



Konut Kredisi Piyasasına Bakış

Türkiye Konut Kredisi İstatistikleri (Temmuz 2012 - Haziran 2013)
2013 2. 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

- 2013'ün ilk yarısında önemli ölçüde düşen konut kredisi faizleri, Haziran ayında Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) parasal genişlemeyi sonlandıracağına ilişkin açıklamaları sonrası hızlı bir yükselişe geçerek yeniden senelik %10 seviyesine yaklaştı. 4
- Konut kredilerinin yıllık büyüme oranı Haziran sonu itibariyle %30'u yakaladı. Ancak GSYH'nin %6,4'ü seviyesine gelen konut kredileri hacmi hala Avrupa ortalamasına göre 8 kat küçük. 5
- Katılım bankaları, özel bankalar ve kamu bankalarına göre son 1 yılda 2 kat daha hızlı büyüdü. 8
- 40 yaşa kadar her 10 yaş artışı ile birlikte talep edilen konut değerinin yaklaşık %10 arttığı görülüyor. 10
- Eğitim düzeyi lisans ve üzeri olan kişilerin satın almak istedikleri ev değeri ortalamaya göre %25 daha yüksek. 2013'de faizlerdeki düşüş ile birlikte eğitimi ilköğretim seviyesinde olanların talepteki payı arttı. 12
- Düşen faizlerin etkisiyle 2013 başından beri yükselişte olan Tüketici Konut Fiyat Endeksi, Haziran ayında faiz artışlarının etkisiyle %4 düştü. Satıcıların talep ettikleri fiyatla tüketicinin ödemek istediği fiyat arasındaki makasın açılması konut satışlarında azalma beklentisine yol açtı. 18
- Son bir senenin konut kredisi taleplerinin 4'te 3'ünü 150 bin TL altındaki konutlar için olan talep oluşturdu. 18
- 2013 2. çeyreğinde refinansman talebi 1. çeyreğe göre %65 artış gösterirken, Mayıs ayında her 3 kredi başvurusundan 1'i yapılandırma için gerçekleşti. 19

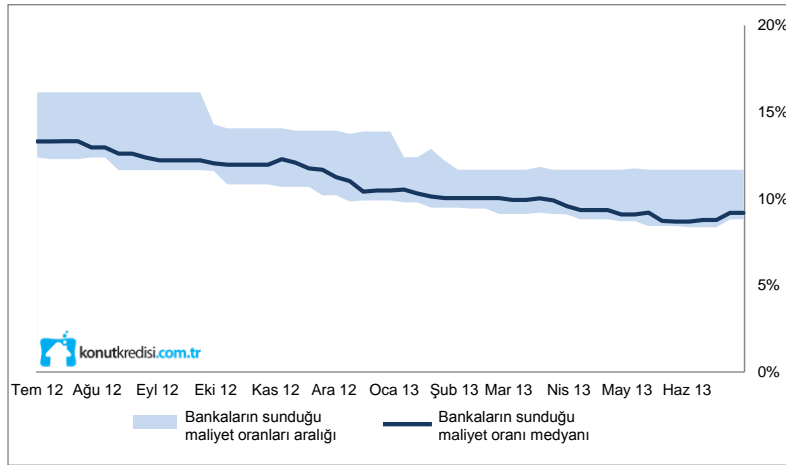
Bölüm 1

Konut Kredilerine Genel Bakış

Kredi faizleri 2013 ikinci çeyreğinde düşmeye devam etmiş, fakat Haziran ayı sonunda global ekonomideki gelişmelere paralel olarak artışa geçmiştir

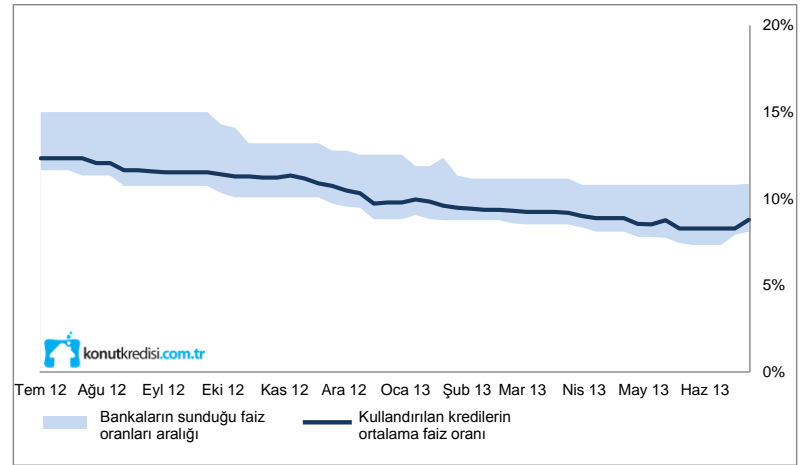
Tarihi dip seviyeleri gören konut kredisi maliyet oranları Haziran ayı sonunda yükselişe geçmiştir

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



Bankaların sunduğu minimum faiz oranı tarihi dip seviyenin %20 üzerine çıkmıştır*

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



FED'in Mayıs ayındaki açıklamaları sonrası yükselen faizler konut kredilerini de etkilemiştir

* Faiz oranları Temmuz ayı başı itibarıyla yıllık %9 seviyesinin üzerine çıkmıştır.

** 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

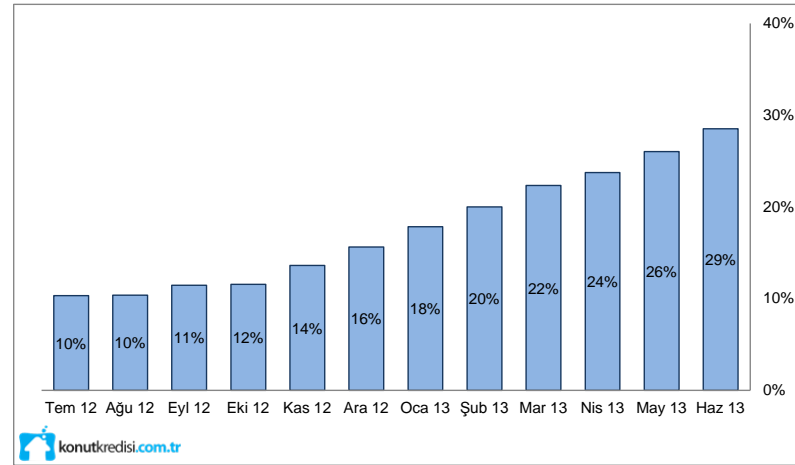
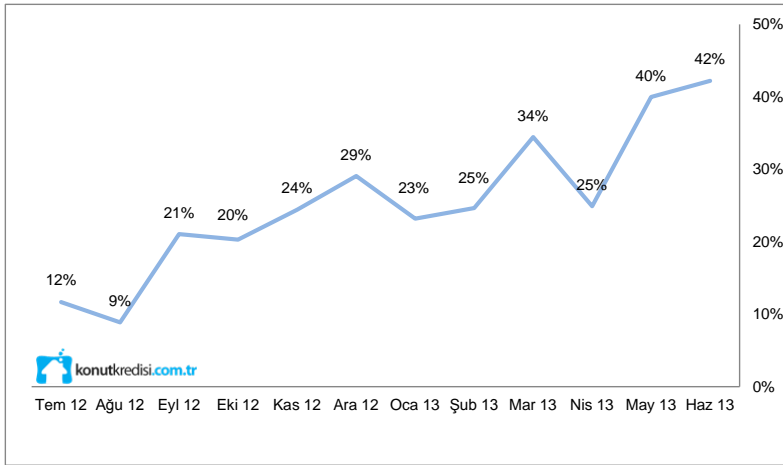
Faizlerdeki düşüş trendi, kredi hacmindeki büyüme hızını artırmıştır. Ancak faizlerin artmasıyla birlikte 3. çeyrekte kredi büyümesinin yavaşlaması beklenmektedir

