



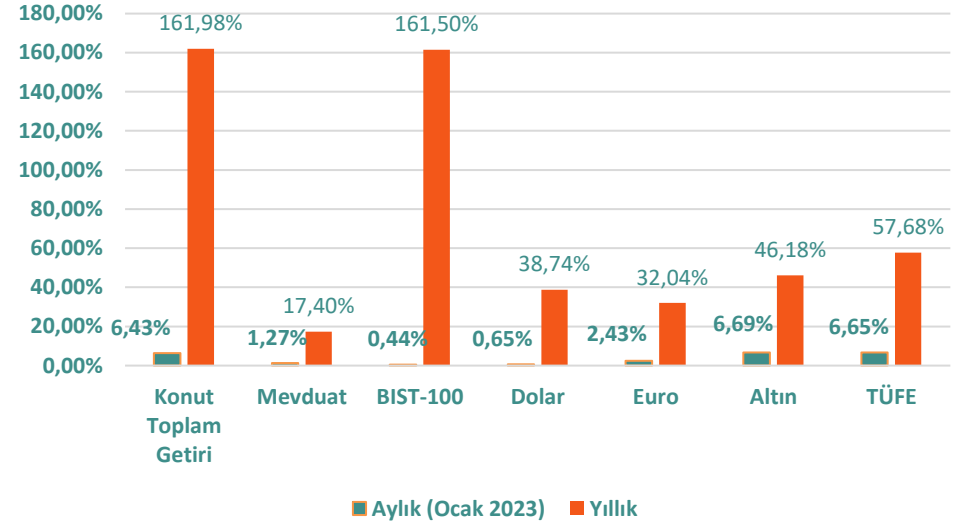
İSTANBUL KONUT PİYASASI
MART 2023
DEĞERLENDİRME RAPORU
NO:26



İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Toplam Getiri	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%
2022-01	88,34%	14,87%	31,34%	83,01%	70,18%	77,98%	48,69%
2023-01	161,98%	17,40%	161,50%	38,74%	32,04%	46,18%	57,68%
Tarihsel Ortalama	33,81%	11,24%	18,54%	24,33%	21,52%	29,01%	16,43%

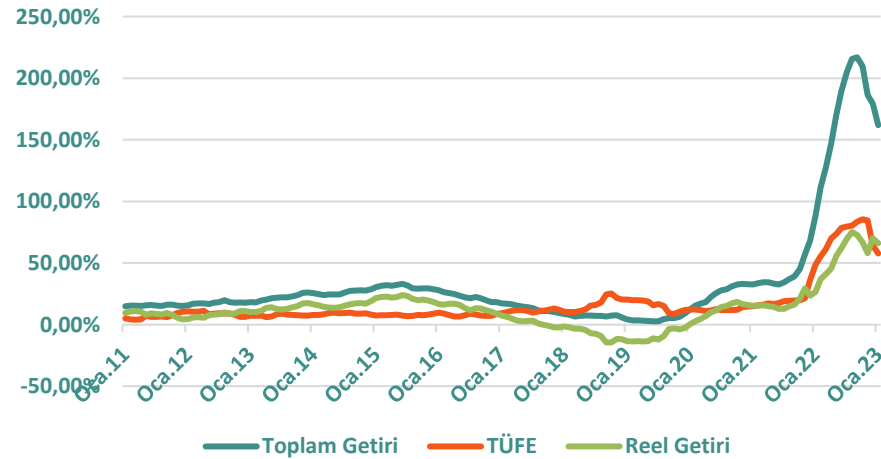
İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (AYLIK)



