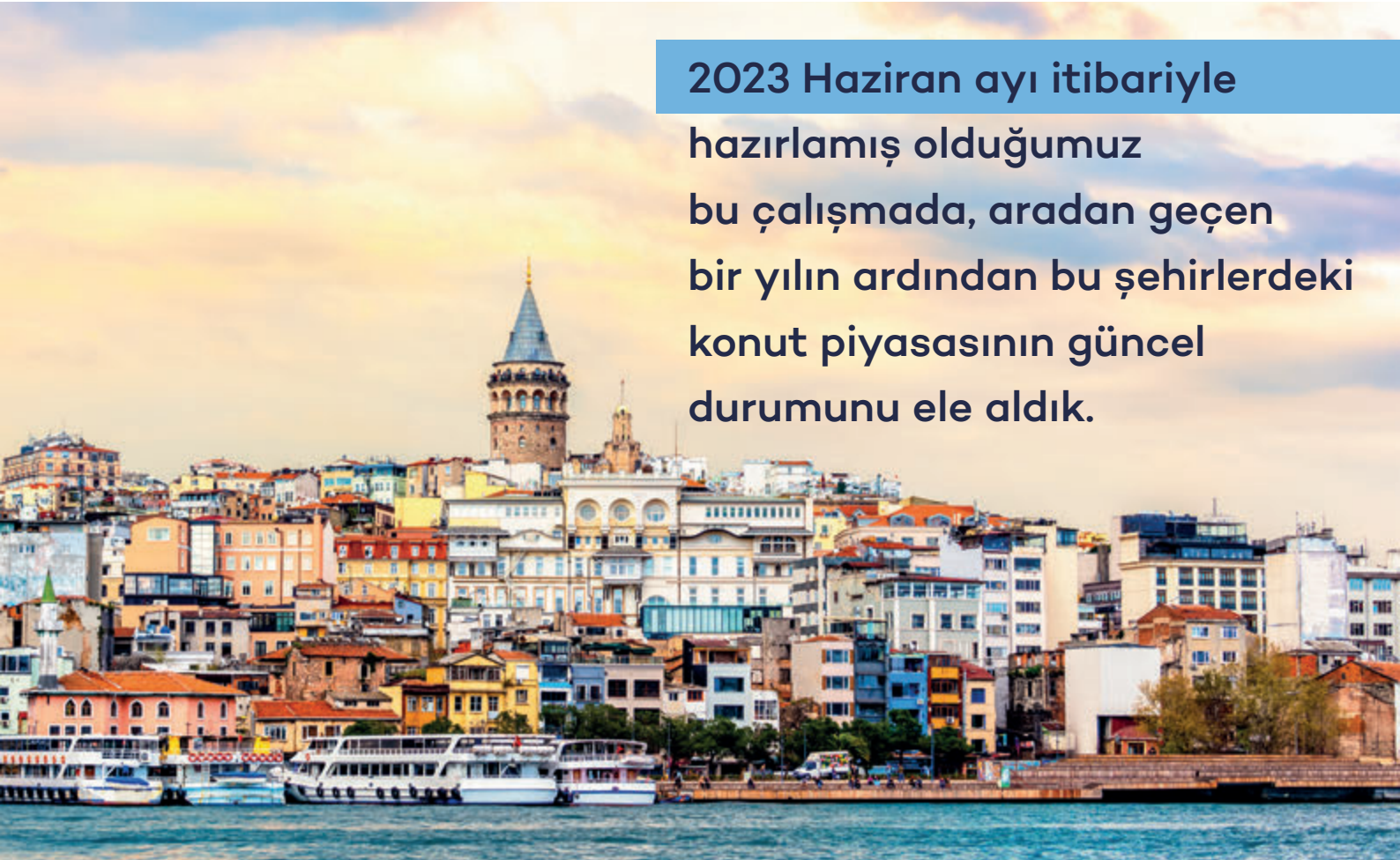


1 Milyon Euro'ya Hangi Metropolde, Kaç m² Konut Alınabilir?



2021 yılında başlayıp, bu yıl üçüncüsünü hazırlamış olduğumuz çalışma kapsamında, dünya genelindeki 50 adet metropol üzerine yoğunlaşarak, bu şehirlerde “**Prime Location**” olarak adlandırılan, yani şehirlerin en merkezi ve en çok talep gören lokasyonlarındaki üst segment konutları ele alarak aynı yatırım bedeli ile kaç metrekare konut satın alınabildiğini mukayese etmiş, yatırımın yıllık brüt kira getirisinin ve amortisman süresinin ne kadar olacağını irdelemiştik.

2023 Haziran ayı itibariyle hazırlamış olduğumuz bu çalışmada, aradan geçen bir yılın ardından bu şehirlerdeki konut piyasasının güncel durumunu ele aldık.



2010 yılından bu yana dünya genelinde yaygın biçimde görülen artış trendinin şehirlerin büyük bir kısmında yavaşladığını, kalan kısmında ise yerini düşüş trendine bıraktığını görüyoruz.

Çalışmamız 2022 yılının Haziran ayıyla, 2023 yılının Haziran ayı arasında geçen 12 aylık süreyi kapsamakta olup, bu süre zarfında çalışmaya konu olan 50 şehir içerisinde, 19 şehirde konut fiyatlarının gerilediğini, iki şehirde değişiklik olmadığını, 29 şehirde ise eskisine göre yavaşlayan bir biçimde artış gösterdiği gözlemleniyor.

Ancak belirtmekte fayda var ki, artış görülen bu şehirlerde de artışın ağırlıklı olarak 2022 yılının son 6 aylık kısmında gerçekleştiğini, 2023 yılının ilk 6 ayında ise konut fiyatlarının düşüş eğilimi gösterdiği görülüyor. Yani bir başka ifadeyle, son 12 ayda artış görülen şehirlerin büyük bir çoğunluğunda, bu artışın 