



İSTANBUL KONUT PİYASASI
DEĞERLENDİRME RAPORU
NİSAN 2021
NO:2



Yönetici Özeti



İstanbul özelinde, Ocak ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %1,89; yıllık bazda ise %32,60 oranında gerçekleşmiştir. 2021 yılı Ocak ayı itibariyle geriye dönük 10 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık toplam getirisi Altın dışındaki finansal yatırım araçlarının getirisinden daha yüksek olarak gerçekleşmiştir.



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Ocak ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %1,5; altı aylık %9,7; yıllık %27,7 ve 5 yıllık periyotta ise %36,4 oranında nominal artış gözlemlenmiştir. Uzun vadede ise İstanbul'daki reel getirinin pozitif olarak yansıdığı söylenebilir.



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verileri kapsamında 2021 yılı Ocak ayı itibariyle toplam konut kredisi hacmi 276,7 Milyar TL düzeyine erişmiştir. Ocak ayı itibariyle kamu mevduat bankaları 173,5 milyar TL, özel mevduat bankaları 46,7 milyar TL, yabancı mevduat bankaları 31,5 milyar TL ve katılım bankaları ise 24,9 milyar TL konut kredisi kullanmışlardır.



İstanbul'daki konut fiyatları Ocak ayında 6.270 TL/m² ve 847 ABD Dolar/m² olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 24 oranında artış gösterse de, Amerikan doları karşılığı fiyatlar yüzde 1 oranında azalmıştır.



MintLab tarafından İstanbul'da 2021 yılı Ocak ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi 8,56 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, uzun vadeli ortalama düzeyi olan aylık 8,2 milyar TL'nin üzerinde gerçekleşmiştir.



Yönetici Özeti



İstanbul'da Şubat ayı içerisinde 15.929 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 19.768 adet) gerçekleştirilmiştir. Şubat ayındaki satışların %28i ilk el satışlardan, %72si ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 2,53 (Ocak ayında: 2,65) adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Tüketicilerin görel olarak daha düşük değerli konutlara yöneldiği söylenebilir.



İstanbul'da Şubat ayında gerçekleştirilen ipotekli satışların yüzde 23'ü (745 adet) ilk el konutlarda; yüzde 77'lik (2.429 adet) kısmı ise ikinci el konutlardadır. İstanbul'da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %20 düzeyindedir. İpotekli satışlar ile konut kredi faiz oranı arasında ise -0,93 oranında yüksek korelasyon söz konusudur.



İstanbul'da Şubat ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur (2.234 adet). Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 14'ü düzeyindedir. Beykoz ise Şubat ayı içerisinde 41 adetlik satış ile en az konut satışının gerçekleştirildiği ilçedir.



İstanbul'da Şubat ayında yabancıya yapılan konut satışları 1.525 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %51'ini oluşturmuştur. Diğer taraftan, Şubat ayındaki satış düzeyinin tarihsel ortalama 640 adet daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Döviz kurundaki gelişmelerin yabancıların konut alımlarını etkilediği söylenebilir (Korelasyon: +0,82).



MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Ocak ayında endeks değeri 105 puan olarak ölçülmüştür. Konut fiyatları, hane harcanabilir geliri ve kredi faiz oranlarındaki gelişmeler konut satın alma gücü eğilimini şekillendirmektedir. Geçen ay bu oran 100'dür. (Konut satın alma gücü 100 ve üzerindeki endeks değerleri için mevcut faiz oranı ile 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.)



Yönetici Özeti



MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Ocak ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 2,92 katı olmuş ve eşik değer olan 3'ün altına inmiştir. Geçen yıl aynı dönemde ise bu oran 2,35'dir.



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Ocak ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %7,44; yıllık ise %27,74 oranında artış göstermiştir. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,98 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir.



Brüt kira çarpanı (yatırım geri dönüş süresi), ilgili bölgede satın alınan ya da alınacak olan konutların kiraya verilmesi durumunda satış fiyatının kaç yıl içerisinde yıllık kira değeri ile karşılanabileceğini göstermektedir. İstanbul geneli için Şubat ayında brüt kira çarpanı 17,6 yıl düzeyindedir. Ancak, küçük alanlı konutlarda, 1+1 ve 2+1 konut tipi için ise İstanbul genelinde brüt kira çarpanı sırasıyla 14,6 yıl ve 18,1 yıl olarak ölçülmüştür.



Yıllık brüt getiri oranı, yıllık konut kira değerinin konutun satış fiyatına bölünmesiyle hesaplanmaktadır. İstanbul geneli için Şubat ayında yıllık brüt kira getirisi %5,67 düzeyindedir. Ancak, küçük alanlı konutlarda İstanbul geneli için brüt kira getirileri sırasıyla 1+1 konutlarda %6,86; 2+1 konutlarda ise %5,52 olarak ölçülmüştür.



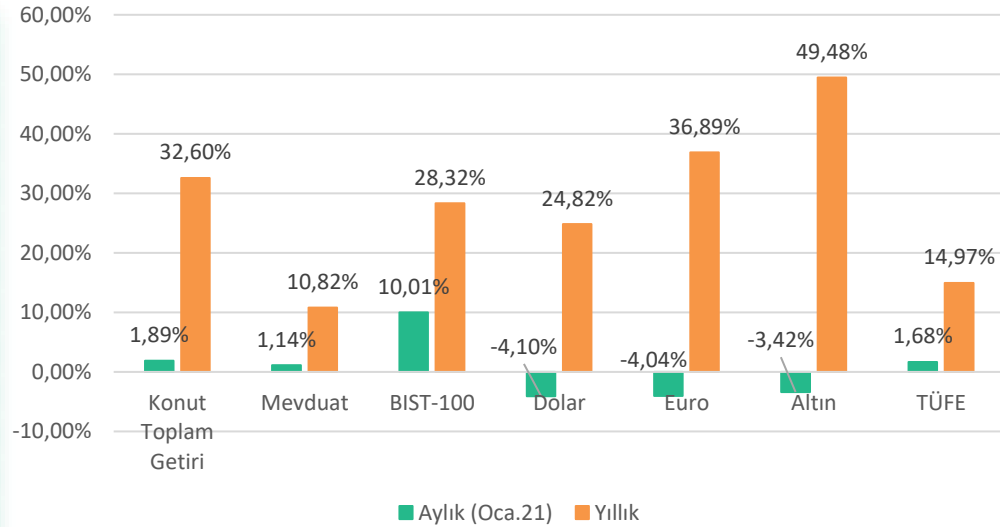
«Google Trends» Mart ayı satılık ve kiralık konut arama istatistikleri analiz edildiğinde, İstanbul'da en çok satılık konut aramasının 13 Mart tarihinde (100 puan) gerçekleştirildiği; kiralık konut aramalarının ise yoğun olduğu günlerin 10 Mart tarihinde (83 puan) yapıldığı gözlemlenmiştir. (Zaman İçinde Gösterilen İlgili Sayılar, arama ilgisini belirli bir bölge ve zaman için grafikteki en yüksek noktaya göreli olarak gösterir. 100 değeri, terimin en yüksek popülerliğe sahip olmasıdır. 50 değeri, terimin bunun yarısı kadar popüler olduğu anlamına gelir. 0 değeri ise bu terim için yeterince veri olmadığı anlamına gelir.)



