



Konut Kredisi Piyasasına Bakış

Türkiye Konut Kredisi İstatistikleri (Ekim 2011 - Eylül 2012)
Ekim 2012

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
- Çalışma şekli
- Gelir
- Coğrafi bölge

Sayfa 10-14

Kredi Özellikleri

Talep edilen konut ve konut kredisi özellikleri:

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

Sayfa 16-20

Güncel Oranlar

Konut kredilerinde en uygun güncel şartlar

Sayfa 21

«Konut Kredisi Piyasasına Bakış» raporundan özet çıkarımlar

	Sayfa
• Gelişmiş ülkelerin uyguladığı parasal genişleme politikaları sonucu artan likidite ve iç talepteki daralmanın artması, Merkez Bankası'nı sıkı para politikasını gevşetmeye ve faizleri düşürmeye itmektedir. Konut kredisi maliyet oranları sene başından beri %30 oranında azalmıştır	4
• Konut kredisi hacmi son 6 aydır yıllık bazda %10 civarında büyümektedir. Bu artış TCMB'nin 2011 yılında belirlediği yıllık %25 seviyesinin hala çok altındır. Konut kredilerinin GSYH'ye oranı AB ülkeleri ortalamasının yaklaşık 10'da biri oranında seyretmektedir	5
• Konut kredilerinin takibe dönüşüm oranı diğer bireysel kredi türlerinin 5'te biri civarında ve hala düşmekteyken ihtiyaç kredilerinde artış trendi devam etmektedir	7
• Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin konut kredileri içerisindeki payı 2010 yılından beri %20 artmıştır	13
• Konut satıcılarının talep ettiği fiyatlar yükselirken, alıcıların talep ettiği ortalama konut fiyatları son dönemde düşüş göstermiştir. Son çeyrekte 100 bin TL altındaki konutlara olan talep artmıştır	16
• Kredi maliyetinin ucuzlaması, talepteki kredilendirme oranlarının yükselmesine sebep olmuştur. Kredi taleplerinin yaklaşık üçte birinde %75 üstü kredilendirme oranı görülmektedir	20



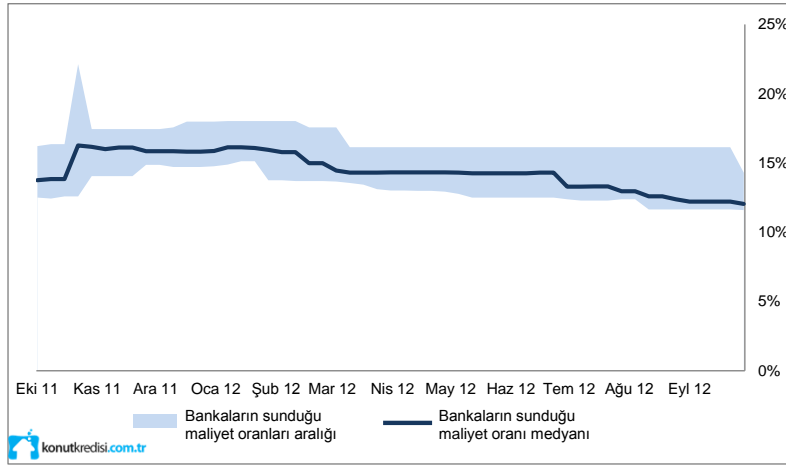
Bölüm 1

Konut Kredilerine Genel Bakış

Konut kredisi faiz oranları sene başından beri düşüş trendini sürdürmektedir. Bu trendin senenin son çeyreğinde de devam etmesi beklenmektedir

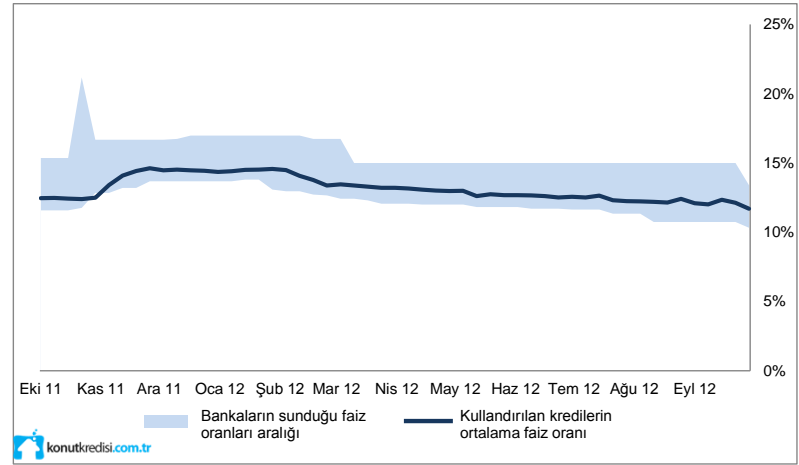
Sene başından bu yana %30 azalan kredi maliyet oranları düşmeye devam etmektedir

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



Kullandırılan konut kredilerinin faiz oranı geçen yılın aynı dönemindeki seviyelerin altına inmiştir

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



Gelişmiş ülkelerin uyguladığı parasal genişleme politikaları sonucu artan likidite, Merkez Bankası'nı sıkı para politikasını gevşetmeye ve faizleri düşürmeye itmektedir

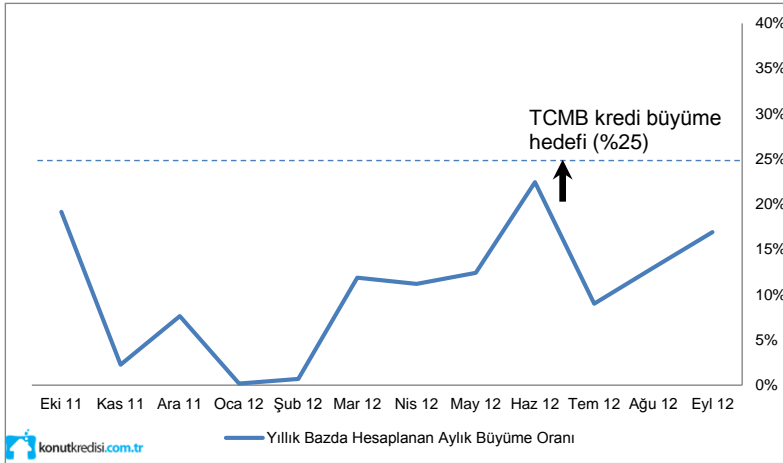
* Maliyet oranı: Kredilerle ilgili tüm masrafları hesaba katan ve farklı kredi ürünlerini karşılaştırmaya yarayan bir orandır. Bankalar ve finans kurumları tarafından yapılan karşılaştırmalar faiz oranı yerine maliyet oranını esas alır. Daha fazla bilgi için blog.konutkredisi.com.tr/aylik-maliyet-orani-nedir-nasil-hesaplanir/

