



İSTANBUL KONUT PİYASASI
DEĞERLENDİRME RAPORU
HAZİRAN 2021
NO:4



Yönetici Özeti



İstanbul özelinde, Mart ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %2,61; yıllık bazda ise %34,46 oranında gerçekleşmiştir. 2021 yılı Mart ayı itibarıyla geriye dönük 10 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık toplam getirisi Altın dışındaki finansal yatırım araçlarının getirisinden daha yüksek oranda gerçekleşmiştir.



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Mart ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %2,14; altı aylık %9,06; yıllık %28,87 ve 5 yıllık periyotta ise %37,68 oranında nominal artış gözlemlenmiştir. Uzun vadede ise İstanbul'daki reel getirinin pozitif olarak yansdığı söylenebilir. Diğer taraftan, Nisan ayı için İstanbul konut fiyat endeksi beklenti değerimiz ise 145,91 puandır (aylık endeks artış beklentisi +%1,82).



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verileri kapsamında 2021 yılı ilk çeyreğinde İstanbul'da toplam konut kredisi hacminin 80,3 Milyar TL düzeyine erişmiştir. Konut kredisi hacmi geçen çeyrek döneme göre %0,2 oranında azalmış; geçen yılın aynı dönemine kıyasla ise %31,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Dönemsel kredi hacmindeki değişim ile konut kredisi faiz oranı arasında -0,51 oranında korelasyon söz konusudur.



İstanbul'daki konut fiyatları Mart ayında 6.447,20 TL/m² ve 844 ABD Dolar/m² olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 23 oranında, Amerikan doları karşılığı ise yüzde 2 oranında artmıştır.



MintLab tarafından İstanbul'da 2021 yılı Mart ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi 14,18 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, uzun vadeli ortalama düzeyi olan aylık 8,2 milyar TL'nin üzerinde gerçekleşmiştir.



İstanbul'da Nisan ayı içerisinde 19.260 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 19.790 adet) gerçekleştirilmiştir. Nisan ayındaki satışların %27'si ilk el satışlardan, %73'ü ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 2,68 (Mart ayında: 2,48) adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Tüketicilerin görece olarak daha düşük değerli konutlara yöneldiği söylenebilir.



Yönetici Özeti



İstanbul'da Nisan ayında gerçekleştirilen ipotekli satışların yüzde 22'si (847 adet) ilk el konutlarda; yüzde 78'lik (2.922 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 -0,72 oranında bir korelasyon söz konusudur.



İstanbul'da Nisan ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur (2.530 adet). Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 13'ü düzeyindedir. Beykoz ise Nisan ayı içerisinde 63 adetlik satış ile en az konut satışının gerçekleştirildiği ilçedir.



İstanbul'da Nisan ayında yabancıya yapılan konut satışları 2.009 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %49'unu oluşturmuştur. Diğer taraftan, Nisan ayındaki satış düzeyinin tarihsel ortalamadan 1.112 adet daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Döviz kurundaki gelişmelerin yabancıların konut alımlarını etkilediği söylenebilir (Korelasyon: +0,83).



MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Mart ayında endeks değeri 103 puan olarak ölçülmüştür. Konut fiyatları, hane harcanabilir geliri ve kredi faiz oranlarındaki gelişmeler konut satın alma gücü eğilimini şekillendirmektedir. Geçen ay bu oran 104'tür. (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.)



MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Mart ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 3,00 katı olmuş ve eşik değer olan 3'e eşlenmiştir. Geçen yıl aynı dönemde ise bu oran 2,43'tür.



Yönetici Özeti



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Mart ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %3,44 oranında, yıllık ise %31,97 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,98 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir.



Yıllık brüt getiri oranı, yıllık konut kira değerinin konutun satış fiyatına bölünmesiyle hesaplanmaktadır. İstanbul geneli için Nisan ayında yıllık brüt kira getirisi %5,88 düzeyindedir. Ancak, küçük alanlı konutlarda İstanbul geneli için brüt kira getirileri sırasıyla 1+1 konutlarda %6,81; 2+1 konutlarda ise %5,60 olarak ölçülmüştür.



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 Nisan ayında brüt kira çarpanı 17,0 yıl düzeyindedir. Ancak, küçük alanlı konutlarda, 1+1 ve 2+1 konut tipi için ise İstanbul genelinde brüt kira çarpanı sırasıyla 14,7 yıl ve 17,9 yıl olarak ölçülmüştür.



MintLab tarafından türetilen «Konut Verimlilik (Toplam Getiri) Endeksi», konut yatırımcılarının elde ettikleri sermaye kazancı ve kira getirileri dikkate alınarak oluşturulmuştur. 2017 Ocak dönemi baz alınarak (2017 Ocak=100) hazırlanan endeks değeri, Nisan ayı itibarıyla İstanbul geneli için 197,9 puandır. Endekste ki aylık artış oranı yüzde 3,87'dir.



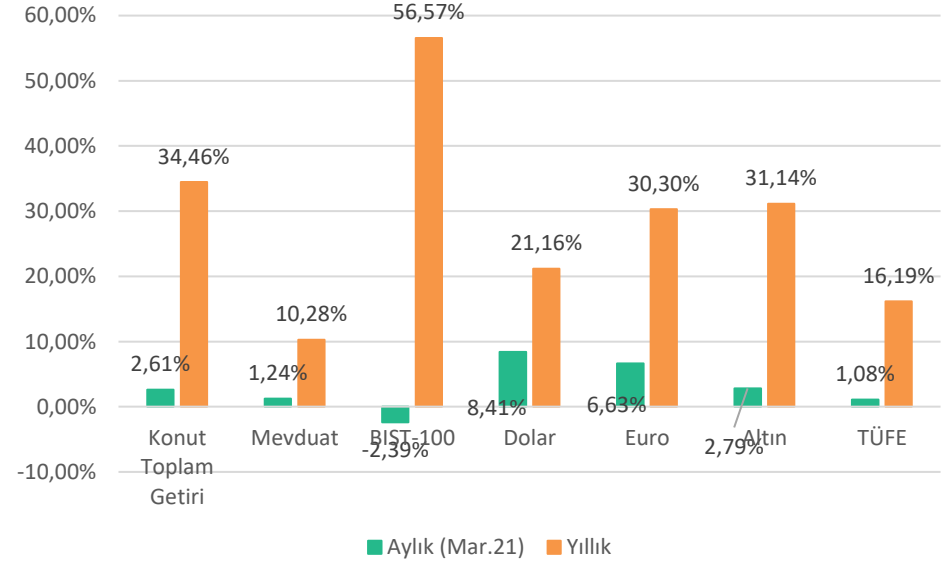
«Google Trends» Mayıs ayı satılık ve kiralık ev arama istatistikleri analiz edildiğinde, İstanbul'da en çok satılık ev aramasının 02 Mayıs tarihinde (100 puan) gerçekleştirildiği; kiralık ev aramalarının yoğun olduğu günlerin ise 14 Mayıs ve 23 Mayıs tarihlerinde (80 puan) olduğu gözlemlenmiştir. (Zaman içinde Gösterilen İlgisi: Sayılar, arama ilgisini belirli bir bölge ve zaman için grafikteki en yüksek noktayla görece 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.)