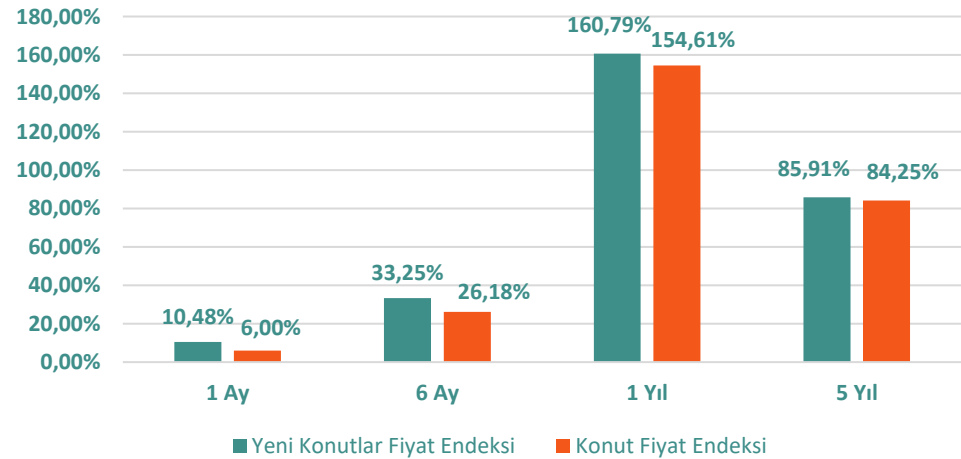
İstanbul özelinde, Ocak ayında sermaye kazancı ve brüt kira gelirinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %6,43; yıllık bazda ise %161,98 oranında gerçekleşmiştir. Geriye dönük 13 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık ortalama toplam getirisi (%33,81), tüm finansal yatırım araçlarının 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



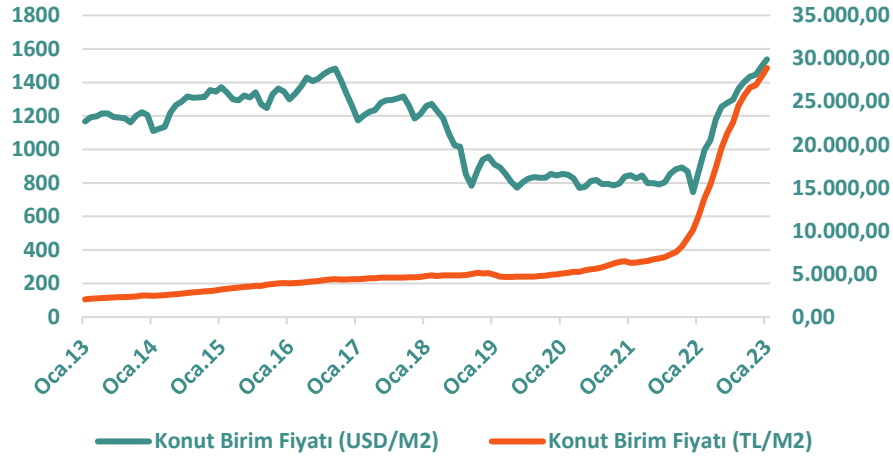
İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



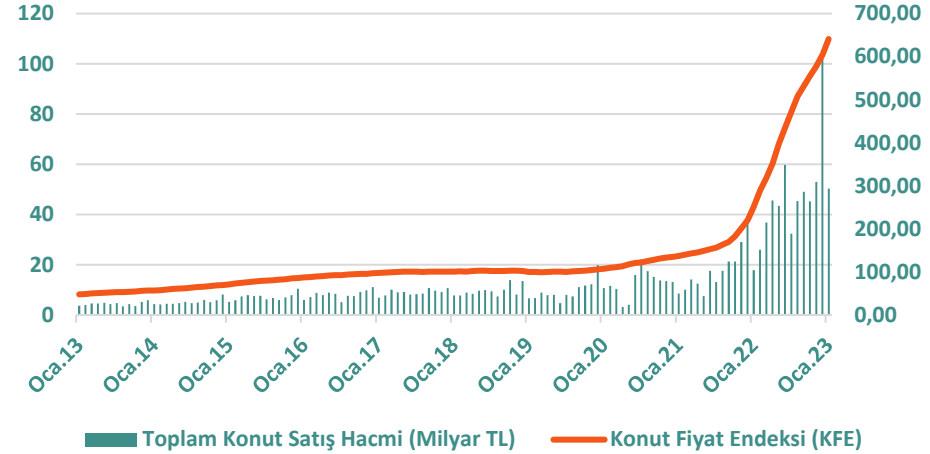
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Ocak ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %6,00; altı aylık %26,18; yıllık %154,61 ve 5 yıllık periyotta %84,25 oranında nominal artış (sermaye kazancı) gözlemlenmiştir. Gayrimenkulde tasarrufların tutulma nedenlerinin başında; finansal araçlara kıyasla daha güvenilir olması, uzun vadede değer kaybetmemesi ve getirisinin diğer yatırım araçlarından yüksek olması geldiği düşünülmektedir. Diğer taraftan, Şubat ayı için İstanbul konut fiyat endeksi artış beklentimiz %4,45'tir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



