

YAKIN PLAN

KONUT SEKTÖRÜ

	Veri Dönemi	Geçen Yılın Aynı Ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Ağustos	110.538	229.357	170.408	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Temmuz	%2,84	%25,68	%25,80	↗
Konut Birim Fiyatı / Yıllık Artış	Temmuz	2.790/%1,52	3.404/%23,69	3.452/%23,75	↗
Yıllık Enflasyon	Ağustos	%15,01	%11,76	%11,77	↗
YABANCILARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Yıllık Artış	Temmuz	491/-%15,02	499/%5,58	503/%2,45	↗
Yabancılar Satış	Ağustos	3.604	2.741	3.893	↗
Sepet Kur	Eylül	6,01	7,93	8,20	↗
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Ağustos	34.148	130.721	76.019	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Yıllık Artış	Ağustos	180.986/-%8,58	261.634/%46,58	274.318/%51,57	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Eylül	%12,98	%11,09	%14,15	↗
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Temmuz	%4,58	%29,02	%28,02	↘
Gerİ Dönüş Süresi (2011=100)	Temmuz	123,8	142,3	142,8	↗
İlk Satış	Ağustos	40.634	67.937	52.123	↘
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Yıllık Artışı	Temmuz	%18,42	%7,47	%9,17	↗
Ciro Endeksi Yıllık Artışı	Temmuz	-%4,55	%30,53	%14,91	↘
Güven Endeksi	Eylül	60,1	85,0	83,3	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ağustos ayında 170.408 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %54,16 oranında artış, aylık bazda ise %25,70 oranında azalma kaydedilmiştir. 2020 yılı verisi, verilerin açıklanmasından bu yana en çok konut satışı yapılan ağustos ayı verisi olarak kayıtlara geçmiştir. Ağustos ayında konut satışları, kamu bankaları tarafından uygulanan konut kredisi kampanyasının sona erdirilmesine karşın konut kredisi faiz oranlarının çok yüksek seviyelerde olmaması ve konut üreticilerinin de kendi imkanlarıyla kampanyaları devam ettirmesinin etkisiyle olumlu bir görüntü çizmiştir. Birinci el satışlarda yıllık artış %28,27 ile sınırlı kalırken, ikinci el satışlarda artış %69,21 olmuştur.

KONUT FİYATLARI

2020 yılı temmuz ayında konut fiyatlarının yıllık değişimi bugüne kadarki en yüksek seviyesine ulaşarak %25,80 olmuştur. Reel olarak ise konut fiyatlarının getirisi %12,56'ya yükselmiştir. Üç büyük ilde aylık bazda artış oranları birbirine yakın gerçekleşmiş olup İstanbul'da %1,32, Ankara'da %1,26, İzmir'de ise %1,29 oranında artış görülmüştür. İzmir'de yıllık bazda konut fiyat artışı en yüksek seviyesine ulaşarak %28,63 olmuştur. Konut kredisi kampanyası nedeniyle fiyat artışlarının etkilerinin hissedildiği son üç aylık veriler dikkate alındığında, son üç ayda İstanbul'da konut fiyatları %8,22, Ankara'da %11,37, İzmir'de ise %12,06 artış göstermiştir. Türkiye genelinde son üç aydaki artış oranı ise %10,90 olmuştur.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Türkiye genelinde birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı, geçen ayki, en düşük seviyesi olan %29,62'den %30,59'a yükselmiştir. Üç büyük ilde de bu oran Türkiye genelinin altında seyrederken, sadece İstanbul'da artış görülmüş ve birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı İstanbul'da %26,45'ten %26,75'e yükselmiştir. Türkiye genelinde yeni konut fiyatları ise geçtiğimiz ayki en yüksek seviyesine göre yıllık bazda 1 puan gerileyerek %28,02 olmuş, reel getirisi %14,55'e yükselmiştir.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satış, beklentiler doğrultusunda artışına devam etmiş ve yıllık bazda %8,02 oranında artarak 3.893 adet olarak gerçekleşmiştir. İç talebin yüksek olması nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı %2,28 ile sınırlı kalmış olmakla birlikte yabancılara satışta olumlu seyrin devam etmesi beklenmektedir.

