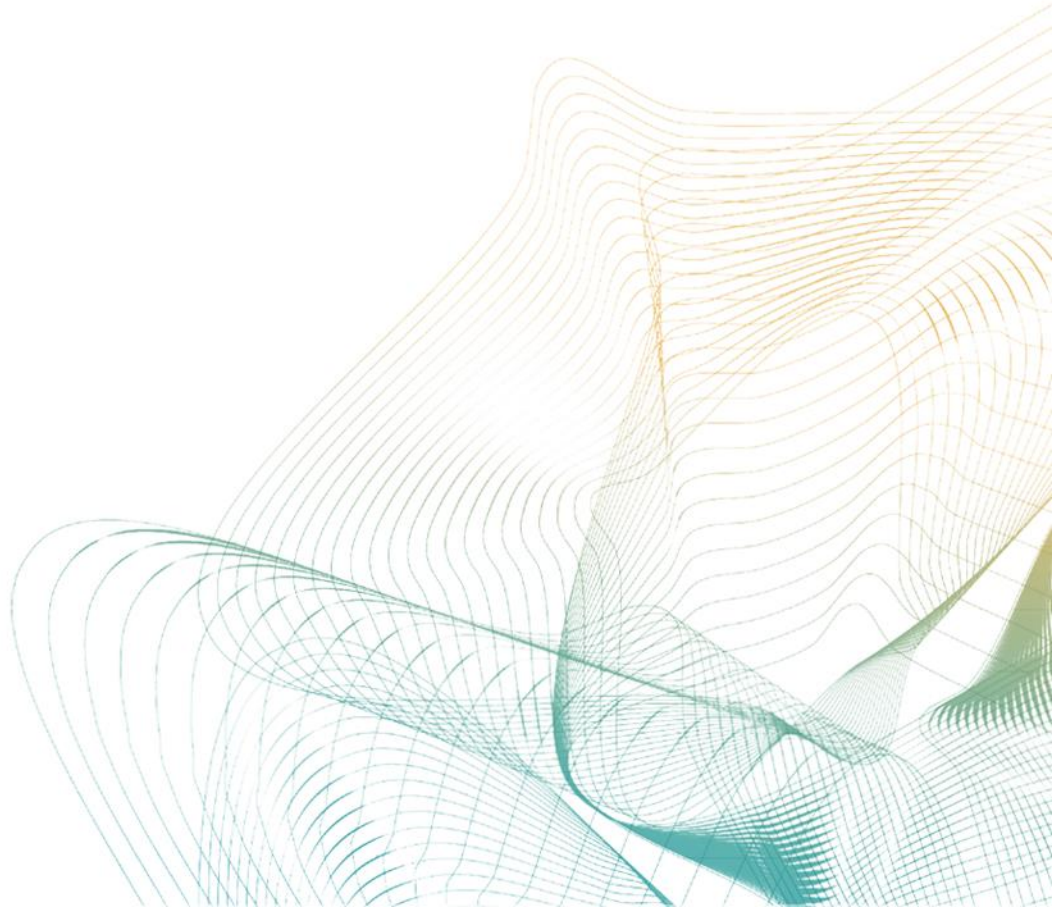




Konut Fiyat Endeksi Yıl Sonu Deęerlendirme Raporu - 2017



KONUT SEKTÖRÜ 2017 YILI GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2017 yılında, konut alımlarını teşvik amacıyla getirilen yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüm projeleri ile diğer büyük projelerin sağladığı avantajlar ve yabancı yatırımcı ilgisi konut satışlarında canlılığın devam etmesini sağlamış, ancak konut fiyatlarındaki nominal artış hızı yavaşlarken, reel olarak fiyatlarda gerileme olmuştur.

2017 yılında konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, konut kredisi faiz oranlarında görülen artışa rağmen, Türkiye genelinde ipotekli konut satış adedi ve ipotekli konut satışlarının toplam içindeki payı bir önceki yıla göre sınırlı da olsa artmıştır. Ancak, ipotekli satışların başta İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirler olmak üzere bazı illerde gerilediği görülmüştür.

Yapı kullanım izni ve ilk el satış adetleri bir önceki yıla göre artarken, daha önceki yıllarda olduğu gibi 2017 yılında da yapı kullanım izinlerinin ilk el konut satış adedinden daha yüksek olduğu gözlenmiştir. Öte yandan, **yabancılara konut satışları**, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre artış göstermiştir.

Bununla birlikte, **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2017 yılında reel olarak ortalama yüzde 0,6 oranında azalış göstermiştir.** Bu gelişmede, önemli oranda artan inşaat maliyetlerinin fiyatlara yansıtılmaması ve başta İstanbul olmak üzere daha önce hızlı fiyat artışı olan bazı bölgelerde fiyatlarda gözlenen düzeltmelerin de etkisi olduğu düşünülmektedir.

Türkiye genelinde, HKFE yıllık artış oranı kira artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, **İstanbul'da** konut fiyatlarının artış hızındaki yavaşlama nedeniyle, **konut yatırımlarının geri dönüş süreleri kısalmış, İzmir'de** ise göç ve benzeri demografik değişiklikler, kentsel dönüşüm, markalı konut projeleri, büyük altyapı projeleri, konut fiyatlarındaki artışın hız kazanmasına neden olmuş ve **konut yatırımlarının geri dönüş süreleri artmıştır.**

“Konut kredisi” anahtar kelimesi ile “Google Trends” kullanılarak oluşturulan arama hacmi endeksinin Konut Fiyat Endeksi kapsamında derlenen veri adedi için bir öncü gösterge olabileceği gözlenmiştir. Buna göre, **2018 yılının ilk aylarında kullanılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir.**

Sonuç olarak, konut arzının artmaya devam ettiği 2017 yılında, getirilen yasal düzenlemeler talebi desteklerken, bölgesel fiyat düzeltmelerinin yanı sıra, maliyet artışlarının fiyatlara yansıtılmaması nedeniyle **konut fiyatlarındaki nominal artışın sınırlı düzeyde kaldığı değerlendirilmektedir.**

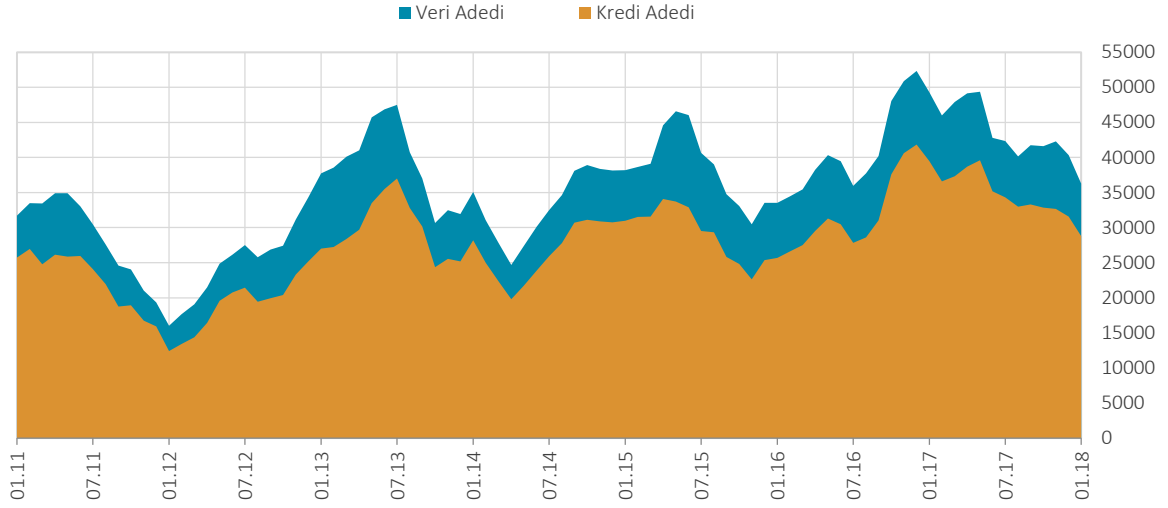
İçindekiler

1	VERİ ADEDİ VE KONUT KREDİLERİ	4
1.1	KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN BÜYÜK VERİ YAKLAŞIMI	4
1.2	KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI VE HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ	5
1.3	KONUT KREDİSİ TUTARLARI VE FAİZ ORANLARI	5
2	KONUT SATIŞLARINA İLİŞKİN GÖSTERGELER	6
3	BÖLGELER İTİBARIYLA KONUT FİYATLARINDAKİ GELİŞMELER	7
3.1	2016 ve 2017 YILLARI GELİŞMELERİ	7
3.2	SATIN ALINABİLECEK KONUT BÜYÜKLÜKLERİ	8
3.3	HKFE VE KİRA DEĞERLERİNDEKİ ARTIŞLAR	8
4	ÜÇ BÜYÜK İL İTİBARIYLA KONUT FİYATLARINDAKİ GELİŞMELER	9
4.1	KONUT YATIRIMLARININ GERİ DÖNÜŞ SÜRELERİ	9
4.2	KONUT FİYATLARININ YILLIK YÜZDE DEĞİŞİM SIRALAMALARI	9
5	ULUSLARARASI KARŞILAŞTIRMALAR	12
EK.1	KONUT PİYASASINA İLİŞKİN 2017 YILI DÜZENLEMELERİ	13
EK.2	KONUT PİYASASINA İLİŞKİN DİĞER GELİŞMELER	15

1. VERİ ADEDİ VE KONUT KREDİLERİ

2017 yılı Kasım ve Aralık aylarında sırasıyla **40.098** ve **36.329** olan Konut Fiyat Endeksi (KFE) kapsamındaki veri adedi 2018 yılı Ocak ayında **31.506** olmuştur. 2018 yılı Ocak ayı verisinin yüzde **81,1**'ini oluşturan **25.537** adedinin kredisi kullanılmıştır. Aynı ayda, değerlemesi yapılan konut adedi bir önceki aya göre yüzde **13,3**, bir önceki yılın aynı ayına göre ise yüzde **25,0** oranında azalış göstermiştir (Grafik 1).

