



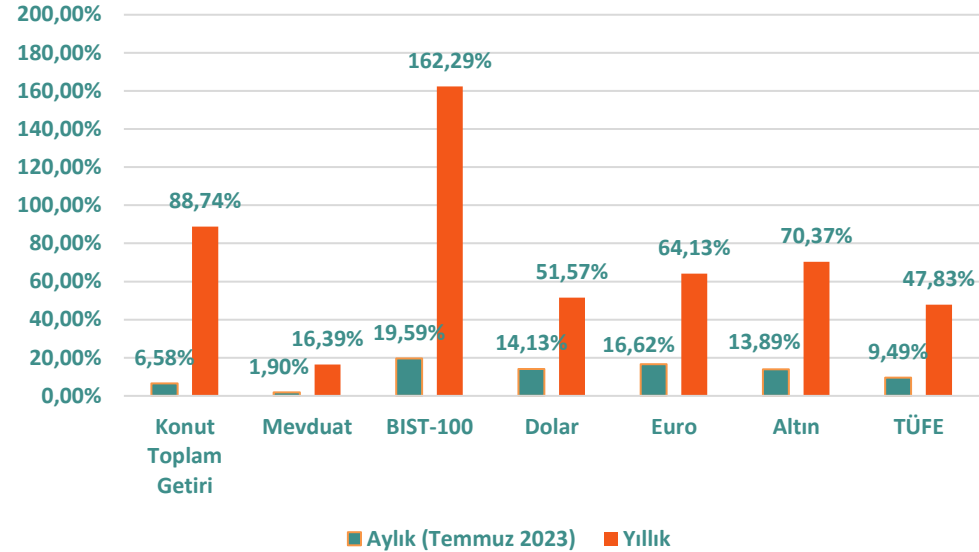
İSTANBUL KONUT PİYASASI  
AĞUSTOS 2023  
DEĞERLENDİRME RAPORU  
**NO:31**



## İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR (YILLIK)

Tarih	Toplam Getiri	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-07	15,50%	8,82%	7,40%	7,59%	20,31%	41,23%	6,31%
2012-07	18,27%	9,33%	0,44%	9,37%	-5,80%	10,77%	9,07%
2013-07	22,24%	9,82%	18,75%	7,02%	13,86%	-13,83%	8,88%
2014-07	26,01%	7,37%	8,18%	9,84%	13,92%	11,74%	9,32%
2015-07	31,69%	9,03%	0,50%	27,42%	3,44%	9,74%	6,81%
2016-07	21,39%	9,13%	-4,81%	9,90%	10,29%	29,56%	8,79%
2017-07	13,18%	9,89%	35,90%	19,89%	24,80%	11,40%	9,79%
2018-07	7,12%	11,39%	-9,60%	33,80%	35,83%	34,12%	15,85%
2019-07	2,56%	15,53%	6,17%	18,86%	14,13%	35,42%	16,65%
2020-07	27,83%	19,91%	16,77%	21,02%	23,26%	57,17%	11,76%
2021-07	34,22%	7,92%	16,86%	25,56%	30,06%	23,38%	18,95%
2022-07	204,88%	16,27%	80,53%	103,50%	75,20%	95,97%	79,60%
2023-07	88,74%	16,39%	162,29%	51,57%	64,13%	70,37%	47,83%
Tarihsel Ortalama	36,93%	11,43%	22,87%	24,78%	22,14%	29,59%	17,59%

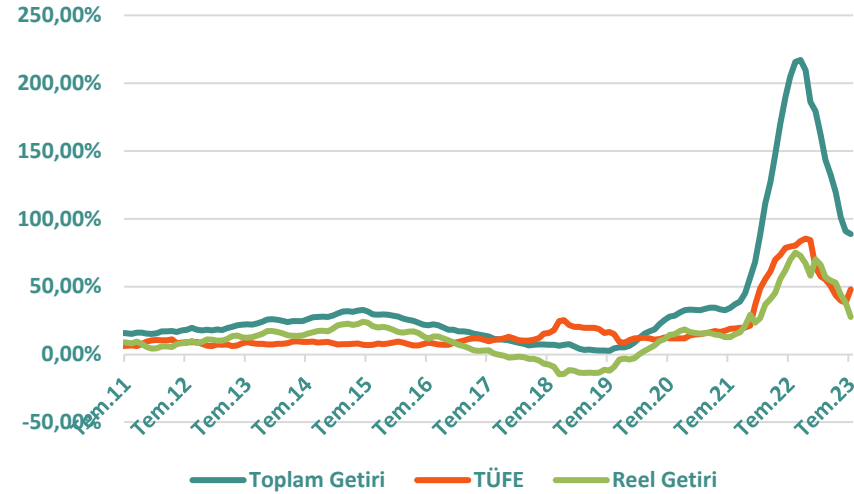
## İSTANBUL: KONUT GETİRİSİ & FİNANSAL ARAÇLAR



