

1 Milyon Euro'ya Hangi Metropolde, Kaç m² Konut Alınabilir?

DENGE
DEĞERLEME

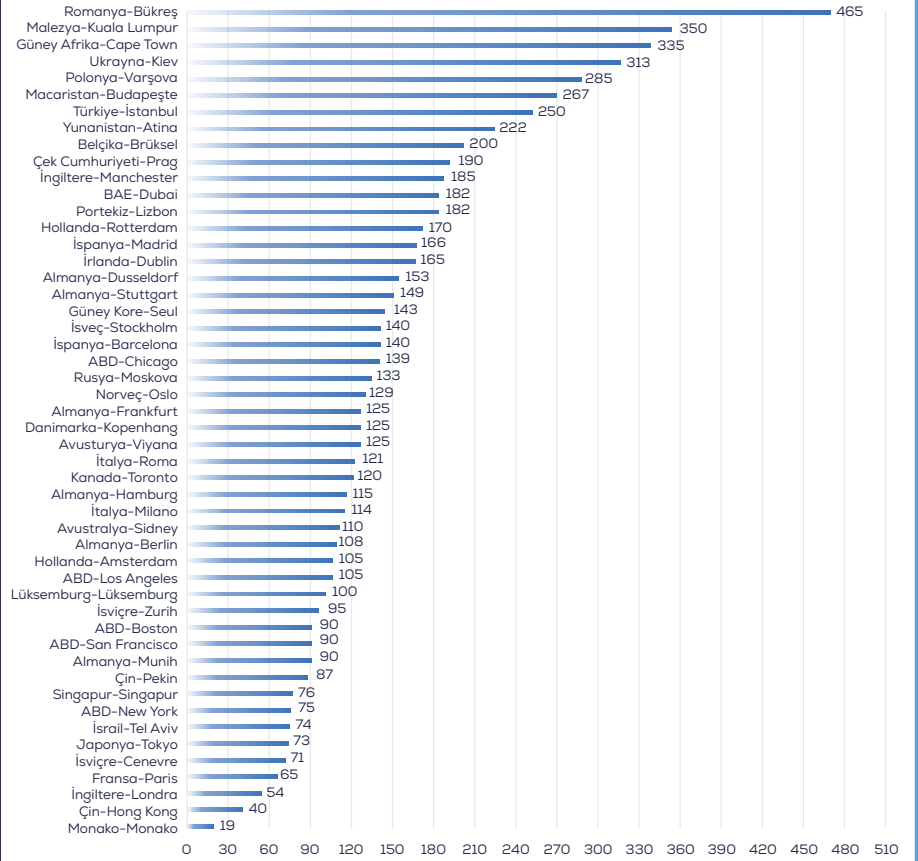
Çalışma kapsamında, dünya genelinde metropol olarak kabul edilen şehirlerden 50'si ele alınmış olup, bu şehirlerde "Prime Location" ve "Prime Property" olarak adlandırılan, yani şehirlerin en merkezi ve en çok talep gören lokasyonlarındaki lüks segment ve üst gelir grubuna hitap eden konutlar ele alınmıştır. Çalışma kapsamında tüm şehirler için ortak yatırım bütçesi olarak 1.000.000 Euro yatırım bedeli dikkate alınmış, bu meblağ ile kaç metrekare konut alınabileceği, yatırımın yıllık brüt kira getirisinin ve amortisman süresinin ne kadar olacağı irdelenmiştir.

2008 yılında başlayan global ekonomik krizin ardından, dünya genelinde konut fiyatlarında ciddi düşüşler görülmüş olup, takip eden yıllarda ise artış trendi görüldüğünü söylemek yerinde olacaktır.

