

**YAKIN PLAN****KONUT SEKTÖRÜ**

	Veri Dönemi	Geçen yılın aynı ayı	Önceki ay	Güncel	Trend
<b>KONUT SATIŞLARI</b>					
Toplam Satış	Mart	105.046	118.753	108.670	↘
<b>KONUT FİYATLARI</b>					
Konut Fiyat Artışı	Şubat	%3,56	%12,43	%13,94	↗
Konut Birim Fiyatı / Artışı	Şubat	2.705 / %2,36	3.000 / %8,83	3.061 / %13,17	↗
Enflasyon	Mart	%19,71	%12,37	%11,86	↘
<b>YABANCILARA SATIŞ</b>					
USD Bazlı Birim Fiyat / Artış	Şubat	513 / -%26,51	506 / -%1,26	506 / -%1,48	↘
Yabancılar Satış	Mart	3.129	4.005	3.036	↘
Sepet Kur	Nisan	6,10	6,66	7,13	↗
<b>İPOTEKLİ SATIŞ</b>					
İpotekli Satış	Mart	22.762	43.733	43.329	↘
Konut Kredisi Hacmi (bin TL) / Artışı	Mart	183.729 / -%5,01	207.006 / %12,84	211.089 / %14,89	↗
Konut Kredisi Faiz Oranı (Yıllık)	Nisan	%17,70	%11,40	%11,80	↗
<b>İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR</b>					
Yeni Konut Fiyat Artışı	Şubat	%4,00	%14,65	%17,13	↗
Geri Dönüş Süresi Artışı	Şubat	-%6,02	%2,35	%3,48	↗
İlk Satış	Mart	44.163	37.303	34.089	↘
<b>SEKTÖREL GÖSTERGELER</b>					
İnşaat Maliyeti Artışı	Şubat	%7,46	%5,09	%5,25	↗
Ciro Endeksi Artışı	Şubat	-%21,99	-%17,72	%8,32	↗
Güven Endeksi	Nisan	53,9	77,2	44,7	↘

Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

\*Önceki aya göre

**KONUT SATIŞLARI**

Türkiye genelinde mart ayında 108.670 adet konut satışı yapılmış olup yıllık bazda %3,45 artış, aylık bazda %8,49 düşüş görülmüştür. Mart ayı satış verisi, veri setinin ortalaması olan 108.366 seviyesine yakın gerçekleşmiştir. İş günü bazında bakıldığında ise aylık bazda %16,81 düşüş olmuştur.

Mart ayının ilk iki haftasında görülen güçlü talebin etkisiyle düşüş sınırlı kalmıştır. Konut satışlarının düşüşünde COVID-19 salgını nedeniyle mart ayının üçüncü haftası itibarıyla talepte görülen azalmanın etkisi bulunmaktadır. Son dört ayda yıllık artış oranları %45-55 aralığında iken mart ayında bu oranın %3,45'e gerilemesinin bir diğer nedeni de geçtiğimiz yıl mart ayında başlayıp nisan ayı dördüncü haftasına kadar geçen süreçte konut kredisi faizlerinin düşürülmesi ile göreceli olarak yüksek gerçekleşen satış rakamlarıdır. Nisan ayı verilerinde salgının etkisinin daha net bir şekilde gözlemlenmesi beklenmektedir.

**KONUT FİYATLARI**

2020 yılı şubat ayında konut fiyatlarının aylık değişimi %2,30, yıllık değişimi ise %13,94 olmuştur. Yıllık reel değişim artışına devam ederek %1,40 olarak gerçekleşmiştir. Şubat ayı itibarıyla konut fiyatlarında, veri setindeki en yüksek aylık değişim görülmüştür. Konut fiyatlarının aylık değişimi rekor seviyesini geçtiğimiz ayki %1,83'ten %2,30'a taşımıştır.

Konut satış verileri ve konut kredisi kullanımları değerlendirildiğinde mart ayının ilk iki haftasında talebin güçlü olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda, konut fiyatlarındaki artışın şubat ayından sonra mart ayında da devam etmesi beklenmektedir. Mart ayı enflasyonunun da düşük olması dikkate alındığında reel değişimin de artışa devam edeceği düşünülmektedir. Nisan ayı verilerinde ise artışın hız kesmesi beklenmektedir.

