# İstatistik Bülteni – Yapı İzinleri 2014 Ocak - Haziran Verileri

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre 2014 yılının ilk yarısında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinlerinde büyük bir artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verileri aşağıdaki şekildedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Yapı Ruhsatı** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|   | 2013 2Ç | 2014 2Ç | Fark % |
| Bina Sayısı | 59.551 | 74.214 | 25% |
| Yüzölçümü (m²) | 82.902.610 | 112.617.603 | 36% |
| Değer (TL) | 58.717.544.830 | 88.321.452.674 | 50% |
| Daire sayısı | 412.346 | 525.520 | 27% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Yapı Kullanma İzin Belgesi** |  |  |
|  |  |  |  |
|   | 2013 1Ç | 2014 1Ç | Fark % |
| Bina Sayısı | 52.330 | 70.395 | 35% |
| Yüzölçümü (m²) | 59.213.819 | 82.851.043 | 40% |
| Değer (TL) | 41.028.962.555 | 64.123.906.931 | 56% |
| Daire sayısı | 313.113 | 414.632 | 32% |

**Ruhsat ve izinlerde yeni bir seviyeye mi geliyoruz?**

Yapı ruhsatlarında 2005-2009 yılları 500-600 bin adetlerle geçilmiş, 2010-2013 yıllarında ise ortalama 700-800 bin adet daire yapı ruhsatı almıştı.

2014 ilk yarısında ortaya çıkan 525.520 adet ruhsat sayısının önümüzdeki dönemlerde devam etmesi halinde yılsonu rakamının 1 milyon adeti geçmesi muhtemeldir. Bu rakam Türkiye için bir rekor olacaktır ve önümüzdeki yıllar için yeni bir seviyeye gelindiğine işaret ediyor olabilir.

Yapı kullanma izinlerinde ise geçtiğimiz yıllarda istikrarlı bir şekilde artarak 2013 sonunda 700 bin adete yaklaşmıştır.

2014 ilk yarısında ortaya çıkan 414.632 adet yapı kullanma izni sayısının önümüzdeki dönemlerde devam etmesi halinde yılsonu rakamının 800.000 adeti geçmesi muhtemeldir. Bu rakam da Türkiye için bir rekor olacaktır.

**Yapı kullanma izinleri yapı ruhsatına yetişiyor mu?**

Teorik olarak yapı ruhsatı alan bir binanın iki yıl civarında bir sürede inşa edilmesi ve iki yıl gecikmeli olarak yapı kullanma izni sayılarının yapı ruhsatı sayılarını yakalaması gerekmektedir. Geçtiğimiz yıllarda genellikle yapı kullanma izni rakamları yapı ruhsatlarının altında kalmıştır. Bu durumun inşaat ruhsatı alınmasına rağmen inşa edilmeyen veya inşa edilmekle birlikte yapı kullanma izni alınmayan yapılardan kaynaklandığı düşünülmektedir. 2014 yılı ilk yarısında da yapı ruhsatının sayılarının yapı kullanma izni sayısından %26 daha fazla olduğu görülmektedir .

**Ruhsatlar artarken satışlar ne durumda?**

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alan daire sayılarında 2014 yılı ilk yarısında büyük bir artış olmakla birlikte, konut satışları rakamlarının bunun tersi bir seyir izlediğine dikkatinizi çekmek isteriz.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TÜRKİYE** |  |  |  |
|  | 20132Ç | 20142Ç | Fark % |
| Yapı Ruhsatı Alan Konut Adedi | 412.346 | 525.520 | 27% |
| Yapı Kullanma İzni Alan Konut Adedi | 313.113 | 414.632 | 32% |
| Satılan Toplam Konut Adedi | 568.985 | 524.776 | -8% |
| Satılan Birinci El Konut Adedi | 252.363 | 241.843 | -4% |
| Satılan İkinci El Konut Adedi | 316.622 | 282.933 | -11% |

**İSTANBUL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 20131Ç | 20141Ç | Fark % |
| Yapı Ruhsatı Alan Konut Adedi | 77.007 | 97.848 | 27% |
| Yapı Kullanma İzni Alan Konut Adedi | 53.801 | 85.877 | 60% |
| Satılan Toplam Konut Adedi | 120.954 | 106.562 | -12% |
| Satılan Birinci El Konut Adedi | 52.399 | 48.249 | -8% |
| Satılan İkinci El Konut Adedi | 68.555 | 58.313 | -15% |

Yukarıda görüldüğü üzere gerek Türkiye genelinde gerekse İstanbul ilinde konut satışları 2014 yılı ilk yarısında geçen senenin aynı dönemine göre %8-%12 civarında bir azalma yaşamıştır.

Yapı ruhsatı alan daire sayısı 1 milyon TL’ye doğru giden bir sektörde, birinci elde satılan konut sayıları ise ilk altı ayda 241 bin civarında olup bugün itibariyle yıllık 500 bin adete doğru gitmektedir.

Konut satışları verileri tapusu teslim edilen konutların sayısı göstermekte olduğunda, yapı ruhsatı alımı ile konut satışının (tapu tesliminin) gerçekleşmesi arasında bir zamanlama farkı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Ayrıca yapılan her dairenin satılmadığını, arsa sahiplerinin kendi arsalarında kendi kullanımları için bina inşa edebildikleri ve daha da önemlisi kentsel dönüşüm projelerinde inşa edilen konutların önemli bir kısmının önceki sahiplerine bırakıldığı ve bunlar nedeniyle tapuda herhangi bir satış işlemi gerçekleşmediği de unutulmamalıdır. Yine de takip ettiğimiz veriler üretim miktarında ciddi bir artış olduğunu, iki sene içinde bu artışın satış verilerine de yansıması gerektiğini, aksi durumun ise stok fazlasına işaret edeceğini söylemektedir.