

YAKIN PLAN**KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen Yılın Aynı Ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
KONUT SATIŞLARI					
Toplam Satış	Kasım	138.372	119.574	112.483	↘
KONUT FİYATLARI					
Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Ekim	%6,91	%27,34	%29,22	↗
Konut Birim Fiyatı / Yıllık Artış	Ekim	2.848/-%0,46	3.620/%28,14	3.714/%30,37	↗
Yıllık Enflasyon	Kasım	%10,56	%11,89	%14,03	↗
YABANCILARA SATIŞ					
USD Bazlı Birim Fiyat / Yıllık Artış	Ekim	492/%0,83	481/-%2,49	471/-%4,22	↘
Yabancılar Satış	Kasım	3.988	5.258	4.962	↘
Sepet Kur	Aralık	6,17	8,75	8,57	↘
İPOTEKLİ SATIŞ					
İpotekli Satış	Kasım	43.911	25.566	24.450	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Yıllık Artış	Kasım	194.878/%2,19	278.246/%45,37	279.577/%43,46	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Aralık	%12,69	%15,68	%18,19	↗
İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR					
Yeni Konut Fiyatları Yıllık Artışı	Ekim	%9,63	%28,49	%30,41	↗
Geri Dönüş Süresi (2011=100)	Ekim	124,5	145,8	147,8	↗
İlk Satış	Kasım	48.909	36.976	36.658	↘
SEKTÖREL GÖSTERGELER					
İnşaat Maliyeti Yıllık Artışı	Ekim	%4,27	%16,11	%19,49	↗
Ciro Endeksi Yıllık Artışı	Ekim	-%20,07	%24,44	%21,54	↘
Güven Endeksi	Aralık	68,9	79,0	73,3	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

*Önceki aya göre

KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde kasım ayında 112.483 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %18,71 oranında, aylık bazda ise %5,93 oranında azalma kaydedilmiştir. Son on iki aydaki toplam konut satış sayısı 1.595.409 olmuştur. Aralık ayı verisi ile birlikte veri setindeki yıllık bazda en yüksek satış sayısına ulaşılması beklenmektedir. Daha önce yıllık bazda en yüksek konut satışı 2017 yılında 1.409.314 olarak gerçekleşmişti.

KONUT FİYATLARI

Ekim ayında konut fiyatlarında veri tarihindeki en yüksek yıllık artış oranı gözlemlenmiş olup yıllık artışı %29,22'ye yükselmiştir. Konut fiyatlarının yıllık bazda en fazla arttığı bölge %41,79 ile Antalya-Burdur-Isparta bölgesi olmuştur. Reel olarak konut fiyatlarının getirisi %15,49'a yükselmekle birlikte, kasım ayındaki enflasyon verisinin etkisiyle önümüzdeki ay düşüş göstermesi beklenmektedir.

İstanbul'da konut birim fiyatı yılın başında 5.056 TL/m² seviyesinde iken ekim ayı itibarıyla 6.000 seviyesini geçmiş ve 6.192,60 TL/m²'ye yükselmiştir. Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı ise 3.713,50 TL/m² olmuştur. Ekim ayı verilerinde azalan talebe karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği görülmektedir.

İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Aylık bazda, Türkiye genelinin aksine İstanbul ve İzmir'de ilk satışlarda artış görülmüştür. İstanbul'da %10,50, İzmir'de %5,06 oranında artış olmuştur. Türkiye genelinde birinci el konut satışlarının toplam satışlara oranı ise %32,59'a yükselmiştir.

Ekim ayında yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek yıllık artış oranları görülmüş olup yeni konut fiyatlarının yıllık değişimi %30,41'e, reel getirisi ise %16,55'e yükselmiştir.

YAKIN PLAN

YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan satışta veri setindeki en yüksek kasım ayı verisi görülmüş olup yıllık bazda %24,42 oranında artış gerçekleşmiştir. Aylık bazda ise %5,63 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre konut satışında geçen ayla benzer şekilde Irak 1. sırada yer almıştır. Kısıtlamaların artış göstermesi yabancılara satışları olumsuz etkileyebilecek olmakla birlikte, mevcut kur seviyesinin satışlara olumlu etkisi bulunmaktadır.

İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışlar artan konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle gerilemeye devam etmektedir. Konut kredisi aylık faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının %1,31 olduğu kasım ayında ipotekli satışlar aylık bazda %4,37, yıllık bazda ise %51,50 oranında düşüş göstermiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranı ise %21,74'e gerilemiştir.

Aralık ayında aylık faiz oranlarındaki artış hızı kazanmış olup ipotekli satışlarda gerileme eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. Kasım ayında diğer satışlar ise aylık bazda %6,36 düşüş ile 88.033 adet olarak gerçekleşmiştir.

SEKTÖREL GÖSTERGELER

Ekim ayında inşaat maliyetlerinde aylık bazda %2,99 artış gerçekleşmiş olup yıllık değişim ise %19,49'a yükselmiştir. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %22,08'e yükselmiş, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %14,02 oranında gerçekleşmiştir. Son iki yıldaki maliyet artışı ise %24,59 seviyesindedir.

Ekim ayında döviz kuru ve enflasyondaki artışın etkisiyle, malzeme maliyetlerinde yıl içinde aylık bazdaki en yüksek artış görülmüştür. Kasım ayında ise aylık bazda dolar kuru %1,64 artış gösterirken, ÜFE %4,08 artış göstermiştir. Bununla birlikte, geçtiğimiz yılın kasım ayında inşaat maliyetlerinde gerçekleşen %0,02 oranındaki düşüşün oluşturacağı baz etkisi de maliyetlerdeki yıllık artışı yukarı yönde etkileyecektir. Talep etkisinin azalmasına karşın, baz etkisi ve enflasyondaki güçlü artış doğrultusunda malzeme maliyetlerindeki artışın devam edeceği öngörülmektedir.

Konut talebindeki azalma ve yeni konut fiyatlarındaki artış trendinin kırılmasıyla birlikte, ikamet amaçlı bina maliyetlerinde artışın devam etmesi, inşaat yatırımlarının karlılığını olumsuz yönde etkilemeye devam etmektedir. Önümüzdeki aylarda da inşaat maliyetlerinde artış ve konut fiyatlarının artış oranlarında azalma ile karlılıktaki düşüşün devam edeceği düşünülmektedir. İnşaat sektörü faaliyetlerindeki durgunluğun bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir.

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel etmenlerde finansman sorunları %41,2 ile ilk sırada yer alırken, talep yetersizliğinde artış devam etmiş ve %37,2'ye yükselmiştir. Yeni iş siparişlerinde ise %9,52 oranında azalma görülmüş olup beş ay üst üste düşüş kaydedilmiştir.