



33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 278	32 936	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 978	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 480	20 977	10 483	31 821	21 552	10 268	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar (%)	30 239	9 301	20 938	29 886	8 853	21 033	343	438	-95
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	30,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	68,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	28,8	-0,7	-0,6	-0,8

Tablodaki rakamlar yuvarlanmadan dolayı toplamı vermiyebilir.

Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayınlanmaktadır.

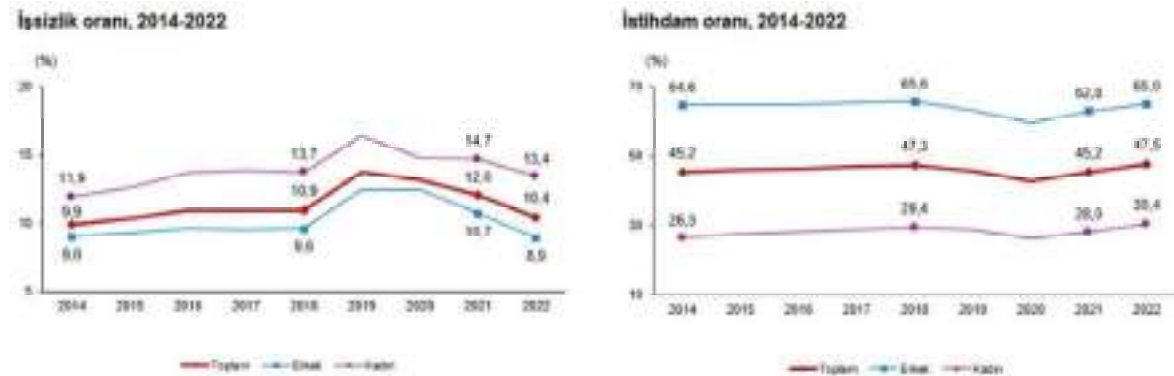
Kaynak: TÜİK

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TÜİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TÜİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları


Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 792	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 389	2 274	6 143	4 644	1 499	520	325	195
Inşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	719	732

Tablodaki istatistikler yarıyıl verileriyle tamamlanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir.

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görülmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim

anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrek devan eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023.3. Çeyrek Raporu – GYODER

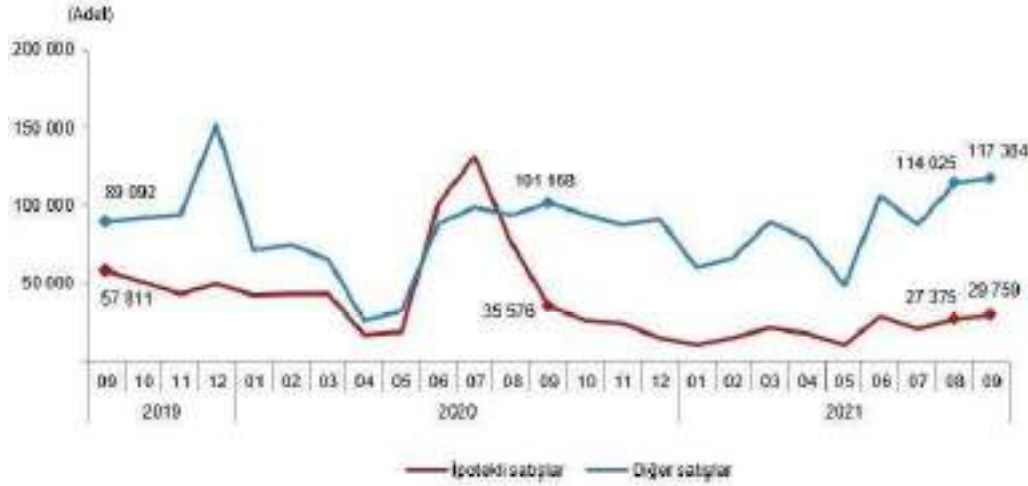
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

