



KONUTKREDİSİ
.COM.TR

Konut Kredisi Piyasasına Bakış

Türkiye Konut Kredisi İstatistikleri (Kasım 2010 - Ekim 2011)
Kasım 2011

Uyarı: Bu raporda sunulan istatistiklerin bir kısmı Konutkredisi.com.tr web sitesinin ziyaretçilerinin taleplerinden derlenmiştir (istatistikler için aylık 100.000'i aşan konut kredisi sorgusunun başvuruya dönen kısmı kullanılmıştır). Dolayısıyla, bu rapordaki çıkarımların Türkiye piyasasını istatistiki açıdan kesin olarak yansıtmama olasılığı mevcuttur. Burada sunulan rakamların hesaplama ve gösterilme şekli yanlışlar içerebilir; raporun kullanıcıları Konutkredisi.com.tr'nin ve çalışanlarının buradaki rakamların kullanılmasından herhangi bir şekilde sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmektedir.

© 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

Sayfa 4-7

Tüketici Profili

Konut kredisi tüketici profili analizi:

- Yaş
- Çalışma şekli
- Gelir
- Coğrafi bölge

Sayfa 9-13

Kredi Özellikleri

Talep edilen konut ve konut kredisi özellikleri:

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

Sayfa 15-19

Güncel Oranlar

Konut kredilerinde en uygun güncel şartlar

Sayfa 20

«Konut Kredisi Piyasasına Bakış» raporundan özet çıkarımlar

| | Sayfa |
|---|-------|
| • Konut kredisi faizleri 2011 yılının ikinci yarısında önemli artışlar göstermiştir. Bankaların yeni kredi koşulları, piyasadaki en yüksek ve en düşük konut kredisi teklifinin arasını açmıştır. | 4 |
| • Faiz artışları konut kredilerinde büyümeyi yavaşlatırken ihtiyaç kredileri daha az etkilenmiştir ve büyümeye devam etmektedir. | 7 |
| • Tüketiciler aylık net gelirlerinin ortalama 35 katını konut kredisi olarak talep etmektedir. Gelir dağılımı açısından aylık net geliri 1.000 TL'nin altında olan hanelerin konut kredisine daha az talep gösterdikleri görülmektedir. | 11 |
| • Kişi başına ortalama konut kredisi tutarı son yıllarda artmasına rağmen henüz 1.000TL'yi ve kişi başı ortalama gelirin %6'sını aşmamıştır (ABD'de %74, AB'de %44). | 13 |
| • Konut kredisi talebinin %80'den fazlasını içinde yaşayacağı ilk/tek konutu almak isteyenler oluşturmaktadır. Faiz artışları, refinansman (kredi transferi) taleplerinin azalmasına sebep olmuştur. | 16 |
| • Ortalama konut kredisi vadesi uzamaktadır. 5 yıl ve altı vadelerin toplamdaki payı azalırken 10 yılın üstü vadelerin payı artmaktadır. 30 yıl vadeli konut kredileri 2011 yılında ilk defa piyasaya sunulmuştur. | 17 |
| • Ortalama kredi tutarı artmaktadır, ancak talebin yaklaşık %75'ini 100 bin TL'nin altındaki krediler oluşturmaktadır. | 18 |

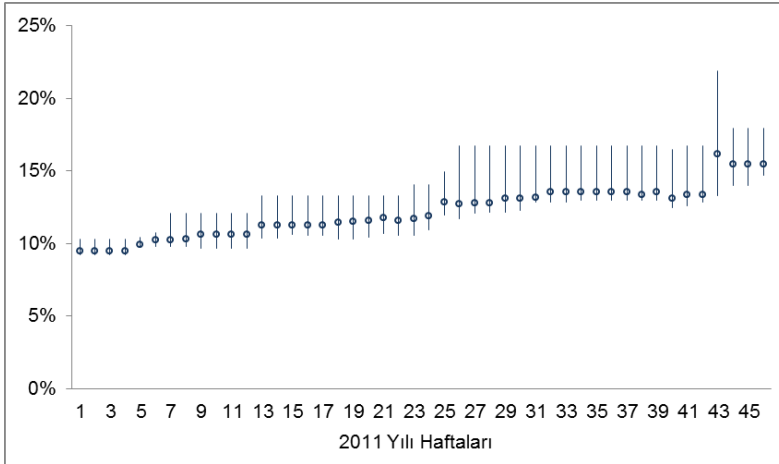
Bölüm 1

Konut Kredilerine Genel Bakış

Konut kredisi faizleri yıl başından itibaren artmaktadır; bankaların farklı politikaları sebebiyle piyasada sunulan kredilerin şartları birbirinden farklılaşmıştır

5 yıl vadeli konut kredilerinde faiz oranlarının yükselmesiyle birlikte en yüksek ve en düşük maliyet oranı aralığı genişlemiştir

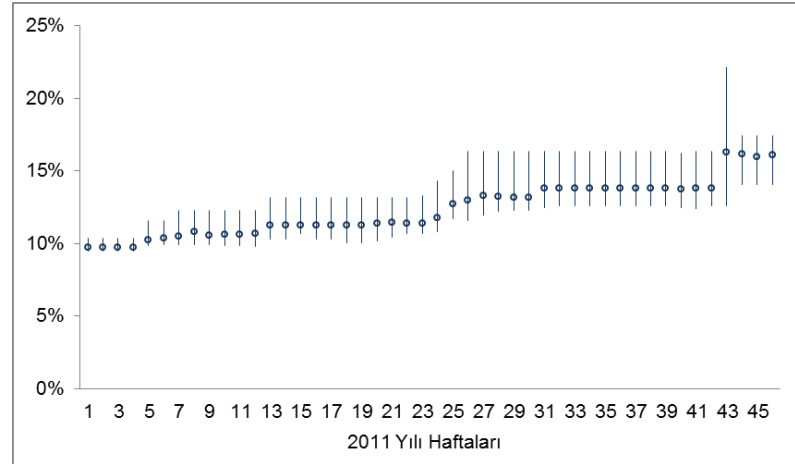
5 yıl vadeli konut kredisi yıllık maliyet oranları* (min-max-medyan)



