



TSKB Gayrimenkul Değerleme, yazlık bölgelerdeki fiyat artışlarını, konaklama tercihlerindeki değişiklikleri ve yabancılara satılan konutları araştırdı.

## Yazlık Bölgelerde Ev Kiraları Otellerle Yarışıyor

**TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, gayrimenkul sektöründe 2023 yazını değerlendirdi. Yaz ayları ile birlikte gayrimenkul sektörünü hareketlendiren yazlık kiralamaları hakkında bilgi paylaşarak, otel tercihlerindeki değişiklikleri anlatan Maya, son yılların tatil trendi villa kiralama ve yazlık bölgelerde gerçekleşen yabancılara konut satışı ile ilgili detaylı açıklamalar yaptı. Maya, “Alanya, Kemer, Foça ve Bodrum konut fiyatlarında artış oranları ile zirvede yer alırken, aylık kira fiyatları bazı ilçelerde otellerle ev kiralarını benzer seviyelere getirdi. Yabancıların konut alımında en çok tercih ettiği ilçe ise Alanya oldu” dedi.**

TSKB Gayrimenkul Değerleme, gayrimenkul sektörünün 2023 yaz trendlerine yönelik bir araştırma gerçekleştirdi. Türkiye'nin yazlık bölgelerindeki kiralamaları, konut fiyat artış oranlarını ve yabancılara konut satış verilerini değerlendiren TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, sektörün durumuna ilişkin önemli bilgiler paylaştı.

### **“Fiyat Artışlarında Foça ve Bodrum Zirvede”**

Yaz ayları ile birlikte tatil amaçlı yazlık kiralamaların ve otellerin herkes için önemli bir konu haline geldiğini belirten Maya, “Ege ve Akdeniz kıyılarında en çok tercih edilen ilçelerin, İzmir genelinde Çeşme, Karaburun, Urla, Foça; Muğla genelinde Bodrum, Fethiye, Datça, Marmaris; Aydın

genelinde Didim ve Kuşadası ile Antalya genelinde ise Alanya, Kaş ve Kemer olarak dikkat çektiğini söyleyebiliriz. Bahsi geçen ilçelerde yaz sezonu boyunca kiralamar 15 günlük, aylık ve 3 aylık olarak tercih ediliyor” dedi.

Yazlık bölgelerdeki konut fiyat artış oranlarını da değerlendiren Maya, şöyle konuştu: “İzmir ilinde Urla, Çeşme, Karaburun ve Foça ilçelerinde son 6 aylık verileri değerlendirdiğimizde; İzmir’in yazlık kesimlerinden Foça’da birim satış verilerindeki artışın %80, Çeşme’de %30, Urla’da %45, Karaburun’da ise %35 civarında olduğu görülüyor. Foça ilçesinde uzun yıllardır proje çalışmaları ve inşaat süreci devam eden Foça Marina’nın açılmasının etkileri, konut satış fiyatlarındaki artış grafiğinde net olarak görülebiliyor. Foça’nın aktif olarak kullanılan Kuzey Çevre Yolu bağlantısı ile çalışan nüfusun şehir hayatına devam etmesini sağlayacak zaman tasarrufuna imkan sağlaması ve bölgenin merkeze yakınlığı ilçenin hem yaz hem de kış ayları için tercih edilmesine neden oluyor.”

Muğla’da ise Bodrum ilçesinin artış grafiğinde %55 fiyat artışı ile il bazında ilk sıradaki yerini koruduğunu belirten Maya, “Bodrum, yazlık bölgeler içerisinde cazibesini en çok artıran ilçe olarak karşımıza çıkıyor. Son yıllardaki özellikle üst gelir grubuna yönelik konut projelerindeki artış, yeme-içme alanlarında dünyaca ünlü markaların ilçede şube açması, dünyaca ünlü isimlerin yazın bölgeye geliyor olması bu artan cazibenin en net göstergeleri olarak sayılabilir. Muğla’da Bodrum ilçesini, Fethiye ve Marmaris ilçeleri %50 fiyat artışı ile Datça ilçesi ise %30 fiyat artışı ile takip ediyor” dedi.

