

**YAKIN PLAN****KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
<b>KONUT SATIŞLARI</b>					
Toplam Satış	Temmuz	102.236	190.012	229.357	↗
<b>KONUT FİYATLARI</b>					
Konut Fiyat Artışı	Haziran	%1,74	%23,32	%25,68	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Haziran	2.752/%0,61	3.326/%22,11	3.402/%23,61	↗
Enflasyon	Temmuz	%11,39	%12,62	%11,76	↘
<b>YABANCILARA SATIŞ</b>					
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış	Haziran	473/-%19,88	478/%6,26	498/%5,51	↗
Yabancılar Satış	Temmuz	4.192	1.664	2.741	↗
Sepet Kur	Ağustos	5,95	7,35	7,93	↗
<b>İPOTEKLİ SATIŞ</b>					
İpotekli Satış	Temmuz	13.064	101.504	130.721	↗
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Artışı	Temmuz	178.493/-%10,96	233.889/%29,74	261.634/%46,58	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Ağustos	%14,15	%9,11	%10,34	↗
<b>İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR</b>					
Yeni Konut Fiyat Artışı	Haziran	%2,56	%27,79	%28,93	↗
Geri Dönüş Süresi (2011=100)	Haziran	123,7	139,4	142,3	↗
İlk Satış	Temmuz	38.931	58.632	67.937	↗
<b>SEKTÖREL GÖSTERGELER</b>					
İnşaat Maliyeti Artışı	Haziran	%21,10	%5,80	%7,47	↗
Ciro Endeksi Artışı	Haziran	-%27,13	-%9,02	%29,23	↗
Güven Endeksi	Ağustos	55,5	87,0	85,0	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

\*Önceki aya göre

**KONUT SATIŞLARI**

Türkiye genelinde temmuz ayında 229.357 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %124,34 oranında, aylık bazda ise %20,71 oranında artış görülmüştür. Temmuz ayındaki satış veri tarihindeki en yüksek aylık satış olarak kayıtlara geçmiştir. Kamu bankaları tarafından uygulanan konut kredisi kampanyasının etkisiyle, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin büyük oranda satışa dönüştüğü görülmektedir.

**KONUT FİYATLARI**

2020 yılı haziran ayında konut fiyatlarının yıllık değişimi bugüne kadarki en yüksek seviyesine ulaşarak %25,68 olmuştur. Reel olarak ise konut fiyatlarının getirisi %11,59 olmuştur. Mayıs ayında aylık bazda %6,51 artış gösteren konut fiyatları, bu ay %2,65 artış göstermiştir. Konut kredisi kampanyasının temmuz ayında sona ermesiyle birlikte talepteki azalmanın, konut fiyatlarındaki artışların hız kesmesine neden olması beklenmektedir. Aylık bazda konut fiyatları İstanbul'da %2,64, Ankara'da %2,65, İzmir'de ise %3,00 oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, İzmir'de konut birim fiyatları 4.000 TL/m<sup>2</sup> seviyesine ulaşmıştır.

**İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR**

Birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı beklentiler doğrultusunda düşüşüne devam etmiş ve en düşük seviyesi olan %29,62'ye gerilemiştir. Stoklardaki azalma, ikinci el konutlara nazaran daha maliyetli olması ve konut kredisi faiz oranındaki avantajını da önemli ölçüde kaybetmesi gibi nedenler birinci el satış sayılarını olumsuz etkilemektedir.

Yeni konut fiyatları ise konut fiyatlarıyla benzer şekilde en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yıllık bazda nominal olarak %28,93, reel olarak %14,48 artış göstermiştir. İzmir'de yeni konutlardaki fiyat artışı ile konut fiyat artışları arasındaki makas oldukça dar iken, Ankara'da her iki endeks arasında 7,45 puan, İstanbul'da ise 10,31 puan fark bulunmaktadır.

# YAKIN PLAN

## YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satış, aylık bazda %64,72 oranında artarak 2.741 adet olarak gerçekleşmiştir. Uçuş sınırlamalarının azaltılması ile birlikte yabancılara satışta artış trendi devam etmektedir. Ancak, dolar bazında fiyatların oldukça düşük olduğu dikkate alındığında, mevcut koşullar altında artış potansiyelinin yüksek olduğu değerlendirilmektedir.

## İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışlarda geçen ayki en yüksek seviye aşılarak 130.721 adet ipotekli konut satışı yapılmıştır. İpotekli satışların toplam satışlara oranı da %56,99'a yükselmiş ve bugüne kadarki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer yandan, kampanya dahilindeki faiz oranları temmuz ayının 4. haftasında artırılmış ve 1 yıl ödemesiz dönem avantajı kaldırılmıştır. 10 yıl vadeli konut kredisi faiz oranlarının 1. el konutlar için hala %1,00'in altında olmasına karşın, kampanyanın sona ermesi ile birlikte ağustos ayında ipotekli satışların hız kesmesi beklenmektedir.

## SEKTÖREL GÖSTERGELER

Haziran ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %0,78 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise baz etkisinin ortadan kalkmasıyla %7,47'ye yükselmiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %4,19, işçilik maliyetleri ise aylık bazda kısmen düşüş olmasına karşın yıllık bazda %14,73 oranında artış göstermiştir.

Kur etkisinin düşük, iç talebin ise mevcut konutların alımları açısından yüksek seyrettiği haziran ayında, ikamet amaçlı bina maliyetlerinde aylık bazda %0,43 oranında artış görülmüştür. Temmuz ayı verilerinde de kur etkisi beklenmemekle birlikte siparişlerdeki artışlar nedeniyle talep eksikli olarak artış görülebileceği değerlendirilmektedir.

Yeni konut fiyatlarındaki yüksek artış ile maliyetlerdeki sınırlı artış konut yatırımlarının karlılığını desteklemektedir. Ancak, temmuz ayı sonu itibarıyla talepte yavaşlama görülmesi ve inşaat maliyetlerinde artış beklenmesi bu durumu olumsuz etkileyebilecektir. Bu doğrultuda, geçen ayla benzer şekilde mevcut talep koşulları ve karlılık seviyesinin, bu yıl içinde yeni proje başlangıçları için yeterli olmayacağı kanaati devam etmektedir.

Normalleşme süreci ile birlikte inşaat sektörü güven endeksinde mayıs ayı itibarıyla devam eden artışın da ağustos ayında hız kesdiği görülmüştür. Endeks ağustos ayında %3,9 oranında gerileme kaydetmiştir.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerden finansman sorunlarının, faiz oranlarında indirime gidilen haziran ayı öncesi dönem seviyelerine geri döndüğü gözlemlenmektedir. Talep yetersizliğinde kısmen gerileme devam etmekle birlikte, küresel salgının etkilerinin izlendiği diğer faktörlerde yeniden artış görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarında artış, küresel salgının devam etmesi ve vaka sayılarındaki artışa karşın satış fiyatlarındaki beklentinin olumlu olduğu görülmektedir. Ancak, gelecek 12 aylık dönemde konut yatırımı yapma ihtimalinde geçtiğimiz ayki %16,0 oranında gerilemeden sonra bu ay da %16,4 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bu doğrultuda, konut satışlarının hız kesmesi ile birlikte satış fiyatları üzerindeki talep yönlü etkilerin azalması ve beklentinin de önümüzdeki aylarda azalma eğilimine girmesi beklenmektedir.