

BRIDGE

Eylül, 2021 / Sayı 16

DENGE
DEĞERLEME

(Ç2'21)

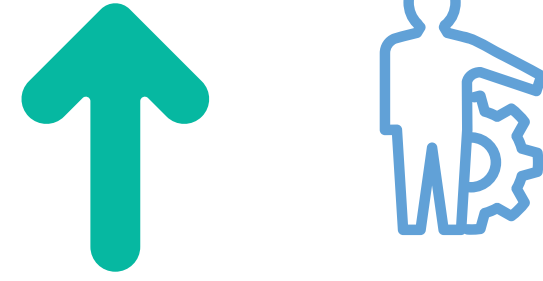
Yıllık Büyüme



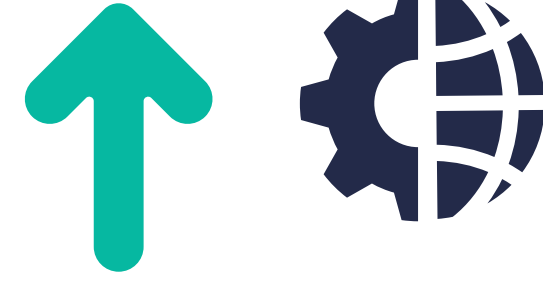
%21,7

(Ç2'21)

GSYH

1 trilyon 581 milyar
120 milyon TL

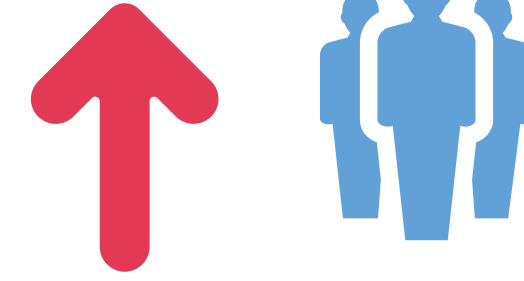
(Ç2'21)

İnşaat Sektörü
Büyüme Oranı

%3,1

(Tem'21)

İşsizlik Oranı



%12

(Haz'21)

Ortalama Konut Fiyat
Endeksi Artış Oranı

%28

Tüketici Fiyatları Endeksi

%19,2 ↑ (Ağu'21)

Üretici Fiyatları Endeksi

%45,5 ↑ (Ağu'21)

Konut



Konut Satışları

%17

141.400 adet
(Ağu'21) ↓ 170.408 adet
(Ağu'20)

%19,4'ü ipotekli satış

Kredilere Uygulanan Ağırlıklı
Ortalama Faiz Oranları
(Ağu'21)

%17,8 ↑

Turizm



Toplam Yabancı Ziyaretçi (Tem'21)

Türkiye

↑ 4.3 milyon kişi
İstanbul

1,1 milyon kişi

Otel Doluluk Oranları (Tem'21)

Türkiye

↑ %68,9
İstanbul

%59,4

AVM



Toplam Stok (Ç2'21)

↑ 442 AVM /
13,60
milyon m² GLAZiyaretçi Endeksi
(Tem'21)

80 ↑

Proje Halinde 39 AVM

KUR (Tem'21)

Dolar %12,3

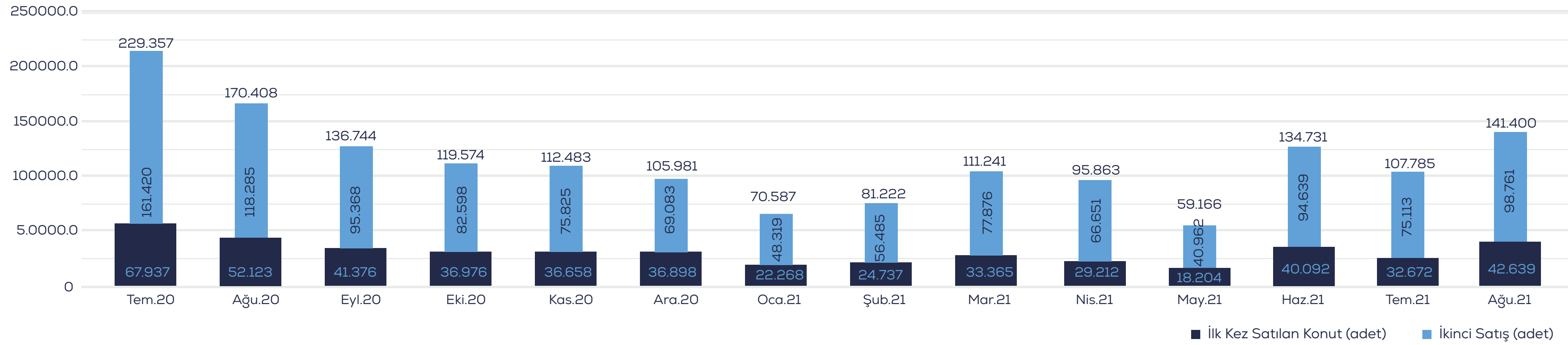
Avro %12,4

Kentsel Dönüşüm

- Riskli Yapı Tespiti Yapılan Bağımsız Birim Sayısı
760.158 adet
- Riskli Yapı Tespiti Sonrasında Yıkılan Bağımsız Birim Sayısı
655.913 adet
- Enerji ve Kimlik Belgesi Alan Bina Sayısı
1.185.657 adet
- Tescilli Yapılan Anıt Ağaç Sayısı
9.174 adet