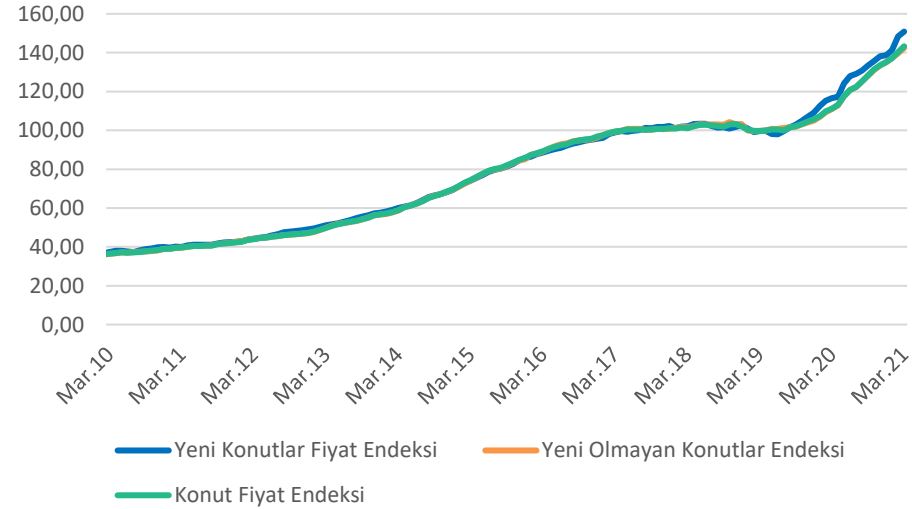
İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Konut	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-03	15,26%	8,75%	17,26%	2,93%	6,18%	31,27%	3,99%
2012-03	17,09%	8,10%	-2,93%	13,27%	6,81%	33,29%	10,43%
2013-03	19,46%	10,11%	35,48%	1,51%	-0,37%	-3,77%	7,29%
2014-03	23,86%	7,41%	-21,93%	22,53%	30,69%	2,53%	8,39%
2015-03	31,96%	9,71%	25,33%	16,80%	-8,46%	3,29%	7,61%
2016-03	25,55%	8,90%	-1,21%	11,54%	14,36%	17,47%	7,46%
2017-03	16,46%	10,24%	12,35%	27,08%	22,25%	25,89%	11,29%
2018-03	6,66%	9,94%	29,86%	6,01%	22,38%	14,23%	10,23%
2019-03	3,53%	12,11%	-13,50%	40,36%	28,67%	38,14%	19,71%
2020-03	16,90%	19,55%	-5,57%	16,01%	13,52%	41,34%	11,86%
2021-03	34,46%	10,28%	56,57%	21,16%	30,30%	31,14%	16,19%
Tarihsel Ortalama	18,77%	10,81%	8,91%	17,54%	16,26%	23,16%	10,36%

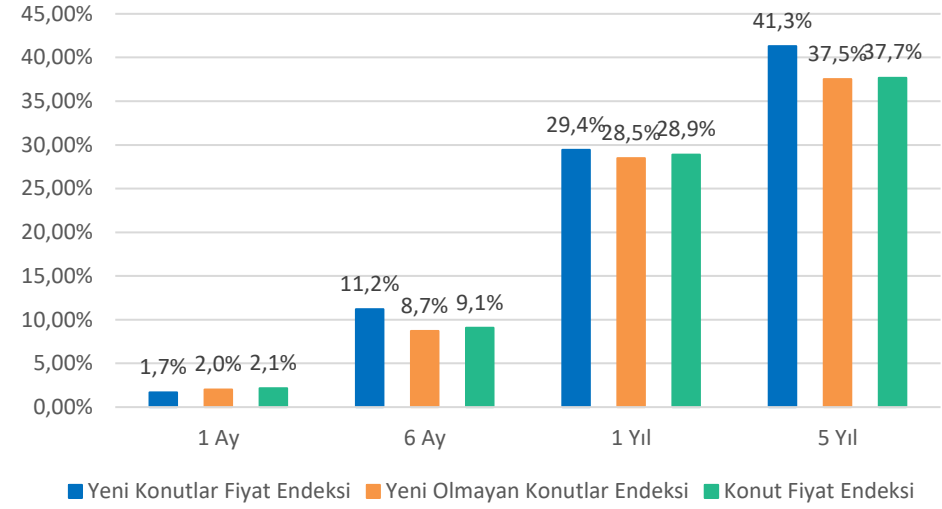
İSTANBUL: KONUT GEİTİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR



İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ

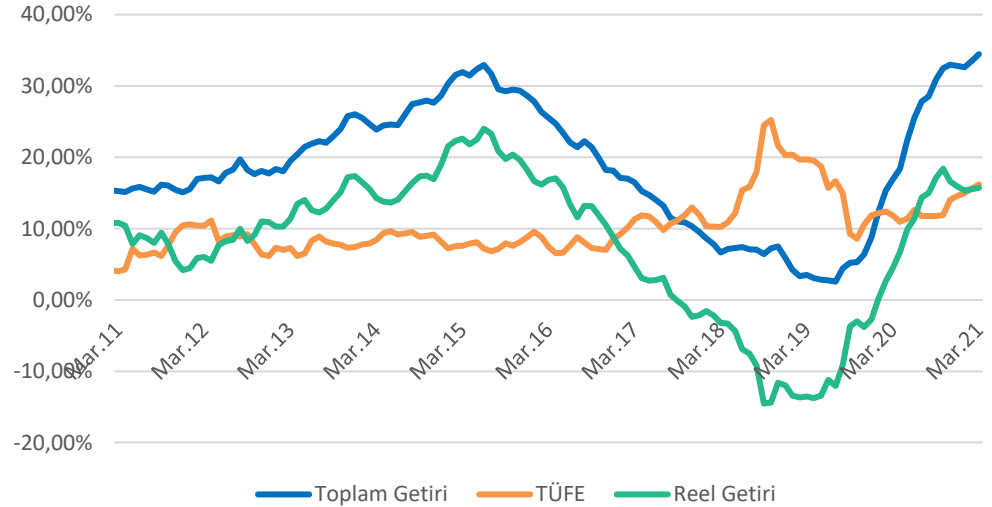




İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ

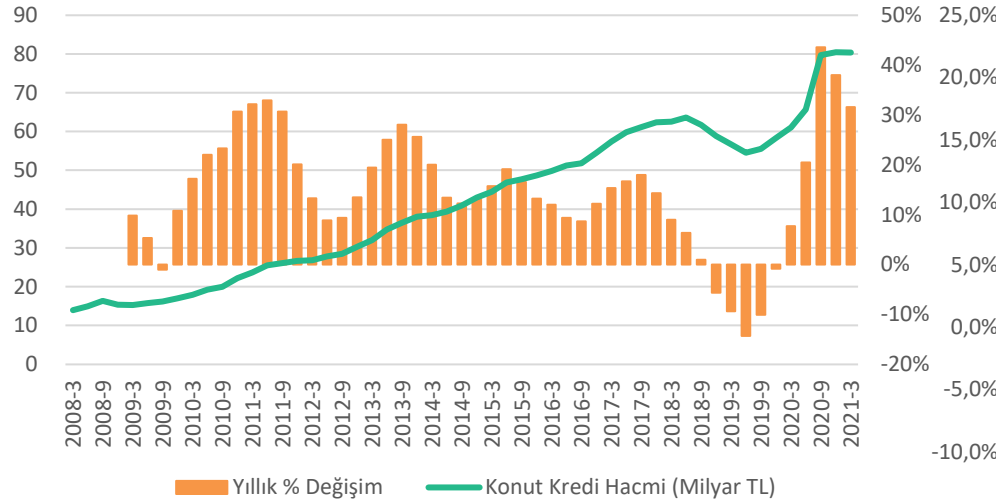
Tarih	Beklenen	Gerçekleşen	Sapma
Oca.21	+1,32%	+1,48%	+0,16
Şub.21	+2,17%	+2,26%	+0,09
Mar.21	+2,20%	+2,14%	-0,06
Nis.21	+1,82%		

