



Konut Kredisi Piyasasına Bakış

Türkiye Konut Kredisi İstatistikleri (Ocak 2012 - Aralık 2012)
2012 Yıl Sonu

Uyarı: Bu raporda sunulan istatistiklerin önemli bir kısmı Konutkredisi.com.tr web sitesinin ziyaretçilerinin taleplerinden derlenmiştir. Dolayısıyla, bu rapordaki çıkarımların Türkiye piyasasını istatistiki açıdan kesin olarak yansıtmama olasılığı mevcuttur. Burada sunulan sayıların hesaplama ve gösterilme şekli yanlışlar içerebilir; raporun kullanıcıları Konutkredisi.com.tr'nin ve çalışanlarının buradaki sayıların kullanılmasından herhangi bir şekilde sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmektedir. Bu rapordaki sayıların bir kısmı data güncellemesi sebebiyle daha önceki raporlarla uyumsuzluk içerebilir.

© Konutkredisi.com.tr - Bu raporun tamamı veya bir kısmı Konutkredisi.com.tr kaynak göstermeden yayınlanamaz, dağıtılamaz ve çoğaltılamaz

Genel Bakış

Konut kredisi piyasası hakkında bilgi:

- Faizlerin seyri
- Büyüme hızı
- Banka tipleri
- İhtiyaç kredileri
- Takibe dönüşüm oranları

Sayfa 4-8

Tüketici Profili

Konut kredisi tüketici profili analizi:

- Yaş
- Cinsiyet, medeni hal
- Eğitim durumu
- Çalışma şekli
- Gelir
- Coğrafi bölge

Sayfa 10-16

Kredi Özellikleri

Talep edilen konut ve konut kredisi özellikleri:

- Gayrimenkul değeri
- Kredi alma amacı
- Kredi vadesi
- Kredi tutarı
- Kredilendirme oranı

Sayfa 18-22

Güncel Oranlar

Konut kredilerinde en uygun güncel şartlar

Sayfa 23

«Konut Kredisi Piyasasına Bakış» raporundan özet çıkarımlar

	Sayfa
• Gelişmiş ekonomilerin uyguladığı gevşek para politikaları ve artan likidite, Merkez Bankası'nın faiz oranlarını düşürmesine sebep olmuştur. Konut kredisi faiz oranları bu sayede tarihteki en dip seviyelerine inmiştir.	4
• Özellikle senenin ikinci yarısında yeni kredi kullandırımında hızlanan bankalar, 2012 bilançolarındaki konut kredisi bakiyesini yıllık %16 büyüme ile kapatmıştır.	5
• Türkiye'de 2012 yılında 8 milyon üzerinde kişi bankalara borçlanmıştır. Bankaların taşıdığı toplam ihtiyaç kredisi bakiyesi 100 milyar TL'yi bulmuştur.	6
• Konut kredisi talebinin çok büyük bir kısmı aile reisi olarak kabul edilen evli erkeklerden gelmektedir. Tüm talebin yaklaşık yarısını lise mezunu kişiler oluşturmaktadır. Kişilerin eğitim seviyesi arttıkça satın alınmak istenen konutun fiyatı da artmaktadır.	11, 12
• 2.000 TL'nin altında hane geliri olan kişiler gelir dağılımına göre Türkiye nüfusunun yaklaşık %60'ını oluşturmaktadır. Bu kişilerin önemli bir kısmı taksitleri karşılayamadığından konut kredisi kullanamamaktadır; talep edilen kredilerde tahsis oluşması için bankaların ilgi göstermediği 10 yıl üzeri vadeleri olan kredilerin yaygınlaşması gerekmektedir.	14
• Talep Anadolu'ya doğru kaymaktadır: Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgeleri kullandırılan krediler içerisindeki paylarını 2010 yılından beri %23 artırmıştır.	15
• Satıcılar tarafından belirlenen konut fiyatları bir önceki yıla göre %17 artarken kredi kullanan tüketicilerin talep ettiği ortalama konut fiyatı %4 artmıştır. Trendin bu şekilde sürmesinin konut satışlarını orta vadede olumsuz etkileyebileceği öngörülmektedir.	18
• Faizlerdeki düşüşün sonucunda kredi yapılandırma taleplerinin toplam içerisindeki payı 5 kat artarak %20 seviyesine gelmiştir. Kredisini yapılandıran tüketici vadeyi kısaltmayı seçmiş, bu sebeple banka bilançolarındaki kredilerin ortalama vadesi son çeyrekte düşüş göstermiştir.	19, 20



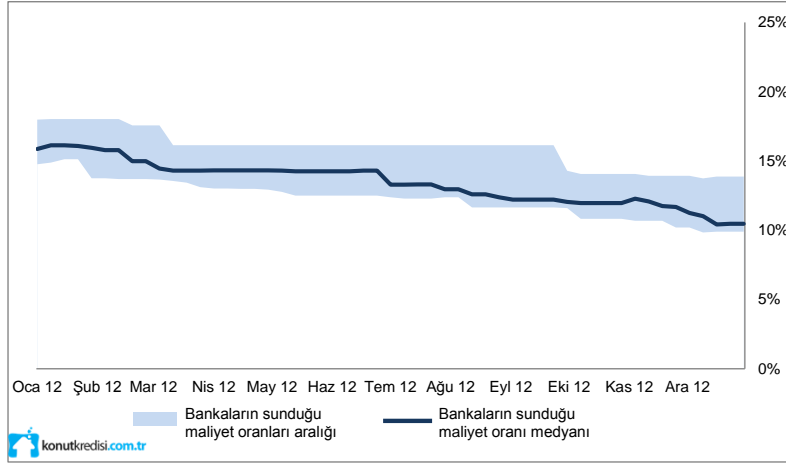
Bölüm 1

Konut Kredilerine Genel Bakış

Konut kredisi faizleri 2012 yılının son çeyreğinde düşüş trendini sürdürmüş ve yıllık %10 seviyesinin altına inmiştir

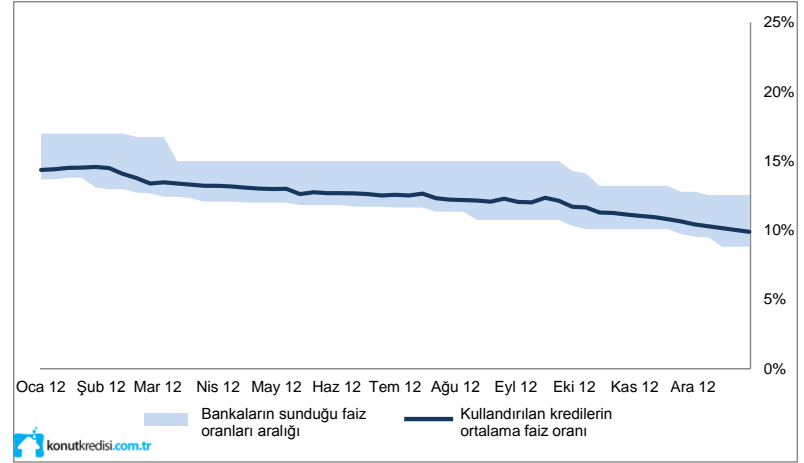
Kredi maliyet oranları yıl başına göre %34 azalarak kritik eşik olarak görülen %10'un altına inmiştir

10 yıl vadeli konut kredisi yıllık maliyet oranları* (min-maks-medyan)



Bankaların kullandırdığı konut kredilerinin faiz oranları, 2012 yıl sonu itibariyle tarihteki en dip seviyeye inmiştir

Konut kredisi yıllık faiz oranları (min-maks-medyan)