Faizlerin dip seviyelerdeki seyrinin devamıyla ortalama konut kredisi büyümesi %36 olarak gerçekleşmiştir

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

Kümülatif büyüme oranı %30 seviyesine yaklaşmıştır

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

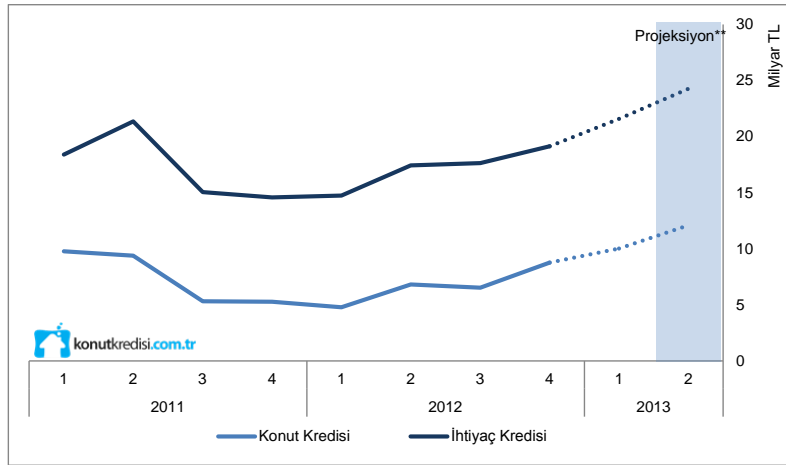


Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

2013 yılı ikinci çeyrek tahminlerine göre 13 milyar TL'lik yeni konut kredisi, 25 milyar TL civarında da ihtiyaç kredisi kullanılmıştır

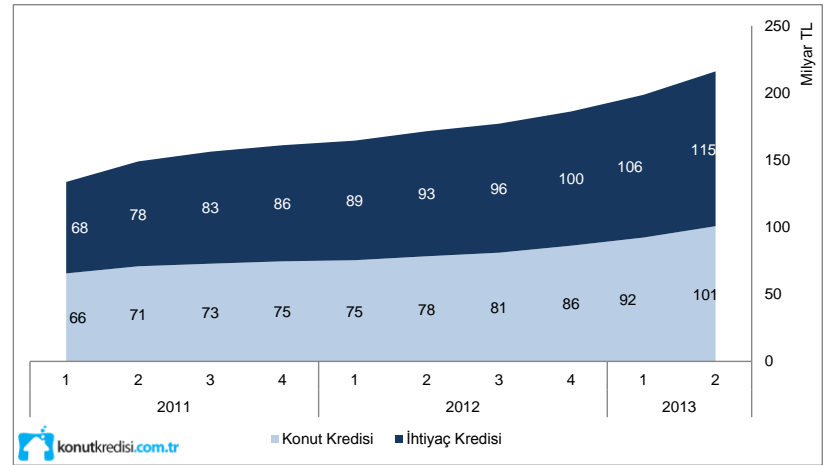
2013 yılı ikinci çeyreğinde yaklaşık 13 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılmıştır

Kredi tipine göre yeni kredi orijinasyon hacmi



Bankaların 2013 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle taşıdıkları toplam konut kredisi bakiyesi 100 milyar TL'yi aşmıştır

Türkiye bankacılık sistemi bilançosundaki toplam konut ve ihtiyaç kredileri



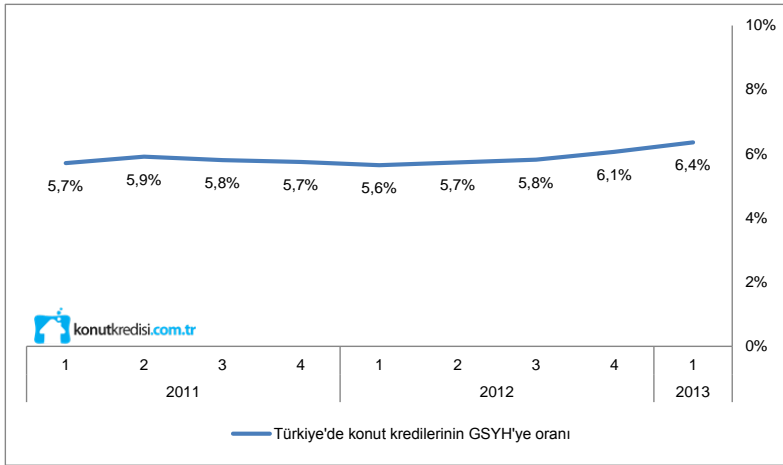
2013 yılı ikinci çeyrek verilerine göre yaklaşık 160 bin adet yeni konut kredisi kullanılırken 2,5 milyon adedin üzerinde yeni ihtiyaç kredisi kullanımını gerçekleştirmiştir.