İSTANBUL: NOMİNAL & REEL GETİRİ

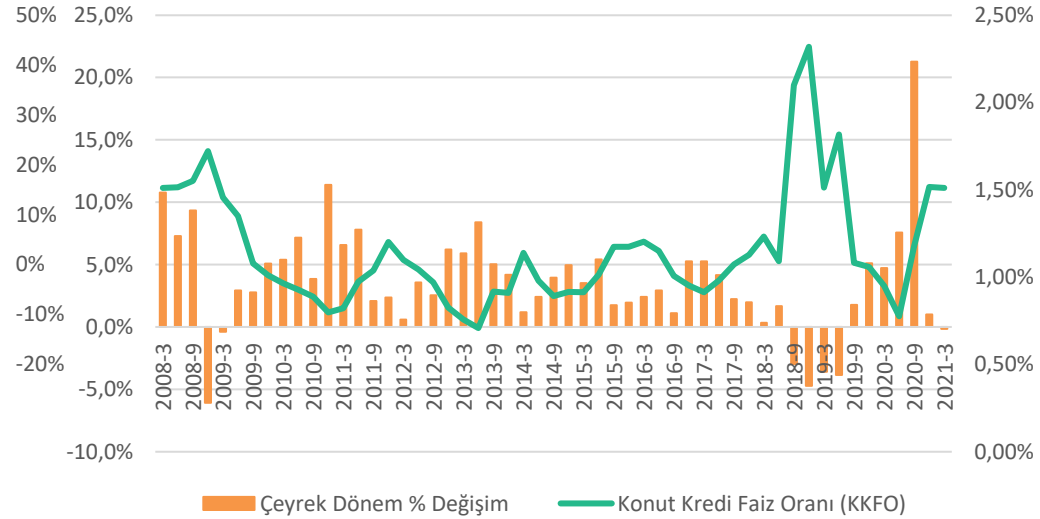


Nisan ayı için İstanbul konut fiyat endeksi beklenti değeri ise 145,91 puandır (aylık endeks artış beklentisi +%1,82).

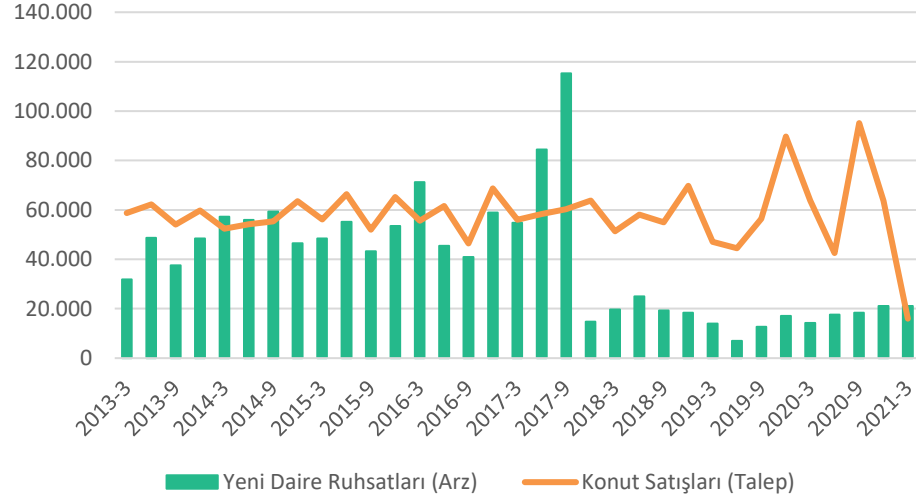
İSTANBUL: KONUT KREDİ HACMİ VE YILLIK DEĞİŞİM



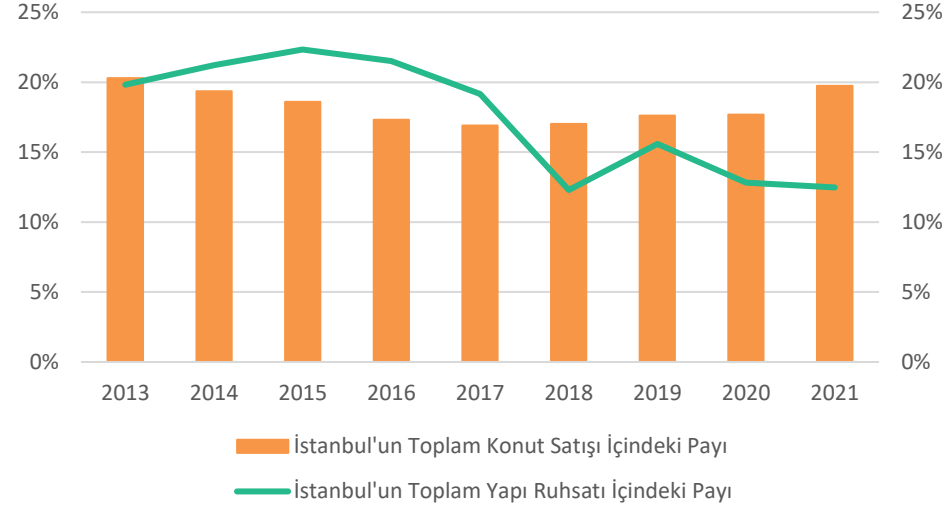
İSTANBUL: KONUT KREDİ HACİM DEĞİŞİMİ & KKF ORANI