2022 yılından kaynaklı olduğu, 2023 yılıyla beraber ise düşüş trendi başladığını söylemek yerinde olacaktır. Bunun nedenlerine geldiğimizde ise, son yıllarda dünya genelinde kırsal kesimden kent merkezlerine yönelik nüfus hareketleri şehirleşmeyi hızlandırırken, bunun sonucu olarak şehirlerde nüfus yoğunluğunun arttığı, konut fiyatlarının yükseldiği görülmektedir.

Özellikle, 2008 finansal krizi sonrası, takip eden yıllarda başlayan toparlanma süreciyle birlikte, finansman olanaklarının yüksek, faiz oranlarının tarihi seviyede düşük olması, bu şehirlerin dünyanın çeşitli noktalarında nitelikli iş gücü göçü alması ve yeni konut üretiminin nüfus artış hızının çok gerisinde kalması sonucunda konut açığı olduğu ve fiyatlarda ciddi artışlar meydana geldiği görüldü.





Bu dönemde, uluslararası gayrimenkul yatırımları tarihi zirvesine ulaşırken, uluslararası gayrimenkul yatırımlarının, gayrimenkul yatırım fonları gibi kurumsal yatırımcılardan, küçük ölçekli bireysel yatırımcılara kadar geniş bir yelpazeye yayıldığını gördük. Golden Visa programları ile uluslararası yatırımcı çekmeye çalışan ülkelerin yanı sıra, Airbnb benzeri kısa dönem konaklama modelini hayata geçiren uygulamaların da sonucu olarak gerek metropollerde gerekse diğer şehirlerde konut fiyatları her geçen yıl rekor tazeler hale geldi.

Ancak pandemi süreciyle beraber, dünya genelinde karşılaşılan ekonomik kriz ve enflasyon artışı sonucunda, merkez bankalarının faiz oranlarında artışa gitmesiyle, konut finansmanının borçlanma maliyeti de yükseldi ve bu durum konut satışlarını olumsuz etkiledi.