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

Konut kredileri büyümesi genel ekonomik büyümenin az da olsa üzerinde gerçekleşmiştir. Bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı ise stabil seyretmektedir

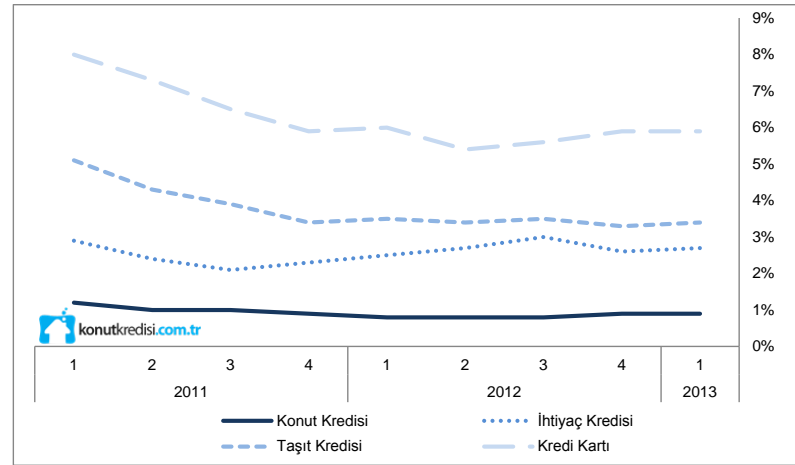
Konut kredilerinin GSYH'ye oranı 2013'ün ikinci çeyreği sonunda %6,4'e yükselmiştir

Konut kredisi hacminin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı



2013 ikinci çeyreğinde bireysel kredi TDO stabil bir seyir izlemiştir

Bireysel kredilerde takibe dönüşüm oranları («TDO»)»

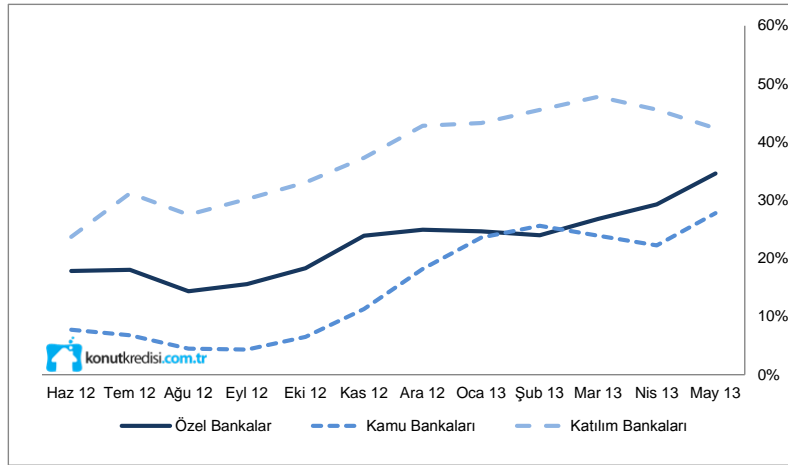


Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

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

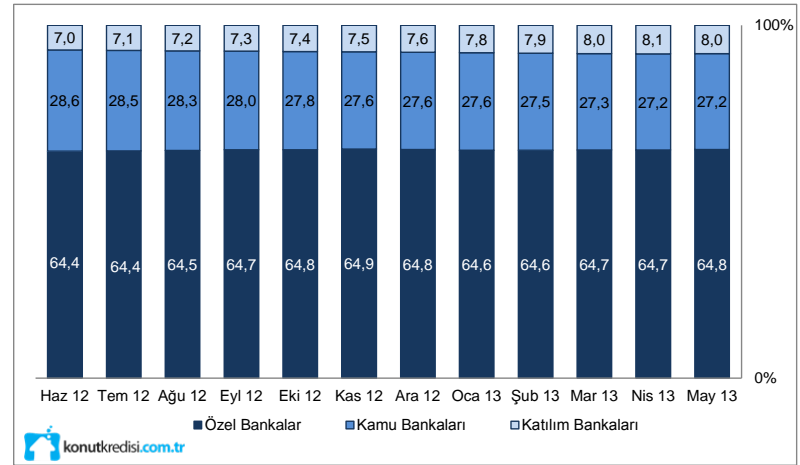
2013 2. çeyreğinde özel bankalar büyüme hızlarını artırırken, en yavaş büyümeyi kamu bankaları gerçekleştirmiştir

Bankaların yıllık bazda hesaplanan aylık konut kredisi büyüme oranları



Kamu bankaları 2013'ün ilk beş aylık döneminde %1,7 pazar payı kaybetmişlerdir

Bankaların konut kredisi payları



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

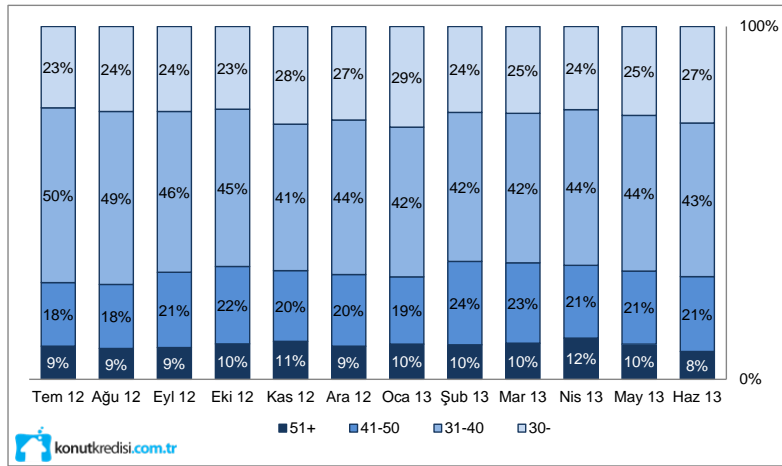
Bölüm 2

Konut Kredisi Tüketici Profili

Talep edilen konutların ortalama değeri, talep edenlerin yaşı ile doğru orantılı olarak artmaktadır

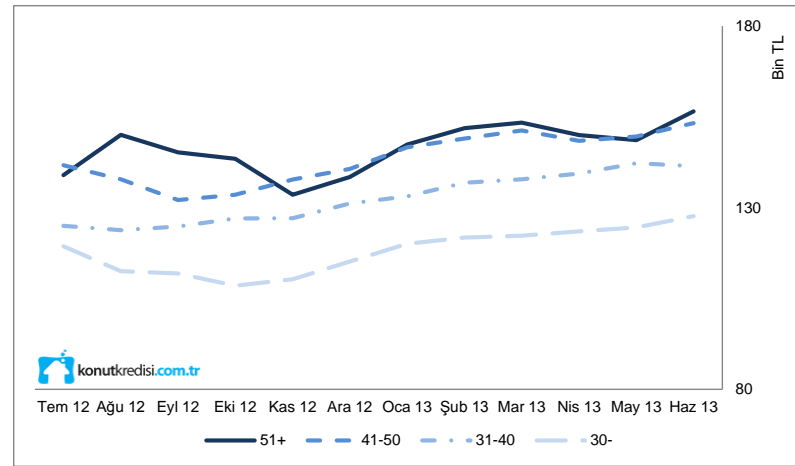
Konut kredisi talebinin en yoğun olduğu yaş grubunun 31-40 yaş aralığı olduğu görülmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı



40 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*



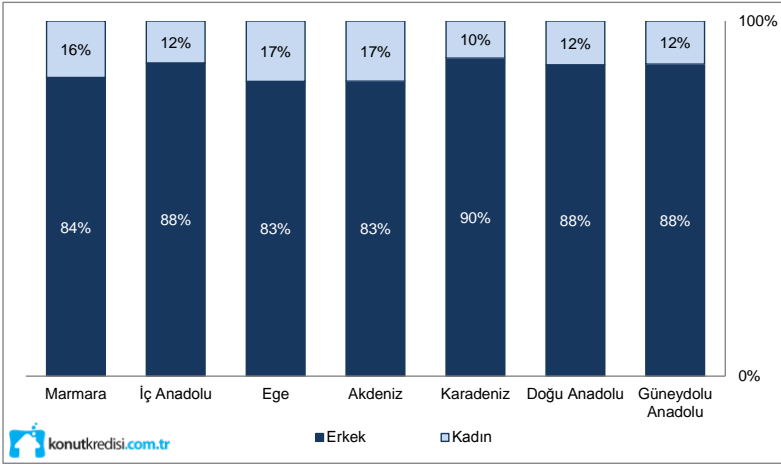
*Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığına göre konut değeri ortalaması geriye dönük 3 ayın ortalaması alınarak hesaplanmıştır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi ile ev sahibi olma talebi büyük çoğunlukla evli çiftlerden gelmiştir. Karadeniz Bölgesi'nde talebin %90'ı erkeklerden gelmiştir

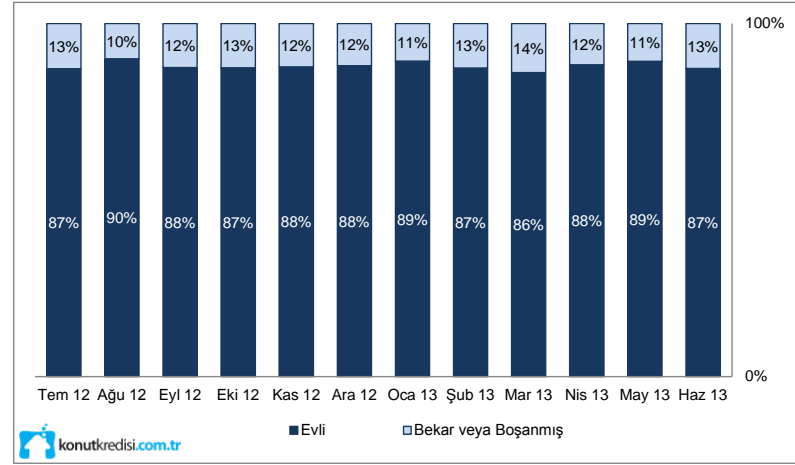
Karadeniz Bölgesinde kredi talebinin %90'ı erkeklerden gelmiştir

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

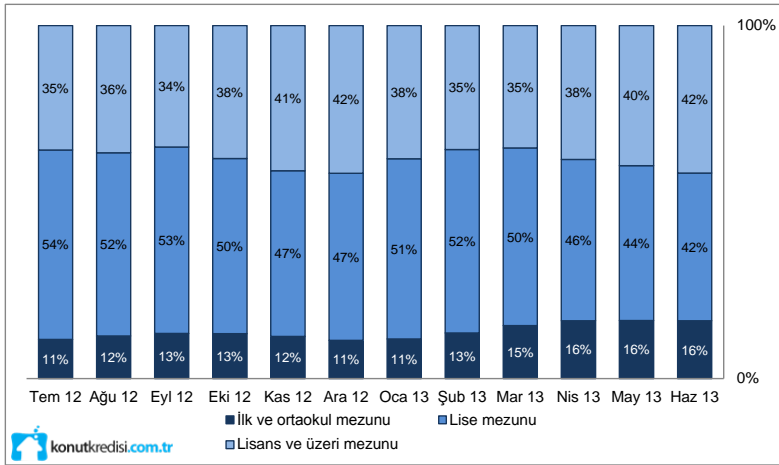


Konut kredisi talebinin en yoğun olduğu 31-40 yaş aralığındaki insanların %90'ından fazlası evli kişilerden oluşmaktadır

İlk ve ortaokul mezunlarının talep ettikleri konut değerleri diğer eğitim gruplarına göre daha düşük olmasına karşın, bu kişilerin toplam talepteki ağırlıkları artmaktadır

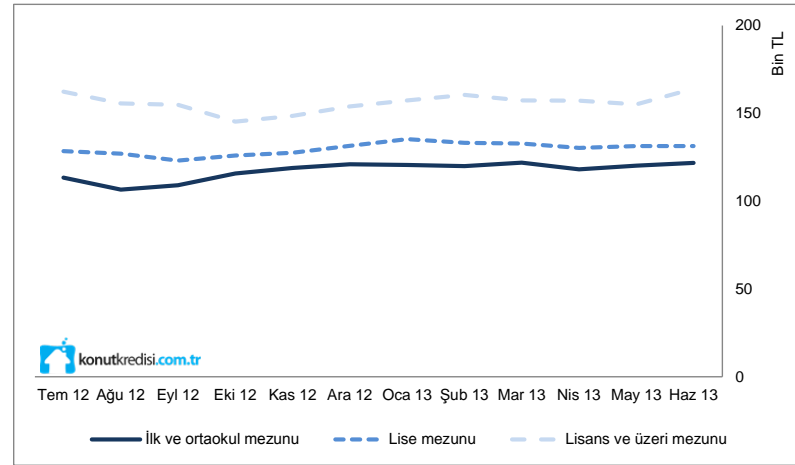
İlk ve ortaokul mezunu bireylerin konut kredisi başvurularında ağırlıkları artmaktadır

Konut kredisi talep eden kişilerin eğitim durumu*



Lisans ve üzeri mezunu kişiler ortalamaya göre %25 daha yüksek fiyatlı konutlar talep etmektedir

Eğitim durumuna göre talep edilen konut değeri ortalaması**



* Bankalar tarafından ön uygunluk verilen müşterilerle ilgili veriden hesaplanmıştır.