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 faizlerin kısmen canlandırdığı kredi hacmindeki büyüme hala 2011 yılı seviyesinin çok altındadır

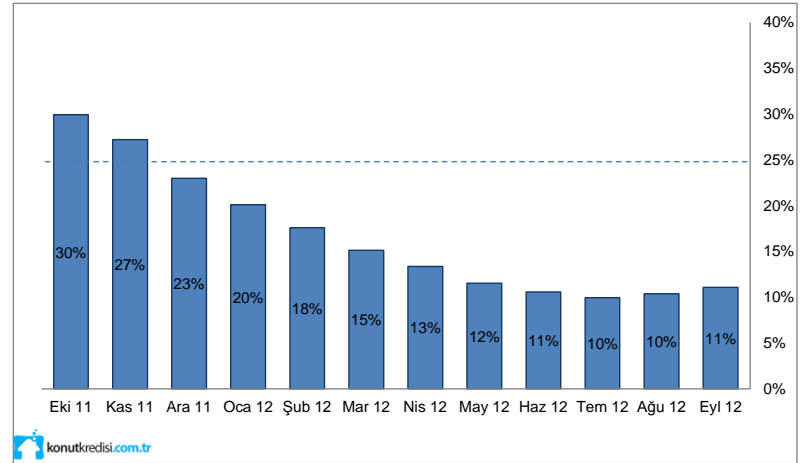
Mart ayından itibaren büyüyen konut kredisi hacmi TCMB'nin hedeflediği seviyelerin altında seyretmektedir

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



Son bir yıldır düşüşte olan konut kredisi senelik büyüme oranı Eylül ayında artışa geçmiştir

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

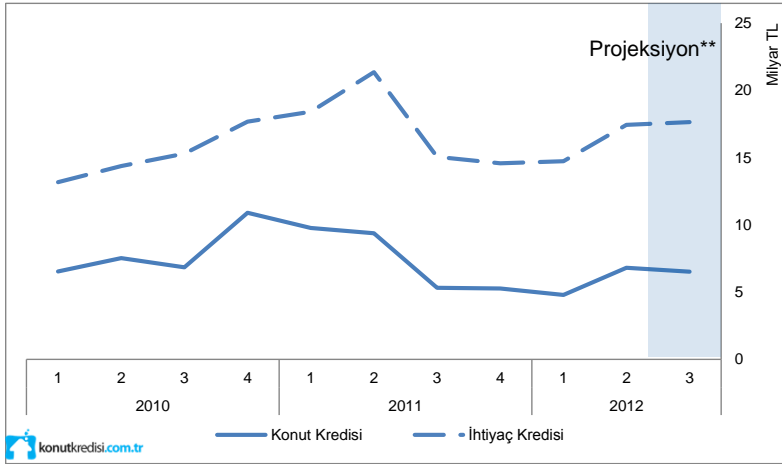


Konut kredisi hacmindeki büyüme yönünü yukarı doğru çevirse de henüz hedeflenen rakamların çok altındadır

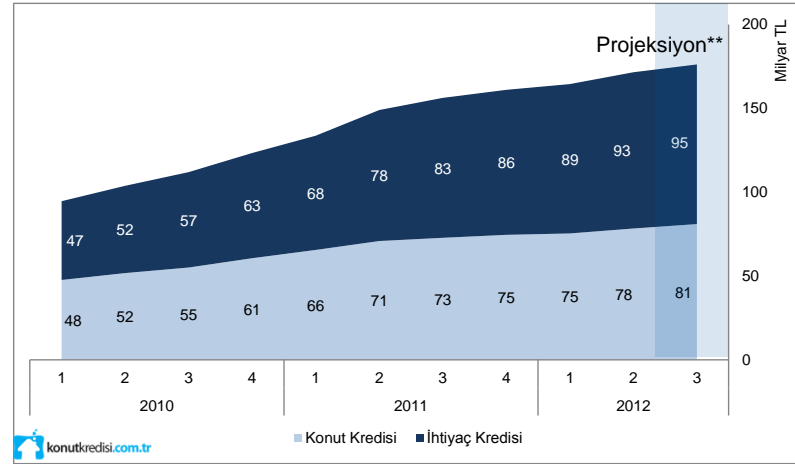
Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

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

Geçen yıl yeni kullanılan kredi hacimlerine göre ihtiyaç kredisi pazarı konut kredisine kıyasla yaklaşık 3 kat daha büyüktür
Kredi tipine göre yeni kredi orijinasyon hacmi



Bankalar 2012 yılı üçüncü çeyrek itibariyle toplam 176 milyar TL'lik konut ve ihtiyaç kredisi bakiyesi taşımaktadır
Türkiye bankacılık sistemi bilançosundaki toplam konut ve ihtiyaç kredileri



* Kapanışlar da dahil edilince banka bilançolarındaki net ihtiyaç kredisi bakiyesindeki artış son bir senede 12 milyar TL civarındadır

