

# Konut Kredisi Piyasasına Bakış

Türkiye Konut Kredisi İstatistikleri (Nisan 2012 - Mart 2013)  
**2013 1. Çeyrek**

**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 yayımlanamaz, 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

- T.C. Merkez Bankası, güçlü uluslararası sermaye akımları ışığında kısa vadeli faiz oranlarını düşürmeye devam etmiştir. Para politikasındaki gevşeme, bireysel kredi faiz oranlarında düşüş olarak kendisini göstermiştir. Yıllık konut kredisi faizi ilk kez %8 - 8.5 aralığına inmiştir. 4
- Konut kredilerinin yıllık büyüme oranı %20'yi aşmıştır (ilk çeyrek ortalaması %28). Ancak alınan tedbirler sayesinde bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranlarındaki genel düşüş trendi devam etmektedir. Türk bankacılık sektörü bilançosundaki en düşük riskli ve gelişmiş ülkelere nazaran en düşük hacimli bireysel kredi kategorisi konut kredileridir. 5, 7
- 50 yaşa kadar her 10 yaş artışı ile birlikte talep edilen konut değerinin yaklaşık %10 arttığı görülmektedir. 10
- Konut kredisi talebinde ağırlığın evli erkeklerde olduğu ülkemizde, kadınların talep içinde en yüksek paya sahip olduğu bölge %18 ile Ege Bölgesi'dir. 11
- 2.000 TL'nin altında hane geliri olan kişiler gelir dağılımına göre Türkiye nüfusunun yaklaşık %60'ını oluşturmaktadır. Bu kişilerin önemli bir kısmı düşük vadeli kredilerin taksitlerini karşılayamadığından konut kredisi kullanamamaktadır. Kredi faizlerindeki düşüşler, 10 yıl üzeri vadeleri olan kredileri cazip hale getirmiş, 2.000 TL altında geliri olan vatandaşlara krediyle ev sahibi olmalarının önünü açmıştır. 14
- Konut satış fiyatları artmaya devam ederken tüketicilerin talep ettiği konut fiyatlarında artış gözlenmemekte ve konut fiyatlarındaki arz-talep makası açılmaktadır. 18
- Faizlerdeki düşüşün devam etmesi, kredi yapılandırma taleplerinin toplam içerisindeki payını korumasını ve talep edilen kredi tutarlarının genel olarak artış trendine girmesini sağlamıştır. 19, 21



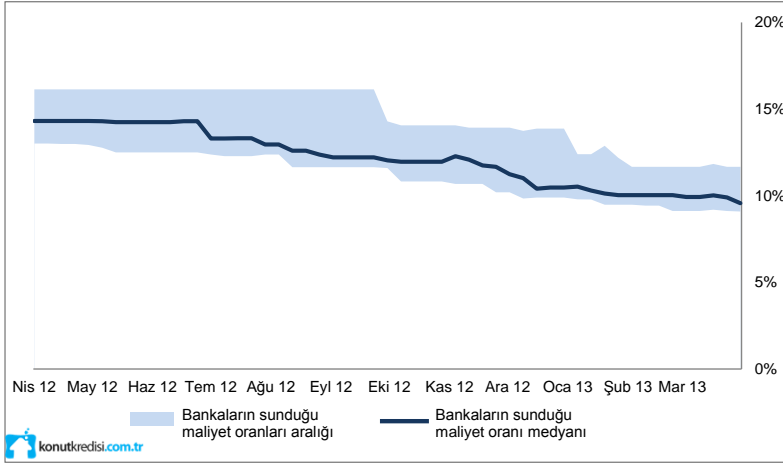
# Bölüm 1

Konut Kredilerine Genel Bakış

## Kredi faizleri 2013 ilk çeyreğinde ekonomideki gelişmelere paralel olarak düşmeye devam etmiş, Mart ayı sonu itibariyle yıllık %8,5\* seviyesine ulaşmıştır

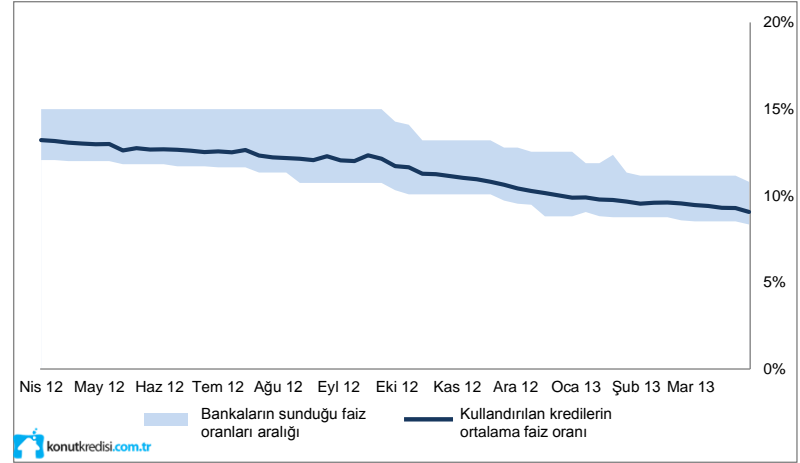
### Rekabetin artmasıyla birlikte konut kredisi maliyet oranları ilk çeyrekte %8 oranında azalmıştır

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



### Bankaların sunduğu konut kredisi faiz oranları aralığı daralarak düşmeye devam etmiştir

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



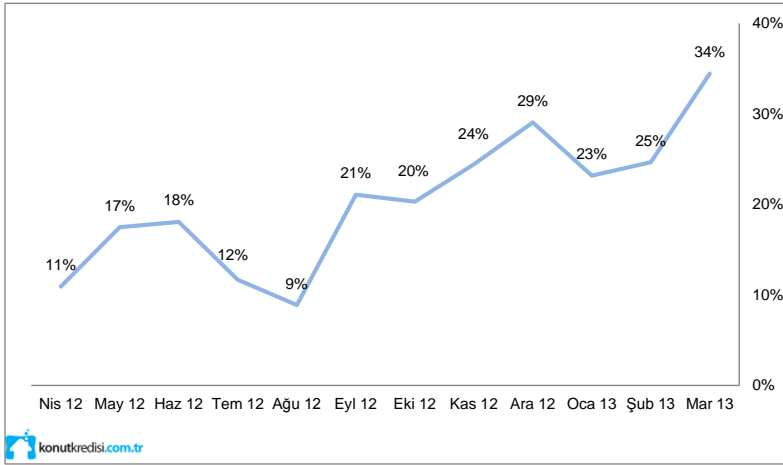
\* Faiz oranları Mayıs ayı başı itibariyle yıllık %8 seviyelerine inmiştir.