Buna bağlı olarak, konu satışlarının azaldığı görüldü. Konut talebi kiralamalara yönelmeye başlarken, konut kiralalarının yükseldiğine, satış fiyatlarının ise düştüğüne şahit olduk.

Öte yandan Golden Visa programı ile uluslararası yatırımcıya yönelik bazı ülkelerin yerel yatırımcının konut sahibi olma konusunda yaşadığı zorluklar karşısında bu uygulamadan geri adım attığı, yatırım programlarının kapsamını daralttığı görülürken, Airbnb benzeri kısa dönem kiralamalara ise ilave vergiler getirildi.

Son birkaç yılda bazı metropollerde, konut satış fiyatlarının, ilan fiyatlarının üzerine çıkararak açık arttırma usulü teklif verilerek yukarı yönlü pazarlıkla satılmaya başladığı bilinirken, 2023 yılında satışların azalması ve fiyatların gerilemeye başlamasıyla birlikte bu durumun da normale döndüğünü görüyoruz.

Çalışmaya konu 50 şehir içerisinde, Monako bu yıl da en yüksek fiyatlı şehir konumunu sürdürmeye devam ediyor. Sıralamada ilk beş şehir yani Monako, Hong Kong, Londra, Paris ve New York değişmezken, Monako ve Hong Kong'da konut fiyatlarının gerilediği, diğer şehirlerde ise artmasına karşın artış oranının yavaşlamaya başladığı göze çarpıyor.

Çin'de konut piyasasında ortaya çıkan krizler birlikte, geçtiğimiz yıldan başlayarak konut fiyatlarının ciddi şekilde düşüşe geçtiği görülüyor. Londra, Paris, Cenevre, Münih, Berlin, Amsterdam, Lüksemburg, Milano, Viyana, Roma, Hamburg, Zürih gibi Avrupa metropollerini ise gelir düzeyinin yüksek olduğu şehirler olmalarına karşın, fiyatların son yıllarda hızla yükselmesi ve konut kredisi faiz oranlarının artmasıyla beraber, yatırımcıların alım gücü anlamında zorlanmaya başladıklarını, satışların önemli ölçüde azaldığını, fiyatların yatay seyrettiğini söyleyebiliriz.

ABD'ye baktığımızda ise New York, San Francisco, Boston, Los Angeles gibi büyük şehirlerin listenin üst sıralarında yer almaya devam ettiğini görüyoruz.

Çalışma kapsamında hazırladığımız endeks içerisinde, İstanbul birim fiyat ve sıralama anlamında yükselişini sürdürerek, bu yıl kendine 40. sırada yer buldu.



İstanbul'da konut fiyatlarında son yıllarda Türk lirası cinsinden gerçekleşen artışın yanı sıra, her ne kadar döviz kurlarında son birkaç aylık süreçte yaklaşık %30'u bulan artışlar yaşanmış olsa da konut fiyatlarında döviz cinsinden de önemli oranda artışlar gerçekleştiği görülüyor. Öyle ki, TL/Euro kuru 12 aylık dönemde yaklaşık %60 oranında yükselmiş olmasına karşın, konut fiyatlarının çalışmaya konu şehirler içerisinde Euro cinsinden en çok artan şehir olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

Bu artış sonucunda, İstanbul'da lüks segment konut fiyatlarının, örneğin, Levent, Ulus, Şişli, Maslak, Ataköy, Yeşilköy, Ataşehir, Etiler, Bağdat Caddesi gibi lokasyonlarda bulunan üst segment konutların ortalama fiyat olarak, Dubai, Manchester, Lizbon, Prag gibi şehirlerdeki muadilleriyle denk bir fiyat seviyesine yükseldiğini söyleyebiliriz. Bu endeks çerçevesinde ifade etmek gerekirse, örneğin çalışmayı hazırladığımız ilk yıl olan 2021 yılında 1 Milyon Euro bedelle bu lokasyonlarda ortalama 250 m² bir konut satın almak mümkünken, bugün yaklaşık 156 m² bir konut satın almanın mümkün olduğunu söyleyebiliriz.