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



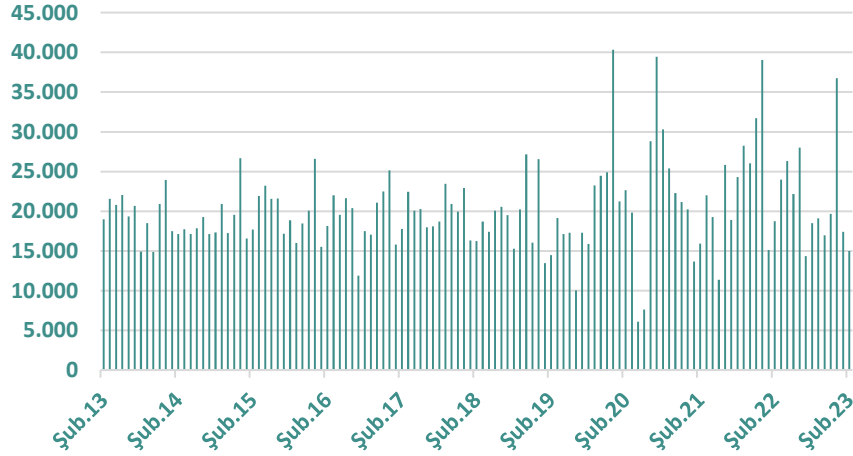
İSTANBUL: KONUT SATIŞ HACMİ & KFE



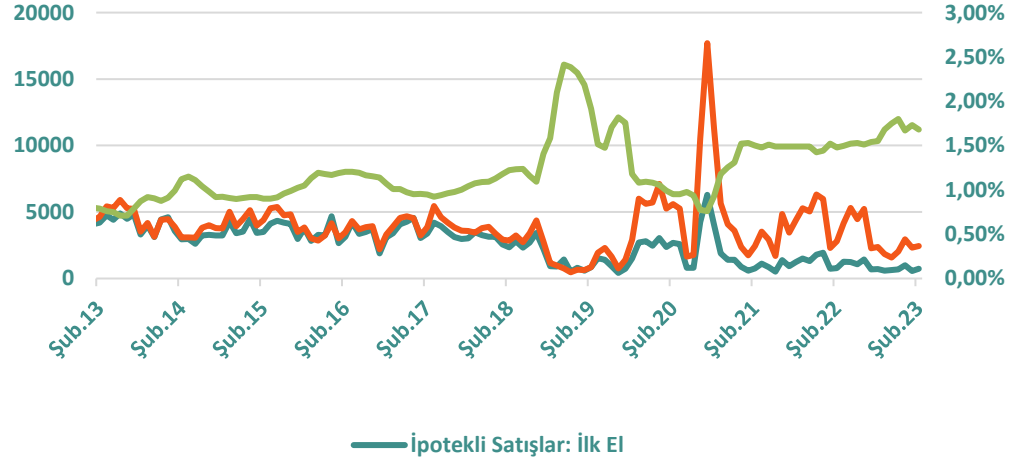
İstanbul'daki konut fiyatları Ocak ayında 28.910,50 TL/m² ve 1.538 ABD Dolar/m² olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 145,4 oranında, Amerikan doları karşılığı ise yine yüzde 76,6 oranında artış yaşanmıştır. MintLab tarafından İstanbul'da 2023 yılı Ocak ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi ise 50,3 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, önceki ayın 52,1 milyar TL altında gerçekleşmiştir. (Kaynak: TÜİK & MITLAB)



İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR & KKFO

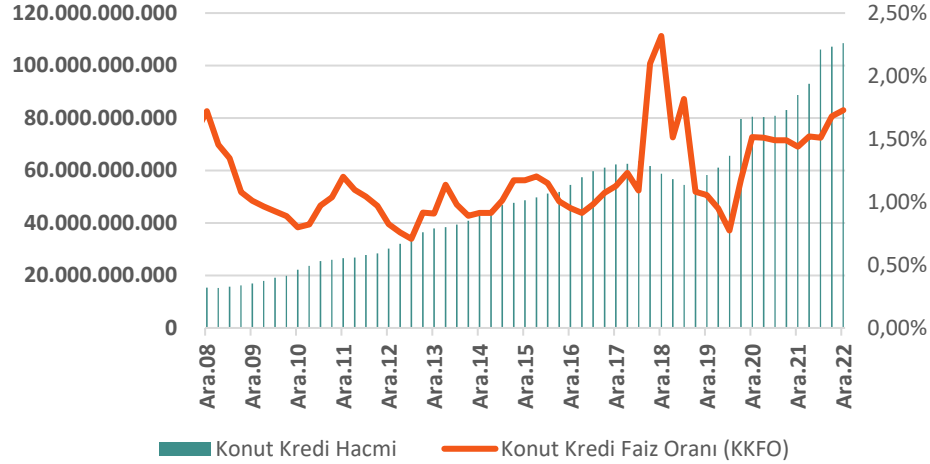


İpotekli Satışlar: İlk El

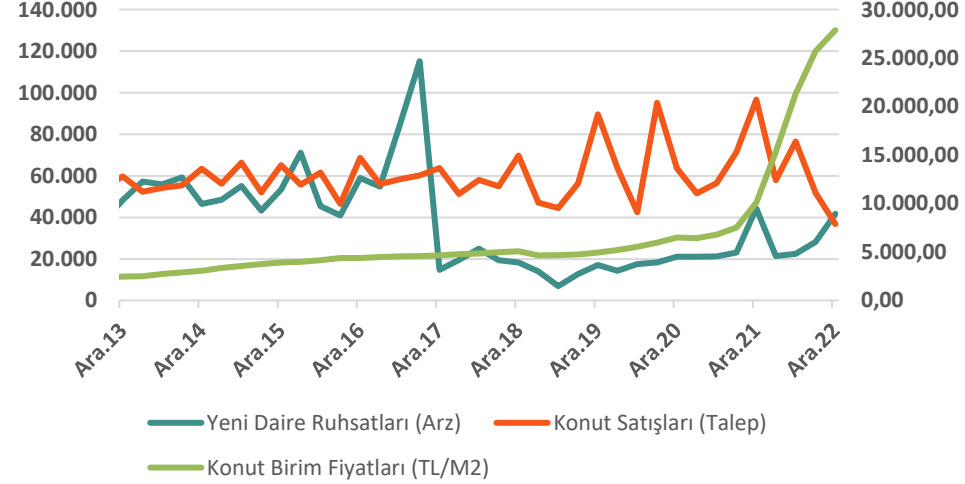
İstanbul'da Şubat ayı içerisinde 14.980 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 20.294 adet) gerçekleştirilmiştir. Şubat ayındaki satışların %26'sı ilk el satışlardan, %74'ü ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 2,83 adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Diğer taraftan, İstanbul'da Şubat ayında gerçekleştirilen 3.167 adetlik toplam ipotekli satışın yüzde 23'ü (724 adet) ilk el konutlarda; yüzde 77'si (2.443 adet) kısmı ise ikinci el konutlardadır. İstanbul'da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %21 düzeyindedir. İpotekli satışlar ile konut kredi faiz oranı arasında ise -0,74 oranında bir korelasyon söz konusudur. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