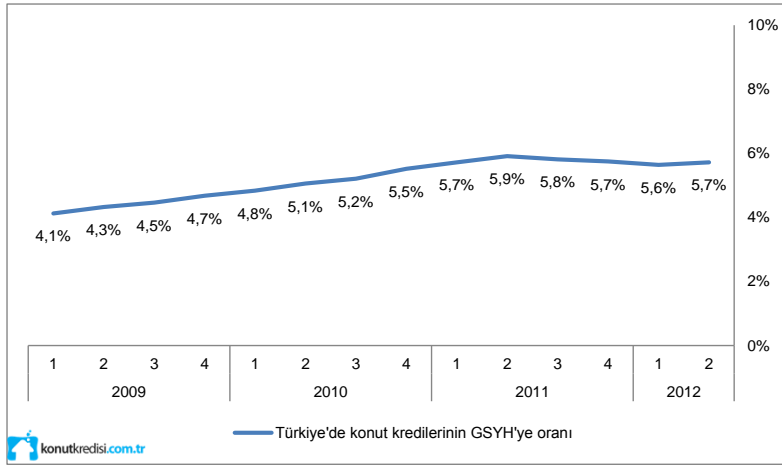
** 2012 üçüncü çeyreği ile ilgili veriler henüz yayımlanmadığından TCMB ve TBB verileri kullanılarak tahmini değerler hesaplanmıştır

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

GSYH'ye göre daha yavaş büyüyen konut kredilerinde takibe dönüşüm oranı %1'in altındayken ihtiyaç kredilerinde bu oran son 3 çeyrektir artmaktadır

Konut kredilerinin GSYH'ye oranının stabil seyrettiği görülmektedir

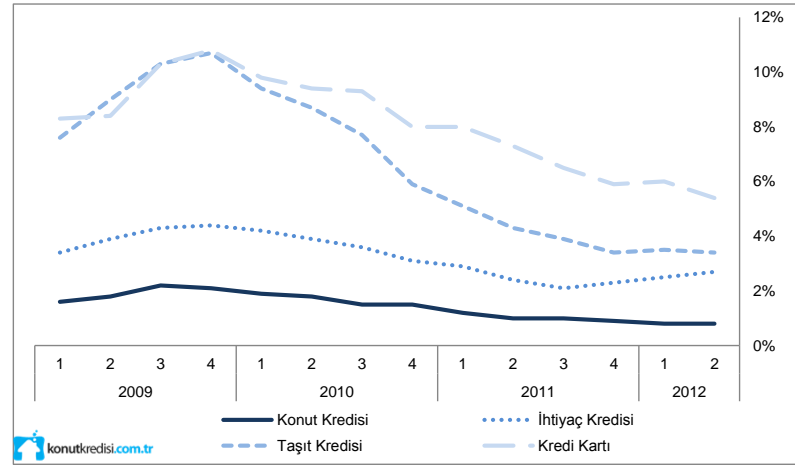
Konut kredisi hacminin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı



Konut kredilerinin GSYH'ye oranı Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde ortalama %52'dir

İhtiyaç kredilerindeki TDO son üç çeyrektir artarken konut kredilerinde bu oran %1'in altında seyretmektedir

Bireysel kredilerde takibe dönüşüm oranları



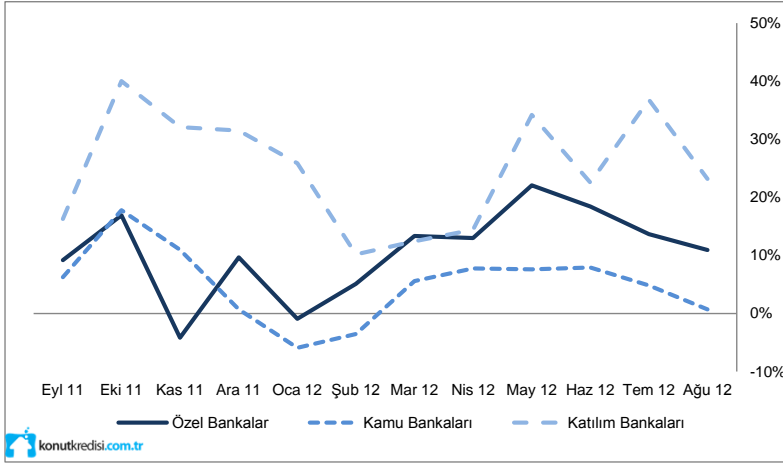
İhtiyaç kredilerindeki takibe dönüşüm oranı son üç çeyrektir artarak geçtiğimiz yılın aynı dönemindeki seviyenin üzerine çıkmıştır

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve European Mortgage Federation (Eurostat) 2010 yılı verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Özel bankalar ve katılım bankaları, kamu bankalarına göre daha hızlı büyümektedir

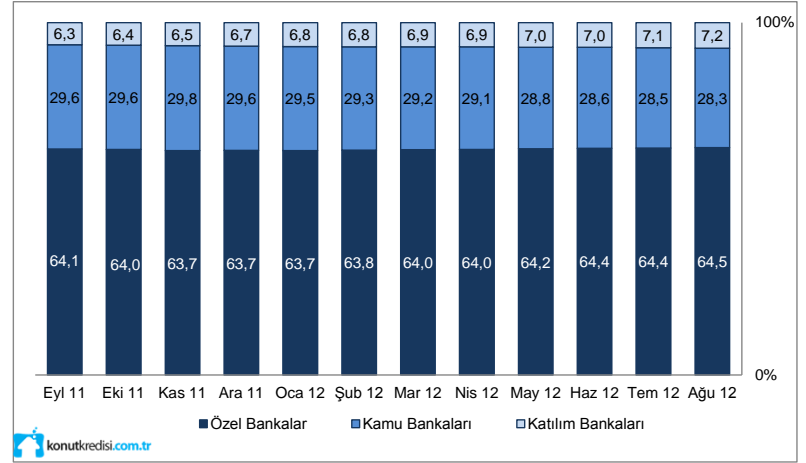
Katılım bankalarının konut kredisi büyümesi son çeyrekte özel bankalar ve kamu bankalarını geride bırakmıştır

Bankaların yıllık bazda hesaplanan aylık konut kredisi büyüme oranları



Katılım bankalarının konut kredisi pazar payı son bir yılda %15 artarken kamu bankalarının payı %5 azalmıştır

