

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Mayıs	91.937	42.783	50.936	↗
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyat Artışı	Nisan	%2,05	%15,01	%16,65	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Nisan	2.706 / %0,80	3.104/ %15,06	3.144/%16,17	↗
Enflasyon	Mayıs	%18,71	%10,94	%11,39	↗
YABANCI LARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış	Nisan	471 / -%28,76	491 / -%0,82	460 / -%2,28	↘
Yabancılar Satış	Mayıs	3.925	790	860	↗
Sepet Kur	Haziran	6,20	7,27	7,25	↘
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Mayıs	14.916	17.088	18.483	↗
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Artışı	Mayıs	182.209 / -%6,96	210.855 / %14,90	211.193 / %15,91	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Haziran	%21,81	%11,23	%9,40	↘
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyat Artışı	Nisan	%2,32	%18,94	%19,60	↗
Geri Dönüş Süresi Artışı	Nisan	-%7,18	%4,45	%6,13	↗
İlk Satış	Mayıs	37.246	14.848	16.860	↗
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Artışı	Nisan	%26,41	%6,92	%6,14	↘
Ciro Endeksi Artışı	Nisan	-%13,69	-%20,90	-%19,59	↗
Güven Endeksi	Haziran	50,4	58,5	78,0	↗

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

* Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde Mayıs ayında 50.936 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %44,60 oranında düşüş, aylık bazda ise %19,06 oranında artış görülmüştür. Mayıs ayında artan sosyal hareketliliğe karşın, Ramazan Bayramı ile 14 büyükşehir ve Zonguldak ilinde ay içinde toplam 15 gün sokağa çıkma yasağı uygulanmış olmasının etkisiyle, veri tarihindeki aylık bazda en düşük ikinci konut satışı gerçekleşmiştir. Aylık bazda İzmir ve İstanbul'da konut satışları Türkiye ortalamasının üzerinde artış gösterirken, Ankara'da artış oranı yaklaşık 10 puan daha düşük gerçekleşmiştir.

KONUT FİYATLARI

2020 yılı Nisan ayında konut fiyatlarının aylık değişimi %1,67, yıllık değişimi ise %16,65 olmuştur. Yıllık reel değişim artışına devam ederek %5,15'e yükselmiştir. İstanbul'da konut fiyatları 36 ay sonra reel olarak tekrar pozitif bölgeye geçmiş ve reel bazda yıllık %1,95 getiri sağlamıştır.

COVID-19 salgını nedeniyle Nisan ayında oldukça düşüş gösteren konut talebine karşın konut fiyatları tüm istatistiksel bölgelerde artış göstermiştir. Konut fiyatlarında değişkenliğin az olması ve salgın sonrası değişen tercihler doğrultusunda belirli tipteki konutlara talebin artması nedeniyle konut fiyatlarının olumsuz etkilenmediği görülmektedir. Ancak bununla birlikte talebin düşük olduğu bir dönemde aylık oranlardaki artışın piyasa koşullarına göre yüksek olduğu değerlendirilmektedir.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı geçen ayki %34,71 seviyesinden, %33,10 seviyesine gerilemiştir. Yılın ilk 5 ayında toplam 139.140 adet birinci el konut satılmıştır. Piyasa gözlemlerine dayalı olarak ikinci el konutlara talebin devam ettiği görülmektedir. Yeni konutlarda yıllık değişim ise nominal bazda %19,60, reel bazda %7,81 olmuştur.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satışın toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %1,69 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında gerileyen konut fiyatlarına karşın, yabancıya konut satışlarında kayda değer bir artış gözlemlenmemektedir. İpotekli satışlardaki artışla birlikte yabancıların toplam içerisindeki satış payının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir. Ülke uyruklarına göre geçtiğimiz aylarla benzer şekilde, yabancılardan en çok İran vatandaşları konut almıştır.

İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışların toplam satışlara oranı %36,29'a gerilemiştir. Mayıs ayında konut kredisi hacminde kısmi artış görülmekle birlikte konut kredisi faiz oranlarında da kısmen gerileme kaydedilmiştir. Buna karşın ipotekli satışlardaki artışın sınırlı kalmasının en önemli nedenlerinden birisi, konut kredisi faiz oranlarının düşürülmesine yönelik beklentiler nedeniyle taleplerin ertelenmesidir. Bununla birlikte haziran ayında ipotekli konut satışlarında oldukça yüksek oranda artış gerçekleştiği gözlemlenmektedir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Nisan ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %0,86 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise gerilemesini devam ettirerek %6,14 olmuştur. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %1,95, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %15,45 oranında artış göstermiştir.

Yeni konut fiyatlarındaki artış ile inşaat maliyetlerinin arasındaki makasın nisan ayında da yeni konut fiyatları lehine açılmaya devam ettiği görülmektedir. Son dönemdeki gelişmeler ışığında, konut kampanyalarıyla birlikte konut fiyatlarında artış eğilimi gözlemlenmektedir. Ayrıca, inşaat malzemelerine yönelik talepteki azalma, enflasyon ve kur seviyelerindeki değişkenliğin azalması da dikkate alındığında, inşaat yatırımı karlılığının pozitif seyrini devam ettirmesi beklenmektedir. Ancak, eğilimin devam etmesi için kampanyalar sonrasında görülen fiyat artışlarının seviyesini koruması önem arz etmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksi verilerinde ise konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte salgının etkilerinin silinmeye başladığı görülmektedir. Endekste haziran ayında, bir önceki aya göre %33,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Endekste görülen toparlanmada, 2. dalga olasılığı ve kampanya sürecinin devamlılığı etkili olacaktır. Mevcut koşulların devam etmesi halinde sektördeki olumlu izlenimin önümüzdeki ay da devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, mevcut ekonomik şartlarda, potansiyel alıcıların tasarruflarını güvenli limanlarda değerlendirmeye önem verdikleri gözlemlenmektedir.