

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Haziran	61.355	50.936	190.012	↗
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyat Artışı	Mayıs	%1,47	%16,65	%23,14	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Mayıs	2.724/%0,19	3.144/%16,17	3.326/%22,09	↗
Enflasyon	Haziran	%15,72	%11,39	%12,62	↗
YABANCI LARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış	Mayıs	449/-%26,89	460 / -%2,28	477/%6,24	↗
Yabancılar Satış	Haziran	2.689	860	1.664	↗
Sepet Kur	Temmuz	6,03	7,25	7,35	↗
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Haziran	7.319	18.483	101.504	↗
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Artışı	Haziran	180.272/%9,80	211.193 / %15,91	233.889/%29,74	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Temmuz	%21,06	%9,30	%9,09	↘
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyat Artışı	Mayıs	%1,38	%19,87	%27,70	↗
Gerİ Dönüş Süresi Artışı	Mayıs	-%7,79	%6,13	%12,43	↗
İlk Satış	Haziran	23.265	16.860	58.632	↗
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Artışı	Mayıs	%24,86	%6,14	%5,80	↘
Cİro Endeksi Artışı	Mayıs	-%19,82	-%17,99	-%11,04	↗
Güven Endeksi	Temmuz	52,4	78,0	87,0	↗

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde haziran ayında 190.012 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %209,69 oranında, aylık bazda ise %273,04 oranında artış görülmüştür. Haziran ayı itibarıyla, kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle veri tarihindeki aylık bazda en yüksek 2. konut satışı gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda ise bugüne kadarki en yüksek seviye elde edilmiştir.

KONUT FİYATLARI

2020 yılı mayıs ayında konut fiyatlarının aylık değişimi %6,43, yıllık değişimi ise %23,14 olmuştur. 2010 yılından beri başlayan veri setinde bugüne kadarki en yüksek aylık değişim %2,32, yıllık değişim ise %17,16 olarak kaydedilmişti. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ve ertelenen talep ile birlikte artış gösteren konut talebi, konut fiyatlarında hızlı bir yükselişe neden olmuştur.

Konut kredilerine ilişkin kampanyanın haziran ayı itibarıyla başlamış olmasına karşın, endeksin hesaplama yöntemine göre ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki aya ait değerlere göre hesaplama yapıldığı için mayıs ayı verilerinde artış gözlemlenmiştir. Konut satış sayılarından da görüldüğü üzere, talep etkisinin önümüzdeki ay gelecek verilerde de konut fiyatlarının artış trendini destekleyeceği değerlendirilmektedir.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı en düşük seviyesine ulaşmış ve %30,86 olmuştur. Birinci el konutlara yönelik daha düşük konut kredisi faiz oranı olmasına karşın, hem birinci el stokundaki gerileme hem de alım maliyetlerinin daha yüksek olması nedeniyle birinci el satışlarının toplam satışlara oranı gerilemeye devam etmektedir. Yeni konut fiyatlarında yıllık değişim ise nominal bazda %27,70, reel bazda %14,64 olmuştur.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satışın toplam satışlar içerisindeki oranı iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle gerilemesini sürdürerek %0,88 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, geçen aya göre %93,49 oranında artış görülmüş olup önümüzdeki aylar itibarıyla dolar bazında fiyatların düşük olması da dikkate alındığında artış trendinin devam etmesi beklenmektedir.

İPOTEKLİ SATIŞ

Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından sunulan düşük faizli kredi destek paketi ile bugüne kadarki en düşük faiz oranıyla konut kredisi kullanma imkanı sağlanmıştır. Ayrıca, destek paketi çerçevesinde, 12 aya varan ödemesiz dönem seçeneği ve 15 yıla kadar vade seçeneği sunulmuştur.

Böylece, ipotekli satışların toplam satışlara oranı bugüne kadarki en yüksek seviye olan %53,42'ye yükselmiş ve haziran ayında 101.504 adet ipotekli konut satışı yapılmıştır. İpotekli satışlardaki artışta küresel salgın nedeniyle mart, nisan ve mayıs aylarında küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkileri bulunmaktadır. Temmuz ayı verilerinde de düşük konut kredisi faizleri ve ertelenen talebin olumlu etkisinin devam etmesi beklenmektedir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Mayıs ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %1,36 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise baz etkisiyle yıl başından beri devam eden gerilemesini sürdürerek %5,80 olmuştur. Malzeme maliyetleri yıllık bazda %1,55, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %15,37 oranında artış göstermiştir. Önümüzdeki ay itibarıyla baz etkisinin ortadan kalkmasıyla yıllık değişimlerde de artış görülmesi beklenmektedir.

Yeni konut fiyatlarındaki artış ile inşaat maliyetlerinin arasındaki makas konut fiyatları lehine açılmaya devam etmektedir. Haziran ayında konut fiyatlarında görülen artışla birlikte farkın açılmaya devam etmesi beklenmektedir. Ancak, haziran ayı başında görülen talep artışının devamlılığı ve enflasyon oranının yıl içindeki seyri belirleyici olacaktır.

İnşaat sektörü güven endeksi ise küresel salgın öncesi seviyesini aşarak Ocak 2018'den bu yana en yüksek değerine ulaşmıştır. Mayıs ve haziran aylarında normalleşme süreci ile birlikte aylık bazda %31,1 ve %33,3 oranında artış gösteren endeks, temmuz ayında %11,6 oranında artış göstermiştir. Konut kredilerindeki düşük faiz oranları, talebi ve satış fiyatlarındaki beklentiye olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir.