



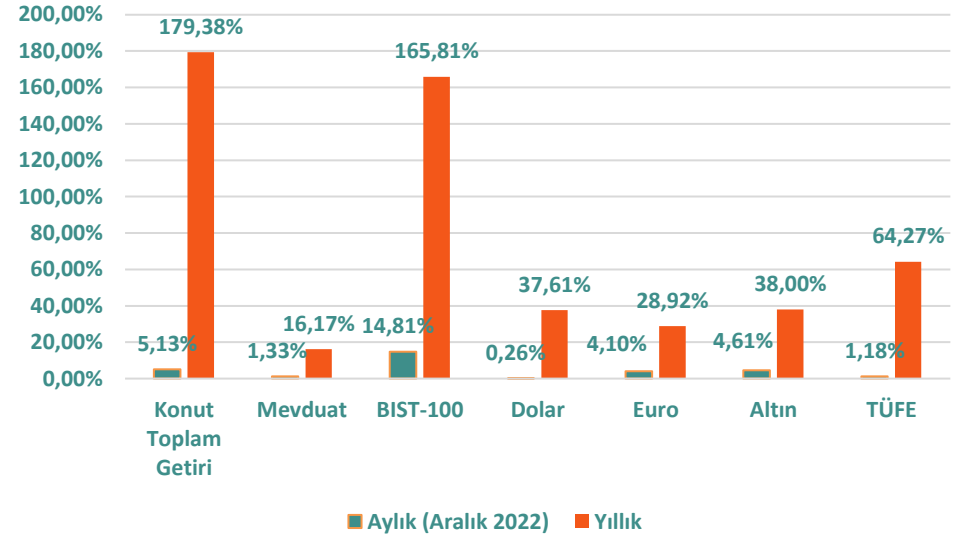
İSTANBUL KONUT PİYASASI
ŞUBAT 2023
DEĞERLENDİRME RAPORU
NO:25



İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Toplam Getiri	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-12	15,07%	8,57%	-20,19%	22,85%	22,36%	44,76%	10,45%
2012-12	17,73%	9,85%	45,77%	-4,40%	-4,77%	-1,91%	6,16%
2013-12	26,04%	8,23%	-7,76%	15,96%	21,06%	-16,14%	7,40%
2014-12	28,64%	8,21%	18,78%	11,13%	-0,06%	8,97%	8,17%
2015-12	28,63%	9,13%	-12,85%	27,25%	12,37%	13,47%	8,81%
2016-12	18,14%	9,83%	4,10%	19,75%	16,08%	29,37%	8,53%
2017-12	9,50%	9,82%	43,17%	9,91%	23,36%	20,52%	11,92%
2018-12	5,89%	11,72%	-16,11%	38,34%	33,04%	36,72%	20,30%
2019-12	8,77%	21,88%	20,52%	10,07%	7,44%	30,31%	11,84%
2020-12	32,83%	11,40%	25,53%	31,78%	44,30%	64,96%	14,60%
2021-12	68,00%	14,67%	41,53%	75,80%	63,28%	70,68%	36,08%
2022-12	179,38%	16,17%	165,81%	37,61%	28,92%	38,00%	64,27%
Tarihsel Ortalama	32,92%	11,19%	17,54%	24,23%	21,45%	28,89%	16,14%

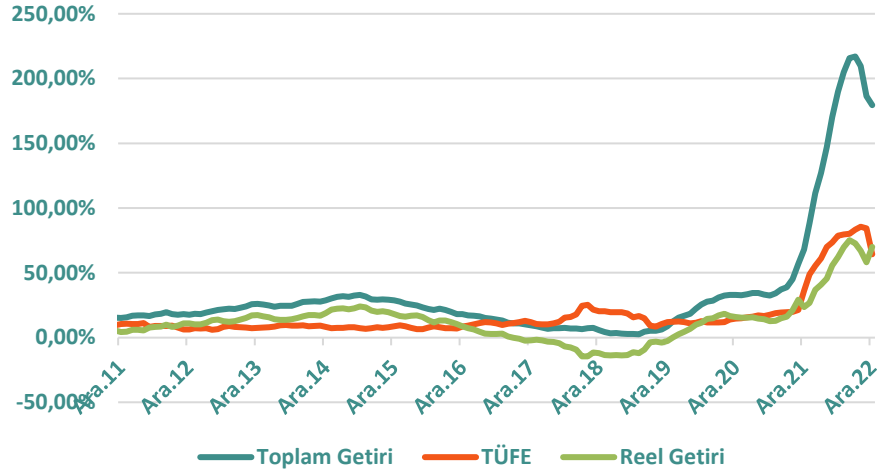
İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (AYLIK)



