



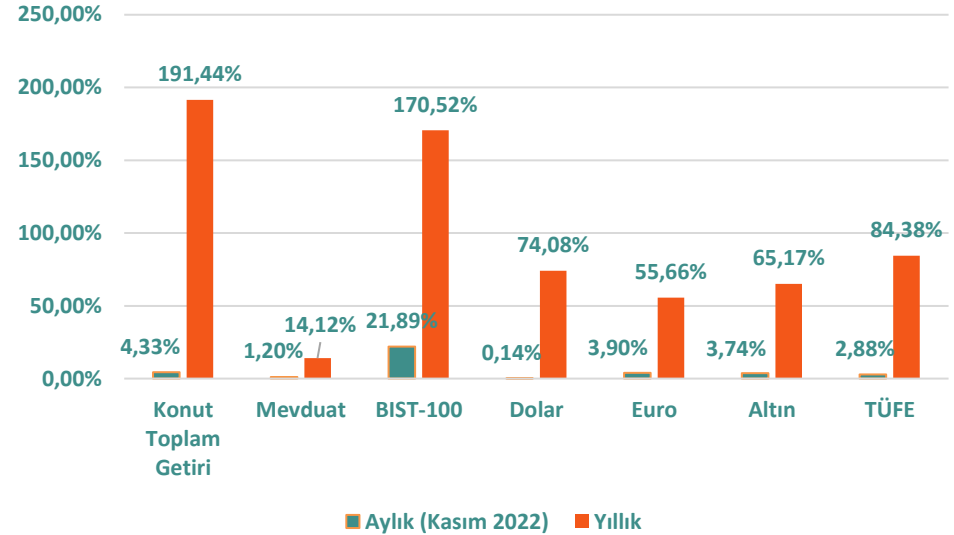
İSTANBUL KONUT PİYASASI
OCAK 2023
DEĞERLENDİRME RAPORU
NO:24



İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Toplam Getiri	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-11	15,45%	8,45%	-21,14%	26,16%	24,73%	58,36%	9,48%
2012-11	18,08%	9,08%	32,47%	-1,31%	-6,40%	-1,62%	6,37%
2013-11	25,77%	8,40%	4,50%	13,33%	19,20%	-16,15%	7,32%
2014-11	27,64%	7,81%	8,43%	10,42%	2,06%	1,84%	9,15%
2015-11	29,33%	9,04%	-0,72%	28,52%	10,65%	18,47%	8,10%
2016-11	18,24%	9,70%	-6,51%	14,30%	14,98%	30,34%	7,00%
2017-11	10,31%	9,87%	43,05%	18,43%	28,68%	22,49%	12,98%
2018-11	7,49%	11,63%	-13,17%	37,86%	33,48%	31,30%	21,62%
2019-11	6,37%	23,25%	11,56%	7,00%	4,07%	28,98%	10,56%
2020-11	32,98%	12,50%	20,98%	39,17%	48,95%	76,17%	14,03%
2021-11	56,85%	11,94%	33,16%	33,86%	29,02%	31,09%	21,31%
2022-11	191,44%	14,12%	170,52%	74,08%	55,66%	65,17%	84,38%
Tarihsel Ortalama	31,89%	11,16%	16,49%	24,14%	21,39%	28,83%	15,80%

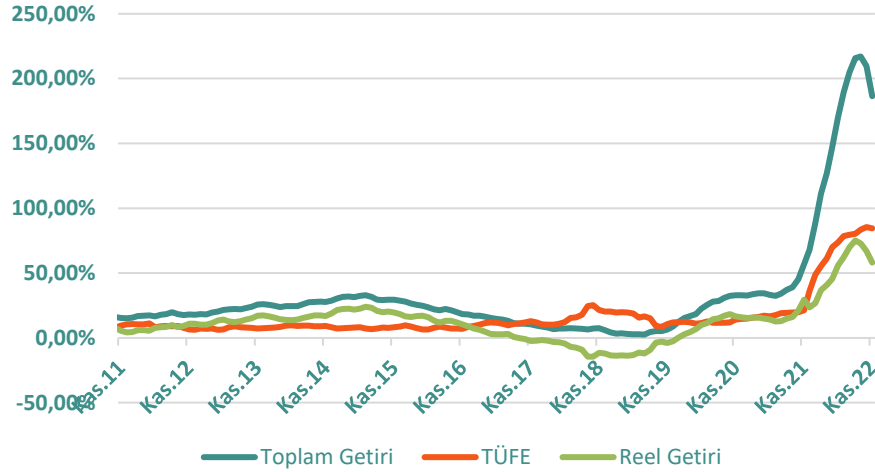
İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR



