

Ocak 2024

# İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

Konut Sektörüne Yönelik  
Değerlendirme ve  
Öngörüler  
Rapor

Bu rapor, PwC Türkiye'nin desteği ile Konutder tarafından yürütülen bağımsız bir çalışmadır. 16 haftalık bir süre içinde üretilen rapor, 2023'n ilk yarısına kadar olan ulusal ve uluslararası resmi istatistiklere (aksi belirtilmedikçe) dayanmaktadır. Çalışmada PwC Türkiye, Konutder'in sağlamış olduğu bilgi ve varsayımlardan faydalanmıştır.

#### NİTELİKLER, VARSAYIMLAR VE SINIRLAYICI KOŐULLAR

PwC'nin, işbu rapor veya bu raporda belirtilen sonuçlar, öneriler veya öneriler sonucunda gerçekleştirilen bir eylem veya alınan bir karar ile ilgili olarak üçüncü şahıslara karşı herhangi bir sorumluluğu yoktur. Bu raporda ifade edilen görüşler sadece burada belirtilen amaçlar kapsamında ve bu belgede belirtilen tarih itibarıyla geçerlidir. Bu raporun tamamının veya bir kısmının dayandığı, başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmakla birlikte bunlar doğrulanmamıştır. Bu tür bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir garanti verilmemektedir. Kamuya açık bilgiler, sektörel ve istatistiksel veriler, PwC'nin güvenilir olduğunu düşündüğü kaynaklardan derlenmiştir; ancak PwC bu bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda hiçbir beyanda bulunmamaktadır. PwC, piyasa koşullarındaki, kanun ya da yönetmeliklerdeki değişiklikler için hiçbir sorumluluk almamaktadır ve bu raporun, bu tarihten sonra meydana gelen değişiklikleri, olayları veya koşulları yansıtacak şekilde revize edilmesi için herhangi bir yükümlülük üstlenmemektedir.

İşbu raporda PwC Türkiye raporun «İkametgaha Dayalı Konut İhtiyacının Belirlenmesi», «İkametgaha Dayalı Olmayan Konut İhtiyacının Belirlenmesi», «İstanbul Konut Piyasasının 10 Yıllık Projeksiyonları» ve «Kentsel Dönüşüm ile Oluşan Konut Yenileme Etkisi bölümünün altında kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan konut sayısının belirlenmesi» bölümlerine katkı sunmuştur.



### *Kapsam*

- ❖ İstanbul konut piyasasına ilişkin 10 yıllık ihtiyaç ve beklentileri ortaya koymak üzere yapılan araştırma kapsamında, sektörü şekillendiren dinamikler incelenerek konut sektörüne yönelik orta vadeli projeksiyonlar yapılmıştır.

### *Yöntem*

- ❖ Konut sektöründe ihtiyacı belirleyen demografik gelişmelerin, göç hareketlerinin ve yeni nesil turizm faaliyetlerinin yanı sıra aralarında il dışında ikamet eden iş insanlarının, yabancıların ve öğrencilerin de bulunduğu kişilerin oluşturduğu ikincil talep ışığında, önümüzdeki 10 yıl süresince İstanbul'da yıllık ortalama konut ihtiyacının büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

### *Çıktılar*

- ❖ İstanbul'da önümüzdeki 10 yılda hane oluşumundan kaynaklı 1,08 milyon, yeni nesil turizm faaliyetlerinden kaynaklı 34 bin ve diğer talep faktörlerinden kaynaklı 109 bin konut olmak üzere toplam **1,23 milyon**, yıllık ortalama **123 bin** yeni konut ihtiyacı oluşması beklenmektedir.

## İstanbul'daki haneye bağlı konut ihtiyacını etkileyen ikametgaha dayalı faktörler: nüfus değişimi ve göç hareketleri

- İstanbul'un 15,9 milyonluk nüfusunun, %5 oranında büyüme ile 2032 yılında 16,7 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir. İstanbul'un demografik yapısı açısından, önümüzdeki 10 yılda doğum oranlarındaki azalma eğiliminin devam etmesi, ortalama yaşam süresindeki iyileşmeler nedeniyle yaşlı nüfusun giderek yoğunlaşması ve medeni durumu evli olanların azalması dikkat çekmektedir. Bu değişkenlerin bütüncül etkisiyle İstanbul'un ortalama hane halkı büyüklüğü 2022 yılında 3.18 iken bu ortalamanın 2032 yılında 2.74'e düşmesi öngörülmektedir.
- Diğer yandan, daha iyi yaşam koşullarına erişim, ekonomik ve güvenlik nedeniyle İstanbul'dan diğer illere göçün artması tahmin edilmektedir. Buna karşın, expatlar başta olmak üzere yurt dışından gelenlerde belirgin bir değişim olmayacağı varsayılmaktadır. Böylelikle, önümüzdeki 10 yılda nüfustaki ve göç dengesinde değişimler sonucunda yıllık ortalama 108.4 bin konut ihtiyacı oluşması tahmin edilmektedir.



## İstanbul'daki konut ihtiyacını etkileyen ikametgaha dayalı olmayan faktörlere bakıldığında ise:

- İstanbul'da turistik amaçla kullanılmak üzere 2032 yılında İstanbul'da yaklaşık 34 bin konuta ihtiyaç doğacaktır. Yıllık ortalama 3 bin bina ile bu ihtiyacın karşılanabileceği öngörülmektedir.
- Yapılan hesaplama göre İstanbul'da hâlihazırda bulunan 21 bin İstanbul'da okuyup ikametgahını aldırmayan öğrencileri temsil eden hane seviyesinin nüfus değişimine göre 2032'de 25 bin haneye yükseleceği tahmin edilerek, mevcut talebe eklenecek toplam konut talebinin 10 yılda yaklaşık 4 bin olacağı beklenmektedir.
- İkincil konuta olan talebin geçmiş trendler dikkate alınarak senede %4.6 artacağı varsayımı ile ek konut talebi hesaplanarak 10 yıl içerisinde toplam 51 bin konut talebi oluşturması tahmin edilmektedir.
- İkametgahı Anadolu'da olup, İstanbul'da kısa süreli kullanım amaçlı konutu bulunan yüksek gelirli grubun toplam 10 bin ek konut talebi oluşturması öngörülmektedir.
- Yabancılara yapılan konut satışı kapsamında 10 yıl içerisinde toplam 45 bin ek konut talebi oluşması beklenmektedir.

Gerçekleştirdiğimiz çalışma neticesinde İstanbul'da gelecek 10 yıl içerisinde (2022-2032 yılları arasında) toplam **1.23 milyon yeni konut talebinin** oluşacağı tahminlenmiştir

Toplam Yeni  
Konut Talebi:

**1.23 milyon**

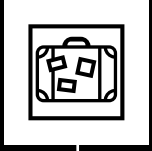


1. İkametgaha Dayalı Konut İhtiyacı

**1.084 milyon**

2. İkametgaha Dayalı Olmayan Faktörlere Bağlı Konut İhtiyacı

**144 bin**



Turizm  
Faaliyetlerine  
Bağlı Konut  
Talebi:

**34 bin**



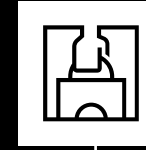
İkametgahını  
Aldırmayan  
Öğrencilerden  
Oluşan Konut  
Talebi:

**4 bin**



İkincil Konut  
Satışına Yönelik  
Konut Talebi:

**51 bin**



İl Dışından İş  
İnsanlarının  
Oluşturduğu  
Konut Talebi:

**10 bin**



Konut Satın Alan  
Yabancıların  
Oluşturduğu  
Konut Talebi:

**45 bin**

# Proje çıktıları hesaplanırken kapsayıcı, akademik ve teknolojik bir yaklaşım bütüncül olarak kullanılmıştır



## Paydaş ve Uzman Görüşmeleri

PwC'nin sahip olduğu deneyimli uzmanlarla ve konut piyasasında bulunan paydaşlarla yapılan görüşmeler



## ~100 Saatten Uzun Toplantı

Konutder ile yapılan toplantıların yanı sıra ekip içinde ve paydaşlarla yapılan görüşmeler ile birlikte 100 saati aşan toplantılar



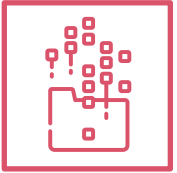
## Farklı Göstergeler için Farklı İstatistiksel Metotlar

Çok Değişkenli Regresyon, Makine Öğrenmesi ile İstatistiksel Tahminleme, Jenks Natural Breaks algoritması, Veri Transformasyonu



## ~50'den Fazla Akademik Yayın

OECD ve Eurostat'ın araştırma yazıları, çeşitli ülkelerdeki konut piyasasında yapılan araştırmalar ve akademik yayınlar



## ~500 Bin Satırdan Fazla Veri

TÜİK, TCMB, UNWTO, EuroStat, AirBnB ve bir çok farklı paydaştan sağlanan veriler



## ~1000'den Fazla Satır Kod

Modelleme, tahminleme, veri görselleştirme ve hesaplama için yazılan kodlar

# Terim ve Kısaltmalar

**AB:** Avrupa Birliği

---

**Çekirdek Aile:** Ebeveyn ve çocuklardan oluşan ve bir evde yaşayan aile grubu

---

**ÇŞB:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

---

**Expat:** Doğduğu ülke dışında çalışan yüksek nitelikli ve eğitilmiş çalışanlar

---

**GSYİH:** Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

---

**Hane Halkı:** Aynı konutta veya aynı konutun bir bölümünde yaşayan bir veya daha fazla kişiden oluşan topluluk

---

**Hane Halkı Sorumlusu:** Hanenin sosyo-ekonomik durumu ve fertleri hakkında en doğru bilgiye sahip, hanenin yönetiminden sorumlu olan yetişkin hane halkı üyesi

---

**İBB:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi

---

**Kaba Doğum Hızı:** bin nüfus başına düşen canlı doğum sayısı

---

**Kaba Ölüm Hızı:** bin nüfus başına düşen ölüm sayısı

---

**KYK:** Kredi Yurtlar Kurumu

---

**OECD:** Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü

---

**Paylaşımlı Turizm Platformu:** Ev sahiplerinin mülklerini veya odalarını konuklara kiralamasını sağlayan çevrimiçi pazar yeri

---

**Regresyon:** iki ya da daha çok nicel değişken arasındaki ilişkiyi ölçmek için kullanılan analiz metodu

---

**TÜİK:** Türkiye İstatistik Kurumu

---

**YÖK:** Yükseköğretim Kurulu

---



# İçerik

## a. İkametgaha Dayalı Konut İhtiyacının Belirlenmesi

- i. Nüfus Değişimi
- ii. Göç Hareketleri
- iii. Hane Projeksiyonları
- iv. İkametgaha Dayalı Konut İhtiyacının Tahminlenmesi

## b. İkametgaha Dayalı Olmayan Konut Talebi

- i. Turizm Faaliyetlerine Bağlı Konut Talebi
- ii. İkametgahını Aldırmayan Öğrencilerden Oluşan Konut Talebi
- iii. Geçici Koruma Kapsamındakiler
- iv. İkincil Konut Satışına Yönelik Konut Talebi
- v. İl Dışında Yaşayan İş İnsanlarının Talebine Bağlı Oluşan Konut Talebi
- vi. Konut Satın Alan Yabancıların Oluşturduğu Konut Talebi

## c. İstanbul 10 Yıllık Konut İhtiyacı Özet Sonuçları

## d. Varsayımlar

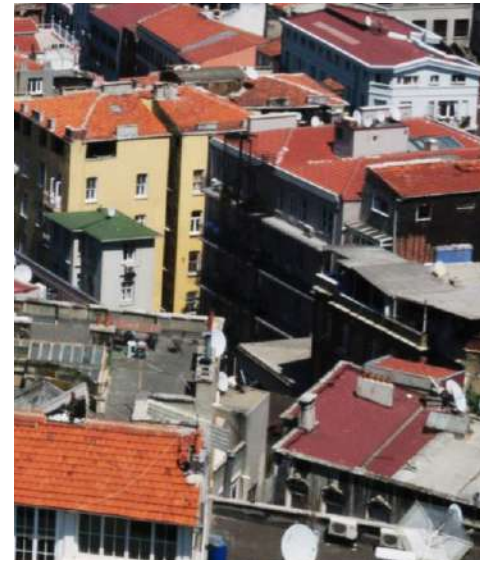






İkametgaha Dayalı Konut

İhtiyacının Belirlenmesi





# İstanbul konut piyasasının mevcut görünümü 2 ana bölümde incelenmiştir

## Konut Sektöründe İhtiyacı Etkileyen Faktörler



### 1. Nüfus Değişimi

Nüfus göstergelerinin analizi

- Nüfus artış hızı
- Hane halkı büyüklüğü
- Evlenme / boşanma hızı, doğum hızı



### 2. Göç Hareketleri

Göç istatistiklerinin analizi

- Göç hareketleri, göçmen ve expat sayısı
- İç ve dış göç dengesi

## İkametgaha Dayalı Hane oluşumu



### 1. Turizm Faaliyetleri

Turizm amaçlı kullanılan konutların analizi



### 2. İkametini Aldırmayan Öğrenciler

İstanbul'da ikametgahını aldırmayan öğrenci sayısının konut talebine etkisi



### 3. Geçici Koruma Kapsamındakiler

Geçici koruma kapsamındaki göçmenlerin oluşturduğu konut talebinin analizi



### 4. İstanbul'da İkinci Evini Satın Alanlar

İkincil konut satışına yönelik oluşan talebin analizi



### 5. Anadolu'da İkamet Eden İş İnsanları

İl dışındaki iş insanların oluşturduğu konut talebinin analizi



### 6. Yabancılara konut satışı

Konut satın alan yabancıların oluşturduğu konut talebinin analizi

## İkametgaha Dayalı Olmayan Hane oluşumu

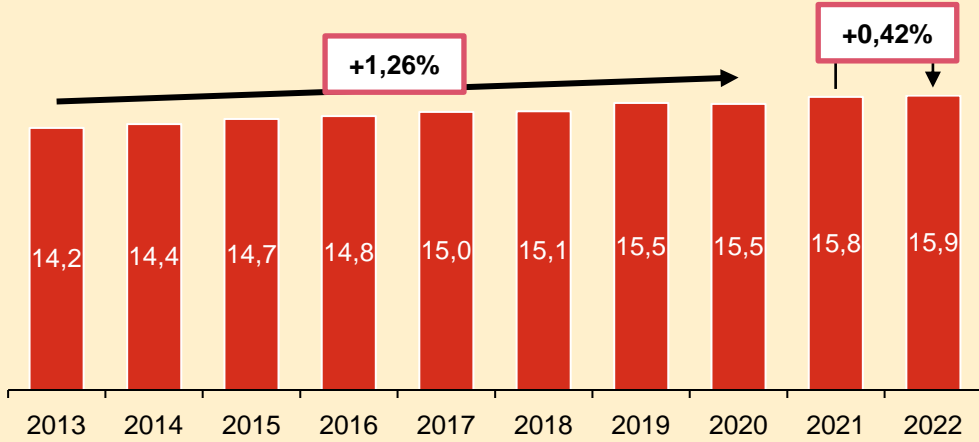
Nüfus

Değişimi

# Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

İstanbul, 15 milyonu aşan nüfusu ile demografik açıdan Avrupa'nın en dinamik şehirlerinden biridir

İstanbul Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı, 2013-2022 (milyon)

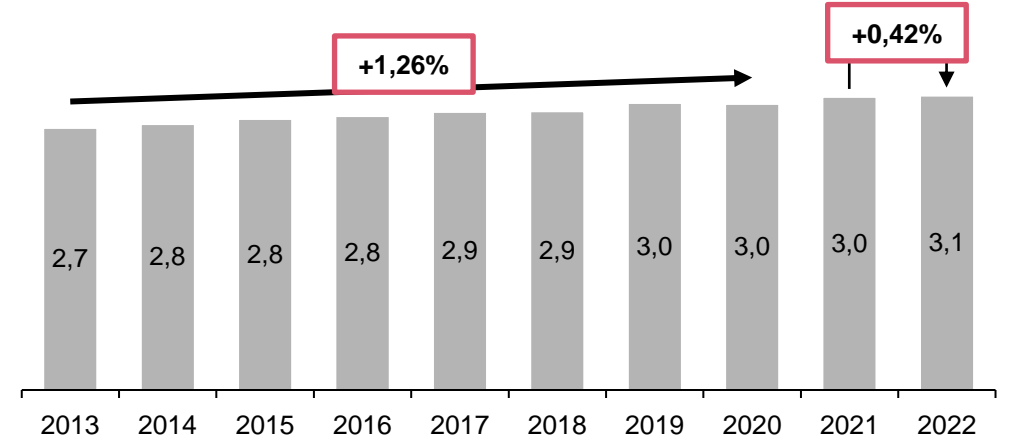


- 2022 verilerine göre **15,9 milyon** nüfusu ile İstanbul, hem **Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en kalabalık şehridir**. Göç hareketleri, ekonomik ve sosyal faktörlerin etkisiyle İstanbul'un **nüfus yoğunluğu** her yıl artmaktadır.

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

İstanbul Nüfus Yoğunluğu, 2013-2022 (km<sup>2</sup>'ye düşen bin kişi)



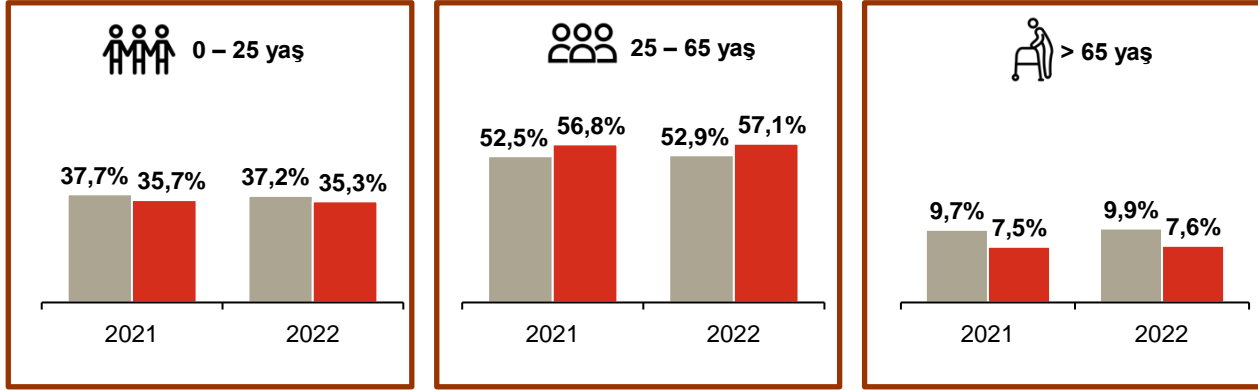
- 2013-2019 yılları arasında İstanbul'un nüfus yoğunluğu **%1,3** oranında **artmıştır**. Ancak 2020 yılında **pandemi, düşük doğum oranları ve göç hareketlerinin** etkisiyle nüfus artışı oranı durağan bir seyir izlemiştir.



# Yaş Gruplarına Göre Nüfus Büyüklüğü

Yaş grubu bazında Türkiye geneli ile kıyaslandığında, İstanbul'daki 25 -65 yaş arası nüfus ortalamasının üstündedir

## Türkiye ve İstanbul'da Yaş Gruplarına Göre Nüfusun Tüm Nüfusa Oranı, 2021-2022 (%)

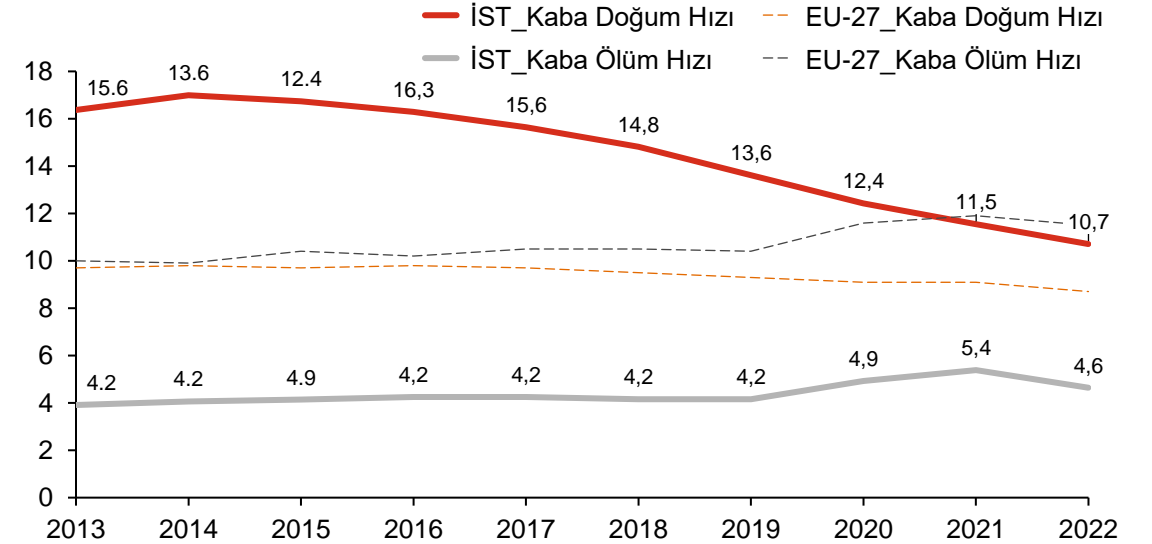


- İstanbul'da **65 yaş üstü nüfusun toplam nüfus içindeki payı** ise 2021-2022 arasında **0,1 puan artarak, ülke ortalamasının 2,3 puan altında yer almıştır**. Bu anlamda, İstanbul'da yaşlı nüfusun yaşam koşullarını iyileştirmek amacıyla şehir dışına göçtüğü gözlemlenmektedir. **Yaşlı nüfus oranındaki artış ile bakımevleri, huzurevleri vb. yapılara talebin yükselmesi** beklenmektedir.

Kaynak: TÜİK, Eurostat, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

## İstanbul ve AB Ülkelerinde Kaba Doğum ve Ölüm Hızı, 2013 - 2022 (%)

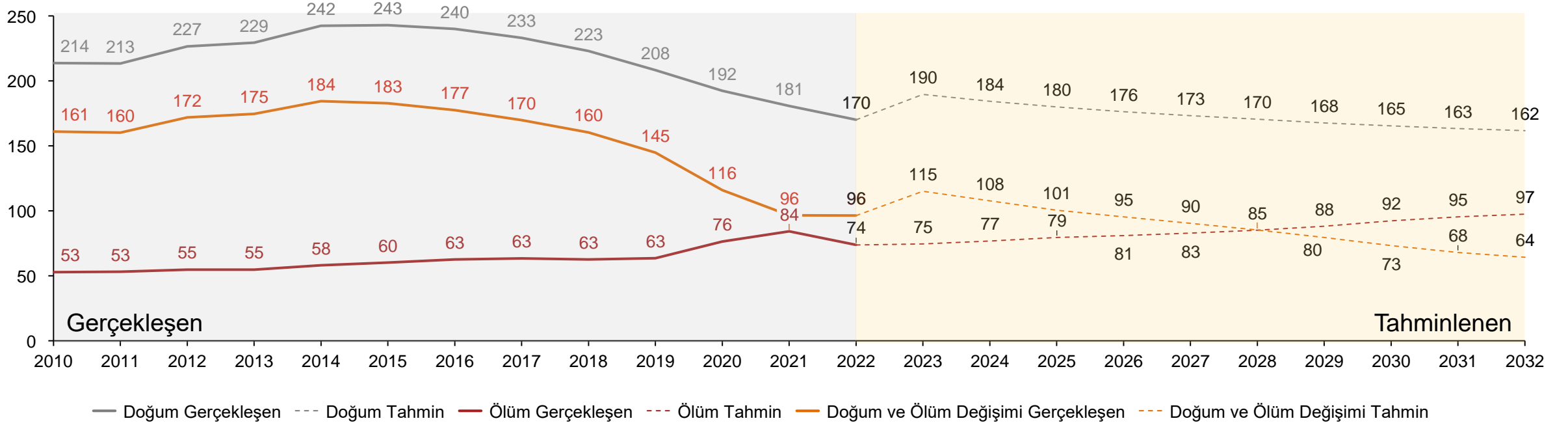


- İstanbul kaba doğum ve kaba ölüm hızları değerlendirildiğinde **doğum hızında yıllar içerisinde azalma, ölüm hızında ise özellikle son yıllarda artış olduğu saptanmıştır**. Bu anlamda İstanbul'da AB ülkelerindeki demografik trendlere benzer bir eğilim söz konusudur.