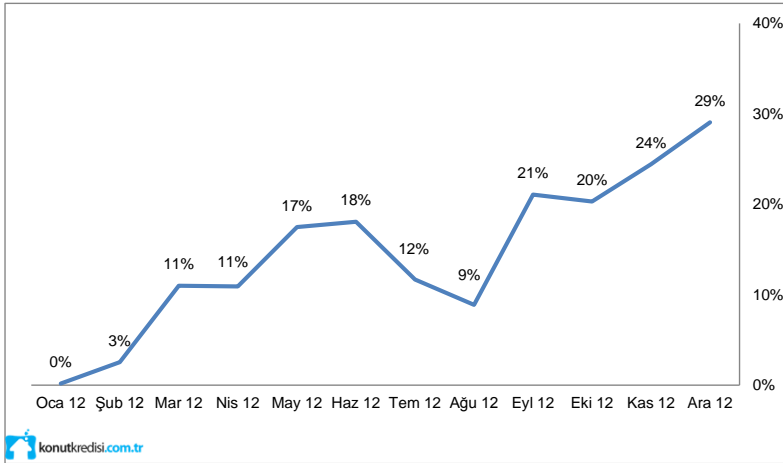
* Maliyet oranı: Kredilerle ilgili tüm masrafları hesaba katan ve farklı kredi ürünlerini karşılaştırmaya yarayan bir orandır. Bankalar ve finans kurumları tarafından yapılan karşılaştırmalar faiz oranı yerine maliyet oranını esas alır. Daha fazla bilgi için blog.konutkredisi.com.tr/aylik-maliyet-orani-nedir-nasil-hesaplanir/

Kaynak: TCMB - Bankalarca TL Üzerinden Açılan Konut Kredilerine Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları, Bankalar tarafından düzenli olarak güncellenerek konutkredisi.com.tr online kanallarında tüketicilere sunulan oran ve masraflar

Düşen faizler, kredi hacmindeki büyüme hızını artırmıştır. TCMB'nin 2013 yılında kredi büyümesini %15-20 aralığında tutması beklenmektedir

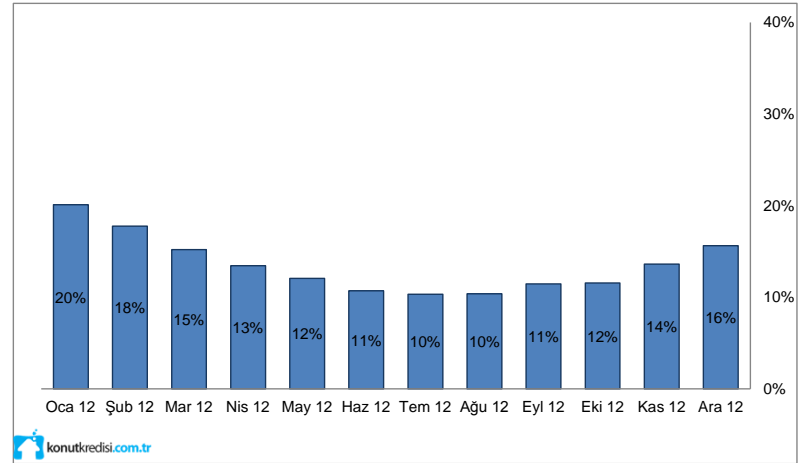
Seneye durma noktasında başlayan konut kredisi büyümesi yılı aylık bazda %30 büyüme ile kapatmıştır...

Yıllık bazda hesaplanan aylık büyüme oranı (aylık büyüme oranı x 12)



...ancak yıllık büyüme 2011 yılı seviyelerinin oldukça altında gerçekleşmiştir

Son 12 aylık kümülatif büyüme oranı (Bir önceki senenin aynı ayına göre)



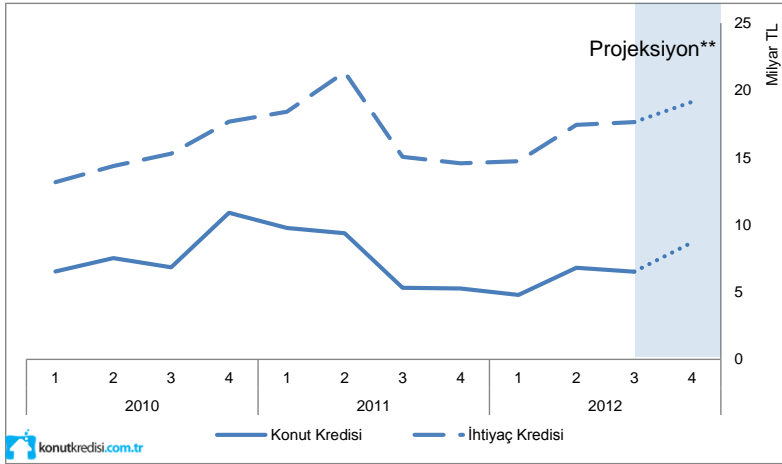
TCMB, 2012 yıl sonunda artan kredi büyüme hızına cevaben 2012 Aralık ve 2013 Ocak aylarında karşılık oranlarını artırarak parasal sıkılaşma politikasına gitmiştir

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Konut kredilerine kıyasla daha hızlı büyüyen ihtiyaç kredilerinde senelik 70 milyar TL'lik* kredi hacmi yaratılmış, son bir senede 8 milyonun üzerinde kişi borçlanmıştır

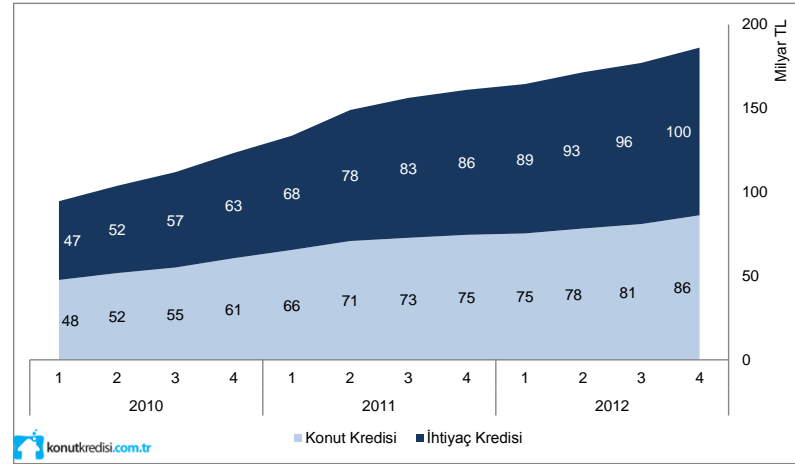
2012 yılında yeni kullanılan ihtiyaç kredileri hacmi, konut kredilerinin yaklaşık 2.5 katıdır

Kredi tipine göre yeni kredi orijinasyon hacmi



Bankaların 2012 yılı sonu itibariyle taşıdıkları toplam ihtiyaç kredisi bakiyesi 100 milyar TL'yi bulmuştur

Türkiye bankacılık sistemi bilançosundaki toplam konut ve ihtiyaç kredileri



* Kapanışlar da dahil edilince banka bilançolarındaki net ihtiyaç kredisi bakiyesindeki artış son bir senede 14 milyar TL civarındadır