Öte yandan belirtmekte fayda var ki, kiraların da en az konut fiyatları kadar arttığını, konut fiyatlarına 2022 ve 2023 yıllarında getirilen %25'lik artış sınırlı birlikte, halihazırda devam eden kira kontratlarına konu kira bedellerinin, piyasada boş durumdaki konutlara göre oldukça düşük kaldığını bu nedenle, içerisinde kiracı bulunan konutların piyasadaki satış fiyatlarının da boş durumdaki konutlara göre önemli oranda farklılık göstermeye başladığını söylemek yerinde olacaktır. Hazırlamış olduğumuz bu çalışmada, boş durumdaki konutların fiyatlarını baz alarak ilerledik.

Geçtiğimiz yıl olduğu gibi bu yıl da İstanbul, çalışmamızın kapsamında yer alan 50 büyük kent içerisinde en çok değer artışı görülen şehir olarak dikkat çekiyor.

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 pandemi sürecinin etkisi gibi sebeplerle konut fiyatlarında Türk lirası cinsinden yüksek artışlar görülmüştü.



2022 yılının Nisan ayında yapılan yasal düzenleme ile yatırım yoluyla vatandaşlık için gerekli olan tutar 400.000-USD'ye yükselirken, bu durumun satışları çok fazla etkilemediğini söylemek yerinde olacaktır. TÜİK verilerine göre, 2021 yılında yabancı ülke vatandaşlarına toplam 58.576 adet konut satılırken, 2022 yılında rekor bir satış adedine ulaşıldı ve yabancı ülke vatandaşlarına satılan konut sayısı 67.490'a ulaştı. 2023 yılına ise Kahramanmaraş'ta gerçekleşen deprem felaketinin de etkisiyle nispeten düşük bir başlangıç yapıldı ve yılın ilk 5 aylık döneminde 16.650 adet konu satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bu sayısının 26.753 olduğu görülüyor. Konut kredilerinde 2022 yılının son aylarından itibaren izlenen selektif politikalara rağmen, bu durumun konut fiyatlarında gözle görülür bir etki yaratmadığı, konut satışlarının ciddi oranda düşmüş olmasına karşın talep edilen fiyatlarda artışın devam ettiği göze çarpıyor.

Kira getirisi ve kapitalizasyon oranları açısından bakıldığında ise bu liste içerisinde brüt kira getirisinin en cazip olduğu şehir olarak Lizbon (%5,30) ön plana çıkarken, en düşük getirinin ise Pekin'de (%2,50) olduğu görülüyor. İstanbul'da ise lüks segment konutlarda ortalama brüt getirisi yaklaşık %3,70 olarak gerçekleşiyor.