İSTANBUL: KONUT KREDİ HACMİ

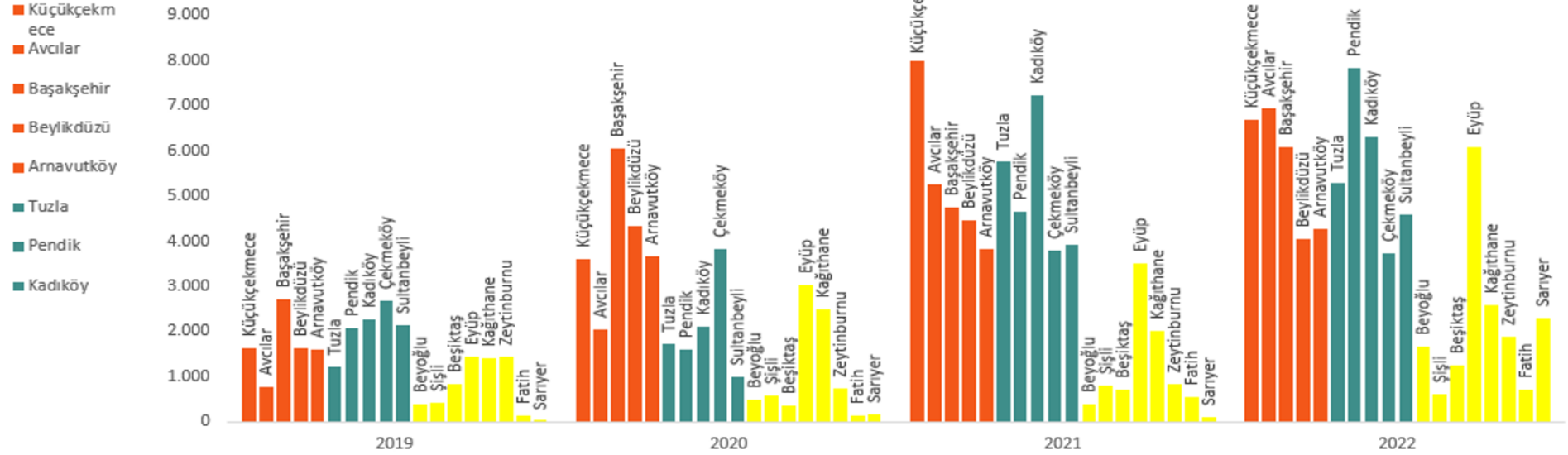


İSTANBUL: ARZ & TALEP & KONUT FİYATLARI



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 almılara yönelik talebin devam etmesi fiyatların yukarı yönlü hareketini desteklemektedir. Diğer taraftan, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verileri kapsamında 2022 yılında İstanbul'da toplam konut kredisi hacminin 108,5 Milyar TL düzeyine eriştiği görülmektedir. (Kaynak: BDDK & TÜİK & TCMB)

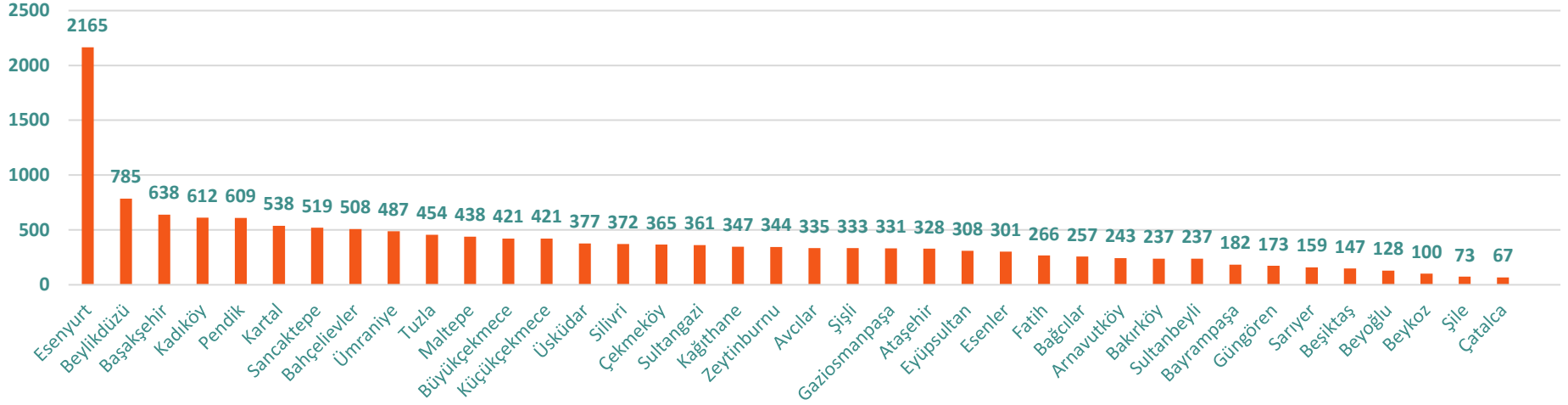
İSTANBUL İLÇELERİ DAİRE SAYISI BAZINDA YENİ KONUT İNŞAATI BAŞLANGIÇLARI



İstanbul'da 2019-2022 döneminde en fazla yapı ruhsatının verildiği ilçeler arsa arzının mümkün olduğu şehrin dış kesimlerinde yer alan ilçeler ile kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yoğun yaşandığı şehrin merkezinde yer alan ilçeler olarak dikkat çekmektedir. Çalışma hayatının yoğun olduğu, nüfusun büyük kısmının yaşadığı merkez ilçelerde arsa arzının artırılması amacı ile kentsel dönüşüm süreçlerine eğilim gösterilmesi gerekmektedir. (Kaynak: TÜİK)