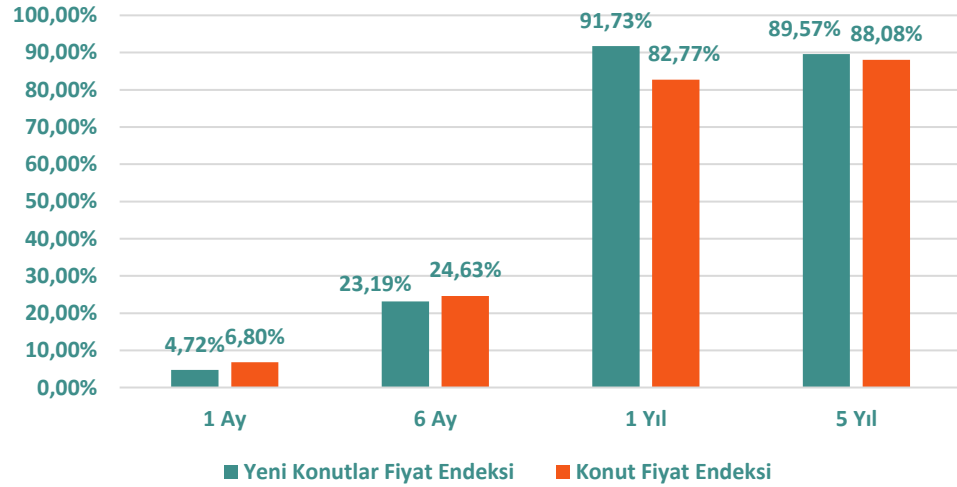
İstanbul özelinde, Temmuz ayında sermaye kazancı ve brüt kira gelirinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %6,58; yıllık bazda ise %88,74 oranında gerçekleşmiştir. Geriye dönük 13 yıllık dönemde İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık ortalama toplam getirisi (%36,93), tüm finansal yatırım araçlarının getirilerinden daha yüksek oranda gerçekleşmiştir. Yatırım aracı seçiminde rol oynayan en önemli faktörler; seçilecek yatırım aracının güvenilir/ bilinir olması, düzenli gelirinin olması ve gelirinin yüksek olması şeklinde sıralanabilir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