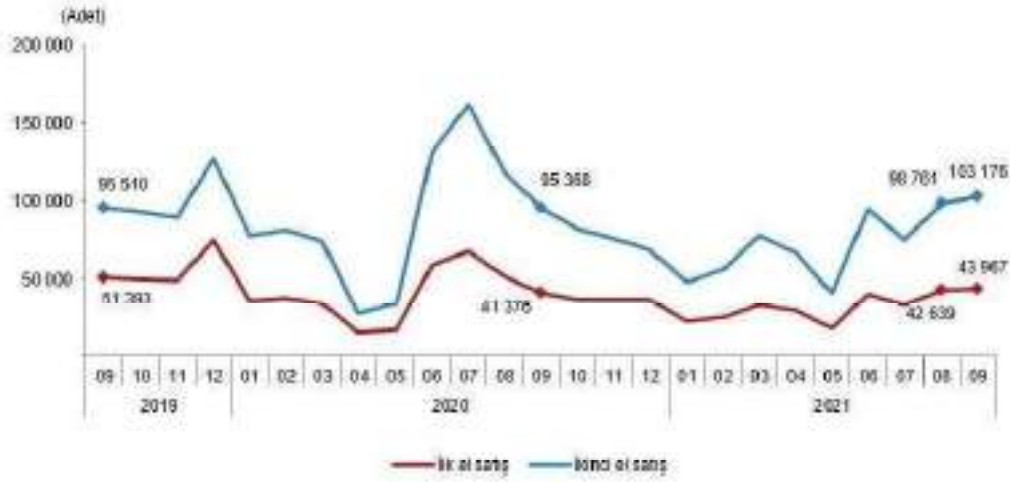
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer

satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos,

Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'si şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	NEVŞEHİR		
İLÇESİ	:	AVANOS		
MAHALLESİ	:	YENİ		
KÖYÜ	:	-		
SOKAĞI	:	-		
MEVKİİ	:	SİVRİLER		
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-2-C		
ADA NO	:	926		
PARSEL NO	:	76 VE 81		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5531,47 M2 - 1416,69 M2		
NİTELİĞİ	:	BAĞ - TARLA		
CİLT	:	1		
SAYFA	:	86 - 91. SAYFALAR 2 TAŞINMAZDIR		
MALİK BİLGİLERİ				
MALİK AD SOYAD		HİSSE/M2		TAPUTARİHİ/YEVMIYE NO
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. (İki parselin malikleri aynı kişidir.)		1	/	1/-5531,47 TAM HİSSE 23.10.2020-6440
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. (İki parselin malikleri aynı kişidir.)		1	/	1/-1416,69 TAM HİSSE 23.10.2020-6440
Not: Avanos Tapu müdürlüğünün 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile işle yapılmıştır. ESKİ ADA NO:428 iken YENİ ADA NO.1818 OLMUŞTUR.				

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir İli, Avanos İlçesi Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden 26.12.2023 tarihinde tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Nevşehir Tapu Müdürlüğünden yazılı olarak alınan tapu kayıtlarında Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahalle, 926 ada, 76 ve 926 ada, 81 no.lu parsellerde bulunan gayrimenkullerin ana taşınmaz olarak 81 parsel tarla, 76 parselin bağ vasıflı tapuları bulunmaktadır. Yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar: Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtları yukarıdaki gibi olup, Takbis-WEB Tapu Kayıtları Ek'te yer almaktadır.

Takyidatlar her iki parsel içinde geçerlidir. Tapu kayıtları temiz olup herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konusu parsellerin tamamının maliki **ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş.** olup, 09.01.2020 tarih 167 yevmiye ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğinde Yenilemenin Tescili sebebiyle tescil edilmiştir.



4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden 29/12/2023 tarih ve E-97333742-000-13974 sayılı İmar Bilgisi yazısına göre değerlendirme konusu 926 ada 76 ve 81 parsellerin tamamı, **"Kaya Müze Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde, doğal karakteri korunacak alanda"** kalmaktadır.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Ana taşınmazdır. Bağ ve Tarla vasıflıdır. Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

4.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ancak Doğal karakteri korunacak alanda kalmaktadır.

4.7. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Yapı yoktur.

4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı bulunmamaktadır.

4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlendirilmemektedir.

4.12. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/bağ niteliklidir. Parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamakta olup, bölge Doğal Karakteri korunacak alanda kalmaktadır. Proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.