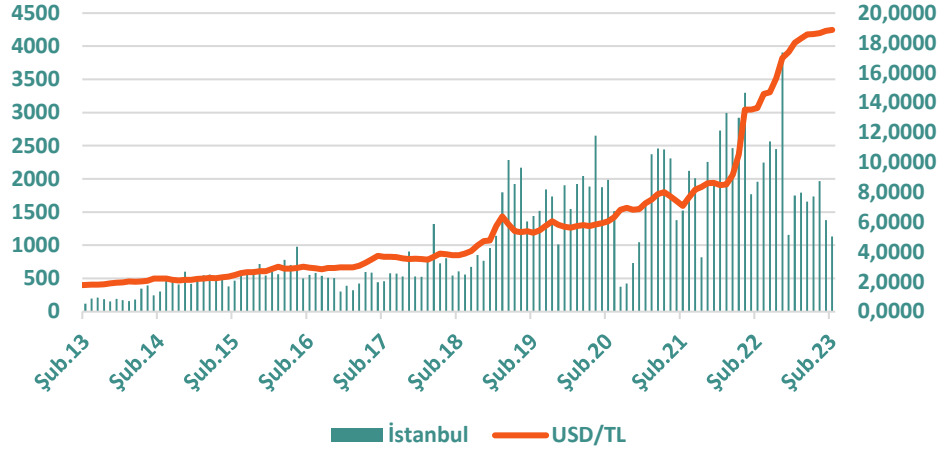
İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI (ŞUBAT 2023)



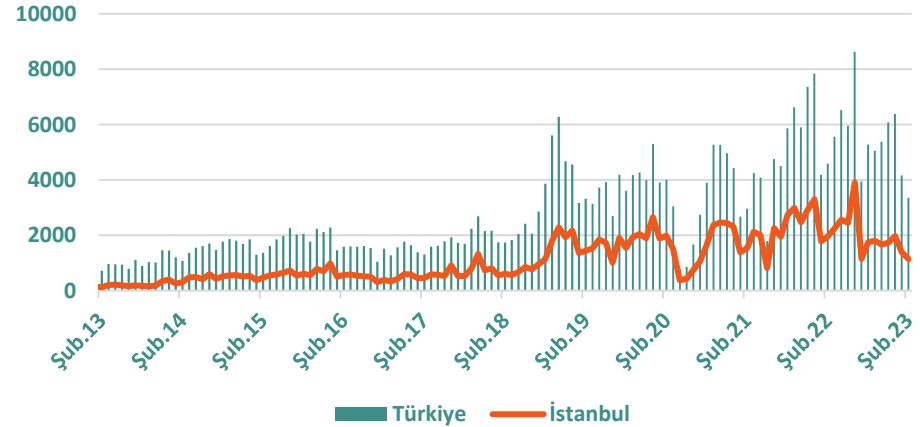
İstanbul'da Şubat ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur (2.165 adet). Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 14'ü düzeyindedir. Şubat ayı içerisinde Kağıthane'de 347 adet konut satışı gerçekleştirilirken, Çatalca ise 67 adetlik 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



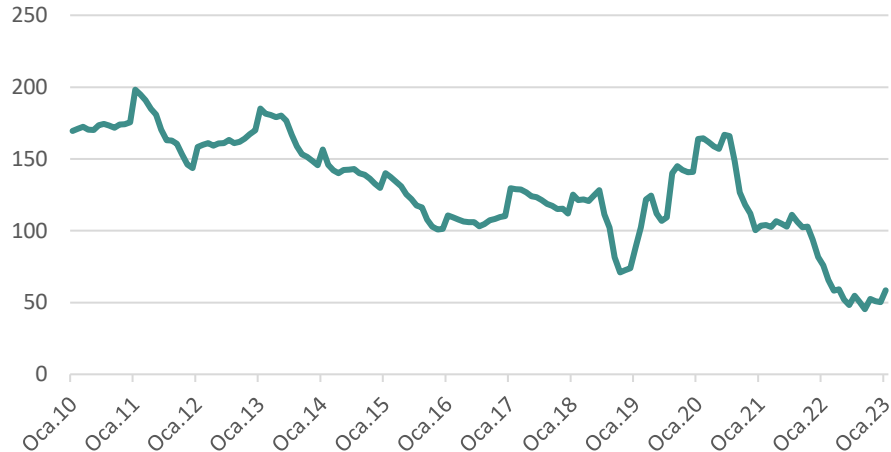
İSTANBUL: YABANCIYA YAPILAN KONUT SATIŞLARI



İstanbul'da Şubat ayında yabancıya yapılan konut satışları 1.133 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %34'ünü oluşturmuştur. Şubat ayındaki satış düzeyinin bir önceki aydan 247 adet daha az olduğu gözlemlenmiştir. Döviz kuru ile yabancıların konut alımları arasında +0,67 düzeyinde ilişki olduğu söylenebilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