## İSTANBUL: NOMİNAL & REEL GETİRİ



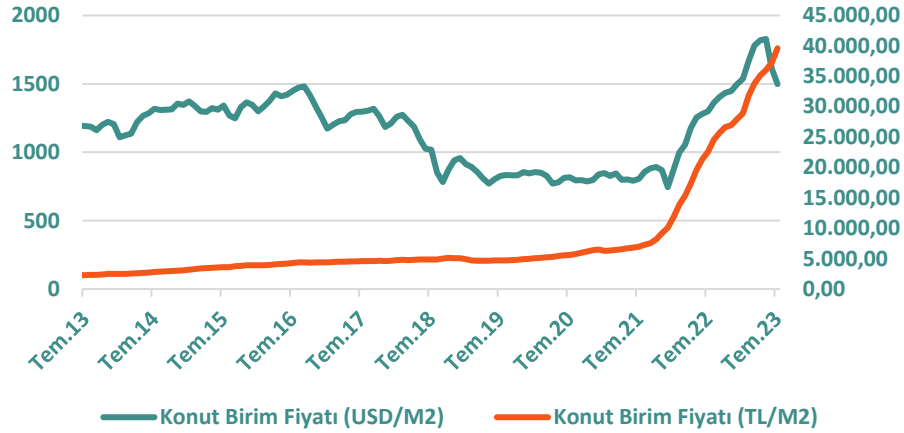
## İSTANBUL: KONUT FİYAT ENDEKSLERİ



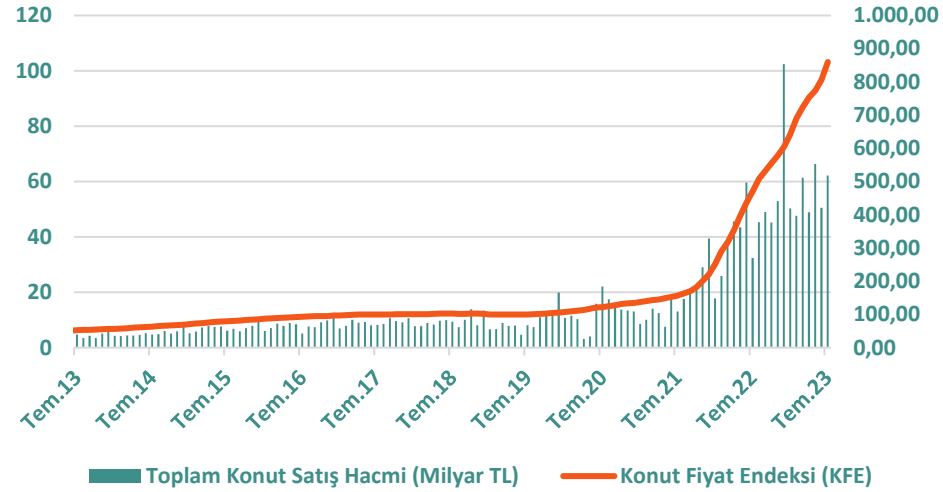
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan Temmuz ayı Konut Fiyat Endeksi verileri incelendiğinde, İstanbul genelinde konutlarda aylık %6,80; altı aylık %24,63; yıllık %82,77 ve 5 yıllık periyotta %88,08 oranında nominal artış (sermaye kazancı) gözlemlenmiştir. Gayrimenkulde tasarrufların tutulma nedenlerinin başında; finansal araçlara kıyasla daha güvenilir olması, uzun vadede değer kaybetmemesi ve getirisinin diğer yatırım araçlarından yüksek olması geldiği düşünülmektedir. Diğer taraftan, Ağustos ayı için İstanbul konut fiyat endeksi artış beklentimiz %5,50'dir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



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



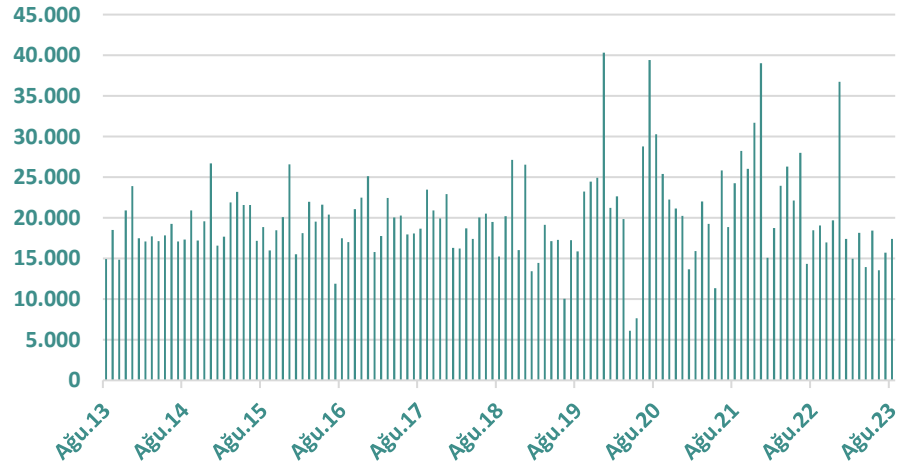
## İSTANBUL: KONUT SATIŞ HACMİ & KFE



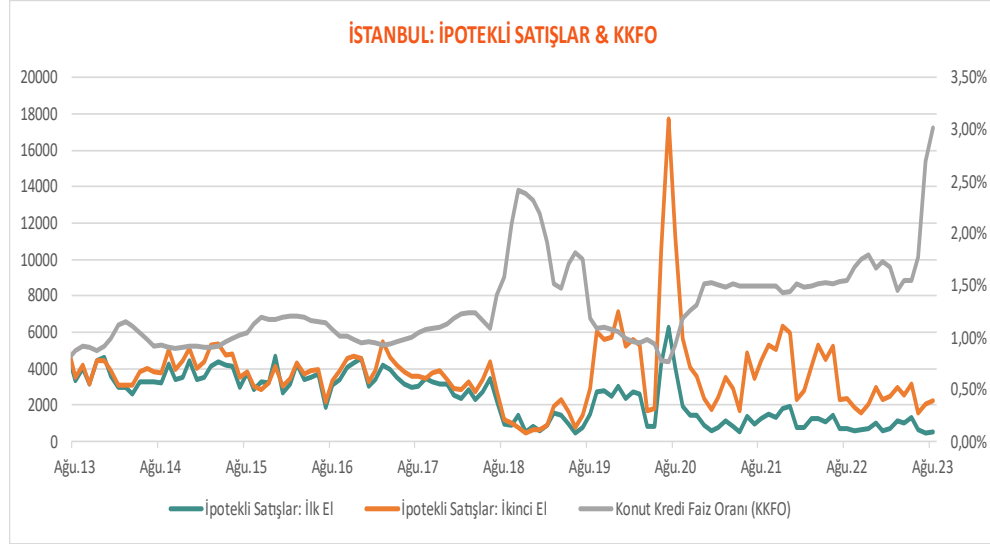
İstanbul'daki konut fiyatları Temmuz ayında 39.589,20 TL/m<sup>2</sup> ve 1.497 ABD Dolar/m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür. Yerel para bazında konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre yüzde 75 oranında, Amerikan doları karşılığı ise yine yüzde 15 oranında artış yaşanmıştır. MintLab tarafından İstanbul'da 2023 yılı Temmuz ayı konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan «Konut Satış İşlem Hacmi» düzeyi ise 62,3 milyar TL'dir. İlgili aydaki satış işlem hacmi, önceki ayın 11,7 milyar TL üzerinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: TÜİK & MITLAB)