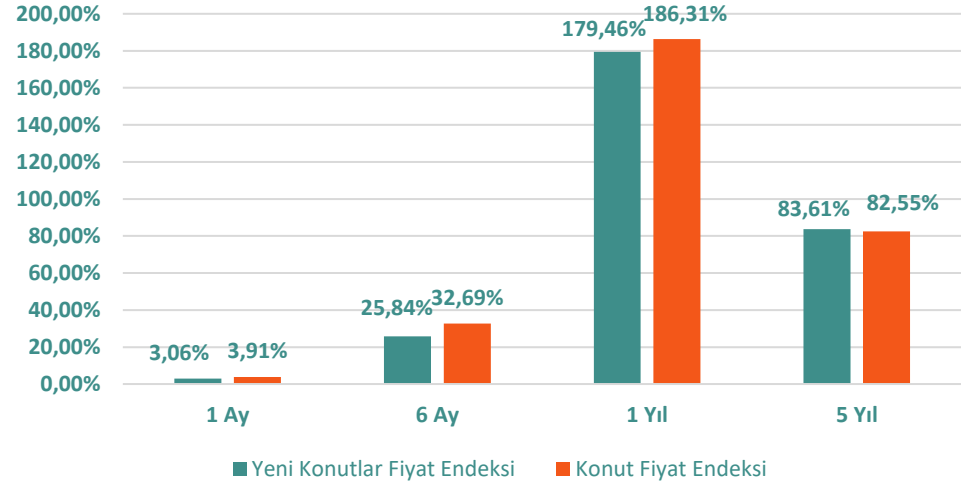
İstanbul özelinde, Kasım ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %4,33; yıllık bazda ise %191,44 oranında gerçekleşmiştir. Geriye dönük 12 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık ortalama toplam getirisi (%31,89), tüm finansal yatırım araçlarının getirilerinden daha yüksek oranda gerçekleşmiştir. Yatırım aracı seçiminde rol oynayan en önemli faktörler; seçilecek yatırım aracının güvenilir/ bilinir olması, düzenli getirisinin olması ve getirisinin yüksek olması şeklinde sıralanabilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



İSTANBUL: NOMİNAL & REEL GETİRİ



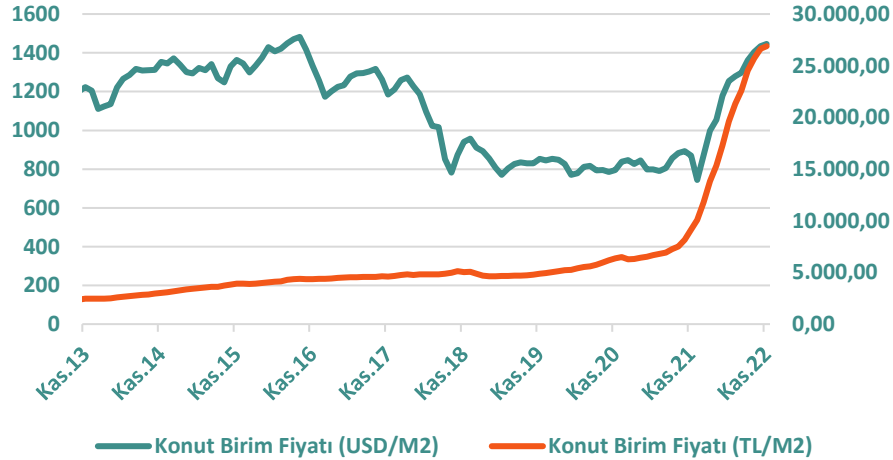
İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