İSTANBUL: ARZ & TALEP

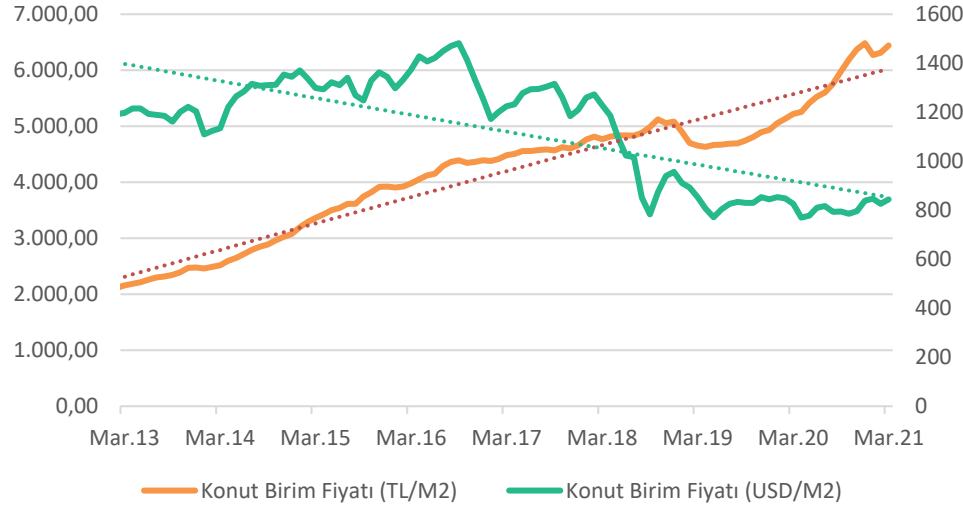


İSTANBUL: ARZ & TALEP

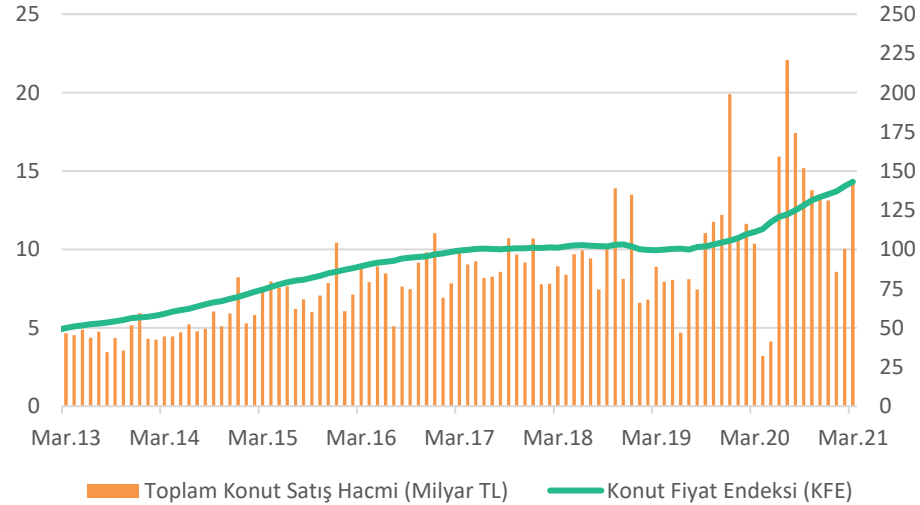




İSTANBUL KONUT FİYATLARI (TL/M2 & USD/M2)



İSTANBUL: KONUT SATIŞ HACMİ & KFE





İSTANBUL TOPLAM KONUT SATIŞLARI

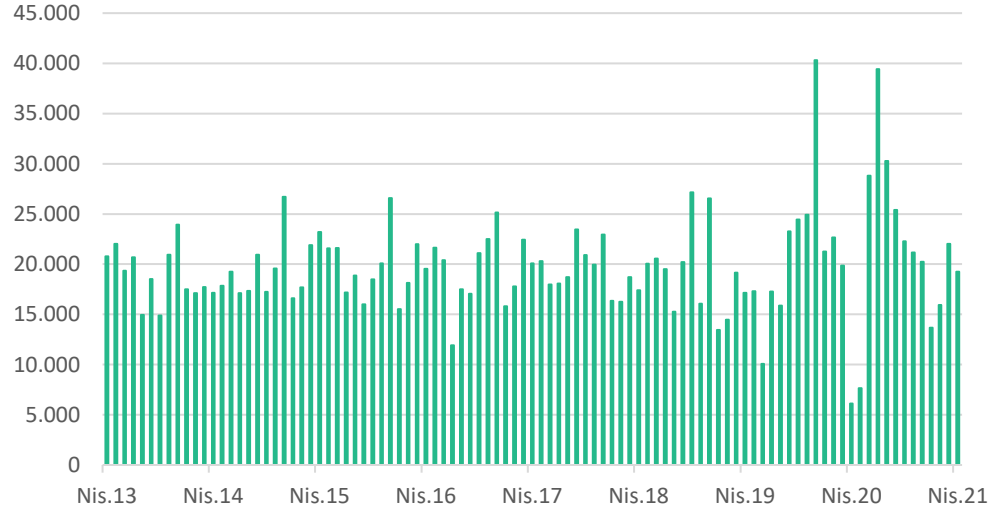
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	ORTALAMA
OCAK	18.235	17.489	16.587	15.526	15.807	16.336	13.455	21.251	13.666	16.484
ŞUBAT	18.971	17.121	17.690	18.142	17.783	16.247	14.462	22.662	15.929	17.667
MART	21.570	17.718	21.911	21.993	22.443	18.714	19.140	19.846	22.007	20.594
NİSAN	20.791	17.130	23.197	19.537	20.066	17.414	17.148	6.113	19.260	17.851
MAYIS	22.030	17.852	21.576	21.638	20.287	20.061	17.296	7.640		18.548
HAZİRAN	19.357	19.252	21.612	20.406	17.970	20.547	10.060	28.799		19.750
TEMMUZ	20.668	17.116	17.182	11.903	18.083	19.503	17.276	39.432		20.145
AĞUSTOS	14.930	17.349	18.873	17.503	18.696	15.262	15.881	30.292		18.598
EYLÜL	18.514	20.923	15.994	17.040	23.471	20.216	23.265	25.399		20.603
EKİM	14.866	17.240	18.468	21.094	20.906	27.156	24.451	22.270		20.806
KASIM	20.935	19.566	20.082	22.499	19.939	16.058	24.924	21.158		20.645
ARALIK	23.922	26.698	26.595	25.147	22.932	26.541	40.317	20.236		26.549
TOPLAMLAR	234.789	225.454	239.767	232.428	238.383	234.055	237.675	265.098	70.862	

İSTANBUL İPOTEKLİ KONUT SATIŞLARI

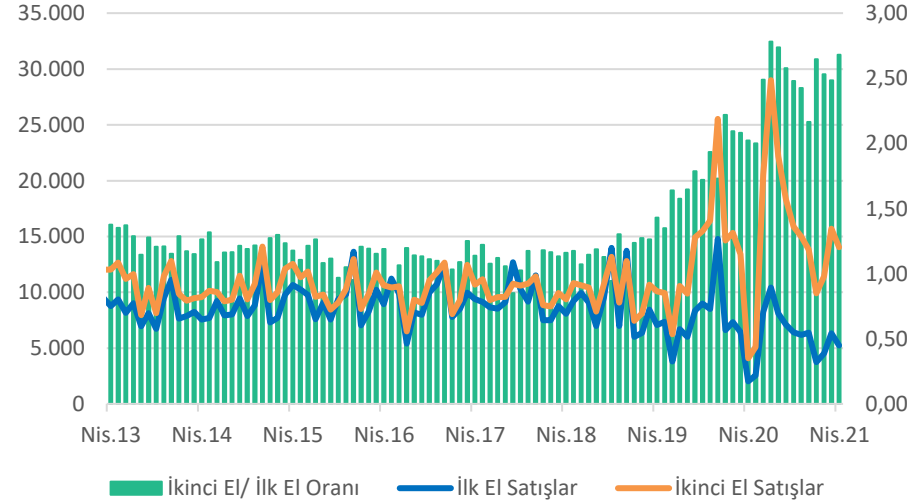
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	ORTALAMA
OCAK	8.423	7.454	7.399	5.685	6.272	5.464	1.215	7.615	2.338	5.763
ŞUBAT	8.836	6.018	7.886	6.628	7.247	5.190	1.724	8.281	3.174	6.109
MART	10.164	6.079	9.391	8.539	9.661	6.050	3.462	7.843	4.643	7.315
NİSAN	9.726	5.667	9.718	7.050	8.546	5.047	3.707	2.451	3.769	6.187
MAYIS	10.805	7.052	8.955	7.350	7.698	6.100	2.564	2.570		6.637
HAZİRAN	9.762	7.287	8.911	7.654	6.963	7.794	1.175	14.767		8.039
TEMMUZ	10.071	7.030	6.465	4.073	6.556	5.004	2.143	24.000		8.168
AĞUSTOS	6.834	6.982	7.593	6.400	6.590	2.082	4.382	15.367		7.029
EYLÜL	8.153	9.286	5.844	7.310	6.910	1.863	8.719	7.527		6.952
EKİM	6.268	7.338	6.117	8.621	7.033	2.164	8.408	5.494		6.430
KASIM	8.866	7.978	6.459	8.949	7.009	987	8.183	5.004		6.679
ARALIK	9.069	9.586	8.826	9.091	6.516	1.461	10.137	3.251		7.242
TOPLAMLAR	106.977	87.757	93.564	87.350	87.001	49.206	55.819	104.170	13.924	



