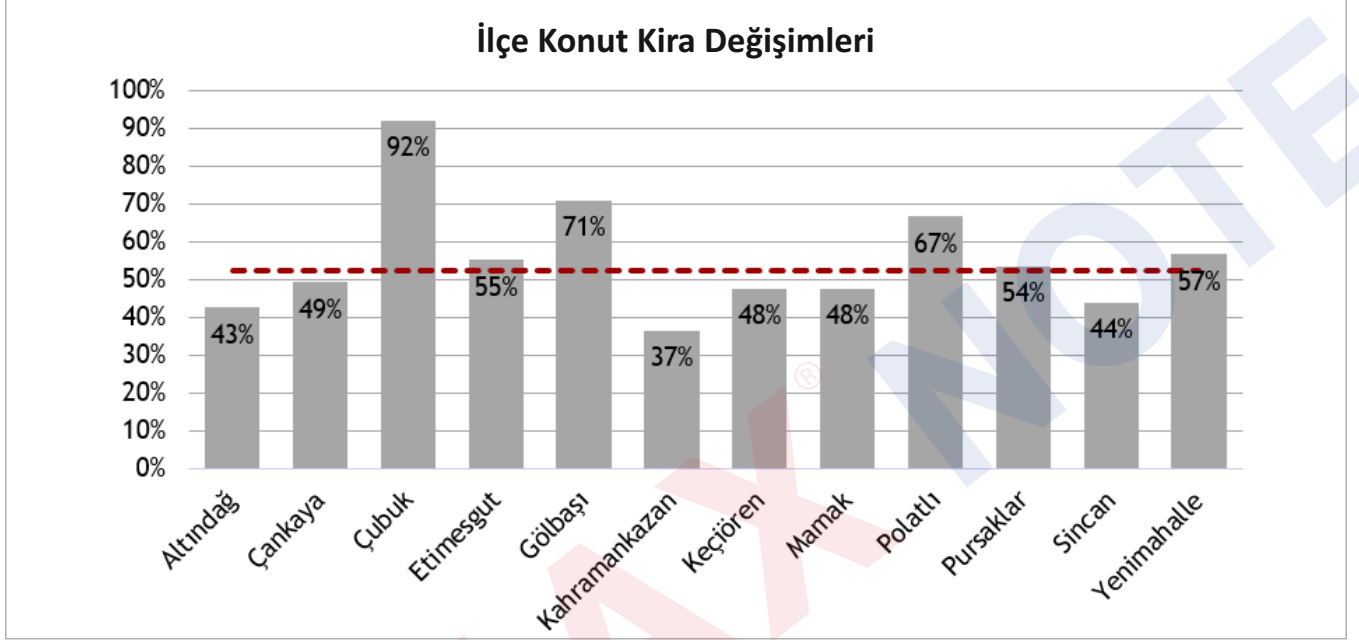
İlçe Konut Fiyat Değişimleri



İlçe Konut Birim Kiraları

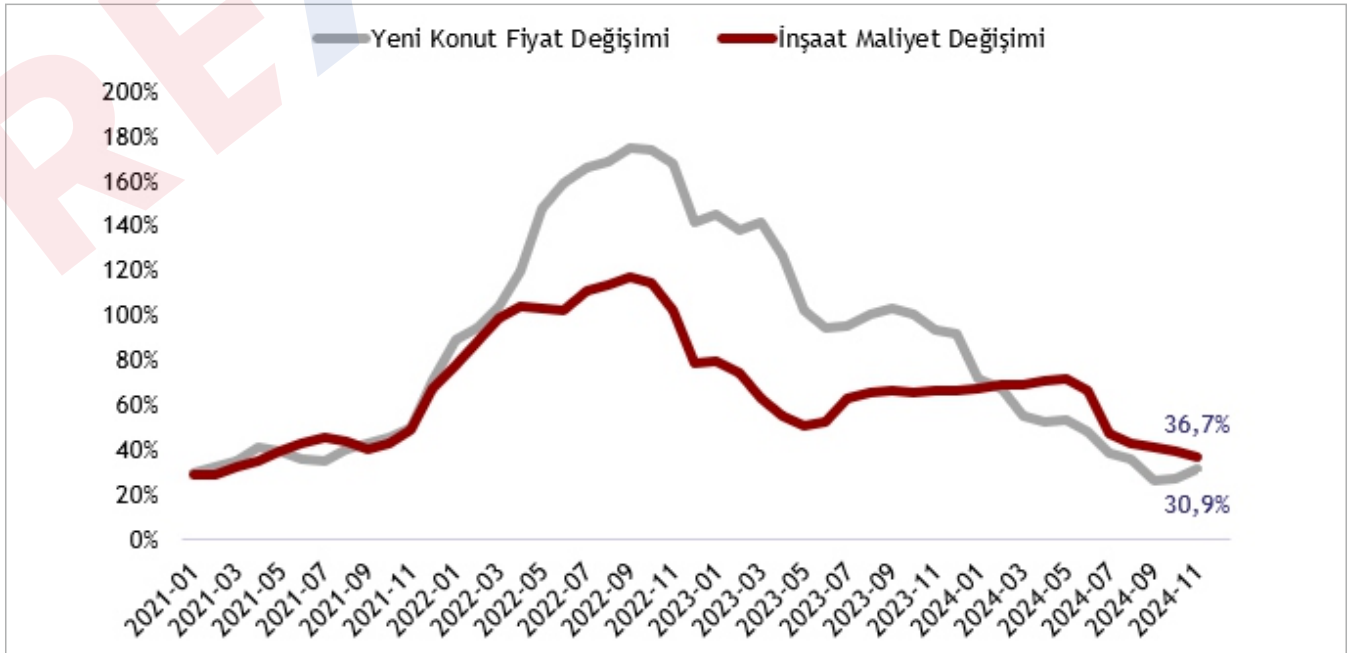


Ankara ilçelerinin konut kira verilerini Sahibinden.com üzerinden incelediğimizde 2024 Aralık ayı itibarıyla en yüksek konut birim kirası 285TL ile Gölbaşı'nda görülürken onu 256TL ile Gölbaşı izliyor. İncelenen ilçeler arasında en düşük birim kira ise 111TL ile Polatlı'da gözlemleniyor. Yıllık