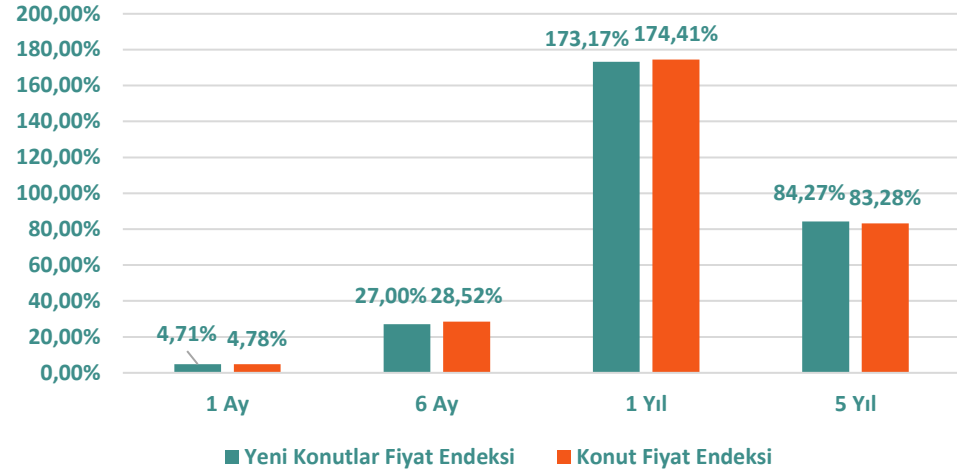
İstanbul özelinde, Aralık ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %5,13; yıllık bazda ise %179,38 oranında gerçekleşmiştir. Geriye dönük 12 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık ortalama toplam getirisi (%32,92), tüm finansal yatırım araçlarının 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



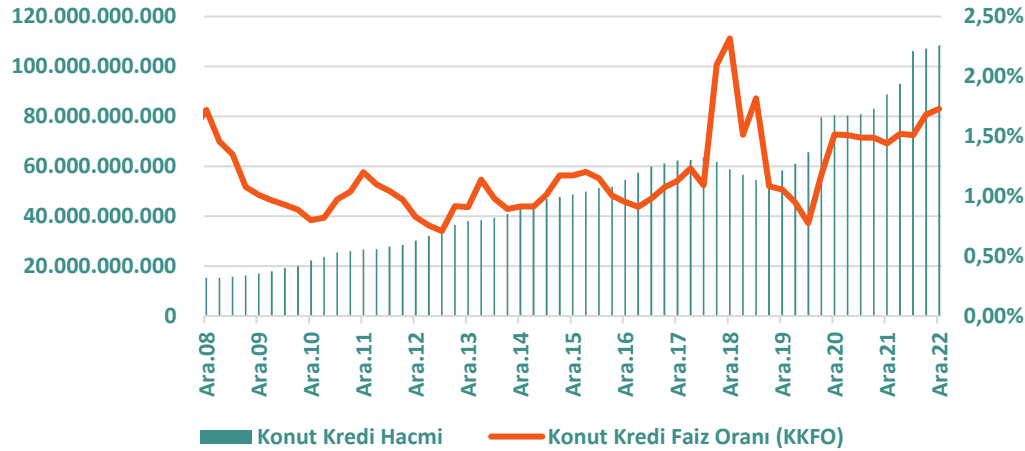
İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



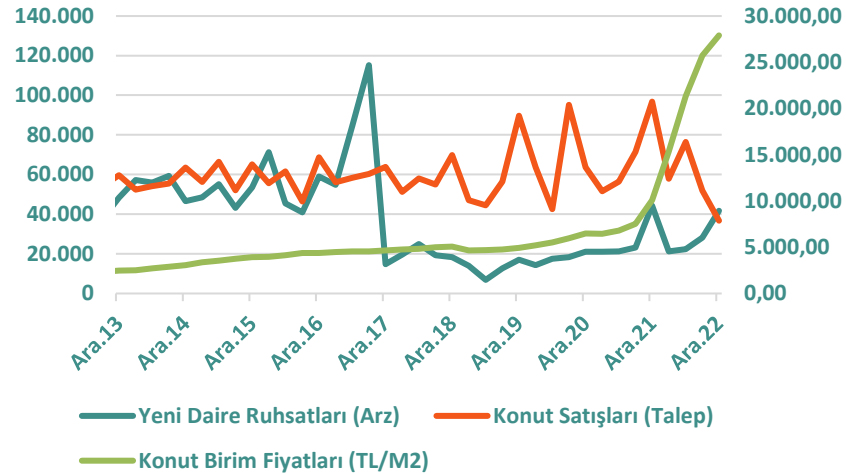
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Aralık ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %4,78; altı aylık %28,52; yıllık %174,41 ve 5 yıllık periyotta %83,28 oranında nominal artış (sermaye kazancı) gözlemlenmiştir. Gayrimenkulde tasarrufların tutulma nedenlerinin başında; finansal araçlara kıyasla daha güvenilir olması, uzun vadede değer kaybetmemesi ve getirisinin diğer yatırım araçlarından yüksek olması geldiği düşünülmektedir. Diğer taraftan, Ocak ayı için İstanbul konut fiyat endeksi artış beklentimiz %4,13'tür. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