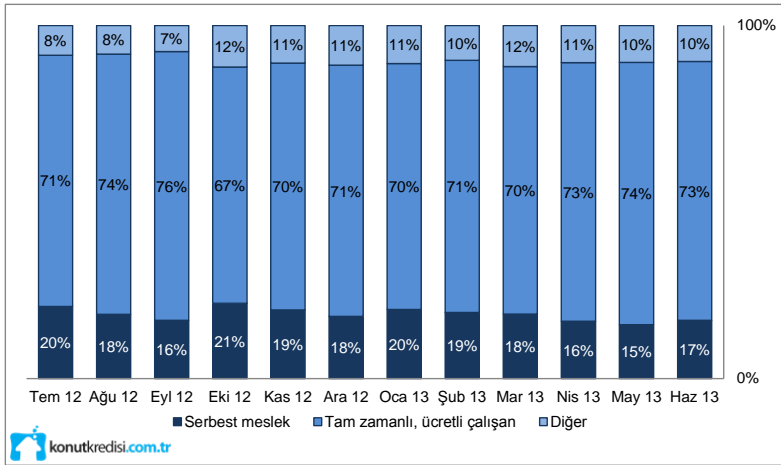
** Geriye dönük 3 ayın ortalaması alınarak hesaplanmıştır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Tam zamanlı, ücretli çalışanların talepteki payı artarken, serbest meslek sahiplerinin talep ettikleri ortalama kredi tutarı daha hızlı bir artış göstermiştir

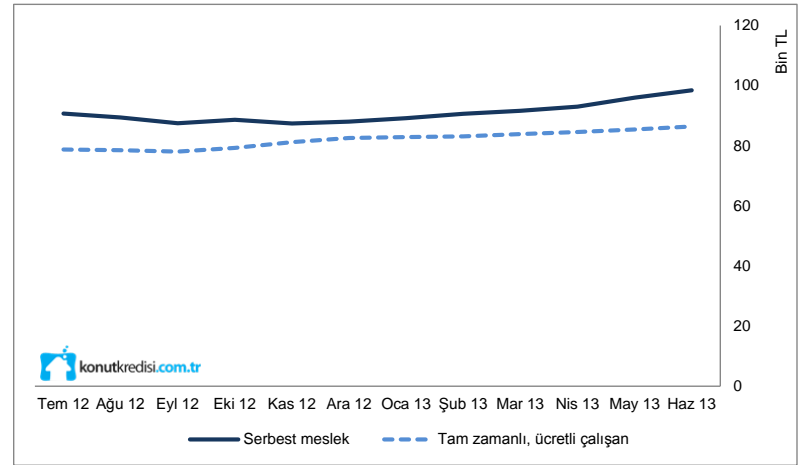
Tam zamanlı, ücretli çalışanların payı son çeyrekte %5 artış göstermiştir

Konut kredisi talep eden kişilerin çalışma durumu



Serbest meslek sahiplerinin talep ettikleri ortalama kredi tutarı daha hızlı bir artış göstermiştir

Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı*



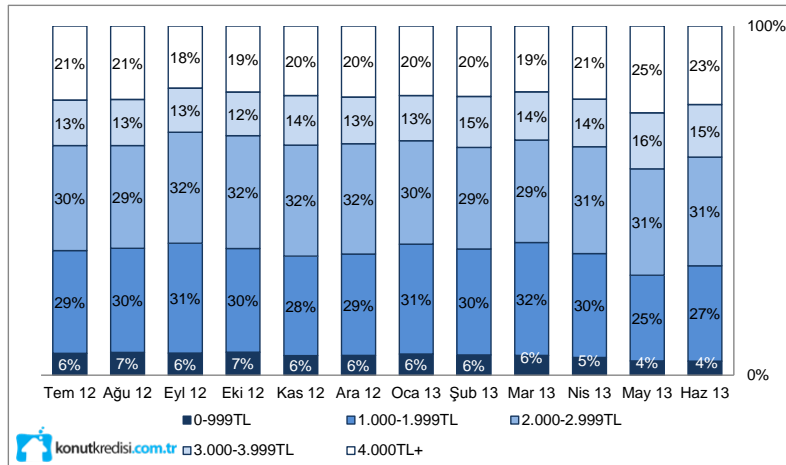
*Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı geriye dönük 3 ayın ortalaması alınarak hesaplanmıştır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

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

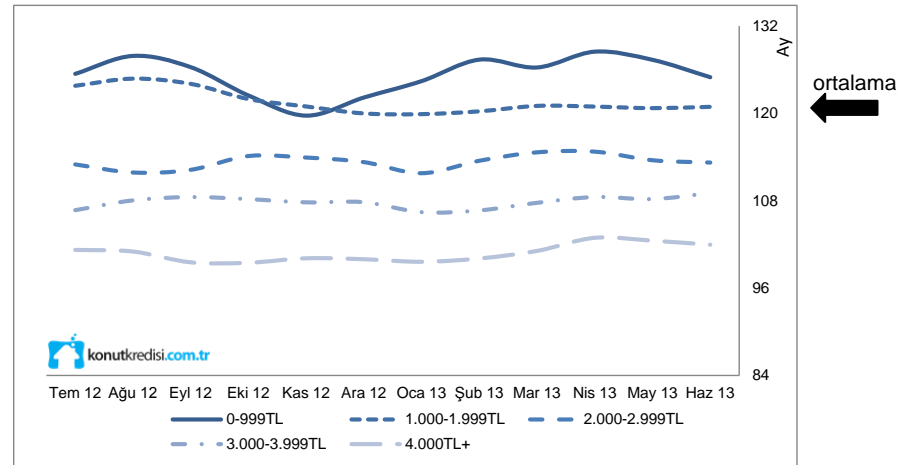
Hane geliri 2.000 TL'nin altında olan kişilerin konut kredisi talebi içerisindeki payı halen çok düşüktür

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 vadeli ürünlerin bankalarca aktif olarak kullanımının düşük olması 2.000 lira altında geliri olan insanların konut kredisi kullanmalarını olumsuz etkilemektedir

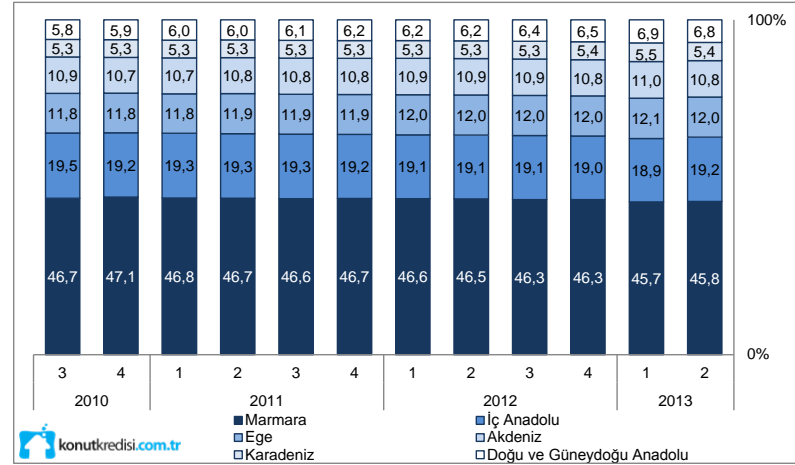
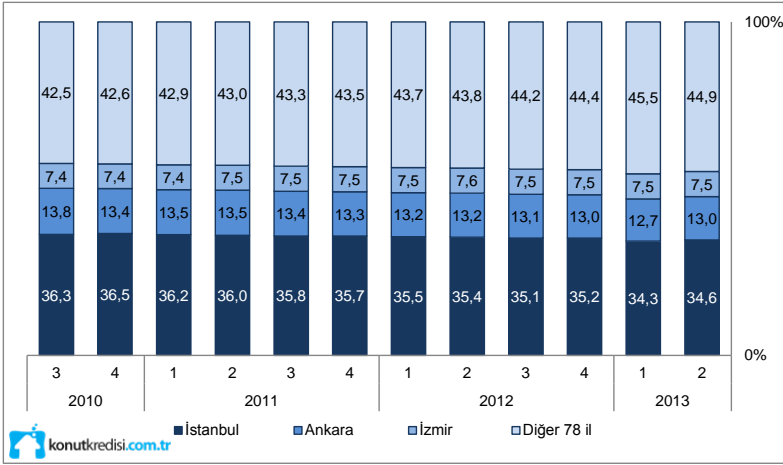
2013 yılı 2. çeyreğinde İstanbul ve Ankara'nın konut kredilerindeki payı azalmaya devam ederken Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgeleri paylarını artırmıştır