## İSTANBUL: TOPLAM KONUT SATIŞLARI



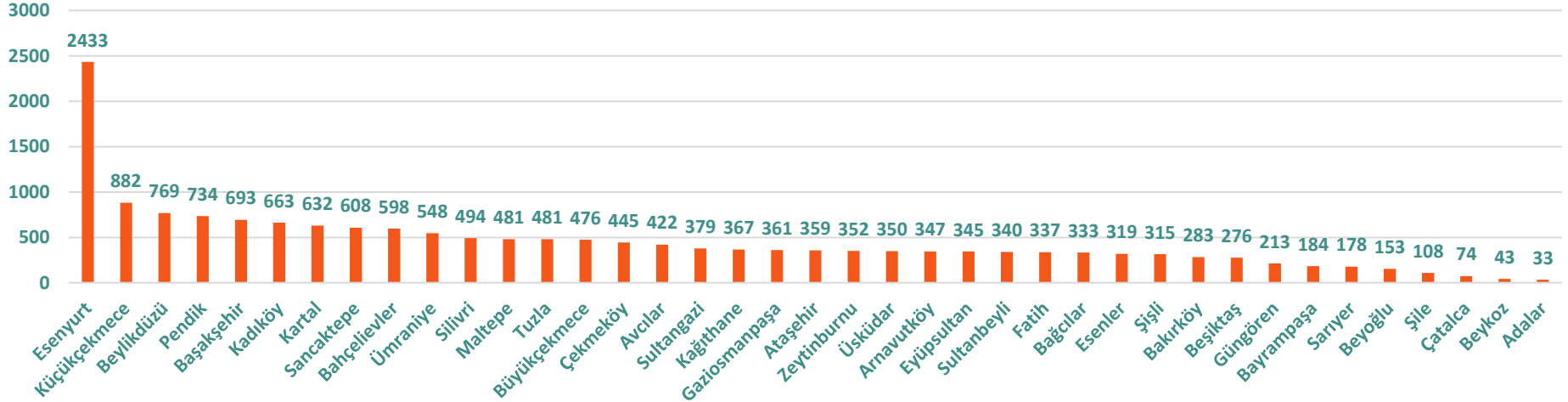
## İSTANBUL: İPOTEKLİ SATIŞLAR & KKFO



İstanbul'da Ağustos ayı içerisinde 17.408 adet konut satışı (tarihsel ortalama: 20.103 adet) gerçekleştirilmiştir. Ağustos ayındaki satışların %25'i ilk el satışlardan, %75'i ise ikinci el satışlardan oluşmaktadır. İstanbul'da satılan her ilk el konuta karşılık 2,95 adet ikinci el konut satışı yapılmıştır. Diğer taraftan, İstanbul'da Ağustos ayında gerçekleştirilen 2.720 adetlik toplam ipotekli satışın yüzde 19'u ilk el konutlarda; yüzde 81'i ise ikinci el konutlardadır. İstanbul'da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %16 düzeyindedir. İpotekli satışlar ile konut kredi faiz oranı arasında ise -0,71 oranında bir korelasyon söz konusudur. (Kaynak: TÜİK & TCMB)