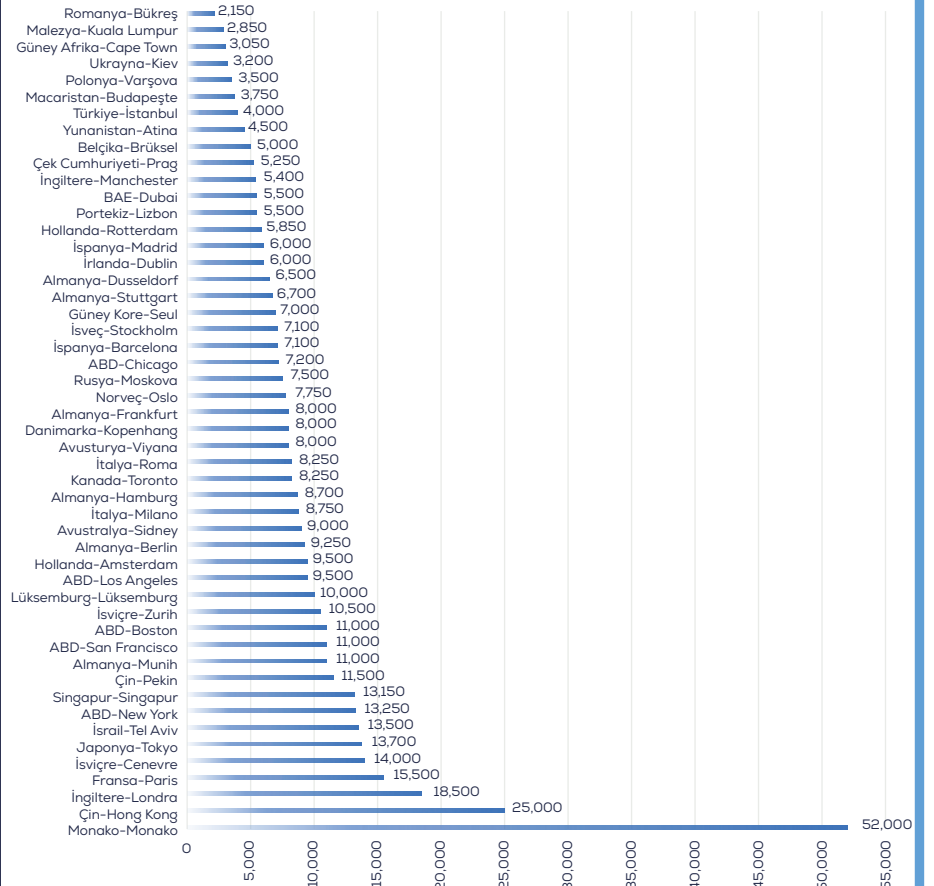
Özellikle Avrupa'nın büyük şehirlerinde konut stoğunun son derece kısıtlı olması, finansman olanaklarının yüksek, faiz oranlarının tarihi seviyede düşük olması, bu şehirlerin dünyanın çeşitli noktalarında nitelikli iş gücü göçü alması ve yeni konut üretiminin nüfus artış hızının çok geride kalması sonucunda konut açığı olduğu ve fiyatlarda ciddi artışlar meydana geldiği görülüyor.

Öyle ki, birçok Avrupa şehrinde sıradan konutların bile teklif usulü fiyat arttırarak liste fiyatının %20-25 oranında yüksek bedelle satıldığı, kiralamalarda ise ev sahiplerinin kiracılardan maaş bordrosu talep ederek yıllık geliri kira bedelinin 3-4 katından yüksek olmayanları dikkate almadığı, kimi ev sahiplerinin kiracılara mülakat uyguladığı biliniyor.

1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)



Ortalama Konut Birim Değeri (€/m²)