\*\* 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-hesaplanır/](http://blog.konutkredisi.com.tr/aylik-maliyet-orani-nedir-nasil-hesaplanır/)

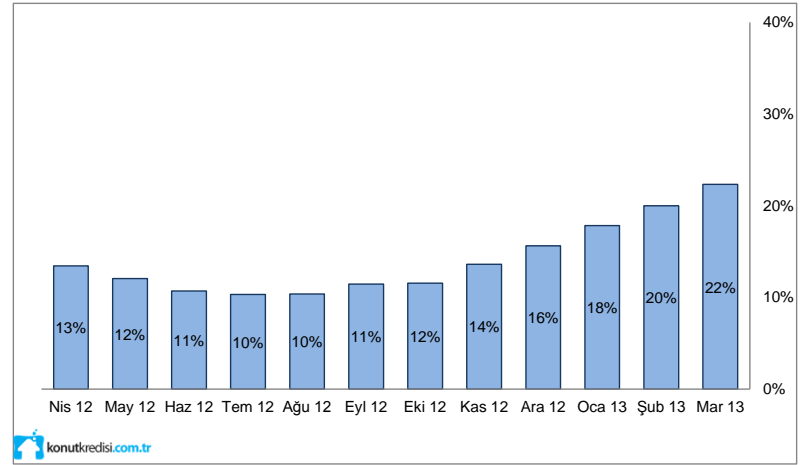
Kaynak: TCMB - Bankalarca TL Üzerinden Açılan Konut Kredilerine Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları, Bankalar tarafından düzenli olarak güncellenerek Konutkredisi.com.tr online kanallarında tüketicilere sunulan oran ve masraflar

## Faizlerdeki düşüş trendi, kredi hacmindeki büyüme hızını artırmıştır. TCMB'nin 2013'te kredi büyümesini iç talep dengesine göre esnek yönetmesi beklenmektedir

**Faizlerin dip seviyelerdeki seyriyle birlikte ilk çeyrekteki ortalama konut kredisi büyümesi %28 olarak gerçekleşmiştir**  
Yıllık bazda hesaplanan aylık büyüme oranı (aylık büyüme oranı x 12)



**Kümülatif büyüme oranı %20 seviyesini aşmıştır. TCMB, kredi büyümesini rezervlerini artırarak karşılamıştır**  
Son 12 aylık kümülatif büyüme oranı (Bir önceki senenin aynı ayına göre)



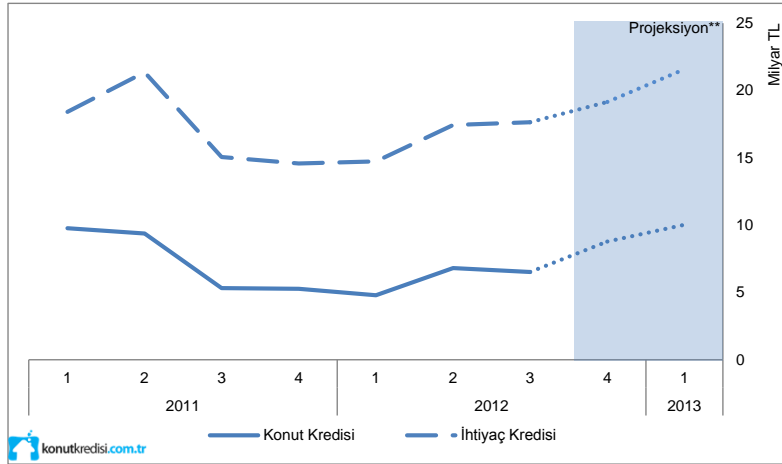
\* TCMB Başkanı Erdem Başçı Enflasyon Raporu 2013-II sunumu

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

## 2013 yılı ilk çeyrek tahminlerine göre 10 milyar TL'lik yeni konut kredisi, 20 milyar TL'den fazla da ihtiyaç kredisi kullanılmıştır

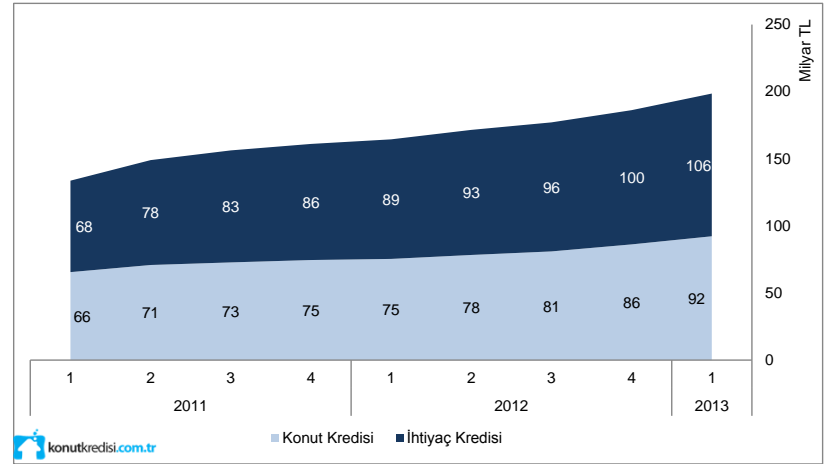
### 2013 yılı ilk çeyreğinde 10 milyar TL civarında yeni konut kredisi kullandırımı gerçekleşmiştir

Kredi tipine göre yeni kredi orijinasyon hacmi



### Bankaların 2012 yılı sonu itibariyle taşıdıkları toplam konut kredisi bakiyesi 90 milyar TL'yi aşmıştır

Türkiye bankacılık sistemi bilançosundaki toplam konut ve ihtiyaç kredileri



2013 yılı ilk çeyreği projeksiyonlarına göre yaklaşık 130 bin yeni konut kredisi kullandırılırken yaklaşık 2,4 milyar yeni ihtiyaç kredisi kullandırımı gerçekleşmiştir.

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

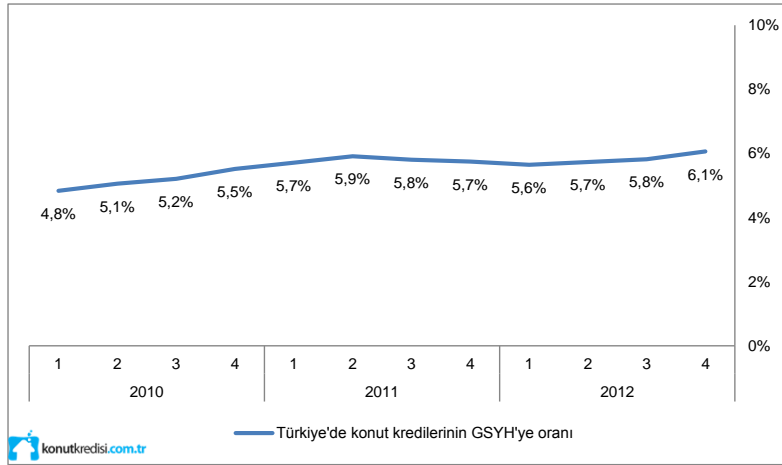
\*\* 2012 dördüncü çeyreği ile ilgili veriler henüz yayımlanmadığından TCMB ve TBB verileri kullanılarak tahmini değerler hesaplanmıştır

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

## Türk bankacılık sektörü bilançosundaki en düşük riskli ve gelişmiş ülkelere nazaran en düşük hacimli bireysel kredi kategorisi konut kredileridir