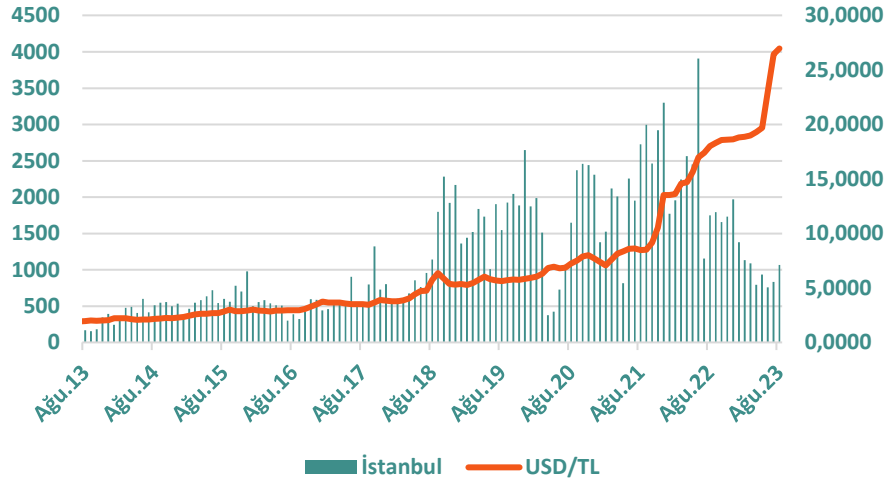
## İSTANBUL: İLÇE KONUT SATIŞ RAKAMLARI



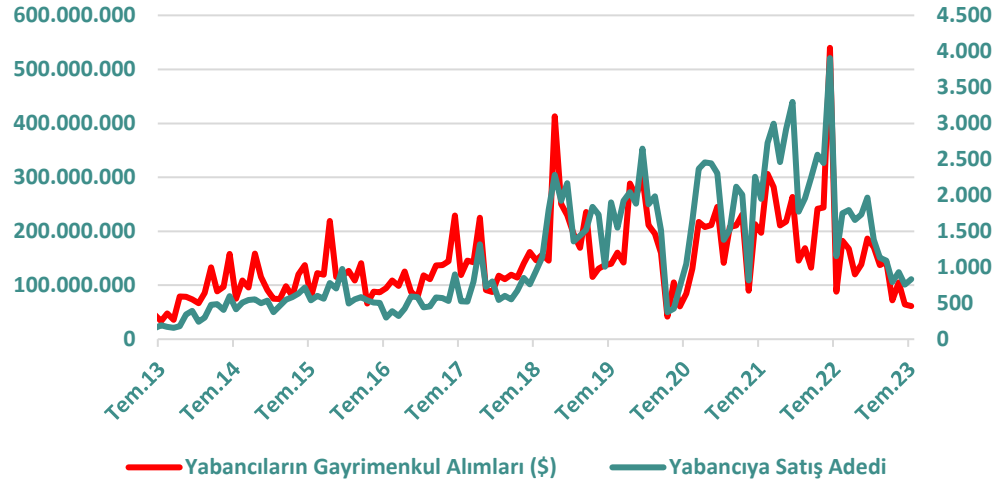
İstanbul'da Ağustos ayı içerisinde en fazla konut satışının gerçekleştirildiği ilçe Esenyurt'tur. Esenyurt'ta gerçekleştirilen satışlar İstanbul'daki toplam satışların yüzde 14'ü düzeyindedir. Ağustos ayı içerisinde Kağıthane'de 367 adet konut satışı gerçekleştirilirken, Adalar ise 33 adetlik satış ile 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



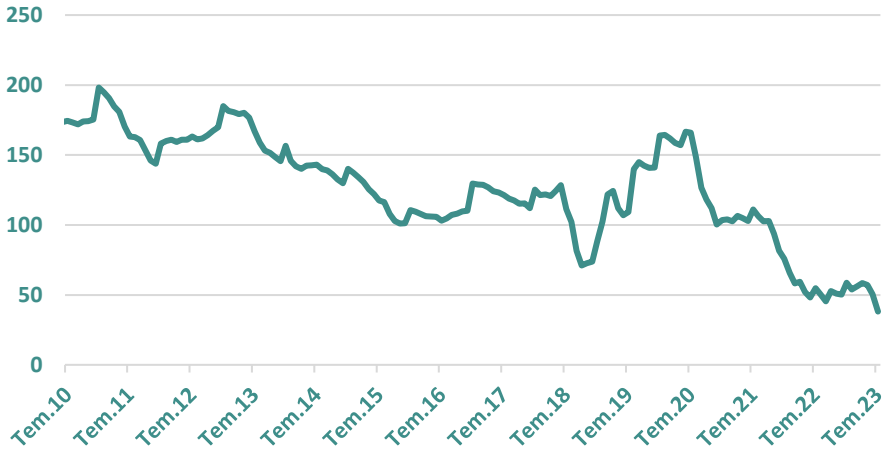
## İSTANBUL: YABANCILARIN GAYRİMENKUL ALIMLARI