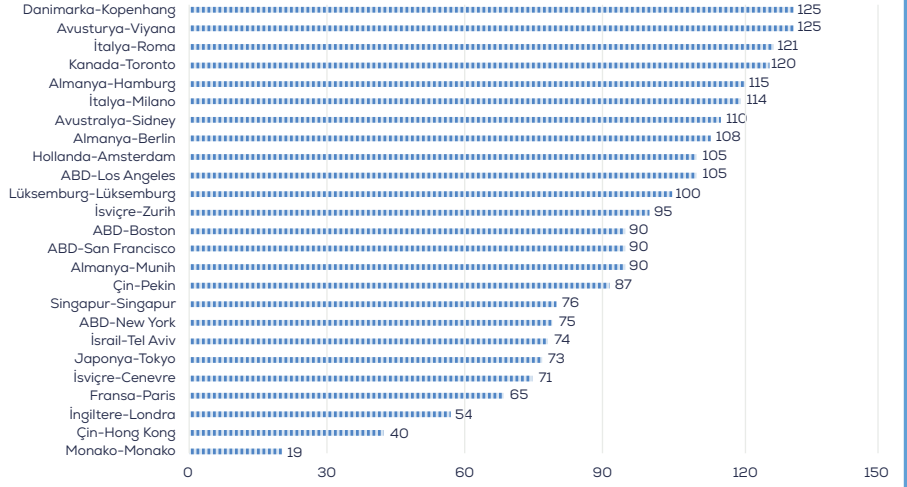


Çalışmaya konu 50 şehir içerisinde, Monako en pahalı şehir olarak ön plana çıkılmış durumda.

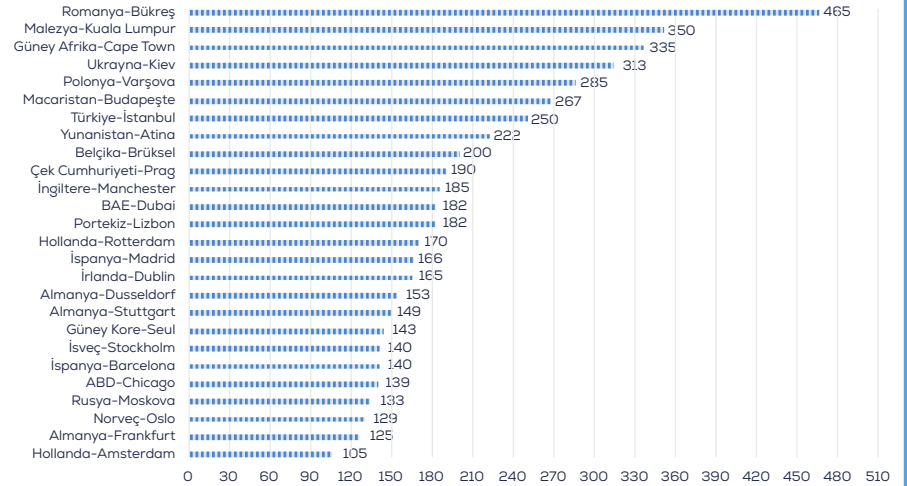
Uzakdoğu'da bulunan
Singapur, Hong Kong, Tokyo ve
Pekin gibi nüfus yoğunluğunun
yüksek olduğu ve genişleme
imkânı kısıtlı şehirler konut
fiyatları sıralamasında üst
sıralarda yer alıyor.

ABD'ye baktığımızda ise New
York, San Francisco, Boston,
Los Angeles gibi büyük
şehirlerin listenin üst
sıralarında yer aldığınız
görüyoruz.

1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)



1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m²)