İSTANBUL: KONUT KREDİ HACMİ



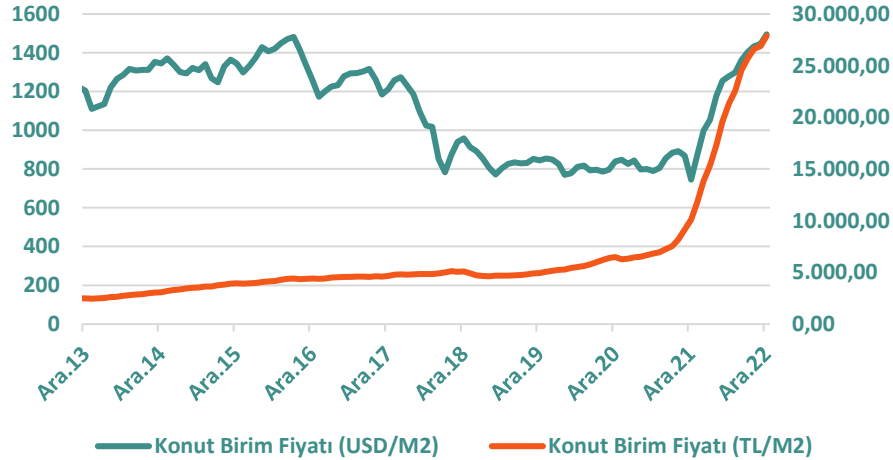
İSTANBUL: ARZ & TALEP & KONUT FİYATLARI



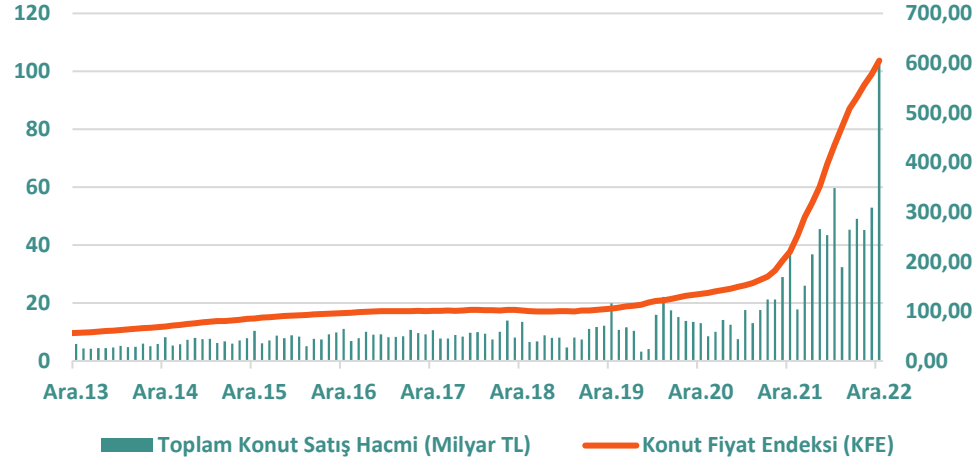
İstanbul'da 2022 yılı içerisinde 222.980 adet konut satışı gerçekleştirilirken, aynı dönemde alınan yeni daire ruhsat sayıları ise 113.631 adette kalmıştır. Özellikle 2017 yılından sonraki süreçte azalan ruhsat sayılarına rağmen konut satın alımlara yönelik talebin devam etmesi fiyatların yukarı yönlü hareketini desteklemektedir. Diğer taraftan, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verileri kapsamında 2022 yıl sonu itibariyle İstanbul'da toplam konut kredisi hacmi 108,5 Milyar TL düzeyine erişmiştir. Konut kredisi hacminde geçen yıla kıyasla ise %22,1 oranında artış gerçekleşmiştir. (Kaynak: BDDK & TÜİK & TCMB)