TCMB'nin Haziran ayında munzam karşılıkları artırması kredi faiz oranlarının 2011 yılındaki ilk önemli artışına sebep olmuştur

10 yıl ve 5 yıl vadeli konut kredisi faiz oranları paralel bir seyir izlemektedir

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



TCMB'nin Ekim ayı sonunda aldığı kararlar bankaların faiz oranlarını tekrar önemli ölçüde yükseltmelerine sebep olmuştur

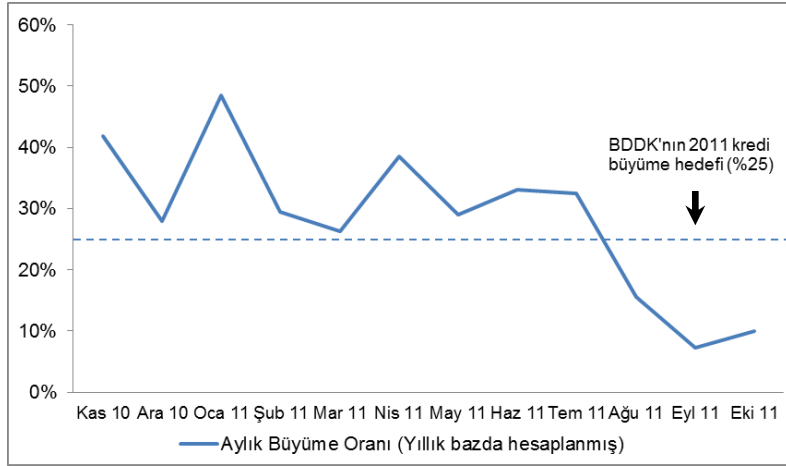
* Maliyet oranı: Kredilerle ilgili tüm masrafları da hesaba katan ve farklı kredi ürünlerini karşılaştırmaya yarayan bir oran türüdür. Bankalar ve finans kurumları tarafından yapılan karşılaştırmalar faiz oranı yerine maliyet oranını esas alır. Daha fazla bilgi için blog.konutkredisi.com.tr/aylik-maliyet-orani-nedir-nasil-hesaplanır/

Kaynak: Bankalar tarafından düzenli olarak güncellenerek Konutkredisi.com.tr online kanallarında tüketicilere sunulan oran ve masraflar kullanılmıştır.

Merkez Bankası'nın son kararlarından sonra konut kredileri büyüme hızı önemli ölçüde yavaşlamıştır

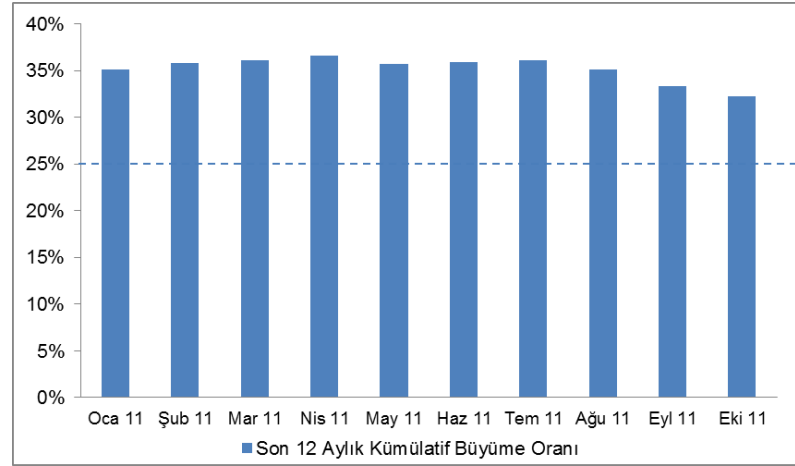
Konut kredileri büyüme hızı 2011 yılının ikinci yarısında düşüşe geçmiştir

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



Son aylardaki yavaşlamayla beraber yıllık büyüme oranları düşüşe geçmiştir

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



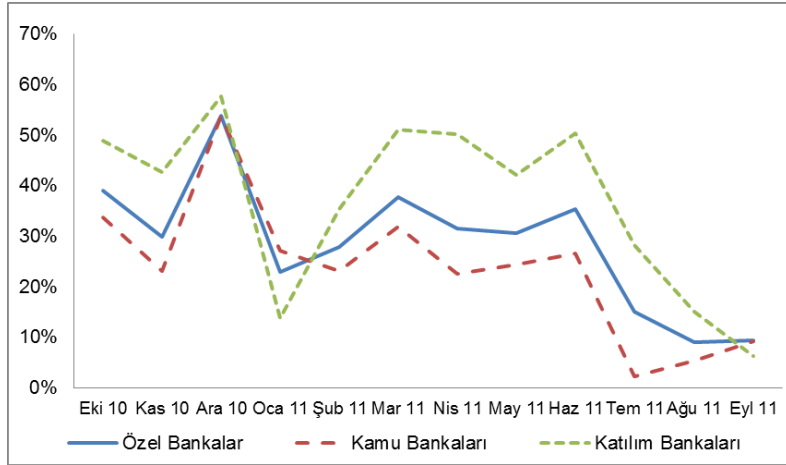
TCMB'nin 2011 yılında kredi artış hızını düşürmeye yönelik yaptığı müdahalelerin sonuç verdiği gözlemlenmektedir

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

Katılım bankaları 2011 yılında kamu ve özel bankalara oranla daha hızlı büyümektedir

Katılım bankaları 2011 yılında büyüme hızında kamu ve özel bankalarının önüne geçmiştir