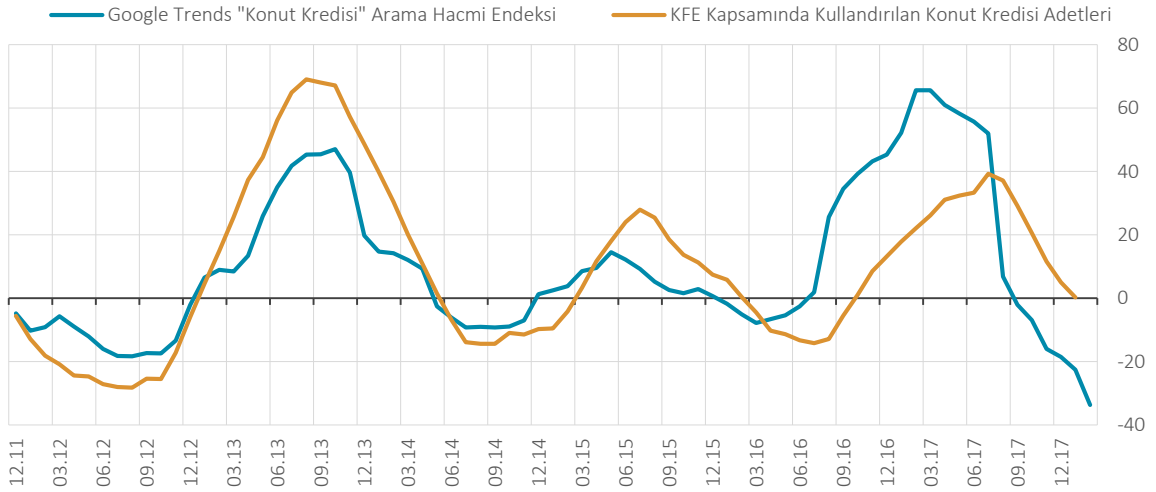
Grafik 1. Aylar İtibarıyla Kredi ve Veri Adedi (3 Aylık Hareketli Ortalama)



1.1. KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN BÜYÜK VERİ YAKLAŞIMI

KFE kapsamında bankalar tarafından kullanılan konut kredisi adetleri ile “Google Trends” kullanılarak ve anahtar kelime olarak “konut kredisi” seçilerek oluşturulan endeks değerlerinin 12 aylık hareketli ortalamaları arasındaki ilişki değerlendirildiğinde, Google Trends “Konut Kredisi” arama hacmi endeksindeki artış hızının 2017 yılının ikinci çeyreğinden itibaren, konut kredisi adedindeki artış hızının ise yılın üçüncü çeyreğinden itibaren yavaşladığı, 2016 yılı ortasından itibaren, Google Trends hacim endeksinin, KFE veri adedini öncülediği görülmektedir. Buna göre, 2018 yılının ilk aylarında kullanılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir.

Grafik 1.1. "Konut Kredisi" Arama Hacmi Endeksi ve KFE Kredi Adetleri (Yıllık Yüzde Değişim, 12 Aylık HO)

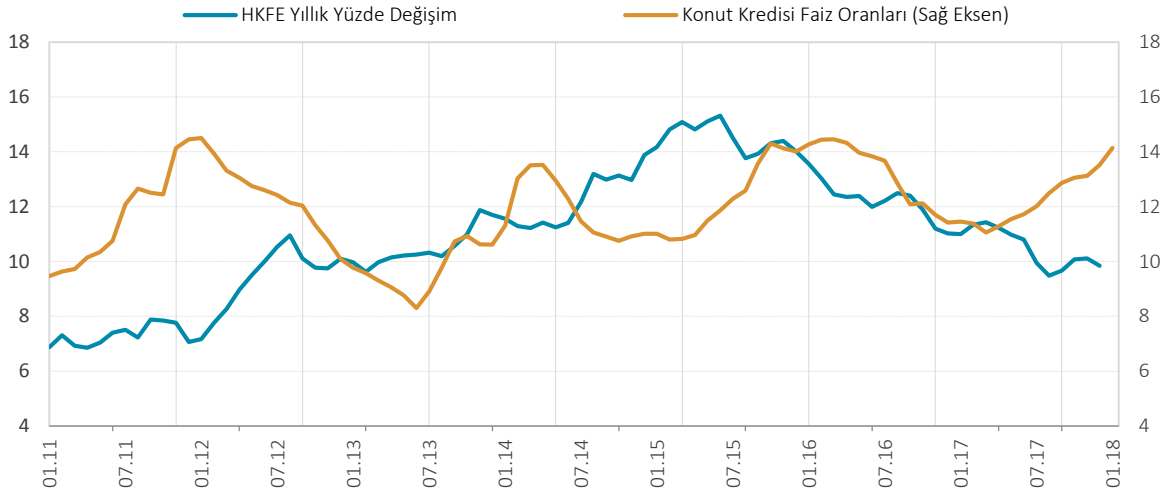


Kaynak : Google Trends ve TCMB

1.2. KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI VE HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ

Konut kredisi faiz oranları ile Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) yıllık yüzde değişimleri arasındaki ilişki incelendiğinde, konut kredisi faiz oranlarının 2017 yılı Mayıs ayından itibaren artış gösterdiği, aynı dönemde HKFE yıllık yüzde değişimindeki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.2).

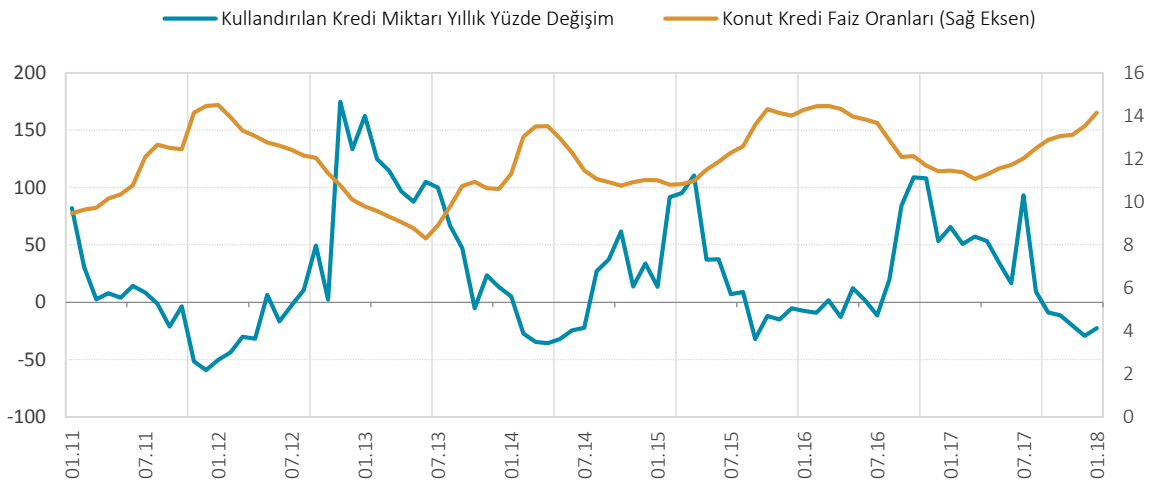
Grafik 1.2. Konut Kredisi Faiz Oranları ve HKFE Yıllık Değişim (Yüzde)



1.3. KONUT KREDİSİ TUTARLARI VE FAİZ ORANLARI

2017 yılında konut kredisi faiz oranlarının bir önceki yıla göre arttığı, kullanılan konut kredisi miktarındaki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.3).