# Doğum & Ölüm İstatistikleri Ve Tahminleri

İstanbul'da son yıllardaki doğum ve ölüm oranları eğiliminin, önümüzdeki 10 yılda benzer şekilde devam etmesi beklenmektedir

İstanbul Doğum ve Ölüm Tahminleri, 2010-2032T, (bin kişi)



- İstanbul'da son yıllarda doğum oranlarındaki azalma trendi devam etmektedir. 2032 yılında gerçekleşen toplam doğumların 162.000 olacağı tahmin edilmektedir.
- Aynı şekilde, ölüm oranlarında gerçekleşen artış trendinin (Covid-19 pandemisi dahil edilmeden) önümüzdeki 10 yıl süresince devam etmesi beklenmektedir.

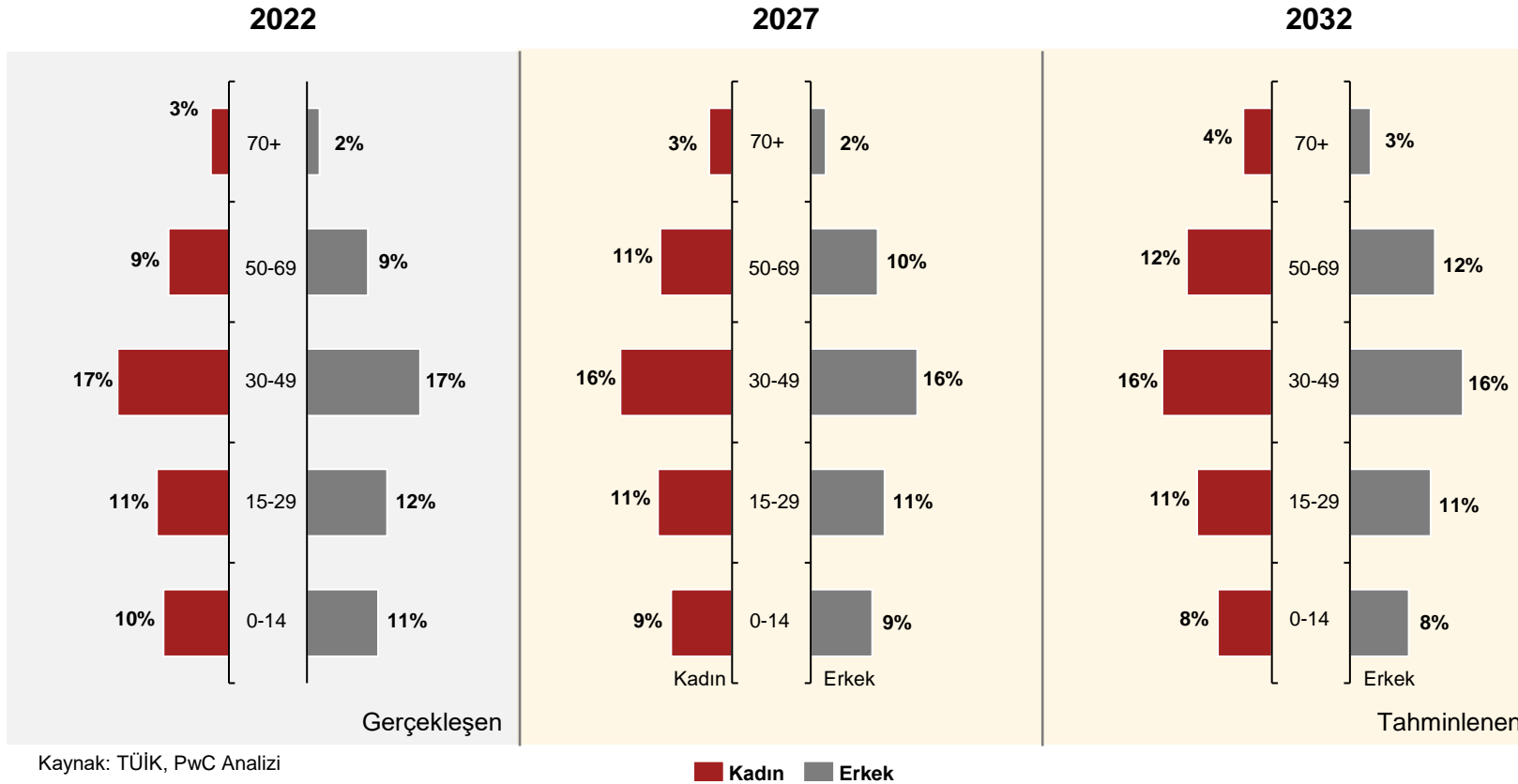
Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Yaş Grubu ve Cinsiyet Kırılımında Toplam Nüfus Tahminleri

Nüfus projeksiyonları yaş grubu bazında incelendiğinde, 50 yaş ve üstü nüfus payının arttığı dikkat çekmektedir

Yaş Grubu ve Cinsiyet Kırılımında Toplam Nüfus Tahminleri, 2022-2027T-2032T, (bin)

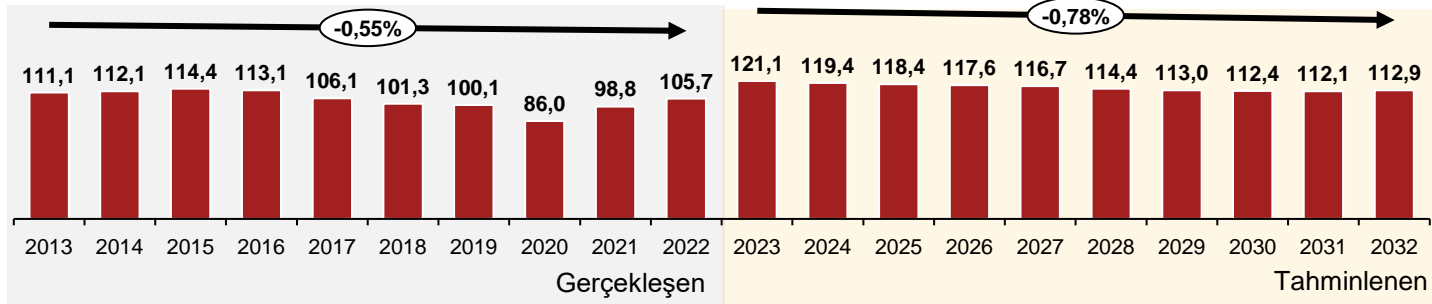


- 10 yıllık projeksiyonlar **yaşlı nüfusun artacağını** ortaya koymaktadır. Öte yandan, **0-14 yaş grubunun payı azalmaktadır**. Örneğin, 2022 yılında **0-14 yaş grubu aralığındaki kadın sayısı 1,6 milyon iken bu sayı 2032 yılında 1,3 milyona düşmektedir**. Bunlar **doğum oranlarındaki düşüşle paralel bir seyir ortaya koymaktadır**.
- Aynı şekilde, **genç nüfusun oranı da** (15-29 yaş) 10 yıl içinde azalma trendi göstermektedir.

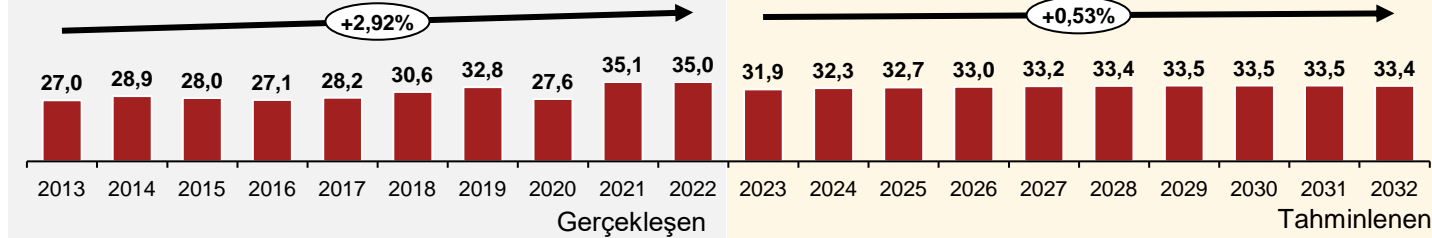
# Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

İstanbul'da 2013 yılında her 128 kişiden biri evlenirken, 524 kişi boşanmış; 2022 yılında ise her 151 kişiden biri evlenirken, 455 kişi boşanmıştır.

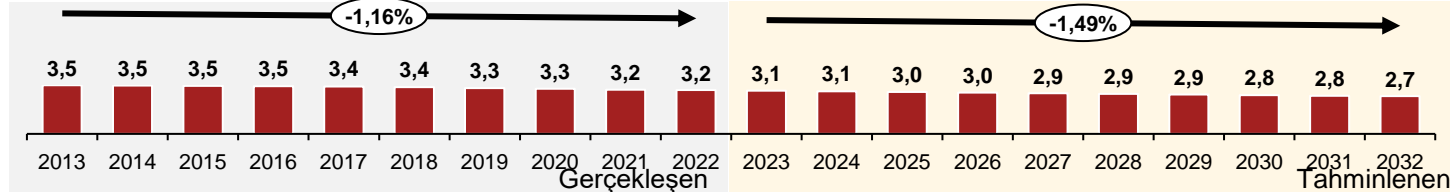
## İstanbul Evlenme İstatistikleri, 2013-2032 (bin)



## İstanbul Boşanma İstatistikleri, 2013-2032 (bin)



## İstanbul Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü, 2013-2032 (kişi)



Kaynak: TÜİK, TCMB, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

Gerçekleşen

Tahminlenen



**-%0,6**

**-%0,8**

2013-2022 ve 2013-2032 yılları arasında İstanbul'da gerçekleşen ve tahmini evliliklerdeki ortalama düşüş



**%2,92**

**%0,53**

2013-2020 ve 2023 – 2032 yılları arasında İstanbul'da gerçekleşen ve tahmini boşanmalardaki ortalama artış



**3,4 kişi**

**2,9 kişi**

2013-2022 ve 2023-2032 dönemi İstanbul'daki ortalama hane halkı büyüklüğü

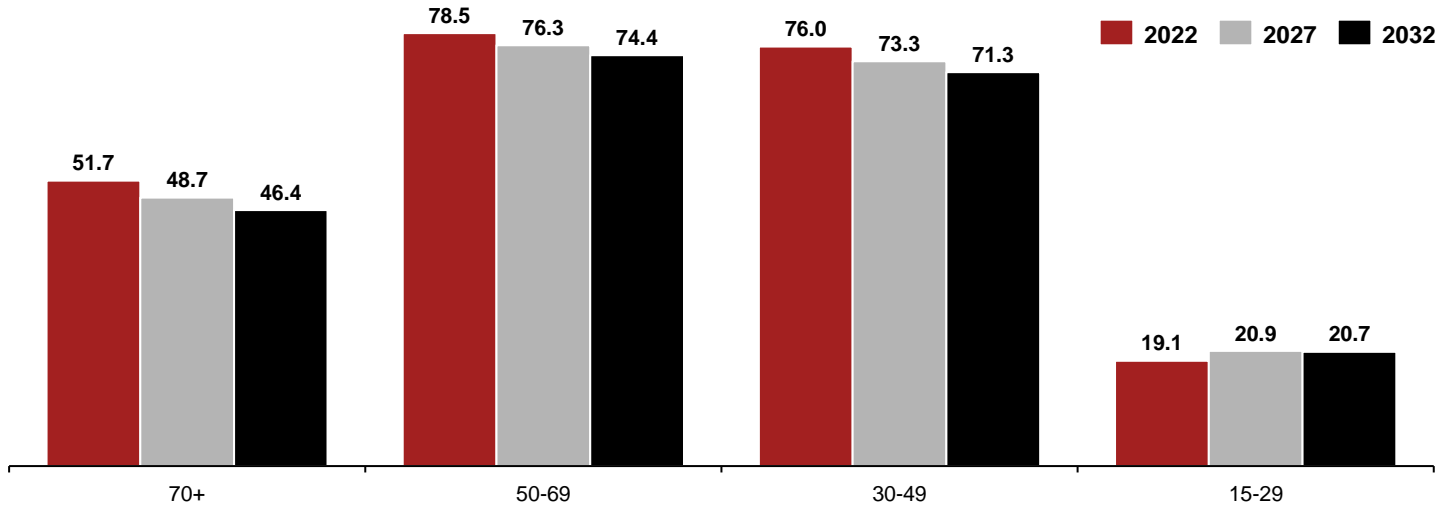
- Evlilik ve boşanma istatistikleri, **sosyoekonomik durum** ve **pandemi** gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak değişmektedir.
- 2013-2022 yılları için medeni durum verileri incelendiğinde **evlilik oranlarının azaldığı (%0,6)**, **boşanma oranlarının ise arttığı (%2,9)** görülmektedir. 2023 sonrası tahminler de benzer seyretmektedir.



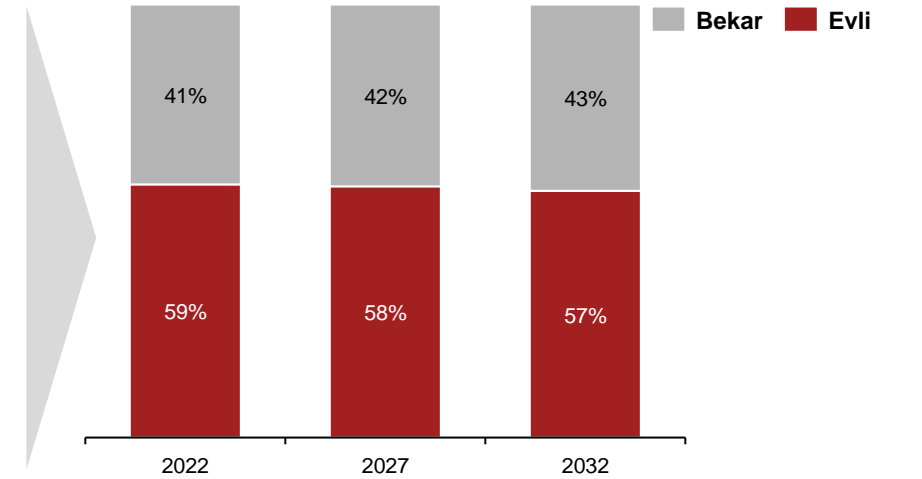
# Yaş Aralığına Göre Medeni Durum Tahminleri

Bekar nüfusun baz yıla göre artış göstererek 2032 yılında tüm nüfusun %43'ünü temsil etmesi öngörülmektedir

15 Yaş Üstü Nüfusun Yaş Aralığına Göre Evlilik Oranı, 2022-2027T-2032T (%)



15 Yaş Üstü Nüfusun Medeni Durumu, 2022-2027T-2032T



Model sonuçları projeksiyon süresi boyunca **evli nüfus oranının azalacağına** işaret etmektedir. **2032 yılında evli nüfusun en yüksek olduğu yaş aralığının 50-69** olacağı tahmin edilmektedir.



Projeksiyon dönemi süresince **medeni durumu bekar olan kişi oranının artacağı** (2022'de %41 iken 2032'de %43) ve **evlilik oranlarının azalacağı** öngörülmüştür.

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Medeni Duruma Göre Hane Tahminlemesi

2032 yılında toplam hane sorumlusu sayısının 2022'ye kıyasla %22 artarak 6 milyona ulaşması beklenmektedir.

## İstanbul'da Medeni Durum ve Yaş Ekseninde Hane Oluşumu, 2022-2032

Hane Sorumlusu Profili	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	YBBO
15-29 evli	208.845	226.953	242.606	250.004	250.228	243.065	251.353	256.283	258.555	258.416	259.149	↑ %2,2
15-29 bekar	215.742	215.323	216.337	220.881	226.756	233.712	234.069	236.842	241.085	246.024	254.781	↑ %1,7
30-49 evli	1.815.174	1.786.193	1.765.403	1.761.591	1.764.228	1.767.745	1.747.361	1.725.954	1.704.584	1.680.306	1.665.561	↓ %-0,9
30-49 bekar	497.760	536.054	562.398	587.341	603.498	607.451	634.835	653.873	663.652	665.929	668.112	↑ %3,0
50-69 evli	1.188.116	1.233.829	1.270.298	1.289.203	1.315.087	1.353.115	1.389.375	1.422.071	1.453.696	1.490.876	1.518.140	↑ %2,5
50-69 bekar	474.670	511.156	548.746	568.789	595.416	635.740	669.785	706.515	739.427	787.743	817.520	↑ %5,6
70+ evli	220.544	225.953	232.929	247.692	256.560	259.590	264.912	275.851	289.965	299.962	309.840	↑ %3,5
70+ bekar	245.572	261.034	278.736	305.285	329.697	348.699	371.443	395.047	426.713	446.226	475.703	↑ %6,8
<b>Toplam</b>	<b>4.866.422</b>	<b>4.996.494</b>	<b>5.117.454</b>	<b>5.230.786</b>	<b>5.341.470</b>	<b>5.449.118</b>	<b>5.563.132</b>	<b>5.672.435</b>	<b>5.777.678</b>	<b>5.875.483</b>	<b>5.968.805</b>	↑ %2.1

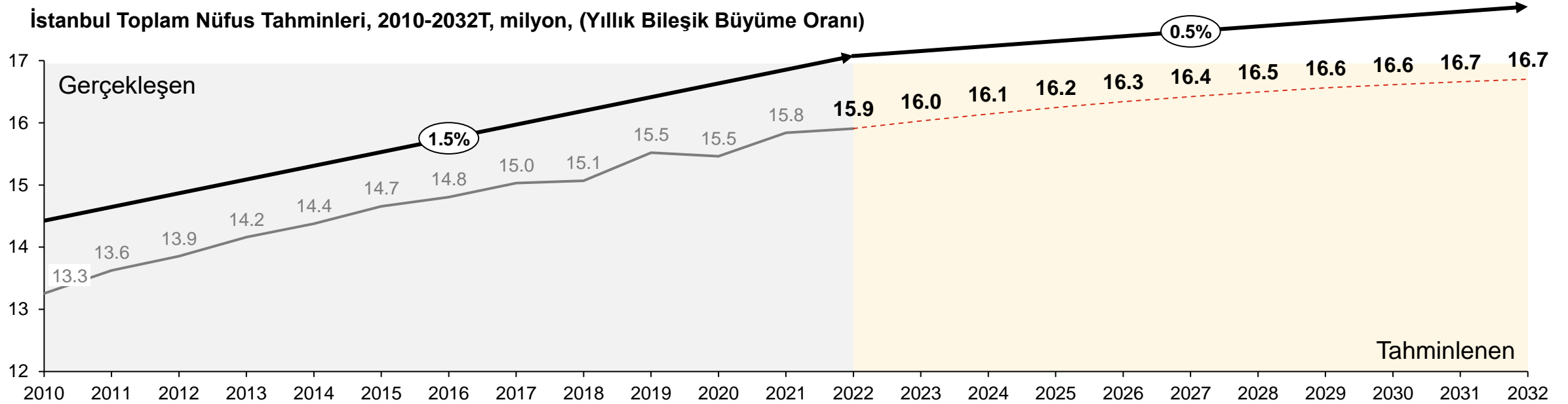
- Hane sorumlusu hanenin yönetiminden sorumlu olan yetişkin hane halkı üyesi olarak belirlenmiştir. Hane halkı ise bir konutta ikamet eden tüm bireyleri temsil etmektedir.
- 2032 itibarıyla oluşması tahminlenen yaklaşık **6 milyon hane** içerisinde **en yüksek payı % 27,9** ile **30-49 yaş aralığındaki evli haneler** oluşturmuştur.
- **30-49 yaş aralığındaki** evli hanelerde düşüş öngörülmüştür.
- Hane halkı oluşumunda **en büyük artışın 50 yaş üzeri** vatandaşlarda gerçekleştiği görülmüştür.

Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Toplam Nüfus İstatistikleri ve Tahmini

Tüm bu faktörler modellendiğinde, İstanbul nüfusunun projeksiyon döneminde yıllık bileşik %0,5 artış göstererek 2032 yılında yaklaşık 16,7 milyona ulaşması beklenmektedir



- İstanbul'un 10 yıllık nüfus projeksiyonu kapsamında, **2010 yılından itibaren nüfus büyüklüğünde artış** gözlemlenmektedir.
- Yapılan nüfus tahminlerinde **cinsiyet bazlı doğum ve ölüm oranları, medeni durum, yurtiçi ve yurtdışı göç hareketleri** dikkate alınmıştır.
- İstanbul'daki toplam nüfus, 2022 yılından itibaren yılda ortalama **%0.5 oranında büyüyerek 2032 yılında 16,7 milyona** ulaşması öngörülmektedir..