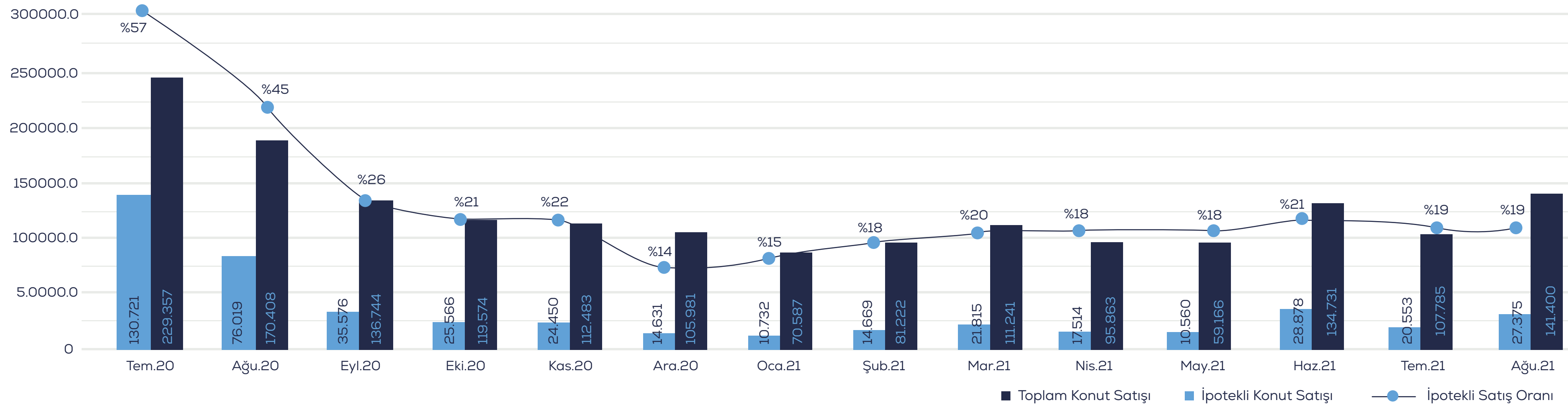
*Kaynak: TÜİK / T.C. Merkez Bankası / T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı /
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı / GYODER / AYD

Türkiye Geneli Konut Satış Rakamları



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2021 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%18** azalış gösterdi.

İkinci el konut satışları ise 2021 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%17** azalış gösterdi.

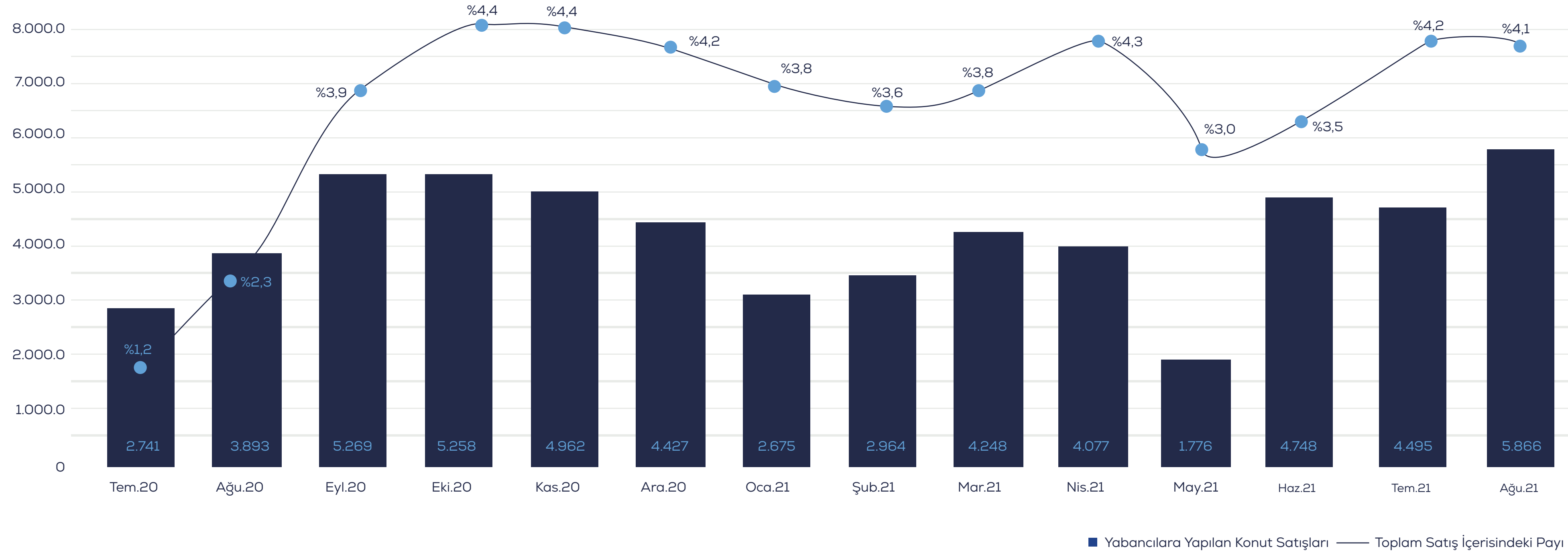


Türkiye genelinde; 2021 Ağustos ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre **%64** azalış gösterdi.