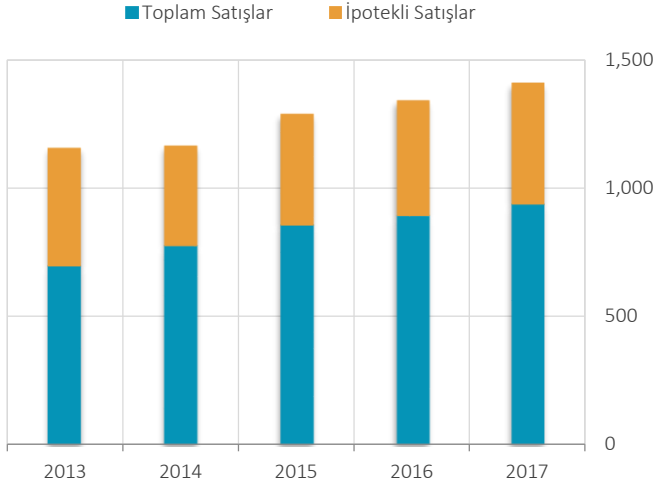
Grafik 1.3. Konut Kredisi Tutarı Yıllık Yüzde Değişimi ve Konut Kredisi Faiz Oranları (Yüzde)



2. KONUT SATIŞLARINA İLİŞKİN GÖSTERGELER

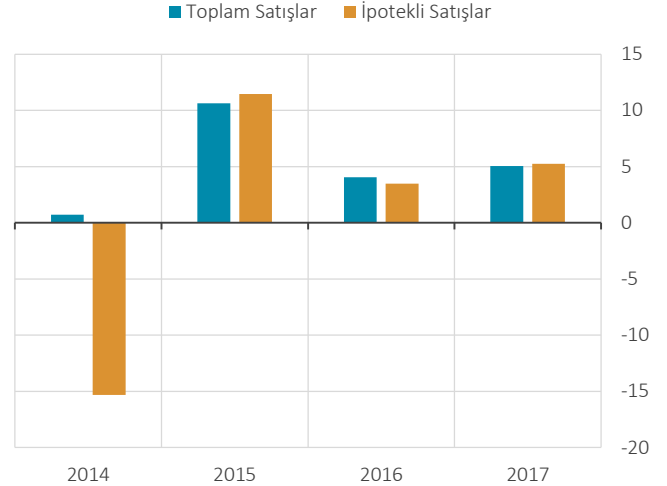
TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine göre, 2017 yılında satışı yapılan toplam konut adedi bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artarak **1.409.314** olmuştur. Aynı yılda, ipotekli konut satış adedi ise bir önceki yıla göre yüzde 5,3 oranında artarak **473.099** olarak gerçekleşmiştir. (Grafik 2.1, Grafik 2.2).

Grafik 2.1. Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satışlar
(Bin Adet)



Kaynak:TÜİK

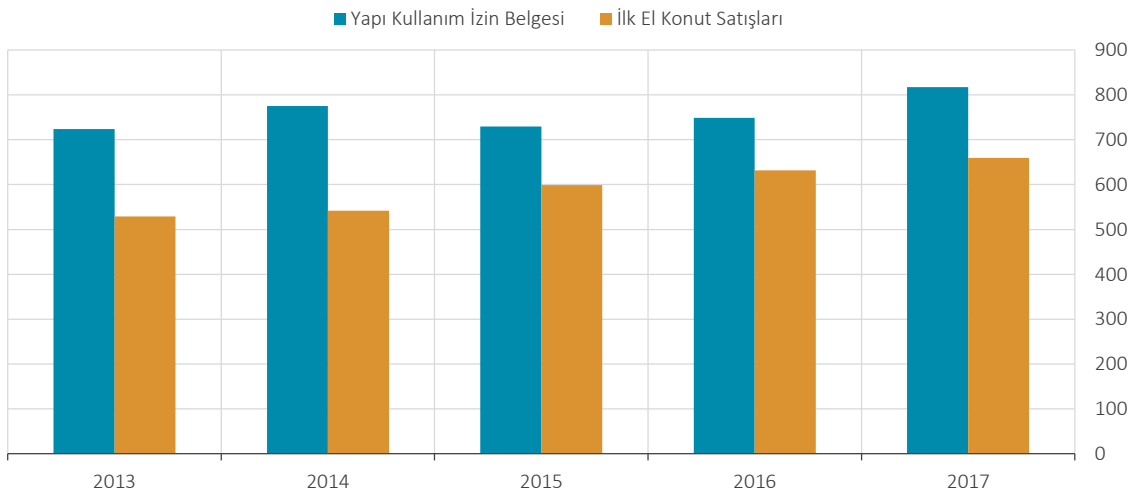
Grafik 2.2. Toplam ve İpotekli Konut Satışlarının Yıllık Değişimi
(Yüzde)



Kaynak:TÜİK

TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre, ikamet amaçlı binalarda kullanım izin belgesi verilen daire sayısı, incelenen dönemlerin tamamında ilk el konut satışlarının üzerinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında, ilk el konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 4,4 oranında artarak **659.698** olurken, kullanım izin belgesi verilen daire sayısı yüzde 9,1 oranında artarak **817.348** olmuştur (Grafik 2.3).

Grafik 2.3. Yapı Kullanım İzin Belgesi ve İlk El Konut Satışları (Bin Adet)



Kaynak:TÜİK

3. BÖLGELER İTİBARIYLA KONUT FİYATLARINDAKİ GELİŞMELER

HKFE esas alınarak yapılan hesaplama göre, Türkiye'de konut fiyatları 2017 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **9,8** oranında artarken, reel olarak yüzde **1,9** oranında azalmıştır. Konut fiyatlarındaki gelişmeler İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması - Düzey 2 bazında değerlendirildiğinde, 26 düzeyin 9'unda reel artış görülürken, İstanbul ve Ankara gibi önemli şehirleri de içeren diğer 17 düzeyde reel olarak azalış olduğu gözlenmektedir (Tablo 3.1).

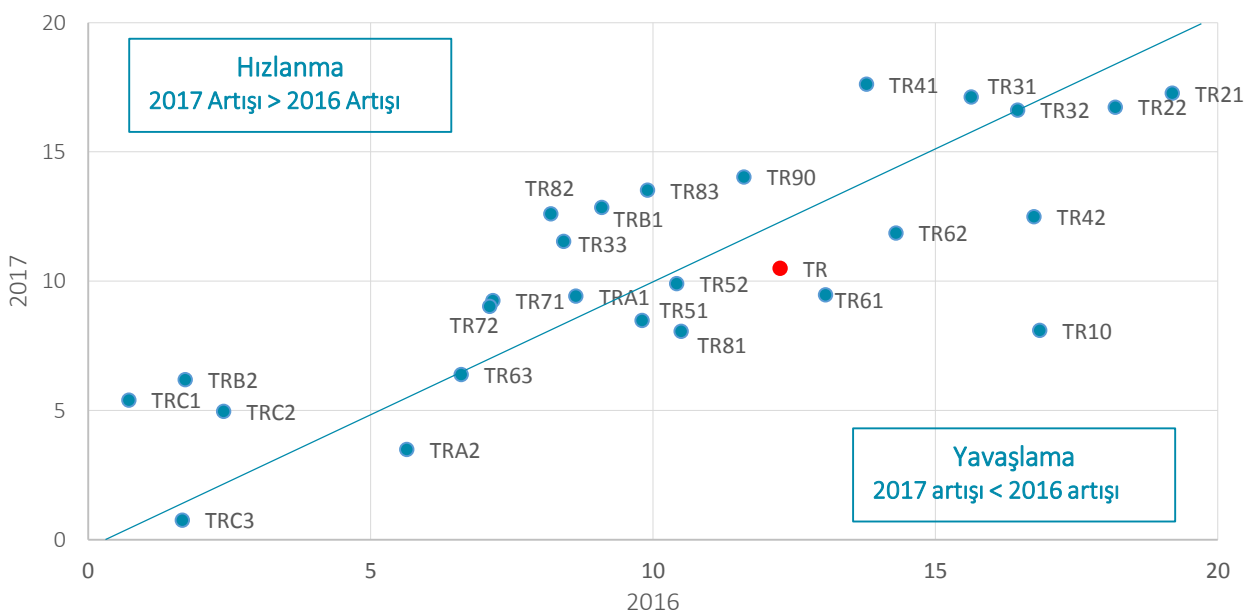
Tablo 3.1. Bölgelere Göre HKFE

Düzey	İller	Nominal % Değişim	Reel % Değişim	Düzey	İller	Nominal % Değişim	Reel % Değişim
TR32	Aydın, Denizli, Muğla	19.3	6.6	TR72	Kayseri, Sivas, Yozgat	10.3	-1.4
TR31	İzmir	18.5	5.9	TR42	Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce	10.2	-1.5
TRB1	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli	17.3	4.8	TR62	Adana, Mersin	10.1	-1.6
TR21	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ	17.2	4.8	TR	Türkiye	9.8	-1.9
TR83	Samsun, Çorum, Amasya, Tokat	16.0	3.7	TR52	Konya, Karaman	9.7	-1.9
TR22	Balıkesir, Çanakkale	15.7	3.4	TR61	Antalya, Burdur, Isparta	7.9	-3.6
TR41	Bursa, Eskişehir, Bilecik	15.0	2.8	TRC2	Diyarbakır, Şanlıurfa	7.0	-4.4
TR90	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon	13.7	1.6	TR51	Ankara	6.9	-4.4
TR81	Zonguldak, Bartın, Karabük	12.0	0.0	TRA2	Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır	6.9	-4.5
TR71	Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir	11.5	-0.4	TRC1	Kilis, Adıyaman, Gaziantep	6.5	-4.8
TR33	Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak	11.5	-0.4	TR63	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye	5.8	-5.5
TRB2	Van, Bitlis, Hakkari, Muş	11.2	-0.7	TR10	İstanbul	5.0	-6.1
TR82	Çankırı, Kastamonu, Sinop	10.5	-1.2	TRC3	Batman, Mardin, Siirt, Şırnak	1.1	-9.6
TRA1	Erzurum, Erzincan, Bayburt	10.5	-1.3				

3.1. 2016 ve 2017 YILLARI GELİŞMELERİ

HKFE’de yıllık ortalama nominal artış 2016 yılında yüzde **12,3** olurken, 2017 yılında ise yüzde **10,5** olarak gerçekleşmiştir. Düzeyler bazında yapılan incelemeye göre, 2017 yılında bir önceki yıla göre daha düşük oranda artış gösteren ilk üç düzey, TR10 (İstanbul), TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce) ve TR61 (Antalya, Burdur, Isparta) olurken, bir önceki yıla göre daha yüksek oranda artış gösteren ilk üç düzey TRC1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep), TRB2 (Van, Bitlis, Hakkari, Muş) ve TR82 (Çankırı, Kastamonu, Sinop) olmuştur (Grafik 3.1).