5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller Nevşehir İli Avanos İlçesi, Cumhuriyet (E:Yeni) Mahalle, Nevşehir-Avanos-Kayseri yolu Sivrililer mevkiinde müze yapım alanında, taş kesme yerine yakın ve Kayseri yoluna yakındır. Han restoran ve Dorak Holding otobüs garajının yaklaşık 800 metre batısında; E:38.702926 - B:34.832947 koordinatlarında konumlandır. Kızılıрмаğın yaklaşık 2 kilometre güneyinde Dorak Holding Han Restoran ve Venessa Seramik binalarına 800 metre mesafededir. Avanos yolu Kızılırmak köprüsünün yaklaşık 1,8 kilometre güney batısında konumlandır. (UAVT: Yoktur) Sivrililer Mahallesi adresinde kain, tapuda Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet (E:Yeni) Mahalle, 926 ada, 1416,69 m2 yüzölçümlü 81 ve 926 ada 76 parsel üzerindeki 5531,47 m2 yüzölçümlü taşınmazlardır. 76 (E:24) nolu parsel Geometrik şekil olarak amorf-yamuk benzetilmektedir. Ortalama 140 metre genişliğinde 240 metre derinliğindedir. Güney doğusunda D-300 Kayseri-Nevşehir devlet yolu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Nevşehir Üniversitesi Avanos Meslek Yüksek Okulu, Avanos yolu üzerindeki Kızılırmak Köprüsü ve Göreme Yolu/ Venessa Seramik, Stone Concept Hotel, Han Restaurant ve yeni yapılan müze binası yer almaktadır. 1.416,69 m2 yüzölçümlü 81 nolu parsel ise geometrik olarak üçgen -yamuk konumdadır. 81 numaralı parselin ortalama genişliği yaklaşık 60 metre, derinliği ise yaklaşık 40 metredir. 76 numaralı parsel ise yamuk-amorf (Şekilsiz) formundadır. Genişliği yaklaşık 90 metre derinliği ise 120 metredir. Nevşehir-Kayseri yoluna yaklaşık 120 metre mesafesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde doğal bitki örtüsü mevcuttur. Uzun zamandır tarım yapılmadığı görülmüştür. Parsel içinde kesme taş deposu şeklinde beyaz mermer bloklar vardır. Yakın çevresinde peri bacaları bulunmaktadır. Bu nedenle Doğal Karakteri korunacak alanda konumlandır. Sınırlarının etrafı fiziki güvenlik olarak çekili değildir. Yan parsellerin tarım arazisi olarak bağ şeklinde kullanıldığı tespit edilmiştir. %10-12 eğimi vardır. Kuzeydoğuya doğru alçalmaktadır. Kuzeyinde ve batısında tarım arazileri bulunmaktadır. Güney doğusunda yeni yapılan müze binası ve kesme taş mermer levhaların işlendiği şantiye binası ile tarım yapılmayan tarlalar bulunmaktadır.

Nevşehir Hava Alanından ulaşım krokisi:

-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

926 ADA 76 ve 81 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANA TAŞINMAZ TARLA ve BAĞ NİTELİKLİDİR. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA PLANINDA kalmaktadır. İnşaat müsadesi yoktur.

926 ADA 76 PARSEL 5531,47 m2 BAĞ VASIFLIDIR. 18 madde uygulamasına tabidir.

926 ADA 81 PARSEL 1416,69 m2 TARLA NİTELİKLİDİR. 18 madde uygulamasına tabidir.

Değerlemeye konu gayrimenkul Nevşehir İli Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Nevşehir-Avanos-Kayseri yolu Sivrilere mevkiinde Nevşehir hava alanı Kavşağı levhasının 250 m. güneyinde, yeni yapılan Kongre merkezi-Müze yeri arasında konumlanmaktadır. Kızılırmak'ın yaklaşık 2 kilometre güneyinde Dorak Holding Han Restoran ve Venessa Seramik Binalarının yaklaşık 700 metre batısında yer alır. Avanos yolu Kızılırmak köprüsünün yaklaşık 1,8 kilometre güney batısında konumlanmaktadır. (UAVT: Yoktur) Yeni mahalle adresinde kaim, Tapuda Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Sivrilere mevki, 22 pafta, 926 ada, 5531,47 m2 yüzölçümlü 76 ve 926 ada 81 parsel üzerindeki 1416,69 m2 yüzölçümlü "TARLA" vasıflı birbirine komşu olan taşınmazlardır. 81 nolu parsel Geometrik şekil olarak üçgen/yamuğa benzemektedir. Ortalama 30 metre genişliğinde 60 metre derinliğindedir. Parsel içinde kesim yapılmış beyaz renkli 2-3 m3 ebatlarında doğal mermer kayaların olduğu görülmüştür. Yakın çevresinde peri bacaları vardır. Zemin beyaz renkli olup doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Kuzey batısında D-300 Kayseri-Nevşehir devlet yolu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Nevşehir Üniversitesi Avanos Meslek Yüksek Okulu, Avanos yolu üzerindeki Kızılırmak Köprüsü, Agad binasının yanında Göreme Yolu ve Stone Concept Otel yer almaktadır. 76 nolu yaklaşık 5532 m2 yüzölçümlü "BAĞ" nitelikli parsel ise geometrik olarak amorf-yamuk konumdadır. Parselin ortalama genişliği yaklaşık 120 metre, derinliği ise yaklaşık 110 metredir. Nevşehir-Kayseri yoluna yaklaşık 250 metre