İpotekli konut satışının tüm satışlar içerisindeki payı ise **%19,4** olarak gerçekleşti.

Kaynak: TUIK

Türkiye Geneli Yabancıya Satış Rakamları



Türkiye genelinde; 2021 Ağustos ayında yabancılar tarafından yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre **%51** arttı.

2021 Ağustos ayında, yabancıya yapılan konut satışlarının tüm satışlar içerisindeki payı ise **%4,1** olarak gerçekleşti.

Yabancıya Satışta İlk 5 İl

İstanbul

Antalya

Ankara

Mersin

Yalova

Türkiye'den Konut Alan İlk 5 Ülke Vatandaşı

İran

İrak

Rusya Federasyonu

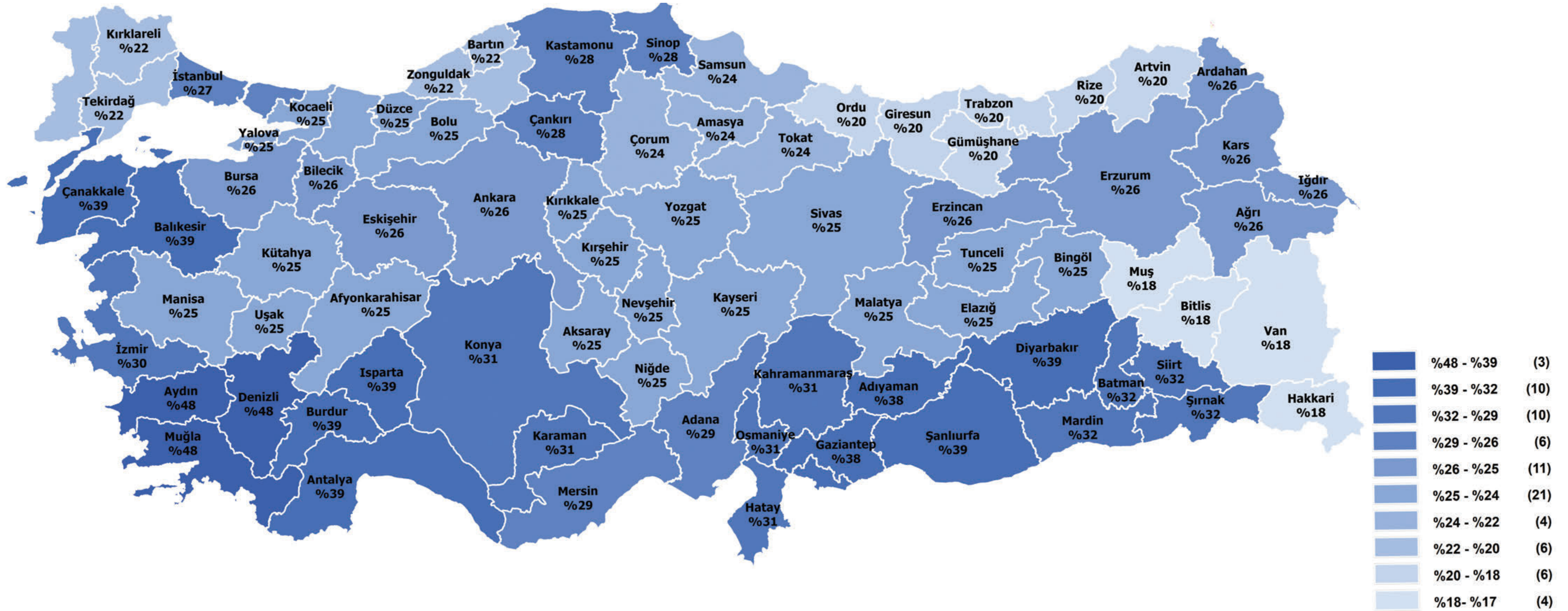
Afganistan

Kuveyt

*Kaynak: TÜİK

İllere Göre Değer Değişim Oranı

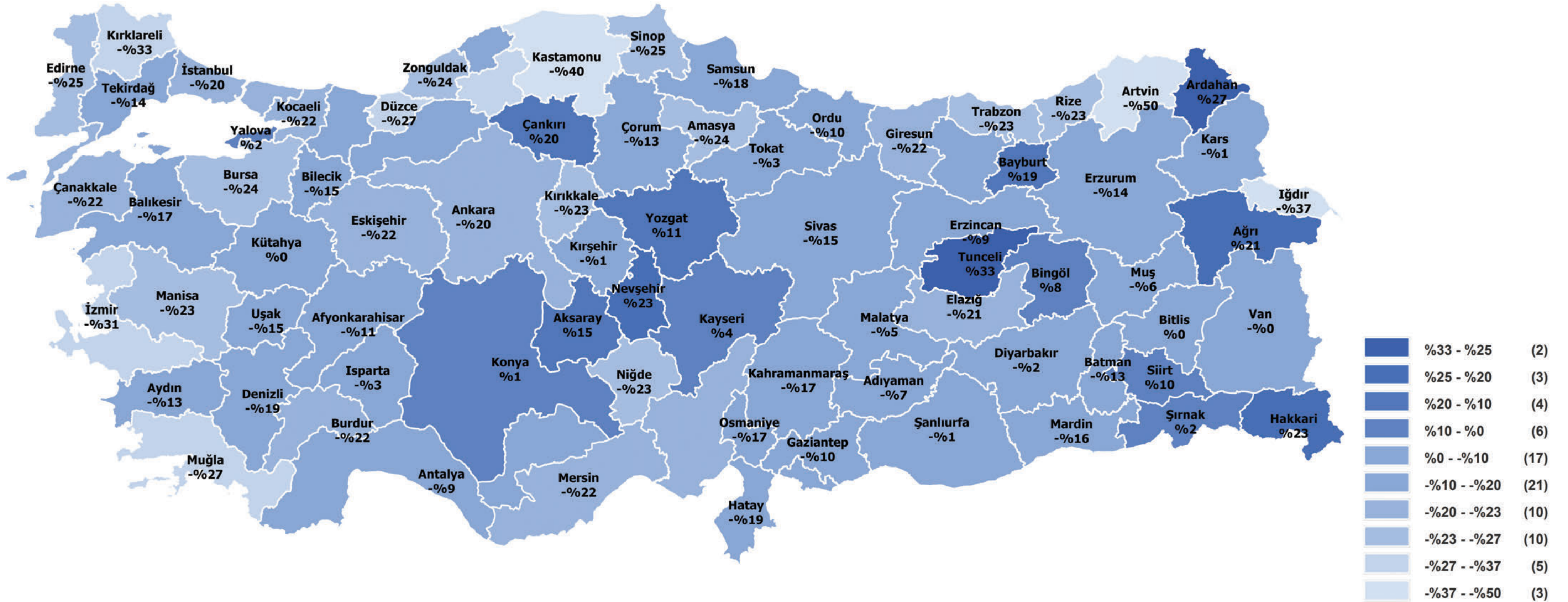
2020 yıl ile güncel haziran ayı verileri dikkate alındığında bir önceki ayda olduğu gibi Türkiye ortalamasının **%28** oranında artış olduğu görülmektedir. Gayrimenkul değerlerindeki artış stoklarda piyasa normallerine döndüğü, arzın talebi karşılamadığı, ertelenen inşaat maliyetlerinin değerlere yansıdığını göstermektedir.



*2021 yılı Haziran ayı verileri ile bir önceki yılın aynı ayına göre konut fiyat endeksi değişimini gösterir.

İllere Göre Konut Satışındaki Değişim Oranı