Bankaların konut kredisi payları



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

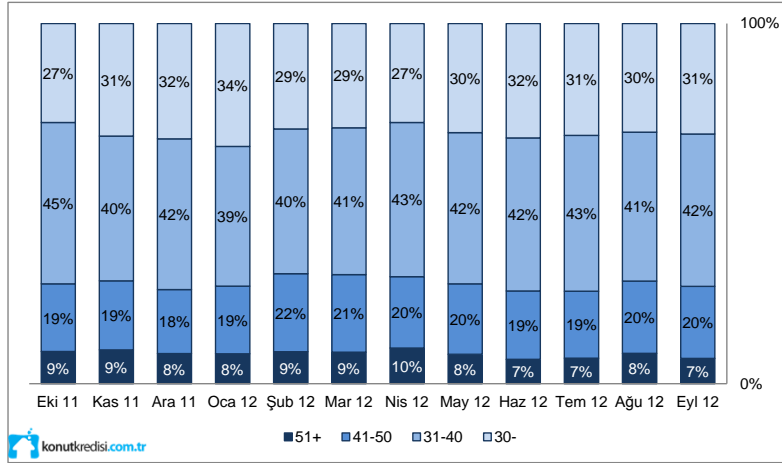
Bölüm 2

Konut Kredisi Tüketici Profili

Konut kredisi talebinin yaklaşık 4'te 3'ünü 40 yaş ve altındaki bireyler oluşturmaktadır

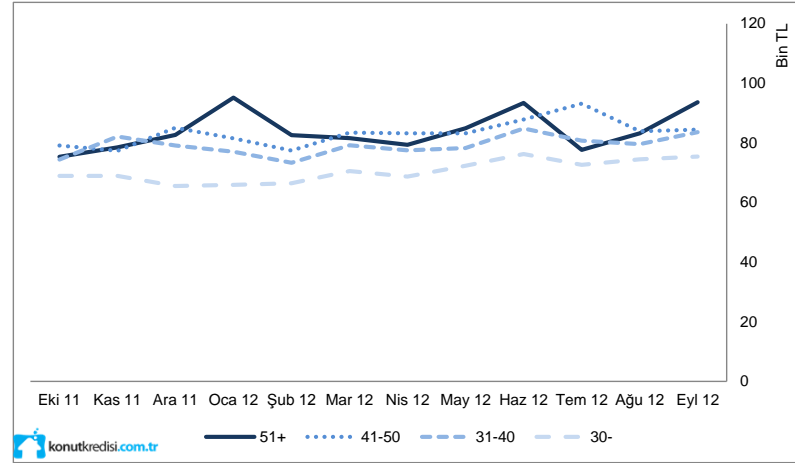
Konut kredisi talebinin yaklaşık 3'te 1'ini 30 yaş altı kişiler oluşturmaktadır

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı



30 yaş ve altı bireylerin konut kredisi talepleri diğer yaş gruplarının yaklaşık %15 altında seyretmektedir

Konut kredisi talep eden kişilerin yaş aralığı ve ortalama kredi tutarı

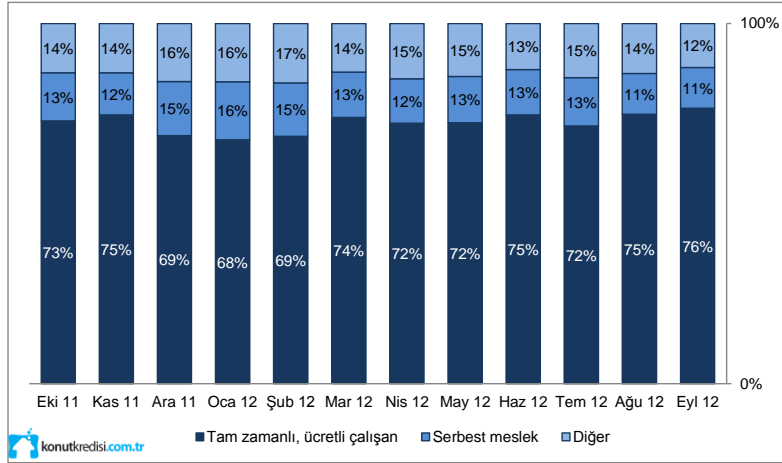


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi talebinin yaklaşık 4'te 3'ünü oluşturan tam zamanlı bordrolu çalışanların talep ettikleri ortalama kredi tutarı yıl başından beri %10 artmıştır

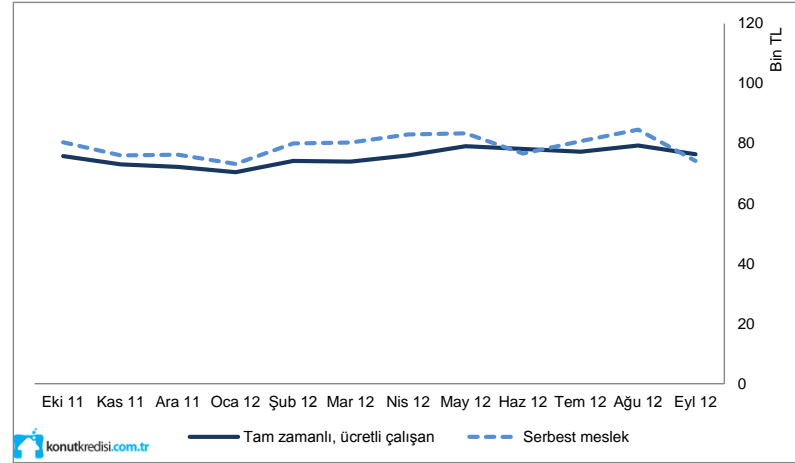
Tam zamanlı bordrolu çalışanlar konut kredisi talebinin 4'te 3'ünü oluşturmaktadır

Konut kredisi talep eden kişilerin çalışma durumu



Tam zamanlı bordrolu çalışan kişilerin ortalama konut kredisi talebi yılbaşından beri yüzde 10 artmıştır

Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı

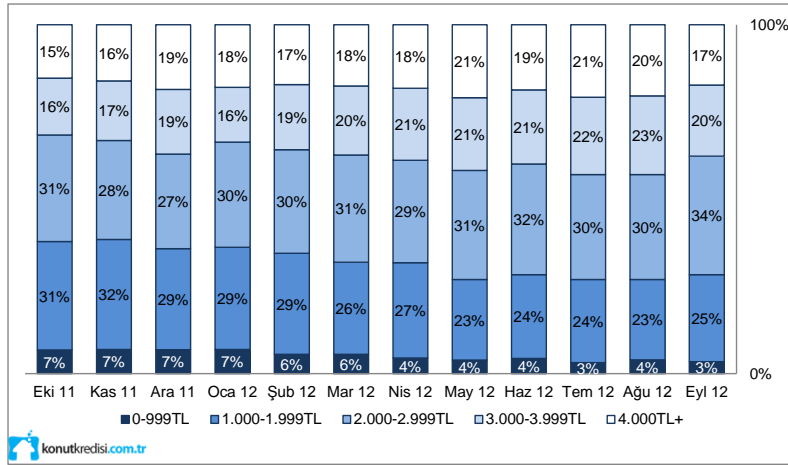


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi olarak talep edilen tutar ortalama 35 aylık gelire karşılık gelmektedir. 2.000 TL'nin altında geliri olan kişilerin talebi azalmıştır

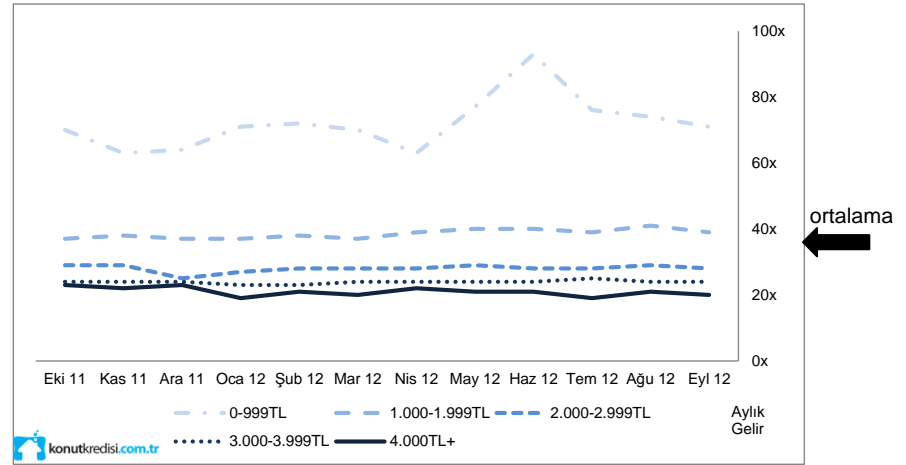
Hane geliri 2.000 TL'nin altında olan kişilerin konut kredisi talebi azalmıştır

Konut kredisi talep edenlerin gelir seviyesi



1.000 TL ve altında aylık geliri olan kişilerin kredi taleplerinin gelirlerine oranı ortalamanın 2 katıdır

Konut kredisi talep edenlerin gelir durumu – aylık gelir karşılığı

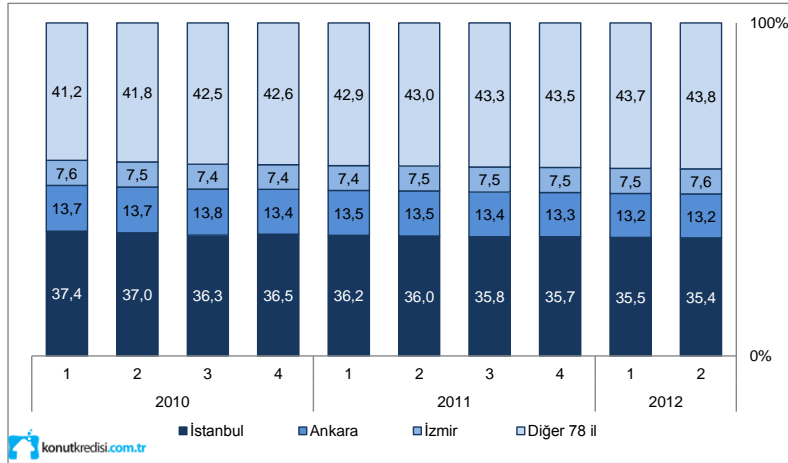


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

İstanbul ve Ankara'nın konut kredilerindeki payı azalmaya devam etmektedir. Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgeleri 2010 yılından beri paylarını %20 artırmıştır

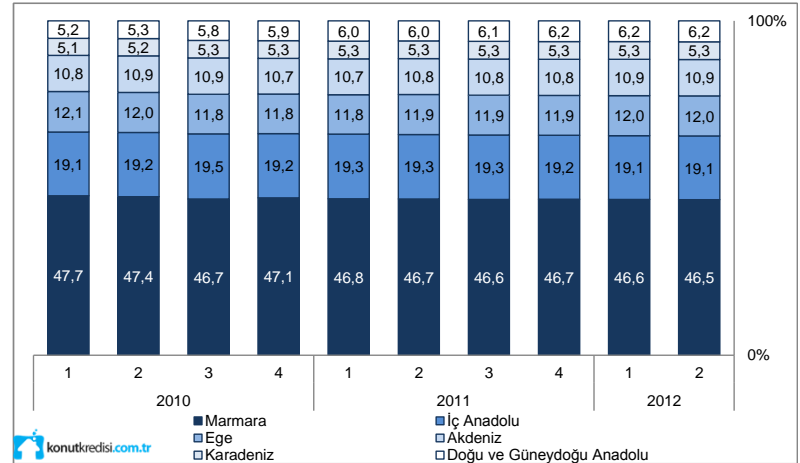
İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki illerin kullandırılan konut kredileri içerisindeki payı artmaktadır

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



Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin konut kredileri içerisindeki payı 2010 yılından beri %20 artmıştır

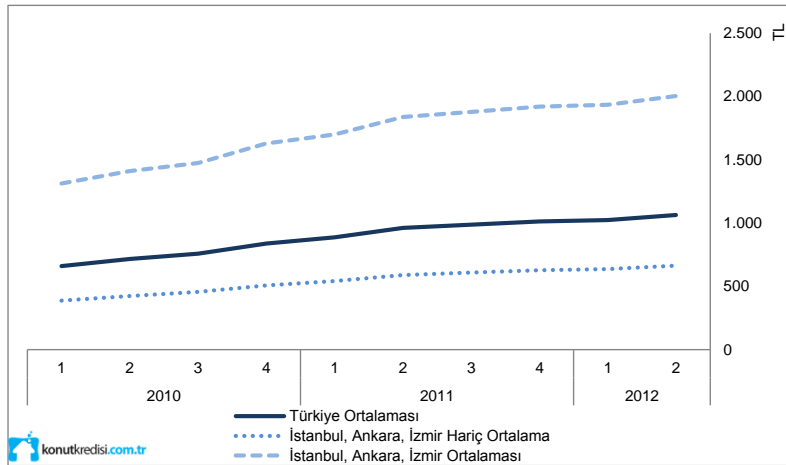
Bölgelerin Türkiye'deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı (çeyrek yıl)