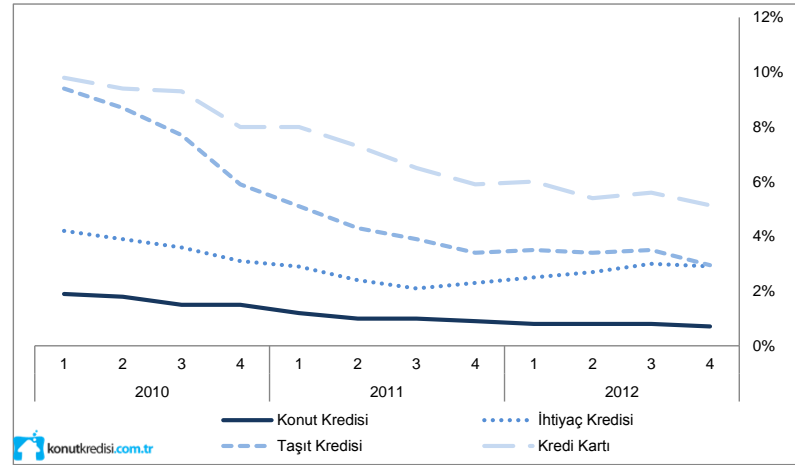
**Konut kredilerinin GSYH'ye oranı 2012 yılı sonunda %6'yı ancak geçebilmiştir.**

Konut kredisi hacminin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı



**2012 son çeyreğinde TDO tüm bireysel kredi türlerinde düşerken konut kredilerinde %0,7 seviyelerine inmiştir**

Bireysel kredilerde takibe dönüşüm oranları



*Takibe düşen bireysel kredilerin ilk üç aylık tahsilat oranı 2012 yılında bir önceki yıla göre %13 artarak %9,4'e yükselmiştir*

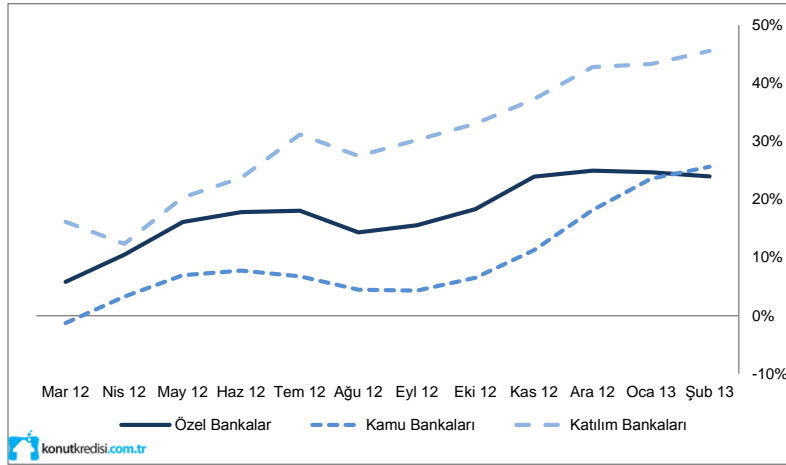
Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır



## 2013 yılının başında kamu bankaları ve özel bankaların yaklaşık iki katı hızla büyüyen katılım bankaları pazar paylarını artırmayı sürdürmektedir

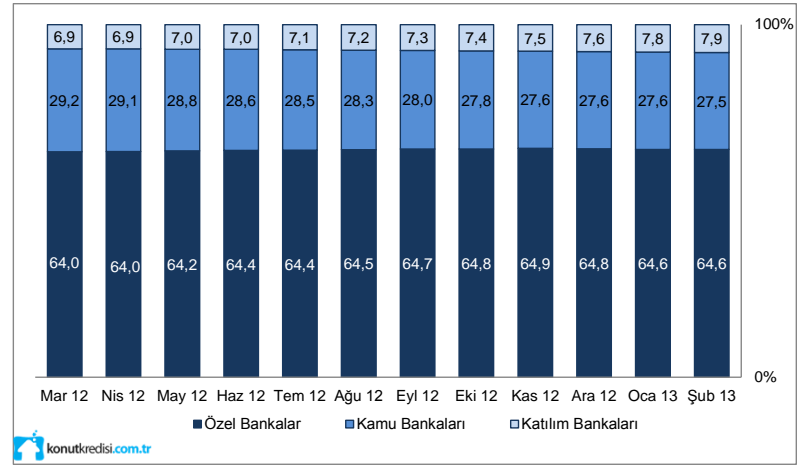
### 2013 yılının ilk iki ayında katılım bankaları, kamu bankaları ve özel bankaların yaklaşık iki katı hızla büyümüştür

Bankaların yıllık bazda hesaplanan aylık konut kredisi büyüme oranları



### Katılım bankaları 2013 yılında da pazar paylarını artırmayı sürdürmektedir

Bankaların konut kredisi payları



*Son bir yıldır katılım bankaları ve özel bankalardan daha yavaş büyüyen kamu bankaları 2013 yılının ilk iki ayında büyüme hızını artırmış ve özel bankaları yakalamıştır.*

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

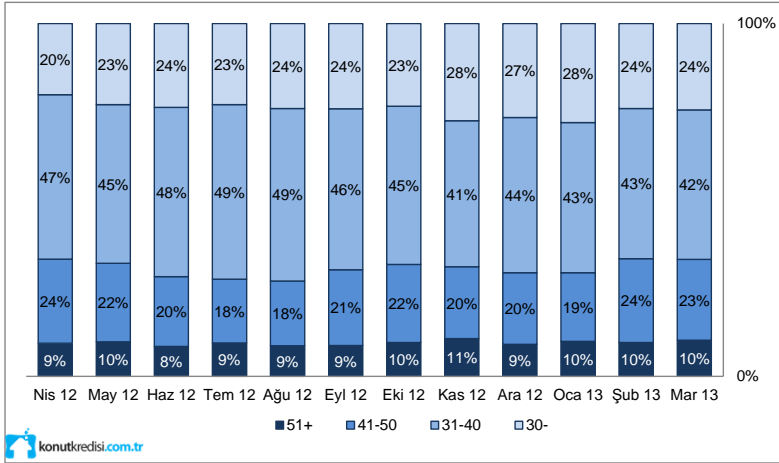
## **Bölüm 2**

Konut Kredisi Tüketici Profili

## Talep edilen konutların ortalama değeri, talep edenlerin yaşındaki her 10 yıllık artışta yaklaşık %10 artmaktadır

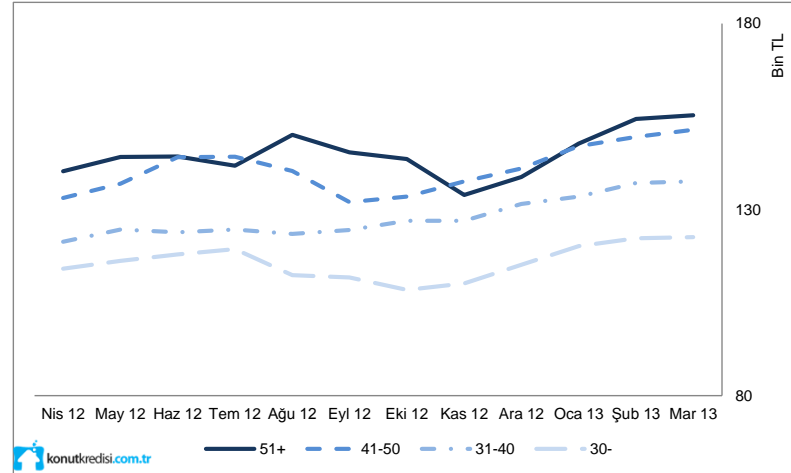
### Konut kredisi talebinin en yoğun olduğu yaş grubunun 31-40 yaş aralığı olduğu görülmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı



### 50 yaşa kadar her 10 yaş artışı ile birlikte talep edilen konut değerinin yaklaşık %10 arttığı görülmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı ve konut değeri ortalaması\*

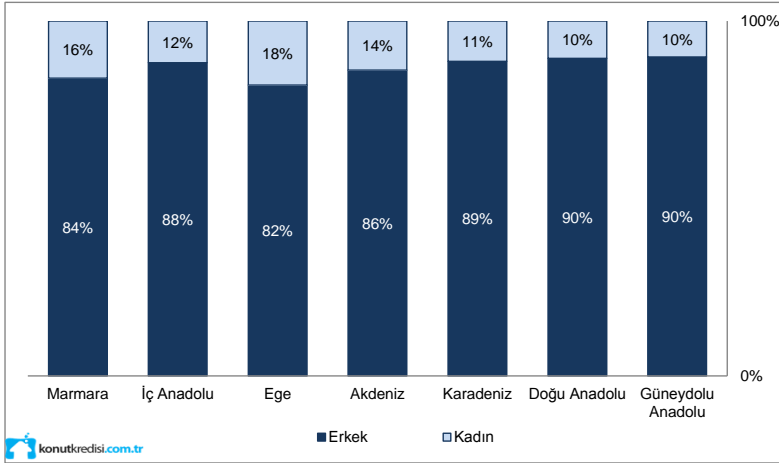


\*Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığına göre konut değeri ortalaması geriye dönük 3 ayın ortalaması alınarak hesaplanmıştır

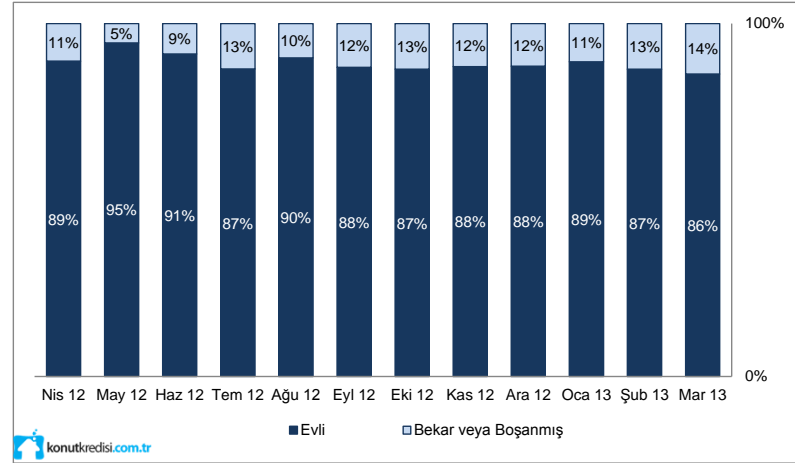
Kaynak: Konutkredisi.com.tr

## Konut kredisi ile ev sahibi olma talebi evlilik sonrası gerçekleşirken, talepte azınlığı oluşturan kadınların en yoğun talep gösterdikleri yer Ege Bölgesi'dir

**Erkeklerin büyük çoğunluğu oluşturduğu konut kredisi talebinde kadınların payının en yüksek olduğu bölge Ege'dir**  
Konut kredisi talep eden kişilerin cinsiyet durumu



**Konut kredisi ile ev sahibi olma talebinin tüketici tarafından yaygın olarak evlilik sonrasında bırakıldığı görülmektedir**  
Konut kredisi talep eden kişilerin medeni hali



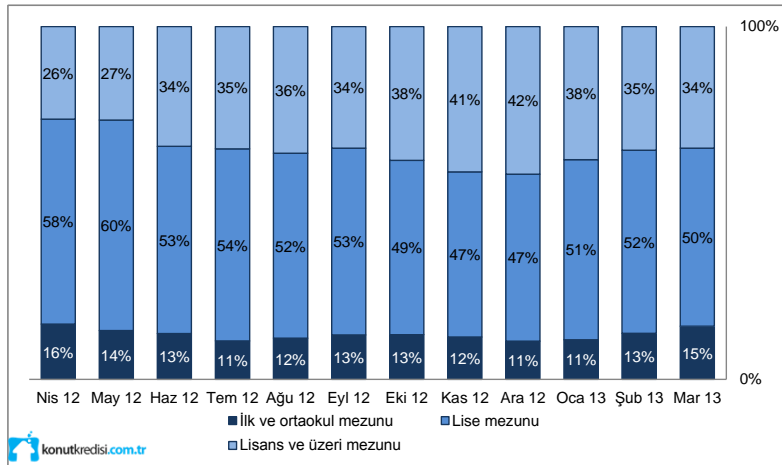
*30 yaş altındaki talebin %75'i evli kişilerden gelirken yaşın ilerlemesiyle birlikte bu oran artmaktadır*

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

## Bankalar tarafından ön uygunluk verilen müşterilerin yarısı lise mezunudur. Eğitim seviyesi yüksek olan kişilerin talep ettiği konut fiyatları da daha yüksektir

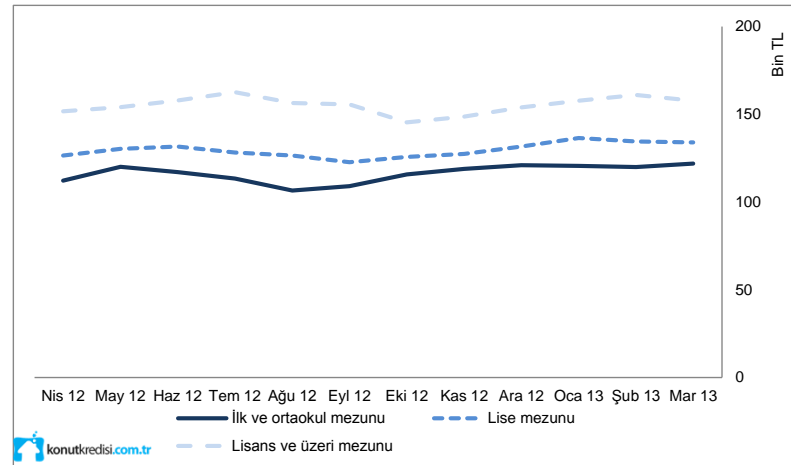
### Konut kredisi talebinde banka kriterlerine uygun olan müşteri profilinin yaklaşık yarısını lise mezunu kişiler oluşturmaktadır\*

Konut kredisi talep eden kişilerin eğitim durumu\*\*



### Eğitim seviyesi yükseldikçe talep edilen konut fiyatının yükseldiği görülmektedir

Eğitim durumuna göre talep edilen konut değeri ortalaması\*\*



\* Bankalar tarafından ön uygunluk verilen müşterilerle ilgili veriden hesaplanmıştır.