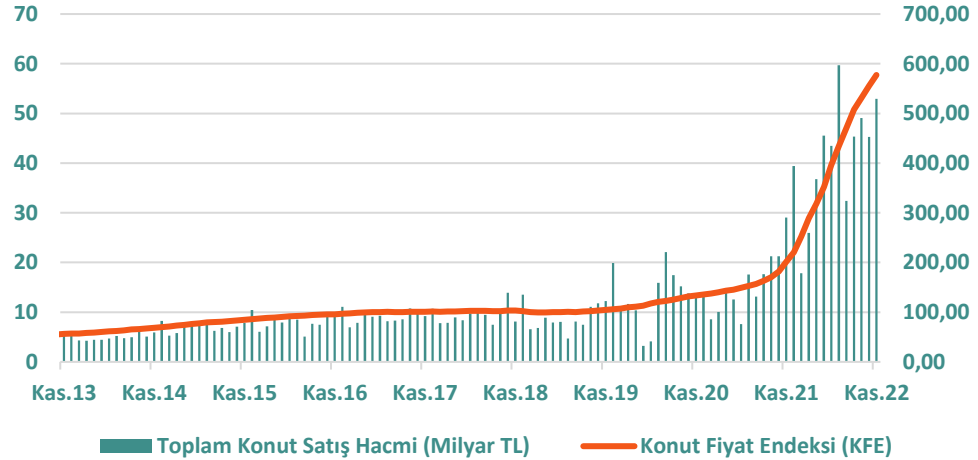
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Kasım ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %3,91; altı aylık %32,69; yıllık %186,31 ve 5 yıllık periyotta %82,55 oranında nominal artış (sermaye kazancı) gözlemlenmiştir. Gayrimenkulde tasarrufların tutulma nedenlerinin başında; finansal araçlara kıyasla daha güvenilir olması, uzun vadede değer kaybetmemesi ve getirisinin diğer yatırım araçlarından yüksek olması geldiği düşünülmektedir. Diğer taraftan, Aralık ayı için İstanbul konut fiyat endeksi artış beklentimiz %3,86'dır. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