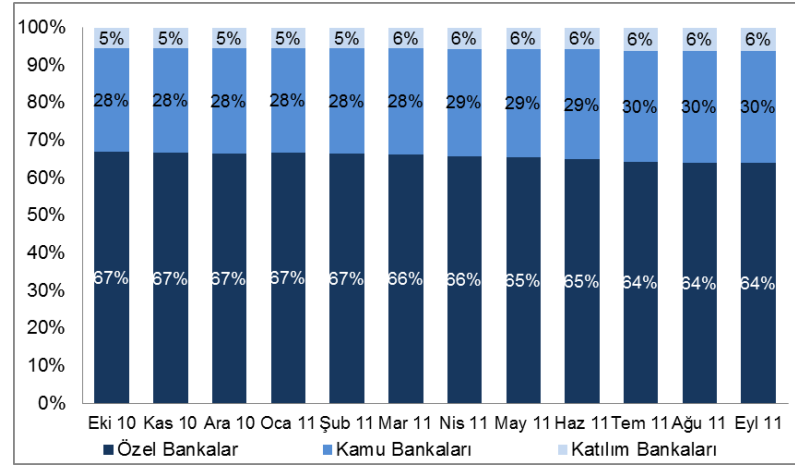
Bankaların yıllık bazda hesaplanan aylık konut kredisi büyüme oranları



Katılım bankaları, farklı fonlama yapıları nedeni ile piyasadaki oran yükselme hareketlerinde daha az etkilenmektedir

Kamu ve katılım bankalarının pazar payları artmaktadır

Bankaların konut kredisi payları

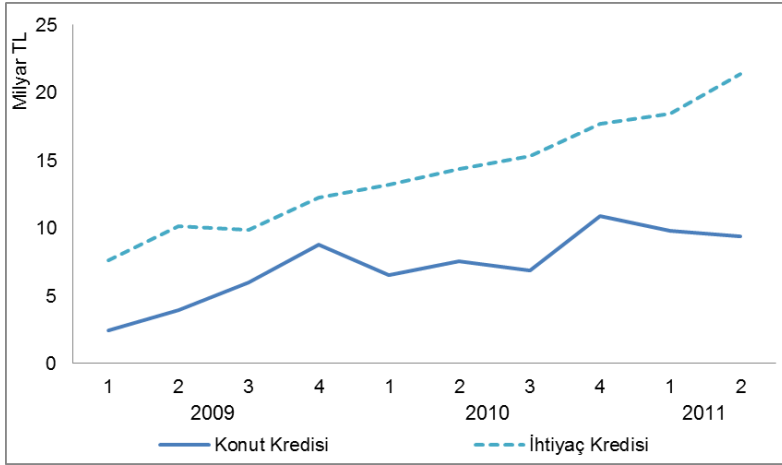


Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır.

İhtiyaç kredileri konut kredilerine göre daha istikrarlı bir trend göstermektedir

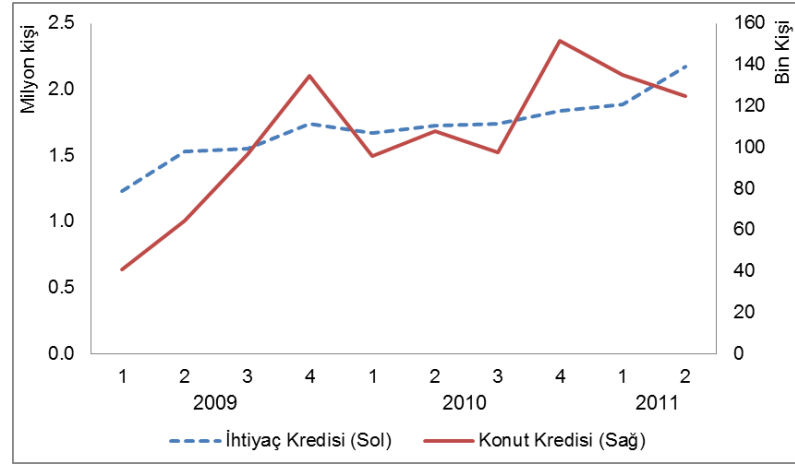
Yeni açılan konut kredileri tutarı son 3 çeyrekte yavaşlarken ihtiyaç kredileri artmaya devam etmektedir

Kredi tipine göre yeni orijinasyon hacmi



Konut kredisi kullanan kişi sayısı ihtiyaç kredisi kullananlara göre ekonomik faktörlere karşı daha hassastır

Konut – ihtiyaç kredisi kullanan kişi sayısı



Bireysel tasarrufu besleyen ve yerli imalatı destekleyen konut kredileri azalırken tüketimi besleyen ihtiyaç kredileri artmaya devam etmektedir

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği (TBB) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır.

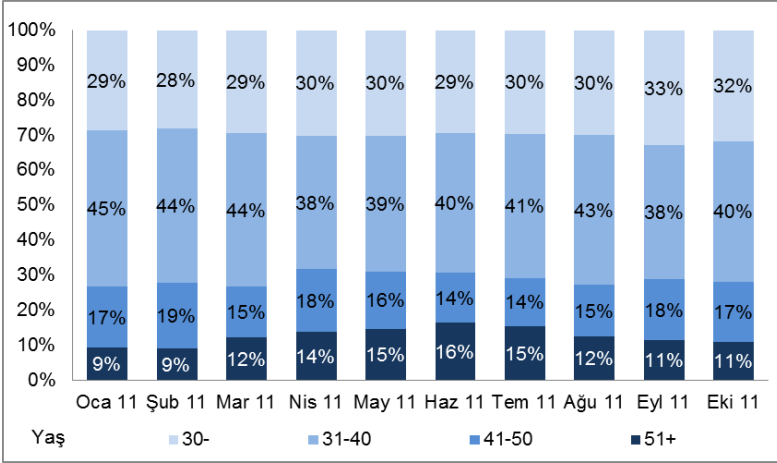
Bölüm 2

Konut Kredisi Tüketici Profili

40 yaş ve altında olan kişiler konut kredisi talebinde önemli bir yer tutmaktadır; ortalama kredi talebi ise artan yaşa paralel olarak yükselmektedir