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti







Göç

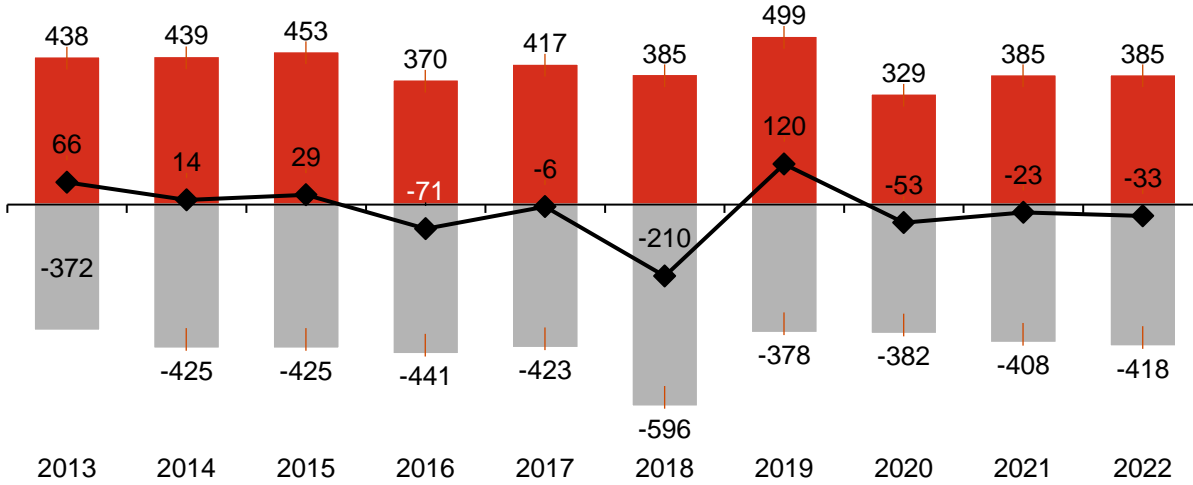
Hareketleri



# Yurt İçi Göç Hareketleri (1/2)

Yurtiçi göç hareketleri incelendiğinde son yıllarda İstanbul'dan dışarı yönlü bir göç trendi olduğu görülmektedir

İstanbul Yurtiçi Göç Hareketleri, 2013-2022 (bin)



◆ Net Göç

■ İstanbul'un Aldığı Göç

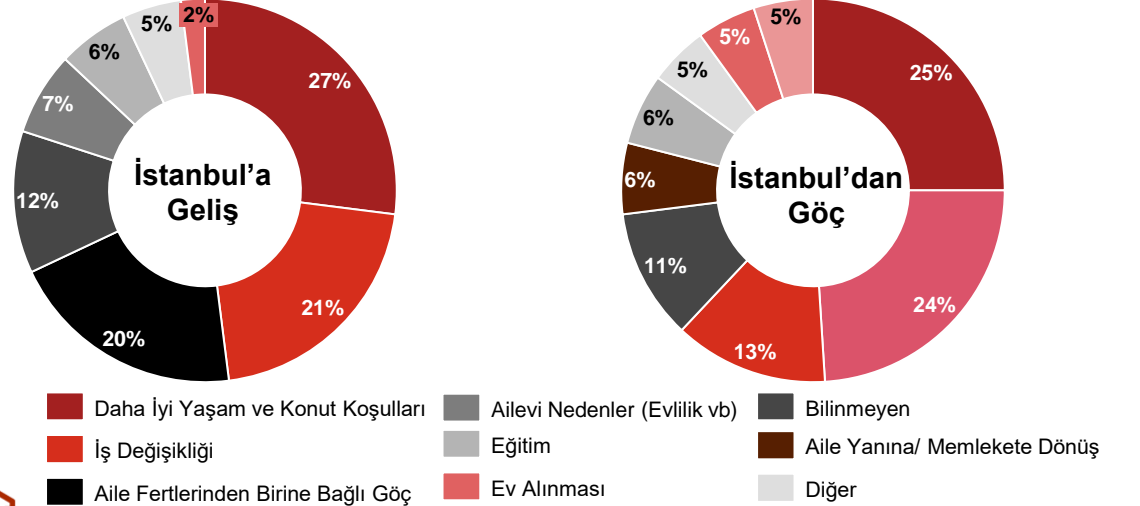
■ İstanbul'un Verdiği Göç

- İstanbul'da **net yurtiçi göç istatistikleri** değerlendirildiğinde, **gidenlerin artması** ve **gelenlerin sayısının fazla değişmemesi** nedeniyle göç alımının azaldığı gözlemlenmektedir.

- 2021-2022 yılları arasında İstanbul'a net göç **%2,1 oranında düşüş göstermiştir**.

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

İstanbul'a Gelme ve İstanbul'dan Göç Etme Nedenleri, 2021 (%)



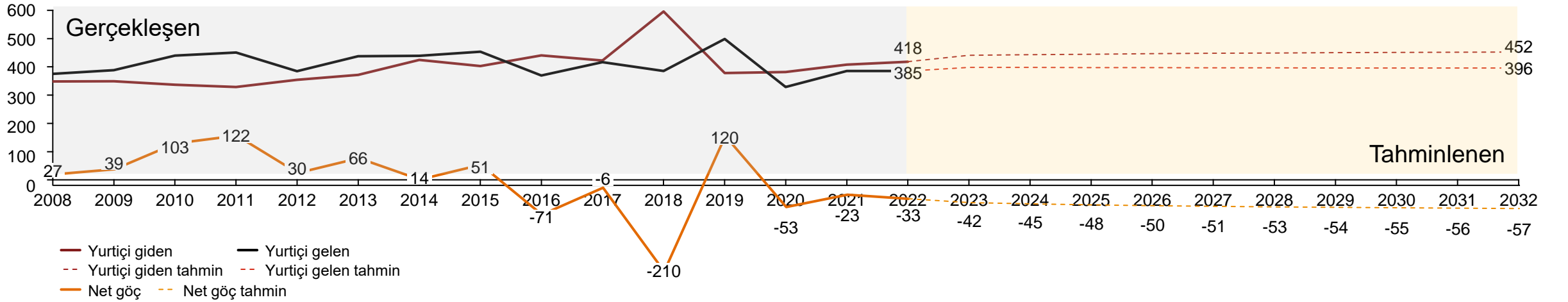
- İstanbul yurtiçi göç nedenleri incelendiğinde, İstanbul'a göç etme nedenleri arasında **daha iyi yaşam ve konut koşulları (%27)**, **iş değişikliği (%21)** ve **aile fertlerinden birine bağlı göç (%20)** öne çıkarak göç eden nüfusun yarısından fazlasını temsil etmektedir.
- İstanbul'dan başka şehirlere göçün arkasındaki temel etkenler ise **aile fertlerinden birine bağlı göç (%25)**, **daha iyi yaşam ve konut koşulları (%24)** ve **iş değişikliğidir (%13)**.

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

# Yurt İçi Göç Hareketleri (2/2)

İstanbul'dan diğer illere göçün ekonomi ve güvenlik temelli nedenler sebebiyle artması beklenmektedir

İstanbul'a Yurt içinden Giden ve Yurt İçinden Gelen Göç Nüfus Projeksiyonu, 2008-2032T, (bin)



- Modelleme kapsamında İstanbul'dan yurtiçi giden göç nüfusunun artacağı varsayılırken İstanbul'a gelen yurtiçi göç artışının minimal olacağı öngörülmüştür.
- Euronews haberine göre son 5 yılda 2,2 milyon kişi İstanbul'dan başka illere göç etmiştir. Göç etme sebepleri incelendiğinde, bu insanların %22,1'lik kısmı daha iyi konut ve yaşam koşulları olduğu gözlemlenmiştir.
- **Daha iyi yaşam koşulları ve konutlara erişim, başka şehirden ev satın alınması, iş değişikliği, deprem endişesi** gibi sebeplerin **giden yurtiçi göç nüfusunu artıracığı** varsayılmıştır. Bu kapsamda, 2032 yılında İstanbul'dan giden iç göç nüfusunun 452.274 kişi olacağı öngörülmüştür.
- **Daha iyi yaşam koşullarına erişim, iş değişikliği, aile fertlerinden birine bağlı göç, İstanbul'dan ev satın alınması, eğitim şartları ile öğrenci göçü** gibi nedenler İstanbul'a gelen göçü artırıyor olsa da **gelen göçteki azalma eğilimi** devam etmektedir. Bu kapsamda, 2032 yılında İstanbul'a gelen yurtiçi göç nüfusunun 395.663 olacağı öngörülmüştür.

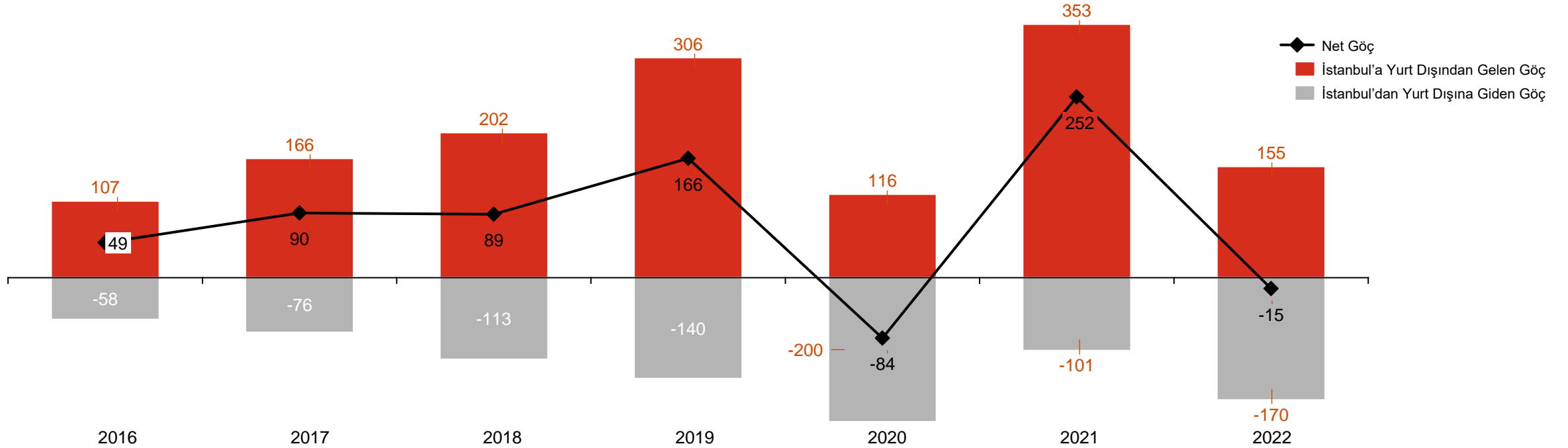
Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Yurt Dışı Göç Hareketleri (1/3)

İstanbul özelinde yurt dışı göç hareketleri incelendiğinde, Covid-19 pandemi yılı hariç şehre doğru pozitif bir net dış göçten söz edebiliyoruz

## İstanbul'da Dış Göç Hareketleri, 2016-2022 (bin)



- İstanbul'a yurt dışından gelen sayısı 2021 yılında 353 bine ulaşmış, 2022 yılında ise 155 bine düşmüştür. COVID-19 pandemisi ile 2020 yılında negatif değerleri gören net göç değeri, 2021 yılında Türkiye'deki nispeten rahat kısıtlamalar sayesinde +250 bin olmuştur. 2016 - 2021 arası döneme bütünsel olarak bakıldığında, İstanbul'daki net yurt dışı göçün ortalama senelik %3 büyüdüğü görülmektedir.

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

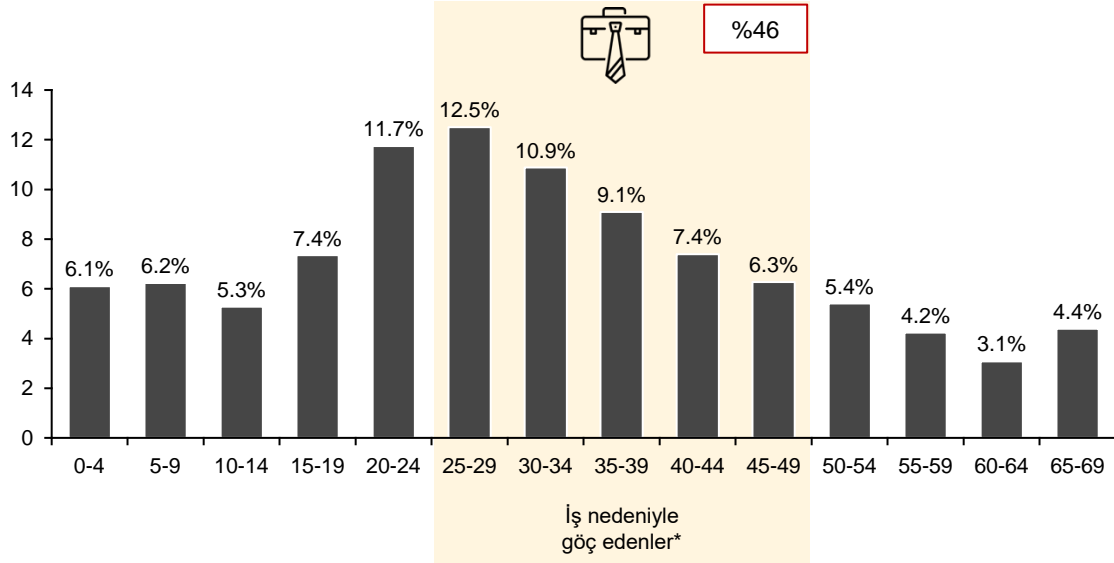
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti



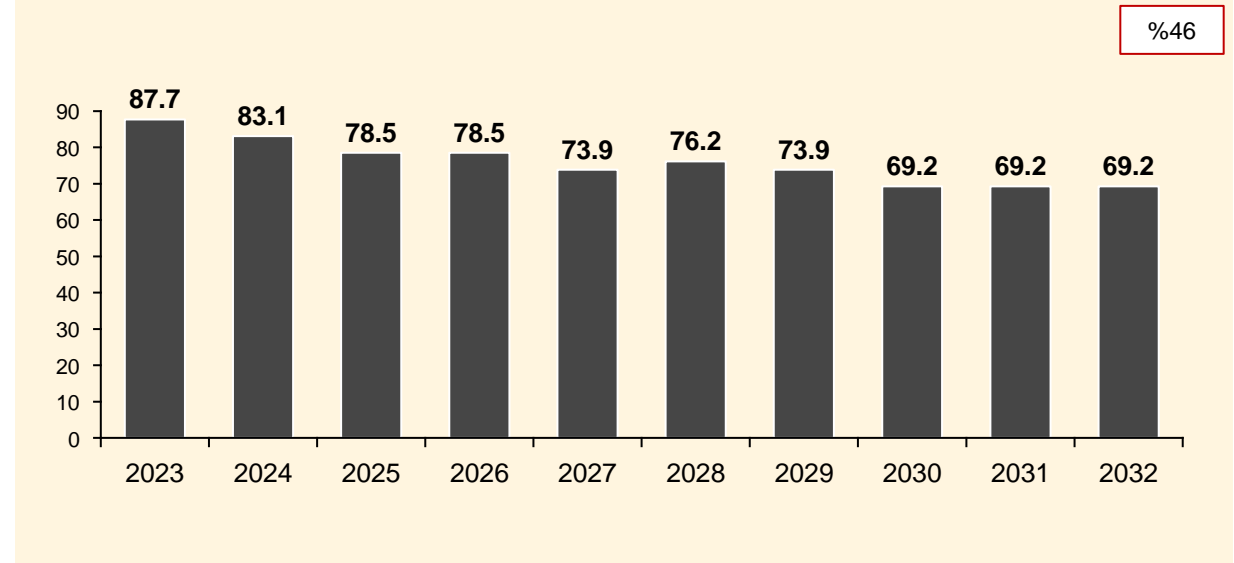
# Yurt Dışı Göç Hareketleri (2/3)

Yurt dışından İstanbul'a göçün azalması sebebiyle hane oluşumuna katkıda bulunan expat tahminlerinde 2023'ten 2032'ye bir düşüş öngörülmüştür

Yurt dışından İstanbul'a Göç Edenlerin Yaş Grubu Dağılımı



Yurt dışından İstanbul'a Gelen Yabancı Profesyonel (Expat) Sayısı Tahmini 2023T – 2032T, (bin kişi)



Yurt dışından İstanbul'a **göç eden kişilerin yaklaşık %46'sı, 25 – 49 yaş arasındadır**. Bu yaş grubunun çalışma amaçlı geldiğini varsayarak bu oranın yabancı profesyonel, yani **expat topluluğunu temsil ettiği öngörülmüştür**. Expatlar hane oluşumunu, dolayısıyla oluşacak konut ihtiyacını etkilemektedir. Expat sayısının **2023 yılından itibaren azalacağı tahmin edilmiştir**.

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, \*Yabancı profesyonel (expatlara) tekabül eden yaş aralıkları varsayılmıştır

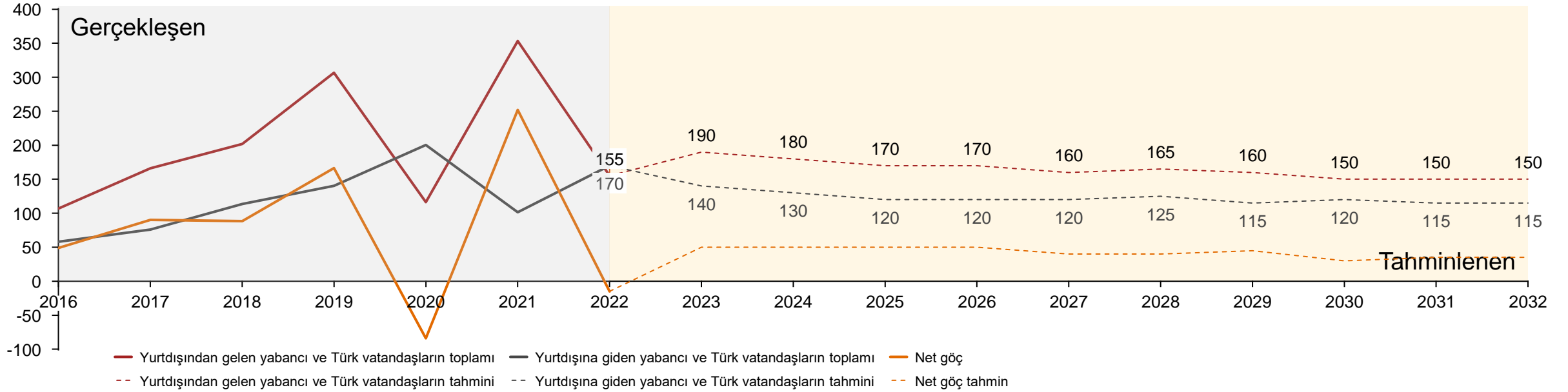
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

İlgili grubun toplam payı

# Yurt Dışı Göç Hareketleri (3/3)

İstanbul'daki yaşam koşulları dikkate alınarak önümüzdeki 10 yılda yurtdışı net göçte belirgin bir değişim olmayacağı varsayılmıştır

İstanbul'a Yurt Dışından Giden ve Yurt Dışından Gelen Toplam Yabancı ve Türk Vatandaşların Göç Nüfus Projeksiyonu, 2016-2032T, (bin kişi)



- Yurtdışı göç projeksiyonları, İstanbul'un dış göç hareketlerine yönelik farklı değişkenler nedeniyle çeşitli varsayımlar göz önünde bulundurularak incelenmiştir. Konutlar ile değerlendirmeler sonucunda uygun olan varsayım üzerinden projeksiyon gerçekleştirilmiştir.
- İstanbul'daki yaşam koşullarının elverişli olmaması ve yurtdışına çıkışların zorlaşması gibi parametreler ışığında yurtdışı yönlü göç hareketlerinin istikrarlı şekilde devam edeceğini varsaymaktadır.

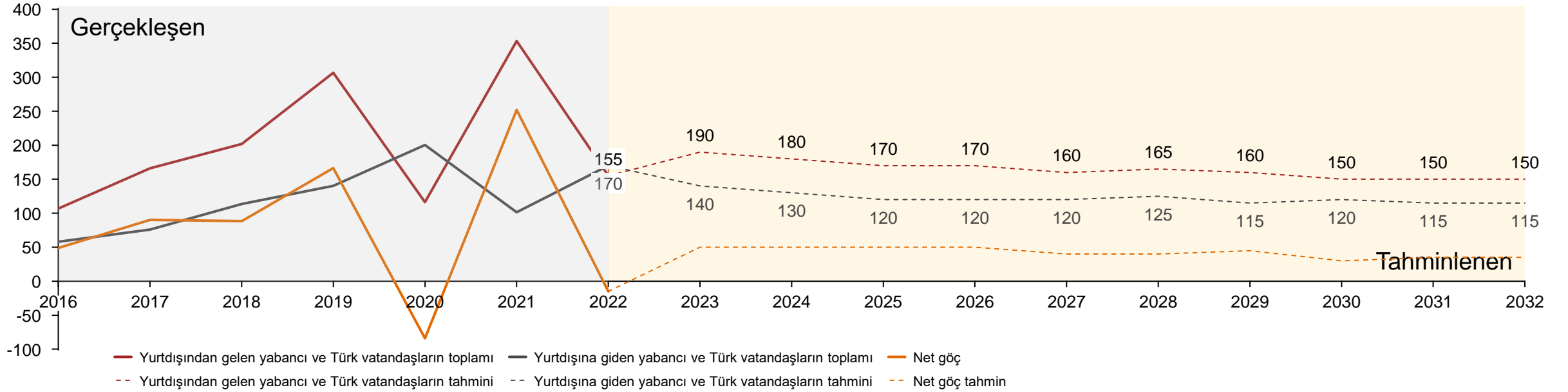
Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Yurt Dışı Göç Hareketleri (3/3)

İstanbul'daki yaşam koşulları dikkate alınarak önümüzdeki 10 yılda yurtdışı net göçte belirgin bir değişim olmayacağı varsayılmıştır

İstanbul'a Yurt Dışından Giden ve Yurt Dışından Gelen Toplam Yabancı ve Türk Vatandaşların Göç Nüfus Projeksiyonu, 2016-2032T, (bin kişi)



- Yurtdışı göç projeksiyonları, İstanbul'un dış göç hareketlerine yönelik farklı değişkenler nedeniyle çeşitli varsayımlar göz önünde bulundurularak incelenmiştir. Konutlar ile değerlendirmeler sonucunda uygun olan varsayım üzerinden projeksiyon gerçekleştirilmiştir.
- İstanbul'daki yaşam koşullarının elverişli olmaması ve yurtdışına çıkışların zorlaşması gibi parametreler ışığında yurtdışı yönlü göç hareketlerinin istikrarlı şekilde devam edeceğini varsaymaktadır.