2013 yılı 2. çeyreğinde İstanbul ve Ankara'nın konut kredilerindeki payı artmış, İzmir'in payı ise sabit kalmıştır

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

Marmara ve Ege'nin payı artarken, Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin payı önceki çeyreğe göre azalmıştır

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

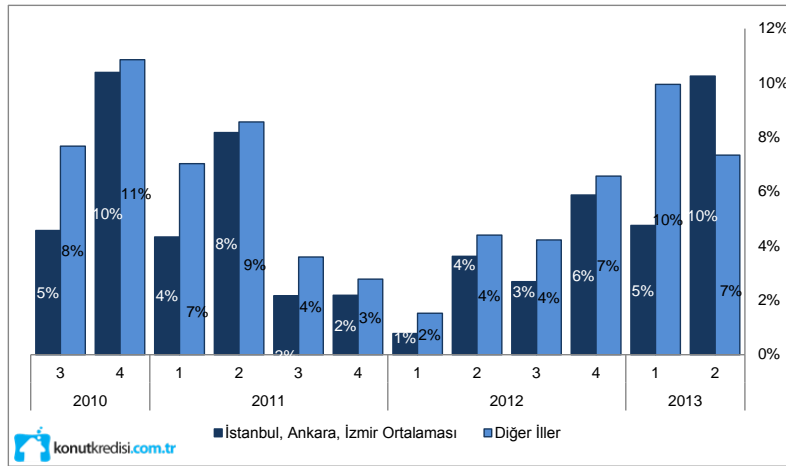


Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kişi başına düşen ortalama konut kredisi tutarı 3 büyük ilde yaklaşık 2.500 TL iken, diğer illerde ortalama 870 TL'dir

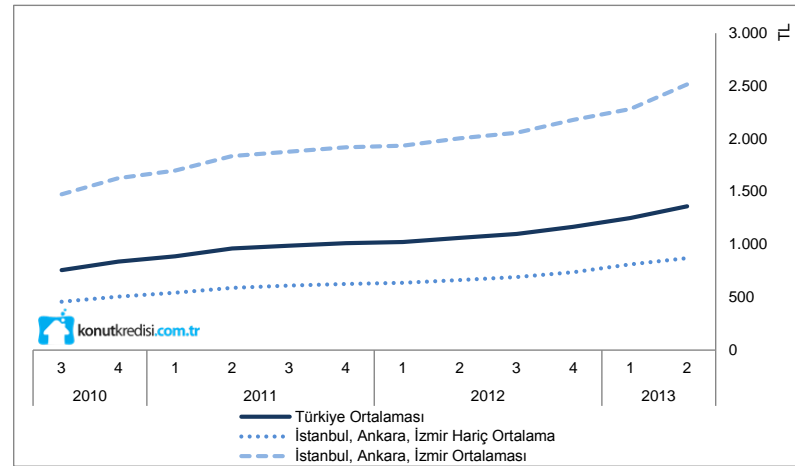
Anadolu'da kişi başına düşen konut kredisi tutarının artış hızı azalırken 3 büyük ilde neredeyse iki kat artmıştır

Bölgelere göre kişi başına düşen konut kredisi tutarı büyümesi (çeyrek yıl)



Son çeyrekte diğer illere göre daha hızlı büyüyen 3 büyük ilde kişi başına düşen kredi tutarı diğer illerin 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

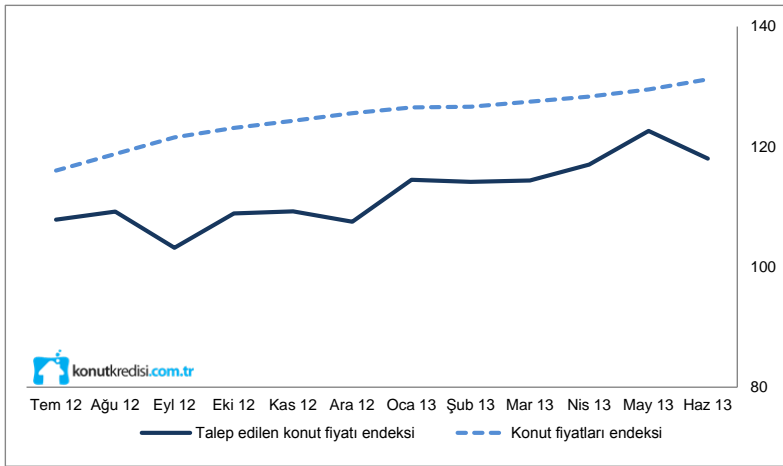
Bölüm 3

Talep Edilen Konut Kredisi Özellikleri

Tüketici Konut Fiyat Endeksi'ne göre 2. çeyrek sonunda tüketicilerin talep ettikleri ortalama konut fiyatları düşüşe geçerken alış-satış fiyat makası açılmıştır

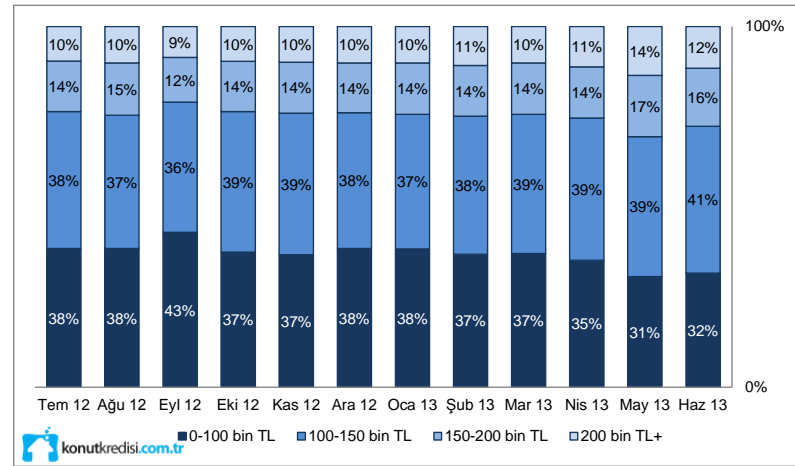
Tüketici Konut Fiyat Endeksi'ne göre tüketicilerin talep ettikleri ortalama konut fiyatı 2. çeyrek sonunda düşüşe geçmiştir

Tüketici Konut Fiyat Endeksi* - Satıcı Konut Fiyatları Endeksi**



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

Talep edilen konutların değeri



Sezonsal olarak konut satışlarının düşmeye başladığı yaz aylarına girerken makasta gözlemlenen bu açılma konut satış adetlerinde düşüş beklentisine yol açmaktadır

*Tüketici Konut Fiyat Endeksi, Konutkredisi.com.tr'de yapılan sorgulama verileri ile 2012 Ocak ayı baz alınarak endekslenmiştir.