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



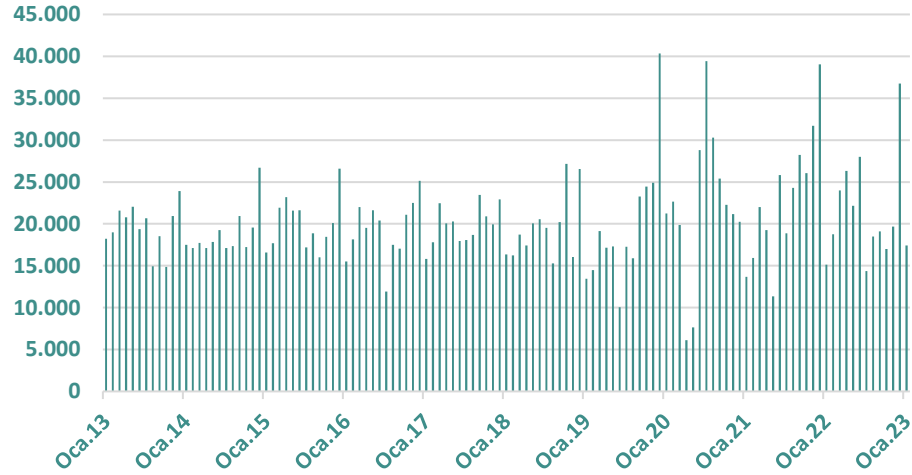
İSTANBUL: KONUT SATIŞ HACMİ & KFE



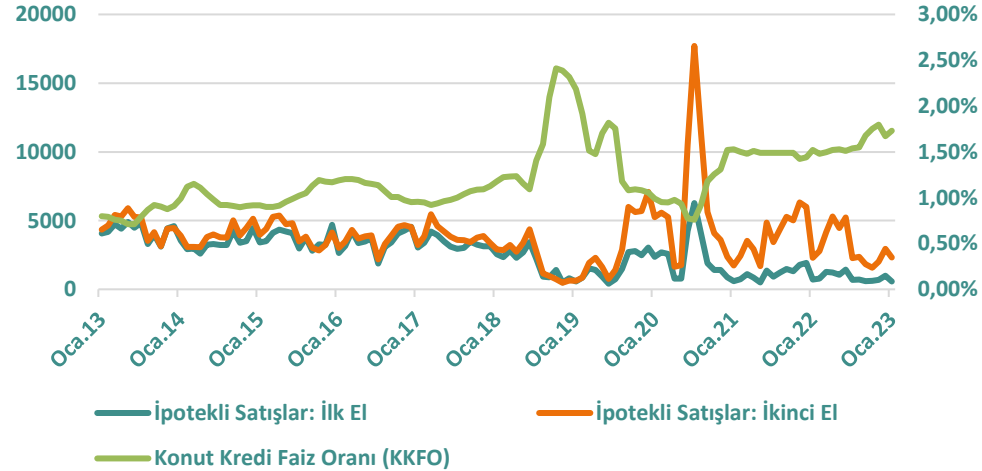
İstanbul'daki konut fiyatları Aralık ayında 27.882,90 TL/m2 ve 1.495 ABD Dolar/m2 olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 176 oranında, Amerikan doları karşılığı ise yine yüzde 101 oranında artış yaşanmıştır. MintLab tarafından İstanbul'da 2022 yılı Aralık ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi ise 102,4 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, önceki ayın 49,4 milyar TL üzerinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: TÜİK & MITLAB)



İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



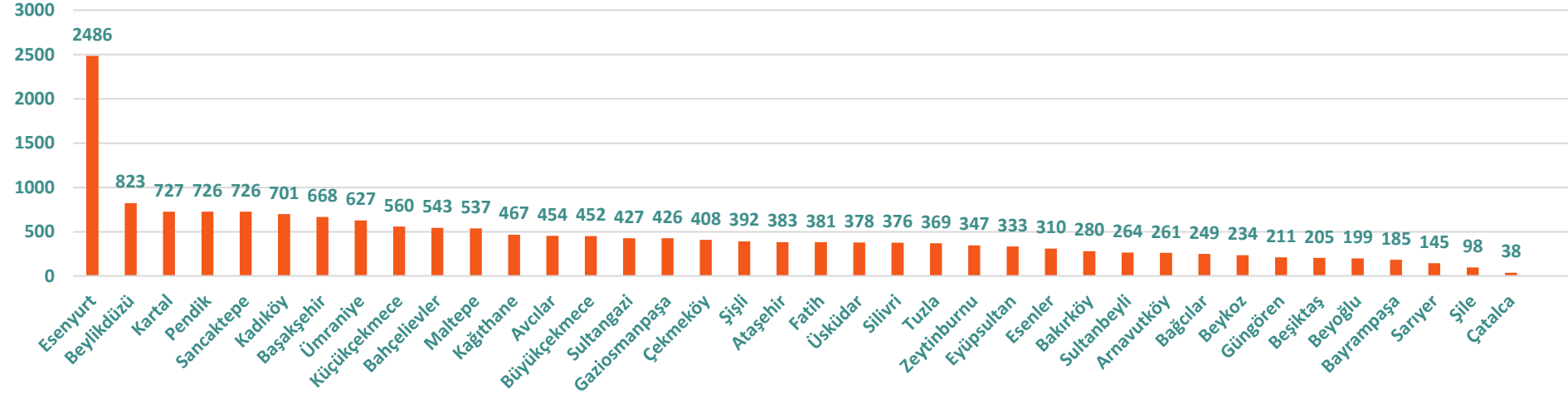
İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR & KKFO



