



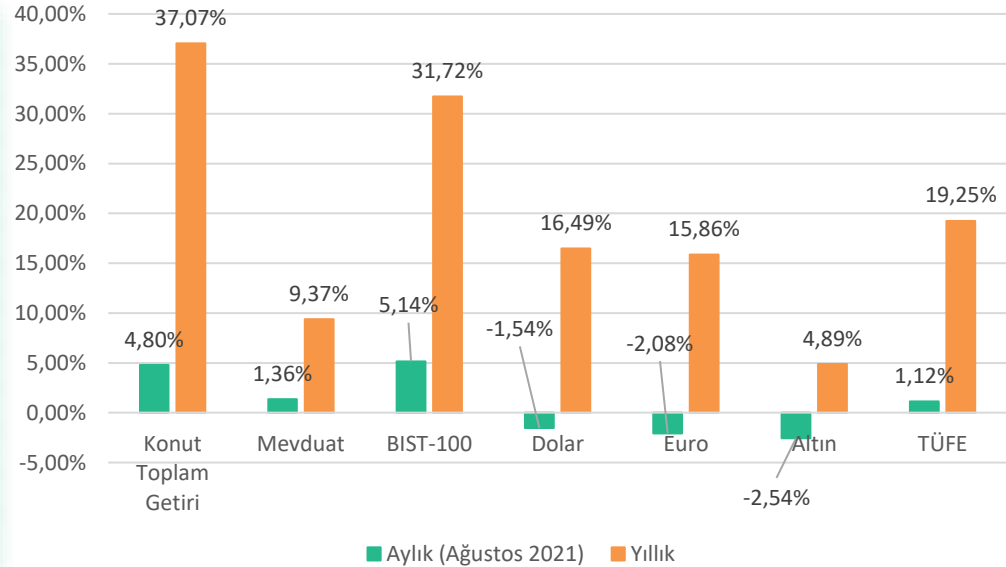
İSTANBUL KONUT PİYASASI
DEĞERLENDİRME RAPORU
KASIM 2021
NO:9



İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Konut	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-08	15,18%	8,73%	-7,75%	16,33%	29,12%	67,52%	6,65%
2012-08	19,72%	9,43%	19,55%	2,25%	-11,57%	-4,96%	8,88%
2013-08	22,02%	9,58%	9,70%	9,77%	17,88%	-8,62%	8,17%
2014-08	27,46%	7,85%	10,69%	10,08%	10,14%	4,92%	9,54%
2015-08	29,52%	8,95%	-3,80%	32,06%	10,48%	13,73%	7,14%
2016-08	22,28%	9,35%	0,48%	3,80%	4,42%	24,57%	8,05%
2017-08	11,47%	9,99%	41,39%	18,64%	24,89%	13,49%	10,68%
2018-08	7,06%	11,34%	-13,87%	65,48%	61,80%	54,16%	17,90%
2019-08	4,42%	16,12%	4,38%	-2,94%	-6,46%	21,58%	15,01%
2020-08	28,54%	17,23%	12,30%	28,91%	37,20%	70,88%	11,77%
2021-08	37,07%	9,37%	31,72%	16,49%	15,86%	4,89%	19,25%
Tarihsel Ortalama	19,37%	10,74%	9,78%	17,71%	16,77%	23,16%	10,65%

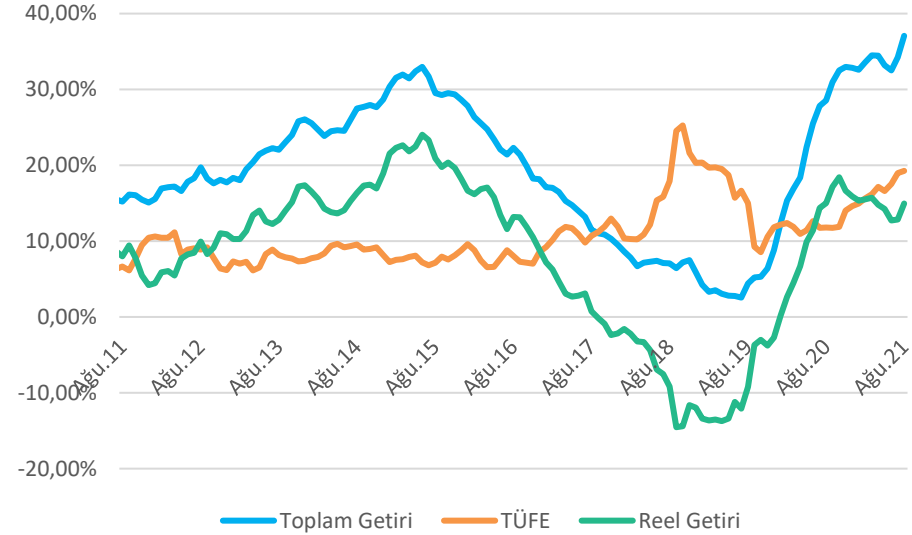
İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (AYLIK)