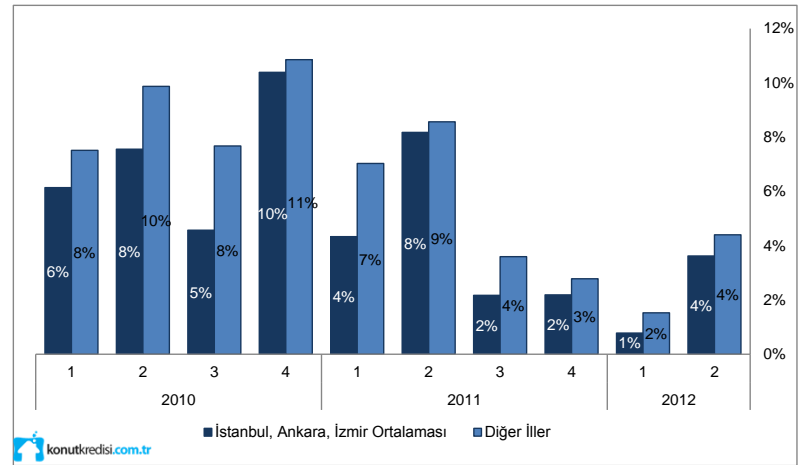
Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kişi başına ortalama konut kredisi tutarı 3 büyük ilde 2.000 TL iken, diğer illerde ortalama 650 TL'dir

İstanbul, Ankara ve İzmir'de kişi başına düşen konut kredisi tutarı diğer illerin ortalamasının yaklaşık 3 katıdır
İllere göre kişi başına düşen ortalama konut kredisi tutarı (çeyrek yıl)



İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki illerde kişi başına düşen konut kredisi daha hızlı bir artış göstermektedir
Bölgelere göre kişi başına düşen konut kredisi büyüme oranı (çeyrek yıl)



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

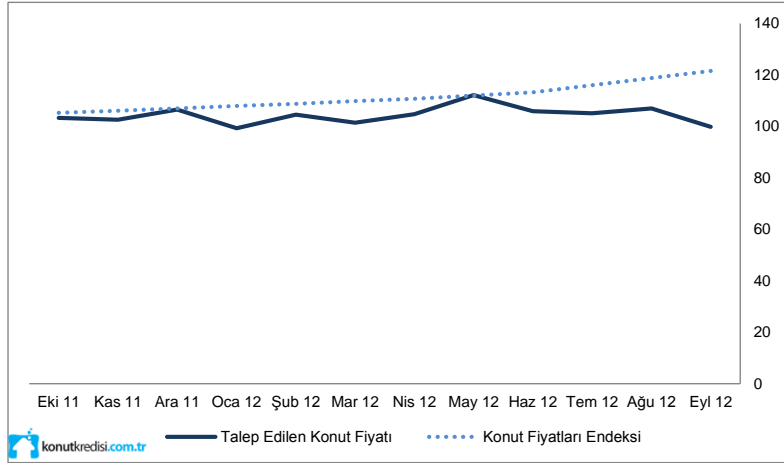
Bölüm 3

Talep Edilen Konut Kredisi Özellikleri

Konut satıcılarının talep ettiği fiyatlar yükselirken, alıcıların talep ettiği ortalama konut fiyatları son dönemde düşüş göstermiştir

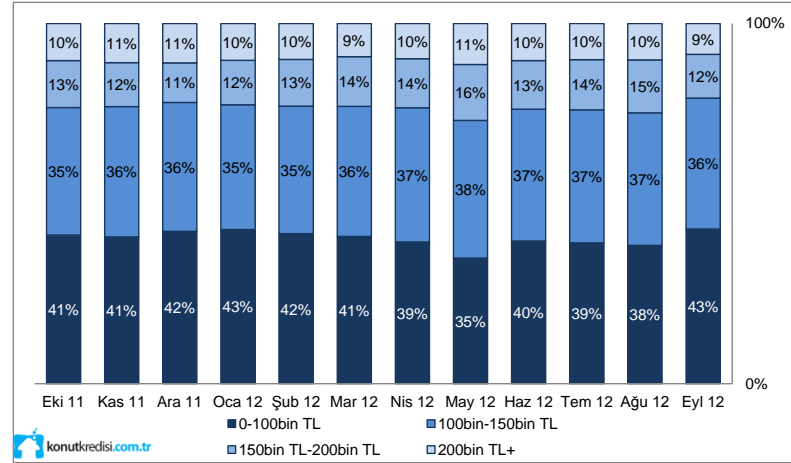
Kredi maliyetlerinin düşmesi, beklenenin tersine talep edilen konut fiyatlarının artmasına yol açmamıştır

Konut fiyatları endeksi – Talep edilen gayrimenkul fiyatı endeksi*



Son çeyrekte 100 bin TL altındaki konutlara olan talep artmıştır

Talep edilen konutların değeri



Konut satış fiyatları ile talep edilen fiyatlar arasındaki farkın açıldığı gözlenmektedir

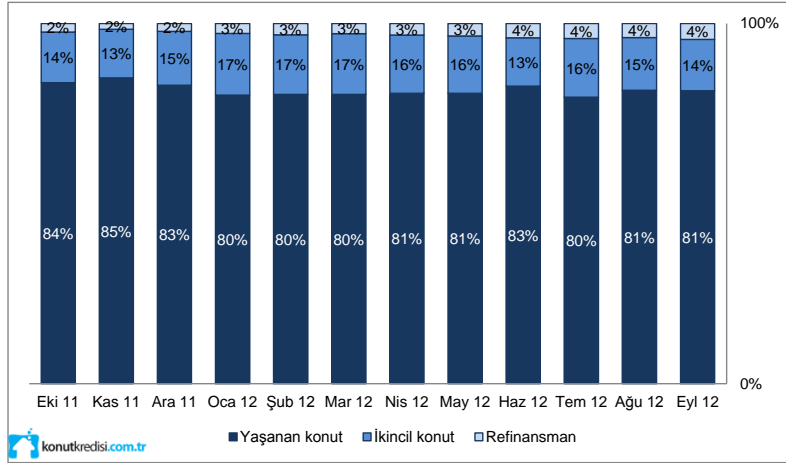
* Talep edilen gayrimenkul fiyatı endeksi Konutkredisi.com.tr verileri ile 2011 Şubat ayı baz alınarak endekslenmiştir

