

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen Yılın Aynı Ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Eylül	146.903	170.408	136.744	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Ağustos	%5,24	%25,80	%26,22	↗
Konut Birim Fiyatı / Yıllık Artış	Ağustos	2.803/%1,36	3.453/%23,77	3.530/%25,93	↗
Yıllık Enflasyon	Eylül	%9,26	%11,77	%11,75	↘
YABANCILARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Yıllık Artış	Ağustos	497/%3,26	504/%2,47	486/-%2,33	↘
Yabancılar Satış	Eylül	4.177	3.893	5.269	↗
Sepet Kur	Ekim	6,10	8,20	8,59	↗
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Eylül	57.811	76.019	35.576	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Yıllık Artış	Eylül	186.710/-%4,72	274.318/%51,57	277.299/%48,52	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Ekim	%13,12	%14,15	%15,04	↗
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Ağustos	%6,35	%28,02	%28,55	↗
Gerİ Dönüş Süresi (2011=100)	Ağustos	124,7	142,8	144,5	↗
İlk Satış	Eylül	51.393	52.123	41.376	↗
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Yıllık Artışı	Ağustos	%10,79	%9,17	%13,04	↗
Ciro Endeksi Yıllık Artışı	Ağustos	-%17,80	%15,75	%5,83	↘
Güven Endeksi	Ekim	65,1	83,3	83,8	↗

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde eylül ayında 136.744 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %6,92 oranında, aylık bazda ise %19,75 oranında azalma kaydedilmiştir. Geçtiğimiz aylarda konut kredisi faiz oranlarının düşük seyretmesiyle birlikte aylık bazda konut satış sayıları artış göstermiş; eylül ayı itibarıyla ise üç aylık bir aranın ardından yeniden yıllık bazda düşüş gözlemlenmiştir.

KONUT FİYATLARI

Konut fiyatlarında son dört aydır veri tarihindeki en yüksek yıllık artış oranları gözlemlenmektedir. 2020 yılı ağustos ayında da konut fiyatlarının yıllık değişimi en yüksek seviyesine ulaşarak %26,22 olmuştur. Reel olarak ise konut fiyatlarının getirisi %12,93'e yükselmiştir. Üç büyük ilde aylık bazda artış oranları birbirine yakın gerçekleşmiş olup İstanbul'da %2,21, Ankara'da %2,26, İzmir'de %2,07 oranında artış görülmüştür.

Konut kredisi kampanyası sonrasında fiyat artışlarının etkilerinin hissedildiği son dört aylık veriler dikkate alındığında, son dört ayda İstanbul'da konut fiyatları %10,61, Ankara'da %13,89, İzmir'de ise %14,38 artış gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde son dört aydaki artış oranı ise %13,25 olmuştur.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Türkiye genelinde birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı, geçtiğimiz aylarla benzer seviyelerde, %30,26 olarak gerçekleşmiştir. Birinci el satışlarda yıllık değişim %19,49 oranında gerilerken, ikinci el satışlarda %0,15 ile sınırlı bir gerileme olmuştur.

Yeni konut fiyatlarında ise geçen yılın aynı ayına göre nominal bazda %28,55, reel bazda %15,01 oranında artış görülmüştür. Ayrıca, İzmir'de yıllık bazda yeni konutlarda fiyat artışı en yüksek seviyesine ulaşarak %29,92 olmuştur.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satış, beklentiler doğrultusunda artışına devam etmiş ve yıllık bazda %26,14 oranında artarak 5.269 adet olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yılın ilk dokuz ayında yabancılara satış geçen yıla göre %17,98 oranında gerilemiştir.

İPOTEKLİ SATIŞ

Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ağustos ayındaki aylık %0,92 seviyesinden, eylül ayında %1,18'e yükselmiştir. Bu doğrultuda, eylül ayında ipotekli satışlar aylık bazda %53,20, yıllık bazda ise %38,46 oranında düşüş göstermiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranı ise geçen ayki %45 seviyesinden %26'ya gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarının aylık bazda %1,00'in üzerine çıkması ile birlikte ipotekli satışların azalma eğilimine girdiği görülmektedir. Ekim ayında da faiz oranlarındaki artışın devam etmesi dikkate alındığında, bu durumun ipotekli satışlara olumsuz yansımalarının sürmesi beklenmektedir. Bu bağlamda diğer satışlar önem kazanmakta olup diğer satışlarda ise aylık bazda %7,18, yıllık bazda ise %13,55 artış gerçekleşmiştir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Ağustos ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %2,79 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise %13,04'e yükselmiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında yıllık değişim, malzeme maliyetlerinde yıllık bazda %12,51'e yükselmiş, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %14,16 oranında gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, kur seviyesinde görülen yaklaşık %6 oranındaki artış doğrultusunda, 2018'deki kur şokundan sonra malzeme maliyetlerindeki en yüksek aylık artış oranı görülmüştür. Eylül ayında ise döviz kurunda yaklaşık %3,5 oranında artış olmuş ve sipariş taleplerinin geçen ayla benzer düzeyde olduğu görülmüştür. İnşaat maliyetlerindeki yıllık değişimin önümüzdeki ay da artışını sürdürmesi beklenmektedir.

Yeni konut fiyatlarındaki yüksek artış ile birlikte maliyetlerin sınırlı artışı konut inşaatı yatırımlarının karlılığına katkıda bulunmaktaydı. Beklentiler doğrultusunda, talepte görülen azalma ve inşaat maliyetlerindeki kur kaynaklı artış nedeniyle, konut inşaatı yatırımlarının karlılığında azalma görülmüştür. İnşaat sektörü güven endeksinde ise ekim ayında bir önceki aya göre %0,60 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerden finansman sorunları artan kredi faiz oranlarının etkisiyle 3,1 puan artış göstererek %42,4'e yükselmiştir. Küresel salgının etkilerinin izlendiği dış faktörlerde ise 0,8 puanlık azalma gerçekleşmiştir. Yeni iş siparişlerinde kısmen azalma görülsede mevcut durumu itibarıyla sektörel faaliyetleri destekleyecek düzeyde olduğu değerlendirilmektedir.

Ekim ayında gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi %7,2 oranında artış göstererek bugüne kadarki en yüksek seviyesine çıkmıştır. Ancak, gelecek 12 aylık dönemde konut yatırımı yapma ihtimalinde ise %9,64 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bu doğrultuda, konut satışlarının hız kesmesi ile birlikte satış fiyatları üzerindeki talep yönlü etkilerin azalması beklenmektedir.