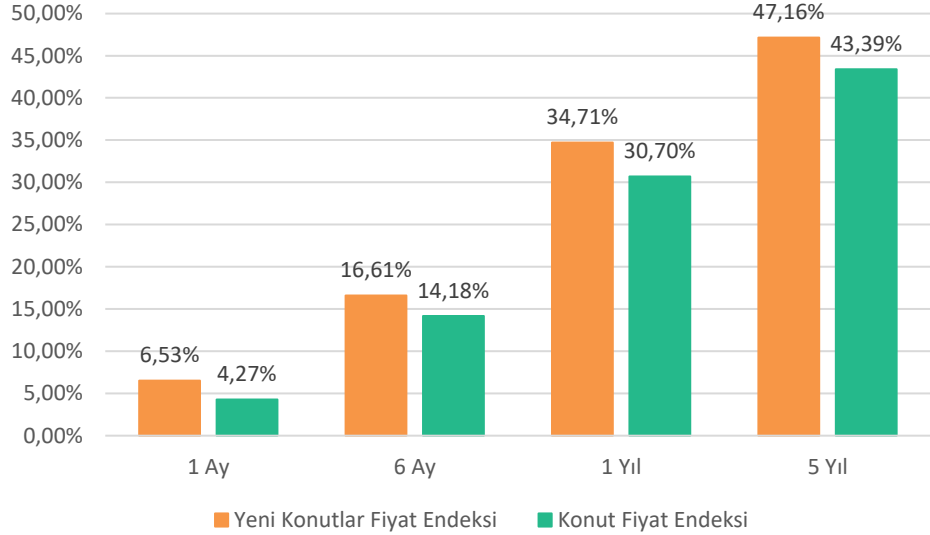
İstanbul özelinde, Ağustos ayında sermaye kazancı ve brüt kira gelirinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %4,80; yıllık bazda ise %37,07 oranında gerçekleşmiştir. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla geriye dönük 10 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık toplam getirisi (%19,37) Altın (%23,16) dışındaki finansal yatırım araçlarının getirilerinden daha yüksek oranda gerçekleşmiştir. Yatırım aracı seçiminde rol oynayan en önemli faktörler; seçilecek yatırım aracının güvenilir/ bilinen olması, düzenli getirisinin olması ve getirisinin yüksek olması şeklinde sıralanabilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



İSTANBUL: NOMİNAL & REEL GETİRİ



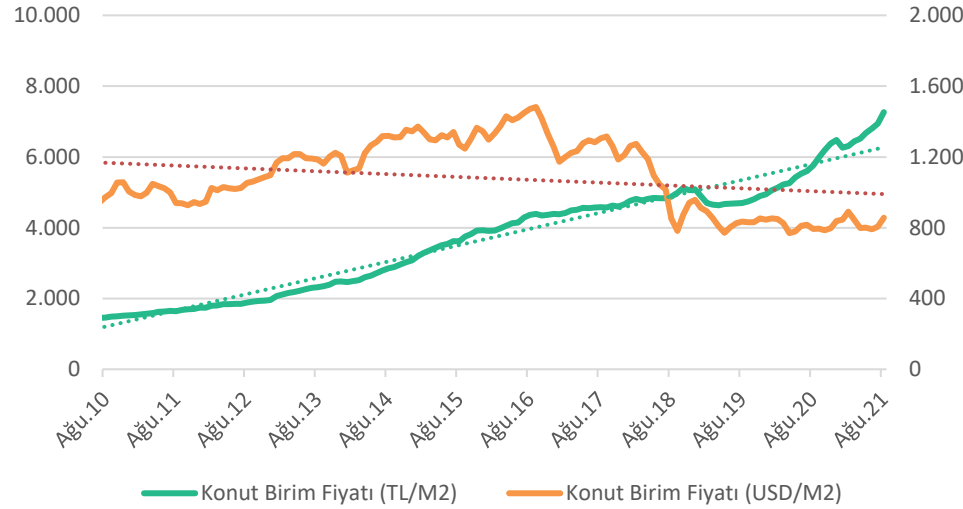
İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