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

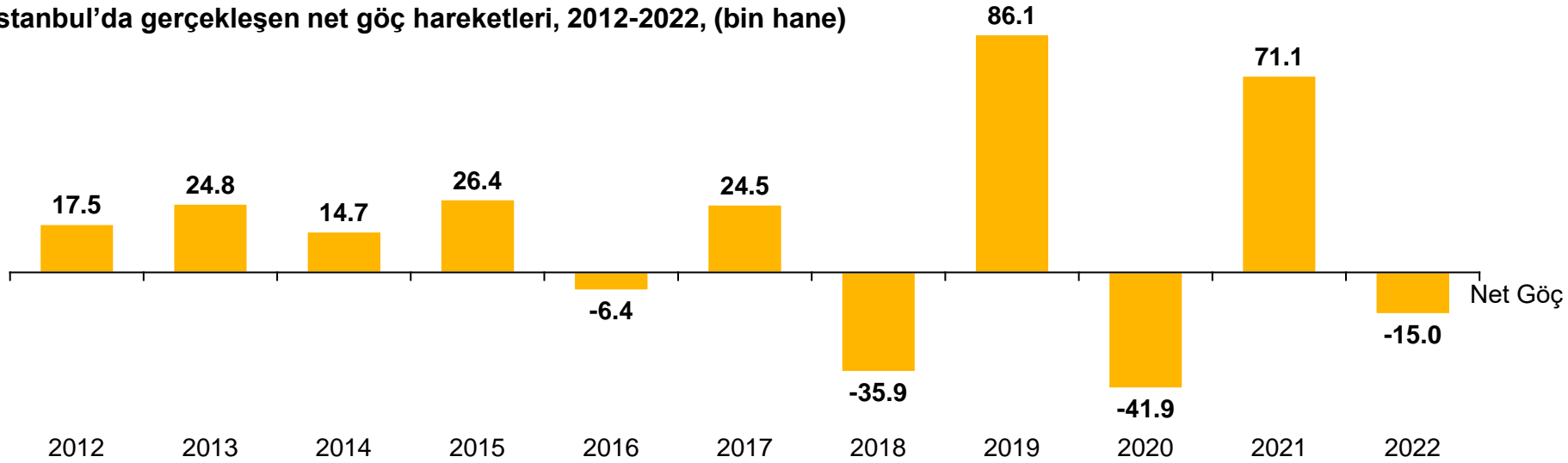
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti



# Toplam Net Göç Hareketleri

Geçtiğimiz 10 yıllık süreçte göç hareketlerinin İstanbul'da yeni konut ihtiyacı oluşturmadığı, mevcut stokta yer açtığı gözlemlenmiştir

İstanbul'da gerçekleşen net göç hareketleri, 2012-2022, (bin hane)



Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Toplam Net Göç Tahminlemesi

İstanbul'un hane halkı oluşumunda göç negatif yönlü etki göstermektedir

## İstanbul'da Göç Ekseninde Hane Halkı Oluşumu, 2022-2032

Hane Oluşumu Projeksiyonları	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yurt İçi Göç Giden	121,224	122,754	123,931	125,166	125,981	127,350	128,486	129,075	130,089	130,567
Yurt İçi Göç Gelen	98,035	98,556	99,072	99,611	100,144	100,669	101,207	101,730	102,262	102,782
<b>Net Yurt İçi Göç</b>	<b>-23,189</b>	<b>-24,198</b>	<b>-24,859</b>	<b>-25,555</b>	<b>-25,837</b>	<b>-26,681</b>	<b>-27,279</b>	<b>-27,345</b>	<b>-27,827</b>	<b>-27,785</b>
Yurt Dışı Göç Giden	42,456	39,776	36,877	37,008	37,054	38,970	36,058	37,779	36,380	36,351
Yurt Dışı Göç Gelen	57,122	54,348	51,534	51,739	48,887	50,601	49,240	46,317	46,474	46,629
<b>Net Yurt Dışı Göç</b>	<b>14,666</b>	<b>14,572</b>	<b>14,657</b>	<b>14,731</b>	<b>11,833</b>	<b>11,631</b>	<b>13,182</b>	<b>8,538</b>	<b>10,094</b>	<b>10,278</b>
<b>Net göç</b>	<b>-8,523</b>	<b>-9,626</b>	<b>-10,202</b>	<b>-10,824</b>	<b>-14,004</b>	<b>-15,050</b>	<b>-14,097</b>	<b>-18,807</b>	<b>-17,733</b>	<b>-17,507</b>

- Net göç detay kırılımda incelendiğinde negatif yönlü trendin en büyük sebebinin net yurt içi göçü olduğu gözlemlenmiştir.
- Yurt içinden İstanbul'a göç edenler sonucu oluşan hanelerin sayısı yıllar içerisinde kısıtlı düzeyde değişkenlik göstermektedir. Buna karşılık İstanbul'dan ayrılanların sayısında öngörülen artış, net yurt içi göçündeki negatif trendin temel etmeni olmuştur.
- Yurt dışı göç hareketleri tarafında ise İstanbul'a yurt dışından gelen hanelerin sayısının gidenlerden daha fazla olmasına karşın, bu pozitif göç trendi, yurt içi göçün oluşturduğu etkiden daha zayıf kalmaktadır.





Hane

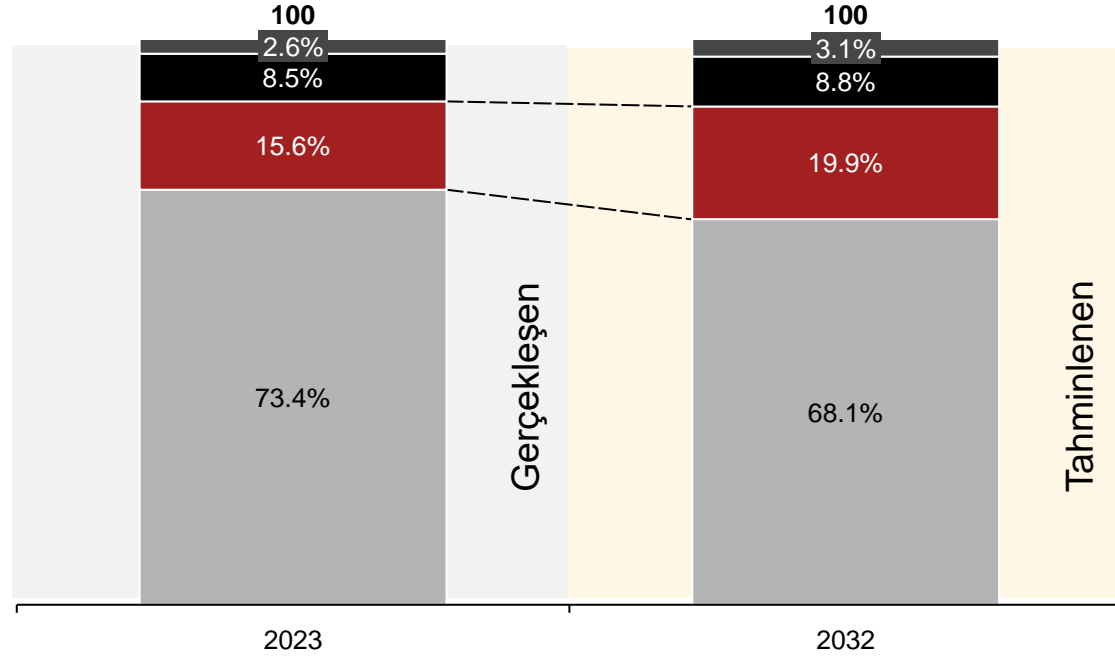
Projeksiyonları



# Hane Tip Dağılım Tahminlemesi

2023'ten 2032'ye tek kişilik hane payının artması beklenirken yalnızca tek çekirdek aileden oluşan hane tipinin azalması öngörülmektedir

İstanbul Hane Tipleri Dağılımı Tahmini, 2023T-2032T



- Tek kişiden oluşan hane
- Tek çekirdek aileden oluşan hane
- En az bir çekirdek aile ve diğer kişilerden oluşan hane
- Çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hane

## Hane Yapısı Örnekleri

- Tek Başına Yaşayan Bireyler
- Anne, baba ve çocuktan oluşan haneler
- Çekirdek aileye ek aile bireylerinin(dede vb.) de dahil olduğu haneler
- Kan bağı bulunmayan birden fazla kişinin birlikte yaşadığı haneler (öğrenci evleri)



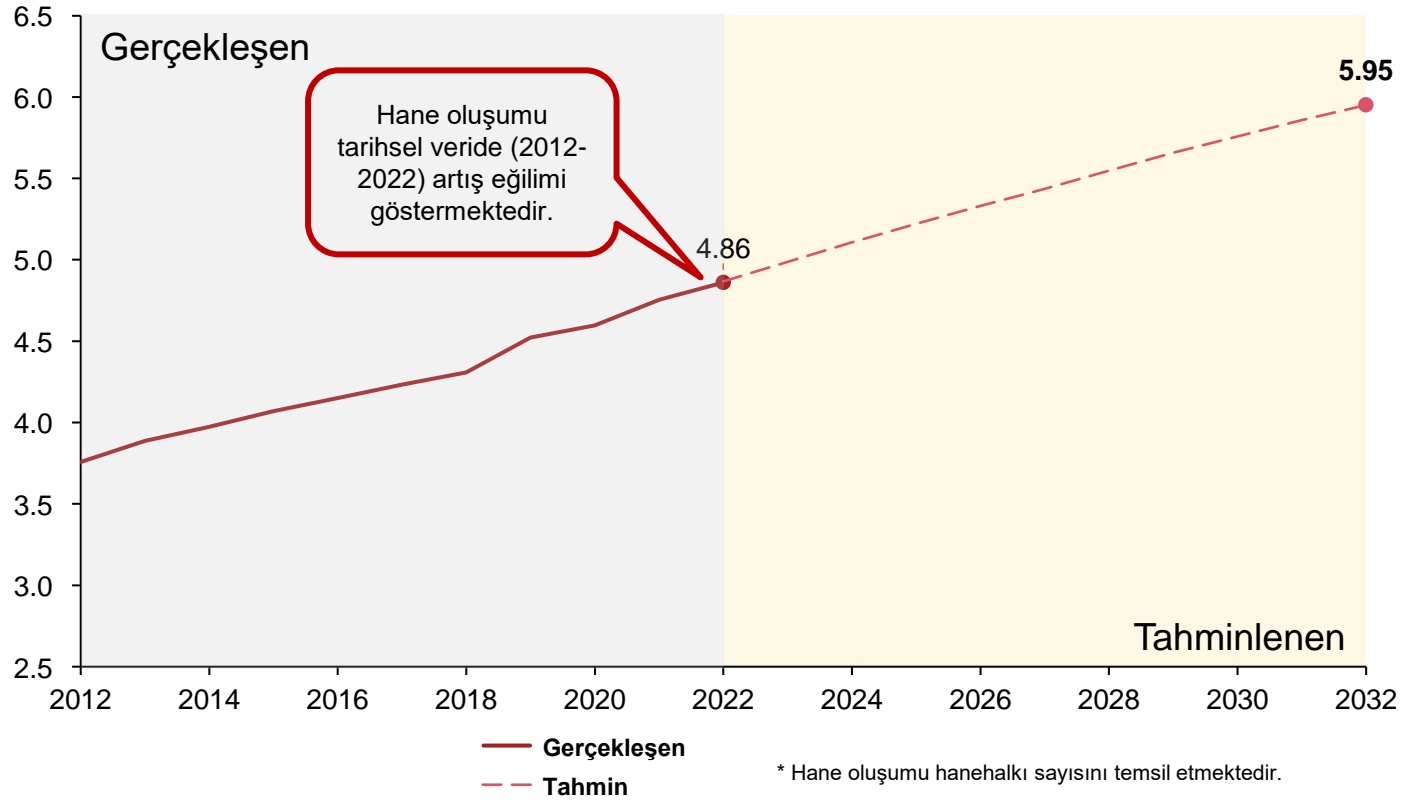
İstanbul hane tipleri tahminine göre **tek kişilik hane payının artması beklenirken tek çekirdek aileden oluşan hane sayısının azalması** beklenmektedir. 2023'te tek kişilik haneler toplam hanelerin %15.6'sını oluştururken bu payın 2032'de %19.9'a çıkması öngörülmektedir. Buna karşılık çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hanelerin payında da bir artış olmuştur.



# Hane Sayısı Tahminlemesi

Hane oluşumu evlilik, boşanma, göç, doğum, ölüm gibi faktörlerle hesaplanarak tahminlenmiştir

İstanbul Hane Oluşumu\* Tahmini, 2012-2032T (Milyon)



## Proje kapsamında hane oluşumu tahminlenirken



Yaş aralığı



Doğum oranı



Göç



Evlilik



Boşanma



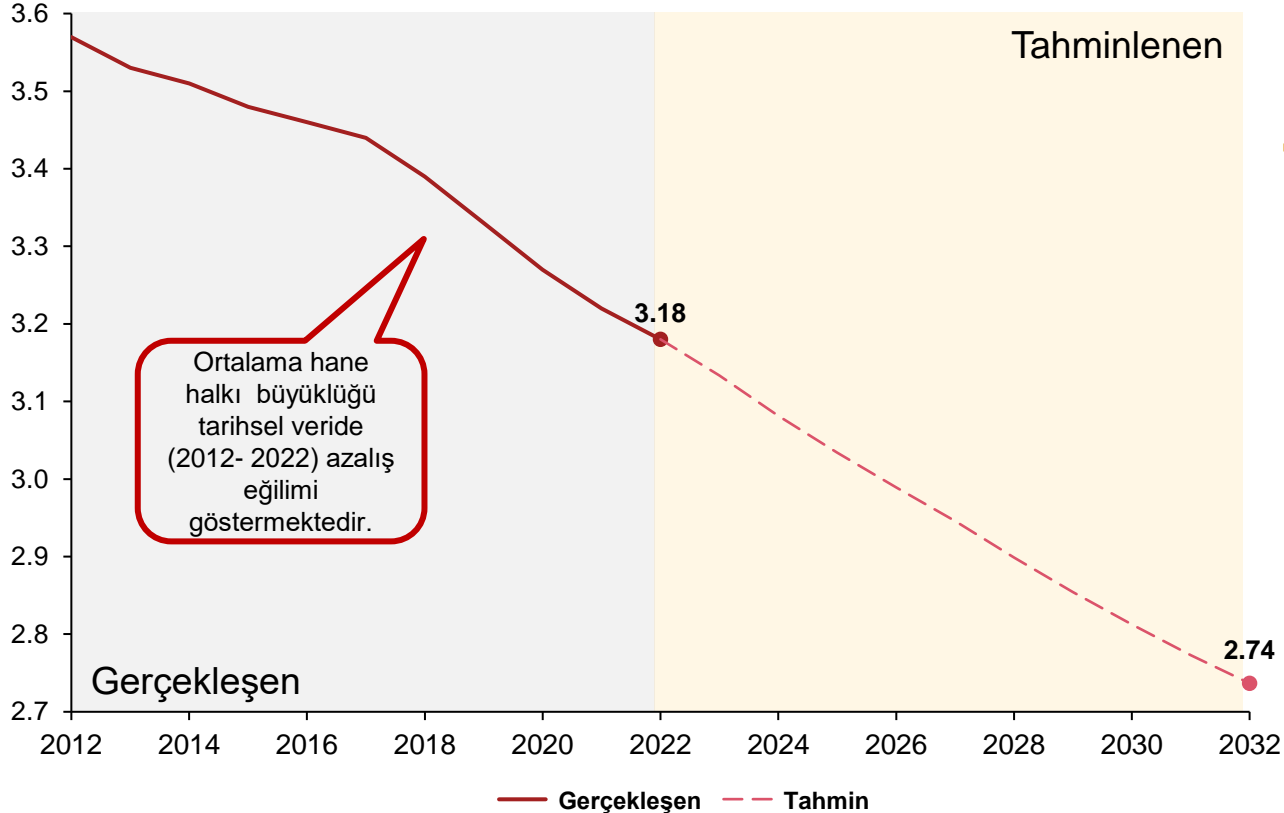
Ölüm oranı

## değişkenleri kullanılmıştır

# Ortalama Hane Büyüklüğü Tahminlemesi

Ortalama hane büyüklüğünün 2032'de yaklaşık 2,7 değerine kadar azalacağı öngörülmektedir

## İstanbul Ortalama Hane Büyüklüğü Tahmini, 2012-2032T



- **Ortalama hane büyüklüğü 2012 yılından itibaren azalmaya devam etmektedir.** Bunun yansıması olarak, tarihsel veride **2022 yılı hane büyüklüğü 10 yıldaki en düşük değere** ulaşmıştır. **2032 yılına kadar azalış trendinin sürmesi** beklenmektedir.
- Tüm yaş aralıklarında gözlemlenen **evlilik oranlarında düşüş** ve **boşanma oranlarındaki artış** ortalama hane halkı büyüklüğünü doğrudan etkilemektedir.
- Hanehalkı büyüklüğü ve hane sayısının çarpımı **kurumsal olmayan nüfusu vermektedir.** Kurumsal nüfus tüm yıllar için toplam nüfusun %2.5'i olarak varsayılmıştır.

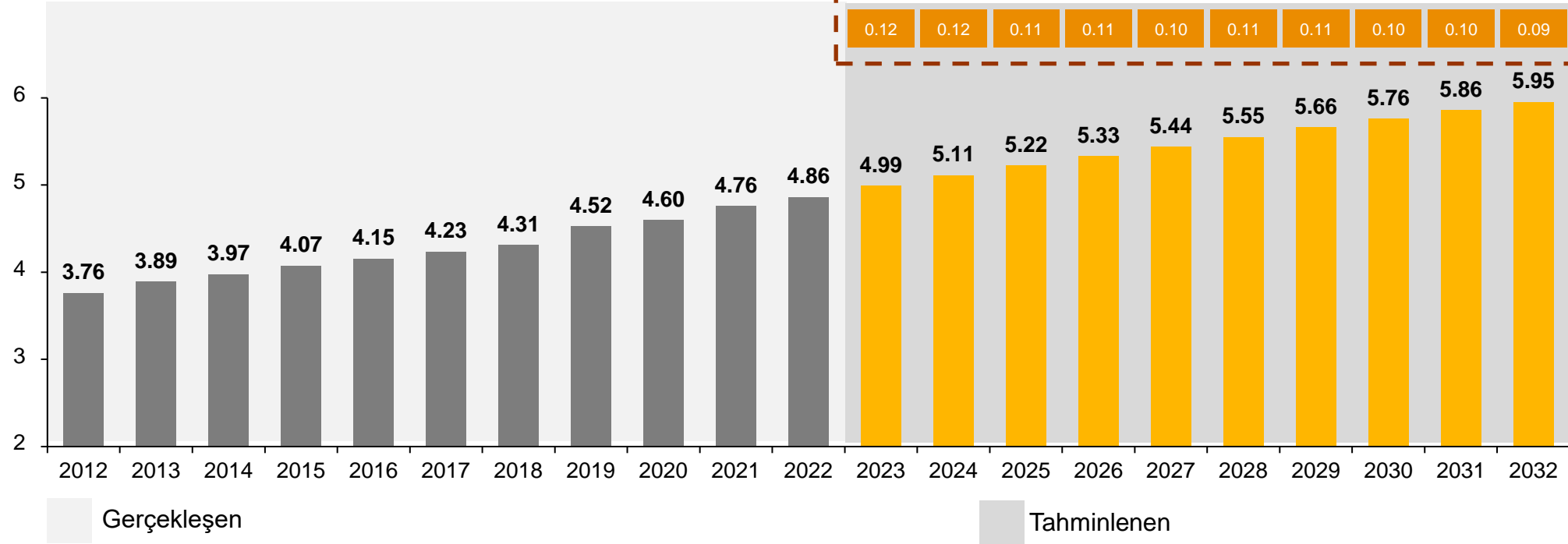
# İKAMETGAHA DAYALI KONUT İHTİYACI



# İstanbul Hane Sayısı Tahminlemesi

İstanbul'daki yıllara sâri nüfus değişimi ve göç hareketleri göz önünde bulundurularak, 2032 yılına kadar İstanbul'da oluşacak yeni haneler ile birlikte toplam **~1.084 milyon yeni konut ihtiyacı** oluşacağı tahminlenmiştir

İstanbul Hane Oluşumu Tahmini, 2012-2032T (Milyon)



Kaynak: TÜİK, PwC Analizi



İkametgaha Dayalı Olmayan

Konut Talebi





# İkametgaha Dayalı Olmayan, Ek Konut Talebi Yaratabilecek Faktörlere Bakış

## İkametgaha Dayalı Olmayan Konut Talebinin Kapsadığı Profiller



### Turizm Faaliyetlerinden Kaynaklı Talep

- Gelen ziyaretçi sayısı ve konaklama türleri, paylaşımlı turizm platformları ile kiralanan ev sayısı ve günlük/saatlik kiralamalar dahil edilmiştir.



### İkametgahını Aldırmayan Öğrenciler

- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerini temel alarak nüfustaki değişimler ve göç hareketleri üzerinden İstanbul'un 10 yıllık konut ihtiyacını ortaya koyan projeksiyonumuzun ötesinde, konut talebine etki eden ancak resmi ikametgahı İstanbul'da bulunmayan kişileri de göz önünde bulundurmak **çalışmamızın kapsayıcılığı açısından önem taşımaktadır.**



### Geçici Koruma Kapsamındakiiler

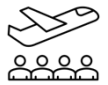
- Bu doğrultuda istisnai durumları da projeksiyona dahil etmek üzere, Adrese Dayalı Nüfus Sistemi verilerinde temsil edilmeyen kişileri ve onların sebebiyet verdiği haneler dolayısıyla oluşan konut talebini yansıtabilmek için projeksiyonumuza bir «**Diğer**» terimi eklenmiş olup, «**Diğer**»'i oluşturan kalemler üzerinden değerlendirme yapılmıştır.