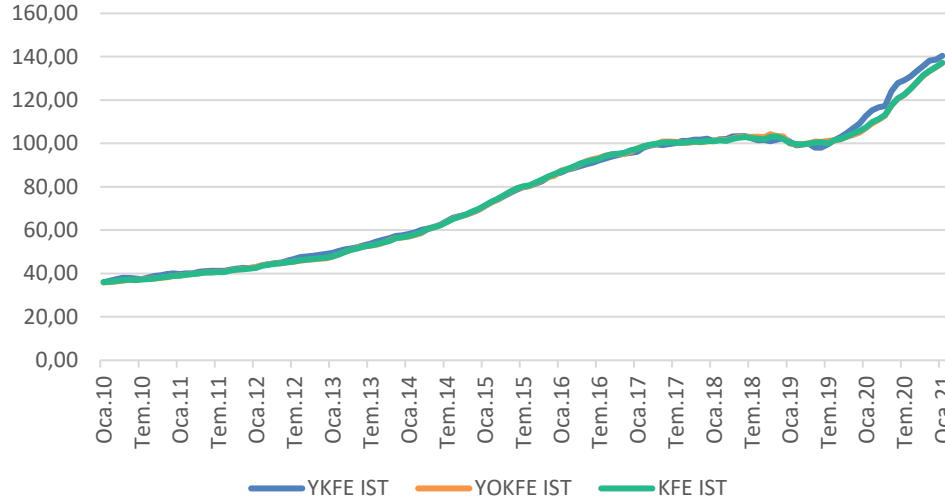
İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Konut	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-01	14,87%	8,88%	22,79%	6,18%	-0,65%	29,76%	4,90%
2012-01	15,54%	8,19%	-19,91%	17,77%	13,80%	42,09%	10,61%
2013-01	18,34%	10,04%	53,94%	-3,85%	-1,02%	-2,53%	7,31%
2014-01	25,54%	8,00%	-19,88%	26,12%	29,23%	-6,59%	7,75%
2015-01	30,34%	8,41%	34,21%	4,93%	-10,43%	5,47%	7,24%
2016-01	27,83%	8,80%	-19,62%	29,00%	20,55%	13,08%	9,58%
2017-01	17,08%	9,78%	13,77%	24,53%	21,78%	35,29%	9,22%
2018-01	8,62%	9,48%	44,21%	0,65%	15,50%	12,60%	10,35%
2019-01	4,22%	11,41%	-17,85%	42,28%	33,31%	37,96%	20,35%
2020-01	12,37%	20,57%	24,15%	10,31%	7,21%	33,32%	12,15%
2021-01	32,60%	10,82%	28,32%	24,82%	36,89%	49,48%	14,97%
Tarihsel Ortalama	18,51%	10,82%	8,35%	17,52%	16,03%	23,01%	10,27%

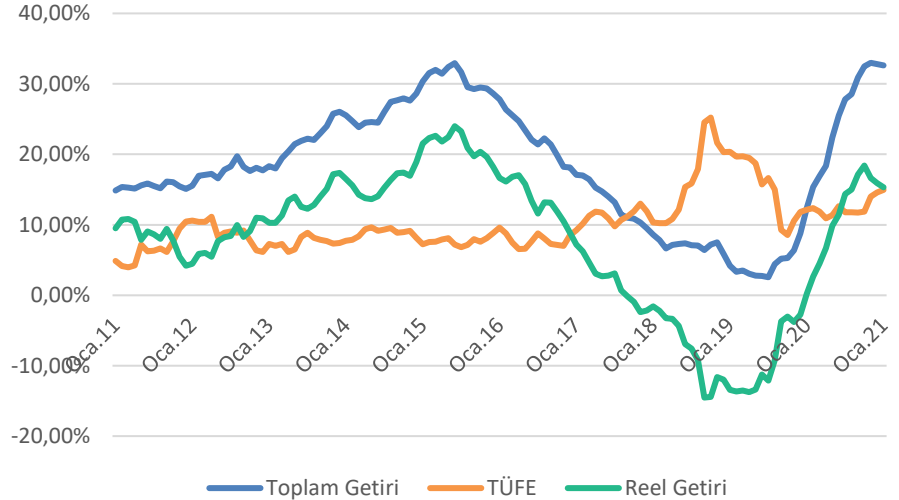
İSTANBUL KONUT PİYASASI & FİNANSAL ARAÇLAR



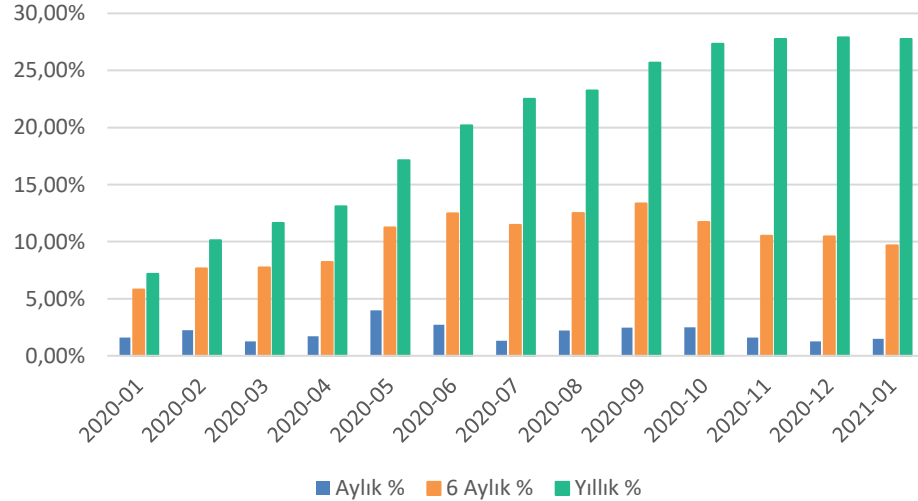
İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ (2017=100)