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

Konut yatırımı için talep edilen kredilerin payı düşük seviyelerdedir. Faizlerdeki azalmaya rağmen kredi transferi taleplerinde anlamlı bir artış gözlenmemektedir

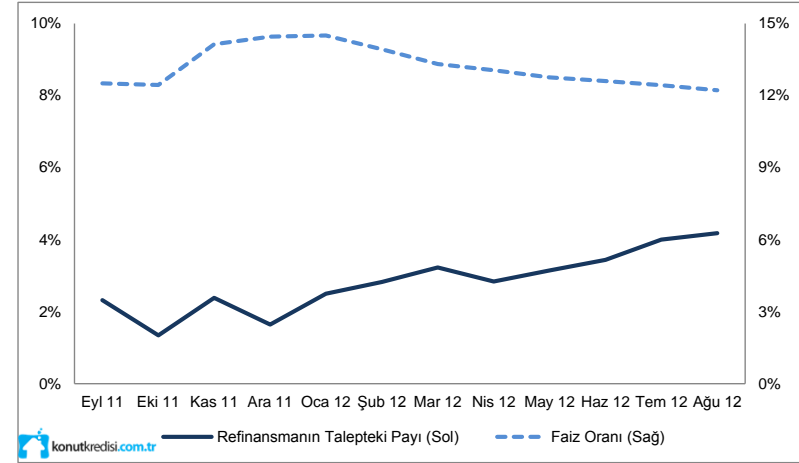
Yaşayacağı konutu almak isteyen kişiler talebin yaklaşık %80'ini oluşturmaya devam etmektedir

Krediye ihtiyaç sebebi



Refinansman* talebi son çeyrekte küçük bir artış gösterse de toplam talepteki payı hala oldukça düşüktür

Konut kredisi aylık faiz oranları – Refinansman talebi



Refinansman olanağının tüketici tarafından daha yaygın şekilde öğrenilmesi ve faiz oranlarının düşmeye devam etmesiyle beraber refinansman talebinin artacağı öngörülmektedir

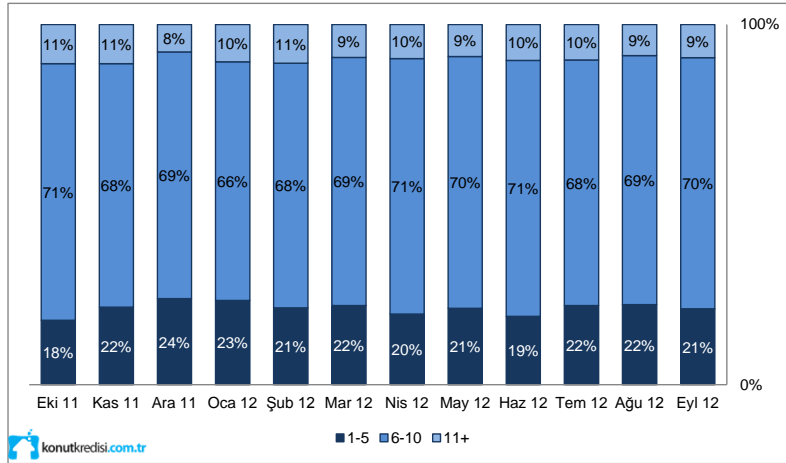
* Refinansman: Daha önce kullanılmış bir kredinin aynı veya ikinci bir bankadan farklı şartlarla alınan başka bir krediyle kapatılması ya da yeniden yapılandırılması. Konut kredisi müşterileri ödemekte oldukları konut kredilerinin maliyetlerini belirli koşullar altında düşürebilmektedir

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

Maliyetlerin azalması ile birlikte tüketiciler uzun vadeli kredileri daha çok tercih etmişlerdir

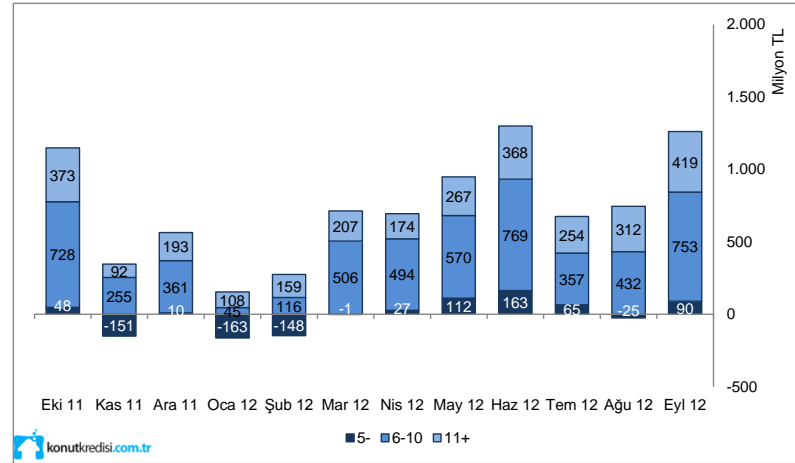
Faiz indirimlerine rağmen tüketicilerin 10 yıl ve üzeri vadelere olan talebinde artış olmamıştır...