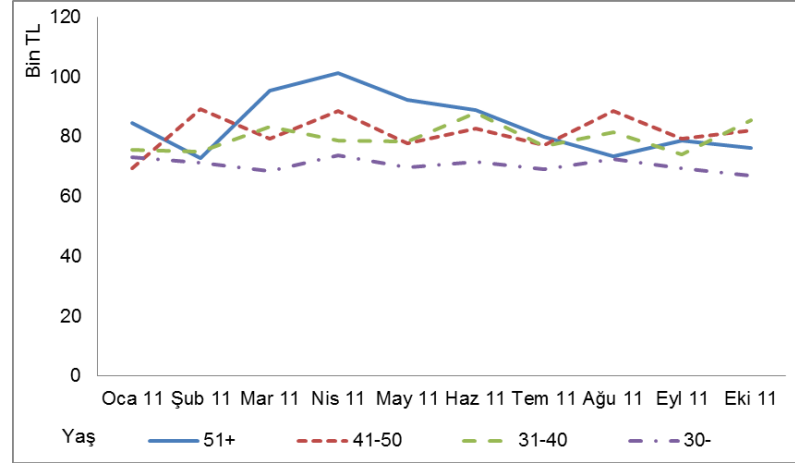
40 yaş ve altında olan kişiler talebin yaklaşık %70'ini oluşturmaktadır

Konut kredisi talep eden müşterilerin yaş aralığı



Yaş arttıkça talep edilen ortalama kredi tutarı artmaktadır

Konut kredisi talep eden müşterilerin yaş aralığı ve ortalama kredi tutarı



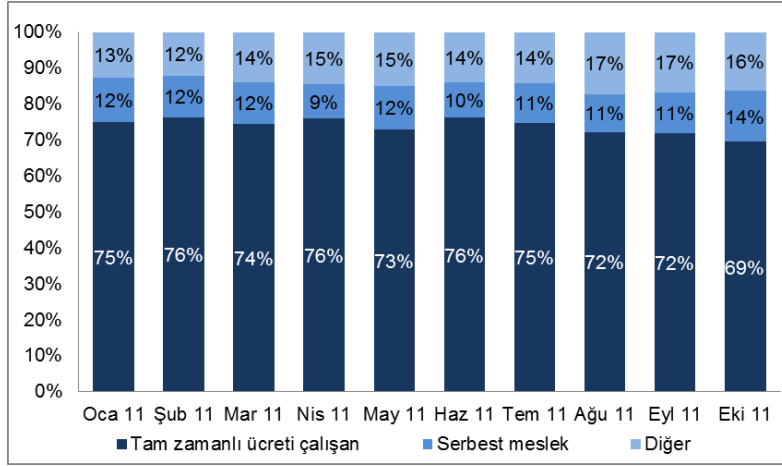
30 yaş altı müşteriler diğer müşterilerden ortalama %10 daha az kredi talep etmektedir

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi talebinin büyük bir çoğunluğunu tam zamanlı, bordrolu çalışanlar oluşturmaktadır

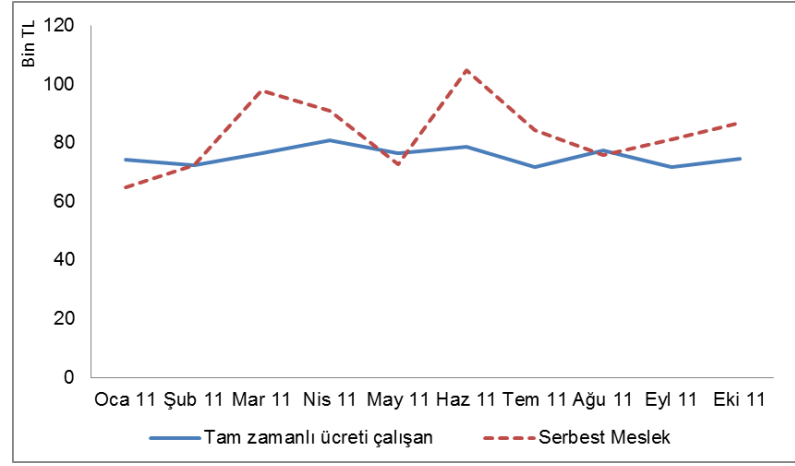
Tam zamanlı çalışanlar talebin yaklaşık %70'ini oluşturmaktadır

Konut kredisi talep eden müşterilerin çalışma durumu



Serbest meslek sahiplerinin talepleri ortalamada tam zamanlı çalışanlara göre daha yüksektir

Çalışma durumuna göre ortalama kredi tutarı

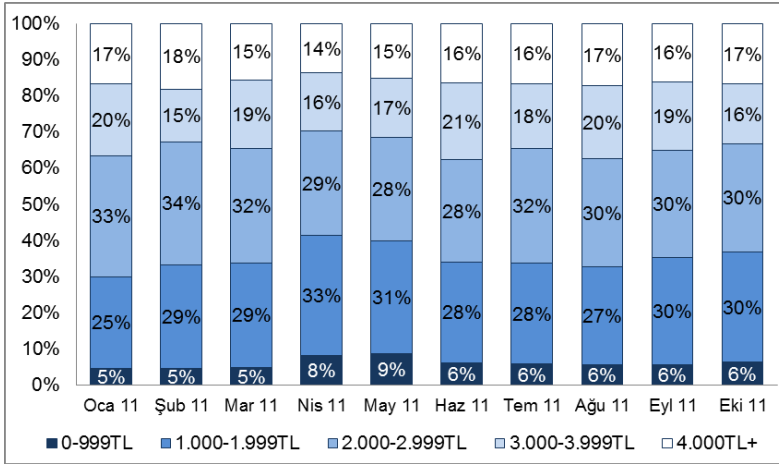


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi olarak talep edilen tutar ortalama 35 aylık gelire karşılık gelmektedir. 1.000 TL'nin altında geliri olan kişiler konut kredisine fazla talep göstermemektedir