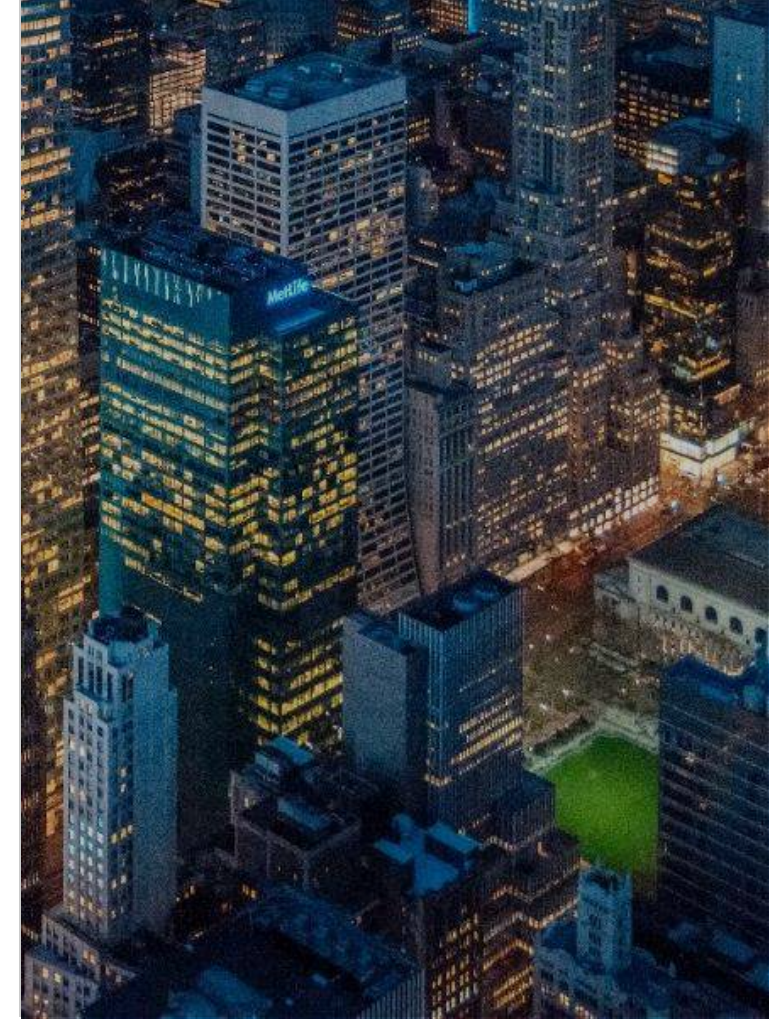
### İkincil Konut Satın Alanlar



### İl Dışında Yaşayan İş İnsanları



### Konut Satın Alan Yabancılar







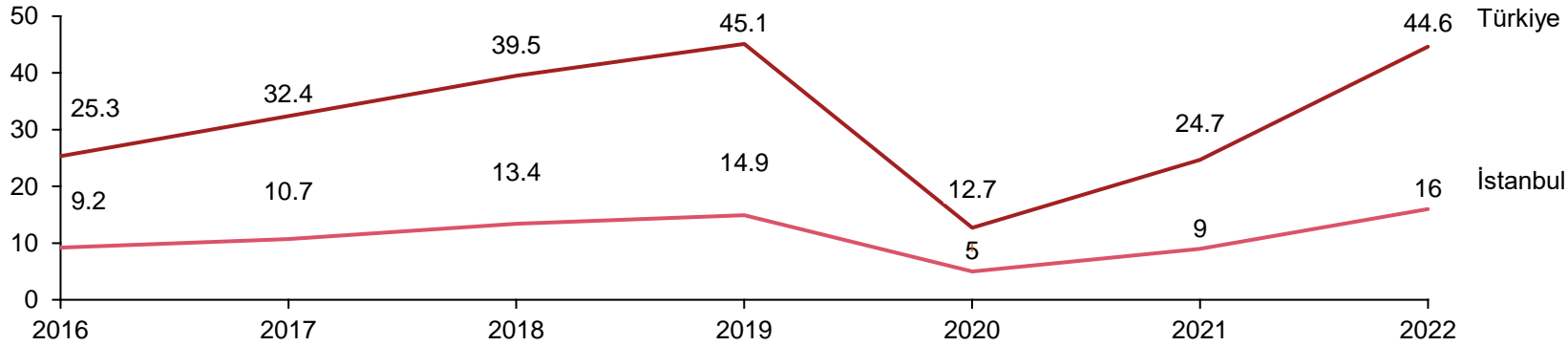
# Turizm Faaliyetlerine Bağlı Konut Talebi



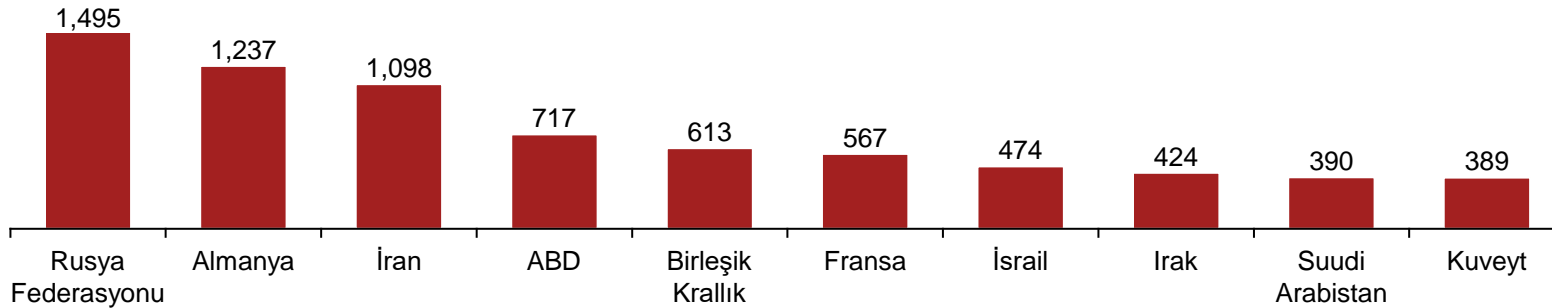
# Turizm Faaliyetleri (1/9)

Türkiye'nin en popüler turistik destinasyonlarından biri olmasının etkisiyle İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı oldukça yüksektir

Türkiye ve İstanbul Ziyaretçi Sayıları, 2016-2022 (milyon kişi)



İstanbul'daki Yabancı Ziyaretçilerin Milletlere Göre Dağılımı (İlk 20 Ülke, bin kişi)



Kaynak: İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti



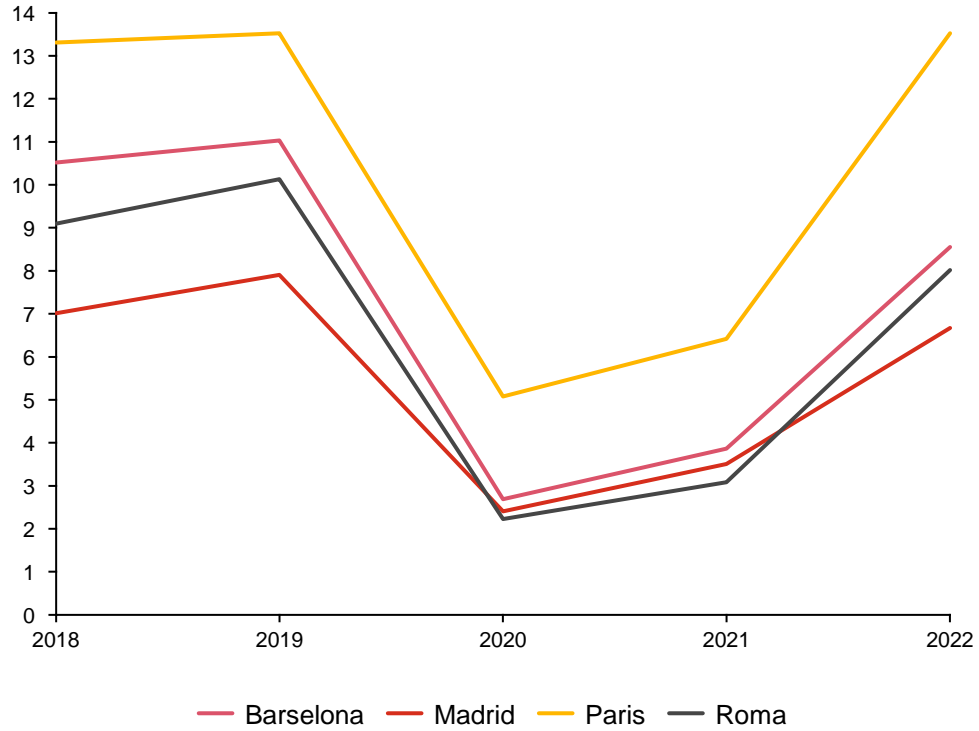
- İstanbul, yalnızca Türkiye içerisinde değil, küresel olarak da **en popüler turistik destinasyonlardan biridir** ve yabancı ziyaretçi sayısı oldukça yüksektir.
- 2016-2022 yılları arasındaki ziyaretçi sayısı değerlendirildiğinde 2020-2021 yılları dışında ziyaretçi sayısının **sürekli olarak artış gösterdiği** görülmektedir.
- İstanbul'a en çok giriş yapan yabancı ziyaretçilerin milletlere göre dağılımı incelendiğinde **Rusya Federasyonu, Almanya, İran ve ABD öne çıkmaktadır.**



# Turizm Faaliyetleri (2/9)

Büyük metropollerde yapılan çalışmalar turistik gecelemlerin %26'sının paylaşımlı platformlar üzerinden gerçekleştiğini ortaya koymuştur

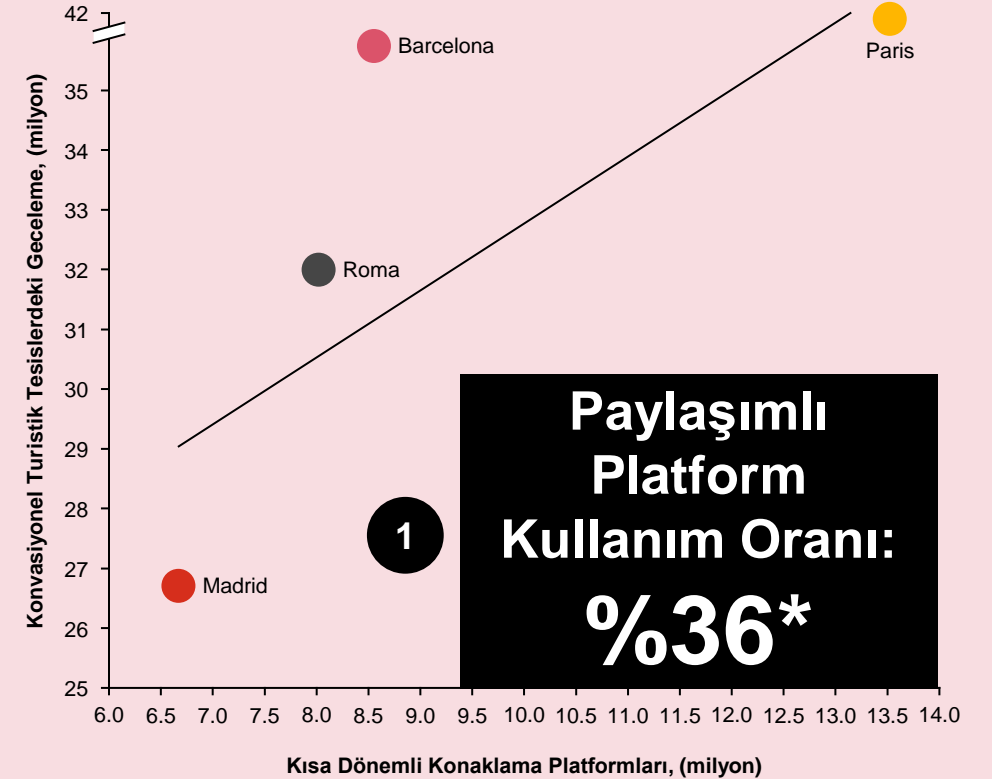
**Paylaşımlı Ekonomi Platformlarında Sunulan Kısa Süreli Konaklama Hizmetlerinde Geceleme Sayıları, (milyon), Seçilmiş Şehirler**



Kaynak: Eurostat, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

**Paylaşımlı ekonomi platformlarında sunulan kısa süreli konaklama hizmetlerinde geceleme sayıları analizi, 2022**

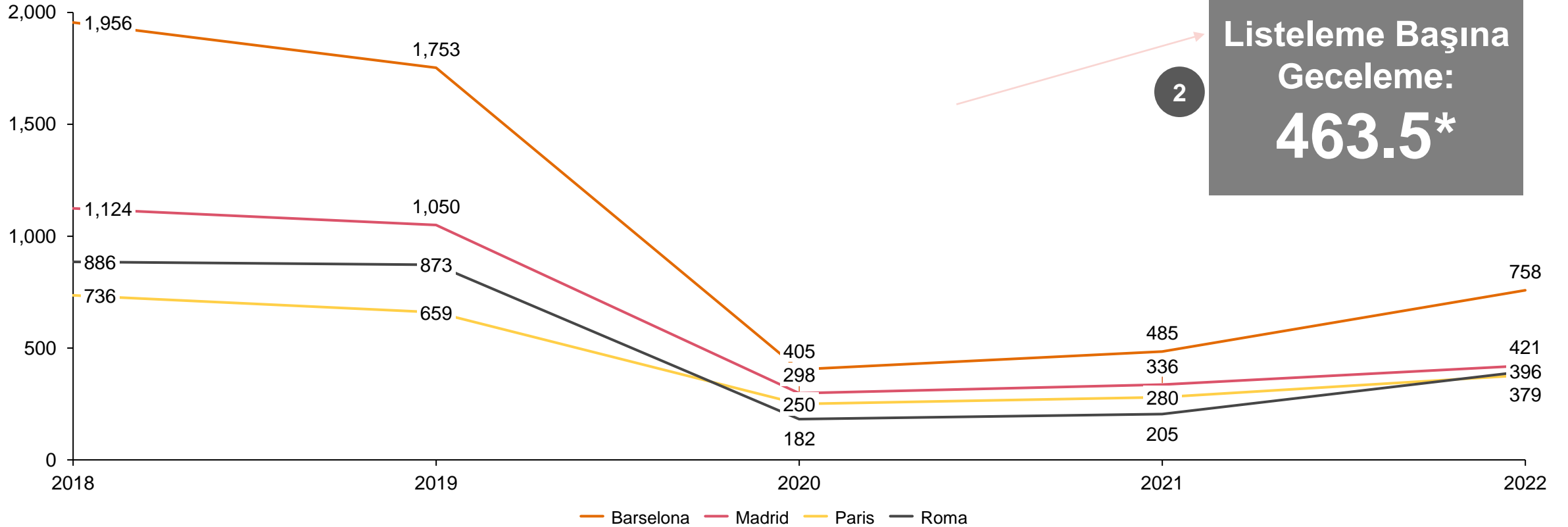


\*: Eurostat çalışmasında bulunan %26'lık orana %10 kültürel fark oranı Konutder varsayımı ile eklenmiştir

# Turizm Faaliyetleri (3/9)

Aynı metropollerde Airbnb bir gösterge olarak belirlenerek listeleme başına geceleme sayısı hesaplanmıştır

Airbnb Listelemeleri Başına Geceleme Sayısı, Seçilmiş Şehirler



Kaynak: Eurostat, PwC Analizi

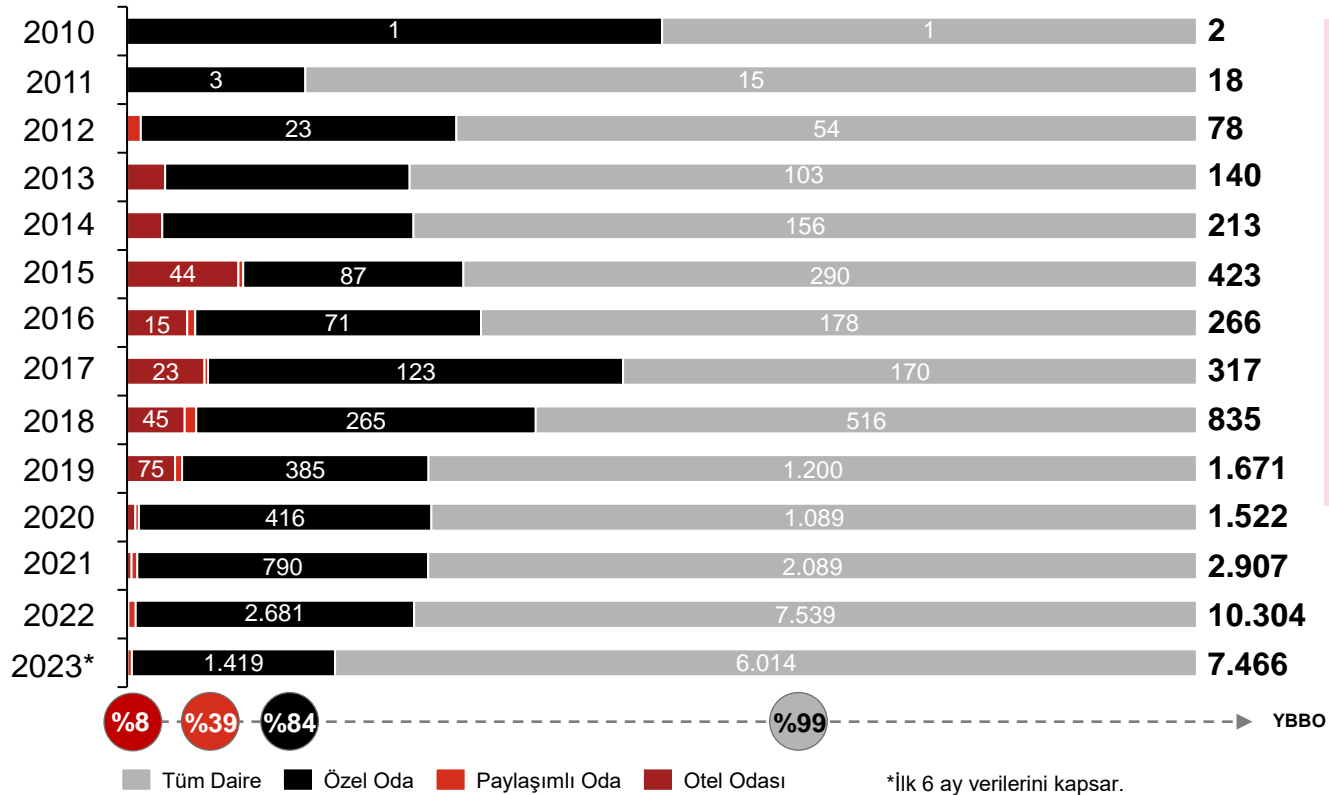
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

\* Bu parametre kişi sayısını ayırtırmadığı için yıllık bazda 365'i geçmesi mümkün olmaktadır.

# Turizm Faaliyetleri (4/9)

İstanbul'da 2010 yılından bu yana Airbnb üzerinden kısa dönemli kiralama faaliyetleri her sene artış göstererek turizm iş modellerindeki önemini arttırmaktadır

## İstanbul'da Airbnb Kiralama Türlerine Göre Yorum Yapılan İlan Sayısı, 2010-2023



- Airbnb, 2010 yılından bu yana Türkiye'de faaliyet göstermektedir. 2023 itibarıyla 45.524 bin kayda ulaşan İstanbul, dünyada büyük şehirler arasında 2. sıradadır.
- İstanbul'da 2021 yılında **doluluk oranı yaklaşık %26** olmuştur. Bu anlamda, İstanbul'da yaz-kış turizm sezonları Airbnb'de konaklama talebini etkilemeksizin yılın her döneminde tüm konaklama türleri tercih edilmektedir.
- İstanbul'da kiralama türlerinden **en çok tercih edilen daire kiralınması** olup **özel oda kiralama trendi ile paylaşım ekonomisine dayanan turizm modeli** 2010 yılından bu yana **%84 artmıştır**. En az tercih edilen konaklama türü ise **otel odası** kiralınmasıdır.

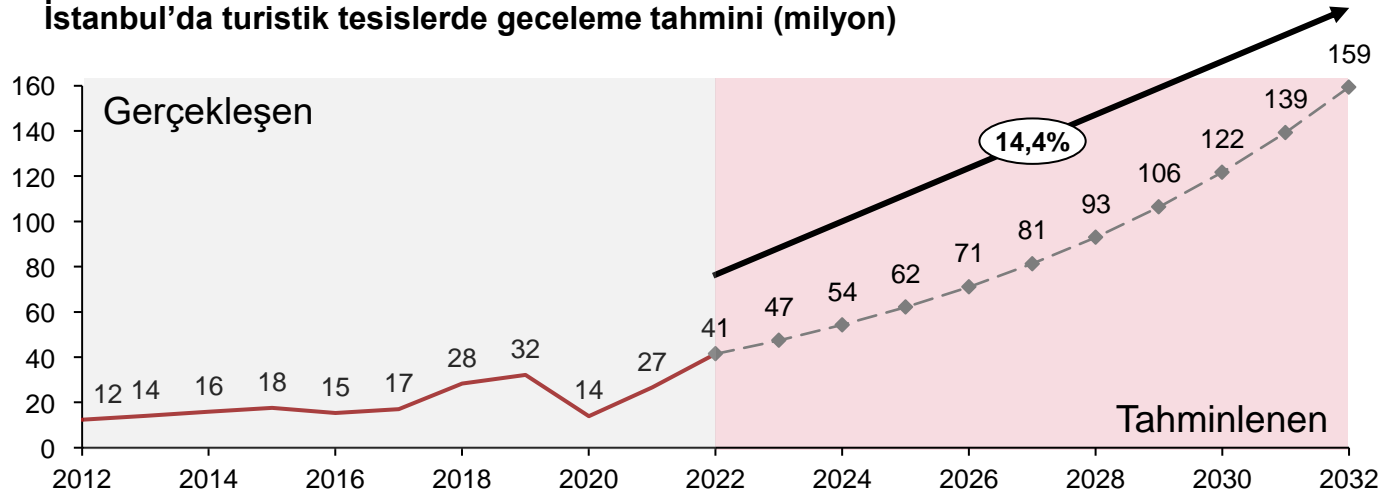
Listelemelerde Daire

Oranı: %75

# Turizm Faaliyetleri (5/9)

İstanbul'da 2010 yılından bu yana Airbnb üzerinden kısa dönemli kiralama faaliyetleri her sene artış göstererek turizm iş modellerindeki önemini arttırmaktadır

İstanbul'da turistik tesislerde geceleme tahmini (milyon)



- 2022-2032 arasında İstanbul'un turizm performansı 2012-2022 yılları arasında gösterdiği performans baz alınarak tahminlenmiştir.
- Bu tahminleme sonucunda 2022-2032 döneminde geceleme tahmin %14.4 YBBO oranı ile büyümeye ulaşacağı tahminlenmiştir.
- Covid-19 pandemi sırasında yaşanan düşüş ardından gelen toparlanmanın 2023 itibariyle normalleşeceği öngörülmüştür.
- 2022 yılında gelen turistlerin ortalama 10 gece konaklama yaptığı görülmüştür.

Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti





# Turizm Faaliyetleri (6/9)

Turistik geceleme sayısından doğacak olan konut ihtiyacı, Avrupa Komisyonu'nun turistik mega şehirler çalışması ile temellendirilmiştir

Platform Kullanım Oranı

**%36\***

Platform Kullanım Oranı

Avrupa Komisyonu'nun Paris, Berlin, Atina gibi turistik mega şehirleri incelemek için geliştirdiği metodoloji ile incelendiğinde Türkiye'de paylaşımlı turizm platformlarının tüm turistik gecelemler içerisindeki oranının %26 olduğu gözlemlenmiştir.

Listeleme Başına Geceleme

**463.5**

Listeleme Başına Geceleme

Listeleme başına geceleme parametresi paylaşımlı turizm platformlarında yayınlanan listelemelerde kaç gece konaklandığı belirtmektedir. Bu parametre kişi sayısını ayırtmadığı için yıllık bazda 365'i geçmesi mümkün olmaktadır.

Listelemelerde Daire Oranı

**%75**

Listelemelerde Daire Oranı

Listelemelerde yatak ve/veya oda opsiyonundan ayırtılmış ilanların oranını belirtmektedir.