2020 yılı ağustos ayı ile güncel ağustos ayı verileri dikkate alındığında Türkiye ortalamasının **%17** oranında azalış olduğu görülmektedir. Konut fiyatlarının artması ve kredi kullanma maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle geçtiğimiz yıla göre azalma görülmektedir.



*2021 yılı Ağustos ayı verileri ile bir önceki yılın aynı ayına göre toplam konut satışındaki değişim oranını gösterir.

Dünya Metropolleri Endeksi'ne Göre Dünyanın Farklı Şehirlerinde 1 Milyon Euro Bedelle Kaç Metrekare Konut Almak Mümkün?

Geçtiğimiz ay hazırlamış olduğumuz "Dünya Metropolleri Endeksi" çalışması kapsamında dünya genelinde ön plana çıkan 50 metropolde, şehirlerin en merkezi ve en çok talep gören lokasyonlarında yer alan, üst gelir grubuna hitap eden, yani "Prime Location" ve "Prime Property" olarak adlandırılan nitelikteki gayrimenkulleri ele aldık

Çalışmamızın temelini, 1 Milyon Euro bedelle, bu 50 şehirde kaç metrekare lüks konut satın alınabileceği, gerçekleştirilecek yatırımın yıllık brüt kira getirisinin ve amortisman süresinin kaç yıl olacağı oluşturuyor. Bu anlamda, dünyanın farklı noktalarında, 1 Milyon Euro'nun satın alma gücünü mukayese etmiş olduk.

2008 yılında başlayan global ekonomik krizin ardından, takip eden 3-4 yıllık dönemde dünya genelinde konut fiyatlarında ciddi düşüşler görüldüğünü biliyoruz. 2011-2012 yıllarından itibaren ise dünya genelinde konut fiyatları genel anlamda yükselen bir trend yakaladı.