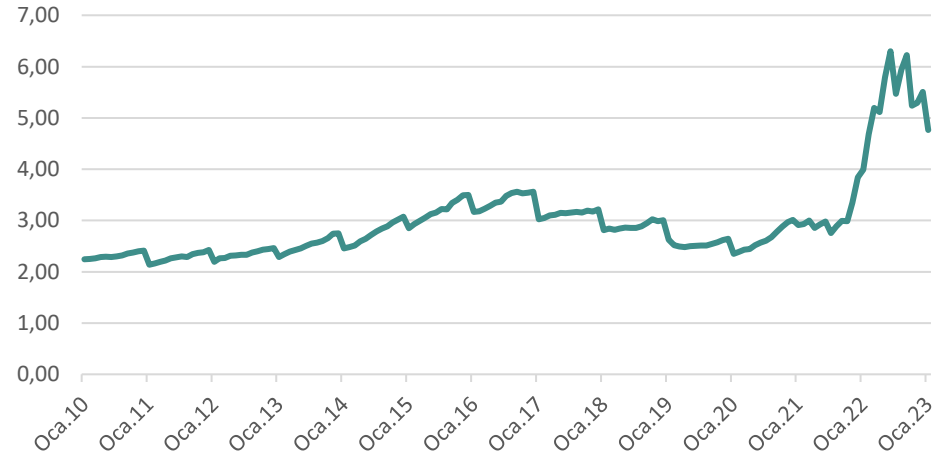


İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Ocak ayında endeks değeri eşik değer olan 100'ün altında 58 puan olarak ölçülmüştür. Satın alma gücü önceki aya kıyasla %16 oranında artmış; önceki yılın aynı ayına kıyasla ise %23 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



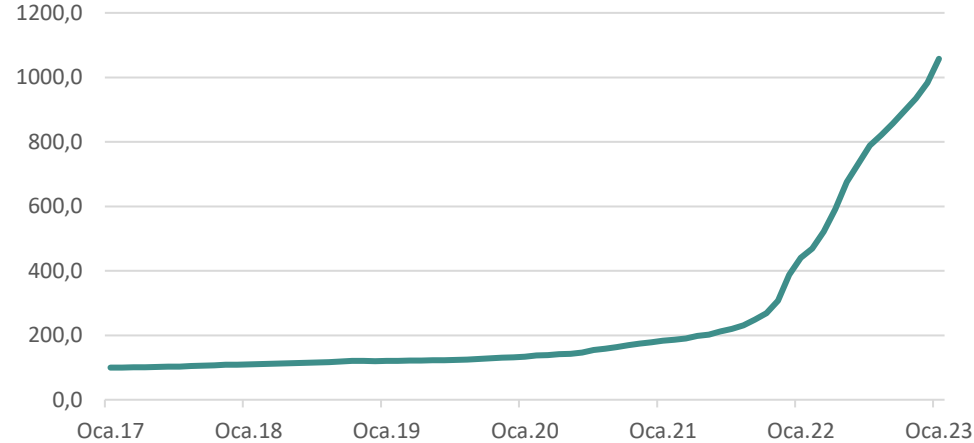
MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Ocak ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 4,76 katı olmuş ve eşik değer olan 3'ün üzerinde yer almaya devam etmiştir. Gelecek aylarda konut fiyatlarındaki olası artış oranının aksine hanehalkı 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