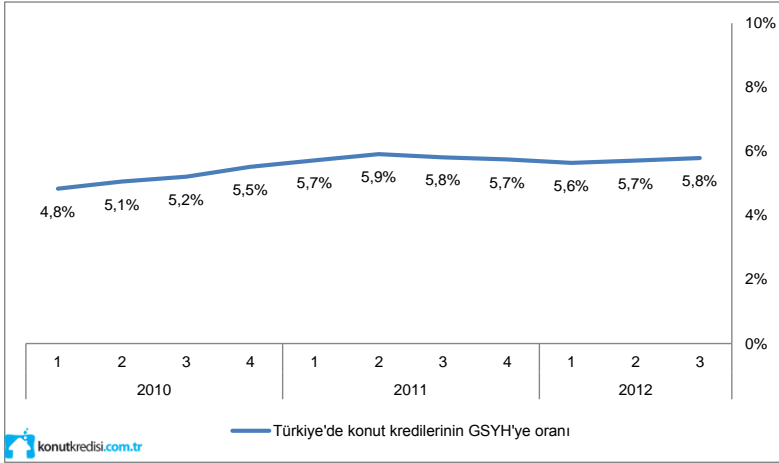
** 2012 dördüncü çeyreği ile ilgili veriler henüz yayımlanmadığından TCMB ve TBB verileri kullanılarak tahmini değerler hesaplanmıştır

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği (TBB) ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

GSYH'ye göre stabil bir seyir izleyen konut kredilerinde takibe dönüşüm oranı %1'in altındadır. İhtiyaç kredilerinde ise bu oran 2012'de artış trendine girmiştir

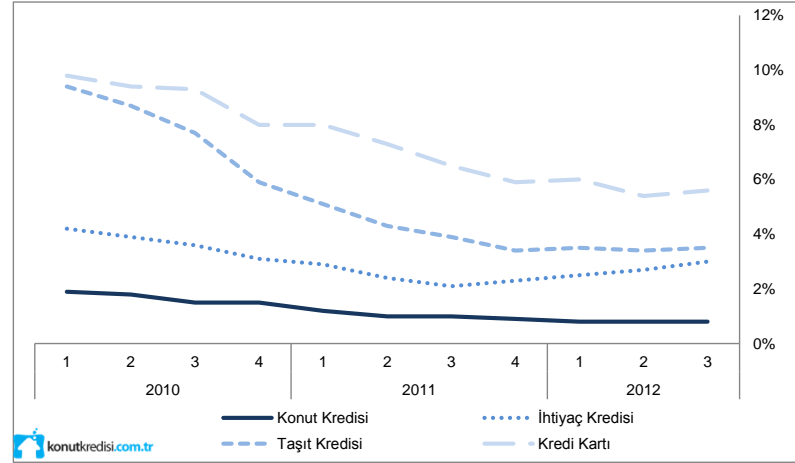
Konut kredilerinin GSYH'ye oranının stabil seyrini sürdürdüğü görülmektedir

Konut kredisi hacminin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı



İhtiyaç kredilerindeki TDO son bir yıldır artarken konut kredilerinde bu oran %0.8 seviyelerinde seyretmektedir

Bireysel kredilerde takibe dönüşüm oranları



Merkez Bankası'nın da dile getirdiği üzere*, Türkiye'de konut kredilerinin GSYH'ye oranı Avrupa Birliği ülkelerindeki seviyenin hala çok altında seyretmektedir

İhtiyaç kredilerindeki takibe dönüşüm oranı son bir yıldır yükselmektedir

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

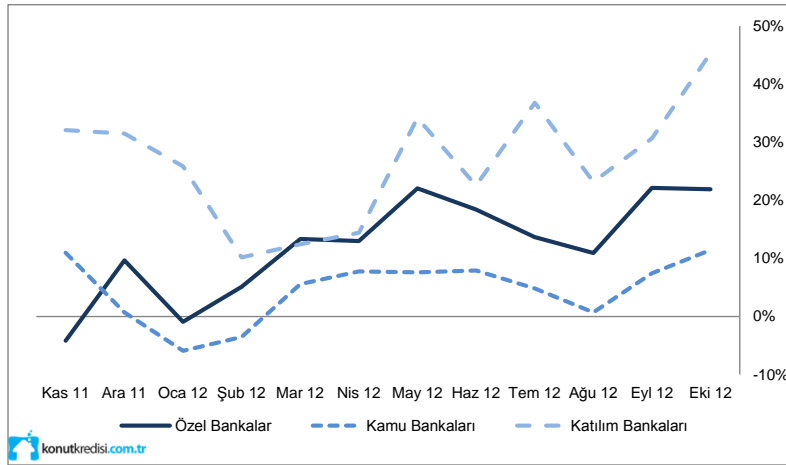
* TCMB Başkanı Sayın Erdem Başçı'nın 28 Haziran 2012 tarihli Stratejik Düşünce Enstitüsü sunumundan alınmıştır.

** Takibe Dönüşüm Oranı(TDO): Birbirini izleyen en az iki ödeme dönemi boyunca gerçekleştirilmeyen ödeme sonucunda bankalar gerekli hukuki şartları yerine getirerek kredi müşterileri için yasal takip başlatabilirler. Takibe dönüşüm oranı yasal takipte olan kredilerin toplam kredi hacmine oranını gösterir.

2012 yılında katılım bankaları diğer bankalardan daha hızlı büyümüş; kamu bankaları ise pazar payı kaybetmiştir

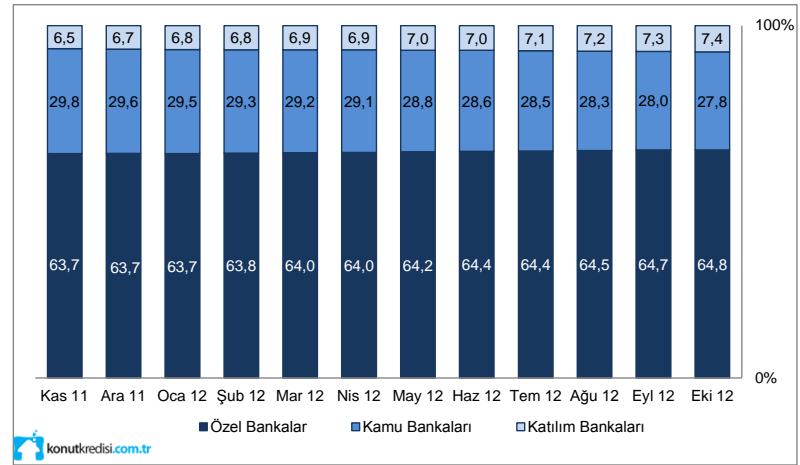
Katılım bankaları son bir yıldır özel bankalar ve kamu bankalarından daha hızlı büyümektedir

Bankaların yıllık bazda hesaplanan aylık konut kredisi büyüme oranları



Kamu bankalarının pazar payı 2012 yılında yaklaşık %7 azalmıştır

Bankaların konut kredisi payları



Kamu bankalarıyla özel bankaların büyüme grafiği paralellik göstermekte; katılım bankalarının büyümesi ise farklı fonlama yapısından dolayı bağımsız bir seyir izlemektedir

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

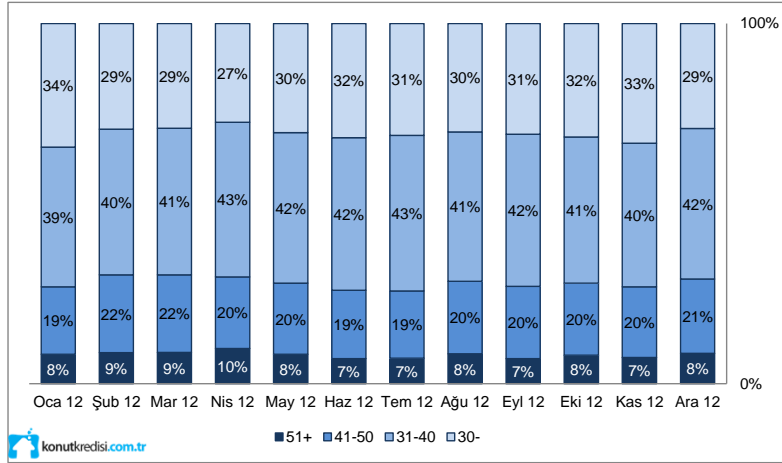
Bölüm 2

Konut Kredisi Tüketici Profili

Yaş artışı ile birlikte talep edilen konut kredisi tutarının arttığı görülmektedir. Talebin en yoğun olduğu yaş grubu 31-40 yaş aralığıdır