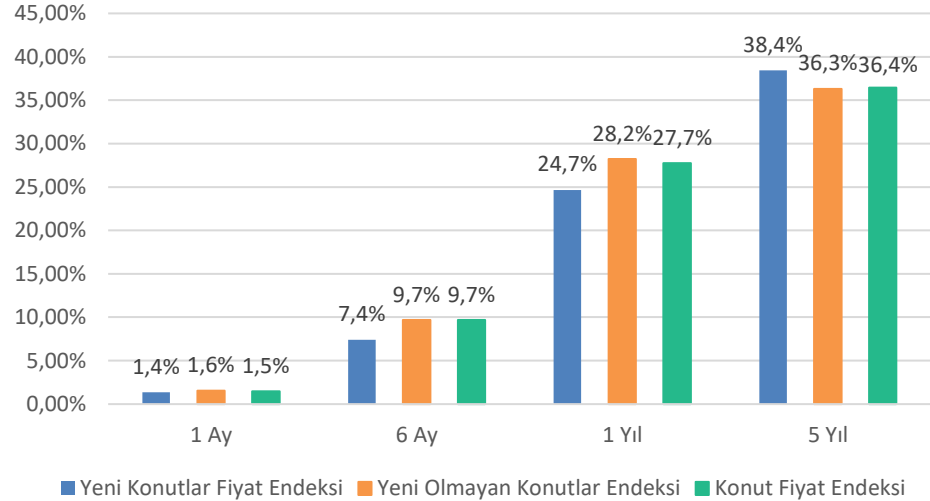
İSTANBUL: NOMİNAL & REEL GETİRİ



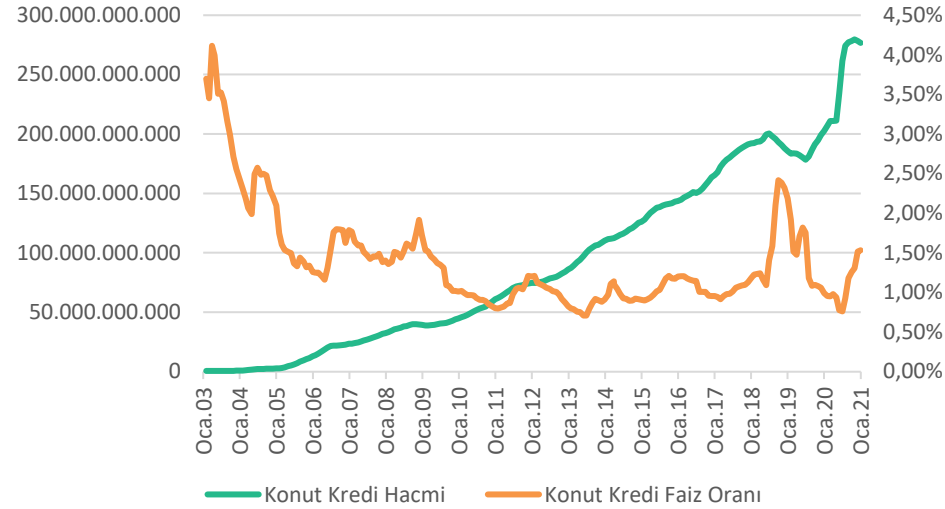
İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSİ % DEĞİŞİMLER



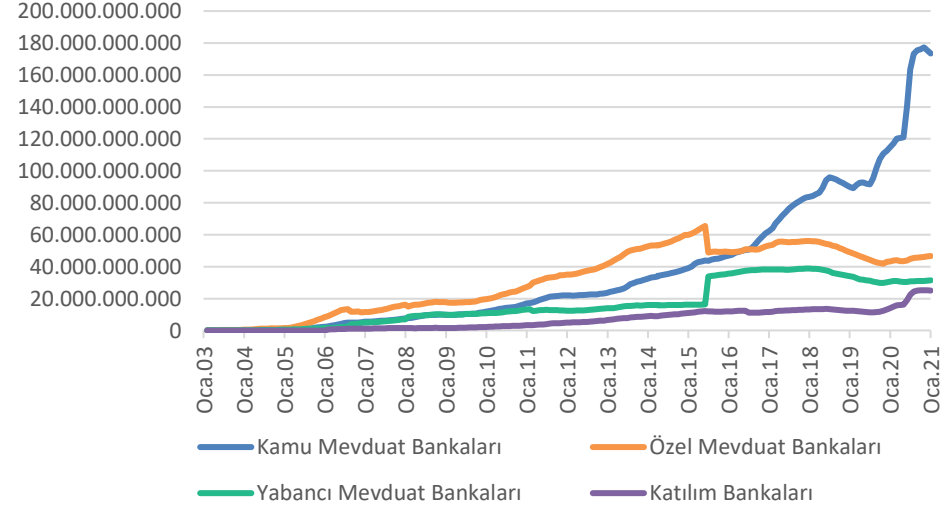
İSTANBUL KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