değişim oranına baktığımızda en çok artış %92 ile Çubuk'ta, en düşük artış ise %37 ile Kahramankazan'da görülmektedir.



İnşaat Maliyet İstatistikleri

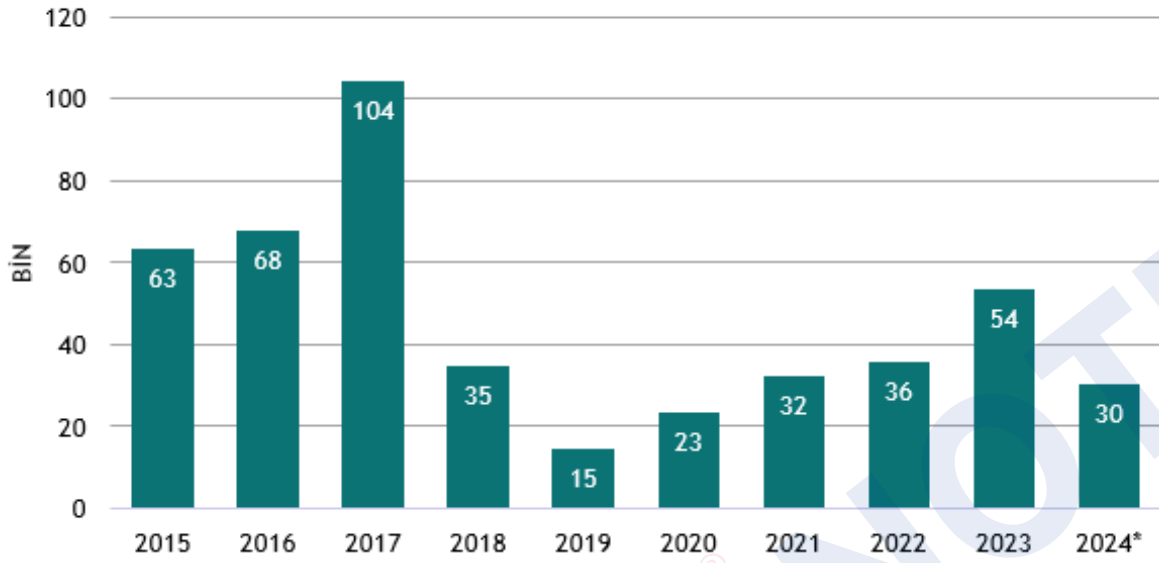
TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi 2024 Kasım ayı itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %36,7 artış gösterirken, TCMB tarafından açıklanan Yeni Konut Fiyat Endeksi aynı süre zarfında %30,9'luk artış gösterdi.