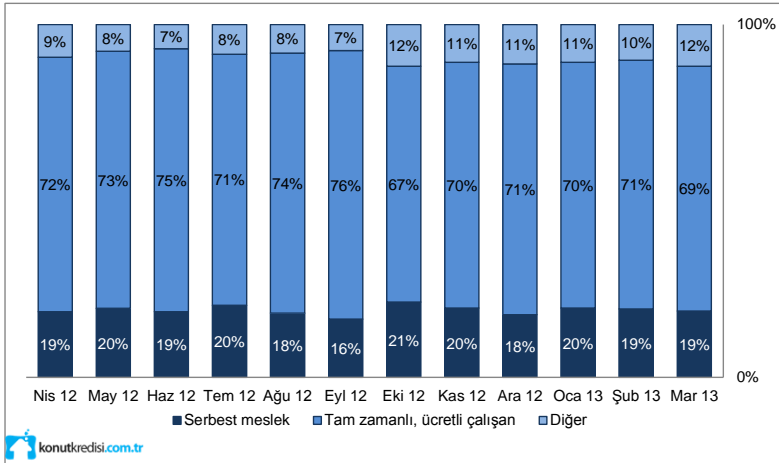
\*\* Geriye dönük 3 ayın ortalaması alınarak hesaplanmıştır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

## Konut kredisi talebinin %70'ini oluşturan tam zamanlı bordrolu çalışanların talep ettikleri ortalama kredi tutarı artarak serbest meslek sahiplerine yaklaşmaktadır

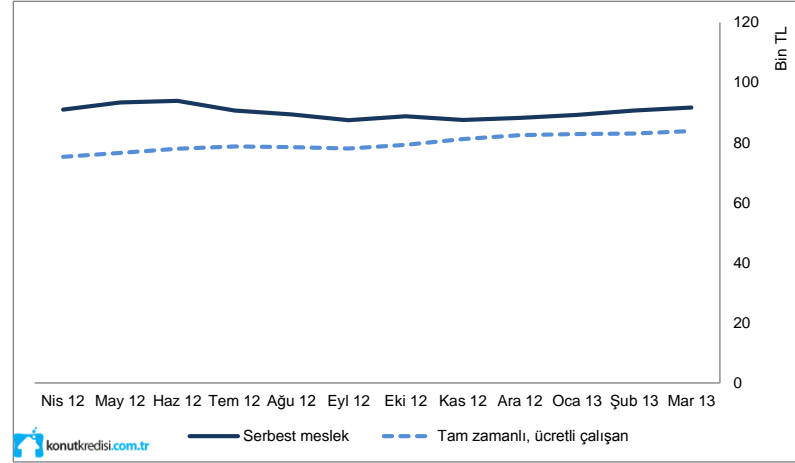
### Tam zamanlı, ücretli çalışanlar konut kredisi talebinin %70'ini oluşturmaktadır

Konut kredisi talep eden kişilerin çalışma durumu



### Tam zamanlı, ücretli çalışanların talep ettikleri ortalama kredi tutarı yükselerek serbest meslek sahiplerine yaklaşmaktadır

Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı\*



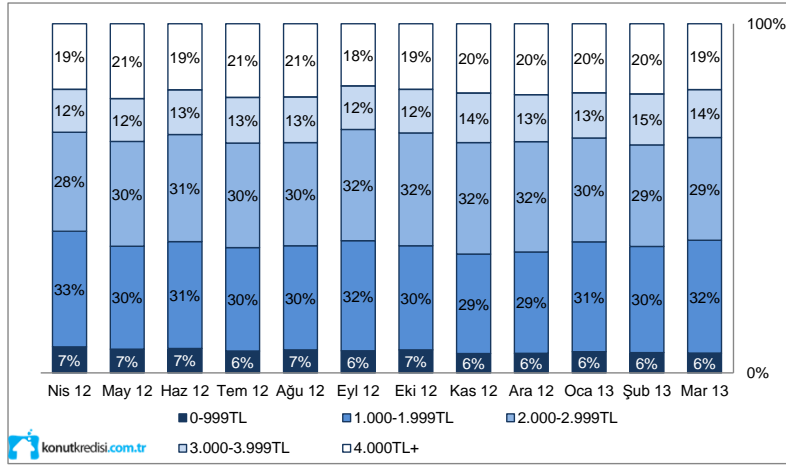
\*Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı geriye dönük 3 ayın ortalaması alınarak hesaplanmıştır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

## Faizlerin düşmesiyle cazip hale gelen 10+ yıl vadeli kredilerin yaygınlaşması, gelir seviyesi düşük hanelerin de kredi alabilmesini sağlayacaktır

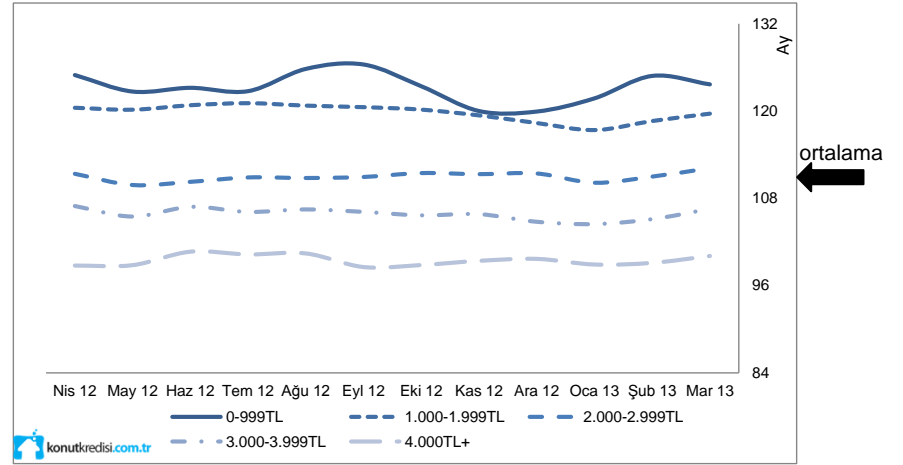
### Hane geliri 2.000 TL'nin altında olan kişilerin konut kredisi talebi içerisindeki payı halen çok düşüktür

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 – talep edilen vade



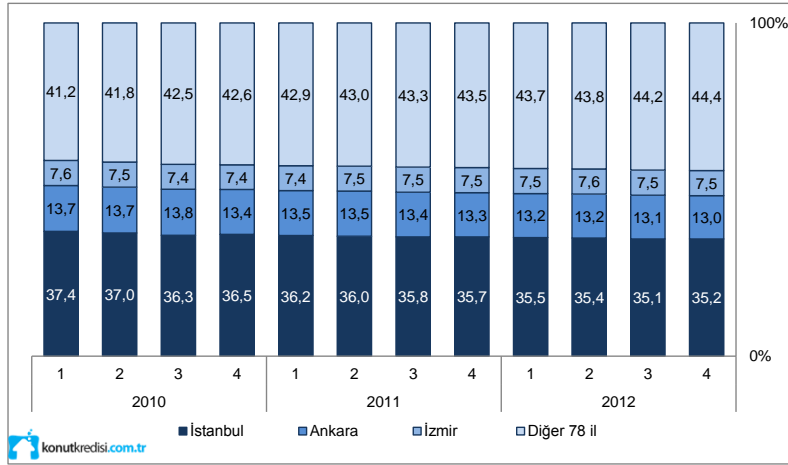
10 yıl üzeri vadelerin henüz bankalarca aktif olarak duyurulmaması düşük gelirlili hanelerin talep içerisinde anlamlı bir pay almasına engel olmaktadır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