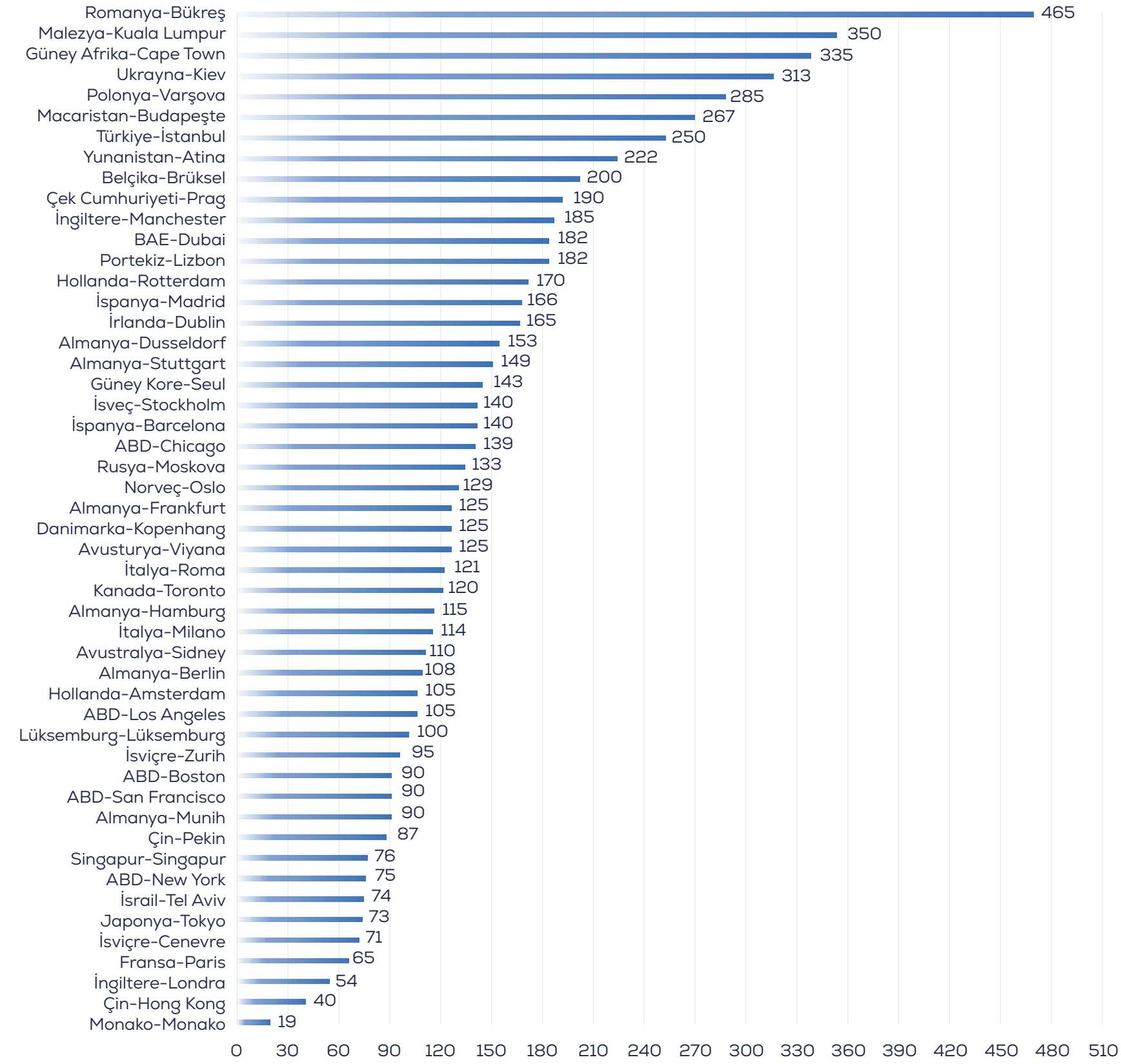
Özellikle Avrupa'nın büyük şehirlerinde konut üretimi son derece kısıtlı seviyede kalırken, faiz oranlarının tarihi seviyede düşük olması, artan göç hareketleri ve mülteci krizi gibi etkenlerle konut fiyatlarında ciddi artışlar meydana geldiği görülüyor.

Çalışmaya konu 50 şehir içerisinde, tahmin edildiği üzere, Monaco en pahalı şehir olarak ön plana çıkmış durumda. Uzakdoğu'da bulunan Singapur, Hong Kong, Tokyo ve Pekin gibi nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu şehirler de konut fiyatları konusunda başı çekiyor. Bu şehirlerde konut arzı son derece kısıtlı olduğu için insanların "mikro ev" olarak adlandırılan evlerde yaşadığı biliniyor. Öyle ki, bu şehirlerde 15-25 m² alanlı konutların ağırlıkta olduğunu görüyoruz.

