**BASIN BÜLTENİ**

**Yüksek konut kredisi faizleri senetli satın alımları artırdı**

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi’ne göre, mart ayında markalı projelerden konut satın alan müşterilerin konut kredisi kullanım oranındaki düşüş dikkat çekti. Konut kredisi kullanım oranı bir ayda %10’luk bir azalma göstererek %21’e düştü. Senet kullanım oranı ise %12’lik bir artışla %41’e ulaştı. REIDIN Emlak Endeksi mart ayı sonuçlarına göre konut satış fiyatlarının en çok arttığı il Ağrı, kira fiyatlarının en çok arttığı il ise Batman oldu. En düşük amortisman süresini ve en yüksek yıllık brüt kira getirisini sunan iller ise yine değişmedi: Aydın, Van ve Şanlıurfa.**

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi’ne göre, markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, mart ayında peşinat kullanım oranı %38, banka kredisi kullanım oranı %21 ve senet kullanım oranı %41 olarak gerçekleşti. Mart ayında peşinat kullanım oranı şubat ayına göre %1’lik bir düşüşle görece sabit kalırken, banka kredisi kullanım oranı yüksek faizlerin de etkisiyle 10 puan birden düştü. Senet kullanım oranı ise, markalı konut projelerinin son zamanlarda sunduğu satın alım koşulları nedeniyle 12 puan yükseldi. Yeni Konut Fiyat Endeksi, mart ayında bir önceki aya göre %0,39 oranında artarak, geçen yılın aynı dönemine göre %3,68 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı ocak ayına göre ise %80,10 oranında artış gerçekleştirdi ve endeks değeri 180,1’e ulaştı.

**Gayrimenkul sektörü, yükselen konut kredisi faizinden etkileniyor**

Endekse göre konut kredisi kullanımının azalmasının hem gayrimenkul sektörü, hem de tüketici açısından önemli olduğunu belirten **GYODER Başkanı Doç. Dr. Feyzullah Yetgin, “**Mart sonu itibarıyla konut kredisi faizleri 1.23’lük oranla son 8.5 yılın zirvesine çıktı. Geçtiğimiz yıl aynı dönemde bu oran 0.92 seviyesindeydi. Son verilerden de görüyoruz ki, gayrimenkul sektörü, yükselen konut kredisi faizlerinden doğrudan etkileniyor. Faizlerin yüksek seviyede olması sektörde dönem bazlı durgunluğa neden olabiliyor. Faiz oranlarının, tüketicilerin maddi sınırlarını zorlamayacak seviyeye çekilmesi, konut kredisi kullanımını yeniden artıracaktır” dedi.

**REIDIN CEO’su Kerim Alain Bertrand** mart ayı sonuçlarıhakkında şunları söyledi: “Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi’nde (TR-81) mart ayında bir önceki aya göre %0,83 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %11,15 oranında artış gerçekleşmiştir. Mart ayındaki artış aylık enflasyonun (%0,99) altında gerçekleşse bile, yıl bazındaki artış enflasyonun (%10,23) üzerinde gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk üç aylık döneminde konut fiyatlarındaki enflasyon ölçeğinde yükselişe rağmen, kredi faiz oranlarındaki artışın hane halkının konut alımını zorlaştırdığı ve bu bağlamda konut piyasasının daralmasına neden olduğu söylenebilir. Gelecek dönemlerde de fiyat artış trendinin enflasyon beklentisine uygun gerçekleşeceğini ve reel getirinin sıfıra yakın olacağını düşünüyorum. Dolayısıyla, piyasaların durağanlaşması sermaye kazancı ve kira getirisi bekleyenleri tatmin etmeyecektir. Barınma amacıyla alım yapmak isteyenler ise uygun fiyatlı her konuta yatırım yapabilir.”

 **Asya Yakası’ndaki projeler 11,70 puan daha fazla artış gösterdi**

Yeni Konut Fiyat Endeksi, mart ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası’nda yer alan markalı konut projelerinde %0,32 oranında; İstanbul Avrupa Yakası’nda yer alan markalı konut projelerinde %0,51 oranında arttı. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası’ndaki projeler Avrupa Yakası’na kıyasla 11,70 puan fazla artış gösterdi.