İstanbul'da Ağustos ayında yabancıya yapılan konut satışları 1.066 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'daki satışlar toplam yabancıya satılan konutların %35'ini oluşturmuştur. Ağustos ayındaki satış düzeyinin bir önceki aydan 234 adet daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Diğer taraftan, yabancıların gayrimenkul alımları ise Temmuz ayında İstanbul için 61,18 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

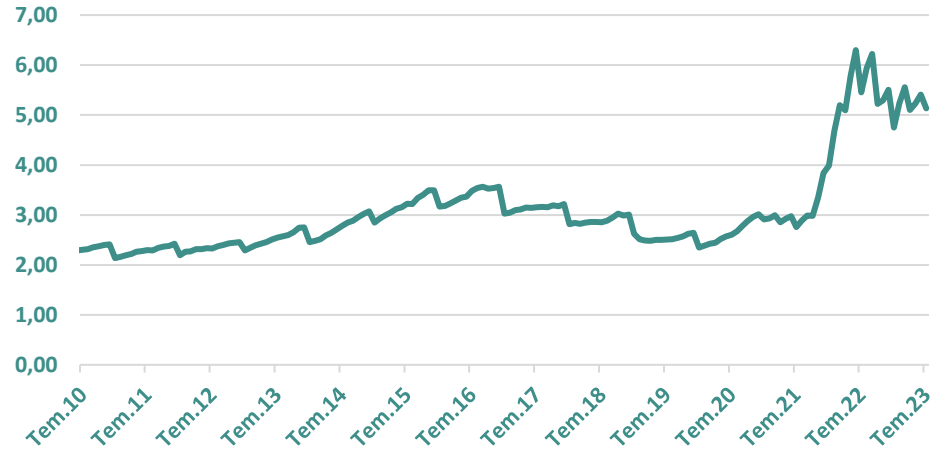


## İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ



MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma Gücü Endeksi» verilerine göre, İstanbul'da Temmuz ayında endeks değeri eşik değer olan 100'ün altında 38 puan olarak ölçülmüştür. Konut kredisi kullanılarak gerçekleştirilen satın alma gücü önceki aya kıyasla %24 oranında; önceki yılın aynı ayına kıyasla ise yine %30 oranında azalmıştır. Konut fiyatları, hane harcanabilir net geliri ve kredi faiz oranlarındaki gelişmeler konut satın alma gücü eğilimini şekillendirmektedir. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)

## İSTANBUL: KONUT FİYAT-HANE GELİR ORANI

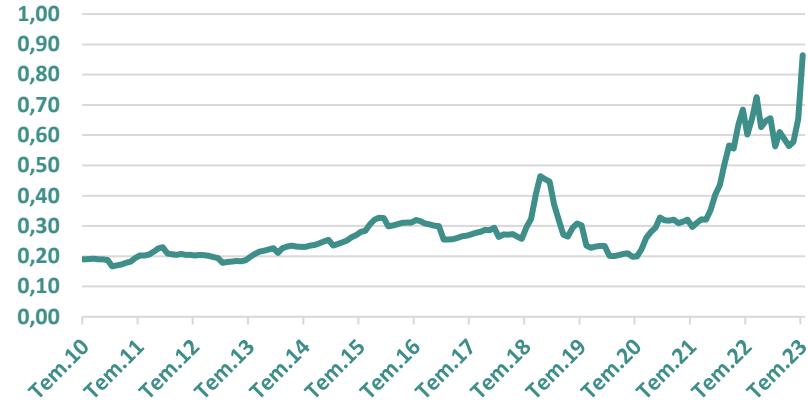


MintLab tarafından türetilen «Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Temmuz ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 5,13 katı olmuş ve eşik değer olan 3'ün üzerinde yer almaya devam etmiştir. Gelecek aylarda konut fiyatlarındaki olası artış oranının aksine hanehalkı gelirinin aynı oranda artmaması, ilgili göstergenin eşik değer olan 3'ün üzerinde kalmaya devam etmesine neden olmaktadır. (Kaynak: TCMB & MINTLAB)