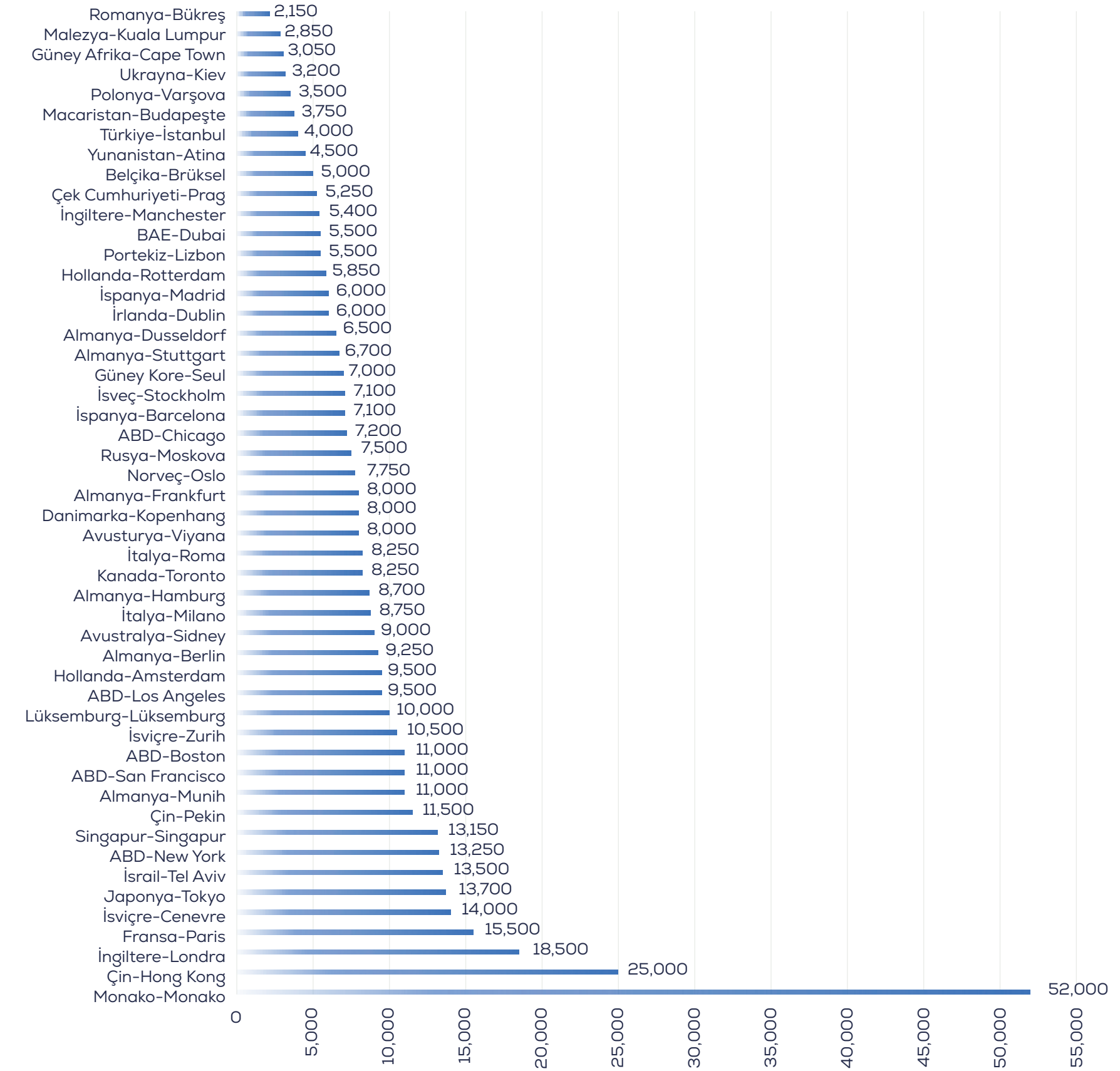
Brexit etkisine rağmen Londra halen önemli bir cazibe merkezi konumunda. Gelir düzeyinin yüksek olduğu, sosyal, ekonomik ve istihdam olanakları açısından geniş imkanlar sunan Paris, Cenevre, Münih, Berlin, Amsterdam, Lüksemburg, Milano, Viyana, Roma, Hamburg, Zürih gibi şehirler Avrupa metropolleri içerisinde ilk sıralarda yer alıyor.

ABD'ye baktığımızda ise New York, San Francisco, Boston, Los Angeles gibi büyük şehirlerin listenin üst sıralarında yer aldığını görüyoruz. ABD'deki konut piyasasının Avrupa ve Uzakdoğu'ya kıyasla daha farklı dinamiklere sahip olduğunu belirtmek yerinde olacaktır. Özellikle Avrupa'da arsa stoğunun kısıtlı olması konut fiyatlarını yükseltirken, ABD'de bu anlamda bir sorun bulunmadığını, inşaat sektörünün genel anlamda hareketli olduğunu ve konut üretiminin yüksek olduğunu söyleyebiliriz.