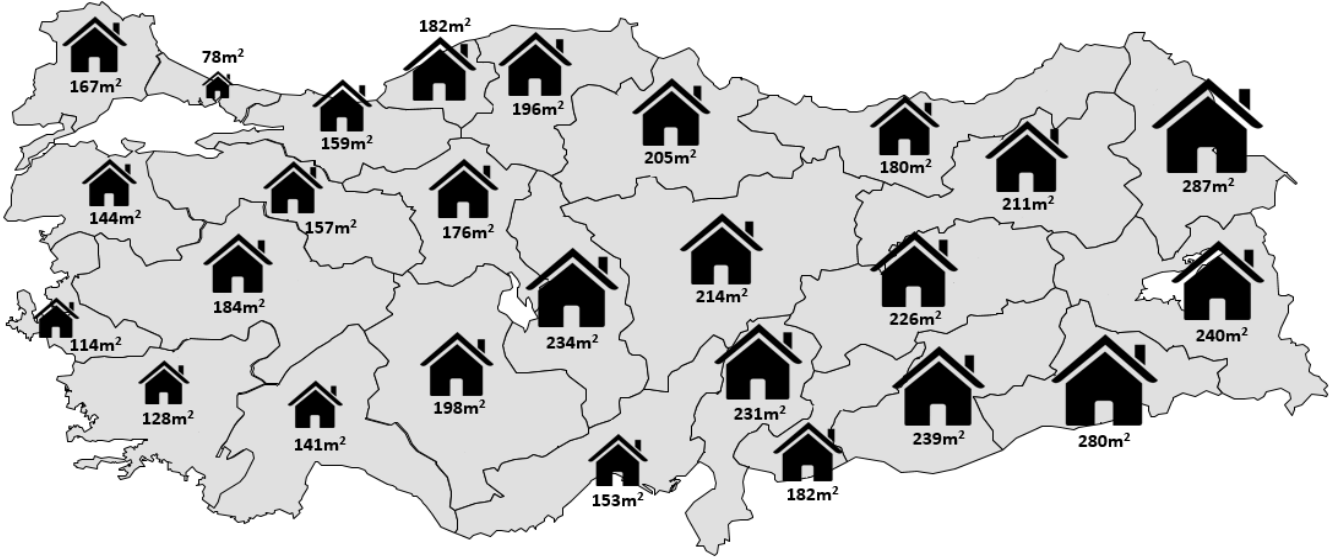
Grafik 3.1. Düzeyler İtibarıyla HKFE Değişimleri (Yüzde Değişim, Yıllık Ortalama)



3.2. SATIN ALINABİLECEK KONUT BÜYÜKLÜKLERİ

2017 yılı Aralık dönemine ilişkin konut değerleri esas alınarak, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 bazında yapılan değerlendirmeye göre, 300.000 TL'ye **287 m²** ile en büyük konutların TRA2 (Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır) düzeyinde satın alınabileceği gözlenmektedir. Bu düzeyi sırasıyla, **280 m²** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt, Şırnak) ve **240 m²** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkari, Muş) düzeyleri izlemektedir. Aynı tutar ile TR10 (İstanbul) düzeyinde **78 m²** ile en küçük konutların satın alınabileceği görülürken, bu düzeyi sırasıyla **114 m²** ile TR31 (İzmir) ve **128 m²** ile TR32 (Aydın, Denizli, Muğla) düzeyleri izlemektedir (Grafik 3.2).

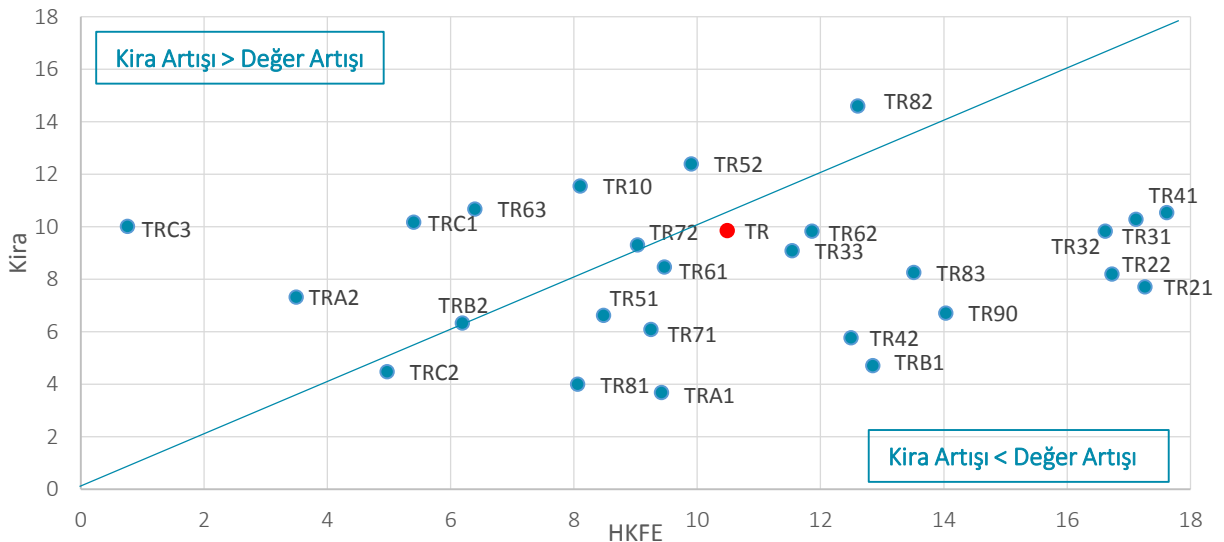
Grafik 3.2. Türkiye'de 300.000 TL'ye Alınabilecek Konutların Büyüklükleri (Metrekare)



3.3. HKFE ve KİRA DEĞERLERİNDEKİ DEĞİŞİMLER

Düzeyler bazında HKFE ve kira değerlerindeki yıllık değişimler karşılaştırıldığında, 2017 yılında Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki artışın kira değerlerindeki artıştan daha yüksek olduğu görülmektedir. Konut fiyatlarının kira değerlerine göre daha hızlı yükseldiği ilk üç düzey, TR21 (Edirne, Kırklareli, Tekirdağ), TR22 (Balıkesir, Çanakkale) ve TRB1 (Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli) olurken, kira değerlerinin konut fiyatlarına göre daha hızlı yükseldiği ilk üç düzey ise TRC3 (Batman, Mardin, Siirt, Şırnak), TRC1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) ve TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) olmuştur (Grafik 3.3).

Grafik 3.3. Düzeyler İtibarıyla HKFE ve Kira Değişimleri (Yüzde Değişim, 2017 Yıllık Ortalamalar)

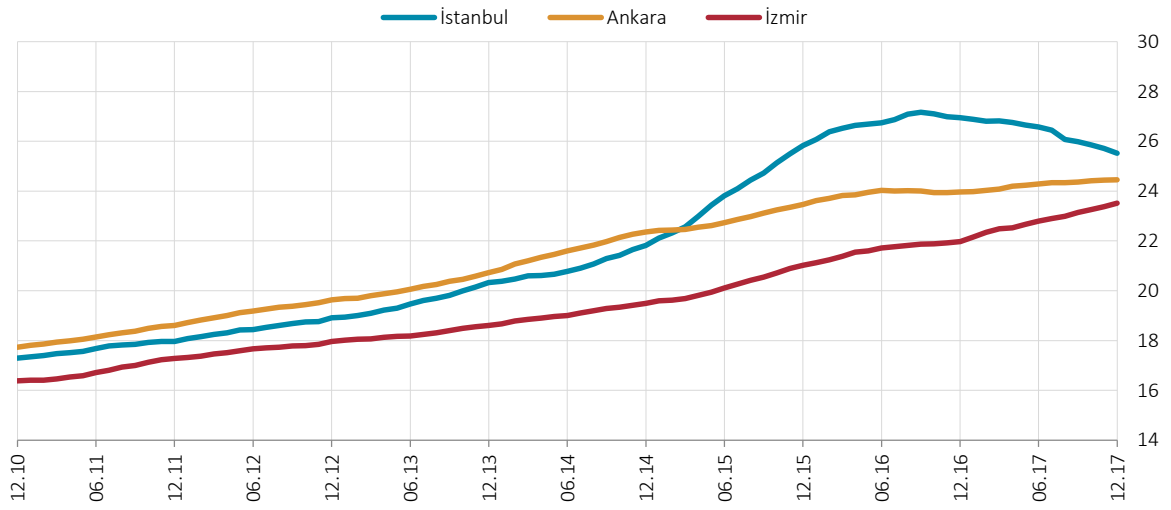


4. ÜÇ BÜYÜK İL İTİBARIYLA KONUT FİYATLARINDAKİ GELİŞMELER

4.1. KONUT YATIRIMLARININ GERİ DÖNÜŞ SÜRELERİ

Türkiye’de konut yatırımlarının yatırımcısına geri dönüş süreleri (konut değeri/yıllık kira değeri) KFE kapsamındaki konut değerleri ve TÜİK tarafından açıklanan TÜFE’nin alt kalemlerinden biri olan “Kiracı tarafından ödenen gerçek kira” esas alınarak hesaplandığında, 2016 yılı Aralık ayında İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla **27,0**, **24,0** ve **22,0** yıl olan geri dönüş sürelerinin, 2017 yılının aynı ayı itibarıyla İstanbul’da **25,5** yıla gerilediği, Ankara’da **24,5** ve İzmir’de **23,5** yıla yükseldiği görülmektedir (Grafik 4.1).