TÜRKİYE: KONUT KREDİ PİYASASI

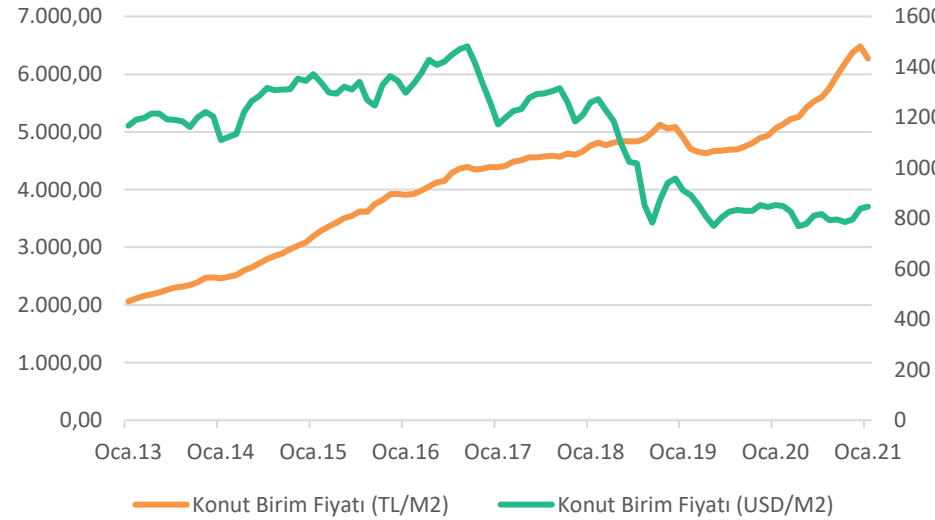


TÜRKİYE: KONUT KREDİ PİYASASI

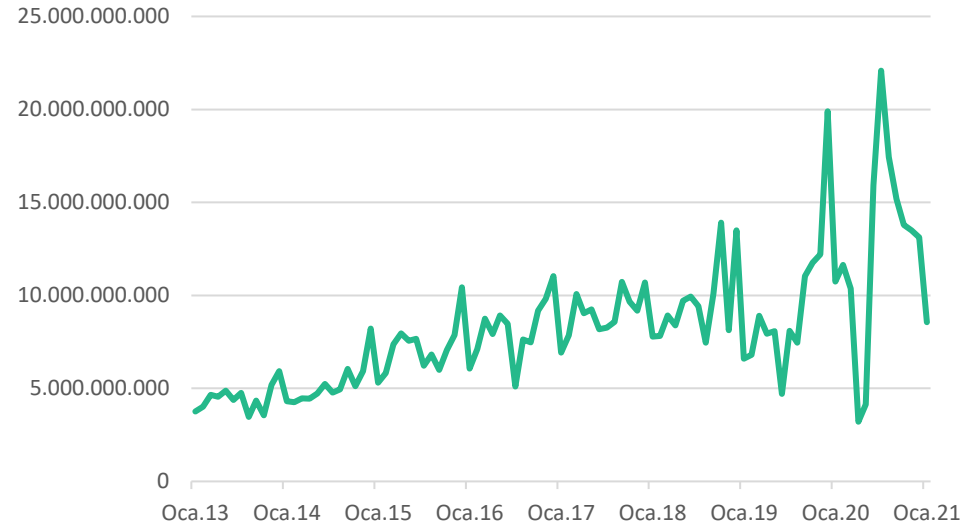




İSTANBUL KONUT FİYATLARI (TL/M2 & USD/M2)

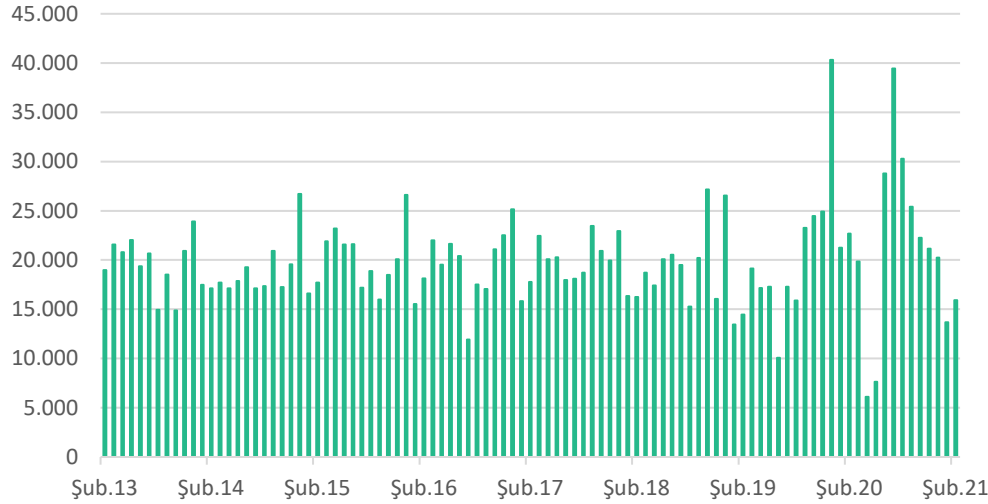


İSTANBUL: KONUT SATIŞ İŞLEM HACMİ (TL)

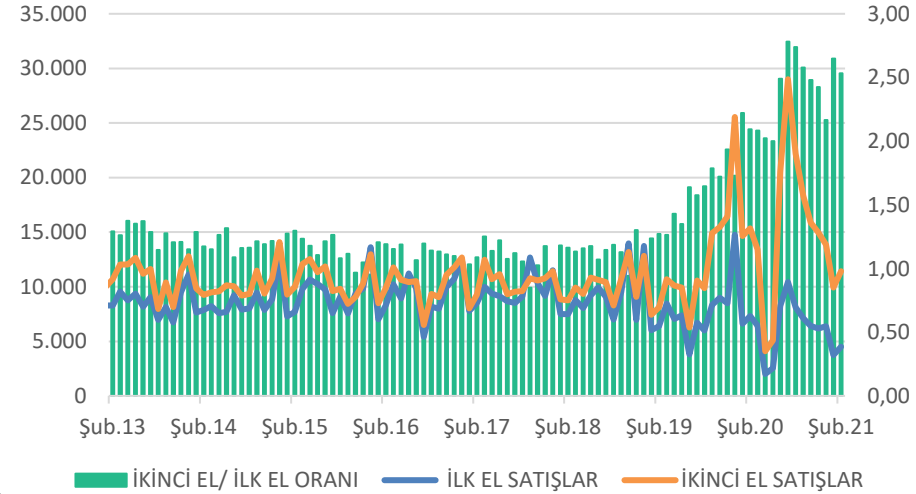




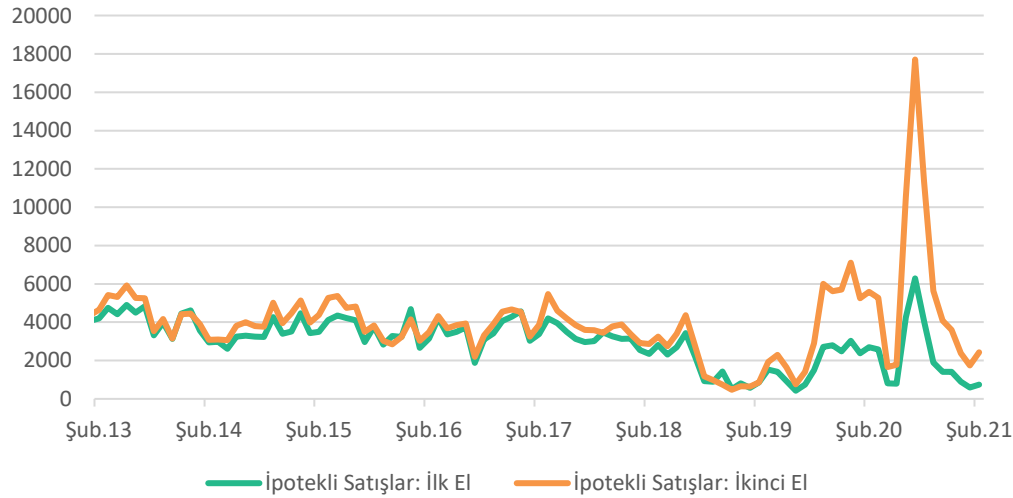
İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