\*Eurostat çalışmasında bulunan %26'lık orana %10 kültürel fark oranı konutlar varsayımı ile eklenmiştir

Istanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

Kaynak: PwC Analizi

## 2022 yılı için örnek hesaplama

Istanbul'daki geceleme sayısı:

**41,442,044**

Geceleme sayısı x Platform Kullanım Oranı:

**41,442,044 x %36\* = «14,919,136»**

Liste Başına Geceleme sayısı x Platform Kullanım Oranı / Liste Başına Geceleme:

**14,919,136 / 463.5 = «32,188»**

Listemelerde Daire Oranı:

**32,188 x %75 = «24,141»**

# Turizm Faaliyetleri (7/9)

Turizm kaynaklı konut talebinin 10 yıl içerisinde ~93 bini bulması ve turizm kaynaklı ~69 bin yeni konut ihtiyacı oluşması tahminlenmektedir

İstanbul turistik tesislerde  
geceleme tahmini

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
41,442,044	47,415,737	54,250,511	62,070,490	71,017,684	81,254,578	92,967,077	106,367,882	121,700,355	139,242,938	159,314,210

Platform Kullanım Oranı **%36\***

Avrupa Çalışması(%26)	10,774,931	12,328,092	14,105,133	16,138,327	18,464,598	21,126,190	24,171,440	27,655,649	31,642,092	36,203,164	41,421,695
Kültürel Fark (%10)	4,144,204	4,741,574	5,425,051	6,207,049	7,101,768	8,125,458	9,296,708	10,636,788	12,170,036	13,924,294	15,931,421
Toplam	14,919,136	17,069,665	19,530,184	22,345,376	25,566,366	29,251,648	33,468,148	38,292,438	43,812,128	50,127,458	57,353,116

Listeleme Başına Geceleme **463.5**

32,188	36,828	42,136	48,210	55,159	63,110	72,207	82,616	94,525	108,150	123,739
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------

Listelemelerde Daire Oranı **%75**

24,141	27,621	31,602	36,158	41,370	47,333	54,156	61,962	70,893	81,112	92,804
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Yıllar itibarıyla paylaşımlı turizm platformları kaynaklı yeni konut ihtiyacı

3,480	3,981	4,555	5,212	5,963	6,823	7,806	8,932	10,219	11,692
Turizm Kaynaklı 10 yıllık Toplam Yeni Konut İhtiyacı									

**~69 bin**

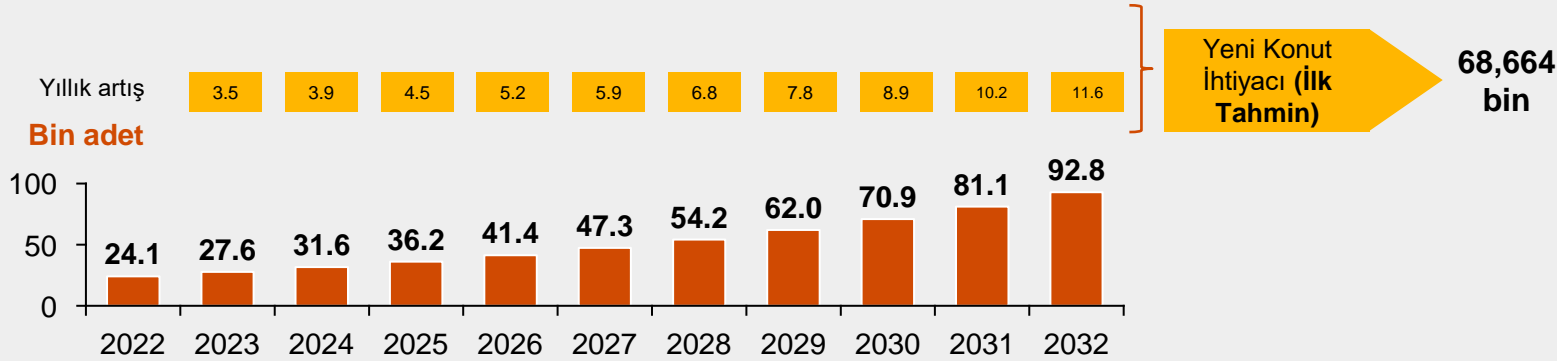
Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Turizm Faaliyetleri (8/9)

İstanbul'da turizm faaliyetlerinden kaynaklanan konut ihtiyacı tahmininin (yıllık ortalama ~6,900), Ekim 2023'te 'Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması' Kanunu'nun resmi gazetede yayımlanması ile, %50 daha düşük olacağı varsayılmaktadır

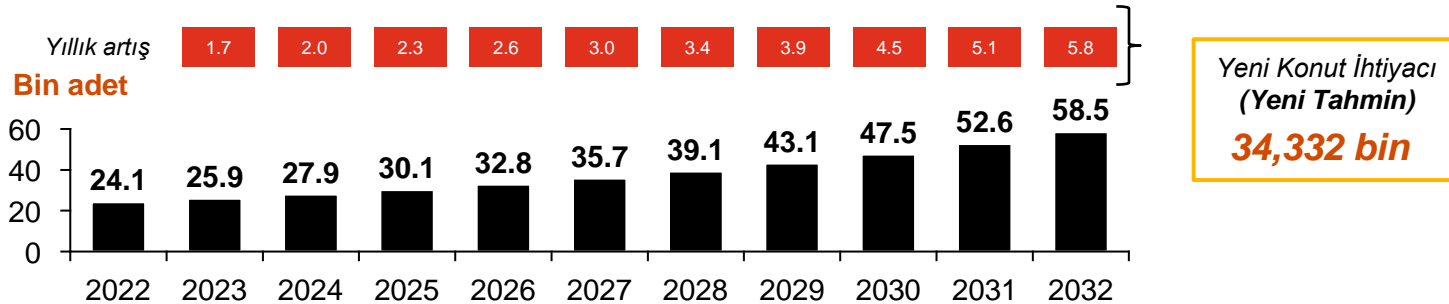
## Turizm Faaliyetlerden Kaynaklı Yeni Konut İhtiyacı Tahmini, 2023 – 2032, Airbnb Yasası Öncesi Çalışma



«Airbnb Yasası»'nın Ekim 2023'te resmi gazetede yayınlanması ile günlük konut kiralama faaliyetlerine yeni düzenlemeler getiriliyor, caydırıcı düzenlemeler öngörülen ek konut ihtiyacı tahminini azaltıyor

- 'Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair' yayınlanan kanunda **100 günden az bir süreliğine kiralanacak konutlar için** Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan **izin belgesi alma zorunluluğu** getirildi. Turizm amaçlı kiralanacak konut bir binaya ait ise, izin belgesi alınabilmesi için aynı binadaki **tüm kat maliklerinden oy birliği ile onay alınması** zorunlu kılındı.
- İzin belgesi almadan kiralama yapanlara 100 bin TL, 15 gün içerisinde izin belgesi alınmadığı takdirde 500 bin TL, takip eden 15 gün içerisinde ise 1 Milyon TL'lik **idari para cezası uygulaması** getirildi.
- İzin belgesi olmadan kiralanacak konutların yer aldığı çevrimiçi platformlar, Bakanlık tarafından uyarılmaları halinde, **söz konusu ilanları 24 saat içinde kaldırmakla yükümlü olacak.**

## Turizm Faaliyetlerden Kaynaklı Yeni Konut İhtiyacı Tahmini, 2023 – 2032, Airbnb Yasası Sonrası Çalışma\*



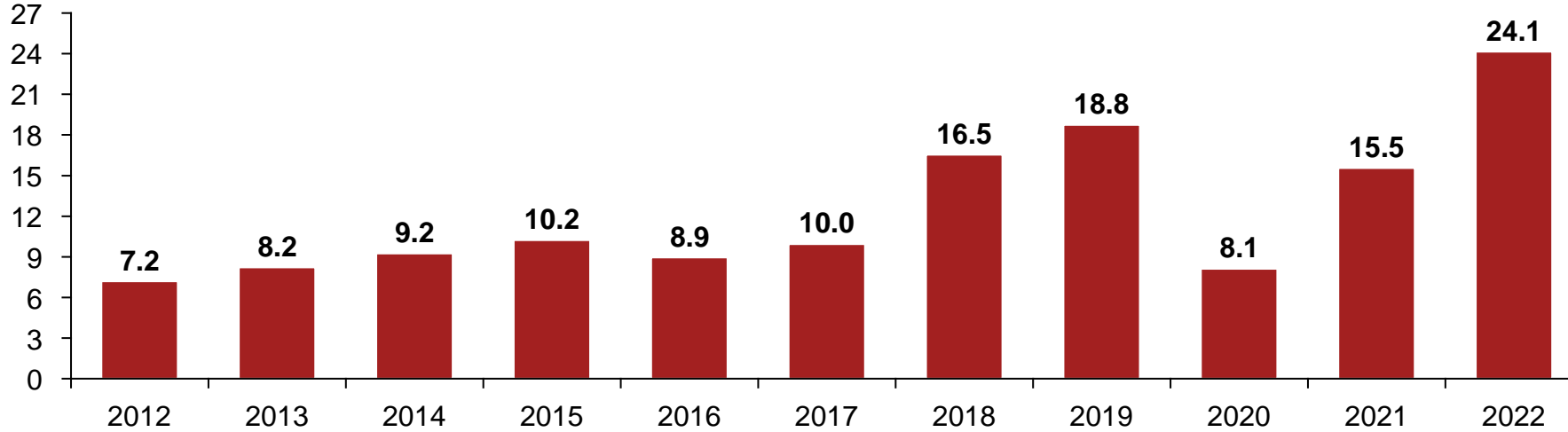
Kaynak: Resmi Gazete Sayı 32357, PwC Analizi, \*Konutler, yasanın yürürlüğe girmesi sonrası tahminin %50 daha düşük olacağını varsaymıştır.

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Turizm Faaliyetleri (9/9)

Geçmiş yıl faaliyetlerine bakıldığında ise, İstanbul'da turizm faaliyetlerinden kaynaklanan konut ihtiyacı son 10 yılda (salgın yılları hariç) artış sergilemiştir

İstanbul'da turizm kaynaklı konut ihtiyacı, 2012-2022, (bin)



Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti





İkametgahını Aldırmayan Öğrencilerden Oluşan  
Konut Talebi



# Öğrenci İstatistikleri (1/5)

İstanbul'da yükseköğretim gören öğrenciler konut talebinin bir kısmını oluşturmakta olup hane oluşumun ne kadarını temsil ettikleri ortaya konulmuştur (1/3)

## İstanbul Yükseköğretim Gören Öğrenciler, 2022 - 2023

Yükseköğretim Öğrenci	Önlisans	Lisans	Yüksek Lisans	Doktora
Örgün Öğretim	142,324	564,858	97,111	34,471
İkinci Öğretim	37,563	5,751	9,894	-
Uzaktan Öğretim	7,561	8,166	6,225	-
Açık Öğretim	181,941	357,678	-	-
<b>Toplam</b>	<b>369,389</b>	<b>936,453</b>	<b>113,230</b>	<b>34,471</b>
<b>Yabancı Uyruklu (toplama dahil)</b>	<b>97,865</b>			

## 2022 – 2023 Öğretim Yılı için İstanbul Yurt Verileri

Özel Öğrenci Yurtları Yurt Kapasitesi	103,724	} %90 özel yurt doluluk oranı
Resmi Pansiyonlu Okulların Pansiyon Kapasitesi	15,185	
KYK Yurtlarının Kapasitesi	39,642	} %100 doluluk oranı

Örgün ve İkinci Öğretim Toplamı

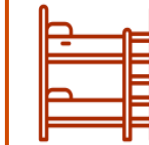
**891,972**

Yurtta Kalan Toplam Öğrenci Sayısı

**146,660**

Kurumsal Olmayan Öğrenci Nüfusu

**745,312**



Yurtta Kalan Toplam Öğrenci Sayısı

**146,660**

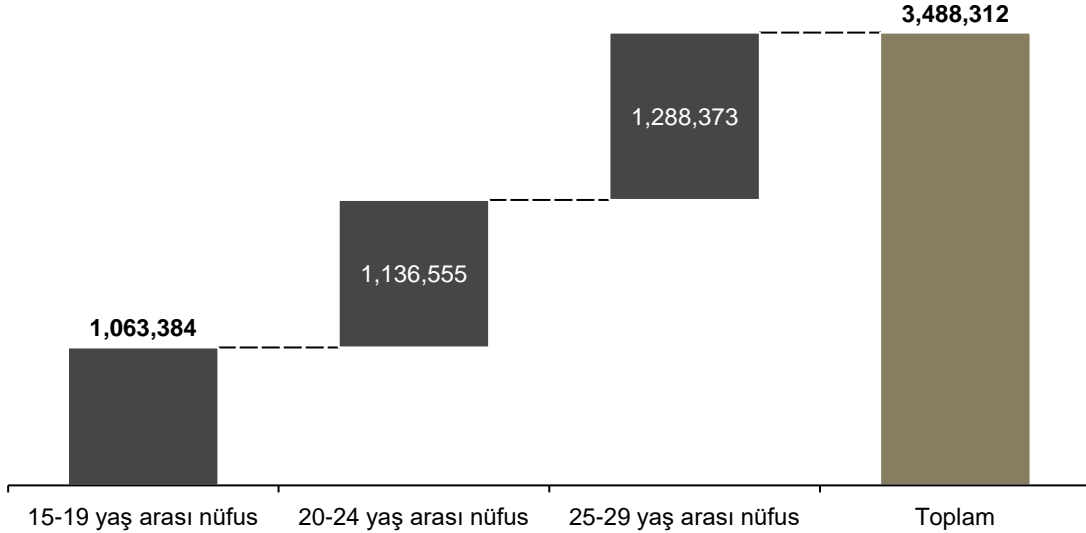
Kaynak: TÜİK, Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi, Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğü, MEB ve Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Öğrenci İstatistikleri (2/5)

İstanbul'da yükseköğretim gören öğrenciler konut talebinin bir kısmını oluşturmakta olup hane oluşumun ne kadarını temsil ettikleri ortaya konulmuştur (2/3)

İstanbul'da 15-29 Yaş Arası Kurumsal Olmayan Toplam Nüfus



## Öğrenci Hesaplamaları

2022 – 2023 Yükseköğretim Öğrenci Nüfusu	891,972
2022 – 2023 Yurttan Kalan Öğrenci Sayısı	146,660
<b>Kurumsal Olmayan Öğrenci Nüfusu</b>	<b>745,312</b>
Kurumsal Olmayan Öğrenci Nüfusunda İkametgahını Aldırmayan (Kayıt dışı) Oranı*	%25*
<b>Kurumsal Olmayan Kayıt dışı Öğrenci Nüfusu</b>	<b>186,328</b>
<b>Kurumsal Olmayan Kayıtlı Öğrenci Nüfusu</b>	<b>588,984</b>
15-29 Yaş Arası Toplam Nüfus**	3,488,312
Kurumsal Olmayan Öğrencilerin Toplam Kurumsal Nüfusa Oranı	%16.0
Kayıt dışı Öğrencilerin Kurumsal Nüfusa Oranı	%5.3

İstanbul'daki toplam öğrenci nüfusu YÖK verileri üzerinden hesaplanmış, **yurttan kalan öğrenci sayısı toplamdan çıkarılarak kurumsal olmayan öğrenci nüfusuna ulaşılmıştır**. Kurumsal olmayan öğrencilerin %25'inin il dışından gelmiş ya da hali hazırda İstanbul içerisinde ikamet etse de okuduğu üniversitelere yakın semtlere taşınan ancak ikametgahını aldırılmayan öğrenciler olduğu varsayılmıştır. **Kurumsal ve kayıt içi öğrencilerin 2022 yılında 15-29 yaş arası toplam nüfusun içindeki payı hesaplanmış olup, söz konusu öğrencilerin hane sorumlusu olma ihtimaline göre tekabül ettiği hane sayısı tespit edilmiştir.** Sonuçlar takip eden sayfada değerlendirilmiştir.

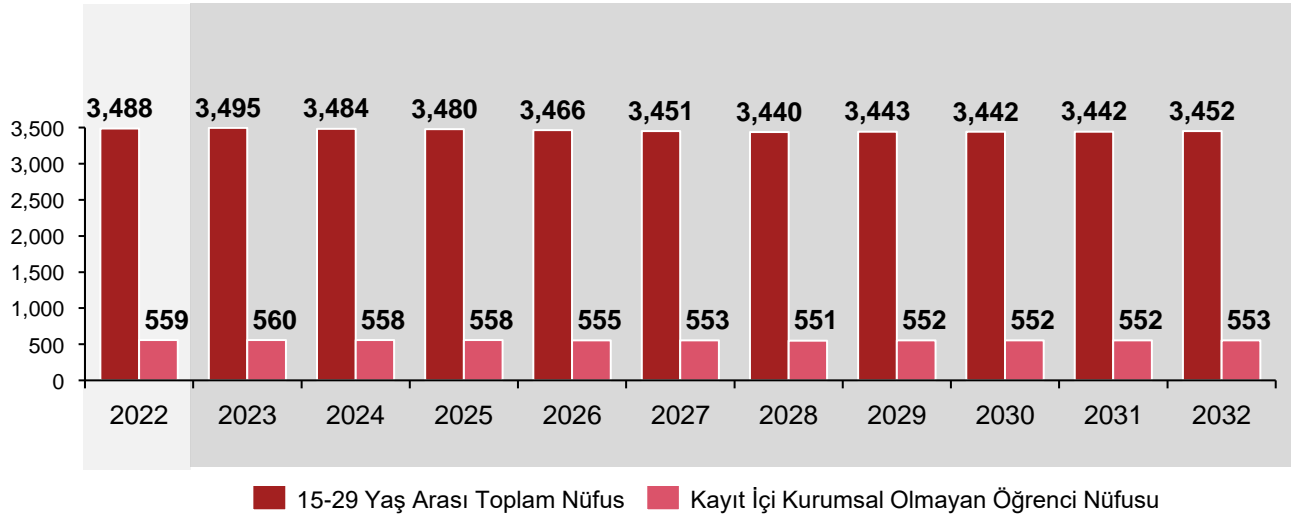
Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, \*Konutlar Varsayımdır, \*\*Yükseköğretim gören yaş aralıkları varsayılmıştır  
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti



# Öğrenci İstatistikleri (3/5)

İstanbul'da yükseköğretim gören öğrenciler konut talebinin bir kısmını oluşturmakta olup hane oluşumunun ne kadarını temsil ettikleri ortaya konulmuştur (3/3)

15-29 Yaş Arası Kurumsal Olmayan Nüfus Tahminleri (bin)



Buradan yola çıkarak 2023-2032 nüfus ve hane oluşumu tahmini yapılmış, **toplam hane oluşumu tahmininde öğrencinin oluşturduğu hane adedi ortaya çıkmıştır.** Öğrencilerin temsil ettiği hane oluşumu, **yıllık hesaplanacak toplam ek konut ihtiyacının yaklaşık bin adedini yansıtmaktadır.**

Tahminlenen Toplam Hane Oluşumunun İçinde Toplam Öğrenci Hanesi ve Artışı

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hane Sayısı	63,100	65,716	67,325	68,802	69,773	69,929	71,260	72,508	73,407	74,198	75,784
Yıllık Ortalama Değişim		1,268									

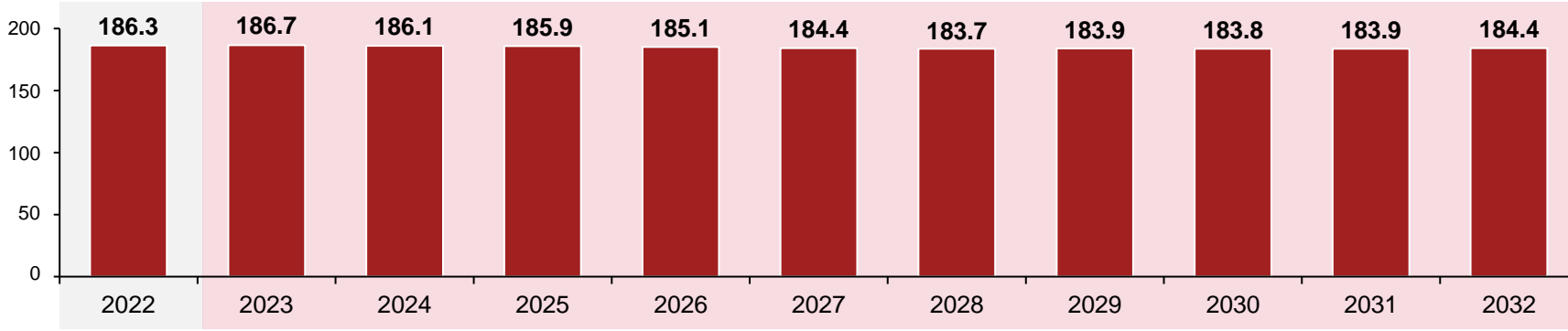
Bu sonuçlar kayıtlı öğrencileri yansıtmakta olup, Adrese Dayalı Nüfus Sistemi Üzerinden yapılan projeksiyon ve tahminin içinde yer alan haneleri temsil etmektedir; **toplam sonuca ek hane talebi eklenmemektedir.**

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, \*Konutlar Varsayımdır, \*\*Yükseköğrenim gören yaş aralıkları varsayılmıştır  
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Öğrenci İstatistikleri (4/5)

İl dışından gelip ikametgahını aldırmayan öğrenciler ek hane oluşumuna sebebiyet vermektedir

İstanbul'a İkametgahını Aldırmayan Öğrenci Sayısı, bin adet (Gerçekleşen ve Tahmini)



İstanbul'a İkametgahını Aldırmayan Öğrencilerin Hane Sayısı (Gerçekleşen ve Tahmin)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hane Sayısı	21,033	21,905	22,442	22,934	23,258	23,310	23,753	24,169	24,469	24,733	25,261
Yıllık Ortalama Değişim							423				

Toplam Ek Konut Talebi

4,228

Yıllık Ortalama EK Konut Talebi

423

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, \*Konutlar Varsayımı  
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

Tahminlenen Gerçekleşen

- İstanbul'da ikametgahını aldırmayan öğrenci sayısının toplam kurumsal olmayan öğrenci sayısının %25'ine denk geldiği varsayılmıştır\*. Yapılan hesaplama göre **2022 yılında ikametgahını aldırmayan yaklaşık 186 bin öğrenci** olup, öğrencilerin yaş bazında hane sorumlusu olma ihtimalleri dikkate alındığında **2022 yılında ikametgahını aldırmamış öğrenci yaklaşık 21 bin haneyi temsil etmektedir**. 2032 yılına kadar il dışından gelen öğrenci ve toplam öğrenci oranlarının sabit olduğu varsayıldığında, ikametgahını aldırmamış öğrenci sayısında bir artış olmayacağı tahmin edilmiştir. Bu durumda İstanbul'da hâlihazırda bulunan 21 bin «kayıt dışı» öğrenci temsil eden hane seviyesinin nüfus değişimine göre 2032'de 25 bin haneye yükseleceği tahmin edilmiştir;

**mevcut talebe eklenecek toplam konut talebinin 10 yılda yaklaşık 4 bin olacağı tahmin edilmiştir.**

# Öğrenci İstatistikleri (5/5)

Geriye dönük öğrenci verileri değerlendirilerek temsil ettikleri konut sayısı hesaplanmıştır

## İstanbul'daki Öğrenci Nüfusu ve Öğrencilerin Temsil Ettiği Hane Oluşumu (2015\* – 2021)

	2015*	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Örgün ve İkinci Öğretim Gören Öğrenci Nüfusu	574,476	662,056	732,566	755,291	768,119	771,034	792,516
Yurtta Kalan Öğrenci Nüfusu	65,069	76,504	85,732	97,683	112,296	128,358	127,164
<b>Kurumsal Olmayan Öğrenci Nüfusu</b>	<b>509,407</b>	<b>585,552</b>	<b>646,834</b>	<b>657,608</b>	<b>655,823</b>	<b>642,676</b>	<b>665,352</b>
<i>Kurumsal Olmayan Kayıt Dışı Öğrenci Nüfusu (%25*)</i>	<i>127,352</i>	<i>146,388</i>	<i>161,709</i>	<i>164,402</i>	<i>163,956</i>	<i>160,669</i>	<i>166,338</i>
<i>Kurumsal Olmayan Kayıtlı Öğrenci Nüfusu</i>	<i>382,055</i>	<i>439,164</i>	<i>485,126</i>	<i>493,206</i>	<i>491,867</i>	<i>482,007</i>	<i>499,014</i>

	2015*	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Kayıtlı Öğrenci Hanesi</b>	<b>43,680</b>	<b>52,826</b>	<b>61,342</b>	<b>61,679</b>	<b>65,780</b>	<b>63,323</b>	<b>64,841</b>
<b>Kayıt Dışı Öğrenci Hanesi</b>	<b>14,560</b>	<b>17,609</b>	<b>20,447</b>	<b>20,560</b>	<b>21,927</b>	<b>21,108</b>	<b>21,347</b>

- İstanbul'da geriye dönük örgün ve ikinci öğretim gören öğrencilerin sayısı ele alındığında, 2015-2021 arası **yeni üniversite, meslek okulları ve yurtların açılmasıyla** birlikte öğrenci ve yurt kapasiteleri artmış, İstanbul'da okumayı tercih eden öğrenciler ve bu doğrultuda hane sayıları artış göstermiştir.
- Hane sorumlusu olma ihtimali üzerinden yapılan hesaplamalar yaklaşık olarak öğrencilerin temsil ettiği hane, yani konut sayısını ortaya koymuştur. **İkametgahını aldırılmamış öğrencilerin 2015'te yaklaşık 15 bin, 2021 itibarıyla da yaklaşık 22 bin haneyi temsil ettiği hesaplanmıştır.**