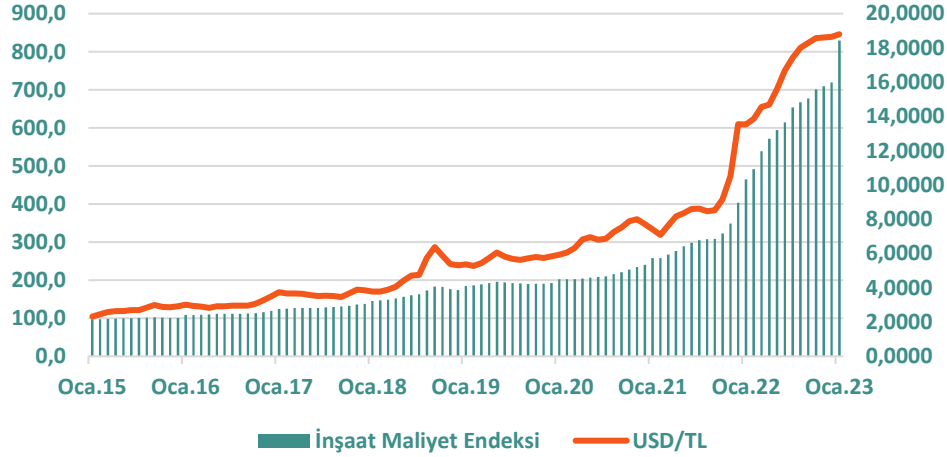


MintLab tarafından türetilen «Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Ocak ayında TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan 100m2 bir ev alımında (ortalama ev satış fiyatı: 2.891.000 TL) kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı net harcanabilir gelirinin %56'sı 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 1.058,1 puandır. Getiri endeksindeki aylık artış oranı %7,58'dir. (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)

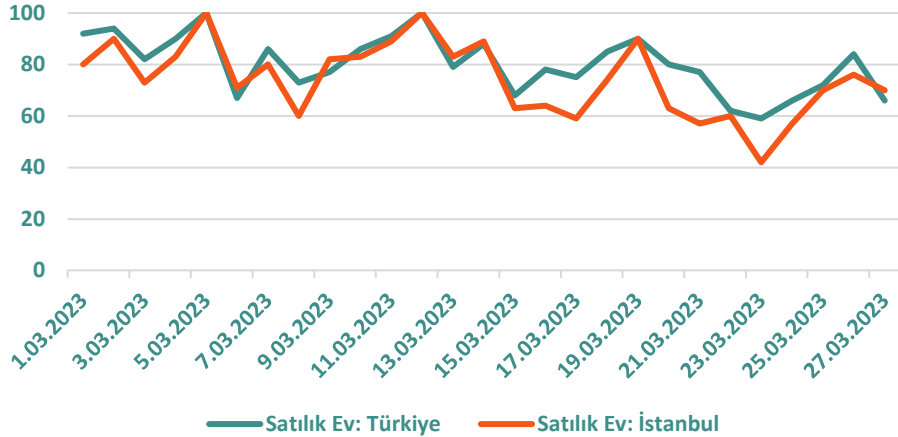


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Ocak ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %15,31 oranında, yıllık ise %78,52 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,99 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

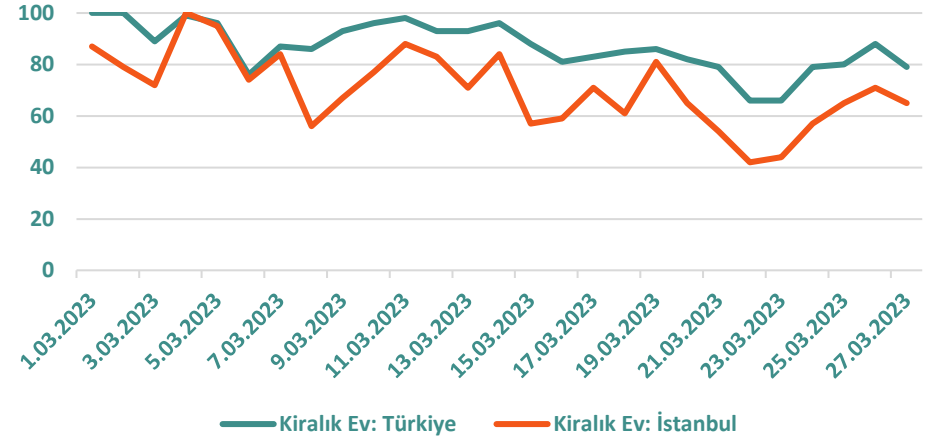
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Mart ayı Türkiye geneli «İnşaat Sektörü Satış Fiyatları Beklentisi Endeksi» verilerine göre, gelecek 3 aylık dönemde satış fiyatlarının artacağına yönelik beklentiler bir önceki aya kıyasla %3,0 oranında azalış eğilimi göstermektedir. (Kaynak: TÜİK)



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK EV



GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK EV



«Google Trends» Mart ayı satılık ve kiralık ev arama istatistikleri analiz edildiğinde, İstanbul genelinde satılık ev ve kiralık ev aramalarının hafta sonu günlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Diğer taraftan, İstanbul genelinde satılık evlere ilişkin arama yoğunluğunun önceki aya kıyasla %16,2 oranında, kiralık konutlara ilişkin arama sıklığının ise %30,9 oranında arttığı gözlemlenmektedir. (Zaman İçinde Gösterilen İlgî: 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.) (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.