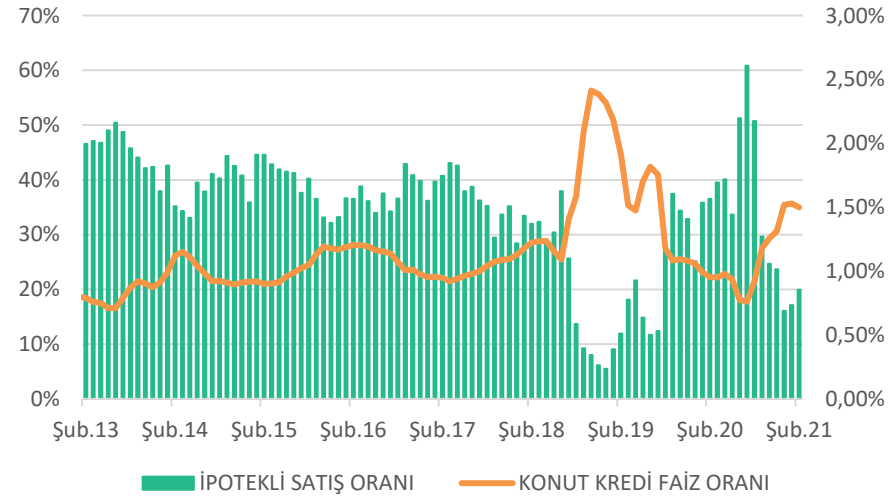
İSTANBUL: KONUT SATIŞLARI GELİŞİMİ



İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR

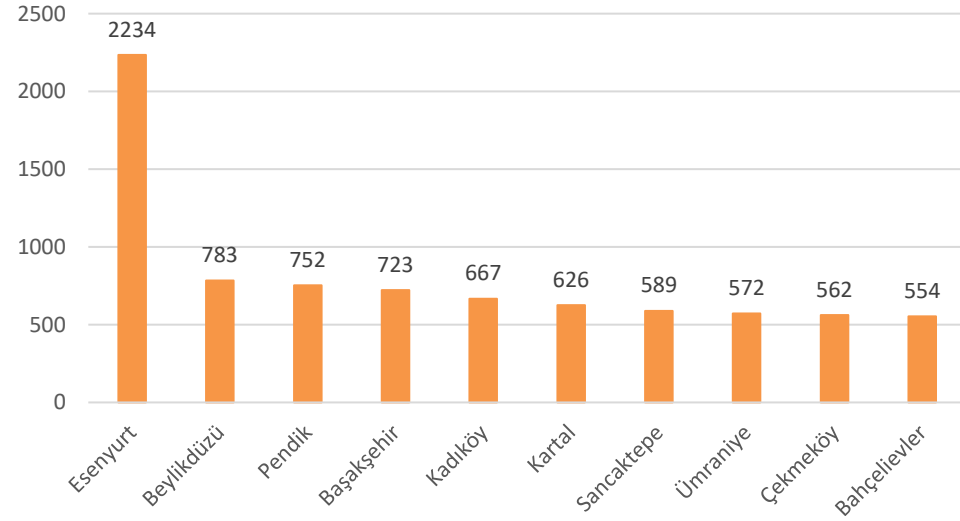


İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLARIN GELİŞİMİ

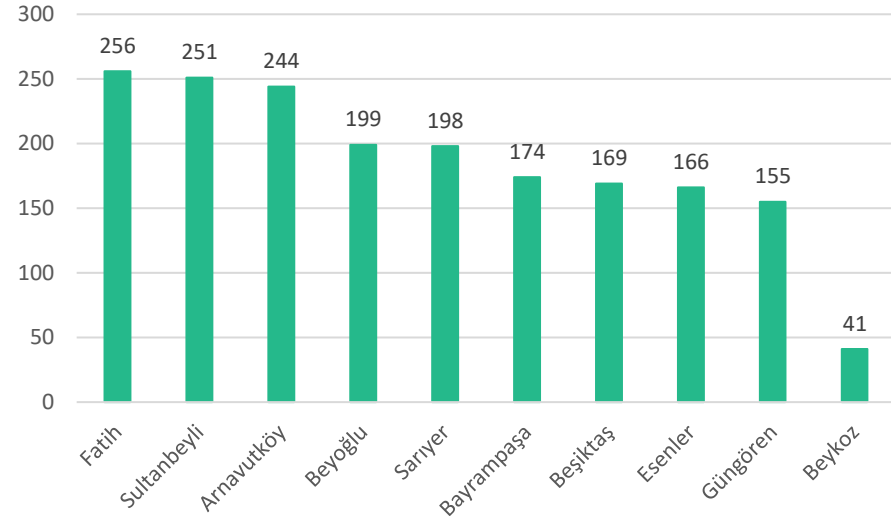




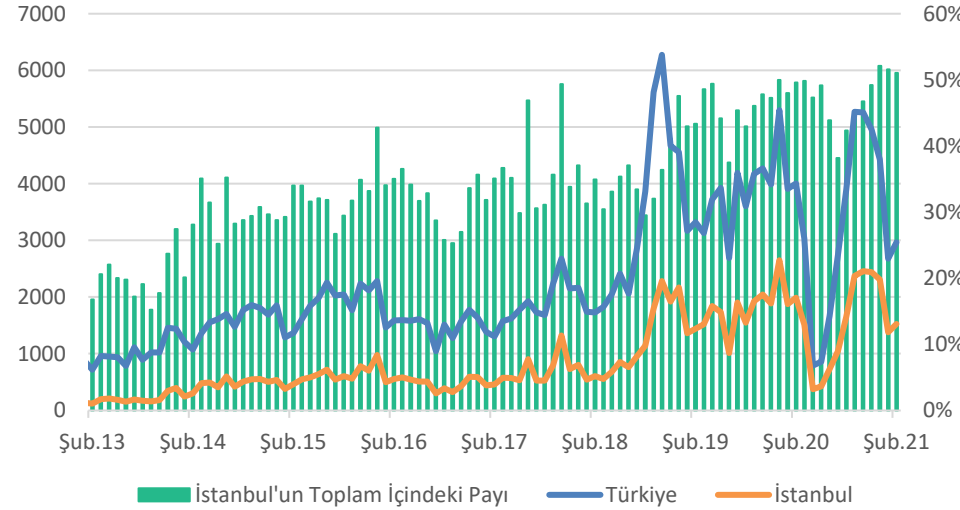
İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI-EN FAZLA