Konutkredisi.com.tr'den talep edilen kredilerin vadesi



... ancak son iki çeyrektir kullandırılan kredilerde 6-10 yıl arası ve 10 yıl üstü vadelerde büyük artış görülmektedir

Vadeye göre kredi tutarındaki net değişim (açılan-kapanan krediler)

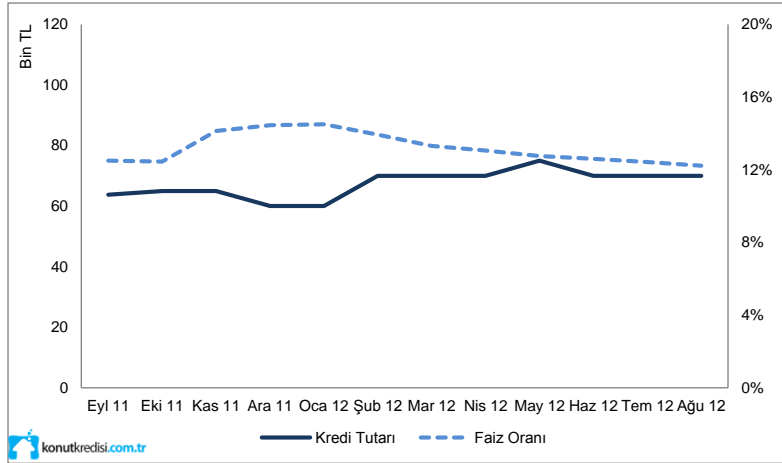


Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kredi maliyetlerindeki azalmaya karşın talep edilen kredi tutarında belirgin bir artış görülmektedir

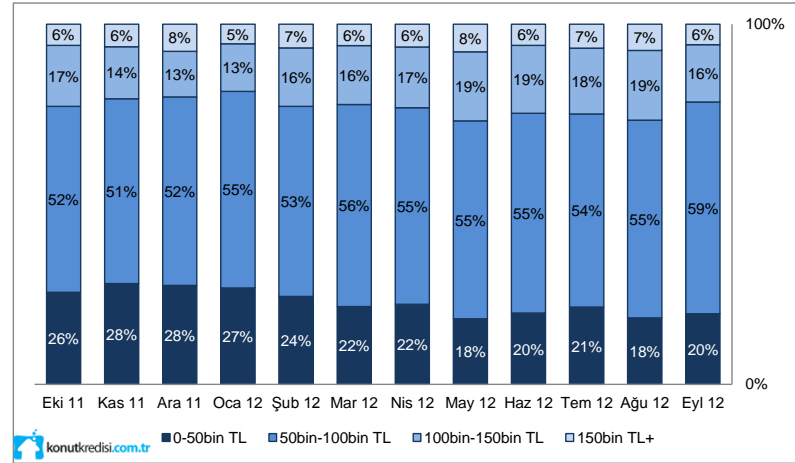
Faizlerdeki indirime rağmen talep edilen konut kredisi tutarı medyanında artış görülmektedir

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



50 bin TL altındaki kredilere olan talep yıl başından beri azalmıştır

Talep edilen kredi tutarı

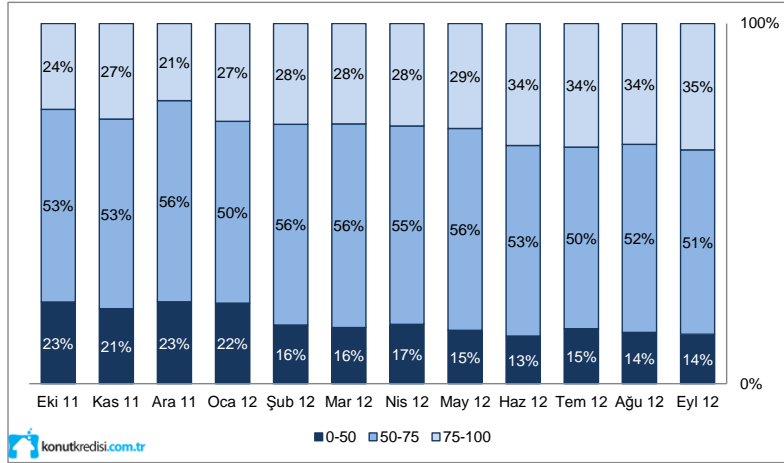


Kaynak: Konutkredisi.com.tr ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır

Kredi maliyetinin ucuzlaması, talepteki kredilendirme oranlarının yükselmesine sebep olmuştur

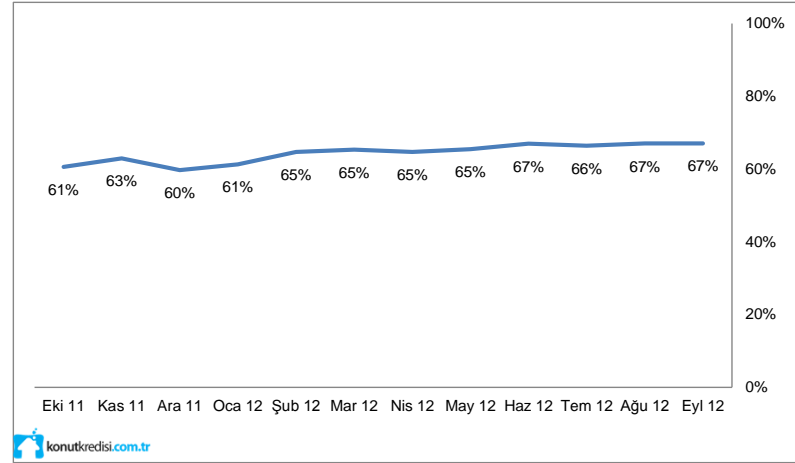
BDDK'nın belirlediği %75 maksimum kredilendirme oranının üzerindeki kredi tutarı talebi artmaktadır

Talep edilen LTV * (Kredilendirme Oranı)



Faiz oranlarındaki indirimler kredi maliyetlerinin düşmesine ve kredilendirme oranının artmasına sebep olmuştur

Talep edilen ortalama LTV* (Kredilendirme Oranı)



%50 üzeri peşinat vererek konut kredisi talep eden tüketicilerin payı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %65 azalmıştır

* 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 (22.10.2012 tarihi itibariyle*)

Kredi Vadesi (Yıl)	Aylık Faiz Oranı	Aylık Taksit Tutarı	Aylık Maliyet Oranı
5	%0,83	2.123 TL	%0,95
7	%0,85	1.670 TL	%0,94
10	%0,85	1.333 TL	%0,92
15	%0,93	1.147 TL	%0,97
20	%0,93	1.043 TL	%0,96
30	%0,93	964 TL	%0,93

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

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