### **“Aydın’ın Didim İlçesinde İngilizler Ev Alıyor”**

Aydın’ın Didim ilçesinde eskiden beri gelen İngiliz nüfusundaki artışın güncel tarih itibarıyla aynı trendi koruduğunu söyleyen Maya, “Didim ilçesinde yabancı satışların büyük çoğunluğu İngiliz vatandaşlarına gerçekleşiyor. Bölge genelinde son 6 ayda değerinde %30 artış olduğu gözleniyor. Kuşadası ilçesinde ise 6 aylık fiyat artışı sahil şeridine yakın yazlık evlerde %40 civarına kadar çıkıyor. Antalya ili içinde alt bölgelere baktığımızda Alanya’nın özellikle farklılaştığını söyleyebiliriz. Alanya özelinde Rusya-Ukrayna savaşının başlaması ile birlikte her iki ülke vatandaşlarının konut sahibi olmak için bölgeye olan ilgilerinin yüksek olduğu söylenebilir. İlçenin bazı mahallelerinde yabancıya satışın yüksekliği nedeniyle yasaklamalar da getirilmiş durumda. Alanya’nın konumu, dağ yamacına doğru şehrin büyümesi nedeniyle geniş manzara imkanı ve nem oranının yükseklerle çıkıldıkça düşmesi, Gazipaşa Havaalanı’nın devreye alınması, tarım bakımından zengin bir çeşitliliğe sahip olması gibi özellikleri nedeniyle tercih edildiğini söyleyebiliriz” ifadelerini kullandı.

| İlçe      | 6 Aylık Fiyat Artışı (~) |
|-----------|--------------------------|
| Bodrum    | 55%                      |
| Çeşme     | 30%                      |
| Datça     | 30%                      |
| Didim     | 30%                      |
| Fethiye   | 50%                      |
| Foça      | 80%                      |
| Karaburun | 35%                      |
| Alanya    | 115%                     |
| Kaş       | 65%                      |
| Kemer     | 95%                      |
| Kuşadası  | 40%                      |
| Marmaris  | 50%                      |
| Urla      | 45%                      |

### “Kaş'ta Villa Kiralamaları Revaçta”

Kaş'ın özellikle villa tarzı yapılaşmanın yoğun olduğunu ve talep edilen kiralardan bölgedeki yaşam pahalılığına paralel olarak yabancı turistlerin gelir seviyesi yüksek kesimi tarafından tercih edildiğini söyleyen Maya, şöyle devam etti: “İlçenin yerleşimi, topoğrafyası, konumu nedeniyle çoğu bölgesinde deniz manzarası bulunuyor. Bu bölgede yaz aylarında aylık, sezonluk ve yıllık villa kiralamalarının çokluğu göze çarpıyor. Kemer bölgesinde ise villa tarzı yapılaşma yanında, otel, apart otel ve pansiyon yapılaşması ilçe merkezi içinde yaygın. Bu bölgenin tercihleri arasında şehir merkezine yakınlık, kıyı boyunca ünlü sahilleri olması gibi nedenler yer alıyor.”

### “Tatilciler otel yerine villa kiralamayı tercih ediyor “

Turizm tesislerinin konaklama ücretlerinde yaptığı artışların son 2 yıldır yazlık bölgelerdeki trendleri değiştirdiğini belirten Maya, şöyle konuştu: “Pandemi ile başlayan yazlık bölgelerden uzun dönemli ev kiralarından uzaktan çalışma trendinin ardından, son 2 yıldır konaklama tesislerindeki fiyat artışlarının yanında kısa dönemli ev kiralarından tatil dönemini geçirme de yükselen bir trend olarak karşımıza çıkıyor. Temmuz ayı geneli değerlendirildiğinde bahsi geçen ilçelerde yer alan yazlık evlerde aylık kiralamalar minimum 30.000 TL/ay civarında gerçekleşirken Antalya ilinde Kaş ve Kemer ilçelerinde aylık kira bedelleri aylık 75.000-90.000 TL aralığına kadar Bodrum'da ise standart bakım durumunda ve kısmen denize mesafeli yazlıklar için aylık kiralamalar aylık 60.000-80.000 TL arasında gerçekleşiyor. Denize yakın konumlarda ise aylık kiralardan 200.000 TL'ye kadar çıkıyor. Butik otel fiyatları ise tüm bölgelerde temmuz ayı genelinde oda fiyatı olarak günlük en az 2.500-3.000 TL aralığında. Gecelik bedeller otel kalitesi, konumu ve bakım durumu dikkate alındığında çok daha yukarıya çıkabiliyor.

