

YAKIN PLAN

KONUT SEKTÖRÜ

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
Konut Satışları	Nisan	103.087	105.046	84.403	↘
İlk Satış		47.534	44.163	33.443	↘
İkinci El Satış		55.553	60.883	50.960	↘
İpotekli Satış		27.912	22.762	10.793	↘
Diğer Satış		75.175	82.284	73.610	↘
Yabancılara Satış		2.043	3.129	3.720	↗
Konut Fiyat Artışı	Mart	%7,97	%3,84	%3,45	↘
Yeni Konut Fiyat Artışı	Mart	%8,56	%4,03	%3,00	↘
İstanbul		%3,08	-%2,72	-%2,42	↗
Ankara		%6,93	%8,04	%2,60	↘
İzmir		%14,41	%2,68	%3,80	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Mart	2.646 / %8,46	2.705 / %2,36	2.699 / %2,00	↘
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış		680 / %2,32	513 / -%26,58	495 / -%27,19	↘
Enflasyon	Mayıs	%12,15	%19,50	%18,71	↘
Kira Artışı	Mayıs	%9,49	%9,98	%10,07	↗
Geri Dönüş Süresi Artışı	Mart	-%1,24	-%5,76	-%6,05	↘
İnşaat Maliyeti Artışı	Mart	%17,92	%27,22	%26,95	↗
Konut Kredisi Hacmi / Artışı	Nisan	193.989 / %10,13	183.803 / -%5,02	183.587 / -%5,36	↘
Konut Kredisi Faiz Oranı	Mayıs	%13,92	%17,71	%20,10	↗
Ciro Endeksi Artışı	Mart	%32,29	-%21,52	%16,2	↗
Güven Endeksi	Mayıs	96,3	84,7	77,5	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

- Nisan ayında, Türkiye genelinde 84.403 adet konut satışı yapılmış ve geçen yılın aynı ayına göre %18,12 azalma görülmüştür. Böylece geçen yılın aynı ayına göre konut satışları beş aydır azalma göstermiştir. Yıllıklandırılmış konut satışları ise 1.309.000 seviyesine gerilemiştir.
- Mart ayı itibarıyla konut fiyatlarının aylık değişimi %0,96, yıllık değişimi %3,81, yıllık reel değişimi ise -%13,25 olmuştur. Yeni konutlardaki fiyat artışı ise aylık %0,05 artış göstermiştir. Finansman sorunu, enflasyon nedeniyle alım gücündeki azalma ve konut yatırımının düşük ya da negatif getirisi yüksek orandaki azalmanın başlıca nedenleridir.
- Kira artışlarının, konut fiyat artışının üzerinde seyrettiği görülmektedir. Bu da geri dönüş süresinde azalma olarak sonuçlara yansımaktadır. Geçtiğimiz yıla göre mart ayı itibarıyla konutlarda geri dönüş %6,05 azalmıştır.
- Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artış göstermiştir. Mart ayındaki ilk satışların olumlu etkisi görülmekle birlikte ciro artışı henüz reel olarak artıya geçmemiştir.
- İnşaat maliyetleri ile yeni konut fiyatları arasında 24 puanlık fark bulunması yeni konut üretimini olumsuz etkilemektedir. Yaklaşık 2,5 yıllık dönem boyunca maliyetlerin, yeni konut fiyatlarının üzerinde seyretmesi sektörün karlılığını olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Önümüzdeki ay artan kur seviyesinin malzeme fiyatlarında artışa yol açması beklenmektedir.
- Yapı izin istatistiklerine göre ilk çeyrekte Türkiye genelinde 75.183 adet daire için yapı ruhsatı alınmış ve geçen yılın aynı dönemine göre %45,9 azalma görülmüştür. Fonksiyon bazında bakıldığında, alan olarak konutlarda yaklaşık %43 azalma, ofislerde ise %64 azalma görülmüştür. Bununla birlikte otel ve perakende ticaret amaçlı yapılarda azalma daha az gerçekleşmiştir. Otel amaçlı yapılarda azalma %13 ile sınırlı kalırken, perakende ticaret amaçlı yapılarda azalma %22 olmuştur.
- Nisan ayında faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli satışlarda aylık bazda %52,58, yıllık bazda %61,33 azalma görülmüştür. Önümüzdeki ay da ipotekli satışların negatif görünümünü devam ettirmesi beklenmektedir. Mayıs ayında konut kredisi faiz oranlarında 2,4 puan artış görülmüştür. Faiz oranlarındaki artış ipotekli satışları olumsuz etkilemeye devam ederken konut kredisi hacminde de düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.