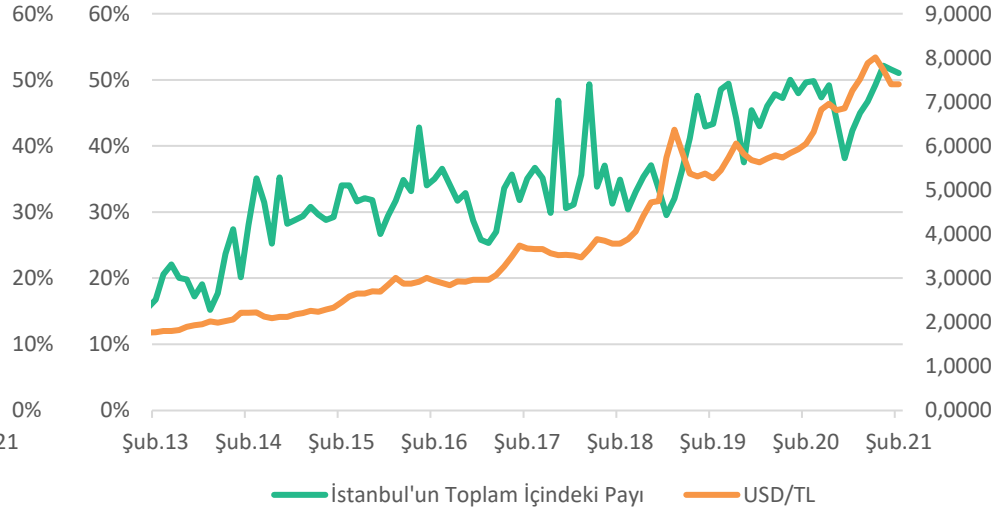
İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI-EN AZ



YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI

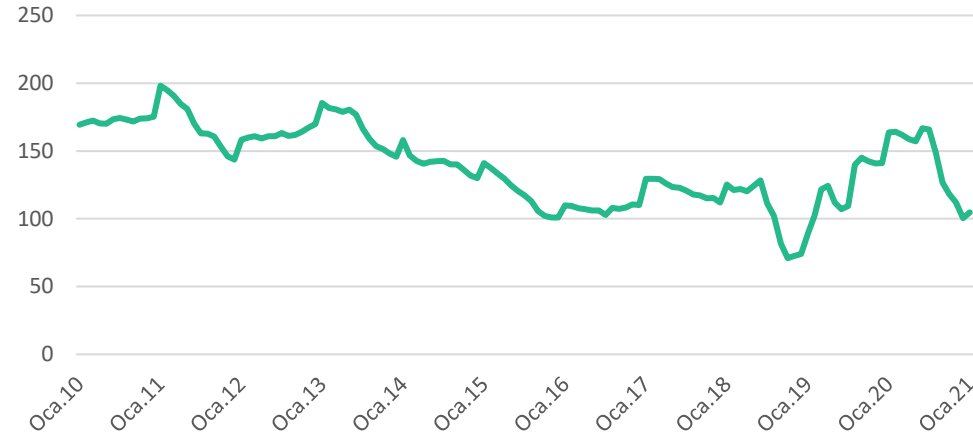


İSTANBUL: YABANCIYA KONUT SATIŞLARI

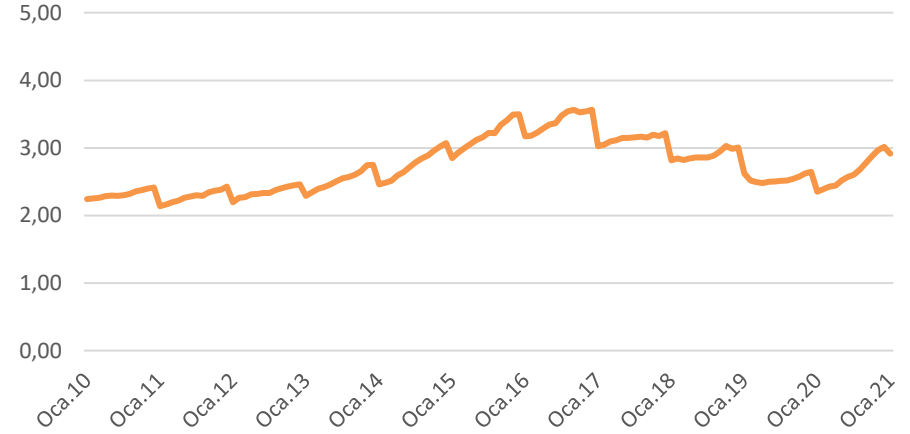




İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



İSTANBUL: KONUT FİYAT-HANE GELİR ORANI



Konut Satın Alma Gücü Kriterleri

Konut Büyüklüğü (M2)	100
Aylık Taksit/ Aylık Gelir Oranı	33%
Kredi Kullanım Oranı	50%
Kredi Vadesi (Ay)	120