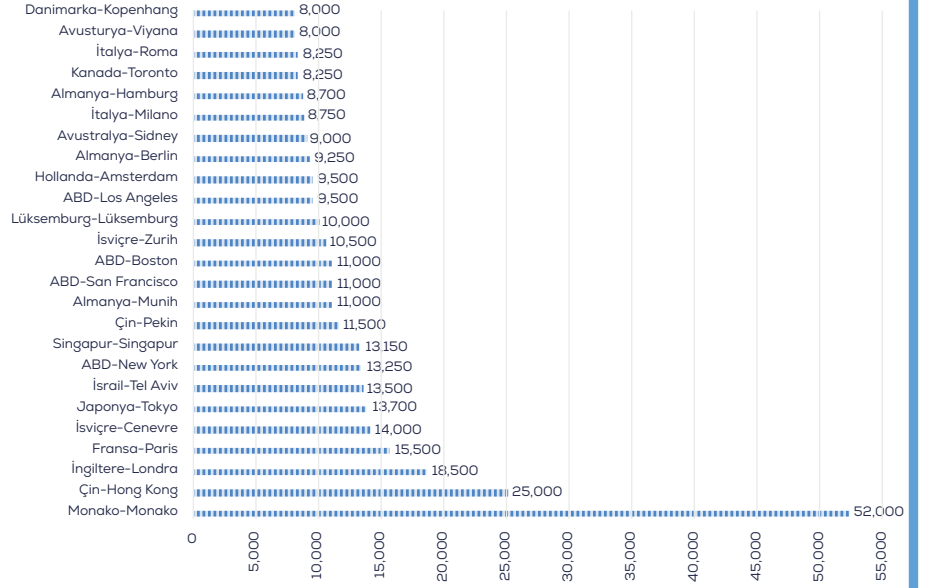


Londra (Brexit etkisine rağmen), Paris, Cenevre, Münih, Berlin, Amsterdam, Lüksemburg, Milano, Viyana, Roma, Hamburg, Zürich gibi şehirler Avrupa metropollerini içerisinde önemli cazibe merkezleri olarak ilk sıralarda yer alıyor.

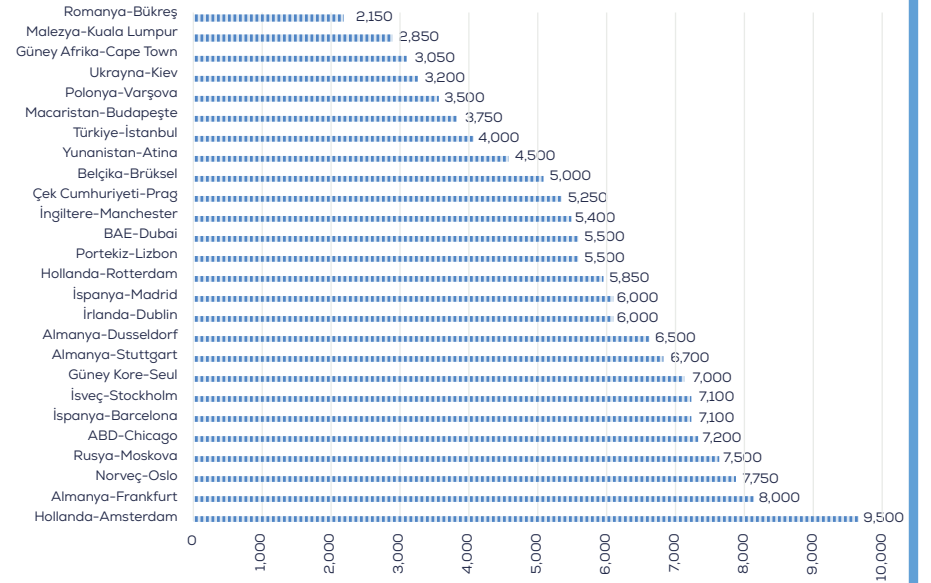
İstanbul ise, gene şehrin önemli lokasyonlarında lüks segment ve marka projelerde yer alan konutları dikkate aldığımızda, ortalama 4.000 €/m² (40.000 TL/m²) konut birim fiyatı ile listede 45. Sırada yer alıyor. İstanbul özelinde incelediğimizde ise 2010'lu yılların başından itibaren hızlanan ve 2017-2018 yıllarına kadar yoğun biçimde devam eden konut üretiminin 2018 yılı sonrasında önemli oranda yavaşladığı görülüyor.

250.000 USD yatırım bedeli ile vatandaşlık edinimi hakkı sağlayan vatandaşlık programı, 2020 yılında gerçekleşen faiz indirimi kampanyası ile konut stoğunun önemli oranda erimesi, deprem riskinin yatırımcıları deprem sonrası inşa edilmiş konutlara yöneltmesi ve pandemi sürecinin etkisi gibi sebeplerle konut fiyatlarında Türk lirası cinsinden yüksek artışlar görülmüştür.

Ortalama Konut Birim Değeri (€/m²)



Ortalama Konut Birim Değeri (€/m²)



Türk lirasının döviz karşısındaki değer kaybının sonucu olarak, İstanbul'un yabancı yatırımcı için, benzer ölçekteki metropoller ile kıyaslandığında nispeten uygun fiyatlı kaldığı ve 1.000.000 Euro bedelle, İstanbul'da lüks segmentte ortalama ~250 m² konut satın alınabildiği görülüyor.