İPOTEKLİ SATIŞ

Ağustos ayında ipotekli satışlar aylık bazda %41,85 oranında gerileme kaydetse de, ağustos ayı verisi veri setindeki en yüksek üçüncü aylık ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarında artış yapılmasına ve ödemesiz dönem imkanının kaldırılmış olmasına karşın, konut kredisi faiz oranlarının aylık %1,00'in altında olması ipotekli satışları desteklemeye devam etmiştir. Eylül ayında konut kredisi faiz oranlarının aylık bazda %1,00'in üzerine çıkmasıyla birlikte ipotekli satışların düşüş trendine devam edeceği öngörülmektedir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Temmuz ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %0,95 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim %7,47'den %9,17'ye yükselmiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında yıllık değişim, talep eksenli artışla birlikte malzeme maliyetlerinde yıllık bazda %6,66, işçilik maliyetlerinde ise geçen ayla benzer seviyede yıllık bazda %14,67 oranında gerçekleşmiştir.

Döviz kuru etkisinin düşük, iç talebin ise yüksek seyretmeye devam ettiği temmuz ayında, ikamet amaçlı bina maliyetlerinde aylık bazda %0,67 oranında artış görülmüştür. Ağustos ayında ise döviz kurunda yaklaşık %6 artış ve talepteki azalmayla birlikte siparişlerde ivme kaybı görülmüştür. Döviz kurunun etkisiyle inşaat maliyetlerindeki yıllık artışın önümüzdeki ay iki haneli seviyelere çıkacağı öngörülmektedir.

Yeni konut fiyatlarındaki yüksek artış, maliyetlerdeki sınırlı artışla birlikte konut yatırımlarının karlılığına ilişkin temmuz ayında da olumlu sinyaller vermiştir. Ancak, ağustos ayında talepte görülen azalma ve inşaat maliyetlerinde kur kaynaklı artış öngörüsü nedeniyle, ağustos ayı verileri itibarıyla konut yatırımlarının karlılığında azalma görülmeye başlanması beklenmektedir. İnşaat sektörü güven endeksinde de azalma görülmüştür.

Eylül ayı itibarıyla inşaat sektörü, ekonomik güven endeksi ve tüketici güven endeksi verilerindeki artışa karşın negatif ayrılmıştır. Endeks eylül ayında %2,00 oranında gerileme kaydetmiştir. Özellikle konut piyasasının kampanya sonrasında hız kesmesi ve geleceğe yönelik beklentilerin olumsuz olmasının güven endeksinin düşüşünü sürdürmesinde etkili olduğu düşünülmektedir. Diğer sektörel endekslerden hizmet sektörü güven endeksi %6,4 artış gösterirken, perakende sektörü güven endeksi ise %1,5 oranında azalmıştır.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerden finansman sorunlarında belirgin bir iyileşme gözlenmezken, talep yetersizliğinde üç aylık gerilemenin ardından yeniden artış gözlemlenmiştir. Küresel salgının etkilerinin izlendiği diğer faktörlerde ise 3,3 puan azalma kaydedilmiştir. Yeni iş siparişlerinde de geçtiğimiz ayki seviyenin korunduğu gözlemlenmektedir.

Satış fiyatlarında artışa yönelik beklentide, dört aylık artışın ardından %4,20 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarının artış eğiliminin devam etmesi, işsizlik oranlarındaki artış ve küresel salgın nedeniyle belirsizliğin devam etmesi satış fiyatlarındaki beklentilerde azalmayı desteklemektedir. Sektörel güven açısından da halen riskler önemini korumaktadır.