

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Ocak	72.937	202.074	113.615	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyat Artışı	Aralık	%4,48	%7,19	%9,92	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Aralık	2.848 / %9,61	2.886 / %1,15	2.930 / %2,87	↗
Enflasyon	Ocak	%20,35	%11,84	%12,15	↗
YABANCI LARASATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış	Aralık	536 / -%20,52	503 / -%5,16	501 / -%6,50	↘
Yabancılar Satış	Ocak	3.168	5.298	3.907	↘
Sepet Kur	Şubat	5,63	6,26	6,33	↗
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Ocak	6.537	50.278	42.237	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Artışı	Ocak	185.615 / -%3,35	199.088 / %5,88	202.694 / %9,20	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Şubat	%22,98	%11,88	%11,45	↘
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyat Artışı	Aralık	%6,12	%10,39	%10,73	↗
Geri Dönüş Süresi Artışı	Aralık	-%6,17	-%2,57	-%0,12	↗
İlk Satış	Ocak	31.048	75.480	36.040	↘
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Artışı	Aralık	%25,65	%7,62	%10,76	↗
Ciro Endeksi Artışı	Aralık	%3,90	%2,88	%8,07	↗
Güven Endeksi	Şubat	51,8	78,9	74,5	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ocak ayında 113.615 adet konut satışı yapılmış ve veri tarihindeki en yüksek "ocak ayı konut satış sayısı" gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemde yıllık bazda %45-%55 aralığında artış görülmekte olup son 12 aylık dönemde toplam konut satış sayısı 1.389.407 adet olmuştur.

KONUT FİYATLARI

2019 yılı itibarıyla konut fiyatlarının yıllık değişimi %9,92, yıllık reel değişimi -%1,72 olmuştur. Konut fiyatları on bir aydır aylık bazda artış göstermektedir. Bununla birlikte son üç aydır konut fiyatlarının aylık artışları enflasyon oranlarının üzerinde gerçekleşmektedir. Konut kredisi faiz oranları ve mevduat faizi oranlarının düşük seyretmesi ile birlikte konut fiyatlarındaki artışın devam etmesi beklenmektedir. Türkiye genelinde konutların birim fiyatı 2.930 TL/m², İstanbul'da ise konut birim fiyatı 4.942 TL/m²'ye ulaşmıştır. Önümüzdeki ay itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatının 3.000 TL/m², İstanbul genelinde ise konut birim fiyatlarının 5.000 TL/m²'ye yakın bir seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir.

YABANCI LARA SATIŞ

Ocak ayında yabancılar 3.907 adet konut satışı yapılmış ve yabancılar konut satışında veri tarihindeki en yüksek "ocak ayı konut satış sayısı" gerçekleşmiştir. Yabancıların toplam satış içerisindeki payı artış göstermeye devam etmekte olup kur seviyesindeki artışın yabancılar konut satışını olumlu etkilemesi beklenmektedir.

YAKIN PLAN

İPOTEKLİ SATIŞ

Toplam satışlarda aylık bazda %43,8 oranında azalma olsa da ipotekli satışlardaki azalma %16 ile sınırlı kalmıştır. Yıllık bazda ise 2019 yılındaki yüksek konut kredisi faiz oranları nedeniyle %546,1 oranında artış görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarında düşüş şubat ayında da devam etmekte olup ipotekli satışlardaki olumlu seyrin devam etmesi beklenmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise %37,2'ye yükselmiştir.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Birinci el konut satışlarına yönelik konut kredilerinde kampanya devam etmekle birlikte, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye gerilemiş ve bu oran bugüne kadarki en düşük oran olmuştur. Aralık ayı verilerine göre de ilk satışlarda %52,2 oranında azalma görülmüştür. Söz konusu durumda KDV ve tapu harçlarındaki indirimlerin sona ermesinin ve konut fiyatlarındaki artışın etkileri olduğu değerlendirilmektedir.

Yeni konut fiyatlarındaki artış, konut fiyatlarındaki artışa göre daha yüksek seyretmektedir. Reel değişim eksi hanede kalmaya devam ederken önümüzdeki ay itibarıyla yeni konut fiyat endeksindeki reel değişimin Ekim 2019 ile benzer şekilde tekrar artıya geçmesi ihtimali bulunmaktadır. 2019 yılı içerisinde mayıs ve haziran aylarında İzmir'de yeni konutlarda fiyat artışları negatif olarak gerçekleşmişken, hızlı bir toparlanma sonrasında 2019 yılını %11,62 artış ile kapatmıştır.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Aralık ayında inşaat maliyetlerinde aylık %1,01 oranında artış görülmüş olup yıllık artış beklentiler doğrultusunda %10,76 olmuştur. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık %4,93, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %25,55 artış göstermiştir. Malzeme maliyetlerindeki yıllık değişimin düşük olmasının en önemli nedenlerinden birisi, bir önceki yılın aynı dönemlerinde, kur şokunun etkisiyle oluşan baz etkisidir.

Aylık bazda incelendiğinde, %0,07 artış görülen bir ay haricinde, aralık ayından önceki altı aylık dönemde inşaat maliyetlerinin azalma trendinde olduğu görülmüştür. Aralık ayında ise %1,01 artış görülerek bu trend kırılmıştır. Bunlarla birlikte, ocak aylarının genellikle aylık bazda inşaat maliyetlerinin en yüksek gerçekleştiği aylar olduğu dikkate alındığında, önümüzdeki ay açıklanacak verilerde de aylık bazda kayda değer bir artış görülmesi beklenmektedir.

Yeni konut fiyatları aylık bazda ikamet amaçlı bina maliyetinin üzerinde artış göstermiş olup serisini yedi aya çıkarmıştır. Yeni inşaat üretimi ve yüklenici karlılığına ilişkin olumlu bir veri olmakla birlikte inşaat sektörü güven endeksinde de ocak ayında 10 puanlık artış görülmüştür. Ancak, yeni inşaat üretimleri için kümülatif bazda bakıldığında reel kazançlar henüz düşük düzeyde olup yeni inşaat faaliyetlerinin düşük olması inşaat maliyetlerinin artışını da sınırlamaktadır.