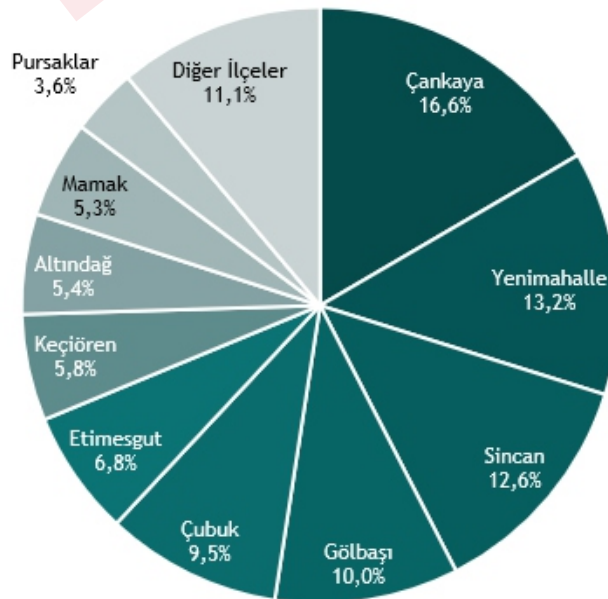
Yapı İzin İstatistikleri

Yapı Ruhsatları

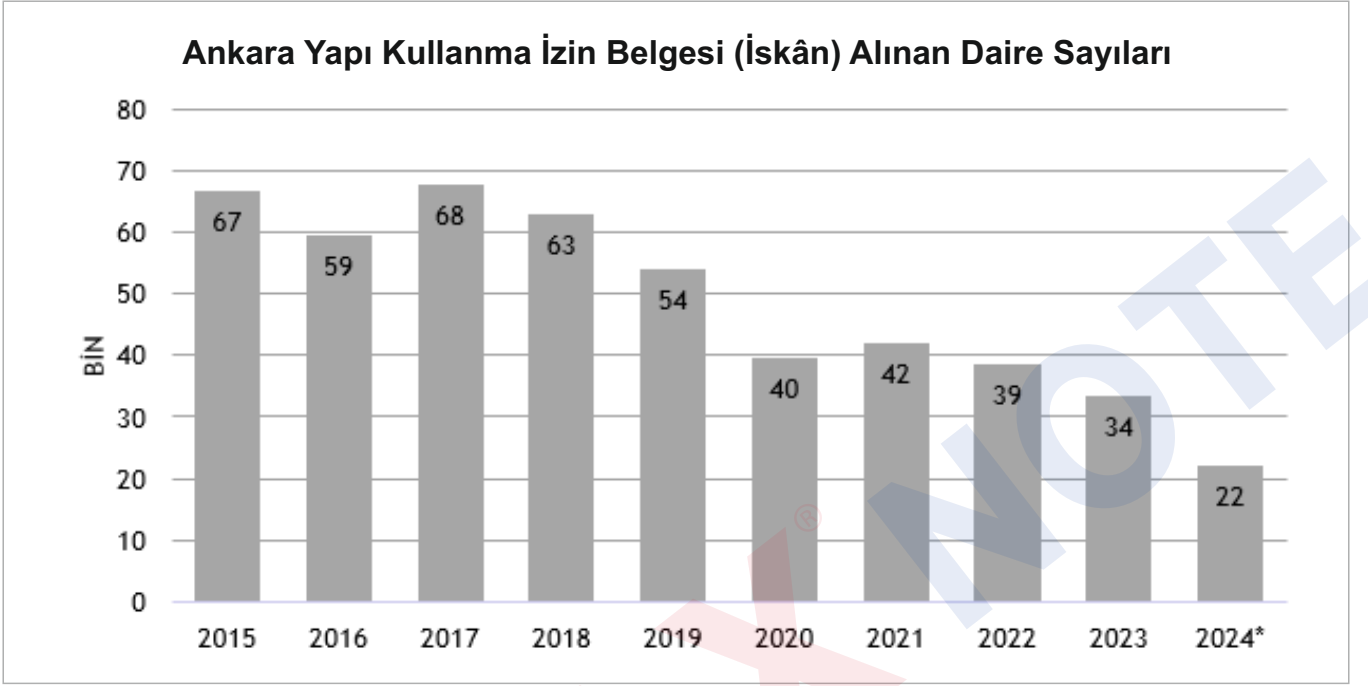
Ankara Ruhsat Alınan Daire Sayıları



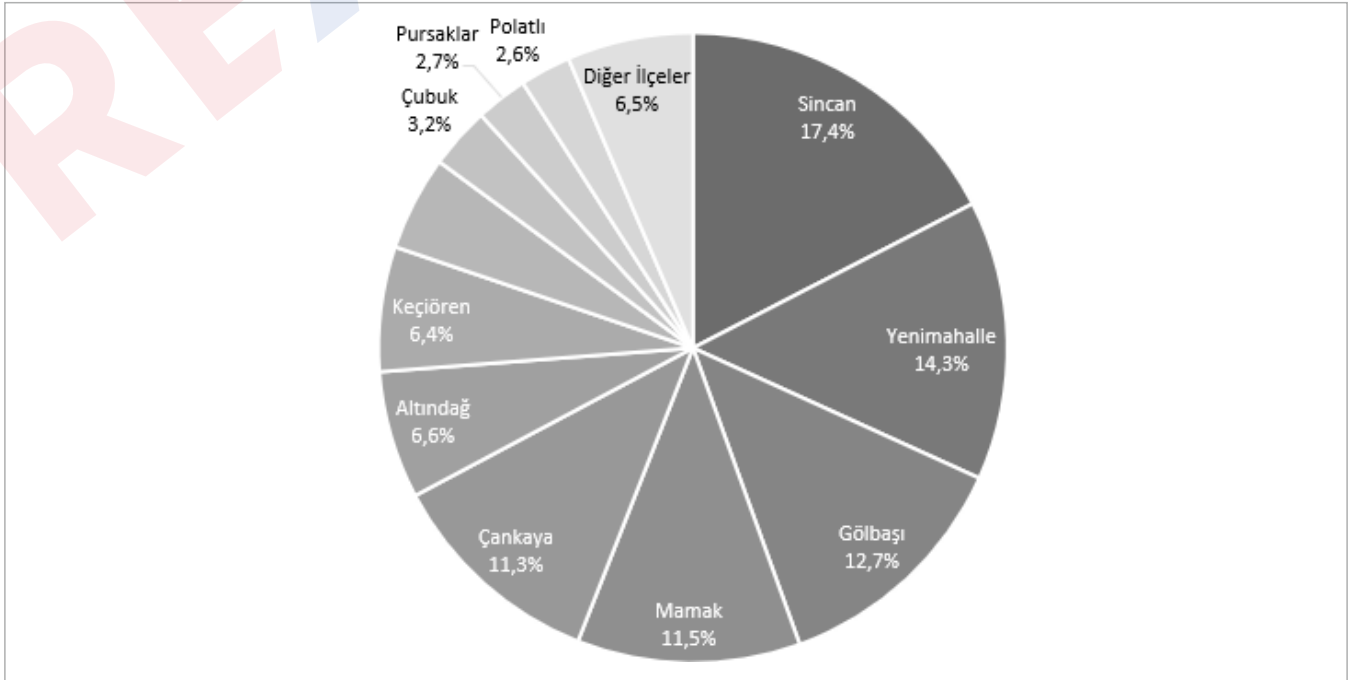
2024 yılının ilk dokuz ayında ülke genelinde 480 bin yeni daire için ruhsat alındı. Ruhsatların 30 bini Ankara'da, 80 bini İstanbul'da, 26 bini ise İzmir'de verildi. Ruhsatların üç büyük ildeki payına bakılacak olursa %6,3'ü Ankara'da, %16,6'sı İstanbul'da, %5,5'i İzmir'de gerçekleşti. 2024 yılına ait ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek yapı ruhsatı 5.008 adet ile Çankaya'da verilmiştir. Çankaya'yı sırasıyla 3.995 ruhsatla Yenimahalle, 3.817 ruhsatla Sincan ve 3.008 ruhsatla Gölbaşı takip etmiştir. Bu dört ilçenin payı Ankara genelinde alınan yapı ruhsatı sayısının yarısını oluşturmaktadır. Alınan ruhsatlara göre ortalama konut büyüklüğü ülke genelinde 104,2 m² olurken İstanbul'da 98 m², İzmir'de 83,6 m², Ankara'da 129,7 m² olarak hesaplandı.