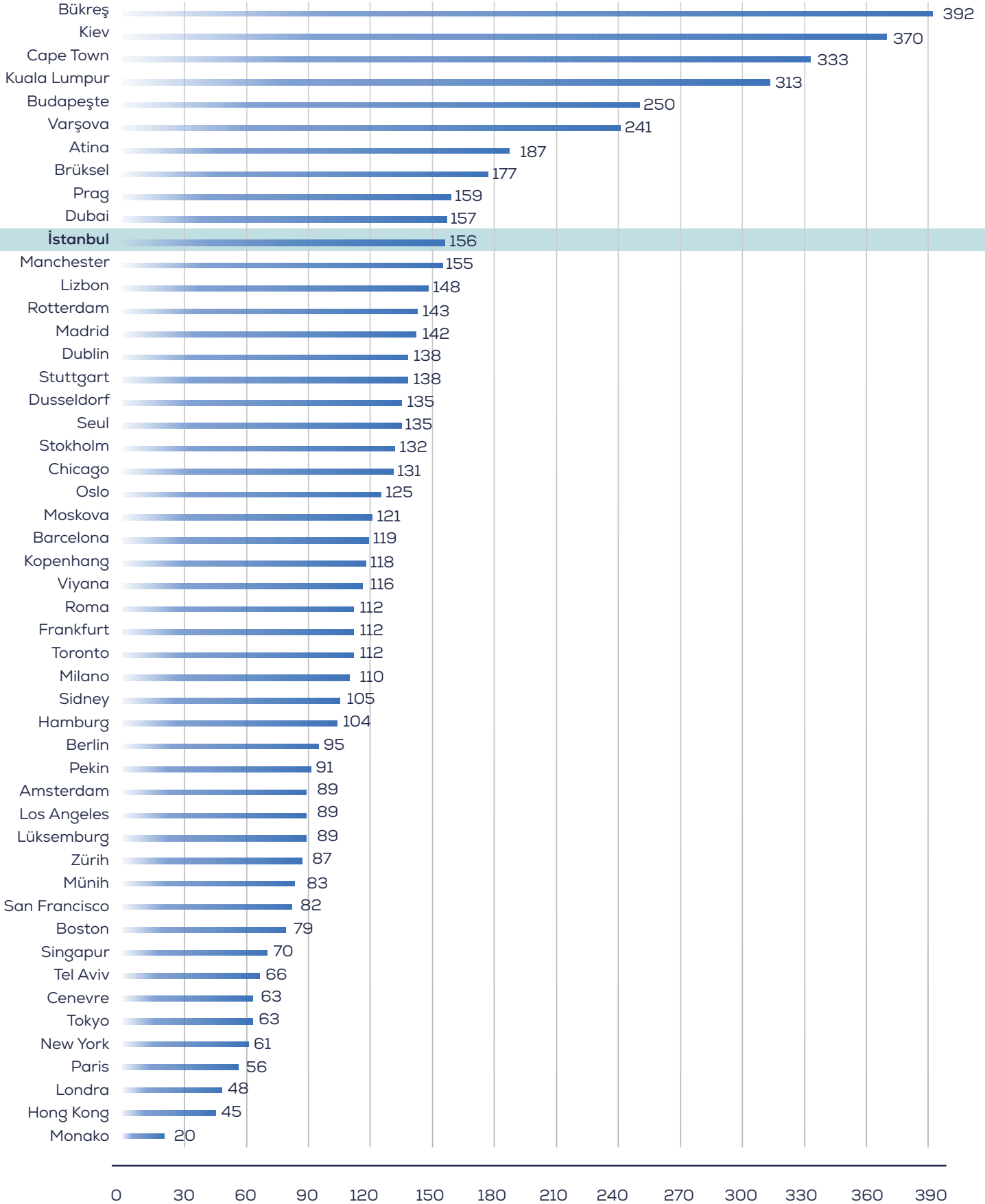
Listede yer alan şehirlerden Kiev'de ise 2022 yılının Şubat ayında başlayan Ukrayna-Rusya savaşıyla beraber gayrimenkul piyasası da bu durumdan derinden etkilendiği ve konut fiyatlarında yarı yarıya bir düşüş gerçekleştiği bilinirken, savaşta özellikle Ukrayna lehine gelişmeler yaşanmaya başlamış olmasıyla birlikte, konut fiyatlarında da toparlanma gerçekleştiğini ve fiyatların yaklaşık olarak savaş öncesindeki düzeye yaklaştığını söyleyebiliriz.