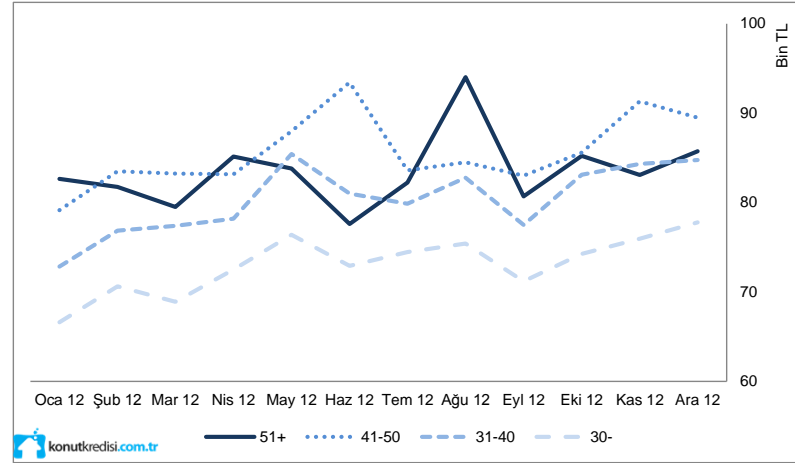
Konut kredisi talebinin en yoğun olduğu yaş grubunun 31-40 yaş aralığı olduğu görülmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı



50 yaş seviyesine haricinde yaş artışı ile birlikte talep edilen kredi tutarı artmaktadır

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı ve ortalama kredi tutarı

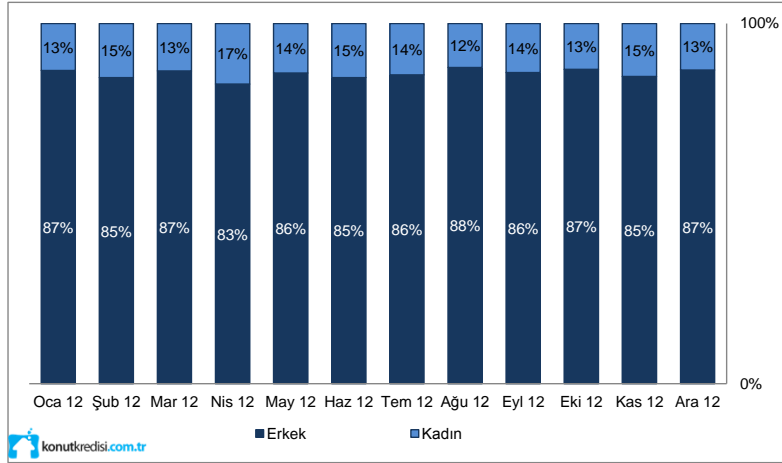


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi talebinin büyük kısmı evli erkeklerden gelmektedir

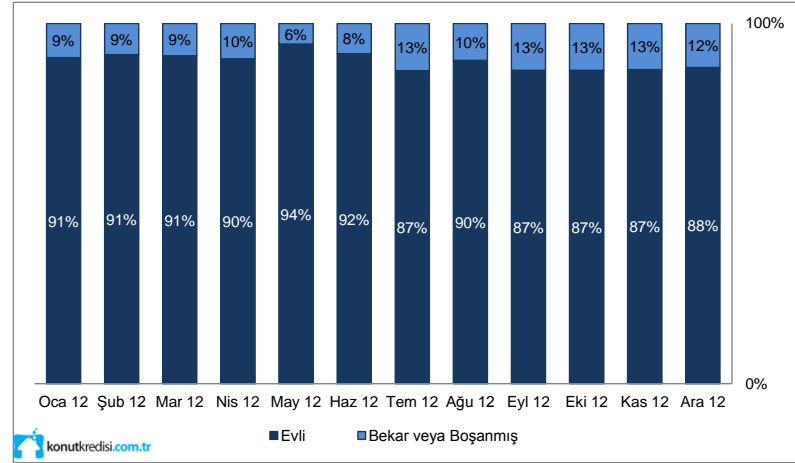
Konut kredisine erkekler daha yoğun talep göstermektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin cinsiyet durumu



Konut kredisi talebinde bulunanların yaklaşık %90'ını evli kişiler oluşturmaktadır

Konut kredisi talep eden kişilerin medeni hali



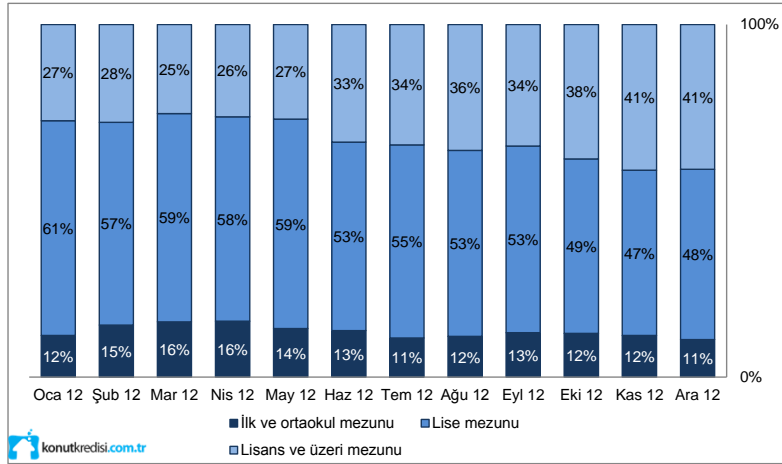
Evli çiftler arasında erkeklerin konut kredisine başvurma oranı yaklaşık %90 civarındadır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi talebinin yarısı lise mezunu kişilerden gelmektedir. Eğitim seviyesi arttıkça talep edilen konut fiyatı artmaktadır

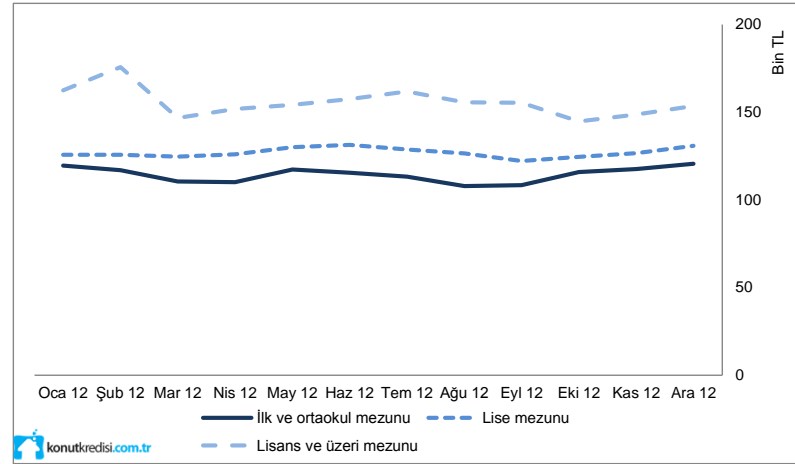
Konut kredisi talebinin yaklaşık yarısı lise mezunu kişilerden gelmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin eğitim durumu