İstanbul'da Ocak ayı içerisinde 17.415 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 20.338 adet) gerçekleştirilmiştir. Ocak ayındaki satışların %24'ü ilk el satışlardan, %76'sı ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 3,09 adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Diğer taraftan, İstanbul'da Ocak ayında gerçekleştirilen 2.888 adetlik toplam ipotekli satışın yüzde 20'si (572 adet) ilk el konutlarda; yüzde 80'i (2.316 adet) kısmı ise ikinci el konutlardadır. İstanbul'da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %17 düzeyindedir. İpotekli satışlar ile konut kredi faiz oranı arasında ise -0,74 oranında bir korelasyon söz konusudur. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



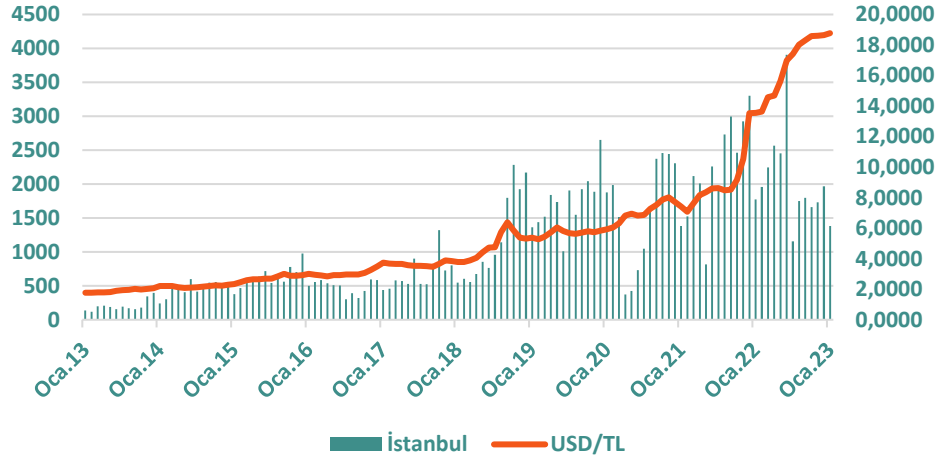
İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI (OCAK 2023)



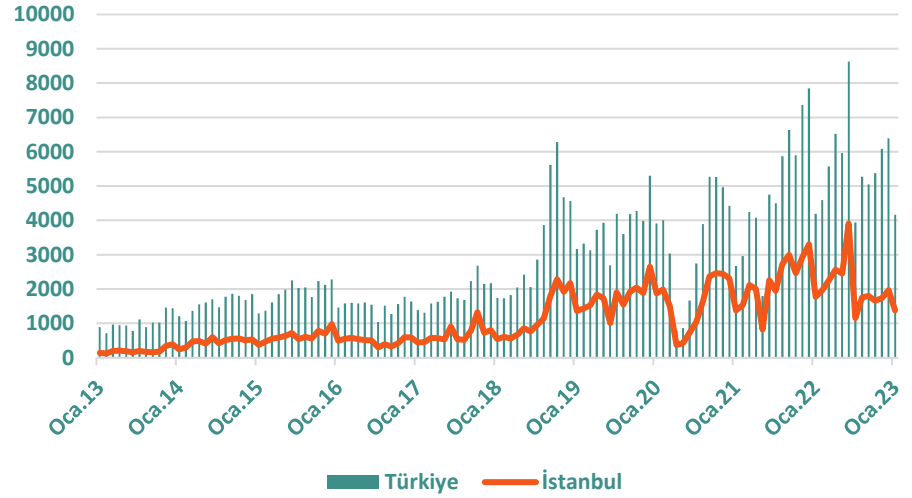
İstanbul'da Ocak ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur (2.486 adet). Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 14'ü düzeyindedir. Ocak ayı içerisinde Kağıthane'de 467 adet konut satışı gerçekleştirilirken, Çatalca ise 38 adetlik 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