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



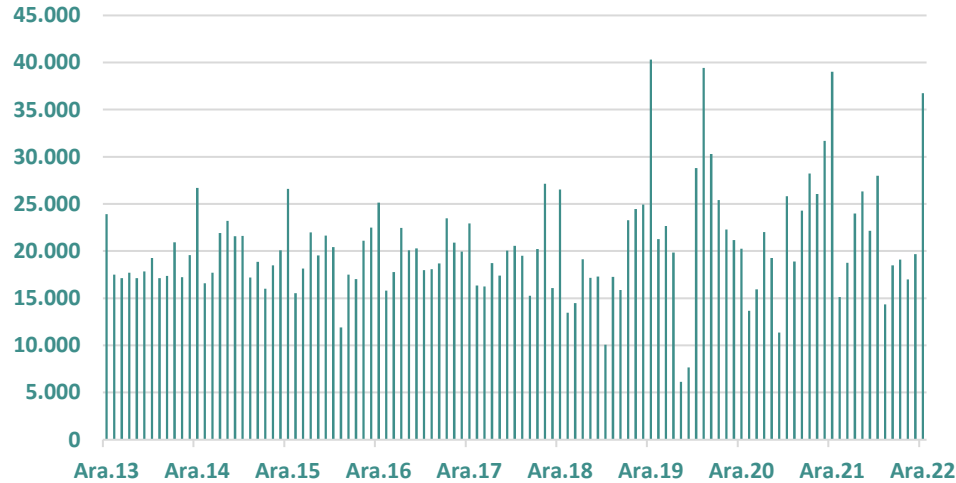
İSTANBUL: KONUT SATIŞ HACMİ & KFE



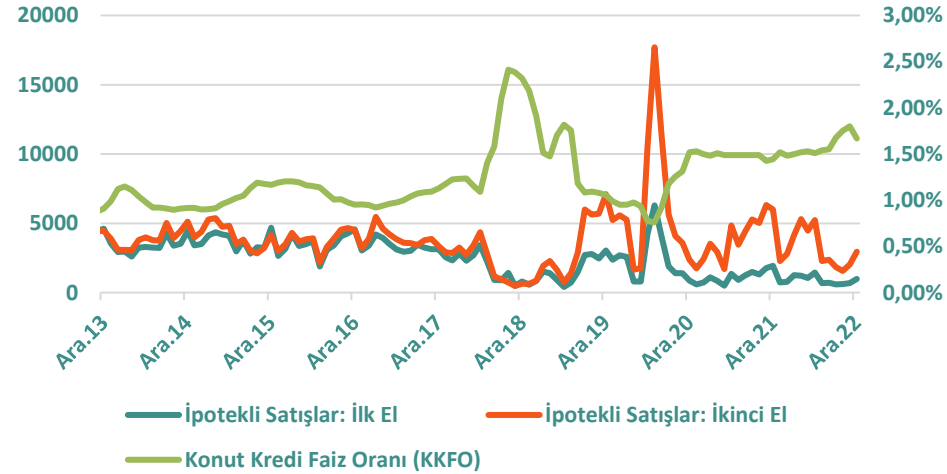
İstanbul'daki konut fiyatları Kasım ayında 26.904,00 TL/m2 ve 1.446 ABD Dolar/m2 olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 194 oranında, Amerikan doları karşılığı ise yine yüzde 66 oranında artış yaşanmıştır. MintLab tarafından İstanbul'da 2022 yılı Kasım ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi ise 52,9 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, önceki ayın 7,7 milyar TL üzerinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: TÜİK & MITLAB)



İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



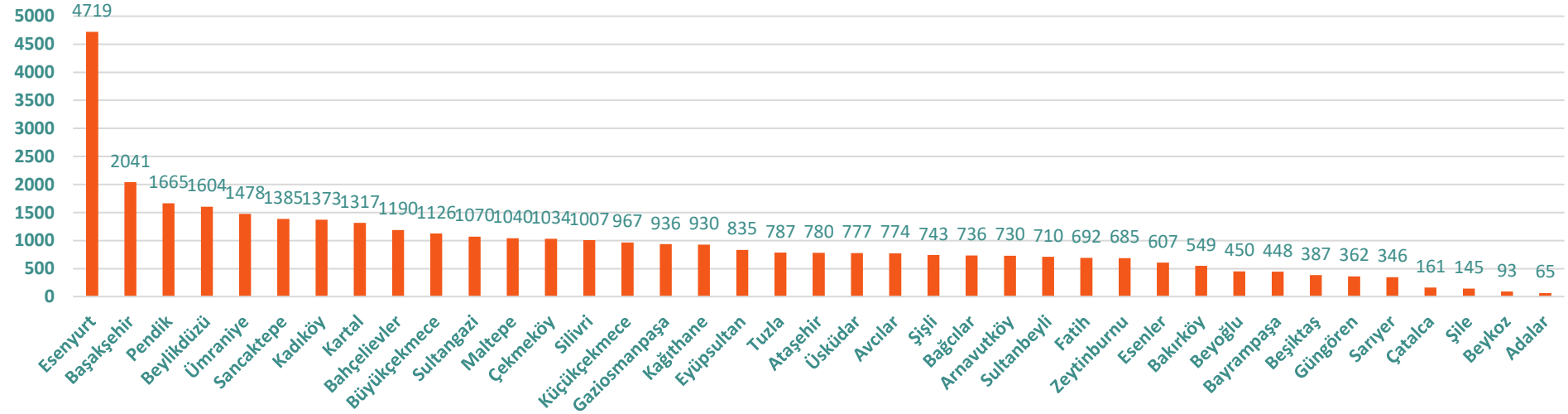
İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR & KKFO



İstanbul'da Aralık ayı içerisinde 36.744 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 20.363 adet) gerçekleştirilmiştir. Aralık ayındaki satışların %32'si ilk el satışlardan, %68'i ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 2,14 adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Diğer taraftan, İstanbul'da Aralık ayında gerçekleştirilen 3.944 adetlik toplam ipotekli satışın yüzde 25'i (996 adet) ilk el konutlarda; yüzde 75'lik (2.948 adet) kısmı ise ikinci el konutlardadır. İstanbul'da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %11 düzeyindedir. İpotekli satışlar ile konut kredi faiz oranı arasında ise -0,73 oranında bir korelasyon söz konusudur. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