Eğitim seviyesi yükseldikçe talep edilen konut fiyatının yükseldiği görülmektedir

Eğitim durumuna göre talep edilen konut kredisi tutarı medyanı

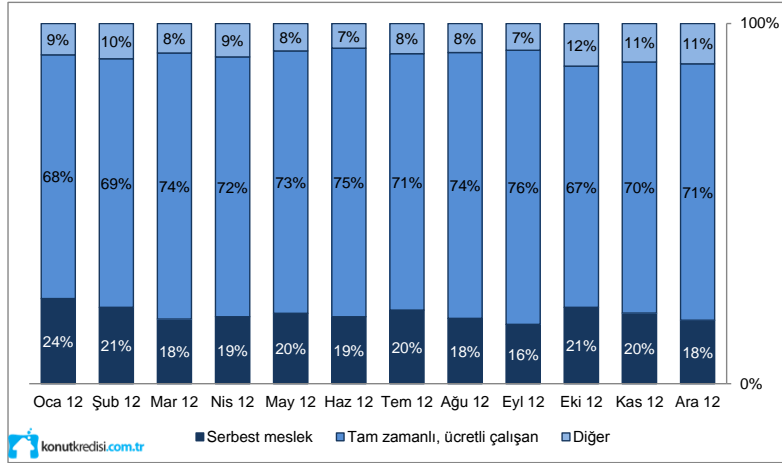


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi talebinin yaklaşık 4'te 3'ünü oluşturan tam zamanlı bordrolu çalışanların talep ettikleri ortalama kredi tutarı yıl başından beri %16 artmıştır

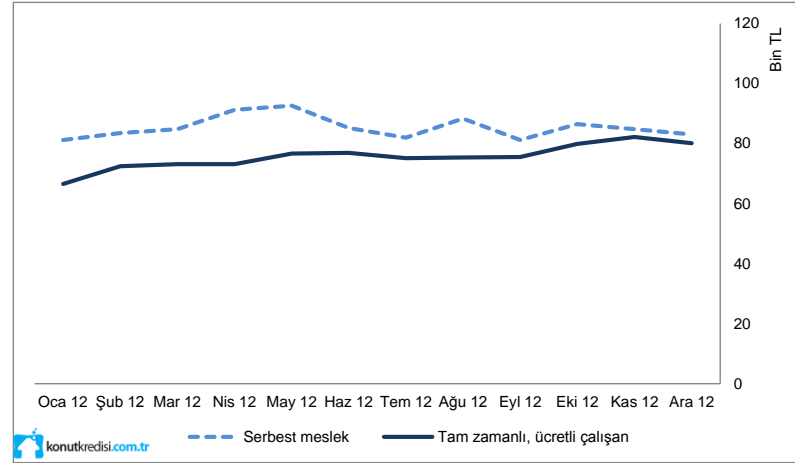
Tam zamanlı bordrolu çalışanlar konut kredisi talebinin 4'te 3'ünü oluşturmaya devam etmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin çalışma durumu



Tam zamanlı bordrolu çalışanların talep ettikleri ortalama kredi tutarı 2012 yılında yaklaşık %16 artmıştır

Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı

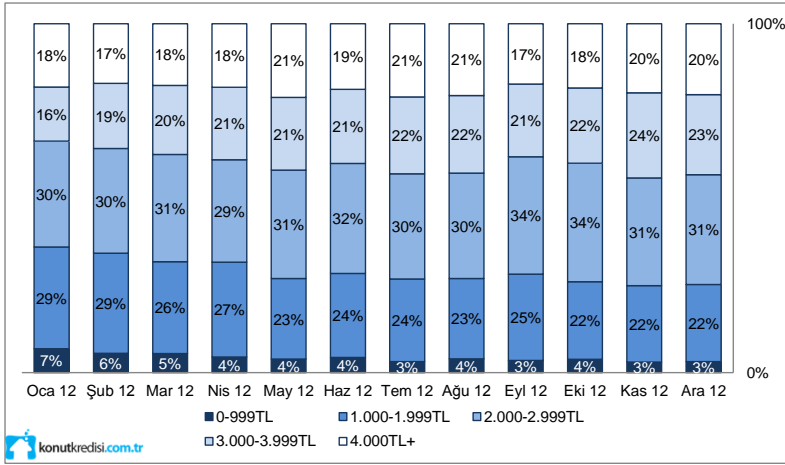


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Hane geliri 2.000 TL'nin altında olan kişilerin faizlerin düşmesi ile birlikte kendilerine uygun olabilecek 10 yıldan uzun vadelere yönelmesi beklenmektedir

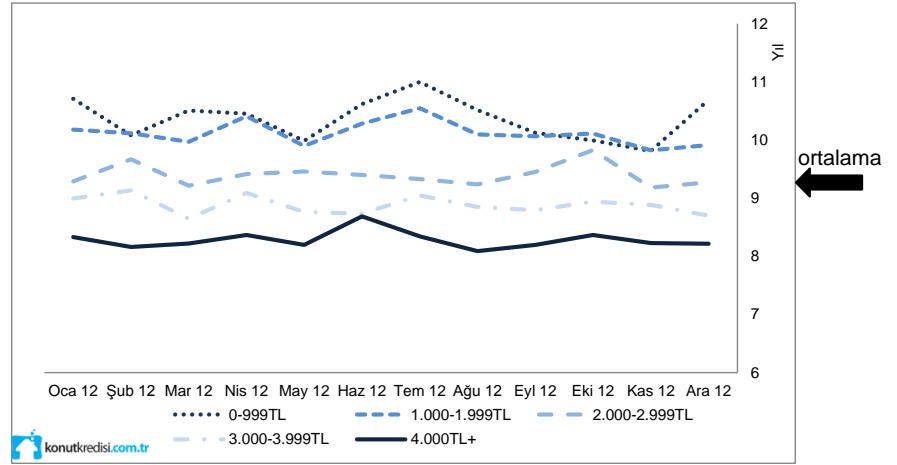
Hane geliri 2.000 TL'nin altında olan kişilerin konut kredisi talebi içerisindeki payı azalmıştır

Konut kredisi talep edenlerin gelir seviyesi



Gelir seviyesinin düşmesiyle birlikte talep edilen vade artmakta, ancak 10 yılın üzerine çıkamamaktadır

Konut kredisi talep edenlerin gelir durumu – aylık gelir karşılığı

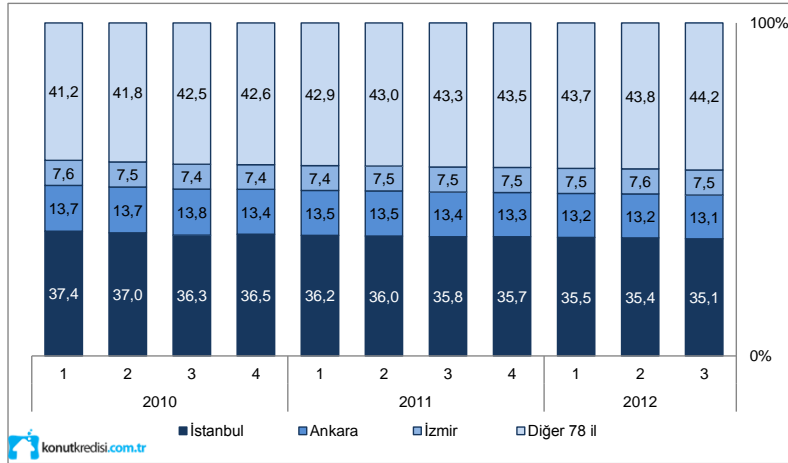


Faiz düşüşü ile birlikte mantıklı hale gelen 10 yıl ve üzeri vadeli kredilerin piyasadaki eksikliği sebebiyle talep ettikleri kredi tutarını ancak bu vadelere kullanabilecek düşük gelir seviyeli tüketicilerin kredi kullanma olasılığı azalmaktadır