**Satıcı 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

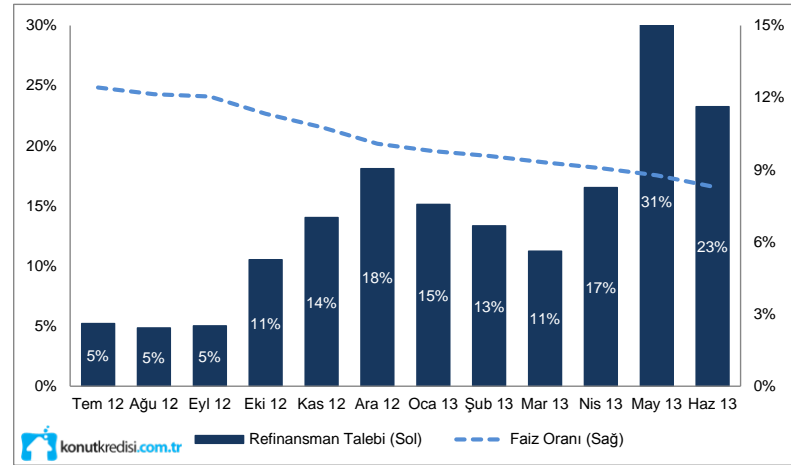
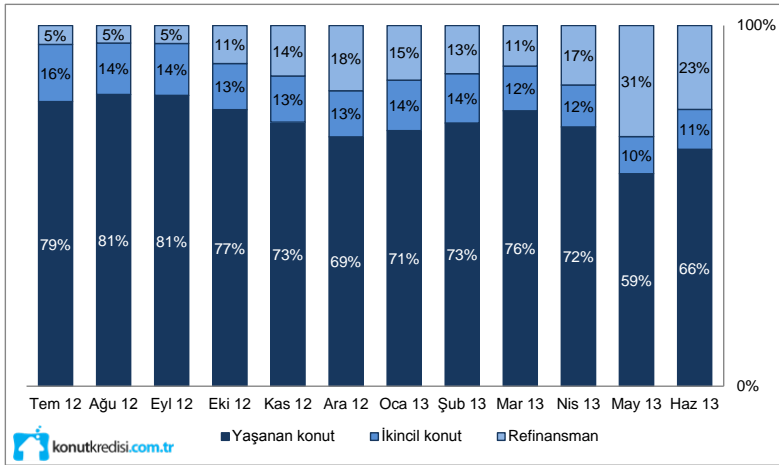
2013 yılı ikinci çeyreğinde faizlerdeki düşüşle beraber refinansman ürünlerine olan ilgi hızla artmıştır

Faiz oranlarının dip seviyeleri gördüğü 2013 Mayıs ayında kredi taleplerinin 3'te 1'i refinansman* için gerçekleşmiştir

Krediyeye ihtiyaç sebebi

Faizlerdeki düşüşe paralel olarak 2. çeyrekte refinansman talebi 1. çeyreğe oranla %65 artış göstermiştir

Konut kredisi aylık faiz oranları – Refinansman talebi

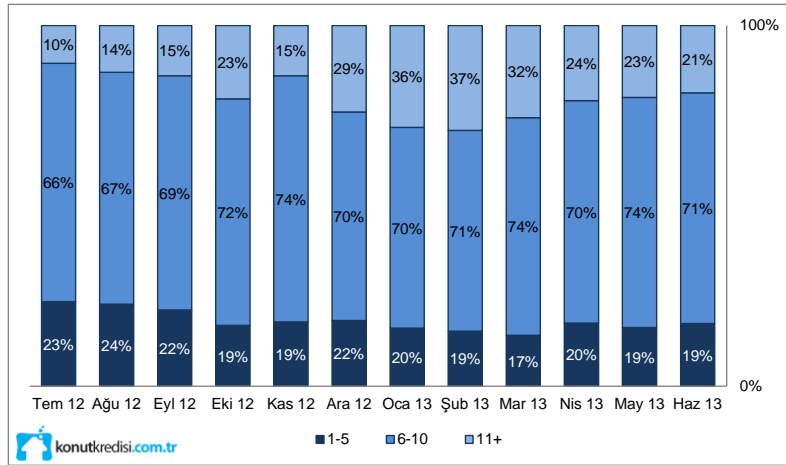


* Refinansman (ya da kredi transferi): Daha önce kullanılmış bir kredinin aynı veya ikinci bir bankadan farklı şartlarla alınan başka bir krediyle kapatılması ya da yeniden yapılandırılması. Konut kredisi müşterileri ödemekte oldukları konut kredilerinin maliyetlerini belirli koşullar altında düşürebilmektedir

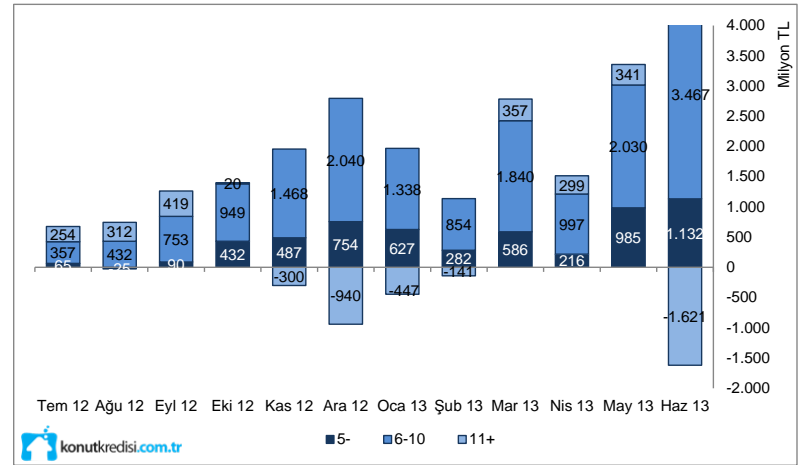
Kaynak: Konutkredisi.com.tr - Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Konut kredisi talebi ve kullanımı yoğun olarak 6-10 yıl arasında gerçekleşmiştir. Bankaların bu vadelerdeki konut kredisi bakiyesi 6,5 milyar TL net artış göstermiştir