2023

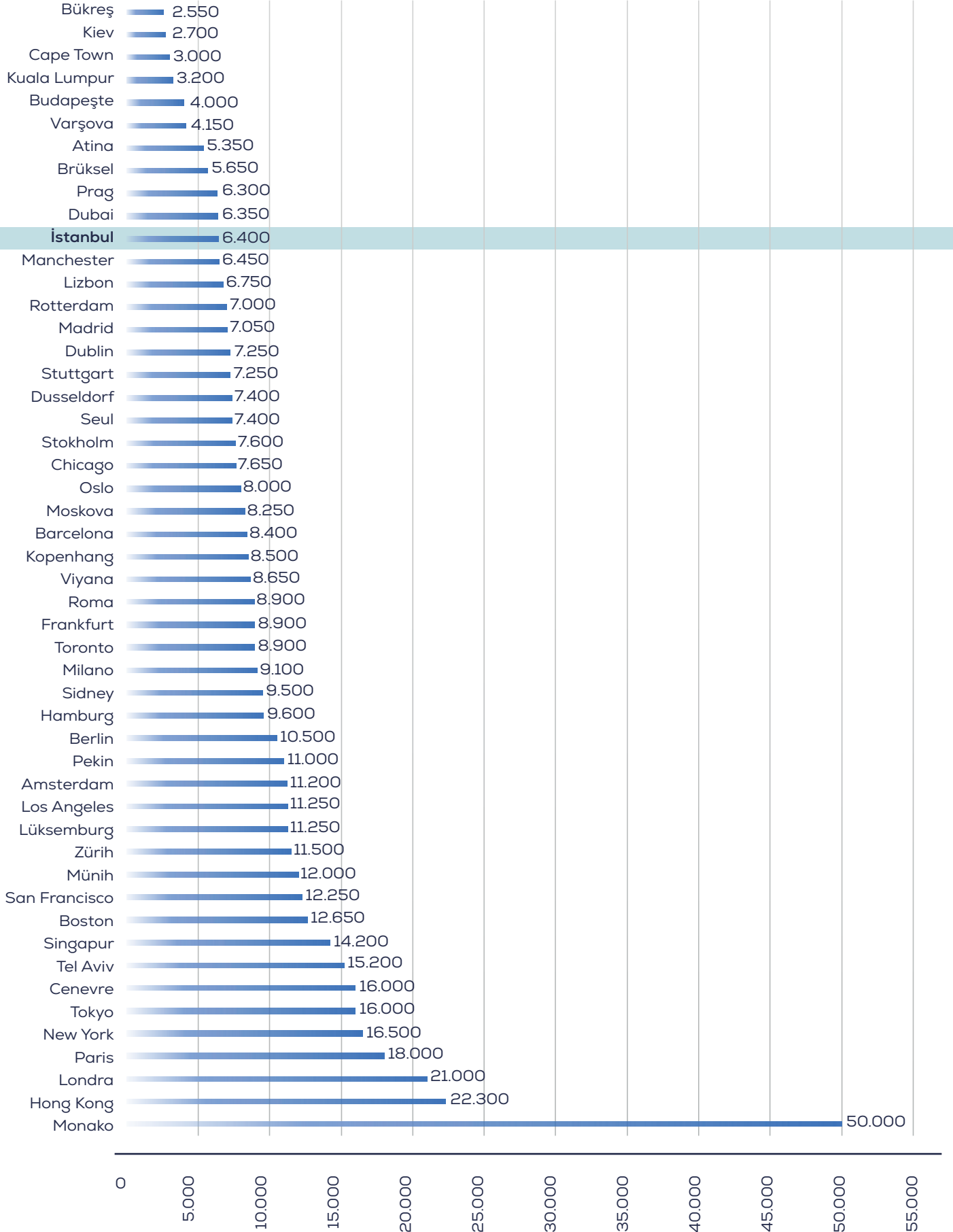
Konut Satışları

Ülke	Şehir	2023 Sıralaması	2022 Sıralaması	1 Milyon Euro'ya Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Konut Birim Değeri (€/m ²)	Önceki Yıla Göre Değer Değişimi	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yıllık Brüt Kira Getirisi (€)	Yatırımın Amortisman Süresi (Ay)
Monako	Monako	1	1	20	50.000	↓	3,90%	39.000	308
Çin	Hong Kong	2	2	45	22.300	↓	2,90%	29.000	414
İngiltere	Londra	3	3	48	21.000	↑	3,50%	35.000	343
Fransa	Paris	4	4	56	18.000	↑	3,00%	30.000	400
ABD	New York	5	5	61	16.500	↑	3,50%	35.000	343
Japonya	Tokyo	6	6	63	16.000	↑	3,25%	32.500	369
İsviçre	Cenevre	7	8	63	16.000	↑	3,15%	31.500	381
İsrail	Tel Aviv	8	7	66	15.200	↓	3,10%	31.000	387
Singapur	Singapur	9	9	70	14.200	↑	3,20%	32.000	375
ABD	Boston	10	10	79	12.650	↑	4,00%	40.000	300
ABD	San Francisco	11	12	82	12.250	↑	3,70%	37.000	324
Almanya	Munih	12	11	83	12.000	↓	3,20%	32.000	375
İsviçre	Zurih	13	13	87	11.500	↑	3,20%	32.000	375
Lüksemburg	Lüksemburg	14	15	89	11.250	↑	3,70%	37.000	324
ABD	Los Angeles	15	16	89	11.250	↑	4,00%	40.000	300
Hollanda	Amsterdam	16	17	89	11.200	↑	3,85%	38.500	312
Çin	Pekin	17	14	91	11.000	↓	2,50%	25.000	480
Almanya	Berlin	18	18	95	10.500	↑	2,95%	29.500	407
Almanya	Hamburg	19	20	104	9.600	→	3,00%	30.000	400
Avustralya	Sidney	20	19	105	9.500	↓	3,10%	31.000	387
İtalya	Milano	21	21	110	9.100	↓	4,00%	40.000	300
Kanada	Toronto	22	22	112	8.900	→	4,00%	40.000	300
Almanya	Frankfurt	23	24	112	8.900	↑	3,50%	35.000	343
İtalya	Roma	24	26	112	8.900	↑	3,80%	38.000	316