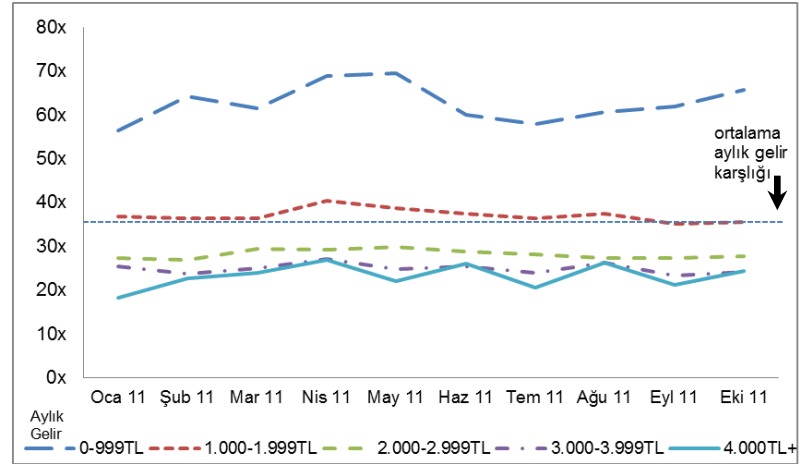
Gelir seviyesi 1.000TL'nin altında olan kişiler konut kredisine daha az talep göstermektedir

Konut kredisi talep edenlerin gelir seviyesi



Talep edilen kredi tutarı ortalama 35 aylık gelire karşılık gelmektedir

Konut kredisi talep edenlerin gelir durumu – aylık gelir karşılığı

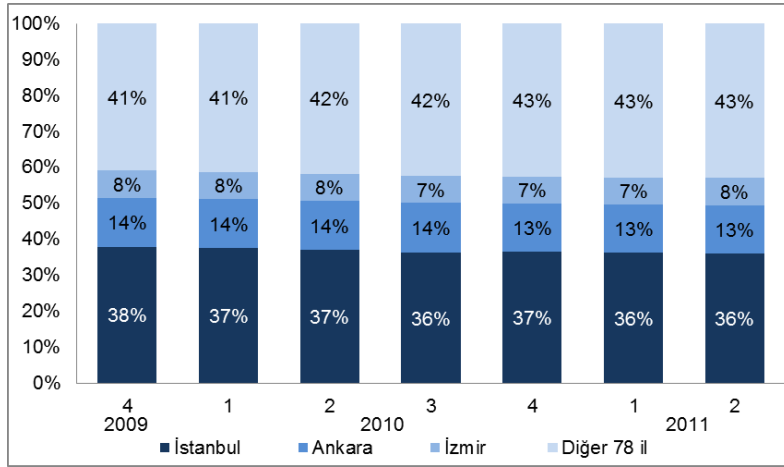


1.000TL'den az aylık geliri olan kişilerin talebi maaşlarına oranla yüksek olduğu için hem talep düşüktür hem de bankalarda tahsis oluşmamaktadır

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

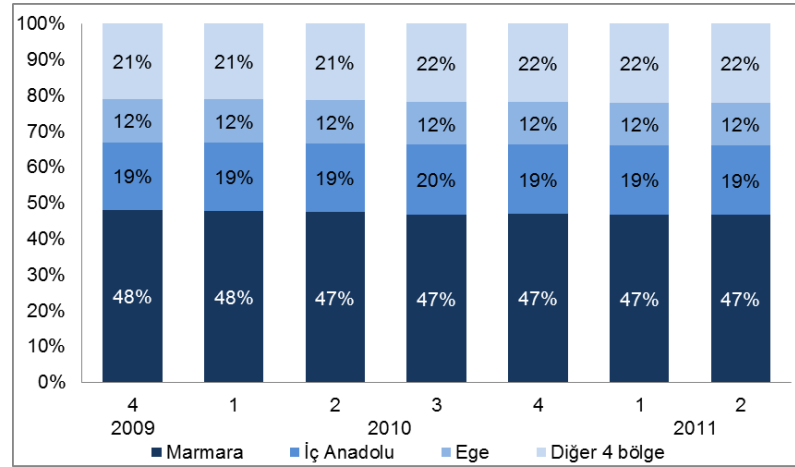
Marmara Bölgesi ve İstanbul Türkiye’de kullanılan konut kredisi tutarında en büyük payı oluşturmaktadır

İllere göre konut kredisi tutarı sabit bir seyir izlemekle beraber İstanbul, Ankara ve İzmir dışındaki illerde artış görülmektedir
İllerin Türkiye’deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı



Bölgelerin konut kredisi payları stabil bir seyir izlemektedir

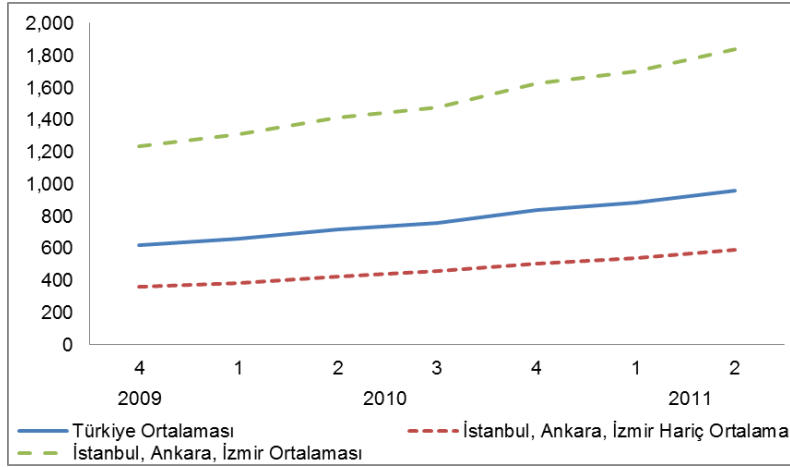
Bölgelerin Türkiye’deki konut kredileri tutarı içerisindeki payı



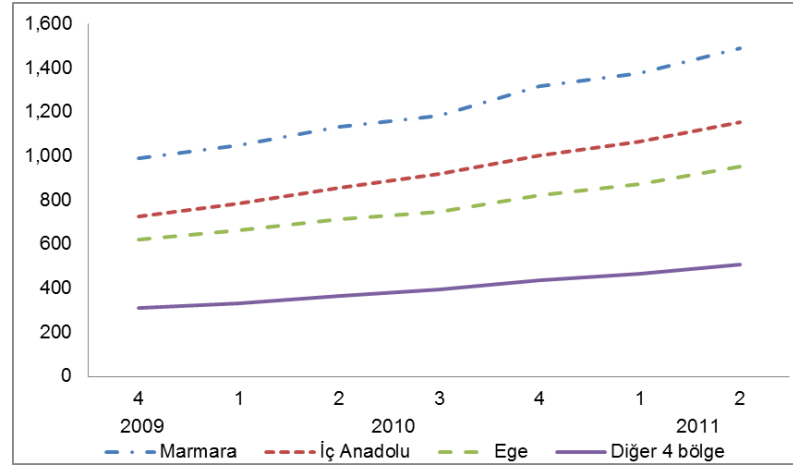
Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası (BDDK Fintürk) verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır.