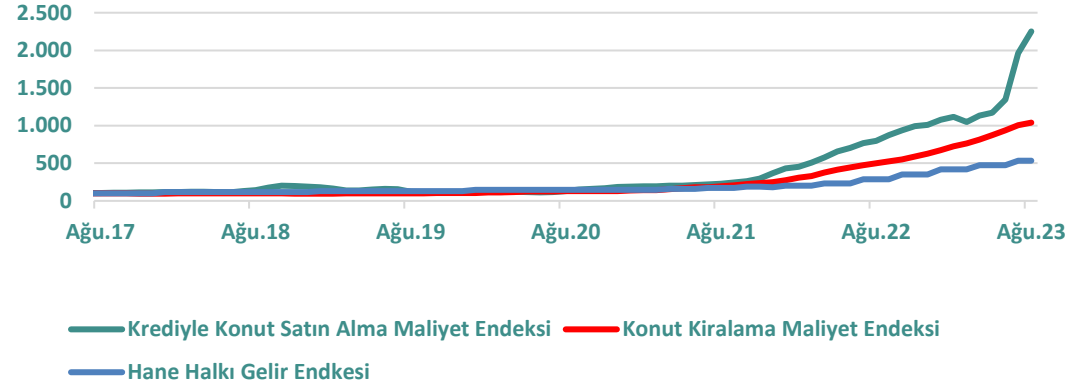




## İSTANBUL: KONUT KREDİ TAKSİTLERİNİN HANE GELİRİNE ORANI



## İSTANBUL: KONUT SATIN ALMA VE KİRALAMA MALİYET ENDEKSLERİ

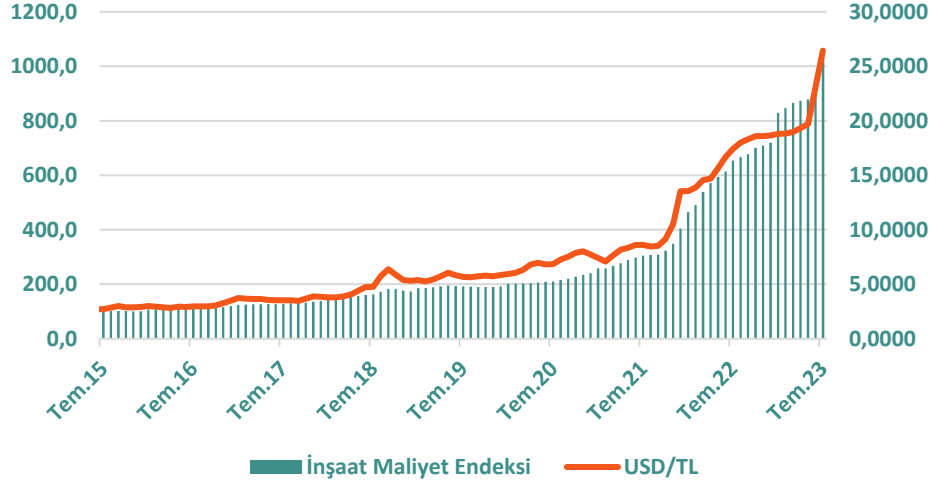


MintLab tarafından türetilen «Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı» verilerine göre, İstanbul'da Temmuz ayında TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan 100m2 bir ev için kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı net harcanabilir gelirinin %86'sı oranında olduğu görülmektedir. Yurt dışı uygulamalarda, bu oranın %28'in altında olmasının sağlıklı bir ödeme planı açısından önemli olduğu vurgulanmaktadır. (Kaynak: TÜİK & TCMB & MINTLAB)

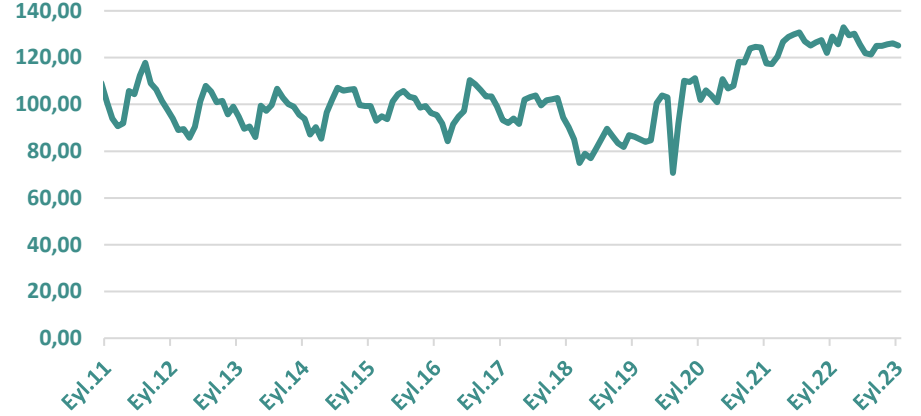
MintLab tarafından türetilen «Konut Satın Alma ve Kiralama Maliyet Endeksleri», hane halkının İstanbul özelinde krediyle konut satın alma ve kiralama maliyetlerini ölçümlenmektedir. 2017 Ocak dönemi baz alınarak (2017 Ocak=100) hazırlanan endeks değerleri, Ağustos ayı itibariyle İstanbul'da barınabilmek anlamında kiralama yapılabilmesi için mevcut hane halkı harcanabilir net gelirinin ortalama 1,95 kat, krediyle konut satın alabilmek için ise mevcut gelirin ortalama 4,23 kat artması gerektiğini göstermektedir. (Not: İlgili veriler TCMB & Sahibinden.com emlak portalı üzerinden derlenmiş ve hesaplanmıştır.)