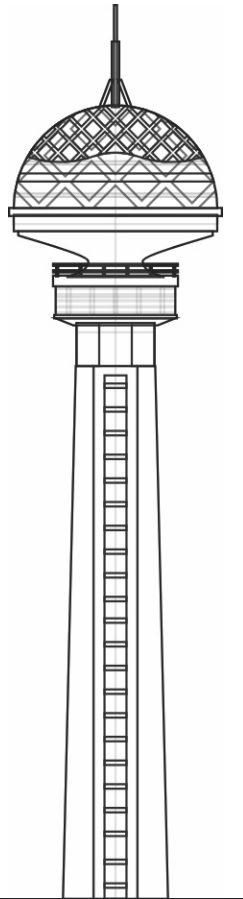


Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân)



2024 yılının ilk dokuz ayında ülke genelinde 372 bin daire için yapı kullanma izin belgesi (iskân) alındı. İskânların 22 bini Ankara'da, 62 bini İstanbul'da, 20 bini ise İzmir'de verildi. İskânların üç büyük ildeki payına bakılacak olursa %6,0'sını Ankara, %16,6'sını İstanbul, %5,4'ünü ise İzmir oluşturdu. 2024 yılına ait ilçe kırılımına bakıldığında en yüksek yapı kullanım izni 3.858 adet ile Sincan'da verilmiştir. Sincan'ı sırasıyla 3.173 iskân ile Yenimahalle, 2.811 iskân ile Gölbaşı, 2.540 iskân ile Mamak ve 2.495 iskân ile Çankaya takip etmiştir. Bu beş ilçenin payı Ankara genelinde alınan yapı kullanma izninin %72'sini oluşturmaktadır.





GAYRİMENKUL

Daha *Kariyerinde*

BÜYÜK DÜŞÜN



RE/MAX NOTE

ERYAMAN | BAĞLICA | BEYTEPE

#DahaBüyükDüşünenlerinOfisi