3,527

Yıllık Ortalama Ek Konut Talebi (Toplam Hane Oluşumunda Öğrenci Haneleri)

1,131

Yıllık Ortalama Ek Konut Talebi (Hane Oluşumuna Ek Olarak)

\*: Veri seti 2015 yılı itibarıyla yayınlanmaya başlamıştır

Kaynak: TÜİK, Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi, Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğü, MEB ve Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü, \*Konutder Varsayımı, PwC Analizi  
İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti





Geçici Koruma



Kapsamındakiiler



# Geçici Koruma Kapsamındaki Suriyeliler

Geçici Koruma kapsamında bulunan Suriyelilerin 2018 yılından itibaren geçici koruma kapsamındaki Suriyelilerin İstanbul'a kaydı durdurulmuştur;

Geçici Koruma Kapsamındaki Suriyelilerin İstanbul'a Kaydı Durduruldu

	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
 İstanbul'da Geçici Koruma Kapsamındaki Suriyeli Sayısı	438,861	540,579	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235	532,235
 Geçici Koruma Kapsamındaki Oluşturduğu Hane Sayısı	70,784	87,190	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844	85,844
Yıllık Ortalama EK Konut Talebi (Geçmiş)							2,510										
Yıllık Ortalama EK Konut Talebi (Tahmin)																	0

Geçici Koruma Kapsamındaki Suriyelilerin ortalama hanehalkı büyüklüğü, INGEV'in yayınlamış olduğu «**Suriyeli Mülteci Hayatlar Monitörü**» Değerlendirmesi'nce **6.2** olarak alınmıştır\*

- İstanbul'da yaşayan geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sayısı, 2022 itibarıyla 532,235 kişidir. 2018 yılından itibaren geçici koruma kapsamındaki Suriyelilerin İstanbul'a kaydı durdurulmuştur; başvurular farklı illere sevk edilmektedir. Bu sebeple halihazırda 532 bin geçici koruma kapsamındaki kişinin oluşturduğu hane sayısı, yaklaşık 86 bindir. **Geçici koruma kapsamındaki topluluğu oluşturan kişilerde herhangi bir artış öngörülmediğinden, önümüzdeki 10 yıl içerisinde var olanın üstüne ek bir konut ihtiyacı oluşmayacaktır.** Hanelerdeki reşit olmayan bireylerin yıllar içerisinde hane sorumlusu olma ihtimalinin artması, hane talebini etkileyebilmektedir, ancak geçici koruma kapsamındaki İstanbul'dan ayrılma olasılığını da göz önünde bulundurarak, oluşabilecek ek talebin bertaraf edileceği düşünülmüş ve dolayısıyla;

**hane tahmininde herhangi bir artış tahmin edilmemiştir.**

Tahminlenen

Gerçekleşen

\*: Veri seti 2016 yılı itibarıyla yayınlanmaya başlamıştır

Kaynak: TC Göç İdaresi Başkanlığı, Göç İdaresi Yıllık Göç Raporları, PwC Analizi, \*Ingev raporu verisidir

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti





İkincil Konut Satışına Yönelik

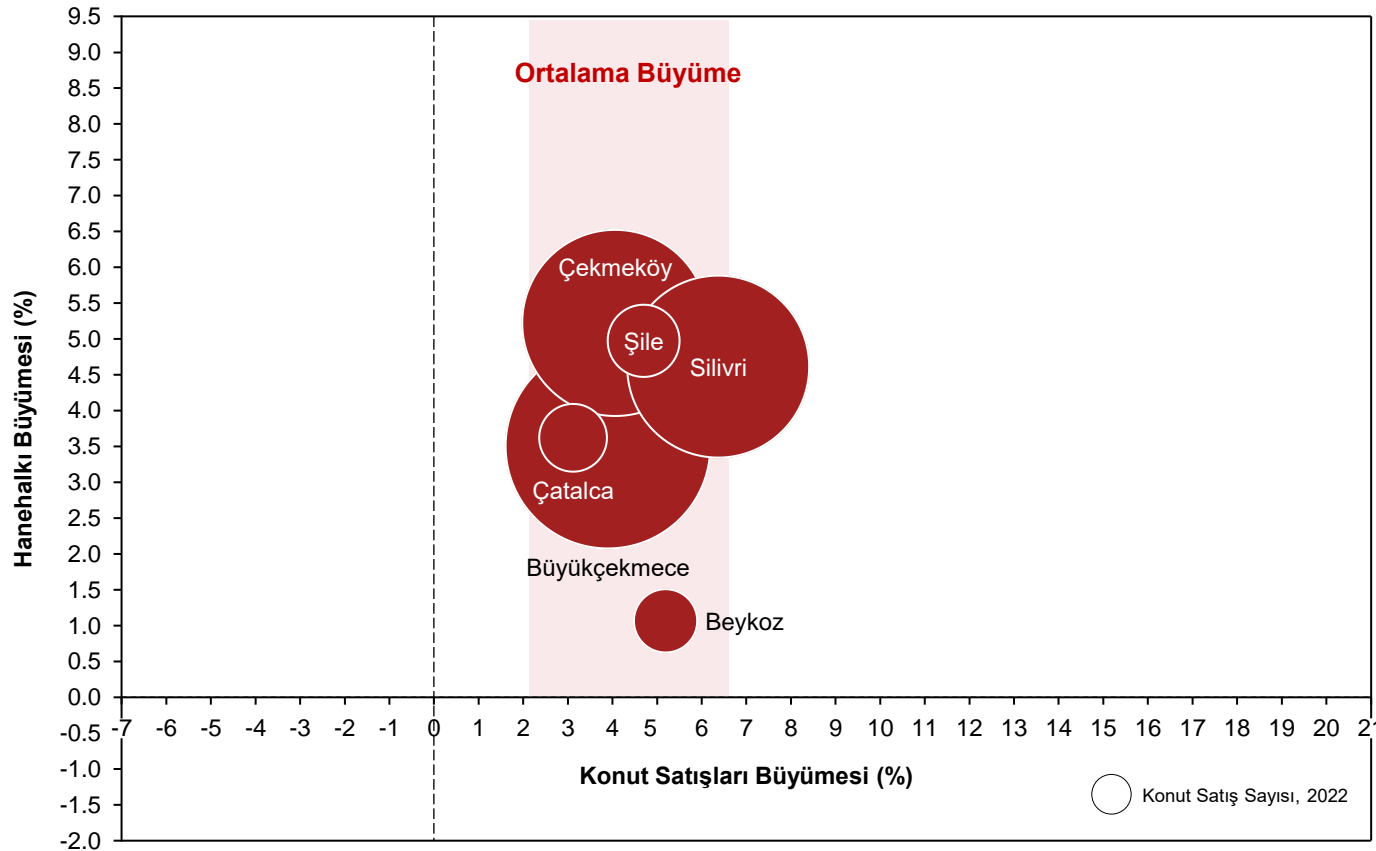
Konut Talebi



# İkincil Konut Satın Alanlar (1/2)

2015 – 2022 arası İstanbul'da sayfiye yeri olarak nitelendirebileceğimiz ilçelerdeki konut satışlarının ortalama yıllık artış hızına bakıldığında, yaklaşık %5 civarında bir sonuç ortaya çıkmaktadır

Konut Satışları Büyümesi (2015-2022) ve Hanehalkı Büyümesine (2015-2022) Göre İstanbul'daki Seçili İlçe Bazlı Satış Analizi (2022 yılında gerçekleşen konut satışı çarpanı ile)



Beykoz, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Silivri ve Şile ilçeleri, ikincil konut almak için tercih edilen ilçeler arasındadır. Aynı zamanda 2015-2022 yılları arasında konut satışlarında pozitif büyüme gösterirken hanehalkı sayısının da doğru orantılı olarak büyüdüğü ilçeleri temsil etmektedir.

Bu 6 ilçenin konut satışlarında 7 senelik bir sürede (2015 – 2022) ortalama **%4.6 büyüme oranı** kaydedilmiştir.

**%4.6 oranındaki büyüme, önümüzdeki dönemde öngörülen ikincil konut satışındaki talep artışına yönelik girdi sağlamaktadır.**

# İkincil Konut Satın Alanlar (2/2)

İkincil konut alımına ilginin artması ile birlikte önümüzdeki 10 yıl boyunca ek konut talebinin oluşacağı öngörülmektedir

Arkitera'nın yayınlamış olduğu bir çalışmaya göre, Türkiye'de bulunan ve yazlık konut olarak nitelendirilebilecek ikincil konut sayısı yaklaşık 480.000 civarındadır. Türkiye'deki toplam konut sayısı 38.4 milyon olup, **ikincil konut sayısı toplam konut sayısının %1.3'üne tekabül etmektedir**. İstanbul'daki toplam konut sayısı, İstanbul nüfusunu ilgili yıldaki toplam nüfusa oranlayarak elde edilmiştir. Toplam ikincil konut oranını geçmiş yıllardaki İstanbul konut sayısına orantılanarak, İstanbul'daki ilgili yıldaki ikincil konut sayısı tahmin edilmiştir.

## İkincil Konut Hesaplamaları

## Geçmişe Yönelik Hesaplamalar

	Türkiye	İstanbul		Türkiye	İstanbul	İstanbul Nüfus (%)	
<b>Toplam Konut Sayısı (2022 yılı baz alınmıştır)</b>	38,400,000*	7,163,092	İstanbul'un Toplam Nüfusa Oranı Baz Alınarak Hesaplanmıştır %18.7	<b>Toplam Konut Sayısı 2018***</b>	37,812,959	6,947,906	%18.4
<b>İkincil Konut Sayısı</b>	480,000**	<b>89,539</b>		<b>Toplam Konut Sayısı 2011***</b>	28,945,931	5,277,620	%18.2
<b>İkincil Konutun Toplam Konuta Oranı</b>	%1.3			<b>İkincil Konutun Toplam Konuta Oranı</b>	%1.3	%1.3	

	2011	2018	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Hane Sayısı (İkincil Konut)	65,970	86,849	89,539	93,657	97,966	102,472	107,186	112,116	117,274	122,668	128,311	134,213	140,387	Tahminlenen
Yıllık Değişim				4,119	4,308	4,506	4,714	4,931	5,157	5,395	5,643	5,902	6,174	Gerçekleşen

İkincil konuta olan talebin geçmiş trendler dikkate alınarak senede **%4.6** artacağı varsayılmış, bu doğrultuda ek konut talebi hesaplanmıştır

Yıllık Ortalama EK Konut Talebi (Geçmiş; 2011-2022)

2,143

Toplam Ek Konut Talebi

50,849

Yıllık Ortalama EK Konut Talebi

5,085



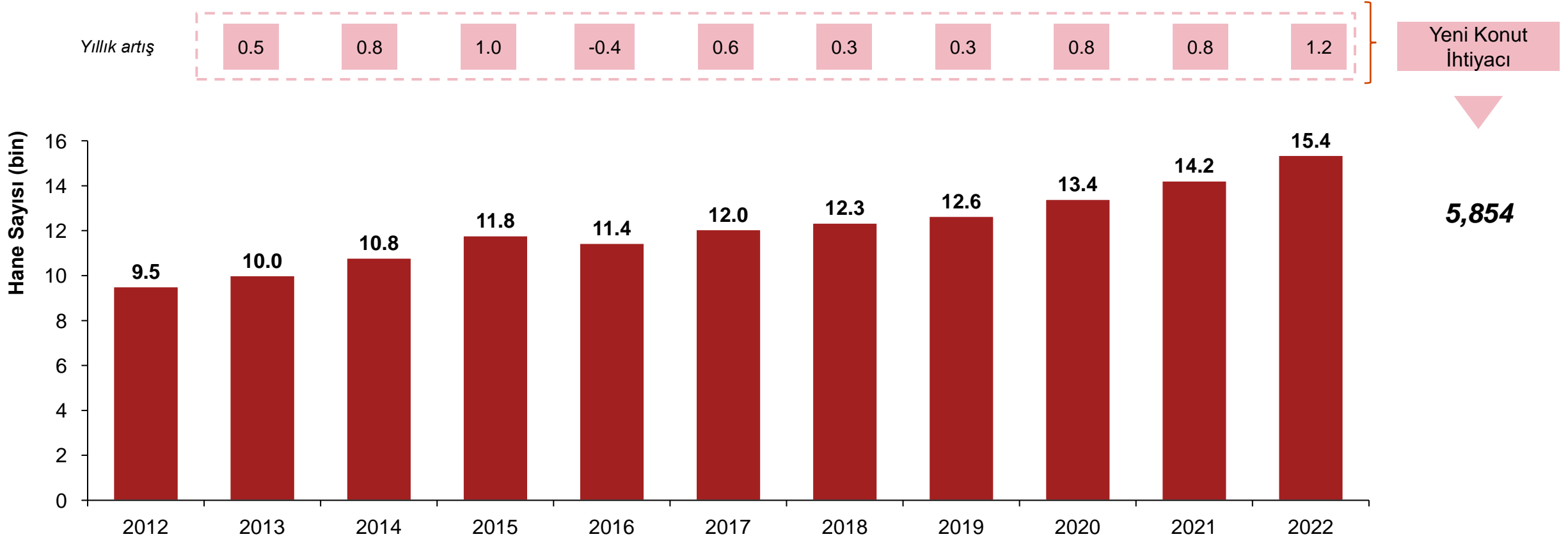


İl Dışından İş İnsanlarının Oluşturduğu  
Konut Talebi



# İl Dışında Yaşayan İş İnsanları (1/2)

İl dışında yaşayan iş insanları, İstanbul'da 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 15 bin konuta sahiptir

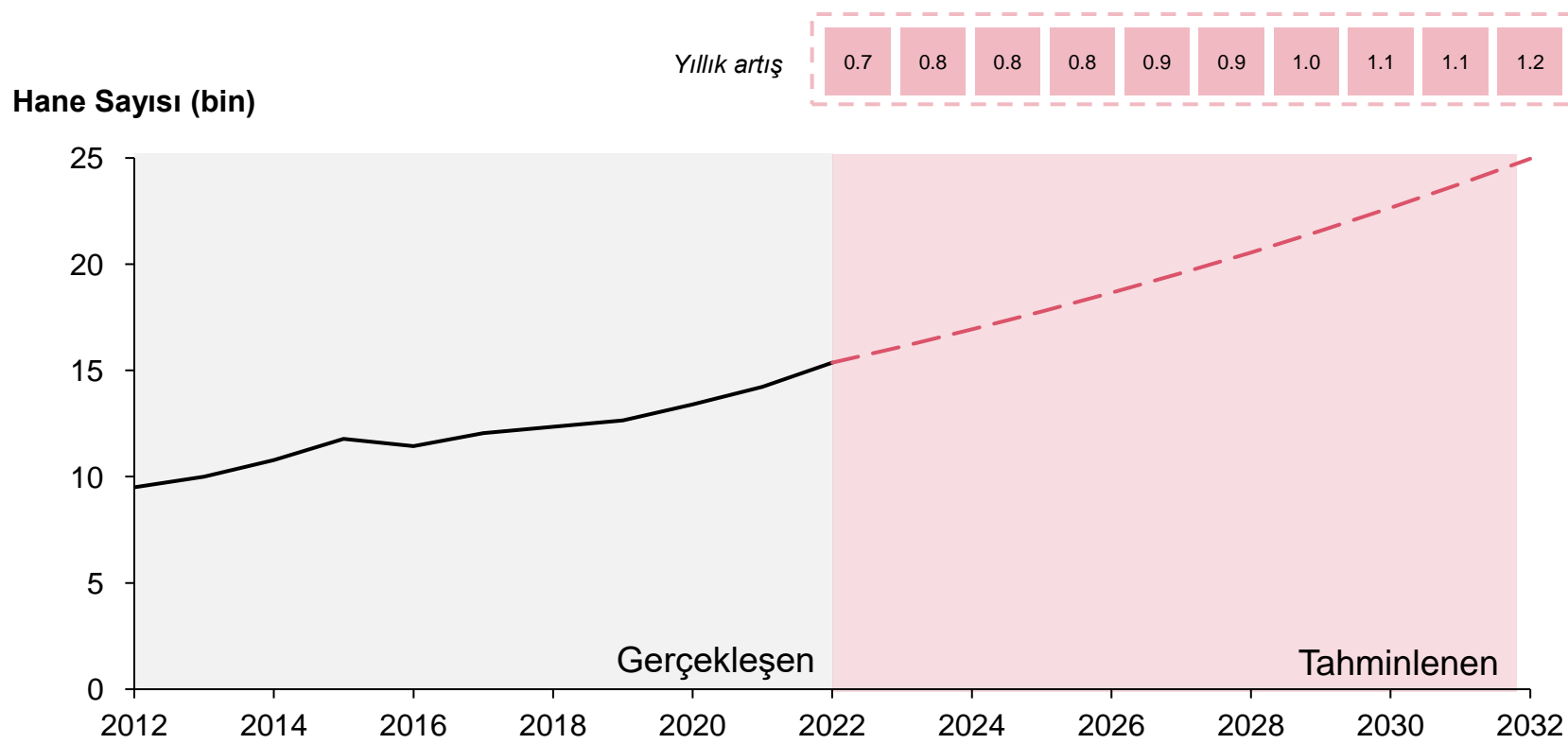


Kaynak: SGK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# İl Dışında Yaşayan İş İnsanları (2/2)

İl dışında ikamet eden kişiler tarafından, İstanbul'da kısa süreli kullanım amaçlı sahip olunan konut sayısı, 100 ve üstü çalışana sahip işletmeler üzerinden tahmin edilmiştir.



- İstanbul dışındaki illerde var olan ve çalışan sayısı 100'ün üzerinde olan şirket sahiplerinin İstanbul'da konut talebi olduğu/olacağı varsayılmıştır.
- 100'den az çalışana sahip ve yüksek cirolu kurumlar (örn: kuyumcular) ise projeksiyonlara dahil edilmemiştir. Bunun temel nedeni, tahminlere dahil edilen tüm şirketlerin konut satın almayacağı ve böylelikle dengeleneceği varsayımına dayanmaktadır.
- İstanbul harici 100 ve üstü çalışanı olan girişimlerin sayısındaki artış 2017-2022 arası %4.97'dir. 2032'ye kadar girişim sayılarının bu oranda büyüdüğü ve firma başına İstanbul'da 1 konut edinileceği varsayıldığında değişimin yaklaşık yıllık ortalama ek 960 konut ihtiyacı şeklinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kaynak: SGK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti





Konut Satın Alan Yabancıların Oluşturduğu

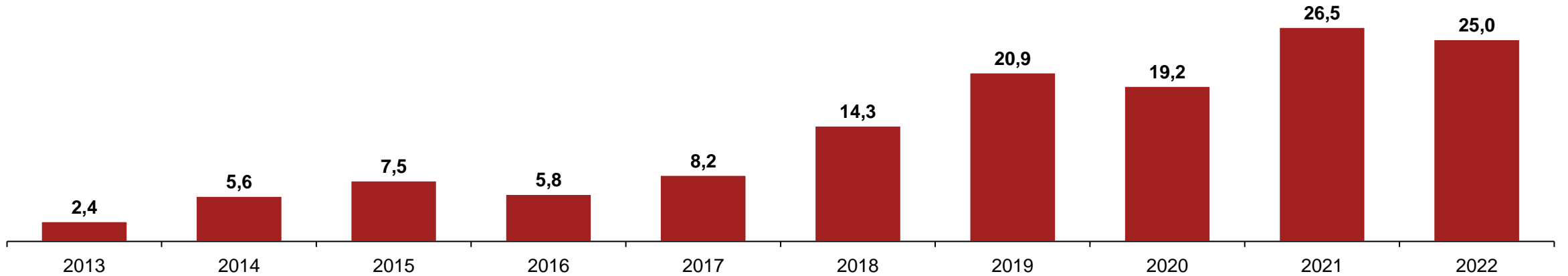
Konut Talebi



# Yabancılara Konut Satışı (1/2)

GİGDER Gayrimenkul İhracat Araştırma Serisi araştırmasına göre İstanbul'da konut satın alan yabancı uyruklu insanların sadece %35'i aktif olarak satın aldığı konutta ikamet etmektedir

İstanbul'da yabancı uyruklu insanlara yapılan konut satışları, 2012-2022 (bin)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Toplam Yeni Konut İhtiyacı
İkameti Bulunmayan Yabancı Haneler	680	1550	2081	1614	2273	3964	5793	5326	7352	6931	37,564

- GİGDER raporuna göre Türkiye'de konut alan yabancıların %25.7'lik kısmı aldığı konutta ikamet etmemekte veya bu konutu kiralamamaktadır. Buradan hareketle, İstanbul'da ikamet etmeyen yabancıların satın aldığı konut sayısı hesaplanmıştır.

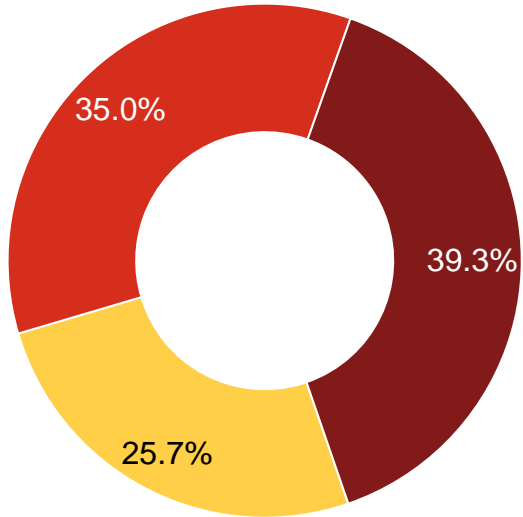
Kaynak: GİGDER, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Yabancılara Konut Satışı (2/2)

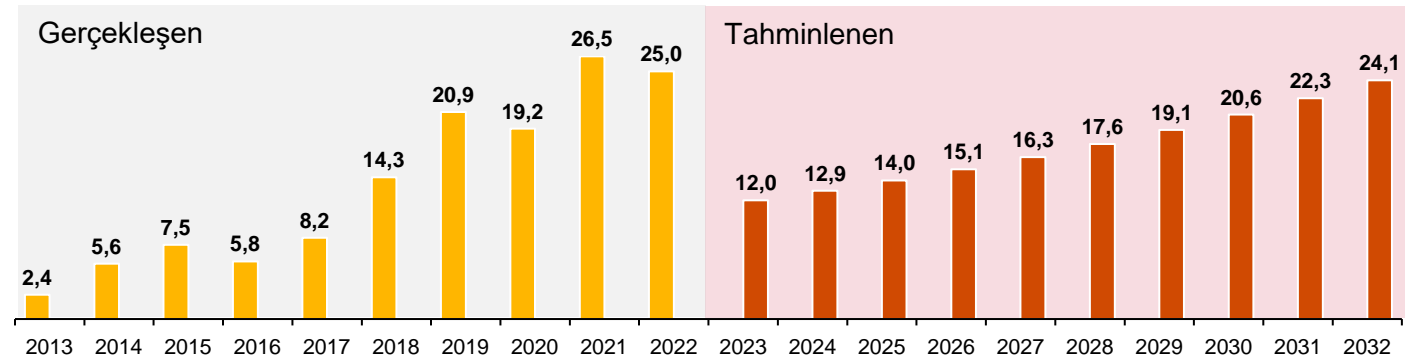
GİGDER Gayrimenkul İhracat Araştırma Serisi araştırmasına göre İstanbul'da konut satın alan yabancı uyruklu insanların sadece %35'i aktif olarak satın aldığı konutta ikamet etmektedir

İstanbul'da satın aldığı konutlarda aktif olarak ikamet eden yabancılar (%)



- Satın Aldığı Konutta İkamet Etmeyenler
- Satın Aldığı Konutta İkamet Edenler
- Satın Aldığı Konutu Başkasına Kiralayanlar

İstanbul'da yabancı uyruklu insanlara yapılan konut satışları (bin)



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Toplam Yeni Konut İhtiyacı
İkameti Bulunmayan Yabancı Haneler	3,072	3,320	3,589	3,879	4,192	4,531	4,898	5,293	5,721	6,184	44,680

İstanbul'da yabancılara yapılan konut satışları ele alındığında, 2023'ün ilk altı ayında gerçekleşen satış adedi yaklaşık 6 bin, ilk dokuz ayda satılan konut adedi yaklaşık 9 bindir. Buradan hareketle 2023'teki toplam satış adedi 12 bin olarak tahmin edilmiş, 2023-2032 arasındaki yıllık artış yapılan regresyon çalışması sonucu tahminlenmiştir.

