

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

| | Veri Dönemi | Geçen Yılın Aynı Ayı | Önceki ay | Güncel | Trend |
|---|-------------|----------------------|----------------|----------------|-------|
| KONUT SATIŞLARI | | | | | |
| Toplam Satış | Ekim | 142.810 | 136.744 | 119.574 | ↘ |
| KONUT FİYATLARI | | | | | |
| Konut Fiyatları Yıllık Artışı | Eylül | %6,86 | %26,22 | %27,34 | ↗ |
| Konut Birim Fiyatı / Yıllık Artış | Eylül | 2.825/%0,76 | 3.529/%25,87 | 3.620/%28,14 | ↗ |
| Yıllık Enflasyon | Ekim | %8,55 | %11,75 | %11,89 | ↗ |
| YABANCI LARA SATIŞ | | | | | |
| USD Bazlı Birim Fiyat / Yıllık Artış | Eylül | 494/%12,29 | 486/-%2,38 | 481/-%2,49 | ↘ |
| Yabancılar Satış | Ekim | 4.272 | 5.269 | 5.258 | ↘ |
| Sepet Kur | Kasım | 6,05 | 8,59 | 8,75 | ↗ |
| İPOTEKLİ SATIŞ | | | | | |
| İpotekli Satış | Ekim | 50.411 | 35.576 | 25.566 | ↘ |
| Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Yıllık Artış | Ekim | 191.401/-%0,97 | 277.299/%48,52 | 278.246/%45,37 | ↗ |
| Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık) | Kasım | %12,96 | %15,07 | %15,53 | ↗ |
| İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR | | | | | |
| Yeni Konut Fiyatları Yıllık Artışı | Eylül | %7,94 | %28,55 | %28,49 | ↘ |
| Gerİ Dönüş Süresi (2011=100) | Eylül | 124,4 | 144,5 | 145,8 | ↗ |
| İlk Satış | Ekim | 50.181 | 41.376 | 36.976 | ↘ |
| SEKTÖREL GÖSTERGELER | | | | | |
| İnşaat Maliyeti Yıllık Artışı | Eylül | %4,02 | %13,04 | %16,11 | ↗ |
| Ciro Endeksi Yıllık Artışı | Eylül | -%15,36 | %6,66 | %23,31 | ↗ |
| Güven Endeksi | Kasım | 63,9 | 83,8 | 79,0 | ↘ |

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ekim ayında 119.574 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %16,27 oranında, aylık bazda ise %12,56 oranında azalma kaydedilmiş ve bu veri, son beş yılın en düşük ekim ayı konut satış verisi olmuştur. Üç büyük ilde İstanbul'da yıllık bazda gerileme %8,92 ile sınırlı kalırken, bu oran Ankara'da %23,99, İzmir'de ise %24,03 olarak gerçekleşmiştir. Son bir yılda ülke genelindeki toplam konut satış sayısı ise 1.621.298 olmuştur.

KONUT FİYATLARI

Konut fiyatlarında son beş aydır veri tarihindeki en yüksek yıllık artış oranları gözlemlenmektedir. 2020 yılı eylül ayında konut fiyatlarının yıllık değişimi en yüksek seviyesine ulaşarak %27,34 olmuştur. Reel olarak ise konut fiyatlarının getirisi %13,95'e yükselmiştir.

Eylül ayı itibarıyla, İstanbul'da konut fiyatlarındaki aylık artış %2,48 olurken, Ankara'da %1,28, İzmir'de ise %1,18 olmuştur. Ayrıca, Ankara'da konut fiyatlarında yıllık bazda %27,74 ile bugüne kadarki en yüksek artış görülmüştür. Konut fiyatlarının yıllık bazda en fazla arttığı bölge ise %38,34 ile Antalya-Burdur-Isparta bölgesi olmuştur.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Türkiye genelinde birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı son beş aydır benzer seviyede olup %30,92 olarak gerçekleşmiştir. Birinci el satışlar yıllık %26,31 oranında gerilerken, ikinci el satışlarda ise %10,83 oranında bir gerileme olmuştur.

Yeni konut fiyatları da benzer seviyede kalmış ve nominal bazda %28,49 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konutların reel getirisi ise %14,98'e yükselmiştir.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satış, döviz kurlarındaki artışın da etkisiyle yıllık bazda %23,08 oranında artarak 5.258 adet olarak gerçekleşmiştir. Ülke uyruklarına göre konut satışında şubat ayından bu yana 1. sırada olan İran'ın yerine Irak 1. sıraya yükselmiştir. Ayrıca, Amerika Birleşik Devletleri uyruklu vatandaşların aylık bazda konut alımı da ilk kez üç haneli rakamlara ulaşmış ve 104 olmuştur.

İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle gerileme devam etmektedir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının %1,26 olduğu ekim ayında ipotekli satışlar aylık bazda %28,14, yıllık bazda ise %49,28 oranında düşüş göstermiştir.

İpotekli satışların toplam satışlara oranı ise ortalama değer olan %31,89'un yaklaşık 10,5 puan altında %21,38'e gerilemiştir. Kasım ayında aylık faiz oranları %1,30 seviyesine gelmiş olup ipotekli satışlarda düşüş trendinin devam etmesi beklenmektedir. Ekim ayında diğer satışlarda ise aylık bazda %7,08 düşüş ile 94.008 adet olarak gerçekleşmiştir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Eylül ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %2,11 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise 3,07 puanlık artışla %16,11'e yükselmiştir. İnşaat maliyetlerinde son dört aydır yıllık bazda artış görülmektedir. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda 4,39 puan artışla %16,90'a yükselmiş, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %14,41 oranında gerçekleşmiştir.

Eylül ayında dolar kuru seviyesinde görülen yaklaşık %3,5 oranındaki artış doğrultusunda, maliyetlerdeki artış trendi devam etmiştir. Ekim ayında kurdaki %4,9 oranında artışla birlikte üretici maliyetlerinde (ÜFE) de kur şokundan bu yana en yüksek aylık artış kaydedilmiştir. Bu doğrultuda, inşaat maliyetlerinde artış trendinin devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, maliyetlerdeki artışın yanı sıra dördüncü çeyrekteki baz etkisinin, inşaat maliyetlerinin yıllık değişimini yukarı yönlü etkileyeceği öngörülmektedir.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerden finansman sorunları artan kredi faiz oranlarının etkisiyle yükselişini sürdürmüş ve %42,7 olmuştur. Talep yetersizliğinde ise mayıs ayının ardından ilk kez artış görülmüştür. Yeni iş siparişlerinde ise %10,28 oranında azalma görülmüş olup nisan ayından sonra en yüksek orandaki düşüş olarak kaydedilmiştir.

Konut talebindeki azalma ve yeni konut fiyatlarındaki artış trendinin kırılmasıyla birlikte, ikamet amaçlı bina maliyetlerinde artışın devam etmesi inşaat yatırımlarının karlılığını olumsuz yönde etkilemektedir. Önümüzdeki aylarda da bu trendi destekleyecek şekilde, inşaat maliyetlerinde artışın ve konut fiyatlarının artış oranlarında azalmanın devam etmesi beklenmektedir.