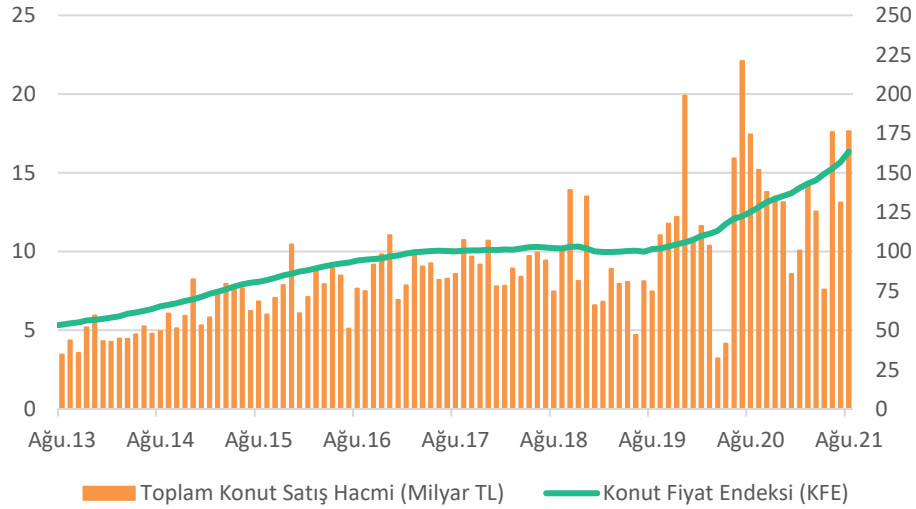
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Ağustos ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %4,27; altı aylık %14,18; yıllık %30,70 ve 5 yıllık periyotta %43,39 oranında nominal artış gözlemlenmiştir. Gayrimenkulde tasarrufların tutulma nedenlerinin başında; finansal araçlara kıyasla daha güvenilir olması, uzun vadede değer kaybetmemesi ve getirisinin diğer yatırım araçlarından yüksek olması geldiği düşünülmektedir. Ağustos ayında İstanbul'daki yıllık reel getiri ise %14,94 düzeyindedir. Diğer taraftan, Eylül ayı için İstanbul konut fiyat endeksi beklenti değerimiz 164,81 puandır (aylık endeks değişim beklentisi: +%2,49). (Kaynak: TÜİK & TCMB)



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



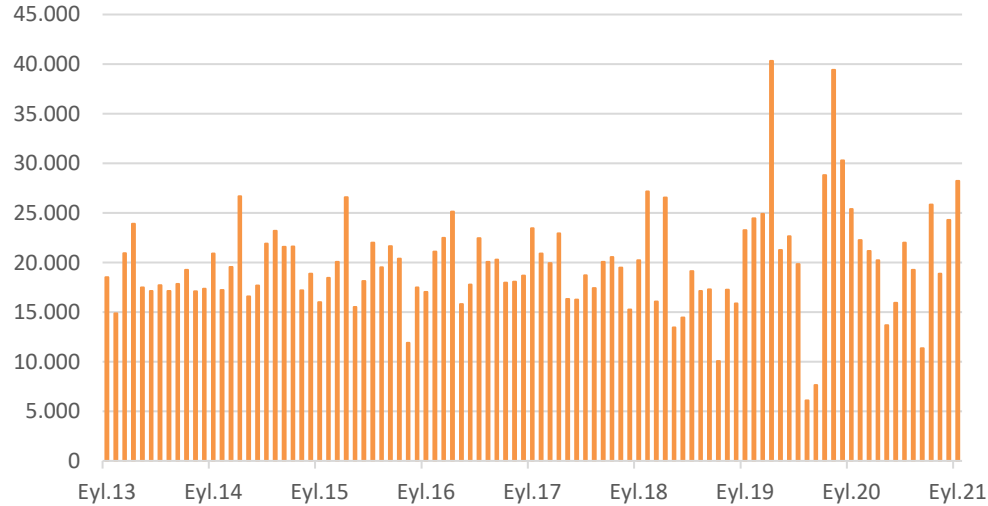
İSTANBUL: KONUT SATIŞ HACMİ & KFE



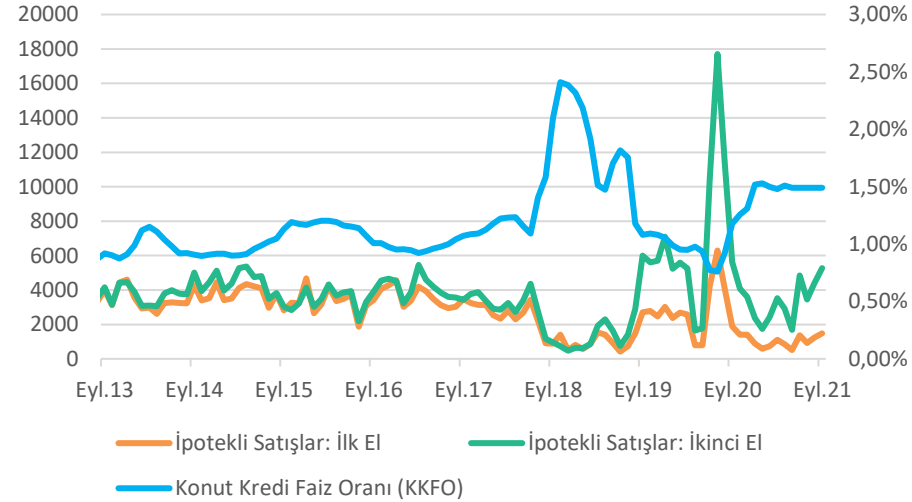
İstanbul'daki konut fiyatları Ağustos ayında 7.265,00 TL/m² ve 856,38 ABD Dolar/m² olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 26 oranında artmış, Amerikan doları karşılığı ise yine yüzde 8 oranında artış yaşanmıştır. MintLab tarafından İstanbul'da 2021 yılı Ağustos ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi ise 17,6 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, uzun vadeli ortalama düzeyi olan aylık 8,5 milyar TL'nin de üzerinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: TÜİK & MITLAB)



İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



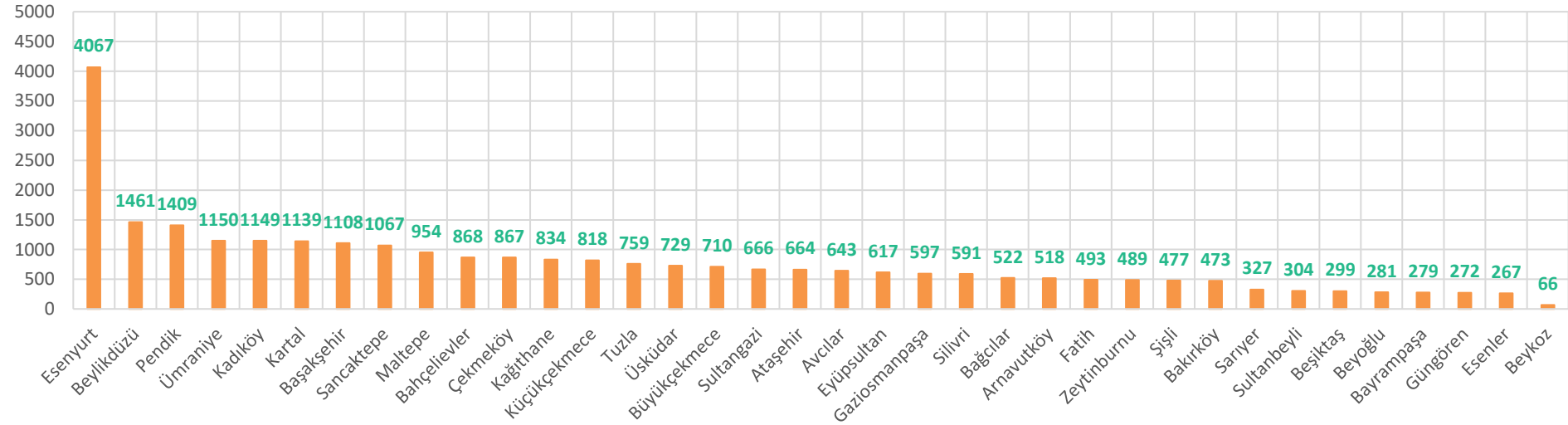
İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR & KKFO



İstanbul'da Eylül ayı içerisinde 28.229 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 19.877 adet) gerçekleştirilmiştir. Eylül ayındaki satışların %27'si ilk el satışlardan, %73'ü ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 2,76 adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Diğer taraftan, İstanbul'da Eylül ayında gerçekleştirilen 6.771 adetlik ipotekli satışların yüzde 22'si (1.489 adet) ilk el konutlarda; yüzde 78'lik (5.282 adet) kısmı ise ikinci el konutlardadır. İstanbul'da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %24 düzeyindedir. İpotekli satışlar ile konut kredi faiz oranı arasında ise -0,72 oranında bir korelasyon söz konusudur. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



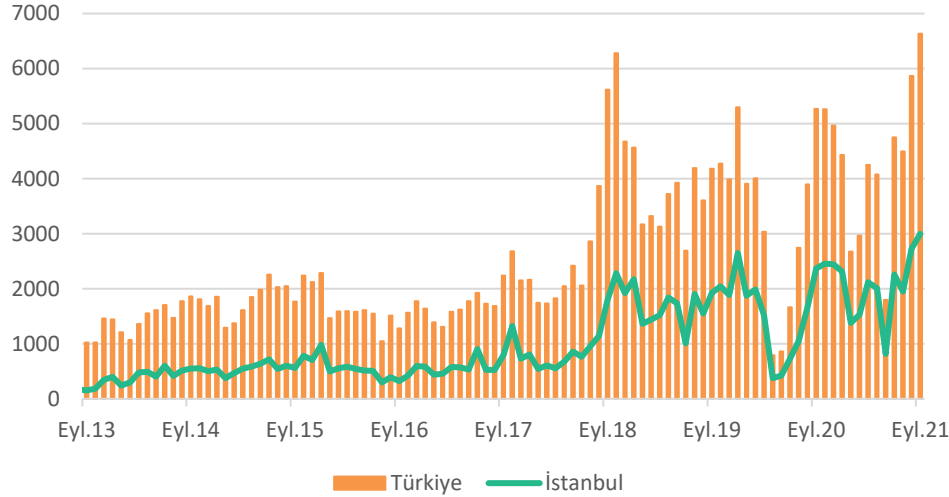
İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI (EYLÜL 2021)