**Bitmemiş konutların satış oranı 4 puan düştü**

Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %22’si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %78’i ise bitmemiş konut stoklarından oluştu. Bitmemiş konutların satış oranında 4 puanlık bir düşüş yaşandı. Ayrıca Yeni Konut Fiyat Endeksi, mart ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %4,5 oranında, metrekare bazlı ise %4,2 oranında stoklarda erime gözlemlendi.

Yeni Konut Fiyat Endeksi mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,50 oranında; 2+1 konut tipinde %0,49 oranında; 3+1 konut tipinde %0,33 oranında; 4+1 konut tipinde ise %0,06 oranında arttı. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,63 oranında; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,52 oranında; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,32 oranında; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,33 oranında; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %0,13 oranında arttı.

**Markalı konut projelerinde yabancı alıcıların oranı artıyor**

Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8’lik (son 6 aylık ortalama %5) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlendi. Yabancı yatırımcıların tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 (%44) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlendi. Son altı aylık ortalamanın %5 olduğu yabancı yatırımcılara satışlar ekimde %5, kasımda %4, aralıkta %3, ocakta %4, şubatta ise %6 oranında gerçekleşmişti.

**Konut fiyat artışında mart ayının lideri Ağrı**

REIDIN Emlak Endeksi mart ayı sonuçlarına göre Ağrı’da metrekare başına konut satış fiyatları %2,11 oranında arttı ve Ağrı satış fiyatlarının en çok yükseldiği şehir oldu. Ardahan ise, %0,57 oranında azalan metrekare başına konut satış fiyatlarıyla, fiyatların en çok azaldığı şehir oldu.

**Kirada en yüksek artış Batman’da**

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde (TR-81) Mart ayında bir önceki aya göre %0,35 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,73 oranında artış gerçekleşti. Mart ayında Batman’da metrekare başına konut kira değerleri %2,00 oranında arttı ve Batman kiraların en çok yükseldiği şehir oldu. Aynı dönem içerisinde Erzincan’da metrekare başına konut kira değerleri %2,05 oranında azaldı ve Erzincan kiraların en çok azaldığı şehir oldu.

**En yüksek yıllık kira getirisi yine Aydın, Van ve Şanlıurfa’da**

Satın alınan konutların kiraya verilmesi durumunda, alış fiyatının kaç yıl içerisinde yıllık kira değeri ile karşılanabileceğini gösteren amortisman süresi verilerine göre, mart ayının en kısa amortisman süreleri bu ay da Aydın, Van ve Şanlıurfa şehirlerinde ölçüldü. Kira değerinin konutun satış fiyatına bölünmesiyle hesaplanan REIDIN Yıllık Brüt Kira Getiri Oranının en yüksek olduğu şehirler mart ayında da değişmedi ve Aydın, Van ve Şanlıurfa oldu.

**İlgili Kişi:**

Ceylan Naza

Marjinal Porter Novelli

0212 219 29 71

ceylann@marjinal.com.tr

**REIDIN hakkında**

2007'den bu yana, gelişmekte olan piyasalara odaklı, lider bir gayrimenkul bilgi şirketi olarak hizmet veren REIDIN, Türkiye ve Birleşik Arap Emirlikleri için elde edilmesi zor verilere dayalı gayrimenkul fiyat endeksleri üreten ilk firmadır. Sahibi olduğu büyük miktardaki veriler ile iş ortaklarından gelen bilgileri harmanlarken yapay zeka algoritmaları ve tekniklerini kullanan, veri analizi ve bilimi alanında küresel bir oyuncudur. İş ortaklarına daha iyi stratejik kararlar vermeleri, gelirlerini artırmaları, maliyetlerini düşürmeleri ve rekabette avantaj sağlamaları için yardımcı olan, disiplinler arası veri bilimi ve veri analitiği şirketidir. İş ortakları arasında devlet kurumları, bankalar, sigorta şirketleri, perakende zincirleri, gayrimenkul geliştiricileri, emlak-gayrimenkul danışmanları, yatırım danışmanları ve değerleme uzmanları bulunmaktadır.