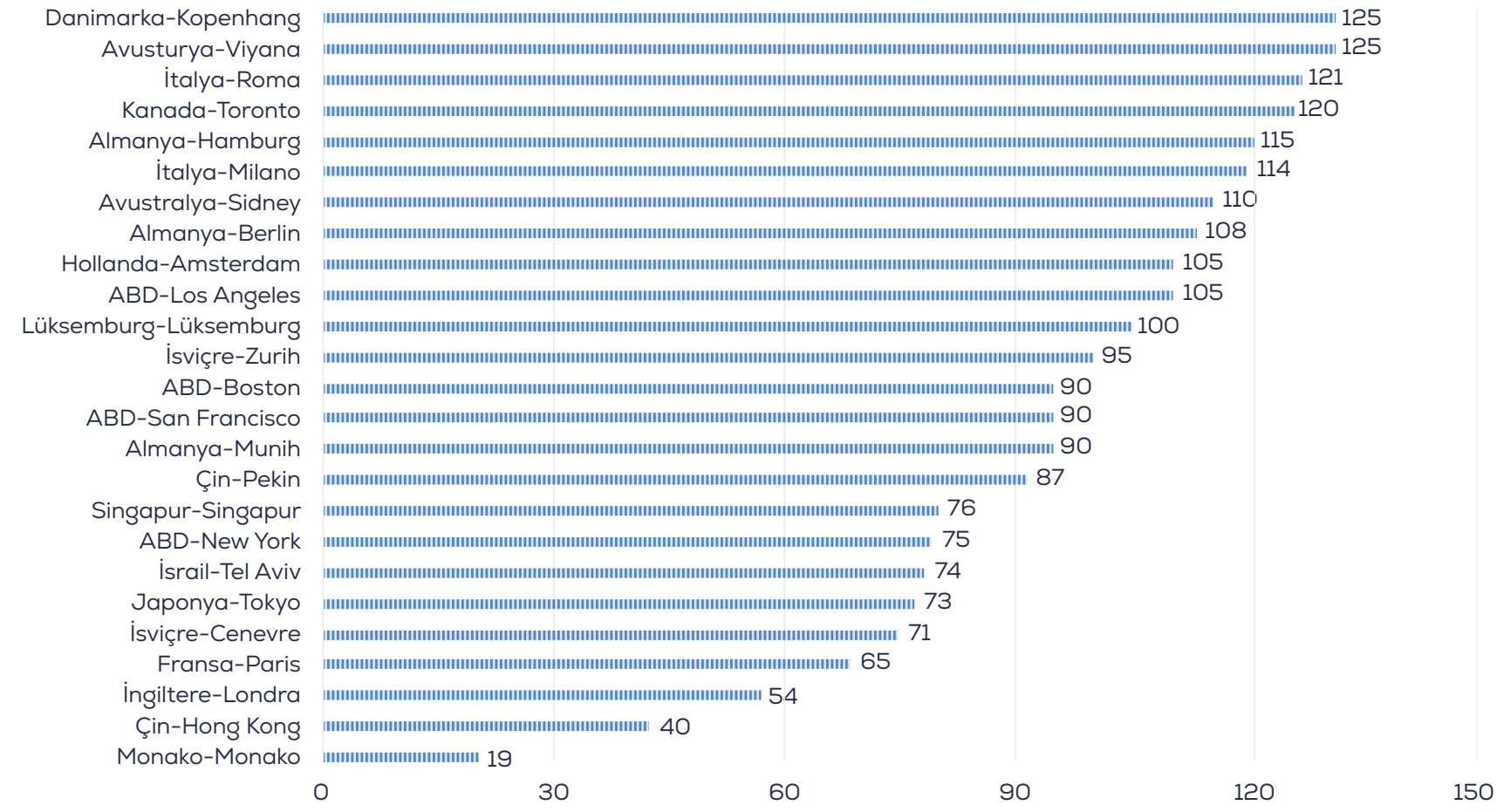
1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)