Kişi başına ortalama konut kredisi tutarı son yıllarda artmasına rağmen henüz 1.000TL'yi ve kişi başı ortalama gelirin %6'sını aşmamıştır

İstanbul, Ankara ve İzmir kişi başına düşen konut kredisi tutarında Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir
İllere göre kişi başına düşen ortalama konut kredisi tutarı



Üç büyük ilin dışındaki bölgelerde konut kredisi kullanımı hala çok düşük oranlarda seyretmektedir
Bölgelere göre kişi başına düşen konut kredi tutarı



Kişi başına ortalama konut kredisi tutarı gelire oranla İngiltere'de %80, ABD'de %74, AB genelinde ise %44 seviyesindedir

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu – Finansal Türkiye Haritası (BDDK Fintürk), ve McKinsey Global Institute 2007 yılı verileri kullanılarak Konutkredisi.com.tr tarafından hazırlanmıştır.

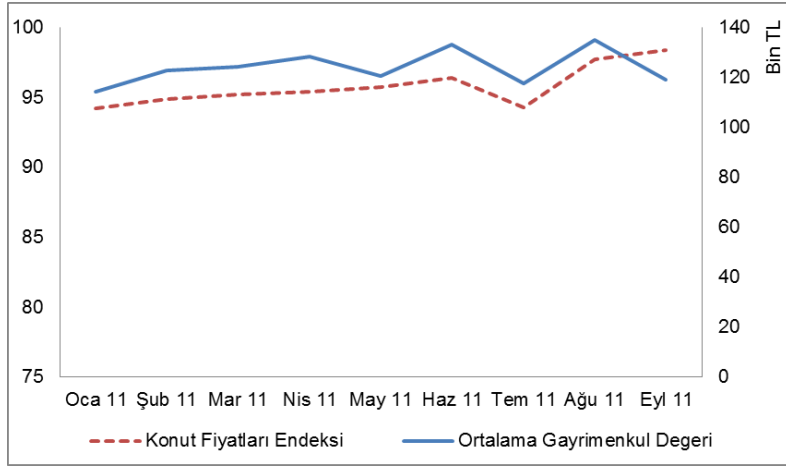
Bölüm 3

Talep Edilen Konut Kredisi Özellikleri

Kredi talebine esas olan ortalama konut değeri konut fiyatlarıyla paralel ilerlerken, talebin çoğunluğunu 150 bin TL altı gayrimenkuller oluşturmaktadır

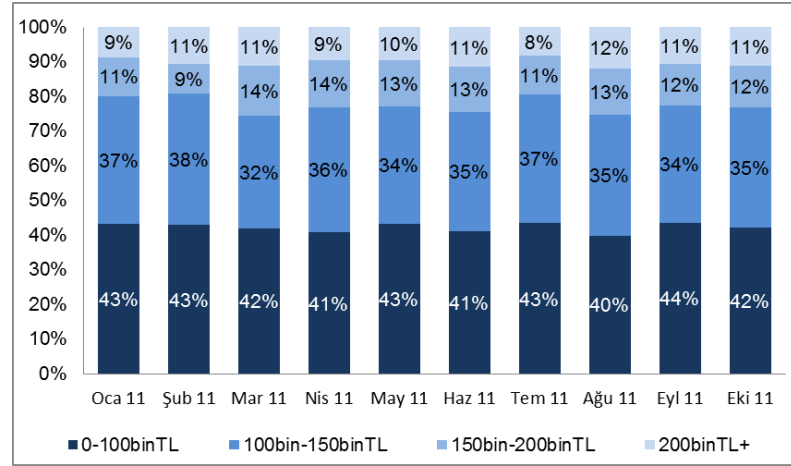
Talep edilen ortalama konut değeri ile konut fiyatları endeksi paralel bir seyir izlemektedir

Konut fiyatları endeksi – Ortalama gayrimenkul değeri



150 bin TL'ye kadar olan konutların talebi toplamın yaklaşık %75'ini oluşturmaktadır

Talep edilen konutların değeri



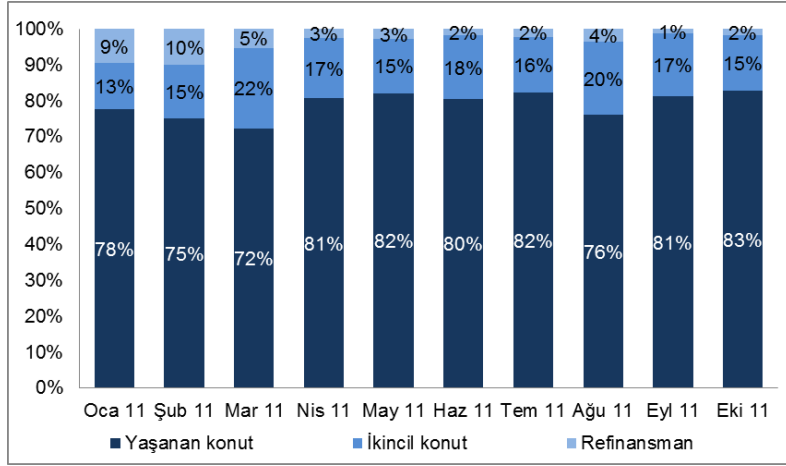
Ülke genelindeki konut fiyatları ile konut kredisiyle satın alınmak istenen konut değerleri paralellik göstermektedir