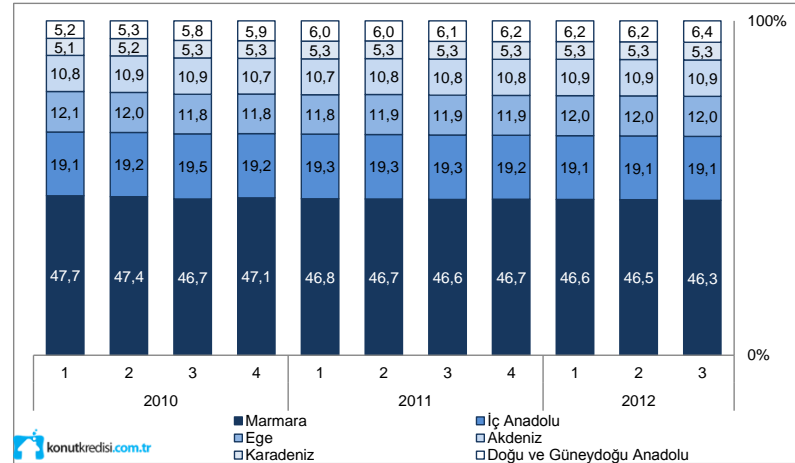
Kaynak: Konutkredisi.com.tr

3 büyük il dışındaki illerin konut kredileri içerisindeki payı 2010 yılından beri artmış; Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgeleri en hızlı büyüyen bölgeler olmuştur

İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki illerin kullandırılan konut kredileri içerisindeki payı 2010 yılından beri %7 artmıştır
Seçilmiş illerin Türkiye'deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı (çeyrek yıl)



Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin konut kredileri içerisindeki payı 2010 yılından beri %23 artmıştır
Bölgelerin Türkiye'deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı (çeyrek yıl)

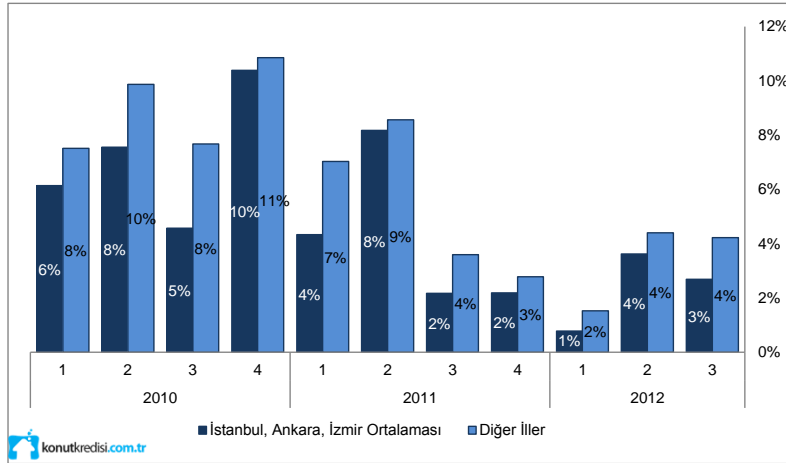


Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kişi başına ortalama konut kredisi tutarı 3 büyük ilde 2.060 TL iken, diğer illerde ortalama 690 TL'dir

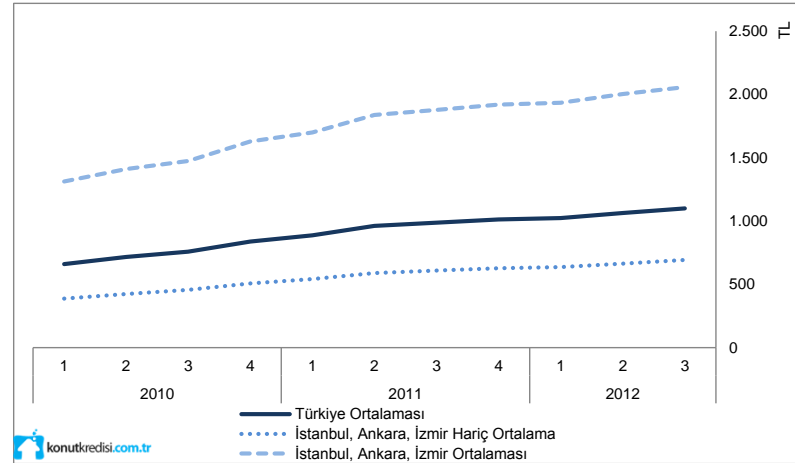
Anadolu'da kişi başına düşen konut kredisi 3 büyük ile göre daha hızlı büyümektedir...

Bölgelere göre kişi başına düşen konut kredisi büyüme oranı (çeyrek yıl)



...buna karşın 3 büyük ilin kişi başına düşen ortalama kredi tutarı halen diğer illerin yaklaşık 3 katıdır

İllere göre kişi başına düşen ortalama konut kredisi tutarı (çeyrek yıl)



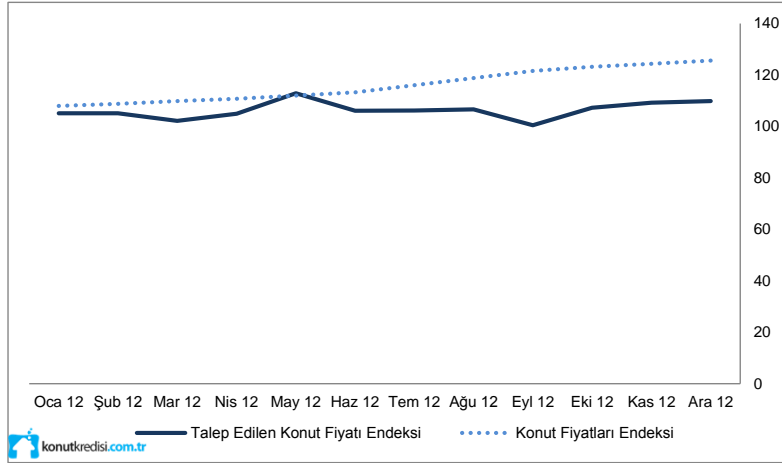
Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Bölüm 3

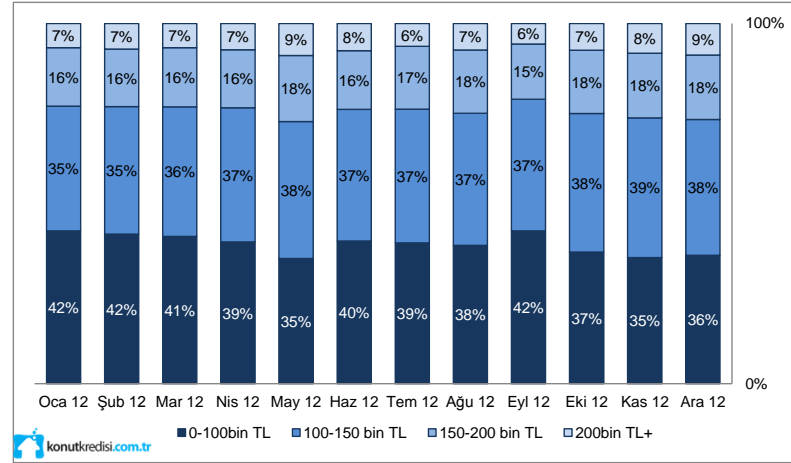
Talep Edilen Konut Kredisi Özellikleri

2012 yılında konut satıcılarının talep ettiği fiyatlar %17 yükselirken, alıcıların talep ettikleri konut fiyatları %4 artmıştır