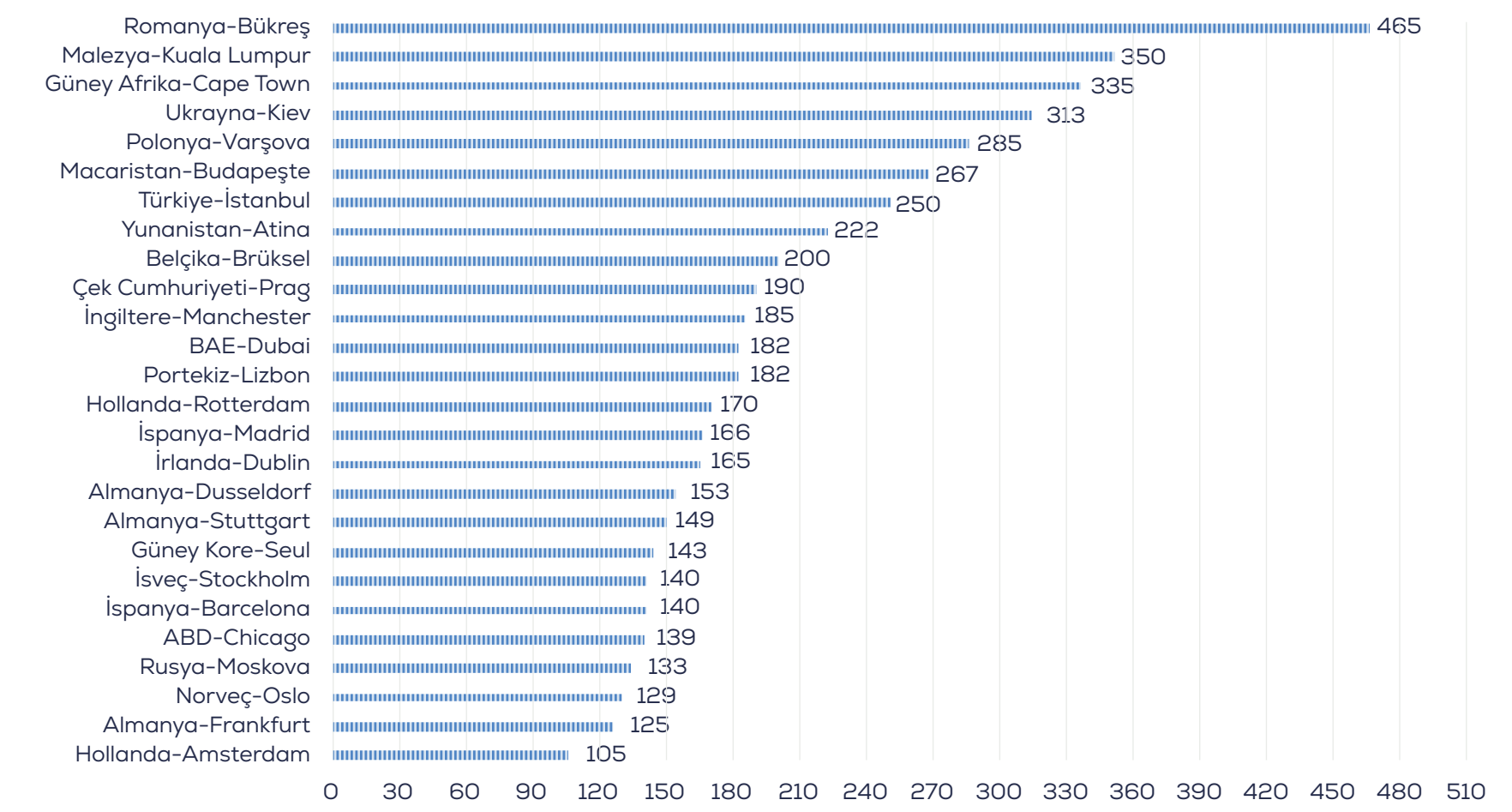
Ortalama Konut Birim Değeri (€/m²)



1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)



1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)



İstanbul ise, gene aynı şekilde merkezi lokasyonlar ve lüks segment konutlar dikkate alındığında, ortalama 4.000 €/m² (40.000 TL/m²) konut birim fiyatı ile listede 45. Sırada yer alıyor.

Bu noktada belirtmekte fayda var ki, çalışmamızın İstanbul verilerini Zincirlikuyu, Levent, Maslak, Sarıyer, Ataköy, Bakırköy, Göktürk, Kadıköy gibi semtlerdeki üst gelir grubuna hitap eden bölgelerdeki konutları ele alarak oluşturduk.

İstanbul özelinde incelediğimizde ise 2010'lu yılların başından itibaren hızlanan ve 2017-2018 yıllarına kadar yoğun biçimde devam eden konut üretiminin 2018 yılı sonrasında önemli oranda yavaşladığı görülüyor. 250.000 USD yatırım bedeli ile vatandaşlık edinimi hakkı sağlayan vatandaşlık programı, 2020 yılında gerçekleşen faiz indirimi kampanyası ile konut stoğunun önemli oranda erimesi, deprem riskinin yatırımcıları deprem sonrası inşa edilmiş konutlara yöneltmesi ve en önemlisi inşaat maliyetlerindeki artışların da etkisiyle konut fiyatlarında Türk lirası cinsinden yüksek artışlar görüldü.

Türk lirasının döviz karşısındaki değer kaybının sonucu olarak, İstanbul'un yabancı yatırımcı için, benzer ölçekteki metropoller ile kıyaslandığında nispeten uygun fiyatlı kaldığı ve 1 Milyon Euro bedelle, İstanbul'da lüks segmentte ortalama ~250 m² konut satın alınabildiği görülüyor.

Özellikle lüks segmentten dışarı çıkarak daha makul fiyatlı konutları incelediğimizde, diğer 50 şehre kıyasla İstanbul'da konut satın alma gücünün daha yüksek olduğunu ve 1 Milyon Euro bedelle satın alınması mümkün olan konut kıyaslamasında makasın İstanbul lehine açıldığını görüyoruz.

Zingat.com tarafından, 2021 yılı mayıs ayında açıklanan rapora göre İstanbul'da yabancı yatırımcının en çok tercih ettiği 10 ilçe şu şekilde sıralanıyor:

1. Esenyurt 2. Beylikdüzü 3. Başakşehir 4. Bağcılar 5. Avcılar 6. Büyükçekmece 7. Zeytinburnu 8. Küçükçekmece 9. Kağıthane 10. Sarıyer

Yapmış olduğumuz araştırmalar ışığında, Türkiye ve İstanbul'da yatırım yapmanın yabancı yatırımcı için halen cazip olduğunu, ilerleyen yıllarda yabancı yatırımcının ilgisinin artarak devam edeceğini söyleyebiliriz. Yabancı yatırımcının piyasadaki varlığı da fiyat artışlarını beraberinde getirecektir.





DENGE

DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

dengedegerleme.com