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

Yaşadığı konutu almak isteyenler talebin %80'ini oluşturmaktadır. Refinansman* talebi ise faiz artışlarıyla birlikte azalma eğilimine girmiştir

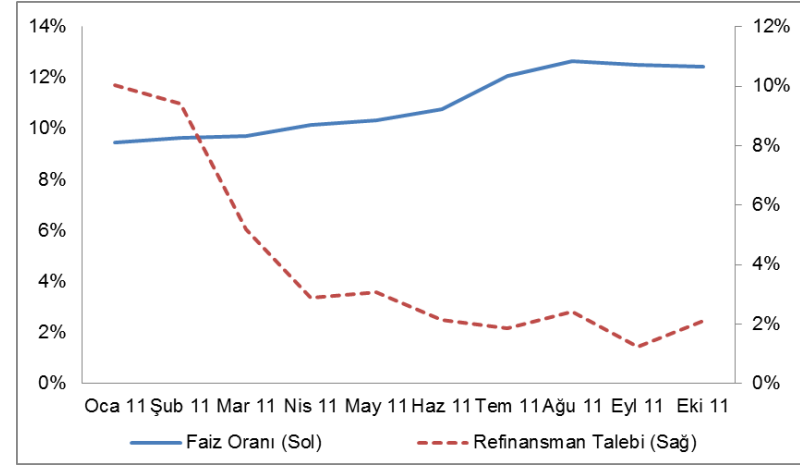
Yaşadığı konutu almak isteyen kişiler talebin yaklaşık %80'ini oluşturmaktadır

Krediye ihtiyaç sebebi



Faiz oranları artarken refinansman talebinin düştüğü görülmektedir

Konut kredisi aylık faiz oranları – Refinansman talebi



Ekim ayı sonundaki konut kredisi faiz artışı TCMB verilerine kasım ayının ilk haftasında yansımıştır

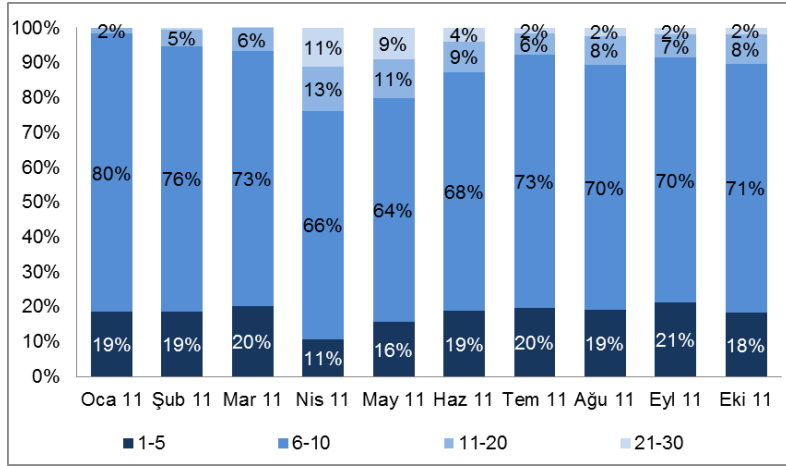
- Refinansman: Daha önceden alınmış bir kredinin aynı veya değişik bir bankadan farklı şartlarla alınan başka bir krediyle kapatılması, ya da yeniden yapılandırılması. Faizlerin düştüğü bir ortamda konut kredisi müşterileri halen ödemekte oldukları konut kredilerinin maliyetlerini belirli koşullar altında düşürebilmektedir.

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

6-10 yıl arası vadelere talep toplamın %70'ini oluştururken, ortalama vade artmaktadır

6-10 yıllık vadeler toplam talebin %70'ini oluşturmaktadır

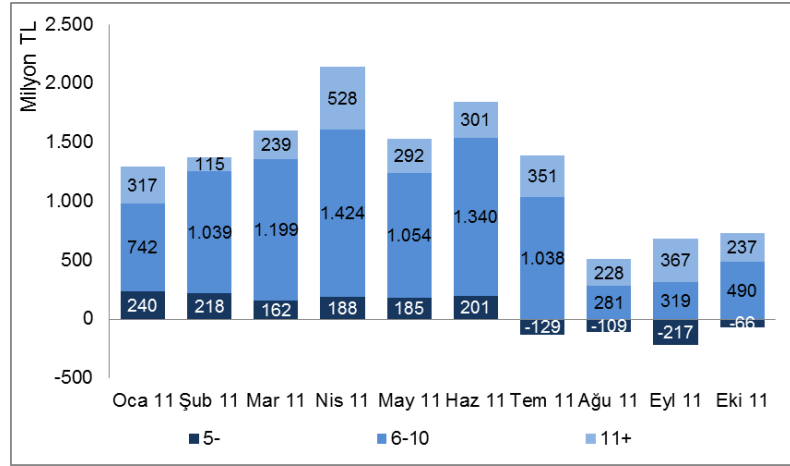
Konutkredisi.com.tr'den talep edilen kredilerin vadesi



Nisan ve Mayıs aylarında bazı bankaların 20-30 yıllık ürünler çıkarıp önemli ölçüde reklam yapması tüketici talebini bu yönde etkilenmiştir

Kullanılan konut kredilerinde 10 yıl ve üzeri vadelerin payı artmaktadır

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



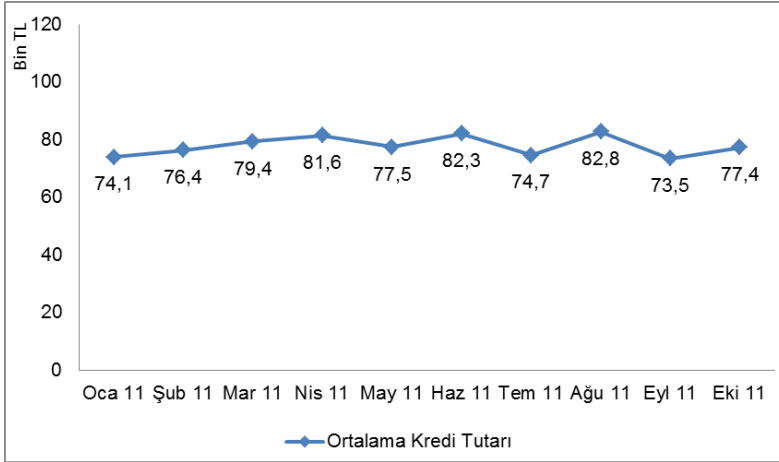
5 yıl ve altında vadesi olan krediler Temmuz ayı itibari ile azalma trendine girmiştir