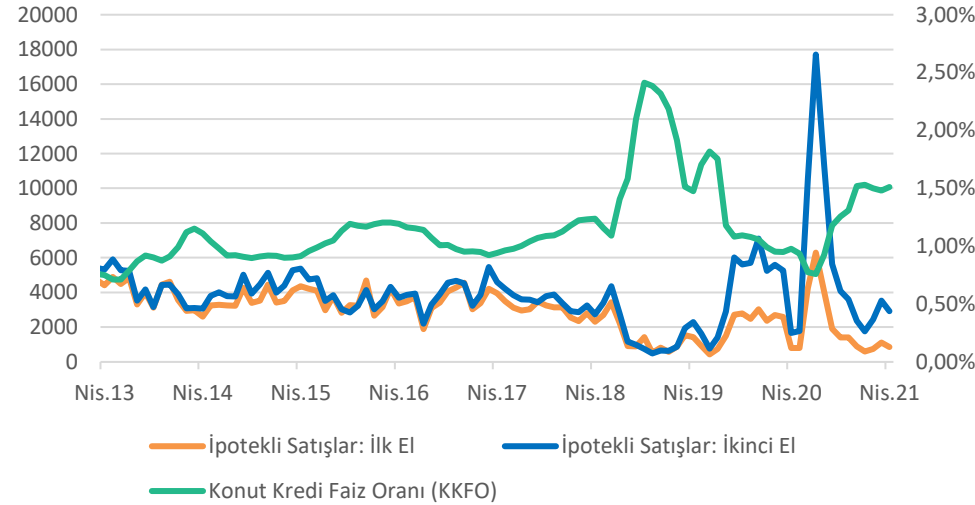
İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