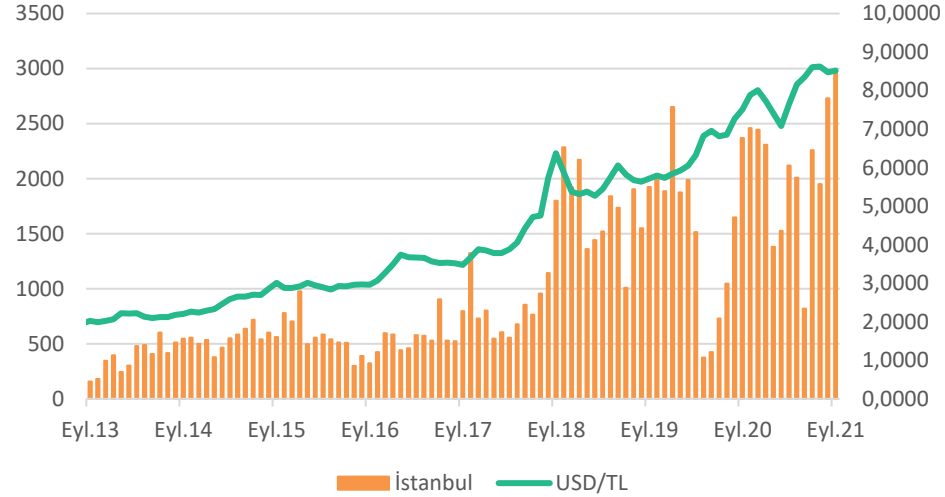
İstanbul'da Eylül ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur (4.067 adet). Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 15'i düzeyindedir. Eylül ayı içerisinde Kağıthane'de 834 adet konut satışı gerçekleştirilirken, Beykoz ise 66 adetlik satış ile en az konut satışının gerçekleştirildiği ilçedir. 1980 yılı öncesi inşa edilen yapılar çoğunluklar Fatih, Kadıköy, Beyoğlu, Üsküdar, Beykoz ve Sarıyer gibi merkezde yer alan ilçelerdeyken; Esenyurt, Beylikdüzü, Başakşehir ve Çekmeköy gibi yeni yapılaşan ilçelerde ise 1980 yılı öncesi yapı sayısı oldukça az düzeydedir. (Kaynak: TÜİK&İPA)



İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI



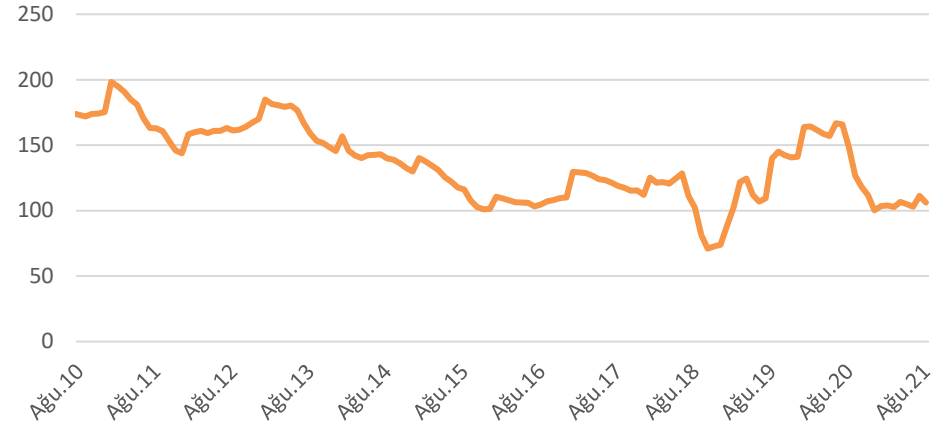
İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI



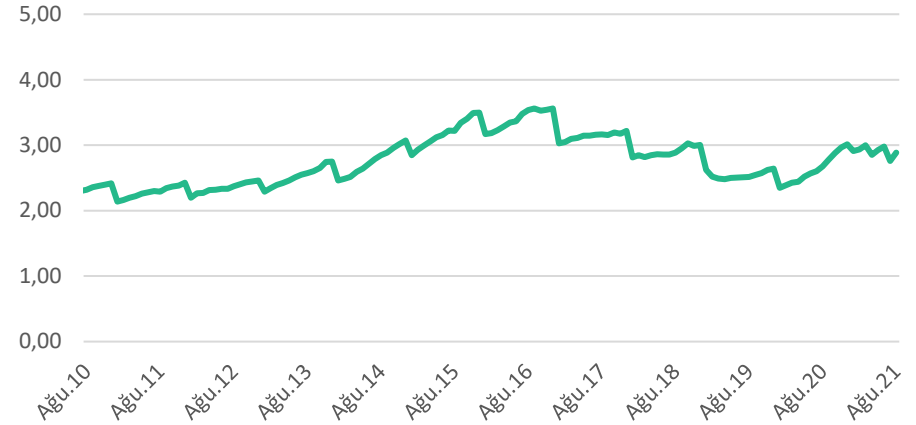
İstanbul'da Eylül ayında yabancıya yapılan konut satışları 2.995 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %45ini oluşturmuştur. Eylül ayındaki satış düzeyinin tarihsel ortalamadan 2.028 adet daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Döviz kuru ile yabancıların konut alımları arasında +0,83 düzeyinde ilişki olduğu söylenebilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



İSTANBUL: KONUT FİYAT-HANE GELİR ORANI

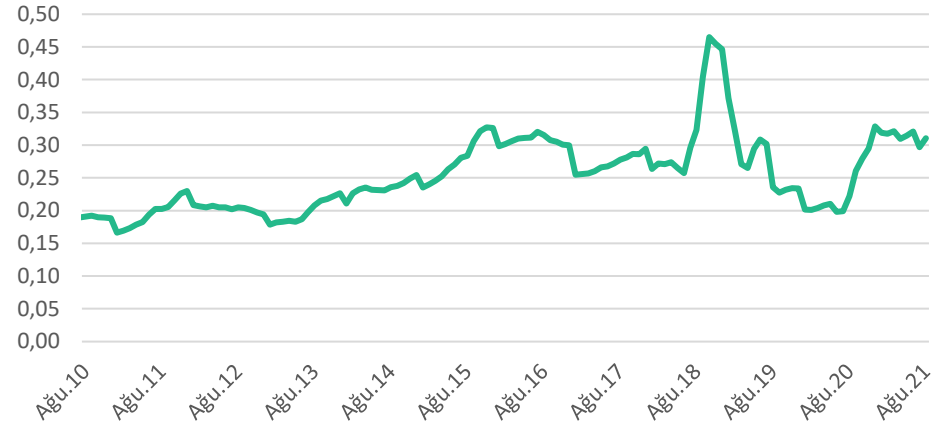


MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Ağustos ayında endeks değeri eşik değer olan 100'ün üzerinde 106 puan olarak ölçülmüştür. Konut fiyatları, hane harcanabilir net geliri ve kredi faiz oranlarındaki gelişmeler konut satın alma gücü eğilimini şekillendirmektedir. Endeks değerinin (Ağustos ayında konut fiyatlarının artış eğilimini devam ettirmesi ve kredi faiz oranlarının görece yüksekliğine bağlı olarak) eşik değer altına doğru yönelmesi, ipotekli satışlar açısından talebin durağanlaştığı şeklinde yorumlanabilir. Faiz oranları konut satışlarında ipotekli satışlar üzerinden etki etmektedir. (Kaynak: TCMB &

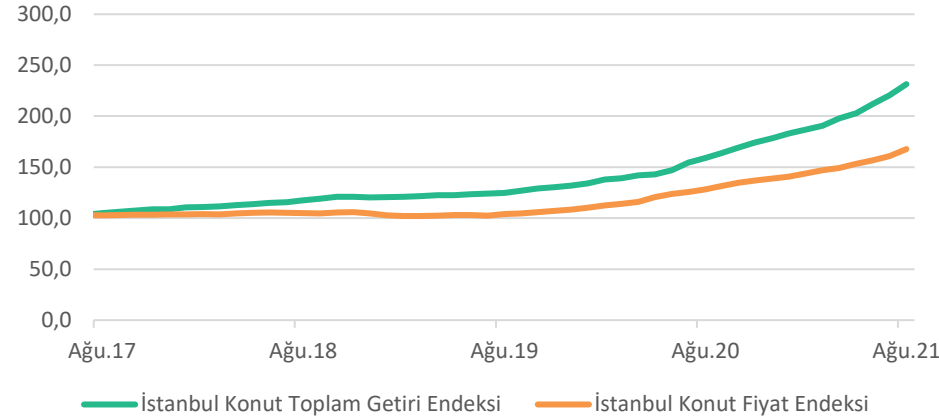
MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Ağustos ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 2,89 katı olmuş ve eşik değer olan 3'ün altında kalmaya devam etmiştir. Gelecek aylarda konut fiyatlarındaki olası artış oranının aksine hanehalkı gelirinin aynı oranda artmama olasılığı, ilgili göstergenin eşik değer olan 3'ün üzerinde yer almasına neden olabilir. Bu durum ise, konut satışlarına yönelik bir durağanlaşmayı ortaya çıkartabilir. Konut satışlarının gelir seviyesine duyarlılığı oldukça yüksektir. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)