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

Kredi talebinin %75'ten fazlasını 100 bin TL altı krediler oluşturmaktadır

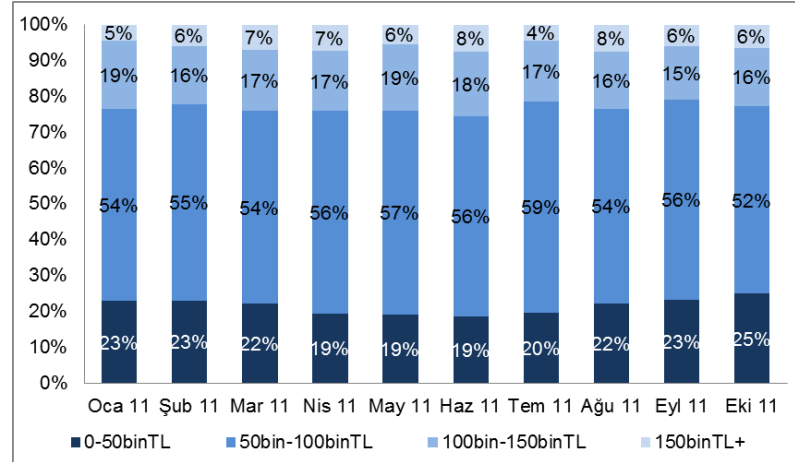
Talep edilen ortalama konut kredisi tutarı artış trendindedir

Talep edilen ortalama kredi tutarı



50 bin – 100 bin TL aralığı talebin yarısından fazlasını oluşturmaktadır

Talep edilen kredi tutarı

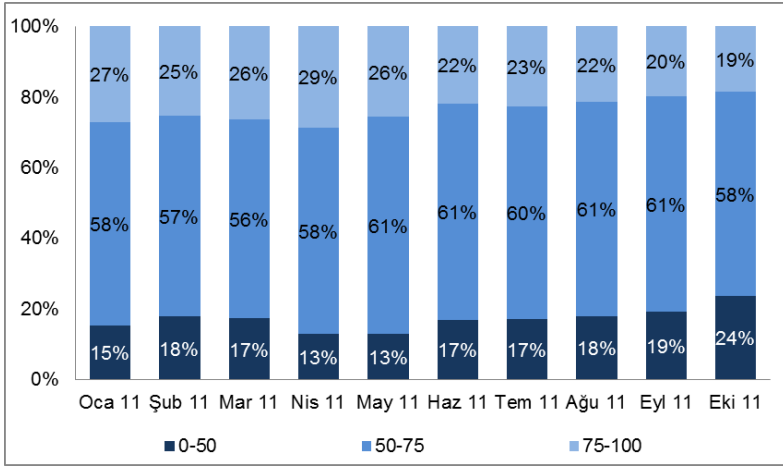


Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konut kredisi talebi genellikle konut değerinin %50-75'i aralığındadır

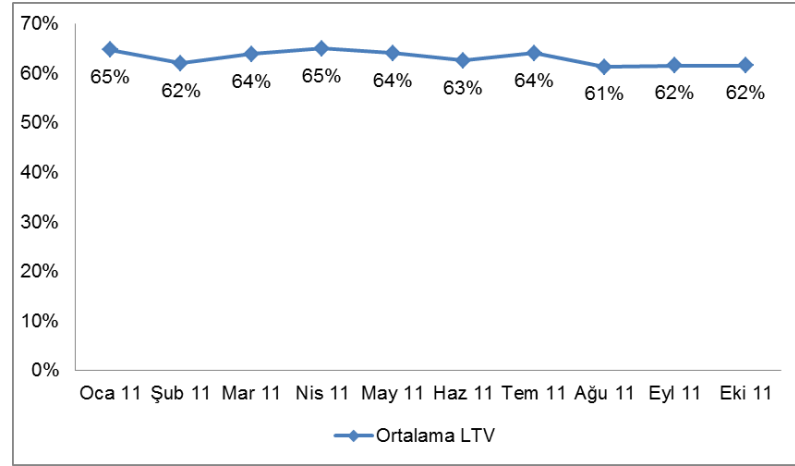
Talep edilen LTV*'de 75-100 aralığının azalmakta olduğu gözlenmektedir

Talep edilen LTV * (Kredi Oranı)



Talep edilen ortalama LTV* büyük değişimler göstermemektedir

Talep edilen ortalama LTV* (Kredi Oranı)



1 Ocak 2011'de BDDK'nin aldığı maksimum %75 LTV* (%25 peşinat şartı) kararının yürürlüğe girmesiyle %75 üstü LTV talepleri düşüşe geçmiştir

* 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.

Kaynak: Konutkredisi.com.tr

Konutkredisi.com.tr’de yer alan en uygun konut kredisi şartları (28.11.2011 tarihi itibariyle*)

| Vade (Yıl) | Aylık Faiz Oranı | Aylık Taksit Tutarı | Aylık Maliyet Oranı |
|------------|------------------|---------------------|---------------------|
| 5 | %1,10 | 2.286 TL | %1,19 |
| 7 | %1,10 | 1.830 TL | %1,17 |
| 10 | %1,10 | 1.505 TL | %1,17 |
| 15 | %1,10 | 1.278 TL | %1,14 |
| 20 | %1,10 | 1.186 TL | %1,13 |
| 30 | %1,10 | 1.122 TL | %1,13 |

* 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