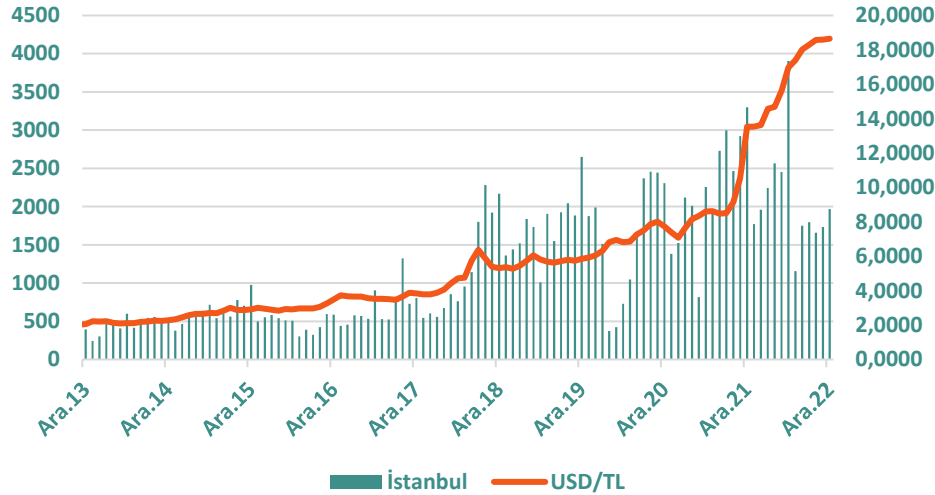
İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI



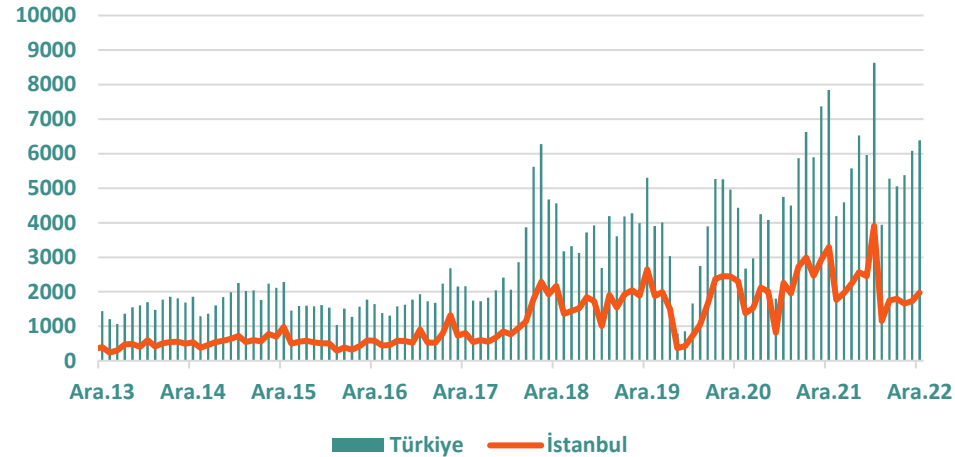
İstanbul'da Aralık ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur (4.719 adet). Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 13'ü düzeyindedir. Aralık ayı içerisinde Kağıthane'de 930 adet konut satışı gerçekleştirilirken, Adalar ise 65 adetlik 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



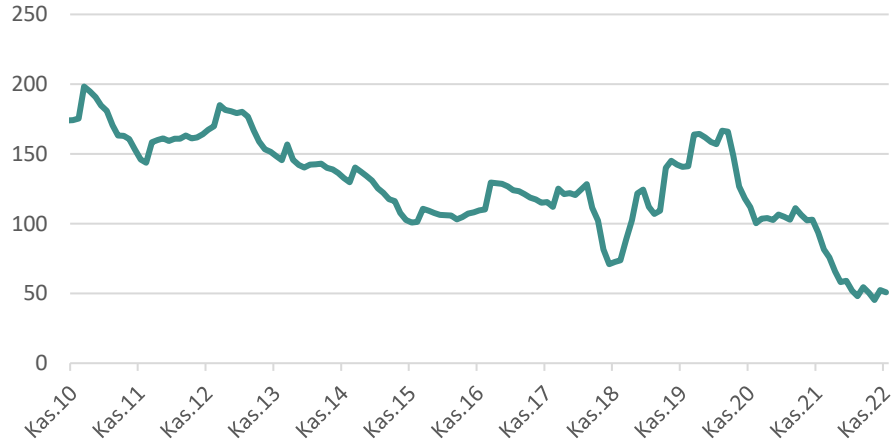
İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI



İstanbul'da Aralık ayında yabancıya yapılan konut satışları 1.968 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %31'ini oluşturmuştur. Aralık ayındaki satış düzeyinin bir önceki aydan 235 adet daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Döviz kuru ile yabancıların konut alımları arasında +0,71 düzeyinde ilişki olduğu söylenebilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