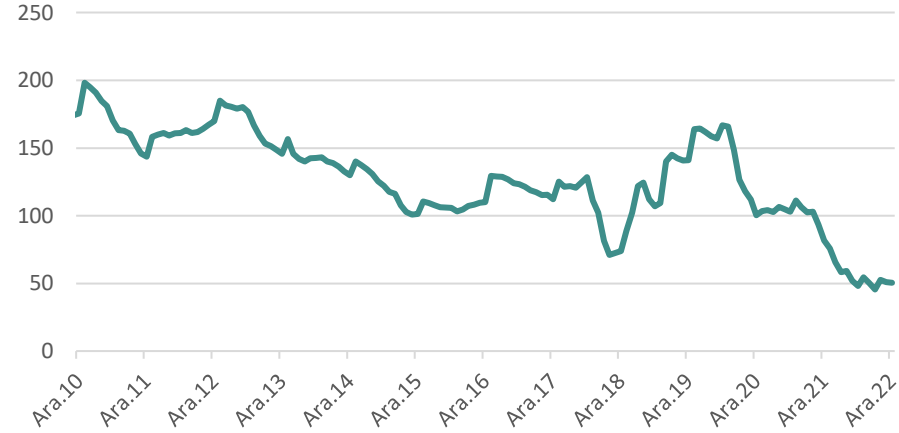
İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI



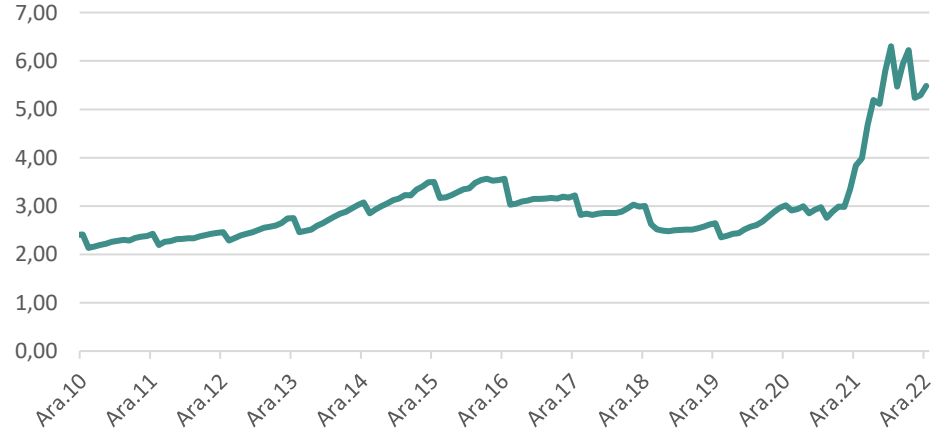
İstanbul'da Ocak ayında yabancıya yapılan konut satışları 1.380 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %33'ünü oluşturmuştur. Ocak ayındaki satış düzeyinin bir önceki aydan 588 adet daha az olduğu gözlemlenmiştir. Döviz kuru ile yabancıların konut alımları arasında +0,69 düzeyinde ilişki olduğu söylenebilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



İSTANBUL: KONUT FİYAT-HANE GELİR ORANI

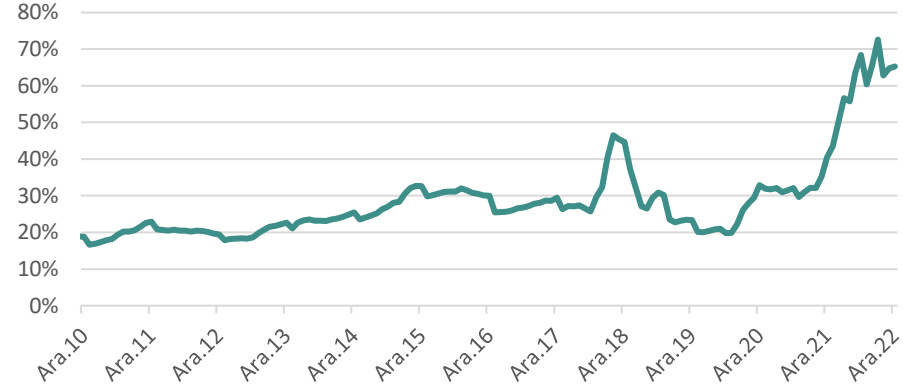


MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Aralık ayında endeks değeri eşik değeri olan 100'ün altında 51 puan olarak ölçülmüştür. Satın alma gücü önceki aya kıyasla %1 oranında; önceki yılın aynı ayına kıyasla ise %38 oranında azalmıştır. Konut fiyatları, hane harcanabilir net geliri ve kredi faiz oranlarındaki gelişmeler konut satın alma gücü eğilimini şekillendirmektedir. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)