Avusturya	Viyana	25	23	116	8.650	↓	3,65%	36.500	329
Danimarka	Kopenhag	26	25	118	8.500	↓	3,90%	39.000	308
İspanya	Barcelona	27	31	119	8.400	↑	4,20%	42.000	286
Rusya	Moskova	28	27	121	8.250	↓	3,80%	38.000	316
Norveç	Oslo	29	28	125	8.000	↓	3,55%	35.500	338
ABD	Chicago	30	30	131	7.650	↓	3,90%	39.000	308
İsveç	Stockholm	31	29	132	7.600	↓	3,65%	36.500	329
Güney Kore	Seul	32	32	135	7.400	↓	3,80%	38.000	316
Almanya	Dusseldorf	33	34	135	7.400	↑	3,60%	36.000	333
Almanya	Stuttgart	34	33	138	7.250	↓	3,60%	36.000	333
İrlanda	Dublin	35	35	138	7.250	↑	4,35%	43.500	276
İspanya	Madrid	36	36	142	7.050	↑	4,25%	42.500	282
Hollanda	Rotterdam	37	37	143	7.000	↑	4,00%	40.000	300
Portekiz	Lizbon	38	38	148	6.750	↑	5,30%	53.000	226
İngiltere	Manchester	39	40	155	6.450	↑	4,20%	42.000	286
Türkiye	İstanbul	40	42	156	6.400	↑	3,70%	37.000	324
BAE	Dubai	41	39	157	6.350	↑	4,75%	47.500	253
Çek Cumhuriyeti	Prag	42	41	159	6.300	↓	3,75%	37.500	320
Belçika	Brüksel	43	43	177	5.650	↑	4,10%	41.000	293
Yunanistan	Atina	44	44	187	5.350	↑	4,20%	42.000	286
Polonya	Varşova	45	46	241	4.150	↑	5,10%	51.000	235
Macaristan	Budapeste	46	45	250	4.000	↓	5,00%	50.000	240
Malezya	Kuala Lumpur	47	48	313	3.200	↓	3,90%	39.000	308
Güney Afrika	Cape Town	48	47	333	3.000	↓	4,60%	46.000	261
Ukrayna	Kiev	49	50	370	2.700	↑	4,80%	48.000	250
Romanya	Bükreş	50	49	392	2.550	↑	5,10%	51.000	235

1 Milyon Euro'ya Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)



Ortalama Konut Birim Değeri (€/m²)



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