Konut Satın Alma Gücü Endeksi

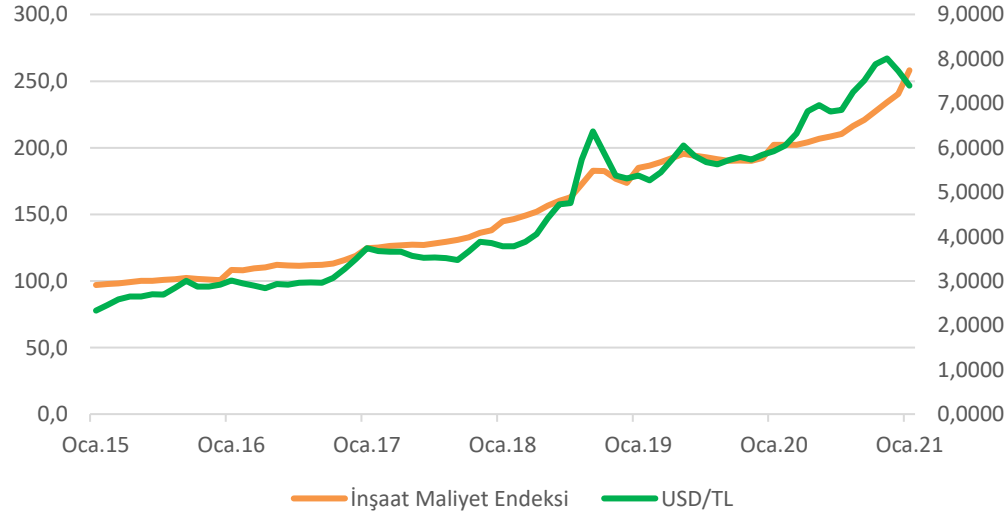
≥ 100
< 100

Satın Alınabilirlik Çarpan Katsayısı

Çok Zor	≥ 5,1
Zor	4,1 – 5,0
Olası	3,1 – 4,0
Kolay	≤ 3,0

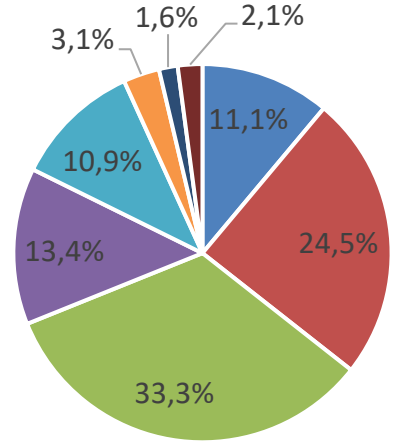


TÜRKİYE: İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (2015=100)

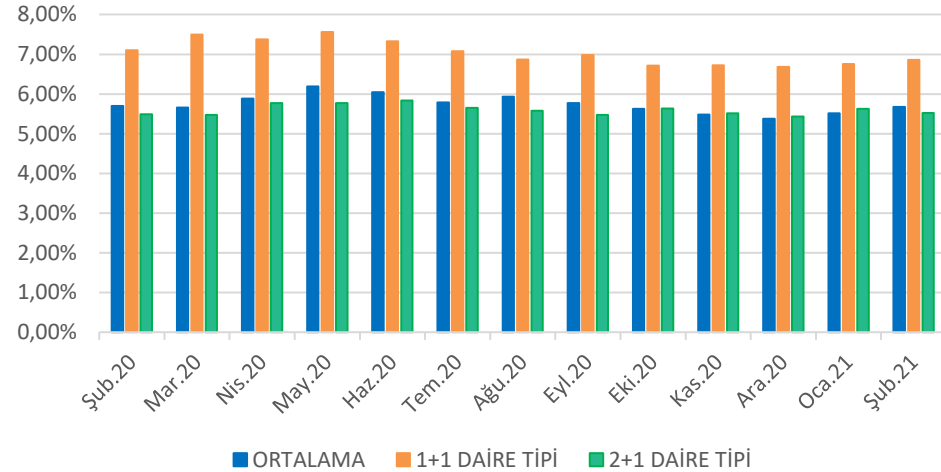


İSTANBUL: İNŞAAT PROJE MALİYET DAĞILIMI

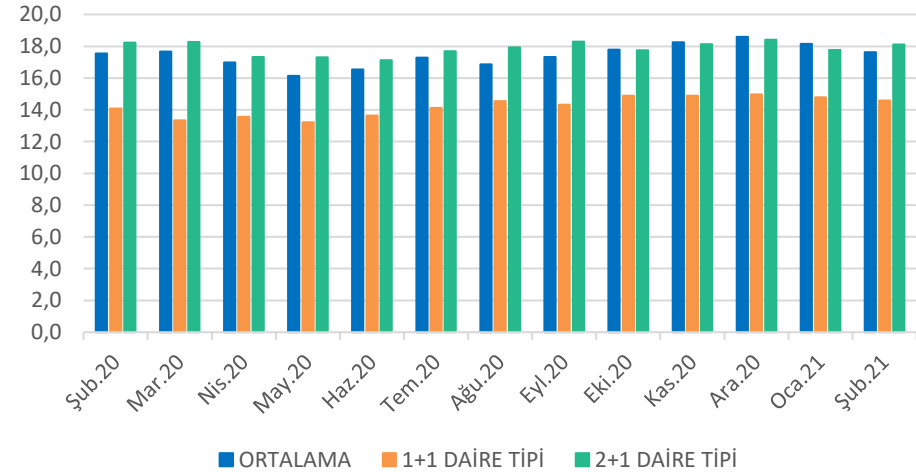
- İnşaat Öncesi Maliyetler
- Kaba İnşaat
- İnce İşler
- Elektrik
- Mekanik
- Peyzaj
- Proje Danışmanlık
- Mobilizasyon