## 2012 yılında İstanbul ve Ankara'nın konut kredilerindeki payı azalırken Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinin payı artmıştır

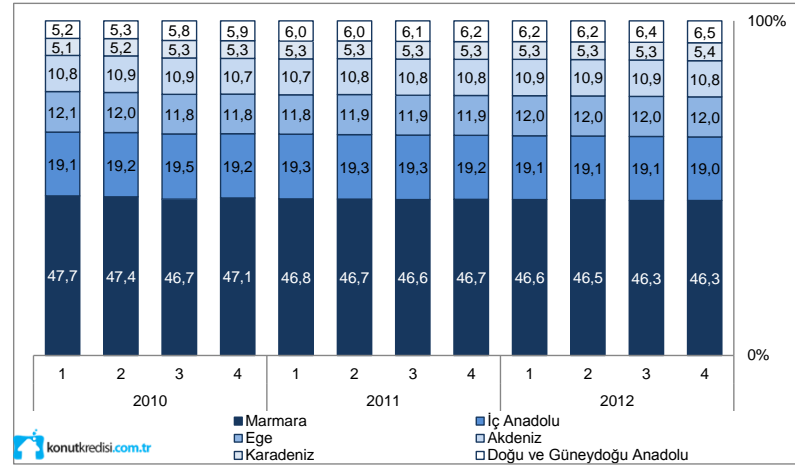
### 2012 yılında İstanbul ve Ankara'nın konut kredilerindeki payı azalmıştır

Seçilmiş illerin Türkiye'deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı (çeyrek yıl)



### Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgeleri 2012 yılında konut kredileri içerisindeki paylarını yaklaşık %5 artırmıştır

Bölgelerin Türkiye'deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı (çeyrek yıl)



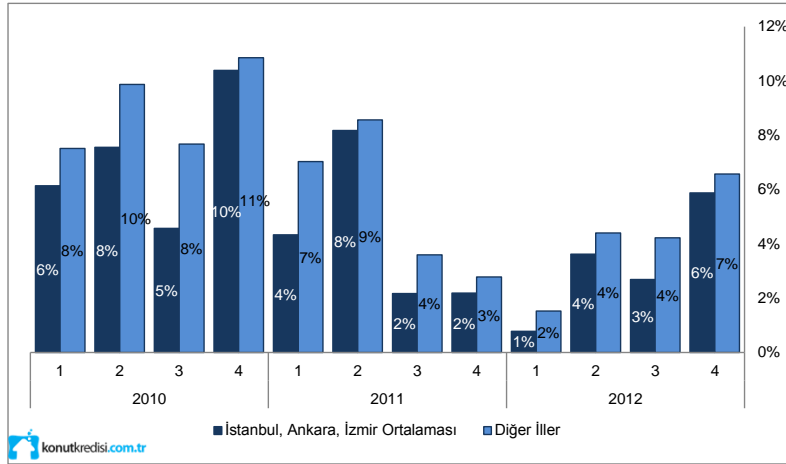
Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır



## Kişi başına düşen ortalama konut kredisi tutarı 3 büyük ilde yaklaşık 2.200 TL iken, diğer illerde ortalama 740 TL'dir

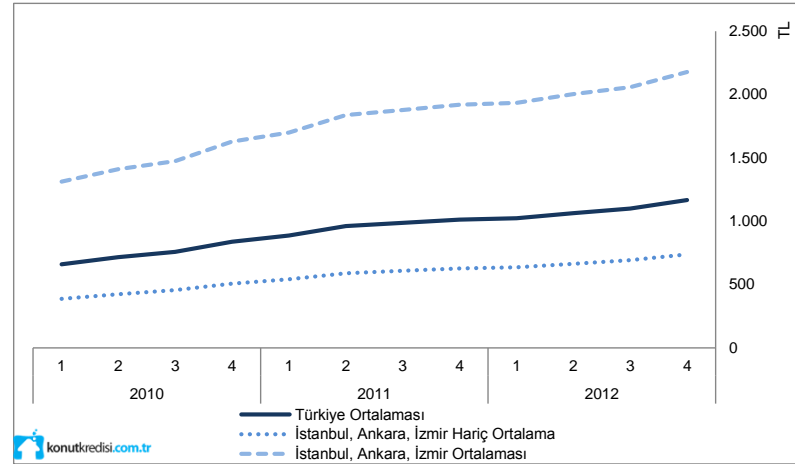
**Anadolu'da kişi başına düşen konut kredisi tutarı 3 büyük ille göre daha hızlı büyümektedir...**

Bölgelere göre kişi başına düşen konut kredisi tutarı büyümesi (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

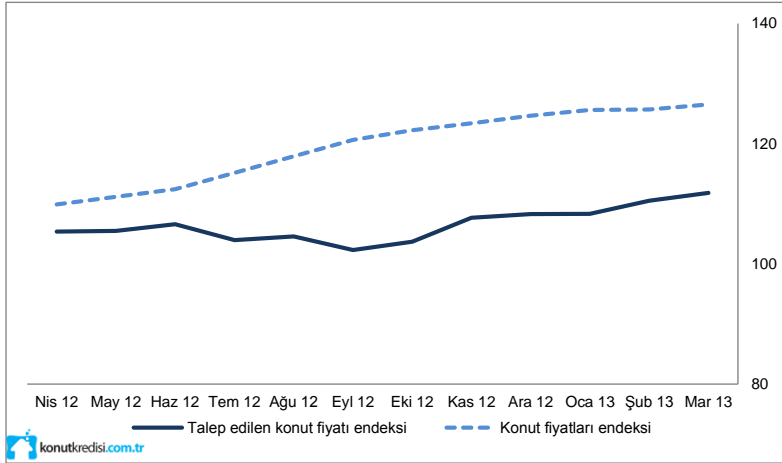
## **Bölüm 3**

Talep Edilen Konut Kredisi Özellikleri

## Konut satış fiyatları artmaya devam ederken tüketicinin talep ettiği konut fiyatlarında bir artış gözlenmemekte ve makas açılmaktadır