Bu doğrultuda özellikle kalabalık aile tatillerinde hem yerli hem de yabancı turistler tarafından aylık kiralamarlar sıklıkla tercih ediliyor. Aylık kiralar için talep edilen fiyatların artmasıyla birlikte bazı bölgelerde otel fiyatları ile ev kiralalarının benzer düzeylere geldiği görülüyor. Temmuz ayı verileri değerlendirildiğinde Fethiye, Karaburun, Datça gibi ilçelerde ev kiralamanın gecelik bazda daha avantajlı olduğu görülüyor. Kaş, Kemer ve Alanya ilçelerinde ise sezonluk ev kiralamasının otel fiyatları ile yarıştığı söylenebilir. Antalya'daki yüksek kira artışında yabancı talebinin de etkisi görülüyor.”

| İlçe      | 2+1 Ortalama       | 2+1 Ortalama       | Butik Otel-Apart   |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
|           | Müstakil Ev Kirası | Müstakil Ev Kirası | Otel Ortalama      |
|           | Aylık (TL)         | Gecelik (TL)       | Gecelik Fiyat (TL) |
| Bodrum    | 95.000             | 3.167              | 4.000              |
| Çeşme     | 100.000            | 3.333              | 3.500              |
| Datça     | 30.000             | 1.000              | 2.500              |
| Didim     | 40.000             | 1.333              | 3.000              |
| Fethiye   | 30.000             | 1.000              | 3.500              |
| Foça      | 35.000             | 1.167              | 2.250              |
| Karaburun | 30.000             | 1.000              | 1.500              |
| Alanya    | 50.000             | 1.667              | 2.000              |
| Kaş       | 90.000             | 3.000              | 3.500              |
| Kemer     | 75.000             | 2.500              | 2.750              |
| Kuşadası  | 40.000             | 1.333              | 2.750              |
| Marmaris  | 40.000             | 1.333              | 3.500              |
| Urla      | 45.000             | 1.500              | 2.500              |

(\* Tabloda iletilen ev kirası bedelleri havuzlu müstakil bakımlı konut fiyat ortalaması olup butik otel – apart otel gecelik fiyatları standart bakım seviyesinde oda satış fiyatıdır.

### “Yazlık Bölgelerde Yabancılara Satışlarda Rusya Vatandaşları Zirvede”

Yabancılara satışlarda Rusya vatandaşlarının geçen yıl olduğu gibi bu yıl da ilk sırada yer aldığını belirten Maya, “Rusya vatandaşları geçtiğimiz yıl 16.312 adet ile yabancıya satışlarda yaklaşık %24’lük bir paya sahip iken bu yılın ilk 5 ayında payı %34’e yükseldi. Antalya ilçelerinde görülen kira artışlarında da rolü olan bu talebin ilçe bazında dağılımına bakıldığında Alanya zirvede yer alıyor. Alanya, Türkiye’deki tüm ilçeler bazında da en yüksek yabancıya konut satışı yapılan ilçe durumunda. Rusya vatandaşları tarafından en çok tercih edilen bir diğer il ise Mersin. Mersin’in Erdemli ilçesinde geçtiğimiz yıl 951 adet satış gerçekleştirilirken bu yıl ilk 4 ayda satış sayısı 368 oldu. Mersin’in önde gelen ilçelerinden Mezitli’de ise geçtiğimiz yıl Rusya vatandaşlarına 1.312 adet konut satışı yapılırken bu yılın ilk 4 ayında 439 adet konut satışı gerçekleşti” dedi.

**Antalya'da Rusya Vatandaşlarının Alım Yaptığı Bazı İlçeler (adet)**

|           | 2022 Yıllık | 2023 İlk 4 Ay |
|-----------|-------------|---------------|
| Alanya    | 6.349       | 2.214         |
| Kepez     | 1.032       | 320           |
| Muratpaşa | 826         | 286           |
| Konyaaltı | 911         | 242           |
| Aksu      | 196         | 139           |
| Gazipaşa  | 239         | 135           |
| Kemer     | 145         | 63            |
| Manavgat  | 94          | 56            |
| Serik     | 94          | 47            |
| Finike    | 38          | 36            |