Konut fiyatları endeksi geçtiğimiz yıla göre %17 artarken talep edilen konut fiyatlarındaki artış %4 olarak gerçekleşmiştir
Konut fiyatları endeksi – Talep edilen gayrimenkul fiyatı endeksi*



Faizlerin düşmesi ile birlikte son çeyrekte 100 bin TL üzeri konutlara olan talep artmıştır
Talep edilen konutların değeri



Son çeyrekte talep edilen konut fiyatı endeksi artmasına rağmen, konut satış fiyatlarındaki artış hızını yakalayamamıştır. Açılan bu makasın satışların azalmasına yol açması muhtemeldir

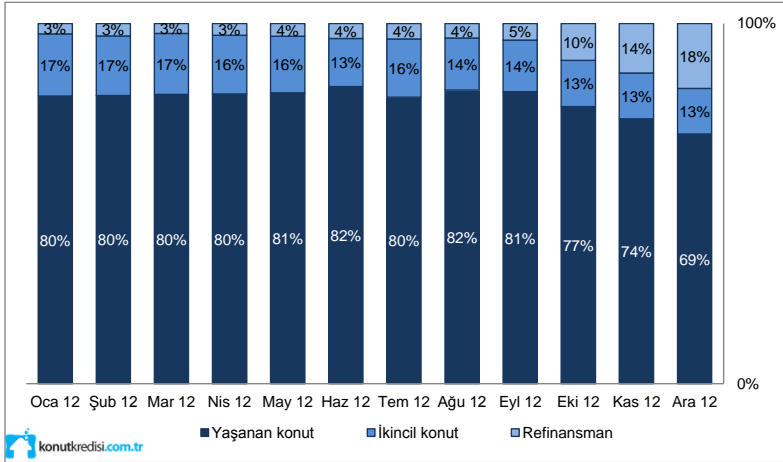
* Talep edilen gayrimenkul fiyatı endeksi Konutkredisi.com.tr verileri ile 2011 Ocak ayı baz alınarak endekslenmiştir

Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve REIDIN.com verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Faizlerdeki düşüş sebebiyle kredi transferinin konut kredisi talebindeki payı 5 kat artmıştır

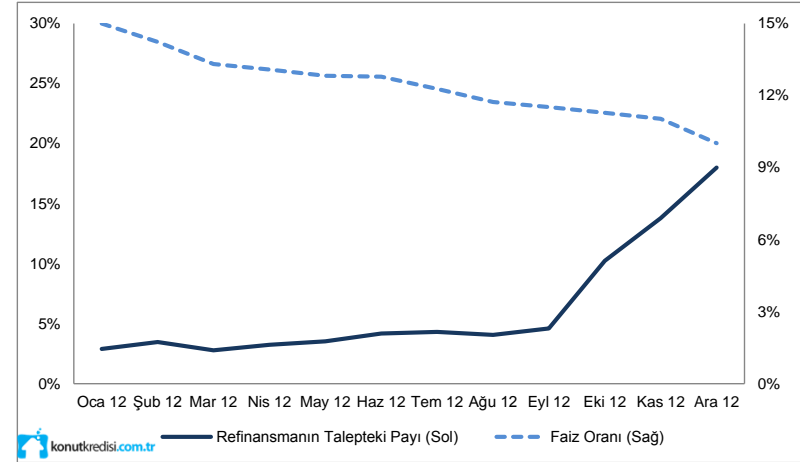
Refinansmanın* toplam talep içerisindeki payı yılbaşına göre yaklaşık 5 kat artmıştır

Krediye ihtiyaç sebebi



Faiz oranlarının son çeyrekte %10 seviyesinin altına düşmesi ile birlikte refinansman talebi ciddi şekilde artmıştır

Konut kredisi aylık faiz oranları – Refinansman talebi



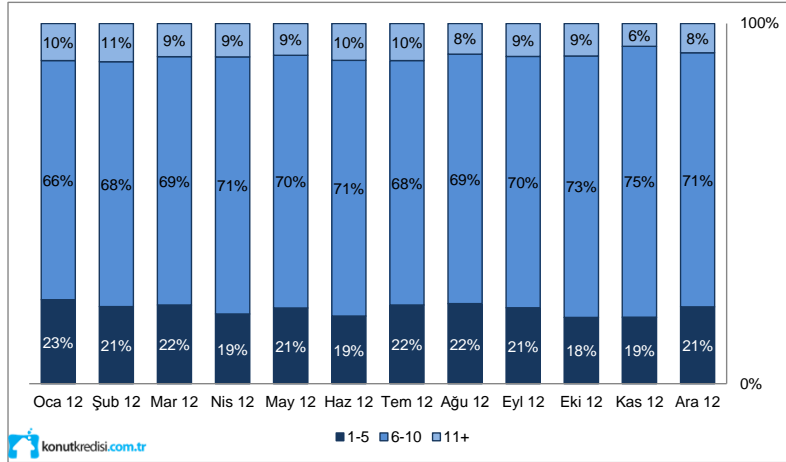
Refinansman olanağının tüketici tarafından daha yaygın şekilde öğrenilmesi ve faiz oranlarının gidişatını bu şekilde sürdürmesi ile birlikte refinansman talebinin artacağı öngörülmektedir

* Refinansman: Daha önce kullanılmış bir kredinin aynı veya ikinci bir bankadan farklı şartlarla alınan başka bir krediyle kapatılması ya da yeniden yapılandırılması. Konut kredisi müşterileri ödemekte oldukları konut kredilerinin maliyetlerini belirli koşullar altında düşürebilmektedir

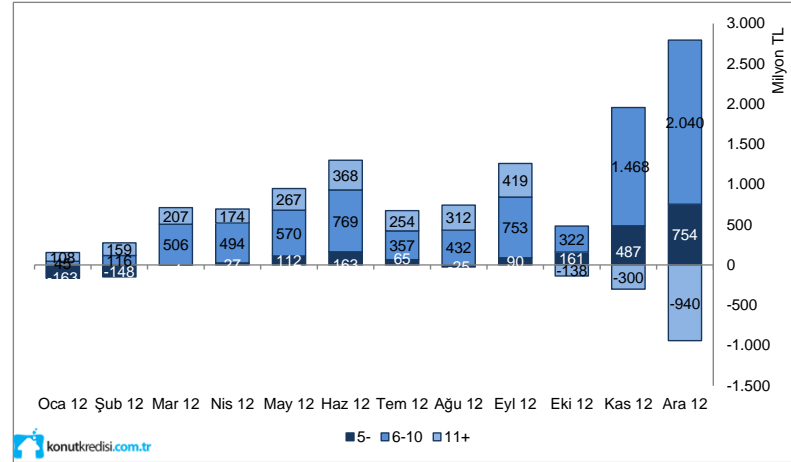
Kaynak: Konutkredisi.com.tr - Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Konut kredisi talebi ve kullanımı yoğun olarak 6-10 yıl arasında gerçekleşmiştir. Faiz oranlarındaki düşüğe rağmen 10 yıl üzeri vadelerde artış görülmektedir

Faizlerdeki ciddi düşüğe rağmen talep 6-10 yıl vadelerde yoğunlaşmış, 10 yıl üzeri talepte önemli bir artış olmamıştır
Konutkredisi.com.tr'den talep edilen kredilerin vadesi



