

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen Yılın Aynı Ayı	Önceki ay	Güncel	Değişim
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Ocak	113.615	105.981	70.587	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Aralık	%10,00	%29,97	%30,30	↗
Konut Birim Fiyatı / Yıllık Artış	Aralık	2.931/%2,89	3.810/%32,03	3.888/%32,66	↗
Yıllık Enflasyon	Ocak	%12,15	%14,60	%14,97	↗
YABANCI LARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Yıllık Artış	Aralık	501/-%6,48	475/-%5,45	503/%0,30	↗
Yabancılar Satış	Ocak	3.907	4.427	2.675	↘
Sepet Kur	Şubat	6,33	8,22	7,83	↘
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Ocak	42.237	14.631	10.732	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Yıllık Artış	Ocak	202.694/%9,20	278.250/%39,76	276.785/%36,55	↘
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Şubat	%11,43	%18,39	%18,03	↘
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Aralık	%10,70	%31,22	%31,61	↗
Geri Dönüş Süresi (2011=100)	Aralık	126,0	149,0	150,5	↗
İlk Satış	Ocak	36.040	36.898	22.268	↘
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Yıllık Artışı	Aralık	%10,76	%22,99	%25,02	↗
Ciro Endeksi Yıllık Artışı	Aralık	%10,39	%15,63	%7,25	↘
Güven Endeksi	Şubat	85,0	84,2	83,1	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ocak ayında 70.587 adet konut satışı yapılmış olup yıllık %37,87, aylık ise %33,40 azalma kaydedilmiştir. Ocak 2021 verisi, veri setindeki en düşük ocak ayı verisi olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yüksek seyrinin devam etmesi ve mevduat faiz oranlarının görece yüksek olması konut talebini olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Salgın kaynaklı olarak öngörülemezliklerin de etkisinin olduğu düşünülmektedir.

KONUT FİYATLARI

2020 yılı sonu itibarıyla konut fiyatlarında %30,30 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında sekiz aylık bir süre boyunca, veri setindeki en yüksek yıllık değişimler görülmüş olup aylık bazda da bir önceki aya göre %1,71 oranında artış görülmektedir. Reel bazda ise gerileme devam etmiş ve %13,70 olmuştur. Konut fiyatlarının yıllık bazda en fazla arttığı bölge %43,8 ile Antalya-Burdur-Isparta bölgesi olurken, en az arttığı bölge %20,8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt bölgesi olmuş ve tüm istatistikî bölgelerde reel bazda artış görülmüştür.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Yeni konut fiyatlarında veri setindeki en yüksek yıllık değişim görülmüş olup 30 Ekim'de deprem yaşanan İzmir'de aylık bazdaki %4,07 oranında artış dikkat çekmektedir. Yeni konutlarda yıllık artış ülke genelinde %31,61, İzmir'de %34,58, Ankara'da %37,11 iken, İstanbul'da %26,83 olmuştur. İlk satışlarda ise Türkiye genelinde aylık bazda %39,7, yıllık bazda %38,21 azalma görülmüş ve ilk satışların toplam satışlara oranı %34,82'den, %31,55'e gerilemiştir. İzmir'de deprem sonrasında yeni konut fiyatlarında yüksek artış görülmesine karşın, ilk satışlarda diğer illere kıyasla kayda değer bir fark gözlemlenmemektedir. Üç büyük ilde yıllık bazda benzer düzeyde azalma kaydedilmiş olup İstanbul'da %43,23, Ankara'da %48,45, İzmir'de ise %44,43 olarak gerçekleşmiştir.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara ocak ayında 2.675 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara satışın toplam içindeki oranının bir önceki ayki %4,18 seviyesinden %3,79'a gerilediği görülmektedir. Ülke uyruklarına göre alımlarda İran, toplam içindeki %17 oranındaki payını koruyarak 459 adet satışla 1. sırayı almıştır.

İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışlar altı ay art arda düşüş kaydetmiştir. 2019 yılının mart-nisan aylarında benzer faiz oranları uygulanmakta iken ipotekli satışların yaklaşık 22.000 civarında seyrettiği dikkate alındığında, satışların konut kredisi faiz oranları ile beraber diğer dış faktörlerden de etkilendiği değerlendirilmektedir. Konut kredisi aylık faiz oranlarında şubat ayında kısıtlı bir düşüş görülmekte olup ipotekli satışların düşüş trendini devam ettireceği düşünülmektedir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Aralık ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %2,68 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise %25,02'ye yükselmiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %30,34'e yükselmiş, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %13,74 oranında gerçekleşmiştir. Malzeme maliyetleri Ağustos 2018'deki kur şokundan sonra en yüksek yıllık artış oranına ulaşmıştır. Aralık ayı verileri doğrultusunda, yeni konut fiyatları ile ikamet amaçlı bina maliyeti arasındaki makas daralmaya ve inşaat yatırımlarının karlılığı olumsuz etkilenmeye devam etmiştir.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerde ise konut kredisi faiz oranlarının düşürüldüğü dönemin sonrasında talep yetersizliği en yüksek seviyesine çıkmış ve 3,3 puan artış olmuştur. Salgının etkilerinin izlendiği diğer faktörler %27,2 ile ilk sırada yer alırken finansman sorunları benzer seviyede kalmıştır. Ayrıca, inşaat sektörü güven endeksindeki düşüş Ağustos ayından itibaren 7. ayda da devam etmiştir.

YAPI İZİNLERİ

2020 yılında yapı ruhsatı alınan daire sayısı 547.211 adet olmuş ve yıllık %68,46 oranında artış görülmüştür. Dördüncü çeyrekte, son 10 çeyreğin en yüksek verisi elde edilmiş olup çeyreklik bazda %31,26 artışla 186.168 adet daire için yapı ruhsatı alınmıştır.

Yüz ölçümü bazında, yıllık bazda en yüksek artış bir dairesel ikamet amaçlı binalarda, en düşük artış ise ofis binalarında olmuştur. Bir dairesel ikamet amaçlı binalarda %97,16 oranında artış görülürken, iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalarda artış %67,74 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yüz ölçümü bazında sanayi ve depo binalarında %43,81, konaklama tesislerinde %11,91, toptan ve perakende ticaret binalarında %11,38, ofis binalarında ise %2,22 oranında artış gözlemlenmiştir.

2020 yılında toplam 469.740 adet ilk satış gerçekleşmiş olup yapı ruhsatı alınan daire sayısı 547.211, yapı kullanma izin belgesi alınan daire sayısı ise 599.889 adet olmuştur. 2002'den beri yayımlanan yapı izin istatistiklerinde, son 3 yıl haricinde, yıllık bazda yapı ruhsatı alınan daire sayısı yapı kullanma izin belgesi alınan daire sayısından yüksek gerçekleşmiştir. Son 3 yılda ise yapı kullanma izin belgesi alınan daire sayısı, yapı ruhsatı alınan daire sayısının sırasıyla 225.075, 415.631 ve 52.678 adet üzerinde olmuştur. Geçtiğimiz yıl itibarıyla aralarındaki farkın yapı ruhsatı lehine yeniden kapandığı görülmektedir.

Yapı kullanma izin belgesi alınan daire sayılarında ise %18,99 oranında düşüş görülmüştür. Yıllık bazda, İzmir'deki azalma Türkiye ortalamasına yakın şekilde %19,36 olurken İstanbul'da %25,16, Ankara'da ise %26,24 oranında azalma kaydedilmiştir.