

emlakKULİSİ

## Konut kredisi faiz oranları yönünü arıyor!

Konut kredisi faiz oranları 2015 yılı son çeyreğinden bugüne stabil bir dönem geçiyor. 2007 yılı dışında daha önceki dönemlerde konut kredisi faiz oranlarının yükseldiğinde böylesi uzun bir stabil dönem olmamıştı.

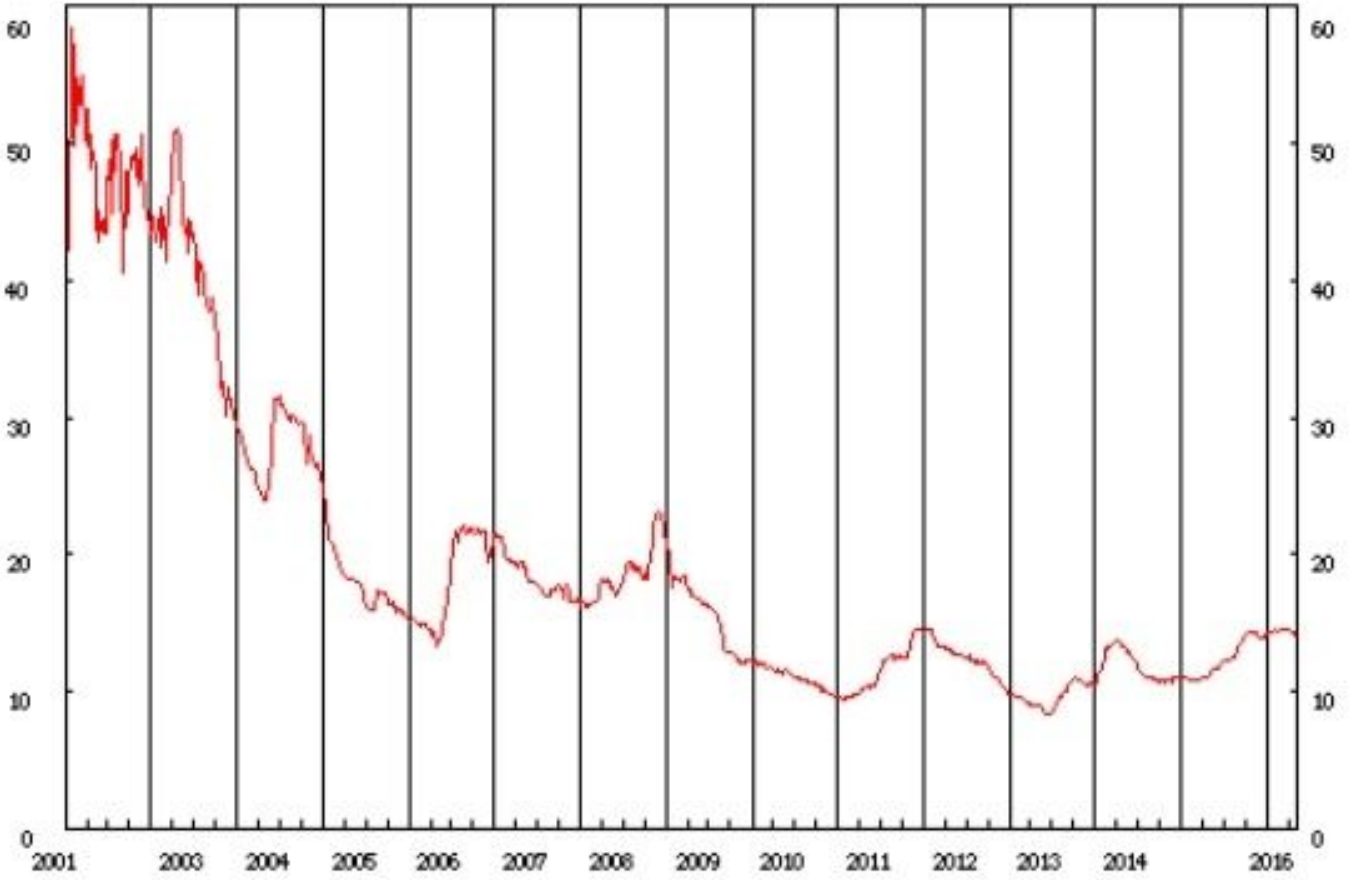


25 Mayıs 2016, Çarşamba / 11:58

Mortgage



2015 yılının 2. çeyreğinden itibaren artış trendine giren konut kredisi faiz oranları 2015 yılı son çeyreğinden bugüne stabil bir dönem geçiyor. 2007 yılı dışında daha önceki dönemlerde konut kredisi faiz oranlarının yükseldiğinde böylesi uzun bir stabil dönem olmamıştı.