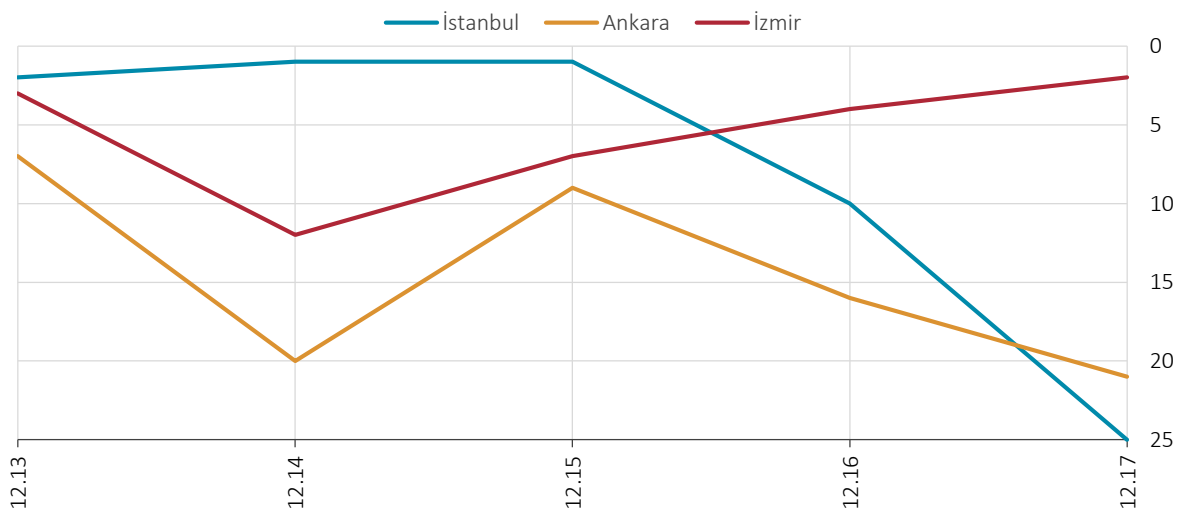
Grafik 4.1 Üç Büyük İlin Konut Yatırımlarının Geri Dönüş Süreleri (Yıl, 12 Aylık Hareketli Ortalama)



4.2. KONUT FİYATLARININ YILLIK YÜZDE DEĞİŞİM SIRALAMALARI

Üç büyük ilde konut fiyatlarındaki yıllık yüzde değişimlerin 26 düzey içerisindeki sıralaması son beş yıl itibarıyla incelendiğinde, İstanbul’un 2015 yılı sonuna kadar ilk sıralarda yer aldığı, 2016 yılının ortasında ise gerilemeye başlayarak 2017 yılı sonunda **25.** sira düştüğü gözlenmiştir. İzmir, 2015 yılında yükselişe geçerek 2017 yılı sonunda **2.** sırada yer almıştır. Ankara ise 2016 yılında gerilemeye başlayarak 2017 yılı sonunda **21.** sırada yer almıştır (Grafik 4.2).

Grafik 4.2. Üç Büyük İl İtibarıyla Konut Fiyatları Yıllık Yüzde Değişim Sıralamaları (Sıra)



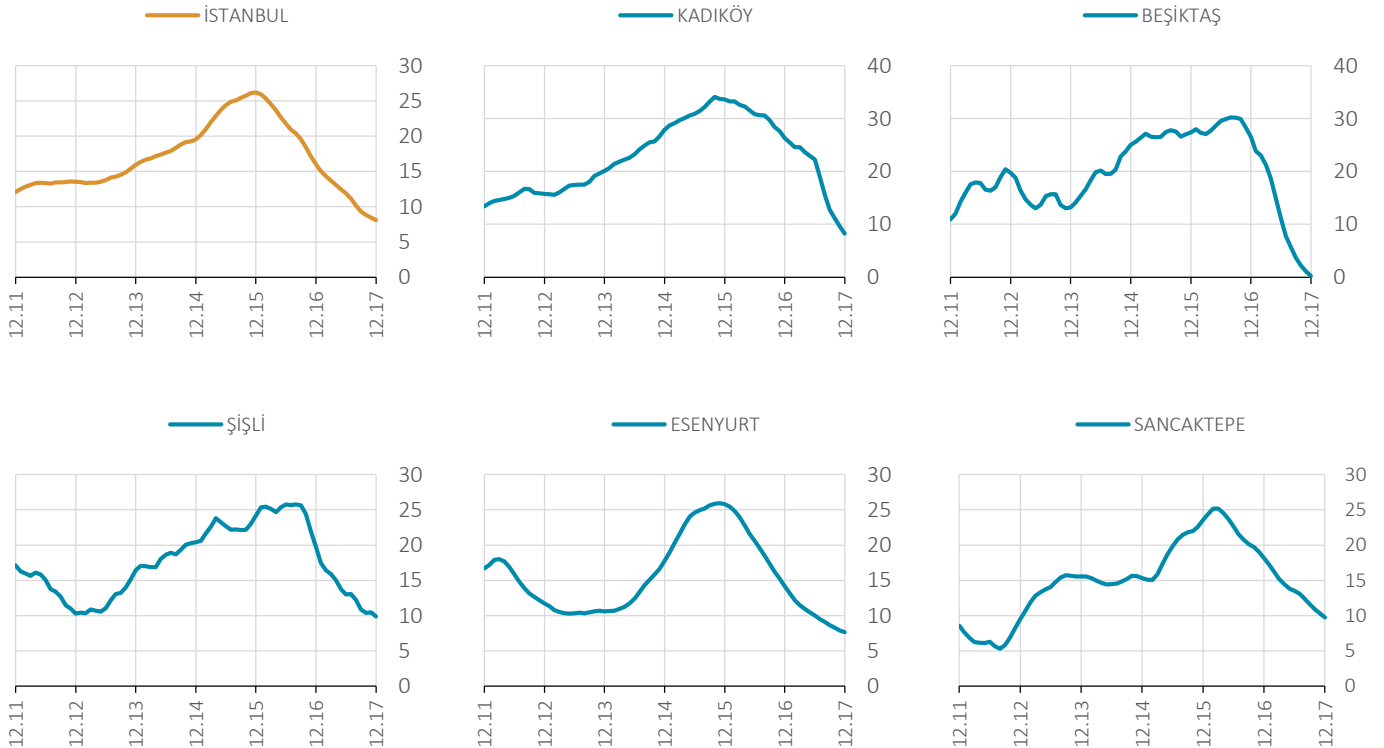
İstanbul'un ilçeleri bazında yapılan değerlendirmeye göre, 300.000 TL'ye **122 m²** ile en büyük konutların Arnavutköy'de satın alınabileceği gözlenmektedir. Aynı değer ile Beşiktaş'ta ise ancak **29 m²** büyüklüğündeki konutların satın alınabileceği görülmektedir (Grafik 4.3).

Grafik 4.3 İstanbul'da 300.000 TL'ye Alınabilecek Konutların Büyüklükleri (Metrekare)

Arnavutköy 122m ²	Sultangazi 98m ²	Tuzla 91m ²	Çekmeköy 88m ²	Başakşehir 88m ²	Güngören 86m ²		
Esenyurt 118m ²	Büyükçekm... 94m ²	Esenler 86m ²	Bahçelievler 85m ²	Bağcılar 80m ²	Bayrampa... 77m ²	Eyüp 75m ²	
Silivri 112m ²	Beylikdüzü 92m ²	Avcılar 86m ²	Zeytinburnu 75m ²	Fatih 71m ²	Ümraniye 71m ²	Kağıthane 71m ²	
Sancaktepe 102m ²	Gaziosman... 91m ²	Küçükçekmece 85m ²	Kartal 73m ²	Maltepe 69m ²	Üsküdar 59m ²	Şişli 49m ²	
		Pendik 85m ²	Beyoğlu 73m ²	Ataşehir 63m ²	Kad... 38m ²	Bak... 36m ²	Sarıyer 32m ²
							Beşiktaş 29m ²

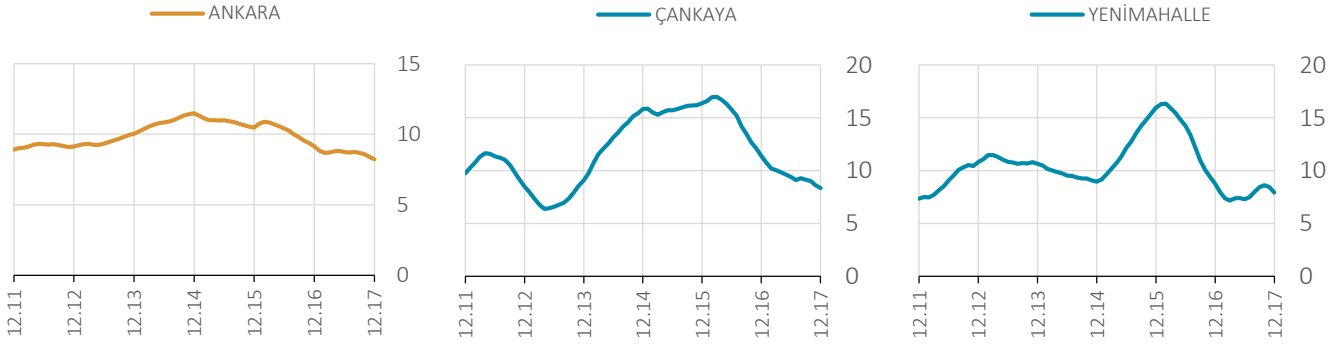
İstanbul genelinde birim fiyatlar, ortalama olarak 2016 yılında yüzde **16,0** oranında artarken, 2017 yılında yüzde **8,1** oranında artış göstermiştir. Bu gelişmede, daha önce hızlı fiyat artışı olan birçok ilçede yapılan fiyat düzeltmelerinin etkisi olduğu değerlendirilmektedir (Grafik 4.4).