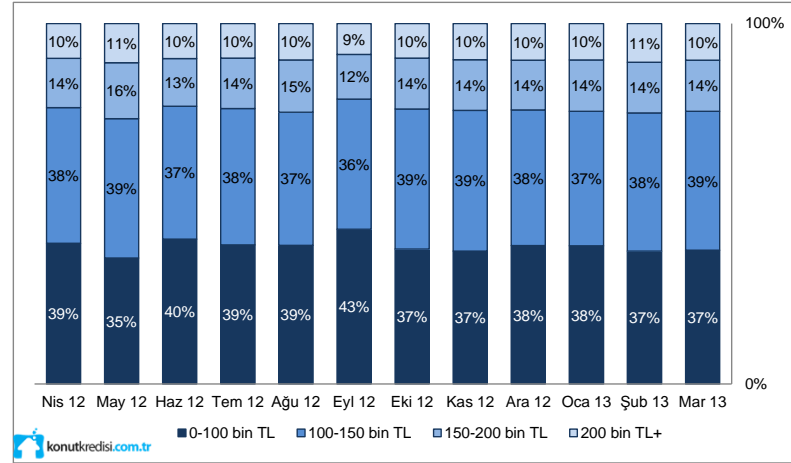
### Son bir yılda satıcılar ile alıcıların talep ettikleri konut fiyatları aralığı açılmıştır

Talep edilen konut fiyatı endeksi\* - Konut Fiyatları Endeksi\*\*



### Talebin yaklaşık 4'te 3'ünü 150 bin TL'ye kadar olan konutlar oluşturmaktadır

Talep edilen konutların değeri



\*Talep edilen konut fiyatı endeksi Konutkredisi.com.tr'de yapılan sorgulama verileri ile 2011 Şubat ayı baz alınarak endekslenmiştir.

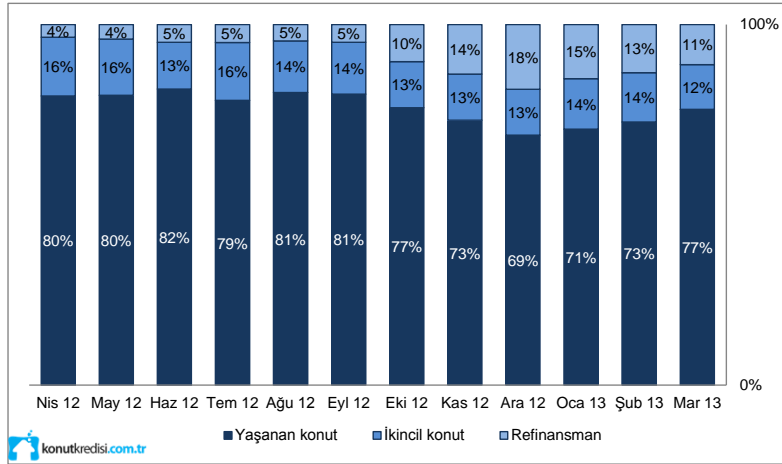
\*\*Konut fiyatları endeksi değerleri 2011 Şubat ayında 100'e eşitlenerek endekslenmiştir.

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

## 2013 yılı ilk çeyreğinde faizlerdeki düşüşün sürmesi kredi transferlerinin toplam talepteki payını korumasını sağlamıştır

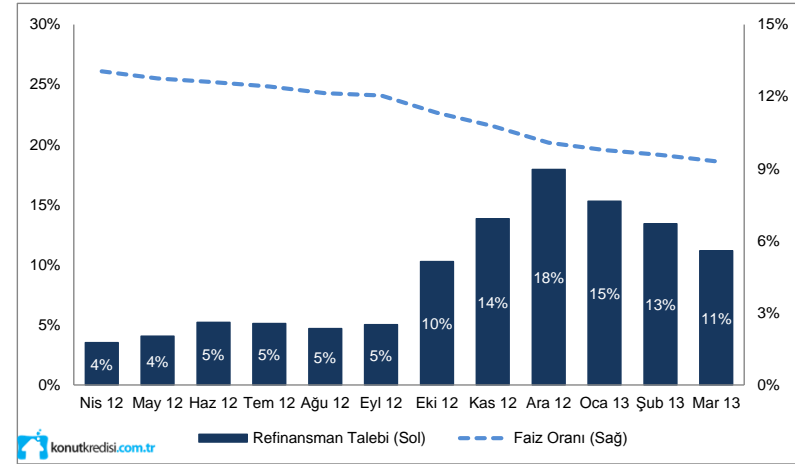
### Refinansmanın\* toplam talep içerisindeki payı ilk çeyrekte ortalama %14 olmuştur

Krediye ihtiyaç sebebi



### Faizlerdeki düşüşün yavaşlaması ile birlikte refinansmanın toplam talepteki payı azalma trendine girmiştir

Konut kredisi aylık faiz oranları – Refinansman talebi

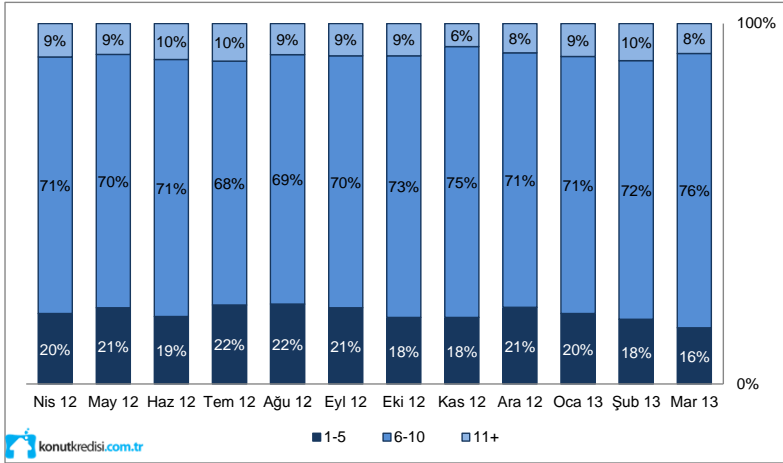


\* Refinansman (ya da kredi transferi): Daha önce kullanılmış bir kredinin aynı veya ikinci bir bankadan farklı şartlarla alınan başka bir krediyle kapatılması ya da yeniden yapılandırılması. Konut kredisi müşterileri ödemekte oldukları konut kredilerinin maliyetlerini belirli koşullar altında düşürebilmektedir

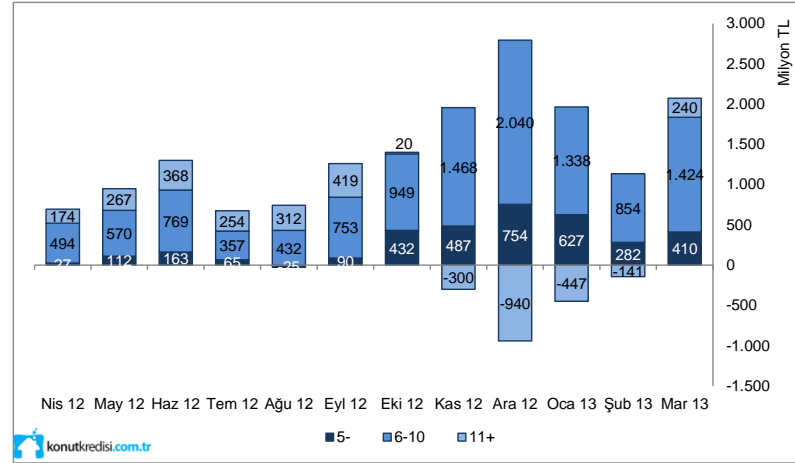
Kaynak: Konutkredisi.com.tr - Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