Ülke	Şehir	1 Milyon Euro Bedelle Satın Alınabilecek Konut Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Konut Birim Değeri (€/m ²)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yıllık Brüt Kira Getirisi (€)
Monako	Monako	19	52.000	%4,20	42.000
Çin	Hong Kong	40	25.000	%2,50	25.000
İngiltere	Londra	54	18.500	%2,90	29.000
Fransa	Paris	65	15.500	%2,85	28.500
İsviçre	Cenevre	71	14.000	%3,20	32.000
Japonya	Tokyo	73	13.700	%2,80	28.000
İsrail	Tel Aviv	74	13.500	%2,90	29.000
ABD	New York	75	13.250	%3,25	32.500
Singapur	Singapur	76	13.150	%3,30	33.000
Çin	Pekin	87	11.500	%2,40	24.000
Almanya	Munih	90	11.000	%3,30	33.000
ABD	San Francisco	90	11.000	%3,80	38.000
ABD	Boston	90	11.000	%4,00	40.000
İsviçre	Zurih	95	10.500	%3,10	31.000
Lüksemburg	Lüksemburg	100	10.000	%4,20	42.000
ABD	Los Angeles	105	9.500	%3,80	38.000
Hollanda	Amsterdam	105	9.500	%3,40	34.000
Almanya	Berlin	108	9.250	%2,90	29.000
Avustralya	Sidney	110	9.000	%2,90	29.000
İtalya	Milano	114	8.750	%3,80	38.000
Almanya	Hamburg	115	8.700	%3,00	30.000
Kanada	Toronto	120	8.250	%4,00	40.000
İtalya	Roma	121	8.250	%4,00	40.000
Avusturya	Viyana	125	8.000	%3,20	32.000
Danimarka	Kopenhag	125	8.000	%4,00	40.000
Almanya	Frankfurt	125	8.000	%3,40	34.000
Norveç	Oslo	129	7.750	%3,10	31.000
Rusya	Moskova	133	7.500	%4,25	42.500
ABD	Chicago	139	7.200	%3,60	36.000
İspanya	Barcelona	140	7.100	%4,50	45.000
İsveç	Stockholm	140	7.100	%3,30	33.000
Güney Kore	Seul	143	7.000	%3,80	38.000
Almanya	Stuttgart	149	6.700	%3,50	35.000
Almanya	Dusseldorf	153	6.500	%3,50	35.000
İrlanda	Dublin	165	6.000	%4,40	44.000
İspanya	Madrid	166	6.000	%4,20	42.000
Hollanda	Rotterdam	170	5.850	%3,60	36.000
Portekiz	Lizbon	182	5.500	%4,50	45.000
BAE	Dubai	182	5.500	%4,50	45.000
İngiltere	Manchester	185	5.400	%4,00	40.000
Çek Cumhuriyeti	Prag	190	5.250	%3,10	31.000
Belçika	Brüksel	200	5.000	%4,50	45.000
Yunanistan	Atina	222	4.500	%4,00	40.000
Türkiye	İstanbul	250	4.000	%3,80	38.000
Macaristan	Budapeste	267	3.750	%4,80	48.000
Polonya	Varşova	285	3.500	%5,20	52.000
Ukrayna	Kiev	313	3.200	%6,20	65.000
Güney Afrika	Cape Town	335	3.050	%4,40	44.000
Malezya	Kuala Lumpur	350	2.850	%3,80	38.000
Romanya	Bükreş	465	2.150	%5,25	52.500

Kira getirisi ve kapitalizasyon oranları açısından bakıldığında ise bu liste içerisinde brüt kira getirisinin en cazip olduğu şehir olarak Kiev (%6,20) ön plana çıkarken, en düşük getirinin ise Pekin'de (%2,50) olduğu görülüyor.

İstanbul'da ise lüks segment konutlarda ortalama brüt getirisinin yaklaşık %3,80 olduğu söylenebilir.