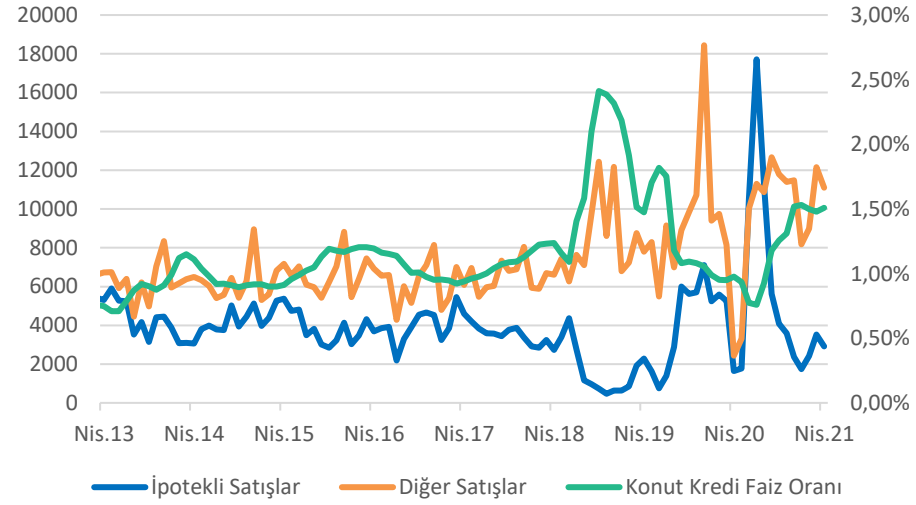
İSTANBUL: KONUT SATIŞLARININ GELİŞİMİ



İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR & KKFO

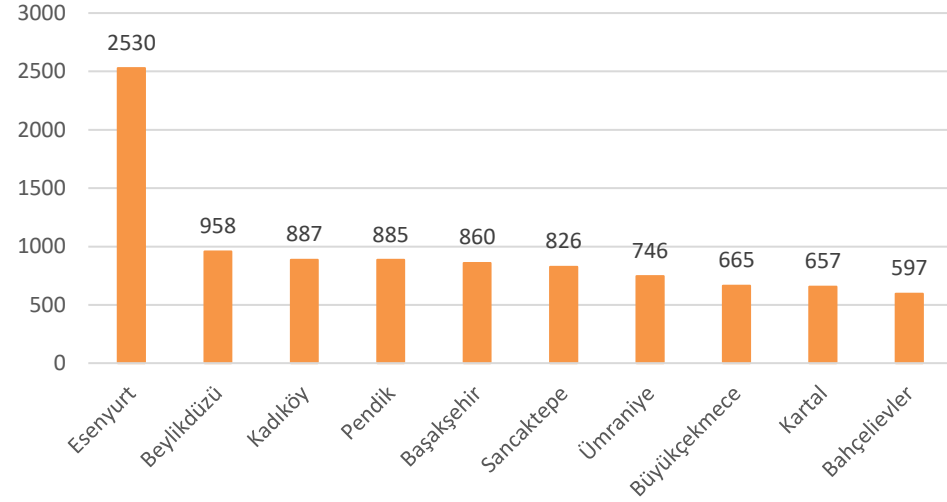


İSTANBUL: İKİNCİ EL SATIŞLAR & KKF ORANI

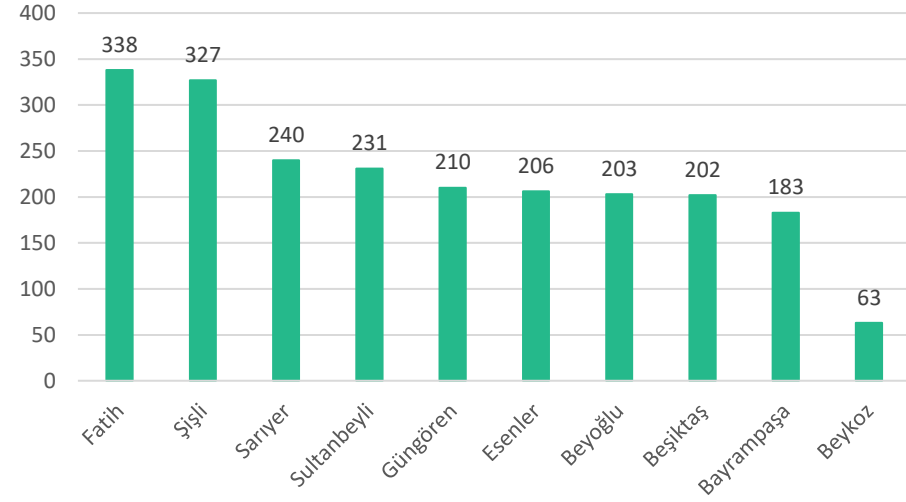




İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI (NİS.21)-EN FAZLA

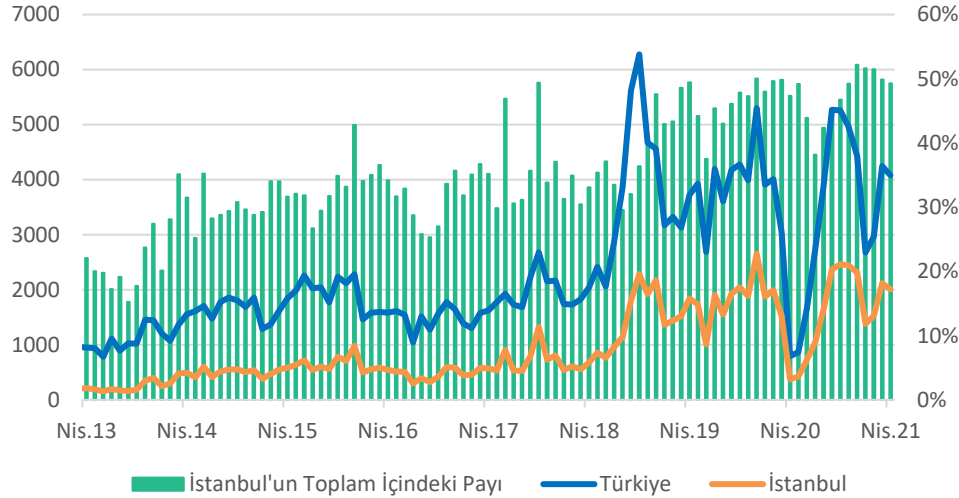


İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI (NİS.21)-EN AZ

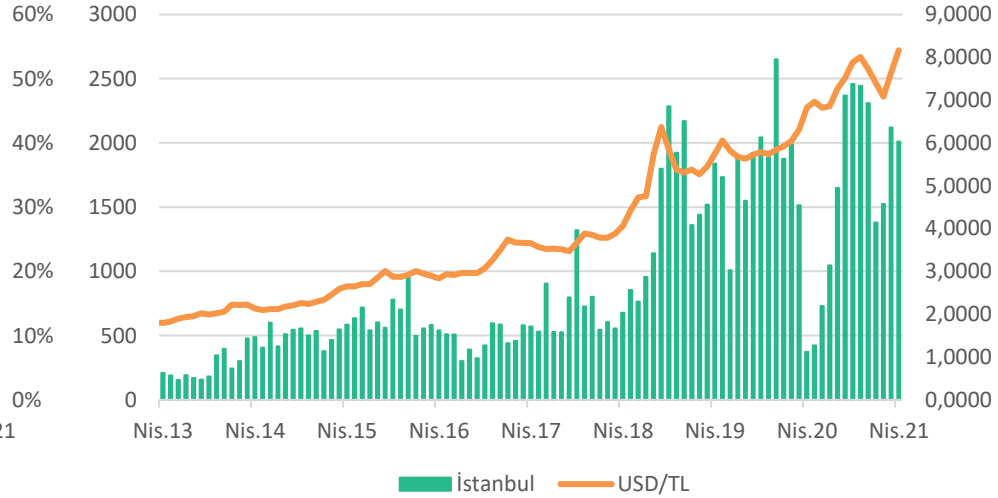




İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI

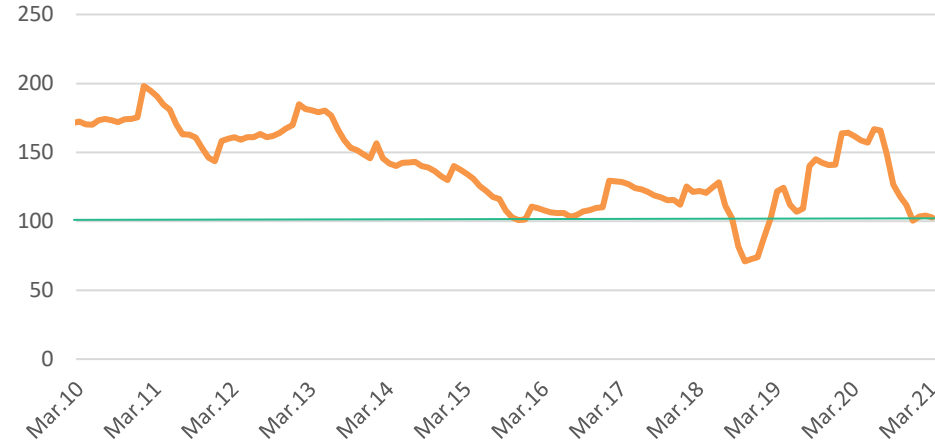


İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI

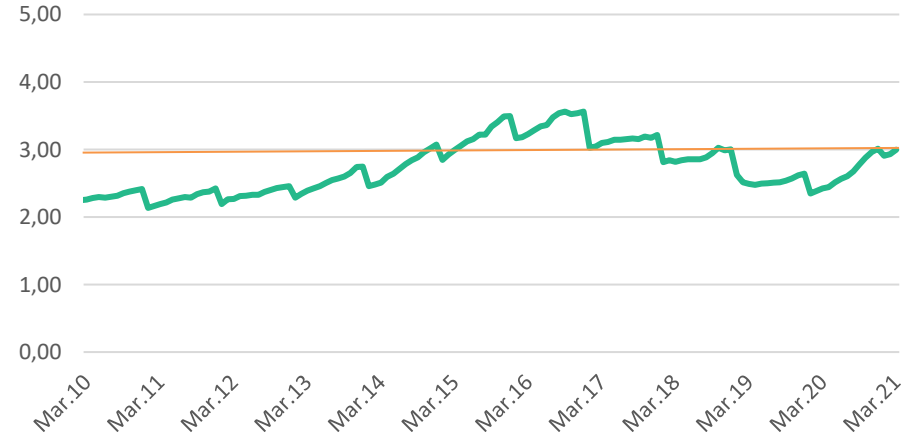




İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



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

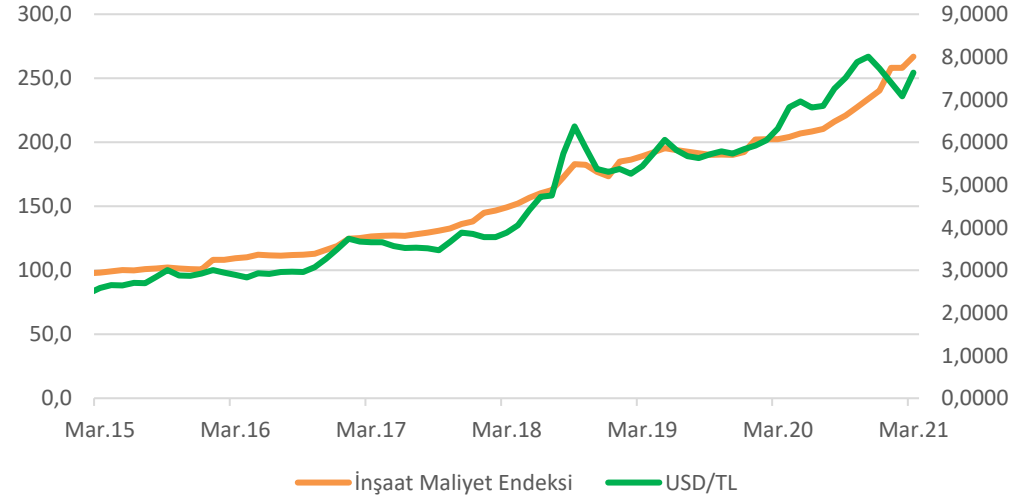
≥ 100
< 100

Satın Alınabilirlik Çarpan Katsayısı

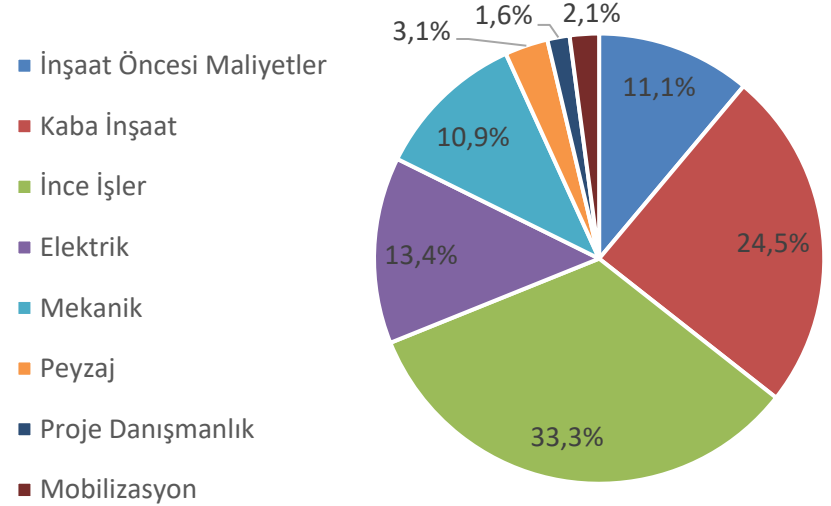
Çok Zor	≥ 5,1
Zor	4,1 – 5,0
Olası	3,1 – 4,0
Kolay	≤ 3,0



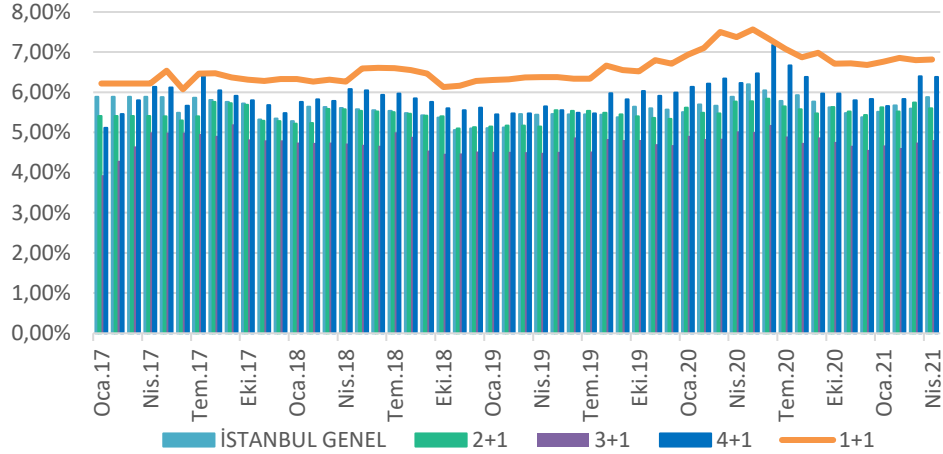
TÜRKİYE: İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (2015=100)



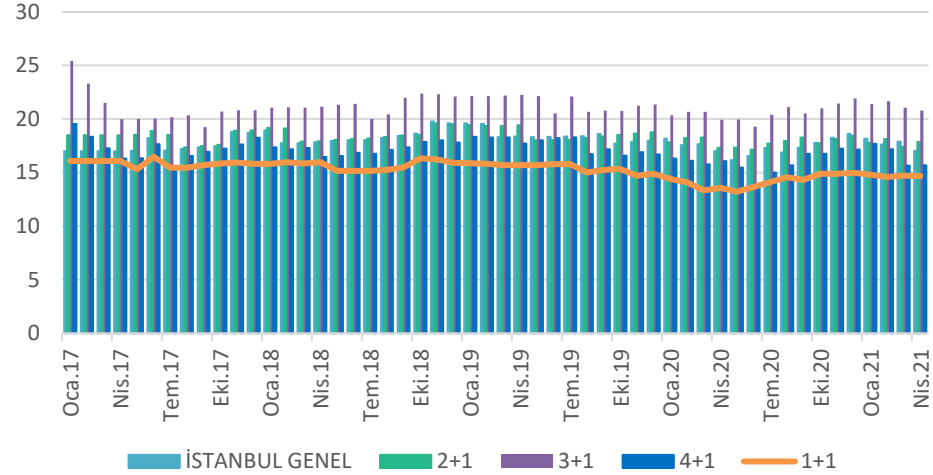
İSTANBUL: İNŞAAT PROJE MALİYET DAĞILIMI



İSTANBUL: BRÜT GETİRİ ORANI



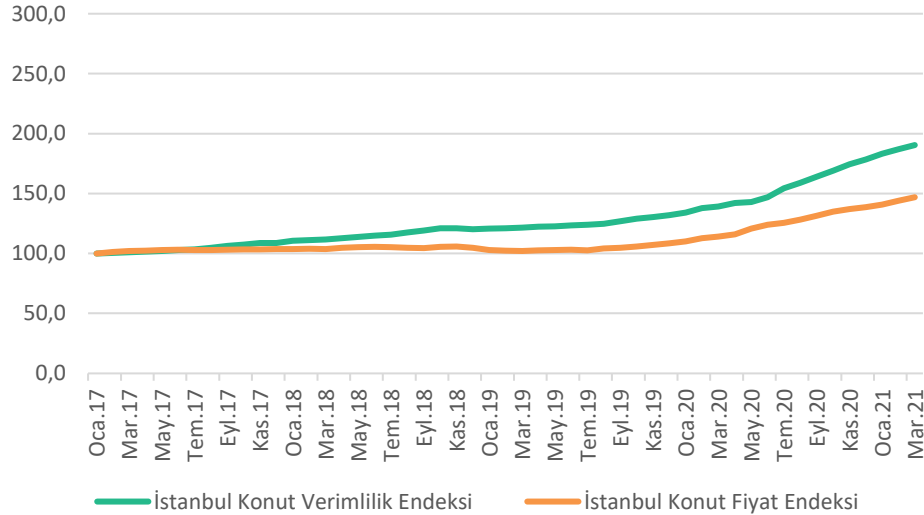
İSTANBUL: BRÜT KİRA ÇARPANI



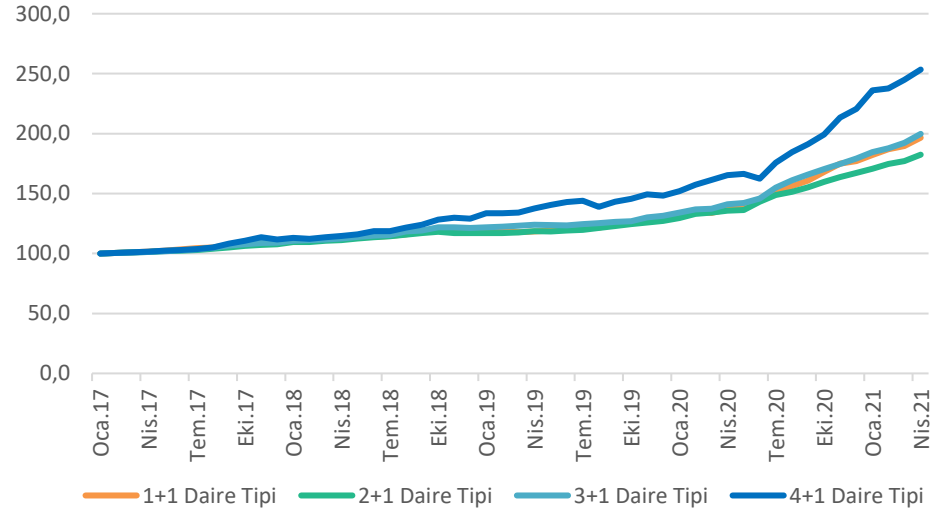
Not: İlgili veriler sahibinden.com emlak portalı üzerinden derlenmiş ve hesaplanmıştır, yatırım tavsiyesi değildir.