Grafik 4.4. İstanbul ve Seçilmiş İlçelerdeki Fiyat Gelişmeleri (Yıllık Yüzde Değişim, 12 Aylık HO)



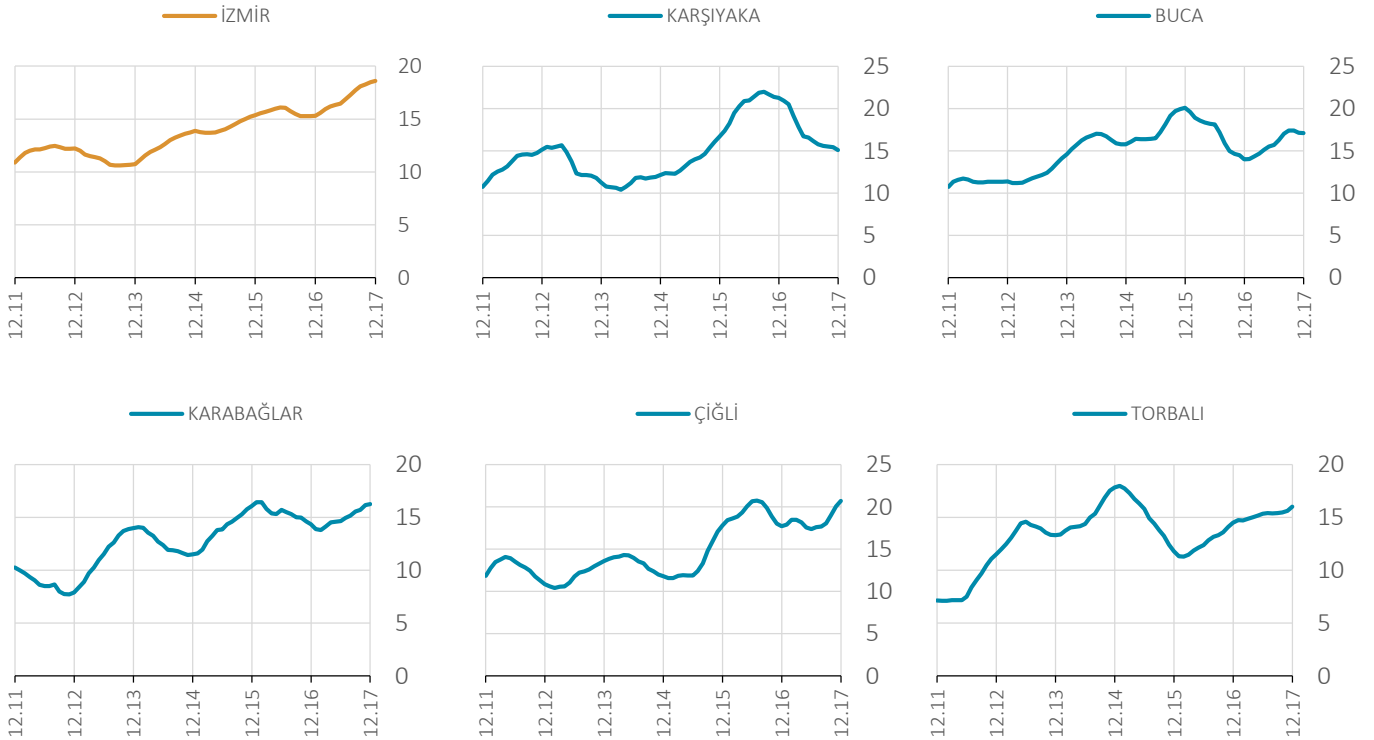
Ankara genelinde birim fiyatlar, ortalama olarak 2016 yılında yüzde **9,2** oranında artarken, 2017 yılında yüzde **8,2** oranında artış göstermiştir (Grafik 4.5).

Grafik 4.5. Ankara ve Seçilmiş İlçelerdeki Fiyat Gelişmeleri (Yıllık Yüzde Değişim, 12 Aylık HO)



İzmir genelinde birim fiyatlar, ortalama olarak 2016 yılında yüzde **15,3** oranında artarken, 2017 yılında yüzde **18,6** oranında artış göstermiştir. Bu gelişmede, İzmir'in diğer şehirlerden göç alması, kentsel dönüşüm ve markalı konut projeleri ile Ankara - İzmir Hızlı Tren Hattı ve İstanbul - İzmir Otoyolu gibi ulaşımı kolaylaştıran projelerin etkili olabileceği değerlendirilmektedir (Grafik 4.6).

Grafik 4.6. İzmir ve Seçilmiş İlçelerdeki Fiyat Gelişmeleri (Yıllık Yüzde Değişim, 12 Aylık HO)

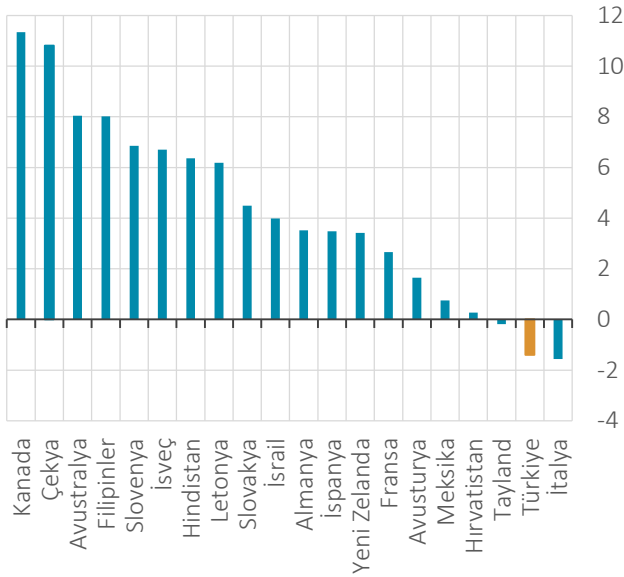


5. ULUSLARARASI KARŞILAŞTIRMALAR

IMF tarafından yayımlanan "Global House Price Index" raporu kapsamında, hedonik yöntem kullanarak konut fiyat endeksi hesaplayan ülkelerde 2017 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yıllık reel konut fiyat değişimleri değerlendirildiğinde^(*), Türkiye'deki konut fiyatlarının yılın üçüncü çeyreğinde reel olarak yüzde **1,4** oranında gerilediği gözlenmektedir (Grafik 5.1).

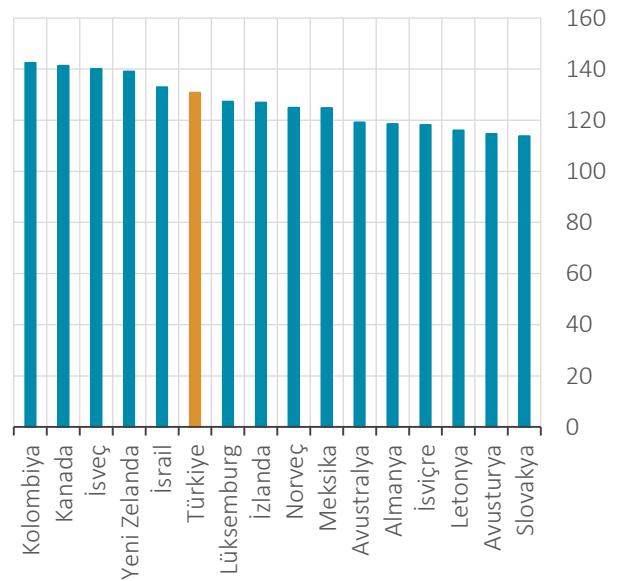
IMF verilerine göre, Konut Fiyatı/Kira Değeri oranı 2010=100 bazlı endeksi ülkeler itibarıyla değerlendirildiğinde, Türkiye'de söz konusu oranın 2017 yılının ikinci çeyreği itibarıyla **130,8** olarak gerçekleştiği ve Türkiye'nin 6. sırada yer aldığı gözlenmektedir (Grafik 5.2).