İSTANBUL: KONUT KREDİ TAKSİT-HANE GELİR ORANI



İSTANBUL: KONUT TOPLAM GETİRİ ENDEKSİ

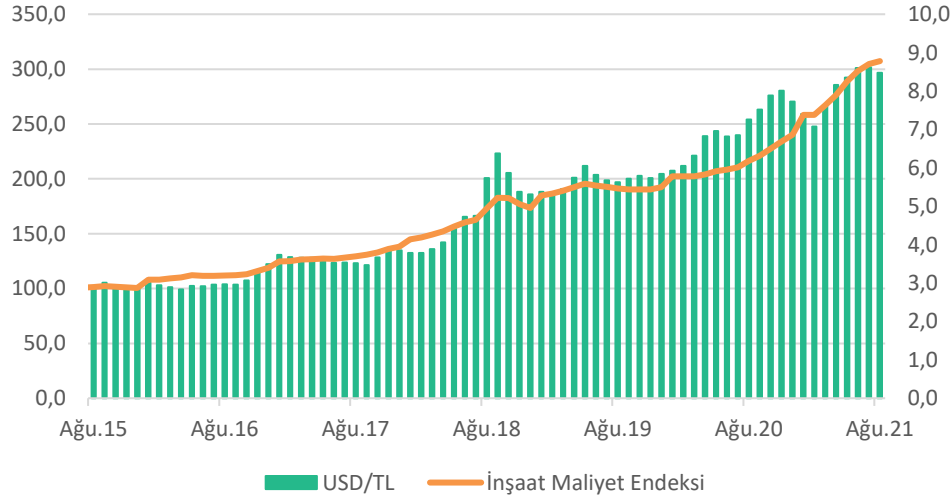


MintLab tarafından türetilen «Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da 100m2 bir ev için Ağustos ayında TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan bir ev alımında (ortalama ev satış fiyatı: 726.500 TL) kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı net harcanabilir gelirinin %31'i oranında olduğu görülmektedir. Yurt dışı uygulamalarda, bu oranın %28'in altında olmasının sağlıklı bir ödeme planı açısından önemli olduğu vurgulanmaktadır. (Kaynak: TÜİK & TCMB & MINTLAB)

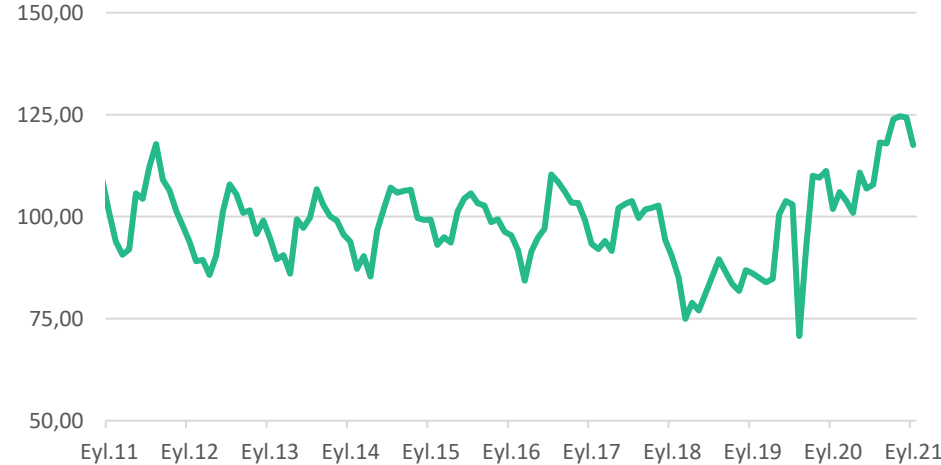
MintLab tarafından türetilen «Konut Toplam Getiri Endeksi», konut yatırımcılarının elde ettikleri sermaye kazancı ve kira getirileri dikkate alınarak oluşturulmuştur. 2017 Ocak dönemi baz alınarak (2017 Ocak=100) hazırlanan endeks değeri, Ağustos ayı itibarıyla İstanbul geneli için 231,3 puandır. Getiri endeksindeki aylık artış oranı yüzde 4,9'dur. (Not: İlgili veriler TCMB & sahibinden.com emlak portalı üzerinden derlenmiş ve hesaplanmıştır; yatırım tavsiyesi değildir.)



TÜRKİYE: İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (2015=100)



İNŞAAT SEKTÖRÜ SATIŞ FİYATLARI BEKLENTİSİ ENDEKSİ (GELECEK 3 AYLIK DÖNEMDE)