İSTANBUL: KONUT VERİMLİLİK (TOPLAM GETİRİ) ENDEKSİ



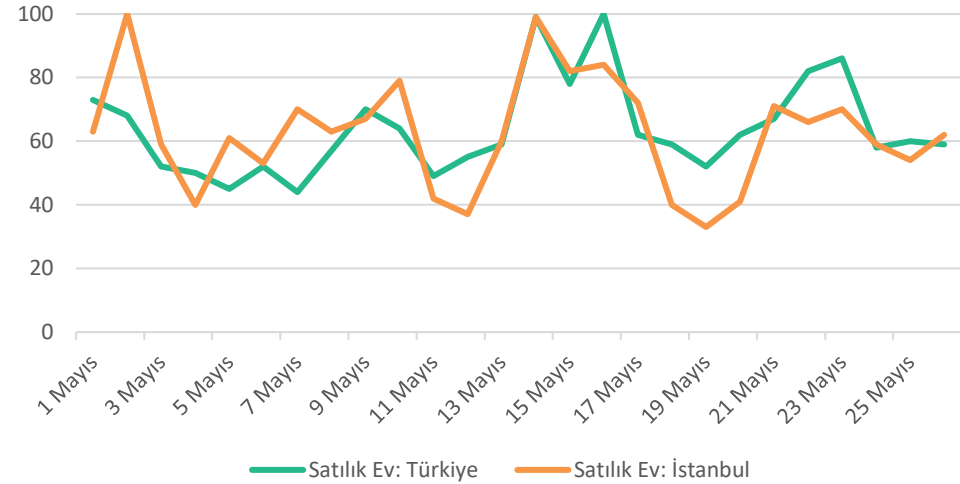
İSTANBUL: KONUT VERİMLİLİK (TOPLAM GETİRİ) ENDEKSLERİ



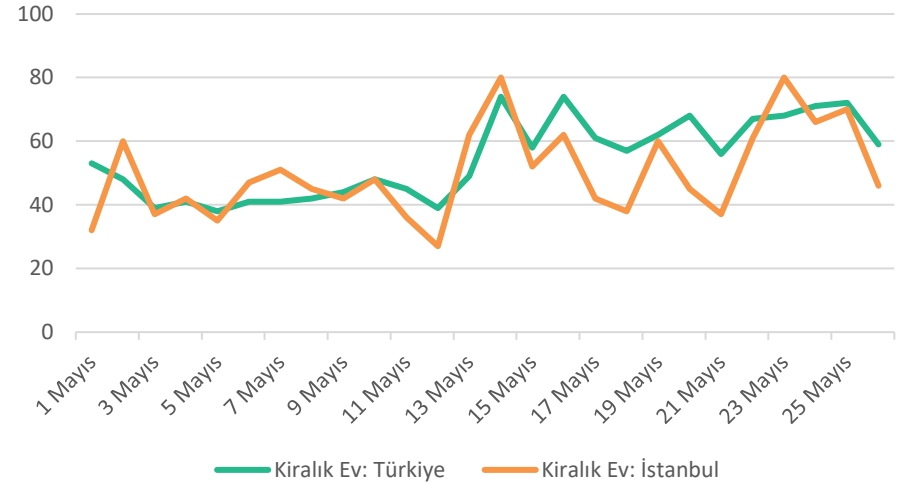
Not: İlgili veriler sahibinden.com emlak portalı üzerinden derlenmiş ve hesaplanmıştır, yatırım tavsiyesi değildir.



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK EV

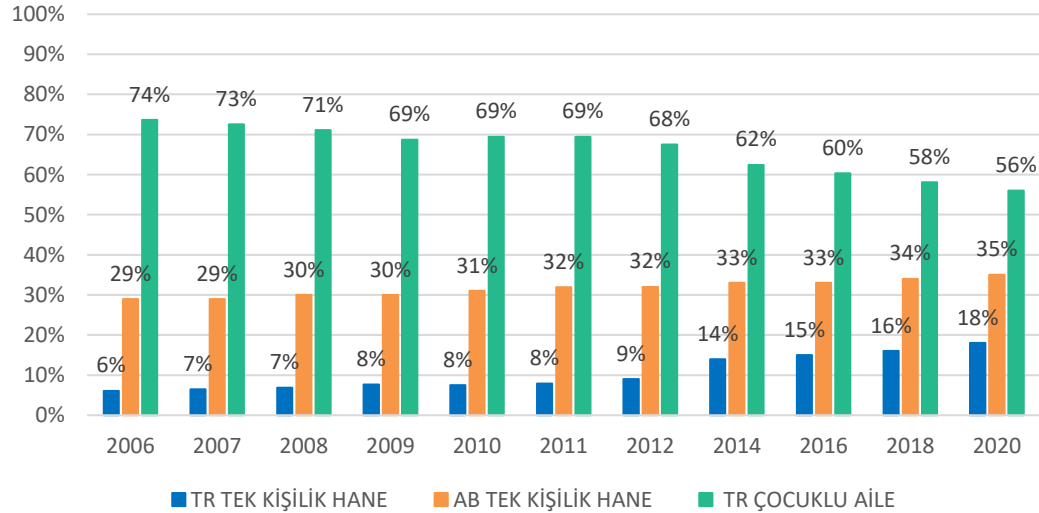


GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK EV

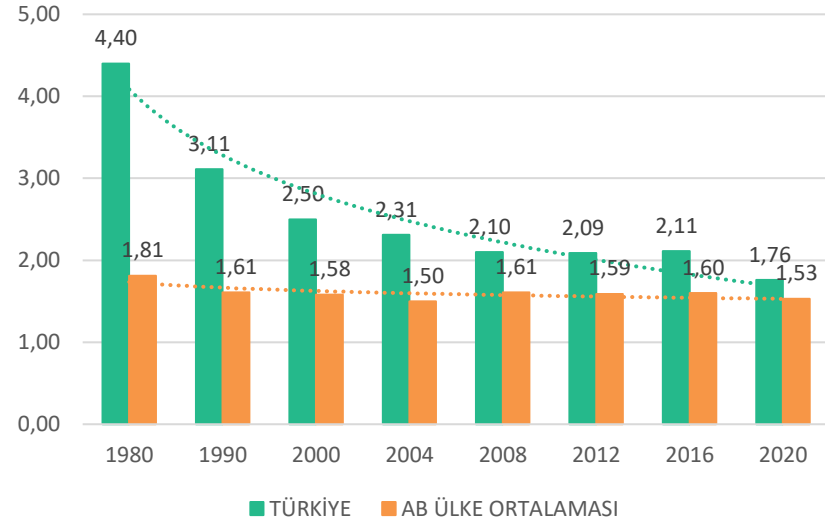


Zaman İçinde Gösterilen İlgi Düzeyi	
Yeterli Veri Yok	0
Yarı Düzeyde Popüler	50
En Yüksek Popüler	100

TR/AB TEK KİŞİLİK HANE - TR ÇOCUKLU AİLE ORAN KARŞILAŞTIRMASI



DOĞURANLIK HIZI





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.