Grafik 5.1. Global House Price Index (Yüzde Değişim)



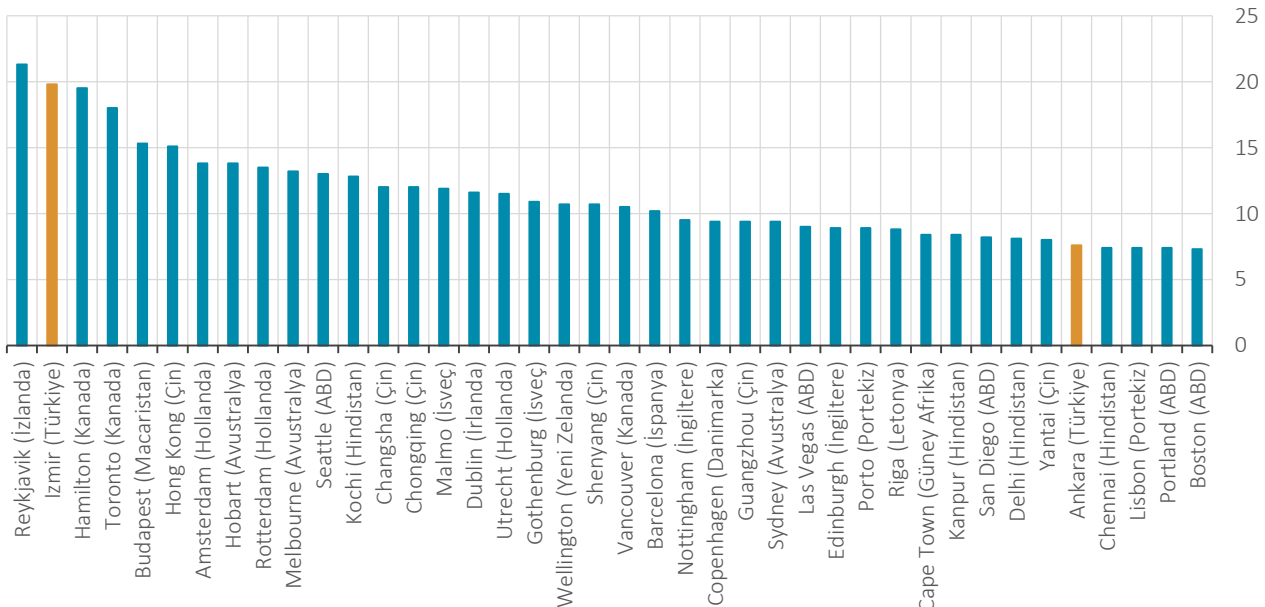
(*) 2017 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin verisi mevcut olmayan ülkeler için ikinci çeyrek verileri esas alınmıştır.

Grafik 5.2. Konut Fiyatı / Kira Değeri Oranı Endeksi (2010=100) (Seviye)

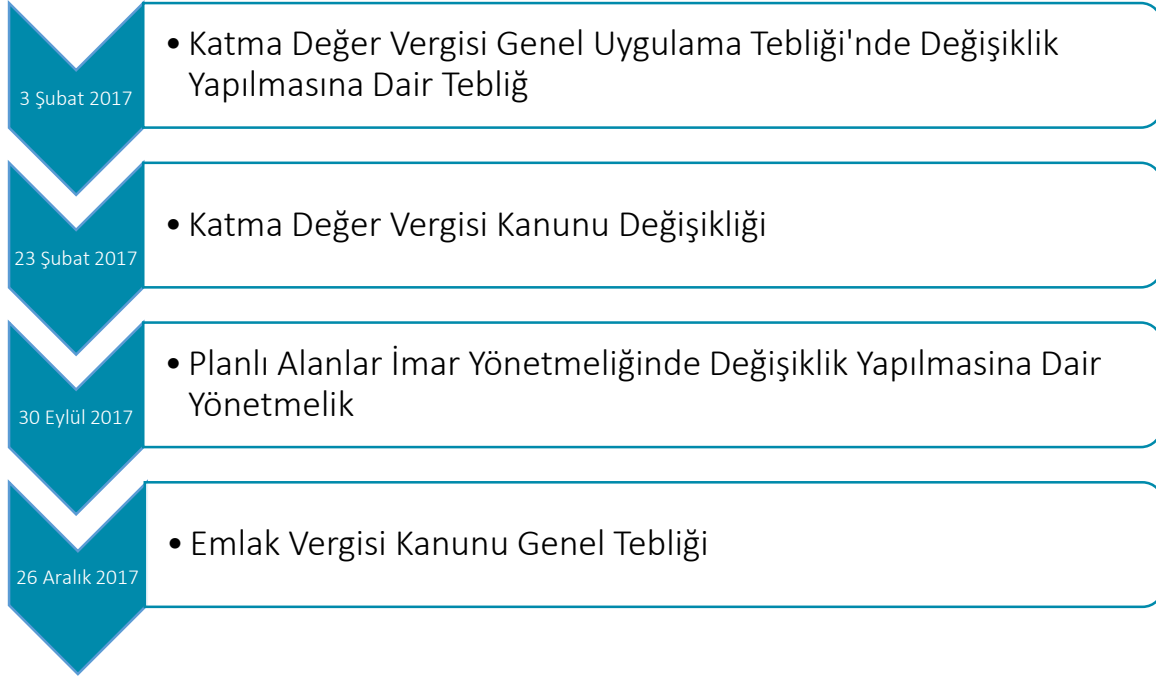


Knight Frank tarafından konut fiyatlarına ilişkin olarak yayımlanan "Global Residential Cities Index" raporu sonuçlarına göre, konut fiyatlarında 2017 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde **19,8** oranında artış görülen İzmir 2. sırada, yüzde **7,6** oranında artış görülen Ankara 36. sırada yer almıştır (Grafik 5.3). Aynı dönemde yüzde **6,5** oranında artış görülen İstanbul ise 53. sırada yer almıştır.

Grafik 5.3. Global Residential Cities Index (Yüzde Değişim, Nominal)



EK.1: KONUT PİYASASINA İLİŞKİN 2017 YILI DÜZENLEMELERİ



□ Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

3 Şubat 2017 tarih ve 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konut teslimlerinde uygulanacak olan KDV ve damga vergisi oranlarında değişiklik yapıldı. Bu değişiklik ile, yapı (inşaat) ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaat projelerine ilişkin olarak net alanı 150 metrekareye kadar olan, lüks veya birinci sınıf olarak inşa edilmiş ve büyükşehir sınırları içerisinde yer alan konutların yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın birim metrekare vergi değeri; 1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında olanların tesliminde yüzde 8, 2.000 TL’nin üzerinde olanların tesliminde yüzde 18 oranında KDV hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır. 30 Eylül 2017 tarihine kadar net alanı 150 metrekarenin üzerinde, yüzde 18’lik KDV oranına tabi olması gereken konut teslimlerinde de yüzde 8’lik oranın kullanılacağı belirtilmiştir.

□ Katma Değer Vergisi Kanunu Değişikliği

3065 sayılı KDV Kanununun 13. maddesinin birinci fıkrasında, 23/2/2017 tarih ve 6824 sayılı Kanunun 7. maddesi ile değişiklik yapılarak, yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ile yabancı kişi ve kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimlerinin KDV’den istisna edilmesine ilişkin madde 1/4/2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Bu kapsamda, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye’ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3. maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.) bendi eklenmiştir.

□ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

3 Temmuz 2017 tarihinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Resmi Gazete'de yayımlanmış olup, söz konusu Yönetmelikte değişiklik yapılmasına ilişkin Yönetmelik 30 Eylül tarihinde yayımlanmıştır. Bu kapsamda:

- Her müstakil konutta en az 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunması gerektiği ve en küçük dairenin 28,5 metrekare büyüklüğünde olması gerekliliği belirtilmiştir.
- Konutlarda kat yükseklikleri 3,60 metreye ticari ofislerde 4 metreye çıkarılmıştır.
- Binaların kat sayısına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Taban alan katsayısı (TAKS) yüzde 40 ile sınırlıyken, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS'ın yüzde 60'ı geçmemesi şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılabileceği belirtilmiştir.
- Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunlu tutulmuştur.

□ Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

26 Aralık 2017 tarihli Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği resmi gazetede yayımlanmıştır. Emlak Vergisi Kanunu'na geçici madde eklenerek, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin belirli bir yüzdesini geçmemesi sağlanmıştır.

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde, arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin yüzde 50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin yüzde 50 fazlası esas alınacaktır.

□ Diğer Düzenlemeler

15 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de Tapu Harcı ve Damga Vergisinde 2017/9973 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan değişiklik kapsamında 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun tapu harcına tabi işlemleri düzenleyen 20/a maddesinde belirtilen tapu işlemlerinde tapu harcı oranı konut ve iş yerlerinde (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dahil) 30.9.2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) binde 20 iken binde 15 olarak belirlenmiştir.

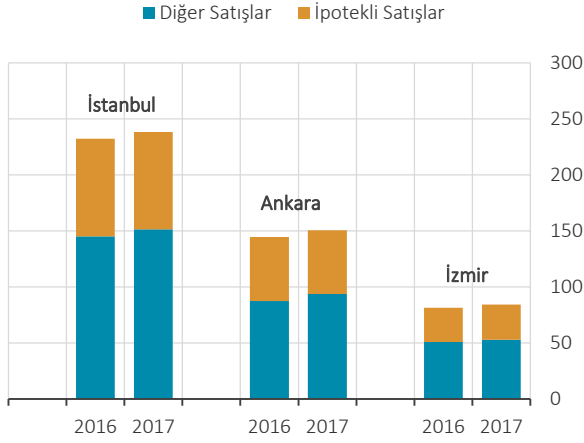
Ayrıca, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nda "I. Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün "A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasının (8) numaralı bendinde yer alan "Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri" ve (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde yer alan 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı "0" sıfır olarak belirlenmiştir. Bu karar ile noterlerde düzenlenecek resmi şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri binde 9,48'lik damga vergisinden muaf olmuştur.