## Konut kredisi talebi ve kullanımı yoğun olarak 6-10 yıl arasında gerçekleşmiştir. Bankaların bu vadelerdeki konut kredisi bakiyesi 3,6 milyar TL net artış göstermiştir

**10 yıl üzeri vadelere olan talepte bir artış görülmezken tüketicilerin %55'i 10 yıl vadeli kredileri tercih etmiştir**  
Konutkredisi.com.tr'den talep edilen kredilerin vadesi



**2013 yılı ilk çeyreğinde bankaların taşıdığı 6-10 yıl vadeli konut kredilerinde 3,6 milyar TL net artış olmuştur**  
Vadeye göre kredi tutarındaki net değişim (açılan-kapanan krediler)

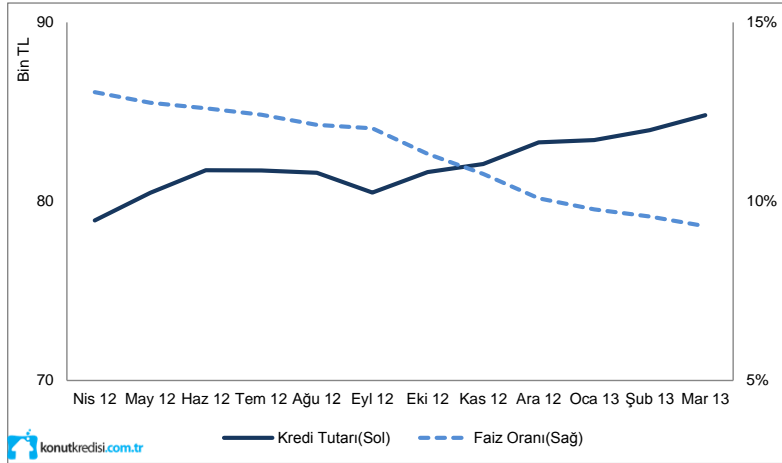


Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

## Kredi faizlerindeki düşüşle birlikte talep edilen kredi tutarları genel olarak artış trendine girmiştir

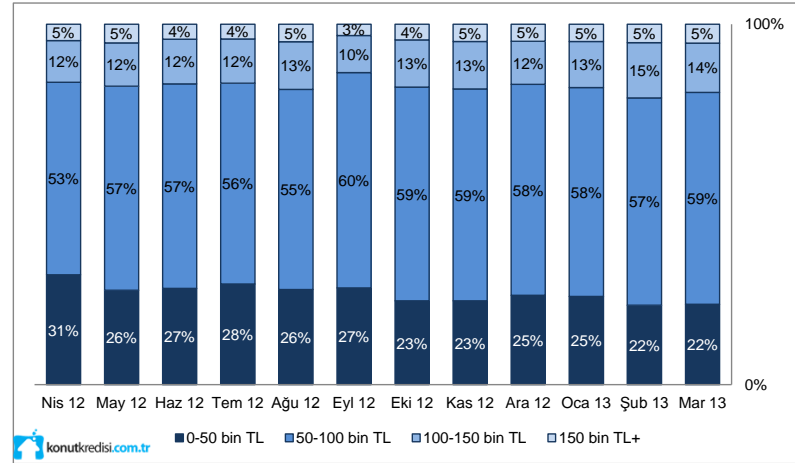
### Faizlerdeki ciddi düşüş ile birlikte talep edilen ortalama kredi tutarı %10 artmıştır

Talep edilen ortalama kredi tutarı – Konut kredisi faiz oranı



### 100 bin TL üzeri kredilere olan talebin payı son bir yılda %12 artmıştır

Talep edilen kredi tutarı

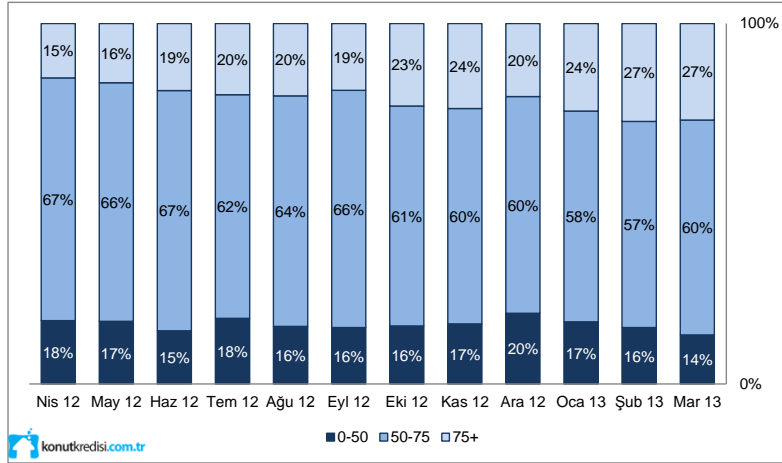


Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

## Faizlerdeki düşüş ile birlikte tüketiciler alacakları konut değerine göre daha yüksek oranda kredi talep etmektedirler

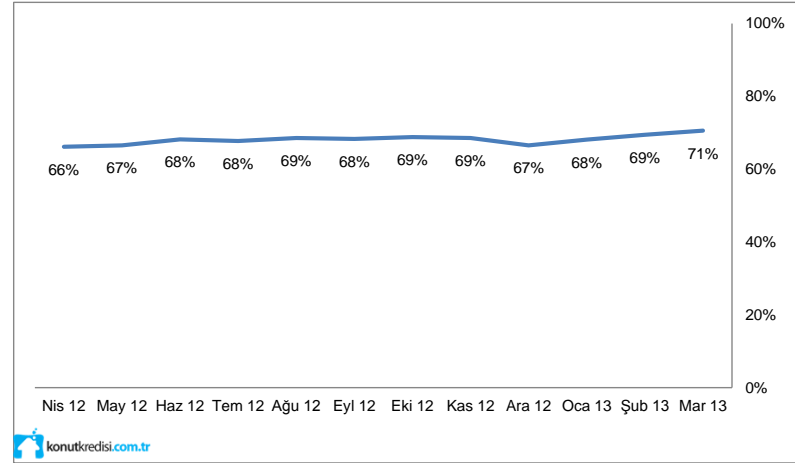
**Alacakları evin yarısından fazlası için peşinat ödemek isteyen tüketicilerin payı faizlerin düşmesi ile birlikte azalmıştır...**

Talep edilen LTV \* (Kredilendirme Oranı)



**... Buna bağlı olarak kredi ile alınmak istenen konutlar için talep edilen kredilendirme oranı artmıştır**

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 (15.05.2013 tarihi itibariyle\*)

Kredi Vadesi (Yıl)	Aylık Faiz Oranı	Aylık Taksit Tutarı	Aylık Maliyet Oranı
5	%0,67	2.030 TL	%0,74
7	%0,67	1.561 TL	%0,72
10	%0,67	1.215 TL	%0,71
15	%0,76	1.021 TL	%0,79
20	%0,75	900 TL	%0,80
30	%0,79	839 TL	%0,81

\* 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