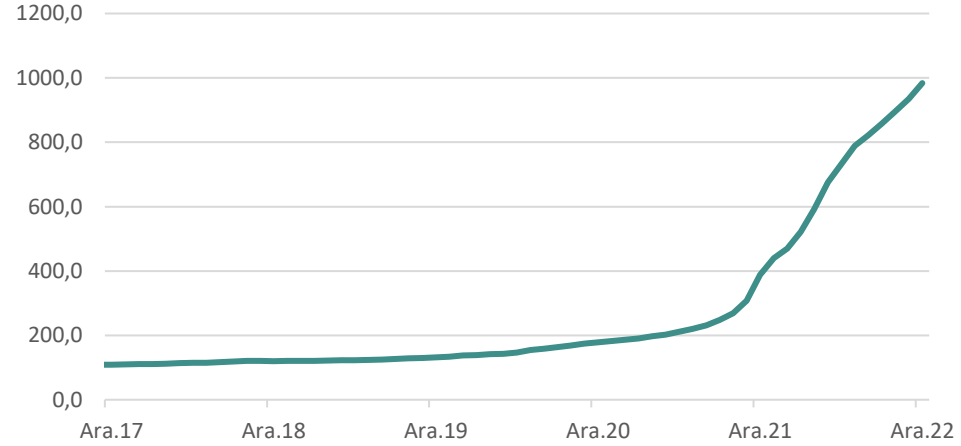
MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Aralık ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 5,49 katı olmuş ve eşik değeri olan 3'ün üzerinde yer almaya devam etmiştir. Gelecek aylarda konut fiyatlarındaki olası artış oranının aksine hanehalkı gelirinin aynı oranda artmaması, ilgili göstergenin eşik değeri olan 3'ün üzerinde kalmaya devam etmesine neden olmaktadır. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)



İSTANBUL: KONUT KREDİ TAKSİTLERİNİN HANE GELİRİNE ORANI



İSTANBUL: KONUT TOPLAM GETİRİ ENDEKSİ

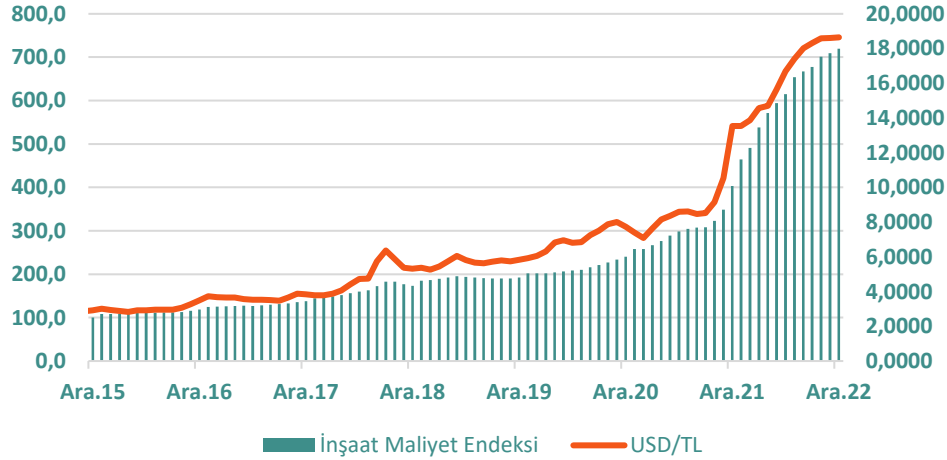


MintLab tarafından türetilen «Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Aralık ayında TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan 100m2 bir ev alımında (ortalama ev satış fiyatı: 2.788.290 TL) kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı 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)

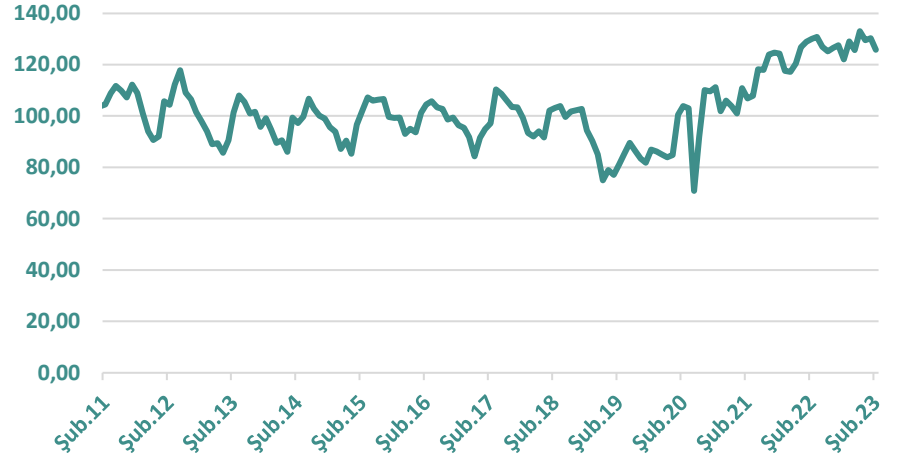
MintLab tarafından türetilen «Konut Toplam Getiri Endeksi», konut yatırımcılarının elde ettikleri sermaye kazancı ve kira getirileri dikkate alınarak oluşturulmuştur. 2017 Ocak dönemi baz alınarak (2017 Ocak=100) hazırlanan endeks değeri, Aralık ayı itibarıyla İstanbul geneli için 983,6 puandır. Getiri endeksindeki aylık artış oranı %5,19'dur. (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)