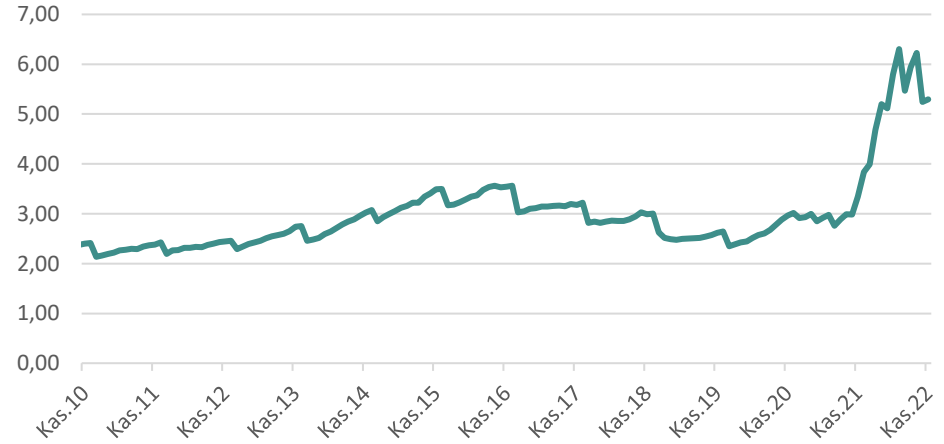


İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Kasım ayında endeks değeri eşik değer olan 100'ün altında 51 puan olarak ölçülmüştür. Satın alma gücü önceki aya kıyasla %3 oranında; önceki yılın aynı ayına kıyasla ise %46 oranında azalmıştır. Konut fiyatları, hane harcanabilir net geliri ve kredi faiz oranlarındaki gelişmeler konut satın alama gücü eğilimini şekillendirmektedir. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)

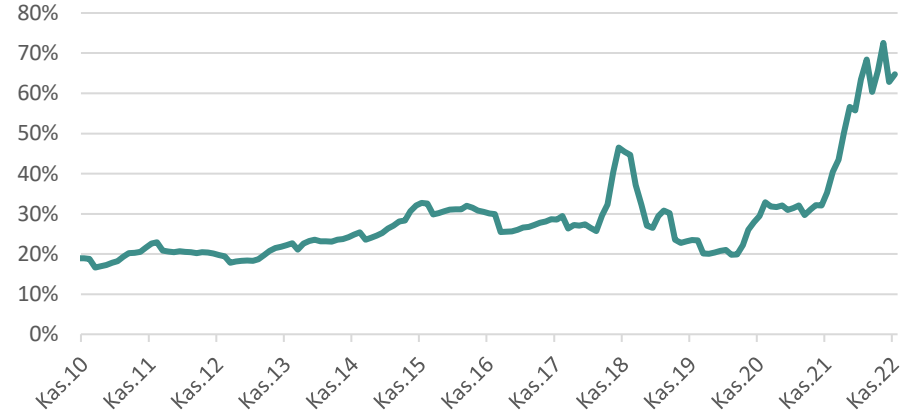
İSTANBUL: KONUT FİYAT-HANE GELİR ORANI



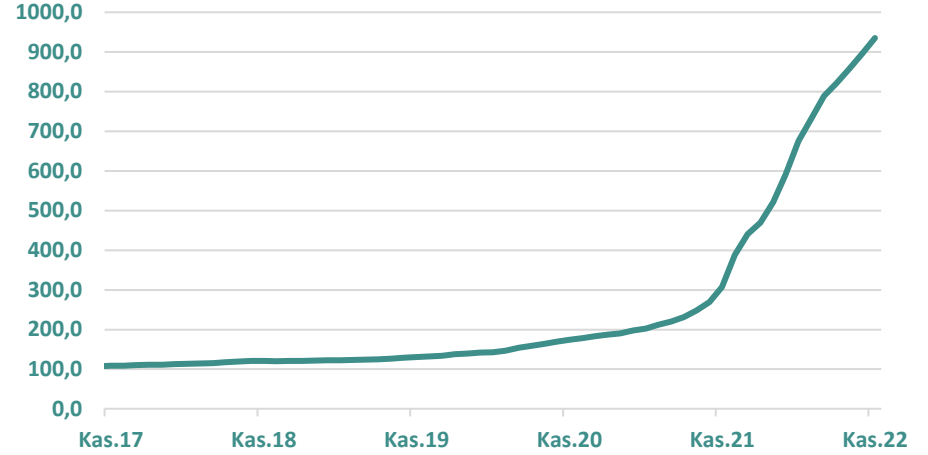
MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Kasım ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 5,29 katı olmuş ve eşik değer olan 3'ün üzerinde yer almaya devam etmiştir. Gelecek aylarda konut fiyatlarındaki olası artış oranının aksine hanehalkı gelirinin aynı oranda artmaması, ilgili göstergenin eşik değer olan 3'ün üzerinde kalmaya devam etmesine neden olmaktadır. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)