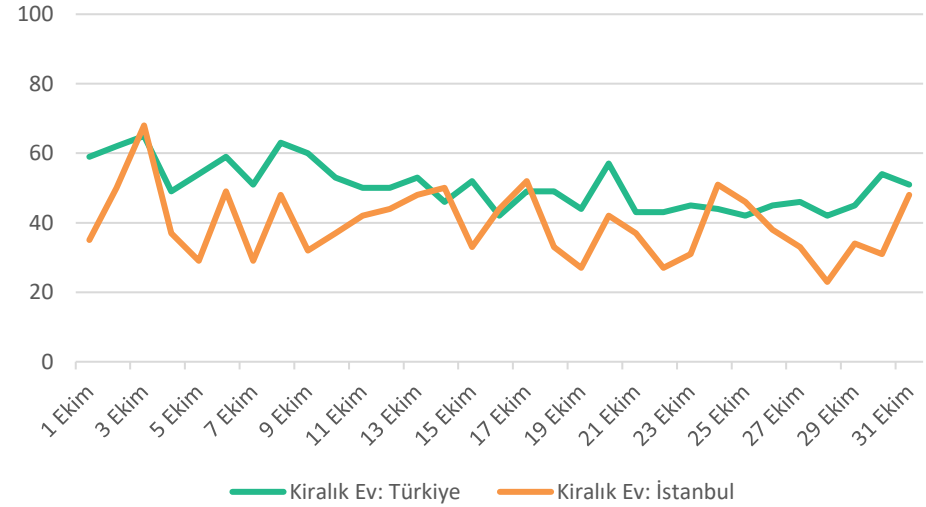
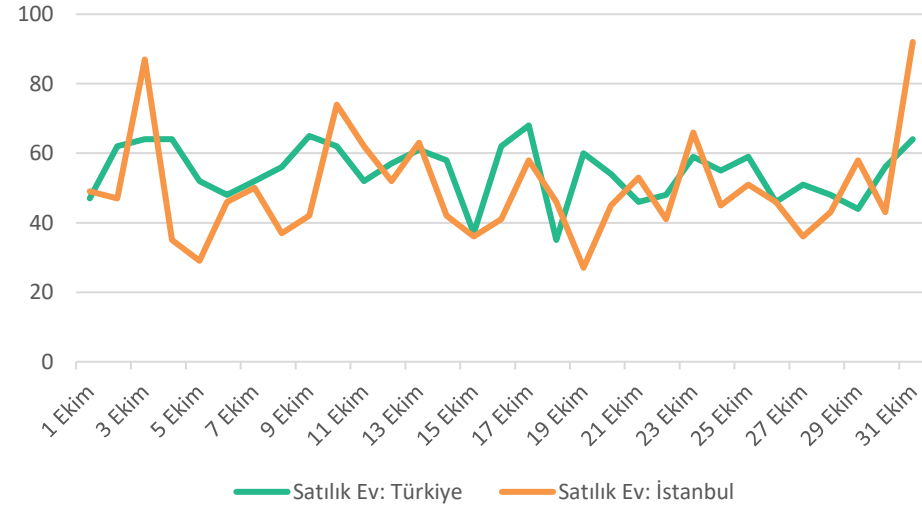
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Ağustos ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %0,92 oranında, yıllık ise %42,12 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,98 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Eylül ayı Türkiye geneli «İnşaat Sektörü Satış Fiyatları Beklentisi Endeksi» verilerine göre, gelecek 3 aylık dönemde satış fiyatlarının artacağına yönelik beklentiler bir önceki aya kıyasla azalış eğilimi göstermektedir. (Kaynak: TÜİK)



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK EV

GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK EV



«Google Trends» Ekim ayı satılık ve kiralık ev arama istatistikleri analiz edildiğinde, İstanbul genelinde satılık ev aramalarının bir önceki aya kıyasla %24,2 oranında; kiralık ev aramalarında ise %45,2 oranında azalış olduğu görülmektedir. Gerek ülke geneli için gerekse de İstanbul özelinde satılık ve kiralık ev aramalarının azalması, artan ev satış fiyatı ve kira değeri ile görece yüksek konut kredi faiz oranının yarattığı talep azlığının bir sonucu olarak yorumlanabilir. (Zaman İçinde Gösterilen İlgisi: Sayılar, arama ilgisini belirli bir bölge ve zaman için grafikteki en yüksek noktaya 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.) (Kaynak: GOOGLE)



MINT
LAB

MİNTLAB, MİNT bünyesinde kurulan ve analitik değerlendirme becerisi olan küçük bir ARGE ekibi...

Amaç, MİNT'in kendi şehrinde-İstanbul'da, tüm gayrimenkul sektörü paydaşlarına konut yatırımını doğru değerlendirme ve bilgilendirme sorumluluğunu bünyesinde hissederek, sektöre hizmet edecek, nitelikli ve sürdürülebilir raporlamalar yapabilmek... Bunu yaparken de, TCMB, BDDK, TÜİK başta olmak üzere kamu ve özel sektör kuruluşlarınca hazırlanmış konut piyasası odaklı veri setlerini ilişkilendirip anlamlı sonuçlar türetebilmek; yeni göstergeler yaratabilmek hedefleniyor... "Şimdilik" bu küçük ekibin önemli çıktısı, aylık yayımlanan "İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporları"...

Bu raporda yer alan değerler, ifadeler ve görseller MİNT tarafından özenli 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 bölümü MİNT'in yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz ya da referans olarak gösterilemez. MİNT'in yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.