Son çeyrekte 6-10 yıl vade ile kullanılan konut kredilerinde büyük bir artış olmuştur
Vadeye göre kredi tutarındaki net değişim (açılan-kapanan krediler)



10 yıl ve üzeri vadelere olan talep hala %10'u aşamamıştır

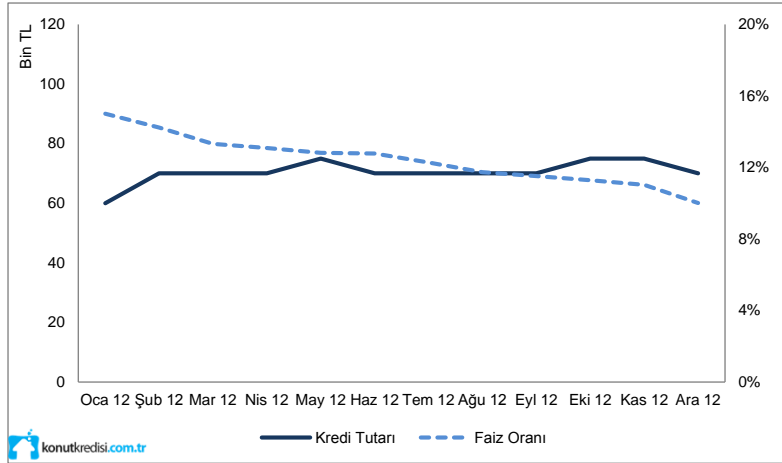
Refinansman olanağı ile birlikte maliyetini düşürmek isteyen tüketiciler uzun vadeli kredilerini kısa vadeli krediler ile kapatarak 10 yıl üzeri vadelerdeki net değişimin yönünü negatife çevirmişlerdir

Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kredi maliyetlerindeki önemli düşüşe karşın talep edilen kredi tutarında önemli bir artış görülmemektedir

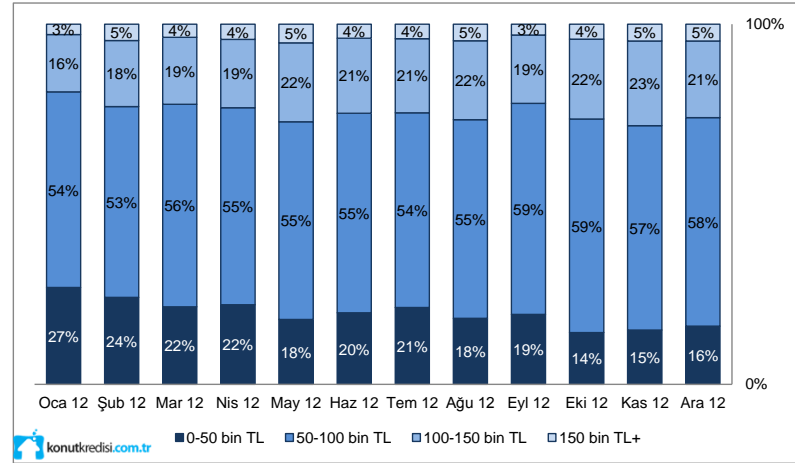
Faizlerdeki düşüşe rağmen talep edilen konut kredisi tutarı medyanında ciddi bir artış görülmemektedir

Talep edilen kredi tutarı (medyan) – Konut kredisi faiz oranı



50-150 bin TL aralığındaki kredi talebinin payı %13 artarken, 50 bin TL altındaki kredilere olan talep ciddi oranda azalmıştır

Talep edilen kredi tutarı

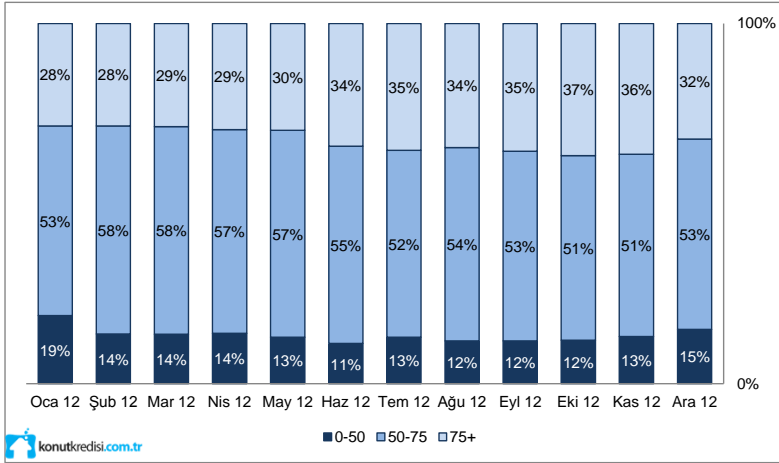


Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kredi maliyetlerinin ucuzlaması ile birlikte tüketici daha yüksek oranlarda borçlanabilmiş, yıl başına göre daha az peşinat ile kredi kullanmaya yönelmiştir

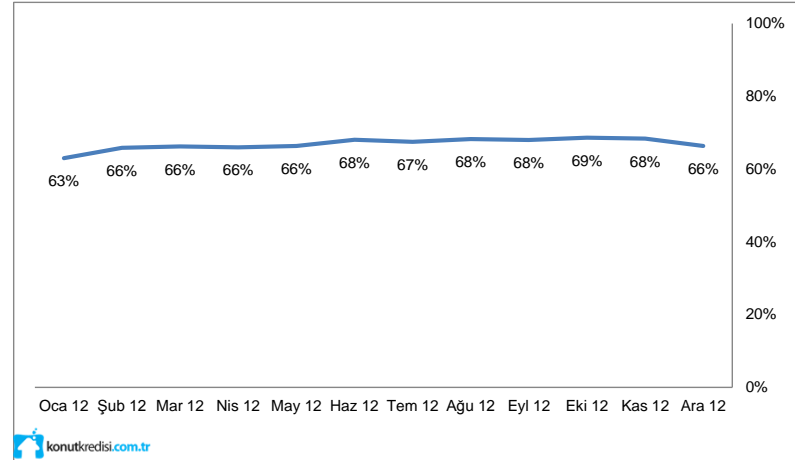
BDDK'nın belirlediği %75 maksimum kredilendirme oranının üzerindeki kredi tutarı talebi artmaktadır

Talep edilen LTV * (Kredilendirme Oranı)



Tüketiciler son çeyrekte ilk çeyreğe göre daha düşük peşinat ile kredi talep etmişlerdir

Talep edilen ortalama LTV* (Kredilendirme Oranı)



* LTV ("Loan-to-value") – Kredi talebinin satın alınacak konut değerine oranı. Diğer bir deyişle satın alınacak konut değerinin peşinat dışındaki kısmını, yani kredilendirilen bölümünü ifade eder. BDDK yönetmeliği gereği 2011 yılı başından itibaren bankalar istisnai durumlar haricinde %75 üstü LTV ile kredi verememektedirler.

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konutkredisi.com.tr’de yer alan en uygun konut kredisi şartları (01.02.2013 tarihi itibariyle*)

Kredi Vadesi (Yıl)	Aylık Faiz Oranı	Aylık Taksit Tutarı	Aylık Maliyet Oranı
5	%0,74	2.070 TL	%0,80
7	%0,76	1.615 TL	%0,81
10	%0,76	1.273 TL	%0,79
15	%0,79	1.043 TL	%0,82
20	%0,80	939TL	%0,83
30	%0,82	866 TL	%0,85

* 35 yaşında, İstanbul'da yaşayan, ikamet edeceği konutu satın alacak bir müşteri, 200 bin TL konut değeri ve 100 bin TL kredi tutarı için en uygun maliyet oranına göre hesaplanmıştır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