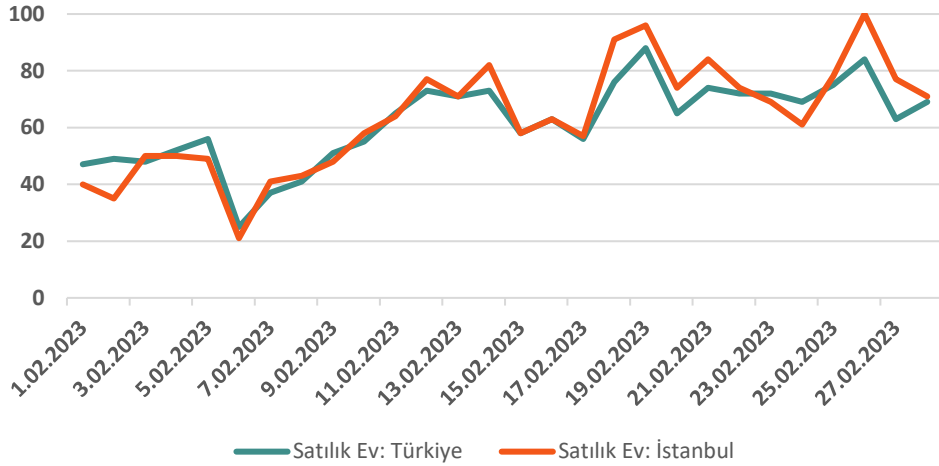


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Aralık ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %1,44 oranında, yıllık ise %78,40 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,99 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

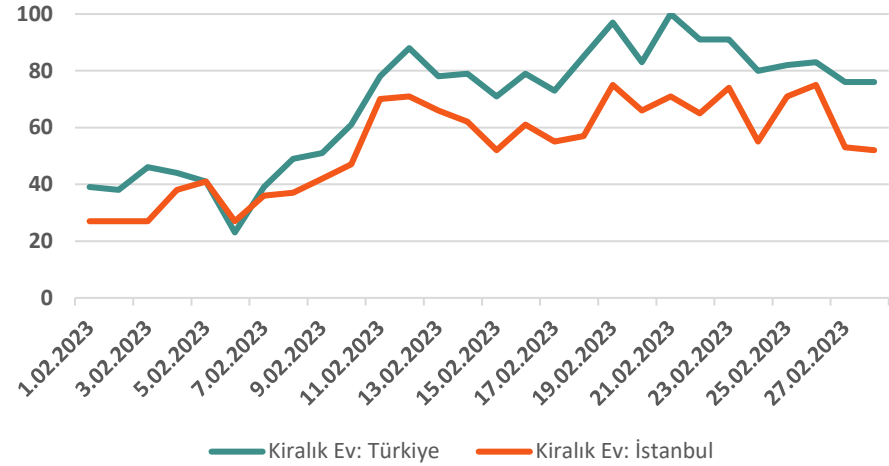
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Şubat ayı Türkiye geneli «İnşaat Sektörü Satış Fiyatları Beklentisi Endeksi» verilerine göre, gelecek 3 aylık dönemde satış fiyatlarının artacağına yönelik beklentiler bir önceki aya kıyasla %3,5 oranında azalış eğilimi göstermektedir. (Kaynak: TÜİK)



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK EV



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK EV



«Google Trends» Şubat ayı satılık ve kiralık ev arama istatistikleri analiz edildiğinde, İstanbul genelinde satılık ev ve kiralık ev aramalarının Kahramanmaraş merkezli deprem sonrasında diğer günlere kıyasla yoğunlaştığı görülmektedir. Diğer taraftan, İstanbul genelinde satılık evlere ilişkin arama yoğunluğunun önceki aya kıyasla %9,9 oranında azaldığı, kiralık konutlara ilişkin arama sıklığının ise %17,4 oranında arttığı gözlemlenmektedir. (Zaman İçinde Gösterilen İlgî: 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.