İSTANBUL: BRÜT GETİRİ ORANI

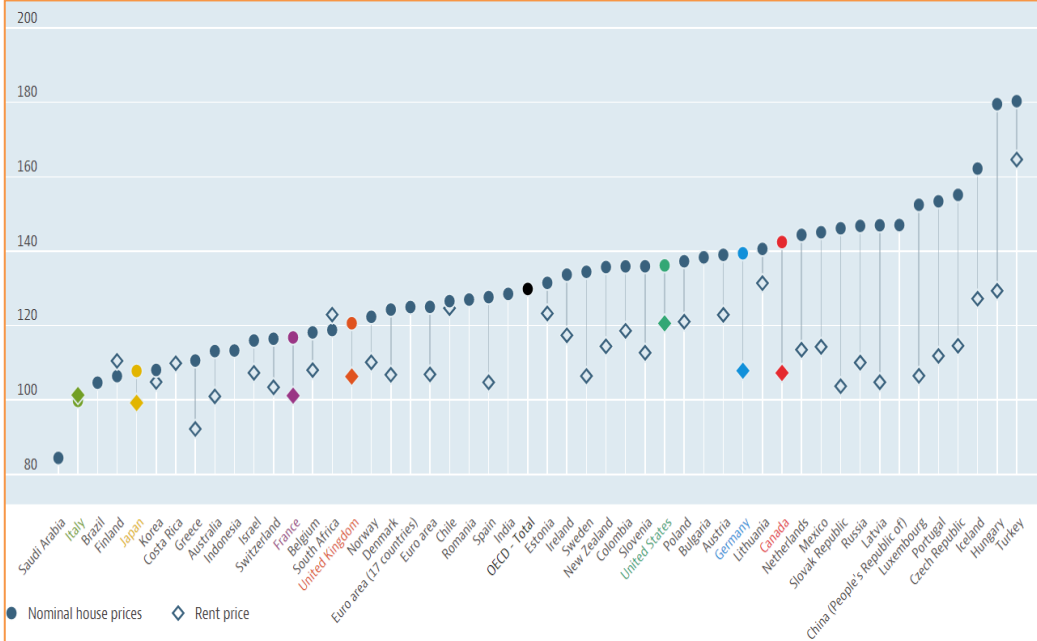


İSTANBUL: BRÜT KİRA ÇARPANI

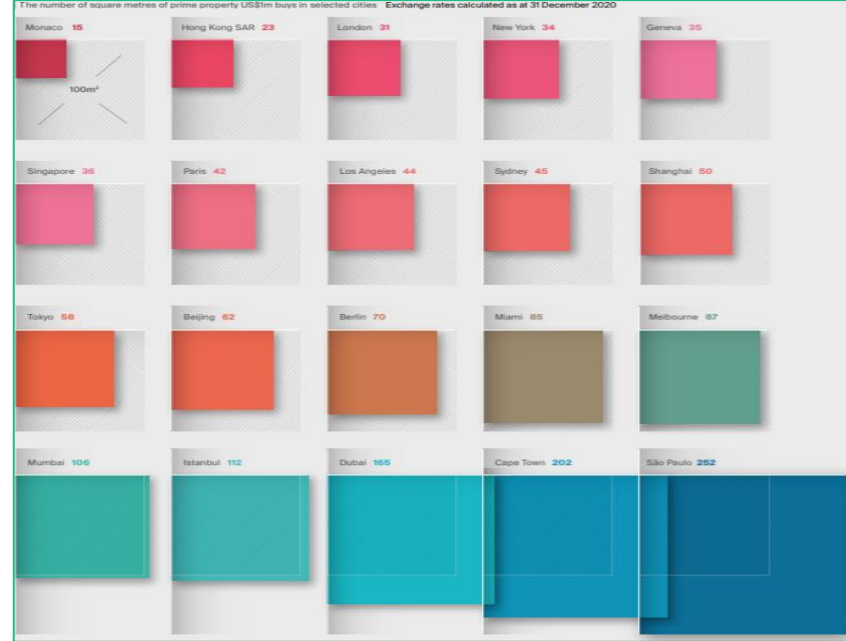


Not: İlgili veriler sahibinden.com emlak portalı üzerinden derlenmiştir, yatırım tavsiyesi değildir.

GLOBAL KONUT FİYATLARI VE KİRA DEĞERLERİ (2015=100)



KARŞILAŞTIRMALI DEĞERLER

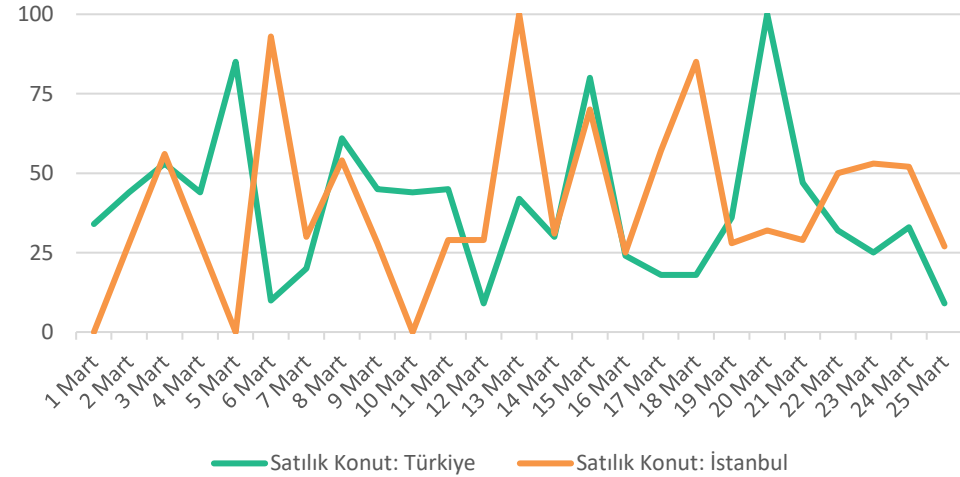


Kaynak: OECD (Çevrimiçi: <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>)

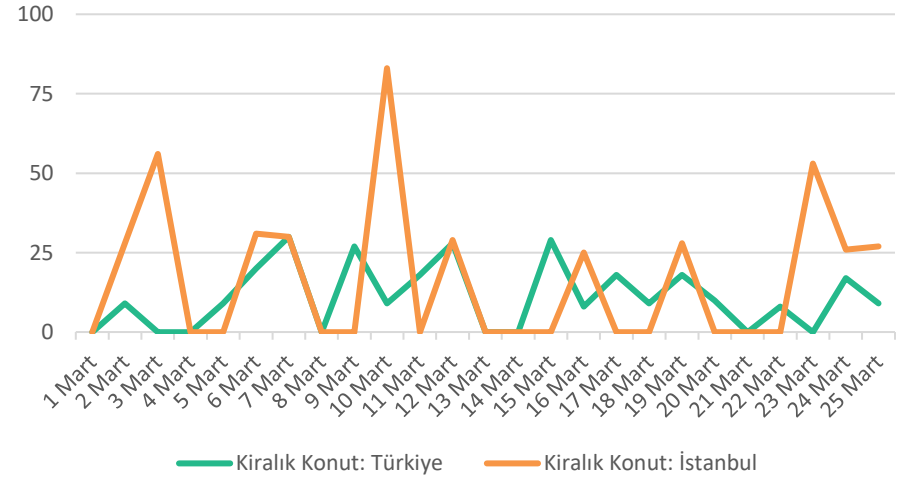
Kaynak: Knight Frank, The Wealth Report, 2020



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK KONUT



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK KONUT



Zaman İçinde Gösterilen İlgî Düzeyi	
Yeterli Veri Yok	0
Yarı Düzeyde Popüler	50
En Yüksek Popüler	100



Bu raporda yer alan değerler, ifadeler ve gorseller MİNT tarafından ozenli araştırmalar ve çalışmalar sonucunda elde edilmiş olmasına rağmen bu verilerin doğruluğu garanti edilmemektedir. Raporun içerdiği veriler referans alınarak yapılacak olan yatırım, anlaşma ya da tavsiyelerin sorumluluğu kişi ya da kurumların kendilerine aittir. Raporun tümü veya bir bۆlümü MİNT'in yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz ya da referans olarak gۆsterilemez. MİNT'in yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.