# İkametgaha Dayalı Olmayan ve Ek Konut Talebi Yaratacak Faktörlerin Tahminlenmesi

Önümüzdeki **10 yılda** İstanbul'un hanehalkı oluşumu ve göç haricinde **faktörlerden yıllık ortalama 144 bin yeni konut** ihtiyacı olacağı tahminlenmiştir

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Toplam İhtiyaç	
İkincil Konut Satın Alanlar	İkincil Konut Satışı	93,657	97,966	102,472	107,186	112,116	117,274	122,668	128,311	134,213	140,387	51 bin
	Önceki yıla göre değişim	4,119	4,308	4,506	4,714	4,931	5,157	5,395	5,643	5,902	6,174	
Konut Satın Alan Yabancılar	Yabancı Konut Satışı	3,072	3,320	3,589	3,879	4,192	4,531	4,898	5,293	5,721	6,184	45 bin
	İl Dışı Satış	16,122	16,925	17,767	18,651	19,579	20,553	21,576	22,650	23,777	24,960	
İl Dışından İş İnsanları	Önceki yıla göre değişim	764	802	842	884	928	974	1023	1074	1127	1183	10 bin
	İkametini Aldırmamış Öğrenciler	21,905	22,442	22,934	23,258	23,310	23,753	24,169	24,469	24,733	25,261	
İkametini Aldırmayan Öğrenciler	Önceki yıla göre değişim	872	537	492	324	52	443	416	300	264	528	4 bin
	Turistik Amaçlı Kullanılan Konut Adedi	25,881	27,872	30,149	32,755	35,737	39,148	43,051	47,517	52,627	58,473	
Turistik Amaçlı Konaklama	Önceki yıla göre değişim	1,740	1,991	2,278	2,606	2,982	3,412	3,903	4,466	5,110	5,846	34 bin
	<b>Toplam Konut İhtiyacı</b>	<b>10,566</b>	<b>10,960</b>	<b>11,707</b>	<b>12,407</b>	<b>13,085</b>	<b>14,519</b>	<b>15,633</b>	<b>16,776</b>	<b>18,124</b>	<b>19,915</b>	<b>144 bin</b>

Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

Yıllık ort. 14.369 adet



# İstanbul 10 Yıllık Konut İhtiyacı Özet Sonuçları



# Konut İhtiyacının Belirlenmesinde Öne Çıkan Ana Parametreler

## Nüfus Projeksiyonları:

- Nüfus artış hızı,
- Yaş artışı,
- Hane halkı büyüklüğü,
- Evlenme & boşanma oranları,
- Doğum & ölüm oranları



## Göç Projeksiyonları:

- İç göç hareketlerinin analizi (gelenler ve gidenler)
  - İş değişikliği nedeniyle göç edenler
  - Daha iyi yaşam koşulları için göç edenler
- Dış göç hareketlerinin analizi (gelenler ve gidenler)
  - Göçmen sayısı
  - İstanbul'da ikamet etmeye başlayan yabancı nüfus
  - İstanbul'a gelen expat sayısı



## Oluşan Ek Konut İhtiyacı Projeksiyonları:

### 1. Turizm Faaliyetleri

Turizm amaçlı kullanılan konutların analizi

### 2. İkametini Aldırmayan Öğrenciler

İstanbul'da ikametgahını aldırmayan öğrenci sayısının konut talebine etkisi

### 3. Geçici Koruma Kapsamındaki

Geçici koruma kapsamındaki göçmenlerin oluşturduğu konut talebinin analizi

### 4. İstanbul'da İkinci Evini Satın Alanlar

İkincil konut satışına yönelik oluşan talebin analizi

### 5. Anadolu'da İkamet Eden İş İnsanları

İl dışındaki iş insanların oluşturduğu konut talebinin analizi

### 6. Yabancılara konut satışı

Konut satın alan yabancıların oluşturduğu konut talebinin analizi



# Gelecek 10 Yıllık Konut İhtiyacı Özeti

Önümüzdeki **10 yılda** İstanbul'un hanehalkı oluşumu ve göç haricinde **faktörlerden yıllık ortalama 123 bin yeni konut** ihtiyacı olacağı tahminlenmiştir (1/2)



**Nüfustaki Değişimler**



**Göç Hareketleri**



**Oluşan Ek Konut İhtiyacı\***

\*Turistik faaliyetler, ikametgahını aldırılmayan öğrenciler, geçici koruma kapsamındakiler, ikincil konut satın alanlar, il dışından gelen iş insanları, yabancılara yapılan konut satışlarından kaynaklanan talebi kapsamaktadır.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Hane Oluşumu	4,866,422	4,996,494	5,117,454	5,230,786	5,341,470	5,449,118	5,563,132	5,672,435	5,777,678	5,875,483	5,968,805	<b>Toplam İhtiyaç</b>
<b>Net Yurt İçi Göç</b>	-23,189	-24,198	-24,859	-25,555	-25,555	-25,837	-26,681	-27,279	-27,345	-27,827	-27,785	
Yurt İçi Gelen	98,035	98,556	99,072	99,611	99,611	100,144	100,669	101,207	101,730	102,262	102,782	
Yurt İçi Giden	121,224	122,754	123,931	125,166	125,166	125,981	127,350	128,486	129,075	130,089	130,567	
<b>Net Yurt Dışı Göç</b>	14,666	14,572	14,657	14,731	14,731	11,833	11,631	13,182	8,538	10,094	10,278	
Yurt Dışı Gelen	57,122	54,348	51,534	51,739	51,739	48,887	50,601	49,240	46,317	46,474	46,629	
Yurtdışı Giden	42,456	39,776	36,877	37,008	37,008	37,054	38,970	36,058	37,779	36,380	36,351	
<b>Net Göç</b>	-8,523	-9,626	-10,202	-10,824	-10,824	-14,004	-15,050	-14,097	-18,807	-17,733	-17,507	
Göç Dahil Hane Oluşumu	4,866,422	4,987,971	5,107,828	5,220,584	5,330,646	5,435,114	5,548,082	5,658,338	5,758,871	5,857,750	5,951,298	<b>1.084 mn</b>
<b>Oluşan Konut İhtiyacı</b>		121,549	119,857	112,756	110,062	104,468	112,968	110,256	100,533	98,879	93,548	
Belirlenen Faktörlerden Doğan Konut Adedi	157,002	167,568	178,528	190,234	202,641	215,726	230,243	245,877	262,653	280,777	300,692	<b>144 bin</b>
<b>Oluşan Konut İhtiyacı</b>		10,566	10,960	11,707	12,407	13,085	14,519	15,633	16,776	18,124	19,915	
<b>Toplam Konut İhtiyacı</b>	<b>157,002</b>	<b>167,568</b>	<b>178,528</b>	<b>190,234</b>	<b>202,641</b>	<b>215,726</b>	<b>230,243</b>	<b>245,877</b>	<b>262,653</b>	<b>280,777</b>	<b>280,777</b>	<b>1.23 mn</b>

Kaynak: PwC Analizi

Yıllık

Kümülatif

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti



# Gelecek 10 Yıllık Konut İhtiyacı Özeti

Önümüzdeki **10 yılda** İstanbul'un hanehalkı oluşumu ve göç haricinde **faktörlerden yıllık ortalama 123 bin yeni konut** ihtiyacı olacağı tahminlenmiştir (2/2)

 **Toplam Hane Sayısı**



	2022	2032	Toplam Değişim	Yıllık Ortalama Değişim
Toplam Hane Sayısı	4,866,422	5,951,298	1,084,876	108,487

 **Oluşan Ek Konut İhtiyacı\***



Belirlenen Faktörlerden Oluşan Ek Konut Talebi	157,002	300,692	143,692	14,369
--	---------	---------	---------	--------

*\*Turistik faaliyetler, ikametgahını aldırmayan öğrenciler, geçici koruma kapsamındaki, ikincil konut satın alanlar, il dışından gelen iş insanları, yabancılara yapılan konut satışlarından kaynaklanan talebi kapsamaktadır.*

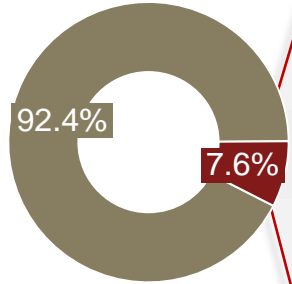
	2022	2032	Toplam Yeni Konut İhtiyacı	Ortalama Yıllık Yeni Konut İhtiyacı
Hane Oluşumu	5,022,906	6,251,990	1,228,566	122,856

Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Toplam Konut İhtiyacının Alt Kırılımlara Göre Dağılımı

## İstanbul'da 2012-2022 arası oluşması gerçekleşen toplam ek konut ihtiyacının dağılımı (%)



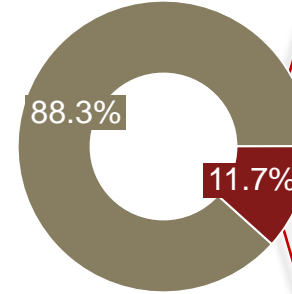
1.19 milyon  
Yeni Konut  
İhtiyacı

### İkametgaha Dayalı Olmayan Konut İhtiyacı Altında Yer Alan Etmenler

	Turizm Amaçlı Kullanım	16,956	%1.4
	İkametini Aldırmayan Öğrenciler	6,787	%0.6
	İkincil Konut Satın Alanlar	23,569	%2.0
	İl Dışından İş İnsanları	5,854	%0.5
	Konut Satın Alan Yabancılar	37,564	%3.1

**Toplam** 90,730 %7.6

## İstanbul'da 2023-2032 arası oluşması beklenen toplam ek konut ihtiyacının dağılımı (%)



1.23 milyon  
Yeni Konut  
İhtiyacı

### İkametgaha Dayalı Olmayan Konut İhtiyacı Altında Yer Alan Etmenler

	Turizm Amaçlı Kullanım	34,332	% 2.8
	İkametini Aldırmayan Öğrenciler	4,228	% 0.3
	İkincil Konut Satın Alanlar	50,849	%4.1
	İl Dışından İş İnsanları	9,602	%0.8
	Konut Satın Alan Yabancılar	44,680	%3.6

**Toplam** 143,691 %11.7

■ Hane Oluşumuna Dayalı Konut İhtiyacı ■ Hane Oluşumuna Dayalı Olmayan Konut İhtiyacı

Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

# Toplam Konut İhtiyacının Alt Kırılımlara Göre Dağılımı



	Göç Dahil Hane Oluşumu	Turizm Kaynaklı Konut	İkincil Konut*	Anadolu'da İkamet Eden İş İnsanları	Yabancılara Konut Satışı	İkametini Aldırmayan Öğrenciler*	10 Yıllık Toplam Konut İhtiyacı	Yıllık Ortalama Konut İhtiyacı
<b>2012-2022 Toplam Değişim</b>	1.1 milyon	17 bin	24 bin	6 bin	38 bin	7 bin	1.20 milyon	120 bin
<b>2023-2032 Toplam Değişim</b>	1.084 milyon	34 bin	51 bin	10 bin	45 bin	4 bin	1.23 milyon	123 bin

\*: İlgili verinin mevcut olduğu en eski tarih kullanılmıştır. İkincil konut için 2011, İkametini aldırmayan öğrenciler içinse 2015 yılı baz alınmıştır

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti

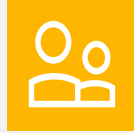


# Kapsamlı araştırma ve analizlerimizin ışığında...

... İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içerisinde



... 2 ana etkenin sonucunda...



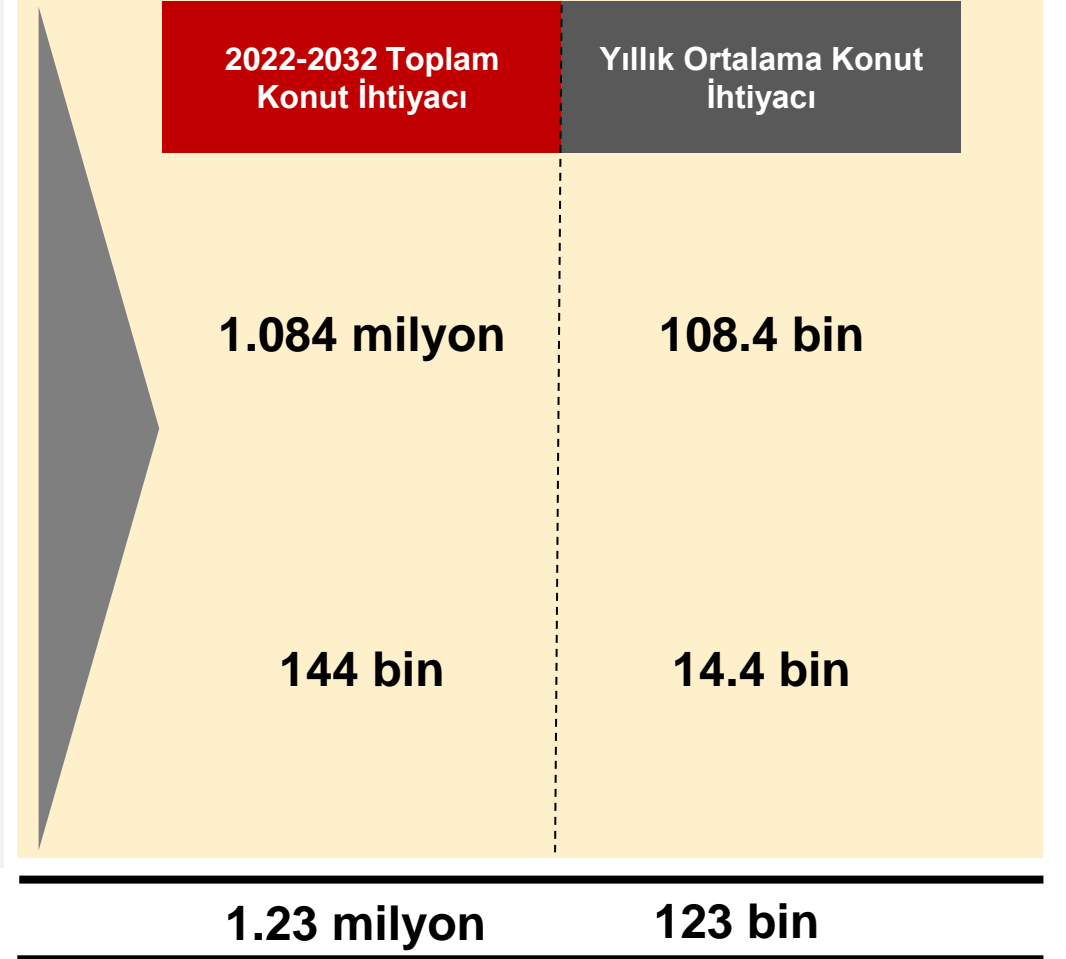
İkametgaha Dayalı  
Konut Talebi



İkametgaha Dayalı  
Olmayan Konut Talebi

**TOPLAM**

... oluşacak konut ihtiyacı ~1.23 milyon tahmin edilmiştir.



Kaynak: PwC Analizi

İstanbul'da Gelecek 10 Yılda Konut İhtiyacının Tespiti



# Varsayımlar

# Nüfus Projeksiyonu ve Hanehalkı Oluşumundan Doğan Konut İhtiyacı Varsayımları (1/2)

## Nüfus projeksiyonu ve hanehalkı oluşumu varsayımları

İlgili İndikatör	Kullanılan metot	Varsayımlar
Doğum ve Ölüm Oranları	<ul style="list-style-type: none"><li>5'li yaş gruplarında nüfusun yıllık olarak yaşlanması</li><li>Annelerin 5'li yaş gruplarına göre doğum oranı projeksiyonu</li><li>Kadın ve erkeklerde 5'li yaş gruplarında ölüm oranları projeksiyonu</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Doğumlarda düşük yaş grupları içinde yüksek yaşın payı daha yüksek, yüksek yaş grupları içinde düşük yaşın payı daha yüksek olarak varsayılmıştır</li><li>Ölümlerde düşük yaş grubunda düşük yaşın payı daha yüksek, yüksek yaş gruplarında yüksek yaşın payı daha yüksek olarak varsayılmıştır</li><li>Doğum ve ölümlerde yukarıda belirtilenler dışındaki yaş gruplarında paylar mümkünse eşit, mümkün olamıyorsa o yaş grubundaki kişi sayısı dağılımına göre varsayılmıştır</li><li>Doğan bebek cinsiyetleri için İstanbul'un 2009-2022 arası doğumlarındaki %51 erkek, %49 kız cinsiyet ortalaması varsayılmıştır</li></ul>
Medeni Durum	<p>Trend analizi (ortalama)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Doğrusal trend tahmini, regresyon</li><li>Doğrusal olmayan trend tahmini, regresyon</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ölümler gerçekleşikten sonra dul kalacak karşı cinsteki bireyler +-5 yaş gruplarından rastgele seçilmiştir</li><li>Evlenmelerde, evlenilecek kişi İstanbul'un mevcut nüfusu içinden seçilmektedir</li><li>Ölüm ve evlenmeler için pandemi yılları olan 2020 ve 2021 öncesi veriler dikkate alınmıştır</li></ul>
Yurtiçi Göç Hareketleri	<ul style="list-style-type: none"><li>İç göç gelen ve giden toplam sayıları için zaman serisi tahmini</li><li>Yurtiçi göç değişkenlerinde evli ve bekar grup dağılımları varsayımı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>İstanbul'a yurt içinden gelen göçte, gelenlerin yaş grubu dağılımları için İstanbul'a gelenlerin kadın ve erkek ayrı olmak üzere 2012-2022 arasındaki yaş grubu dağılımlarının ortalaması varsayılmıştır</li><li>Yurt içinden gelen göçte, gelenlerin medeni durumu için 2021'de Türkiye'de yaş gruplarına göre ortalama medeni durum varsayılmıştır</li><li>İstanbul'dan yurt içine giden göçte, gidenlerin yaş grubu dağılımları için İstanbul'dan gidenlerin 2012-2022 arasındaki yaş grubu dağılımlarının ortalaması varsayılmıştır</li><li>Yurt içine giden göçte en yüksek yaş grubunda, yaş yükseldikçe payın azaldığı varsayılmıştır</li></ul>



# Nüfus Projeksiyonu ve Hanehalkı Oluşumundan Doğan Konut İhtiyacı Varsayımları (2/2)

## Nüfus projeksiyonu ve hanehalkı oluşumu varsayımları

İlgili İndikatör	Kullanılan metot	Varsayımlar
Yurtdışı Göç Hareketleri	<ul style="list-style-type: none"><li>Yıllık toplam yurtdışı göç gelen ve giden sayıları varsayımı</li><li>Yurtdışı göç değişkenlerinde evli ve bekar grup dağılımları varsayımı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Yurt dışından İstanbul'a gelen göçte, gelenlerin yaş grupları için Türkiye'ye gelenlerin 2016-2021 arasındaki yaş grubu dağılımlarının ortalaması varsayılmıştır</li><li>Yurt dışından İstanbul'a gelen göçte, gelenlerin medeni durumu için 2021'de Türkiye'de yaş gruplarına göre ortalama medeni durum varsayılmıştır</li><li>İstanbul'dan yurt dışına giden göçte, gidenlerin yaş grupları için Türkiye'den gidenlerin 2016-2021 arasındaki yaş grubu dağılımlarının ortalaması varsayılmıştır</li><li>Yurt dışına giden göçte en yüksek yaş grubunda, yaş yükseldikçe payın azaldığı varsayılmıştır</li></ul>
Hane Oluşumu	<ul style="list-style-type: none"><li>Hane sorumlusu olma ihtimalleri 2015-2020 trendi ve 2032'ye yıllık tahmin</li><li>Nüfus tahmininde çıkarılan profillerin nüfusu ve bu profillerin o yıla tahminlenen hane sorumlusu olma ihtimali</li><li>Farklı profillere göre İstanbul 2032 hane sayısı tahmini</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>İstanbul için kurumsal nüfus toplam nüfusun %2.5'i olarak varsayılmıştır. 2022'de bu oranın daha yüksek olması sebebiyle hanehalkı oluşumu için hane sorumlusu olma ihtimalinde %1.5'lik bir düzeltme yapılmıştır</li><li>Hanehalkı sorumlusu olma ihtimalleri bir üst ve alt yaş grubunun ihtimalleriyle ortalaması alınarak düzeltilmiştir. Alt ve üst yaş grubu olmayan yaş gruplarında, basit düzeltmeler yapılmıştır</li></ul>

# Turizmden Doğan Konut İhtiyacı Varsayımları

## Turizmden doğan konut ihtiyacı varsayımları

İlgili İndikatör	Kullanılan metot	Varsayımlar
Turistik tesislerde geceleme sayısı	YBBO öngörüsü	İstanbul'da 2023-2032 yıllarında gerçekleşmesi beklenen büyüme, 2012-2022 yılları arasında gerçekleşen yıllık bileşik büyüme oranı tahminlenmiştir.
Platform kullanım oranı	Eurostat çalışması yerleştirilmiştir.	İstanbul'un turizm trendlerinin Paris, Berlin ve Madrid gibi diğer turistik metropoller ile benzer olduğu varsayılmıştır. Kaynak: Eurostat, PwC Analiz
Listeleme başına geceleme	Airbnb'de yorum ile teyitlenmiş ilanlar üzerinden geceleme hesaplanmıştır.	Airbnb'de yorum girebilmek için söz konusu gayrimenkulde konaklama önkoşulu bulunduğundan, yorum verileri gerçekleşen kalışları yansıtmak amacıyla kullanılmıştır. Kaynak: Airbnb
Listelemelerde daire oranı	Airbnb verisi üzerinden belirlenmiştir.	Airbnb üzerinden listelemelerin türüne göre filtrelenip tüm ilanlara oranlanmıştır. Kaynak: Airbnb
Geceleme kapasitesi	İlan başına ortalama geceleme imkanı Airbnb üzerinden hesaplanmıştır.	Kapasite kullanım oranı verisi mevcut olmadığı için ortalama 3.8 olarak hesaplanan listeleme başı ortalama geceleme, ~%79 kapasite kullanımı olacak şekilde 3 olarak varsayılmıştır. Kaynak: Airbnb, PwC Analizi

# Bize destek olan üyelerimize teşekkür ederiz...