### GRAFİK 1: TÜRKİYE'DE KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI (Kaynak: TCMB)

Katılım bankaları dışındaki bankaların verilerini incelediğimizde 2015 yılının son çeyreğinde konut kredisi kullanımında % 27,5 oranında ciddi bir artışla 47 milyar TL ile kapandı. 2014 yılının ise yaklaşık %28,7 oranında bir artış ile 47 milyar TL ile kapandı.

Bu haberi paylaş

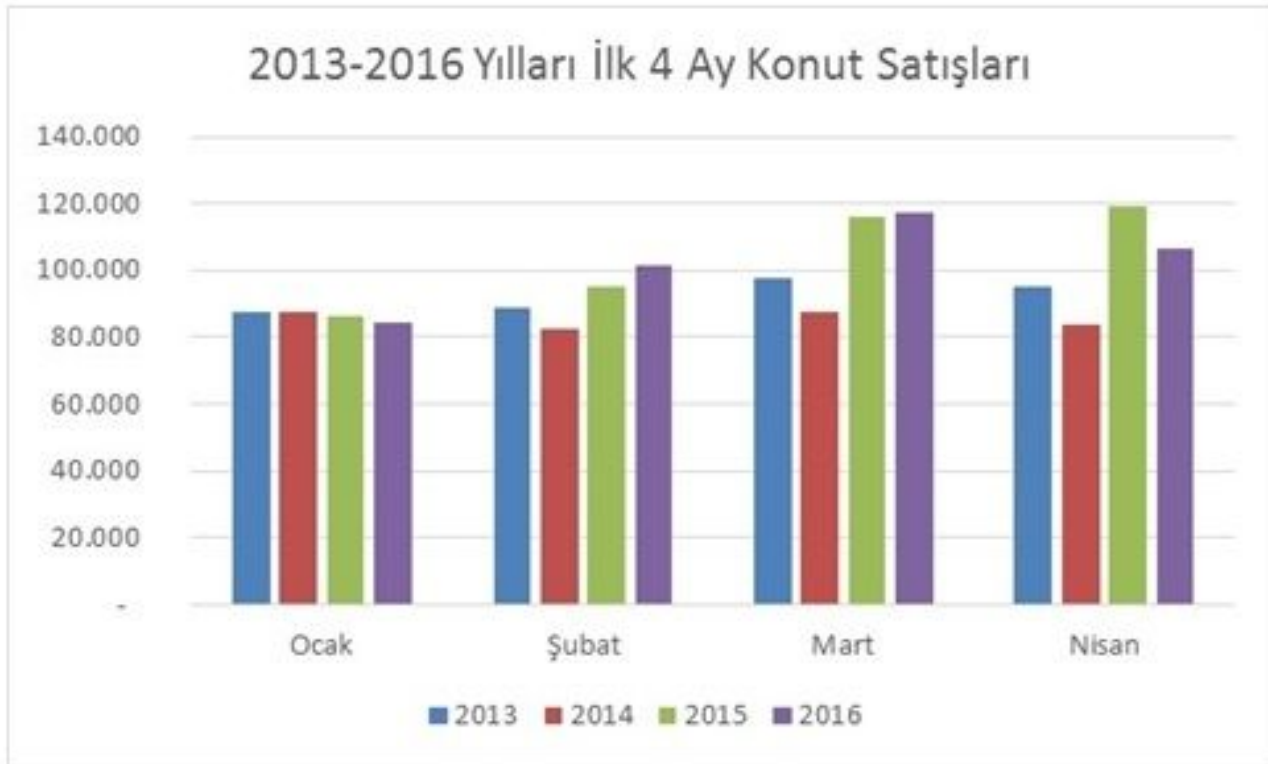


Yukarıdaki konut kredisi faiz oranları grafiğini incelediğimizde 2013 yılında konut kredisi faiz oranlarının dip yaptığını, takip eden 2014 yılı başında hızlı yükseliş trendine girdiğini bu durumda konut kredisi hacmindeki dalgalanmaya sebep olduğunu görebiliriz. 2016 yılında yaklaşık 2 çeyrek dönem yüksek seyreden konut kredisi faiz oranları henüz yönüne karar verememiş değil, 2016 yılında azalma trendine giremeyen faiz oranları konut kredisi hacminde 2015 yılına göre yaklaşık %10 düzeyinde azalmaya neden olabilir.