12 Ocak 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Türk vatandaşlığı kanunu uygulama yönetmeliğinde değişiklik yapan yönetmeliğe göre, en az 1 milyon dolar tutarında taşınmazı, üç yıl satılmaması serhiyle satın alan yabancıların Türk vatandaşlığı almaya hak kazanacağı hüküm altına alınmıştır.

EK.2: KONUT PİYASASINA İLİŞKİN DİĞER GELİŞMELER

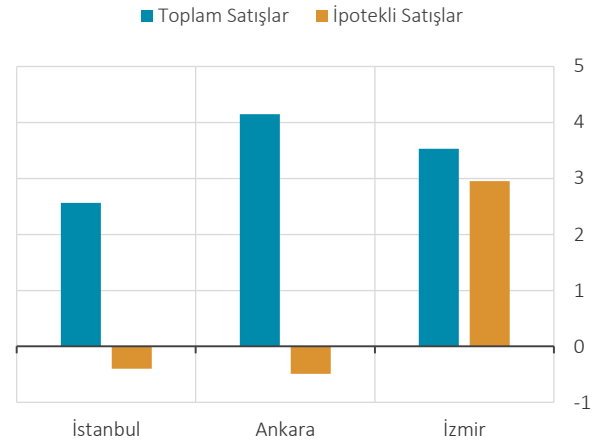
2017 yılında, toplam konut satış adedi bir önceki yıla göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **2,6**, yüzde **4,1** ve yüzde **3,5** oranlarında artmıştır. İpotekli konut satış adedi ise, İstanbul ve Ankara’da sırasıyla yüzde **0,4** ve yüzde **0,5** oranlarında azalırken, İzmir’de yüzde **3,0** oranında artış göstermiştir (Grafik Ek.2.1, Grafik Ek.2.2).

Grafik Ek.2.1 Üç Büyük İl İtibarıyla Toplam ve İpotekli Konut Satışları (Bin Adet)



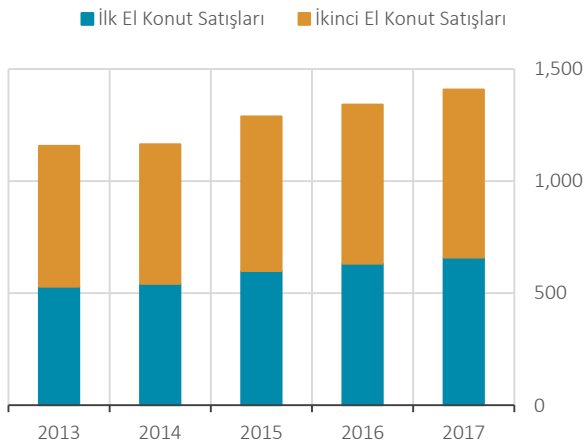
Kaynak:TÜİK

Grafik Ek.2.2 Üç Büyük İl İtibarıyla Toplam ve İpotekli Konut Satışları (Yıllık Yüzde Değişim, 2017)



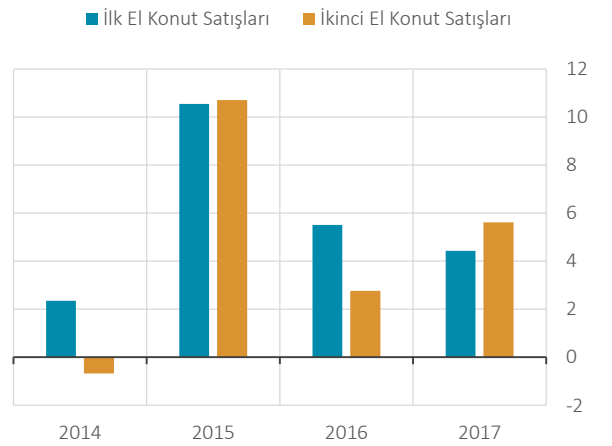
2017 yılında, ilk el konut satış adedi bir önceki yıla göre yüzde **4,4** oranında artarak **659.698**, ikinci el konut satış adedi ise yüzde **5,6** oranında artarak **749.616** olmuştur (Grafik Ek.2.3 ve Grafik Ek.2.4).

Grafik Ek.2.3 İlk El ve İkinci El Konut Satışları (Bin Adet)



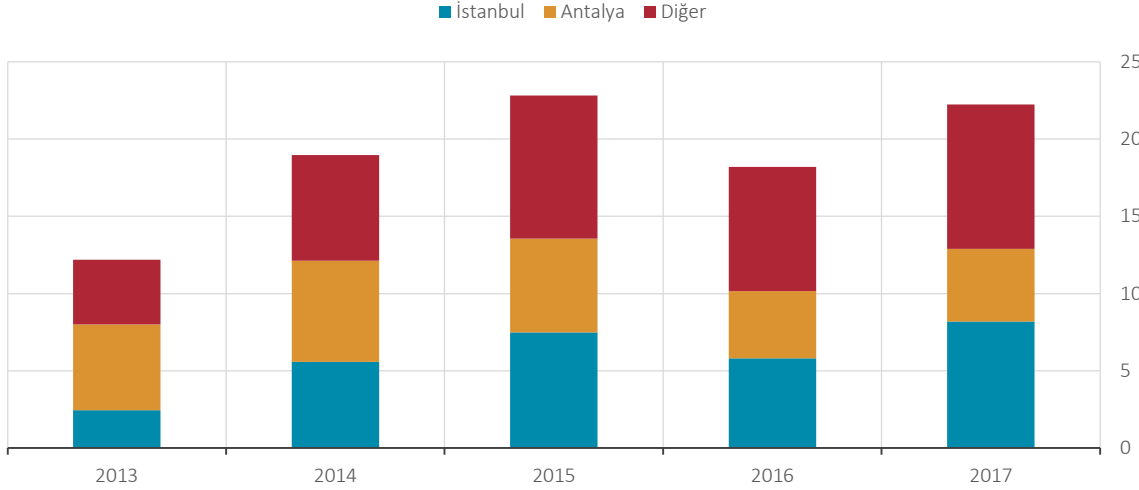
Kaynak:TÜİK

Grafik Ek.2.4 İlk El ve İkinci El Konut Satışları (Yıllık Yüzde Değişim)



2017 yılında yabancılara satılan konut adedi bir önceki yıla göre yüzde **22,2** oranında artarak **22.234** olmuştur. Aynı yılda, yabancılara yapılan konut satışlarının yüzde **36,8**'i İstanbul'da, yüzde **21,2**'si Antalya'da, yüzde **42,0**'si ise diğer illerde gerçekleşmiştir (Grafik Ek.2.5).

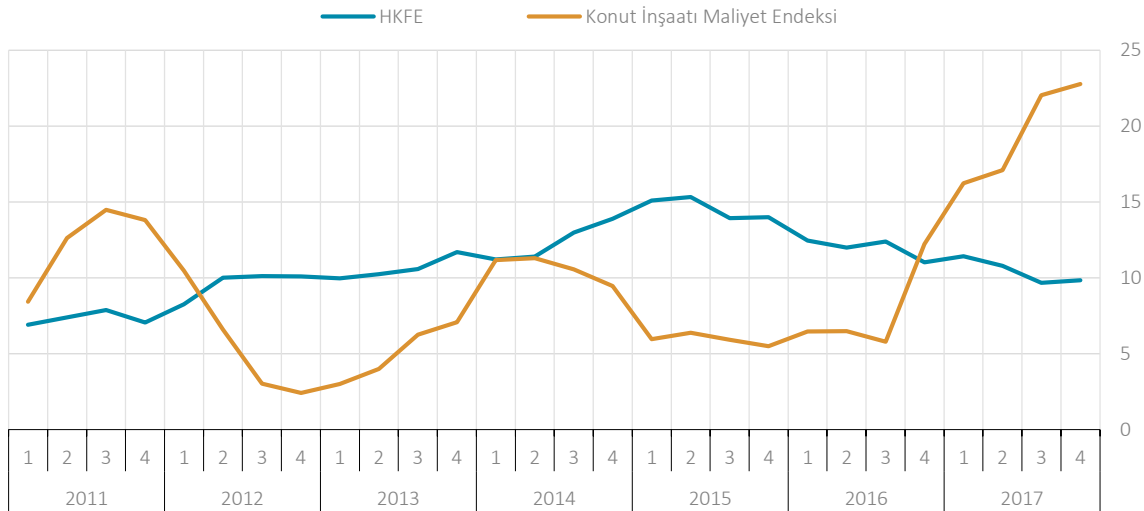
Grafik Ek.2.5 Yabancılara Yapılan Konut Satışları (Bin Adet)



Kaynak :TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan Konut İnşaatı Maliyet Endeksi ile HKFE'nin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişimleri incelendiğinde, Konut İnşaatı Maliyet Endeksi 2017 yılının dördüncü çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde **22,8** oranında arttığı görülmüştür. Aynı dönemlerde HKFE'deki artış oranı ise sırasıyla yüzde **2,0** ve yüzde **9,8** olarak gerçekleşmiştir (Grafik Ek.2.6).

Grafik Ek.2.6 HKFE ve Konut İnşaatı Maliyet Endeksi (Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TCMB ve TÜİK