10 yıl üzeri vadelere olan talepte bir artış görülmezken tüketicilerin %47'si 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 6,5 milyar TL net artış olmuştur
Vadeye göre kredi tutarındaki net değişim (açılan-kapanan krediler)



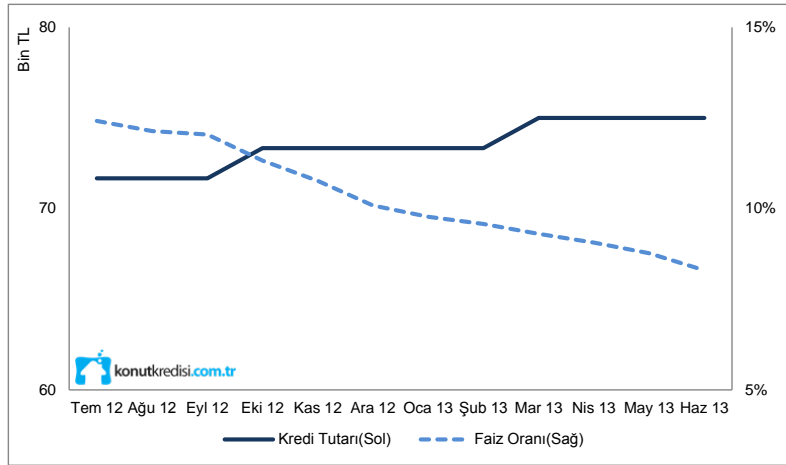
Faizlerin tarihi dip seviyelerde olup yükselmeye başladığı Haziran ayında düşük faizle kredisini yapılandıran tüketicilerin de etkisiyle 10 yıl üzeri vadelerdeki hacim azalırken 10 yıl ve altı vadeler ciddi artış göstermiştir

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

Kredi faizlerindeki düşüşle birlikte başlayan talep edilen kredi tutarlarındaki artış trendi devam etmiştir

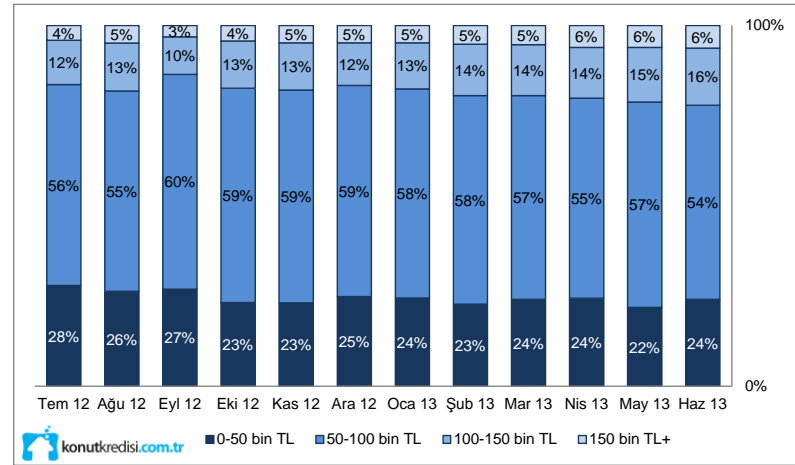
Faizlerdeki ciddi düşüş ile birlikte talep edilen ortalama kredi tutarındaki artış sürmüştür

Talep edilen ortalama kredi tutarı – Konut kredisi faiz oranı



100 bin TL üzeri kredilere olan talebin payı son bir yılda %15 civarında artış göstermiştir

Talep edilen kredi tutarı

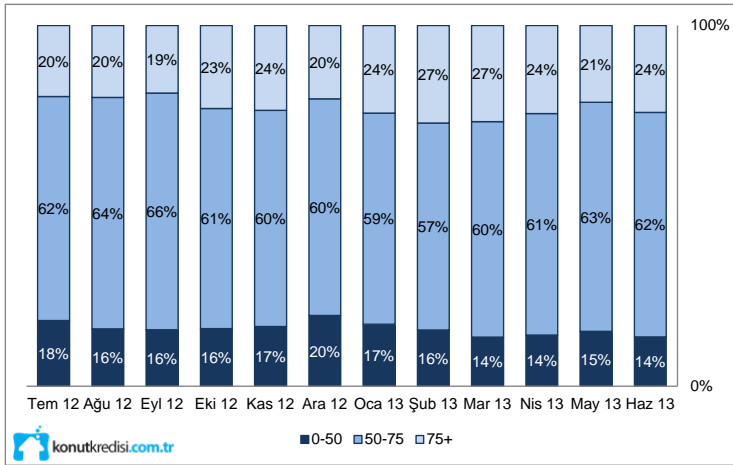


Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

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

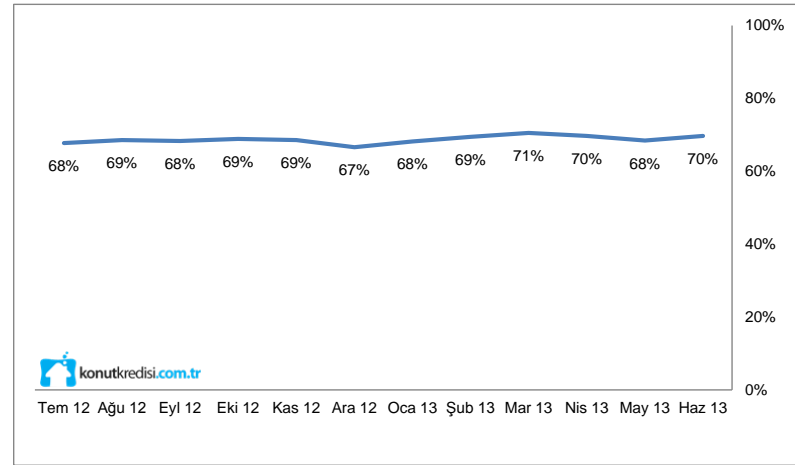
Alacakları evin fiyatının yarısı ila 3/4'üne kadarını krediyle ödemek isteyenlerin oranı artış göstermiştir

Talep edilen LTV * (Kredilendirme Oranı)



Faiz oranlarının düşmesi ile birlikte ortalama peşinat oranı %30'a inmiştir

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 (16.08.2013 tarihi itibariyle*)

Kredi Vadesi (Yıl)	Aylık Faiz Oranı	Aylık Taksit Tutarı	Aylık Maliyet Oranı
5	%0,77	2.094 TL	%0,84
7	%0,77	1.621 TL	%0,82
10	%0,77	1.280 TL	%0,81
15	%0,83	1.087 TL	%0,89
20	%0,86	987TL	%0,91
30	%1,03	1.057 TL	%1,06

* 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