## GRAFİK 2: TÜRKİYE'DE YILLIK KONUT KREDİSİ KULLANDIRIMI (Kaynak: TBB)

Konut Satışlarındaki Düşüş Konut Kredi Faizlerinden Kaynaklı: İpotekli Konut Satışları Düştü



## GRAFİK 3: 2013-2016 YILLARINDA İLK 4 AY GERÇEKLEŞEN KONUT SATIŞLARI (Kaynak: TÜİK)

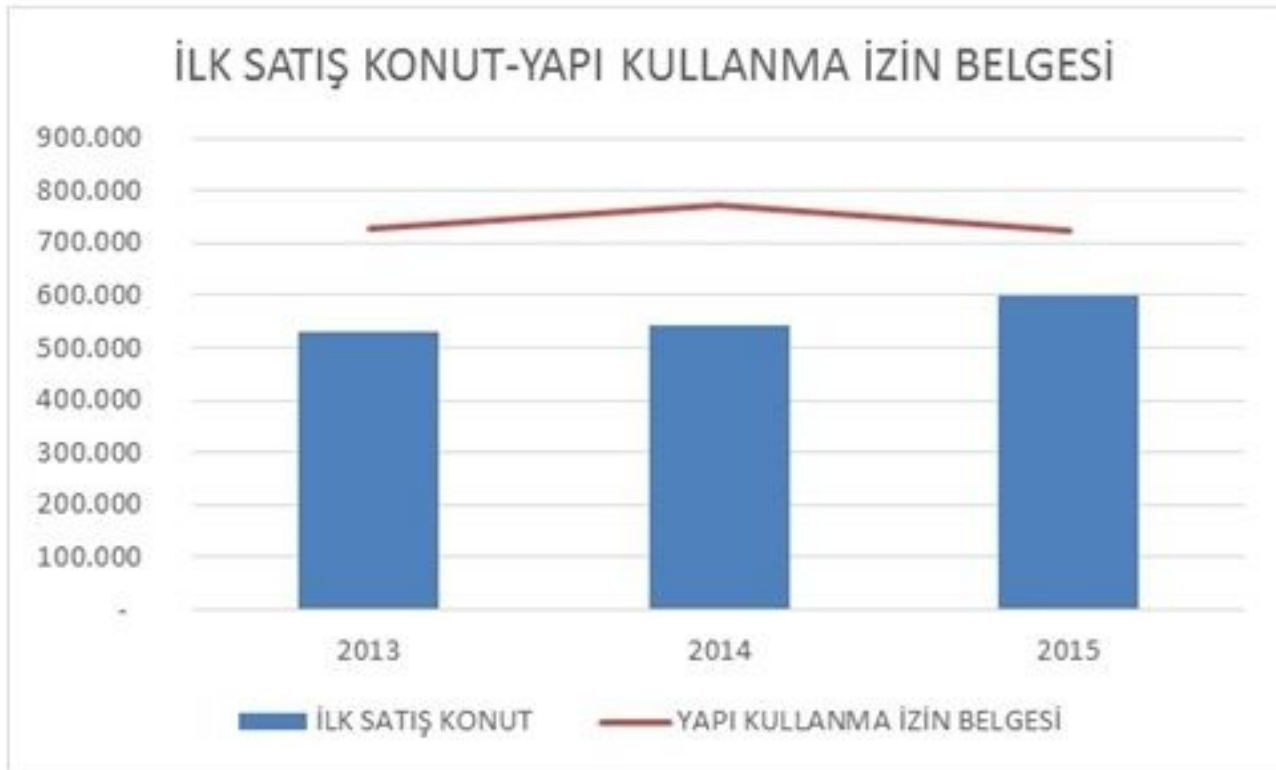
2015 yılında Türkiye'de 1.289.320 adet konut satışı gerçekleşti. 2014 yılında satılan 1.165.381 adet konuta göre % 10,6 artışı işaret eden bu veri siyasi risklerin azalması ve bir

