

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Nisan	96.071	108.670	42.783	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyat Artışı	Mart	%3,20	%13,94	%15,01	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Mart	2.698 / %1,97	3.061 / %13,16	3.104 / %15,06	↗
Enflasyon	Nisan	%19,50	%11,86	%10,94	↘
YABANCI LARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış	Mart	495 / -%27,28	506 / -%1,49	491 / -%0,84	↘
Yabancılar Satış	Nisan	3.720	3.036	780	↘
Sepet Kur	Mayıs	6,42	7,13	7,27	↗
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Nisan	22.461	43.329	17.088	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Artışı	Nisan	183.518 / -%5,35	211.089 / %14,89	210.897 / %14,92	↘
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Mayıs	%20,45	%11,72	%11,30	↘
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyat Artışı	Mart	%2,95	%17,29	%18,77	↗
Geri Dönüş Süresi Artışı	Mart	-%6,29	%3,48	%4,45	↗
İlk Satış	Nisan	37.784	34.089	14.848	↘
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Artışı	Mart	%26,95	%8,49	%6,92	↘
Ciro Endeksi Artışı	Mart	%17,06	%13,80	-%21,36	↘
Güven Endeksi	Mayıs	49,8	44,7	58,5	↗

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde nisan ayında 42.783 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %55,47, aylık bazda %60,63 oranında düşüş görülmüştür. Böylece, COVID-19 salgını nedeniyle nisan ayında veri tarihinin aylık bazda en düşük konut satışı gerçekleşmiştir.

Türkiye geneline kıyasla üç büyük ilde konut satışları aylık bazda daha yüksek oranda azalma kaydetmiştir. İstanbul'da konut satışlarının Türkiye geneline kıyasla yaklaşık 10 puan daha fazla gerilediği görülmektedir. Büyükşehirlerde uygulanan sokağa çıkma yasaklarının söz konusu durum üzerinde etkisi olduğu düşünülmektedir. Ayrıca, bu illerde diğer illere kıyasla vaka sayısının daha fazla olmasının sosyal izolasyonun oransal olarak daha fazla uygulanmasına neden olduğu; bu durumun da konut satışlarına yansdığı düşünülmektedir.

Mayıs ayı ortası itibarıyla sosyal hareketlilikte görülen artışın konut satış sayılarına olumlu yansması beklenmektedir. Ancak hafta içine denk gelen 1 Mayıs, 19 Mayıs ve bir önceki günü ile Ramazan Bayramının iki gününde 14 büyükşehir ve Zonguldak ilinde sokağa çıkma yasağı ilan edilmiş olup bu illerde iş günü sayısı 15'e düşmüştür. İş günü sayısında görülen azalmanın, bu illerdeki konut satışlarını olumsuz yönde etkilemiş olması ihtimali bulunmaktadır.

KONUT FİYATLARI

2020 yılı mart ayında konut fiyatlarının aylık değişimi %1,37, yıllık değişimi ise %15,01 olmuştur. Yıllık reel değişim artışına devam ederek %2,82'ye yükselmiştir. Yeni konutlarda ise yıllık değişim nominal bazda %18,77, reel bazda %6,18 olmuştur. İstanbul'da konut fiyatları reel olarak negatif bölgede yer almaya devam etmiştir.

COVID-19 salgını nedeniyle konut talebi nisan ayında oldukça düşüş göstermiştir. Ancak piyasa gözlemlerine dayalı olarak, talepteki düşüşle eş zamanlı olacak şekilde fiyatlarda kayda değer bir gerileme tespit edilmemiştir. Nisan ayı enflasyonunun da düşüş göstermesi dikkate alınarak reel değişimin önümüzdeki ay da benzer seviyelerde kalması beklenmektedir.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan konut satışı beklentiler doğrultusunda daha çok etkilenmiş ve yıllık bazda %78,76 düşüş kaydedilmiştir. Nisan ayında dolar kurunda aylık bazda %7,9 artış görülmüş olup dolar bazında konut fiyatları gerilemiştir. Dolar bazında gerileyen konut fiyatları ilerleyen dönemde yabancılar için alım fırsatı oluşturabilecektir. Ülke uyruklarına göre geçtiğimiz iki ayla benzer şekilde en çok İran vatandaşları konut almıştır.

İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışların toplam satışlara oranı artışını devam ettirmiş olup %39,94'e yükselmiştir. Bununla birlikte, konut kredisi hacminde 8 ay sonra azalma kaydedilmiş ve ipotekli satışlar yıllık bazda %23,92'ye gerilemiştir. Mayıs ayı içerisinde konut kredisi faiz oranlarındaki azalma trendinin ipotekli satışları olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Birinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı yılın ilk üç ayında %31,35-31,75 aralığında iken nisan ayında yaklaşık 3 puan artışla %34,71 olmuştur. İlk satışların oranındaki artış olumlu olmakla birlikte halen veri seti ortalaması olan %44,77'nin yaklaşık 10 puan gerisindedir. Üç büyük il özelinde, yeni konutların satışının, aynı dönemde inşaatı tamamlanan konutlara oranının en yüksek olduğu il Ankara'dır. Ankara'da yeni konut stokunun diğer büyük illere kıyasla daha düşük olmasının daha yüksek yıllık artış oranına sahip olmasında etkisi olduğu düşünülmektedir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Mart ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda değişim gerçekleşmemiş olup yıllık değişim %6,92'ye gerilemiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %2,95, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %15,57 oranında artış göstermiştir.

Nisan ayı dolar kurunda, kur şokundan sonra aylık bazdaki en yüksek artış görülmüştür. Kurdaki aylık bazda %8 oranındaki artış ile birlikte talepte de daralma söz konusudur. Küresel salgın nedeniyle nisan ayında inşaat sektörü güven endeksindeki sert düşüş de talepteki daralmayı teyit etmektedir. Talep daralmasının malzeme maliyetlerindeki kur etkenli artışı baskılayacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, malzeme maliyetlerinde aylık bazda artışın devam etmesi beklenmekte olup yıllık bazda ise azalmanın devam edebileceği düşünülmektedir.

Geçtiğimiz ay itibarıyla yeni konut fiyatlarında da inşaat maliyetinin yıllık bazda 10 puan üzerinde artış görülmüştür. Buna karşın, konut fiyatlarının mevcut seviyesine göre inşaat yatırımının karlılığı hala düşük seviyededir.

İnşaat sektörü güven endeksi ise mayıs ayında hızlı bir toparlanma ile geçen aya göre %31,1 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda inşaat sektöründe geçen ayki en sert düşüşün ardından, bugüne kadar en yüksek orandaki artış görülmüştür. Diğer sektörel endekslerden hizmet sektörü güven endeksi %14,3, perakende sektörü güven endeksi ise %5,1 oranında artış gösterirken bu sektörlerdeki toparlanma inşaat sektörünün oldukça altında kalmıştır.

İnşaat sektörüne yönelik güvende görülen toparlanma talep tarafında henüz yansıma bulamamış olup inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerde talep yetersizliği mayıs ayında da 2,4 puan artış göstermiştir. Bununla birlikte, konut kredisi faiz oranlarının düşük olmasının olumlu etkisine karşın talep yetersizliği sektördeki en önemli sorunlardan birisidir.