İSTANBUL: KONUT KREDİ TAKSİTLERİNİN HANE GELİRİNE ORANI



İSTANBUL: KONUT TOPLAM GETİRİ ENDEKSİ

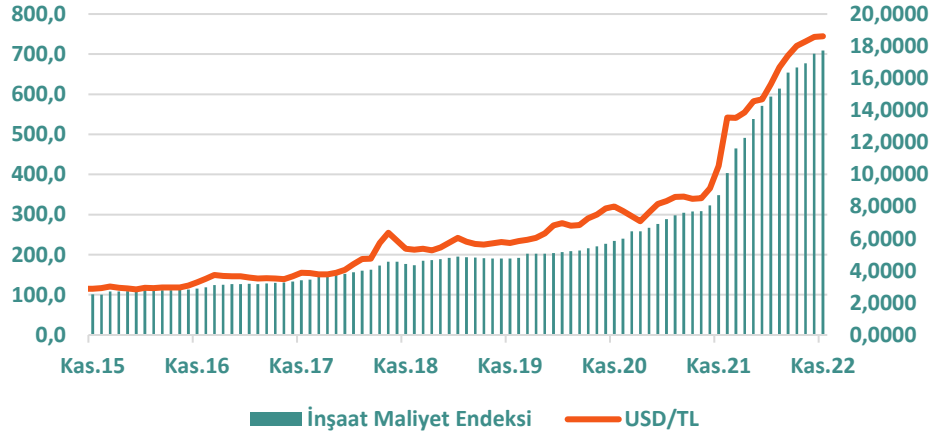


MintLab tarafından türetilen «Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Kasım ayında TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan 100m2 bir ev alımında (ortalama ev satış fiyatı: 2.690.420 TL) kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı net harcanabilir gelirinin %65'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)

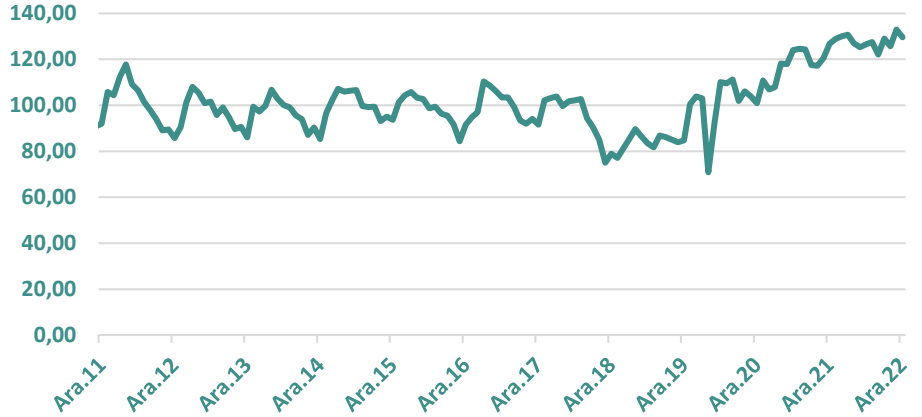
MintLab tarafından türetilen «Konut Toplam Getiri Endeksi», konut yatırımcılarının elde ettikleri sermaye kazancı ve kira getirileri dikkate alınarak oluşturulmuştur. 2017 Ocak dönemi baz alınarak (2017 Ocak=100) hazırlanan endeks değeri, Kasım ayı itibarıyla İstanbul geneli için 935,0 puandır. Getiri endeksindeki aylık artış oranı %4,36'dır. (Not: İlgili veriler TCMB & Sahibinden.com emlak portalı üzerinden derlenmiş ve hesaplanmıştır; yatırım tavsiyesi değildir.)



