

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen Yılın Aynı Ayı	Önceki ay	Güncel	Değişim
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Aralık	202.074	112.483	105.981	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Kasım	%7,23	%29,22	%29,97	↗
Konut Birim Fiyatı / Yıllık Artış	Kasım	2.886/%1,15	3.714/%30,37	3.813/%32,14	↗
Yıllık Enflasyon	Aralık	%11,84	%14,03	%14,60	↗
YABANCI LARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Yıllık Artış	Kasım	503/-%5,16	471/-%4,22	476/-%5,38	↗
Yabancılar Satış	Aralık	5.298	4.962	4.427	↘
Sepet Kur	Ocak	6,26	8,57	8,22	↘
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Aralık	50.278	24.450	14.631	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Yıllık Artış	Aralık	199.088/%37,58	279.577/%43,46	278.250/%39,76	↘
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Ocak	%11,88	%18,19	%18,45	↗
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Kasım	%10,39	%30,40	%31,14	↗
Geri Dönüş Süresi (2011=100)	Kasım	124,9	147,8	149,0	↗
İlk Satış	Aralık	75.480	36.658	36.898	↗
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Yıllık Artışı	Kasım	%9,65	%18,32	%21,75	↗
Ciro Endeksi Yıllık Artışı	Kasım	%2,94	%22,92	%16,60	↘
Güven Endeksi	Ocak	80,5	88,8	84,2	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde aralık ayında 105.981 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %47,55 oranında, aylık bazda ise %5,78 oranında azalma kaydedilmiştir. 2020 yılındaki toplam konut satış sayısı 1.499.316 olmuş ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısına ulaşılmıştır. Bununla birlikte, Aralık 2020 verisi, veri setindeki en düşük aralık ayı verisi olmuştur.

KONUT FİYATLARI

Geçtiğimiz aydan sonra, kasım ayında da konut fiyatlarında veri tarihindeki en yüksek yıllık artış oranları gözlemlenmiş olup konut fiyatlarının yıllık değişimi %29,97 olmuştur. Konut fiyatlarının yıllık bazda en fazla arttığı bölge %43,8 ile Antalya-Burdur-Isparta bölgesi, en az arttığı bölge %18,6 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt bölgesi olmuş ve tüm istatistiki bölgelerde reel bazda artış görülmüştür. Bununla birlikte, geçen aya göre reel olarak konut fiyatlarının getirisi, enflasyondaki artışın etkisiyle %13,98'e, gerilemiştir. Aralık ayında da konut talebindeki azalma ve enflasyondaki artış nedeniyle gerilemenin devam etmesi beklenmektedir.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Aylık bazda, Türkiye genelinde ve İstanbul'da ilk satışlarda artış görülmüş ve ilk satışların toplam satışlara oranı yıl içerisinde en yüksek seviyesine ulaşarak %34,82 olmuştur. 2020 yılı içerisinde 469.740 adet konut ilk kez satılmıştır. Yapı izin istatistiklerine göre ise ilk 9 ayda 357.807 adet daire için ruhsat alınmıştır. Yılın son çeyreğinde talepteki azalma da dikkate alındığında, yıl içinde ilk kez satılan konut sayısından daha düşük sayıda konut için yeni ruhsat alındığı gözlemlenmektedir.

Kasım ayında yeni konut fiyatlarında da geçen ayla benzer şekilde veri tarihindeki en yüksek yıllık artış oranları görülmüş olup yeni konut fiyatlarının yıllık değişimi %31,14'e yükselmiş, reel getirisi ise %15,01'e gerilemiştir.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara aralık ayında 4.427 adet, 2020 yılında 40.812 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Yıl toplamında ülke genelinde, yıllık bazda %10,27 oranında azalma görülmesine karşın, Ankara'da %8,15, Mersin'de %57,43, İzmir'de %11,82 oranında artış görülmüştür. Ülke uyruklarına göre alımlarda ise yıllık bazda yüzdesel olarak en fazla artış %100 ile Çin uyruklu vatandaşlarda olurken, en fazla düşüş %69 ile Suudi Arabistan uyruklu vatandaşlarda gerçekleşmiştir. İran ise %33 oranında artış ve 7.189 adet satışla, 2020 yılında 1. sırayı Irak'tan almıştır.

İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışlar artan konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle, yıl içindeki aylık bazda en düşük seviyesine gerilemiştir. Konut kredisi aylık faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının %1,52 olduğu aralık ayında ipotekli satışlar aylık bazda %40,16, yıllık bazda ise %70,90 oranında düşüş göstermiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranı da yıl içi en düşük seviyesine ulaşarak %13,81'e gerilemiştir. Ocak ayında aylık faiz oranlarında kısıtlı bir artış bulunmakta olup ipotekli satışlarda kısa vadede artış eğilimi beklenmemektedir. Aralık ayında diğer satışlar ise aylık bazda %3,77 artış ile 91.350 adet olarak gerçekleşmiştir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Kasım ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %2,90 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim %22,99'a yükselmiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %27,19'a yükselmiş, işçilik maliyetleri yıllık bazda %14,16 olarak gerçekleşmiştir. Son iki yıldaki maliyet artışı ise %28,13 seviyesindedir.

Talep etkisinin azalmasına karşın geçtiğimiz aydan sonra bu ay da, baz etkisi ve enflasyondaki artış doğrultusunda malzeme maliyetlerinde yıl içindeki aylık bazda en yüksek artış görülmüştür. Aralık ayında aylık bazda dolar kuru %3,62 gerileme gösterirken, ÜFE %2,36 artış göstermiştir. Konut fiyatları ile inşaat maliyeti arasındaki makas daralmaya devam etmekte olup kısa vadede bu trendin devam edeceği düşünülmektedir.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerde ise küresel salgınla birlikte artış gösteren diğer faktörlerde, ocak ayında 2,5 puan artış gerçekleşmiş ve %30,0 ile ilk sırada yer almıştır. Talep yetersizliğinde 2,5, finansman sorunlarında ise 4,2 puan azalma görülmüştür. Ayrıca, inşaat sektörü güven endeksinde ve yeni iş siparişlerinde düşüş devam etmekte olup her iki veride de son altı aydır düşüş gözlemlenmektedir.