# YAKIN PLAN

## YABANCILARA SATIŞ

Yabancılara yapılan konut satış sayısı, mart ayında geçtiğimiz aya göre iki iş günü fazla olmasına karşın aylık bazda %24,19 düşüş göstermiştir. Şubat ayından sonra mart ayında da en fazla konut alımı İran uyruklu vatandaşlar tarafından yapılmıştır. Beklentiler doğrultusunda COVID-19 salgını yabancılara satışı olumsuz etkilemiş olup kur seviyesindeki artış salgının olumsuz etkisini kısmen telafi edebilecektir.

## İPOTEKLİ SATIŞ

İpotekli satışların toplam satışlara oranı %39,87'ye yükselmiştir. Bununla birlikte, 500.000 TL'ye kadar olan ipotekli konut alımlarında peşinat oranının %10'a düşürülmesine karşın ipotekli satışların hız kestiği ve aylık bazda %0,92 azalma kaydettiği görülmektedir. Konut kredisi hacmindeki artış oldukça yavaşlamış olup nisan ayı verilerinde ipotekli satışlarda önemli oranda düşüş beklenmektedir.

## İLK SATIŞ VE YENİ KONUTLAR

Birinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmektedir. Ocak ve şubat aylarından sonra mart ayında da veri setinin en düşük oranı gerçekleşmiş ve ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,37'ye gerilemiştir. Toplam satışlar içerisindeki oranının azalmasında, vergi, harç gibi maliyetlerle alım maliyetinin ikinci el konutlara göre daha yüksek olmasının başlıca etken olduğu değerlendirilmektedir.

Yeni konut fiyatlarındaki artış ise konut fiyatlarındaki artışa göre daha yüksek seyretmeye devam etmektedir. Yeni konutlarda yıllık değişim nominal bazda %17,13, reel bazda %4,24 olmuştur.

## SEKTÖREL GÖSTERGELER

Şubat ayında inşaat maliyetlerinde sınırlı bir artış gerçekleşmiş olup aylık %0,15 artışla yıllık değişim %8,49 olmuştur. Maliyetin kırılımına bakıldığında, malzeme maliyetleri yıllık bazda %4,94, işçilik maliyetleri ise yıllık bazda %16,07 artış göstermiştir. Kurdaki yukarı yönlü hareket de dikkate alındığında, önümüzdeki ay da malzeme maliyetlerinde aylık bazda artış trendinin devam etmesi beklenmektedir. İnşaat maliyetlerinin yıllık değişiminde ise sınırlı bir azalma görülebileceği düşünülmektedir.

Küresel salgın nedeniyle talepteki zayıflık ile petrol fiyatlarındaki azalmanın maliyeti aşağı yönlü baskılaması beklenirken, fiyatlama davranışlarındaki bozulmalar ve arz yönlü zorluklar maliyetleri artırıcı etkide bulunabilecektir. Önümüzdeki dönemde, arz ve talep yönlü etkiler ile döviz kurundaki artışın maliyetleri nasıl etkileyeceği izlenecektir.

İnşaat sektörü güven endeksi, nisan ayında veri setinin en düşük değerine ulaşmış ve geçen aya göre %42,2 oranında azalmıştır. Aynı zamanda inşaat sektöründe bugüne kadarki en sert düşüş görülmüştür. Faiz oranlarındaki aşağı yönlü hareket nedeniyle finansman sorunlarında azalma görülmüştür. Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve BDDK'nın açıkladığı bankaların kredi verme kararlarını etkilemesi beklenen aktif rasyosu formülü ile birlikte finansman sorunlarında azalmanın devam etmesi beklenmektedir.

Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisinde de veri setinin en düşük değeri gerçekleşmiştir. Talebin düşük olması, nakit ihtiyacı ve ödenemeyen krediler sonrasında ikinci el konut arzının artış gösterme ihtimali satış fiyatlarındaki beklentiye olumsuz etkilemektedir. Mayıs ayı içerisinde sektörel faaliyetlerin düşük seyretmeye devam edeceği ve talep yetersizliğinin önemli bir süre daha güven endeksinin düşük seyretmesine neden olacağı düşünülmektedir.