TÜRKİYE: İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (2015=100)



İNŞAAT SATIŞ FİYATLARI BEKLENTİSİ ENDEKSİ (GELECEK 3 AYLIK DÖNEMDE)

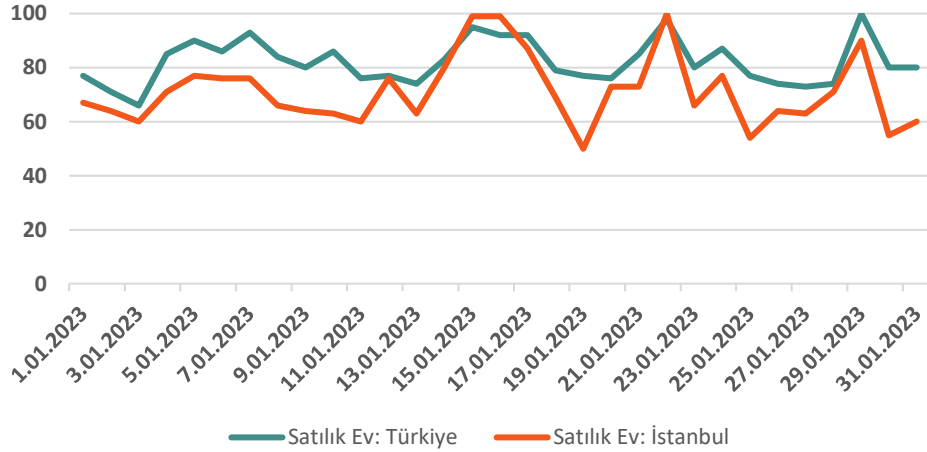


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Kasım ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %1,17 oranında, yıllık ise %103,45 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,99 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

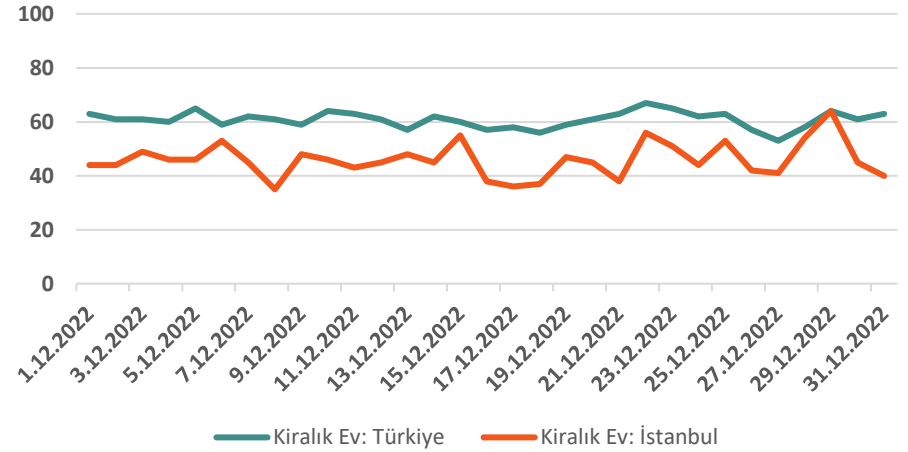
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Aralık ayı Türkiye geneli «İnşaat Sektörü Satış Fiyatları Beklentisi Endeksi» verilerine göre, gelecek 3 aylık dönemde satış fiyatlarının artacağına yönelik beklentiler bir önceki aya kıyasla %2,6 oranında azalış eğilimi göstermektedir. (Kaynak: TÜİK)



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK EV



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK EV



«Google Trends» Ocak ayı satılık ve kiralık ev arama istatistikleri analiz edildiğinde, İstanbul genelinde satılık ev aramalarının ve kiralık ev aramalarının hafta sonu zaman dilimlerinde diğer günlere kıyasla yoğunlaştığı görülmektedir. Diğer taraftan, İstanbul genelinde satılık evlere ilişkin arama yoğunluğunun önceki aya kıyasla %10,9 oranında arttığı, kiralık konutlara ilişkin arama sıklığının da %6,1 oranında azaldığı gözlemlenmektedir. (Zaman içinde 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)



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.