## TÜRKİYE: İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (2015=100)



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

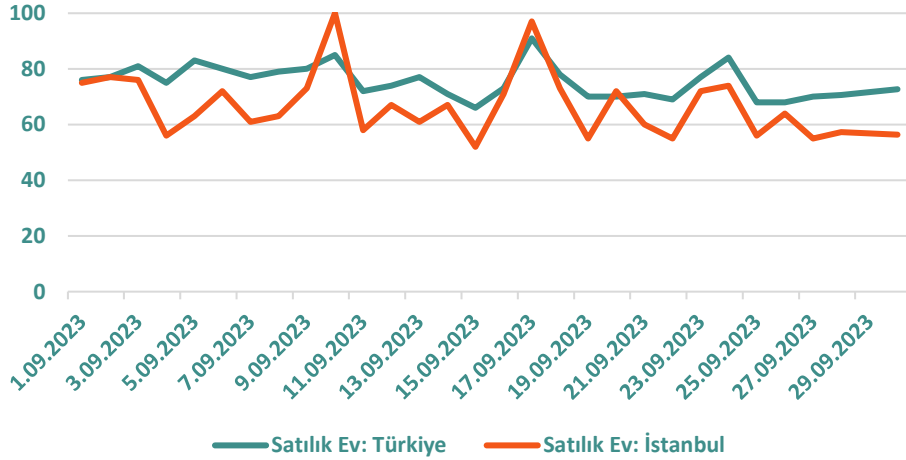


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Temmuz ayı Türkiye geneli «İnşaat Maliyet Endeksi» verilerine göre, inşaat maliyetleri aylık %15,67 oranında, yıllık ise %62,26 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,99 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir. (Kaynak: TÜİK & TCMB)

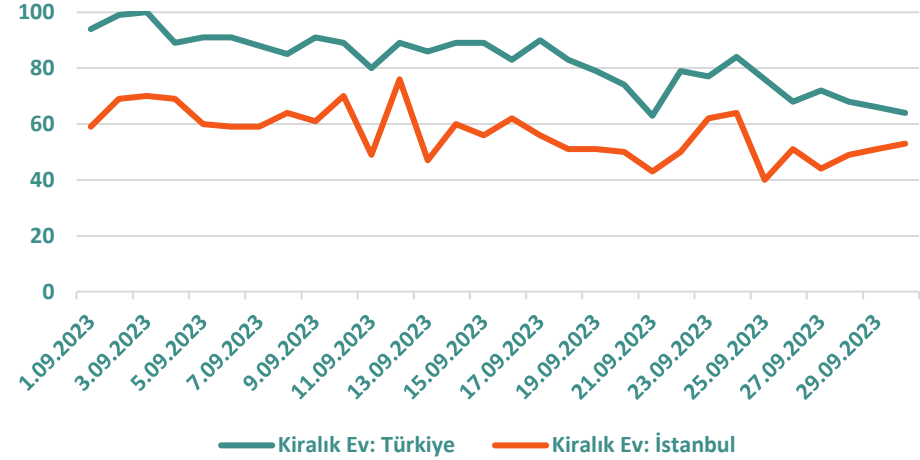
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Eylül ayı Türkiye geneli «İnşaat Sektörü Satış Fiyatları Beklentisi Endeksi» verilerine göre, gelecek 3 aylık dönemde satış fiyatlarının artacağına yönelik beklentiler bir önceki aya kıyasla %0,7 oranında azalış eğilimi göstermektedir. (Kaynak: TÜİK)



### GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: SATILIK EV



### GOOGLE ARAMA SIKLIĞI: KIRALIK EV



«Google Trends» Eylül 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 %3,9 oranında arttığı, kiralık konutlara ilişkin arama sıklığının ise %9,8 oranında azaldığı 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)



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.