önceki yıla göre daha düşük faizlerin etkisi ile birlikte esas nedenin 2013 yılındaki konut kredisi hacminin göstergesi ışığında önceki senelerde satın alınan gayrimenkullerin tapu teslimlerinin olduğu düşünüyoruz. Konut satışında 2016 yılının ilk 4 ay verilerini bir önceki yılın ilk 4 ayı ile karşılaştırdığımızda yüksek seyreden konut kredisi faiz oranlarından kaynaklı % 1,6 düşüş yaşandığını görüyoruz. İpotekli konut satışları düşerken diğer satışlar artıyor. Merkez Bankasının faiz koridorunu düşürmesi ile bankaların konut kredisi kullandırımında iştahı artar ise yılın kalan yarısında ipotekli konut satışları 2015 yılını yakalama şansı yakalayacaktır. 2016 yılı itibari ile 1.250.000 adet konut satışına ulaşma ihtimalinin olduğunu düşünüyoruz. Bu durumda yaklaşık % 3 oranında konut satışında daralma meydana gelecektir.

İpotekli konut satışlarının toplam konut satışlarına oranı İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de 2016 yılı Türkiye ortalaması olan % 31,55'in üzerinde seyrederken özellikle doğu bölgelerindeki illerde ipotekli konut satış oranının çok düşük olduğu göze çarpıyor.

İlk Defa Satışı Gerçekleşen Konutları Satış Adeti Artış Trendinde Ancak Konut Stoğunu Eritmede Yetersiz

Toplam konut satışları içerisinde ilk defa satışı gerçekleştirilen konutların satışları önceki yıllara göre artmaya başladı. 2013-2016 yıllarına baktığımızda ilk defa satışı gerçekleştirilen konutların toplam konutlara satış oranının ortalamasının % 46 olduğunu görüyoruz. Ancak bu oran ve artış trendini incelediğimizde yetersiz kaldığını görüyoruz. 2013-2015 yılları arasında konutlar için alınan yapı kullanma izin belgesi adeti yıllık ortalama 740.000 adet, ilk defa satışı gerçekleştirilen konutların yıllık ortalaması ise 556.000 adet. Arada yaklaşık yıllık ortalama 184.000 adet konut makası var. Bu durumu konut stoğunun artması konusunda öncü bir uyarı olarak alabiliriz.



**GRAFİK 4: İLK DEFA SATIŞI GERÇEKLEŞTİRİLEN KONUT SAYISI VE ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Karadeniz, İç Anadolu ve Doğu Bölgelerinde İlk satışlar 2. El Satışlardan Daha Yüksek İstanbul, Ankara ve **İzmir** illerinde ilk satışların toplam satışlara oranı Türkiye ortalaması olan % 46'nın altında ve artış göstermezken özellikle Karadeniz, İç Anadolu ve doğu bölgelerindeki illerimizde konutlarda ilk satışların Türkiye ortalamasının oldukça üstünde olması dikkat çekiyor.

## Daire Başına Düşen Kullanım Alanı Ortalaması Azalıyor

2013 yılında alınan yapı kullanma izin belgelerine göre konutlarda daire başına düşen kullanım alanı yaklaşık 120 m2 iken 2016 yılında Türkiye ortalaması 114 m2'lere kadar düşmüştür. İstanbul'da daire başına düşen kullanım alanı 94 m2 iken Hatay'da 134 m2, Diyarbakır'da 165 m2, Zonguldak'ta 124 m2 olabiliyor. Genel olarak aile yapısı, kullanıcıların beklentileri ve arsa fiyatları kullanım alanının azalıp çoğalmasını etkilemektedir. Ankara'nın İstanbul ve İzmir'den farklılaşarak Türkiye ortalamasının bir hayli üzerinde olması dikkat çekmektedir.

İl	Alan (m2)	İl	Alan (m2)
Mardin	145,71	Çanakkale	91,70
Trabzon	145,56	Bolu	92,83
Erzurum	145,05	İstanbul	94,51
Elazığ	144,60	Antalya	96,49
Mersin	144,10	Isparta	98,17
Adıyaman	142,71	Sakarya	98,69
Ankara	142,51	Kütahya	101,58
Malatya	140,37	Tekirdağ	102,87
Diyarbakır	139,15	Eskişehir	103,21
Konya	137,12	İzmir	104,30

## GRAFİK 5: ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİNE GÖRE BAZI İLLERDE DAİRE BAŞINA DÜŞEN KULLANIM ALANI (Kaynak: TBB)

**Fatih TOSUN, MRICS**  
Yönetici Ortak / Genel Müdür

**Hemen Teslim 3 proje**

