

Sektörel Görünüm

Konut ve İnşaat

Mayıs -2020

Sektörel Görünüm

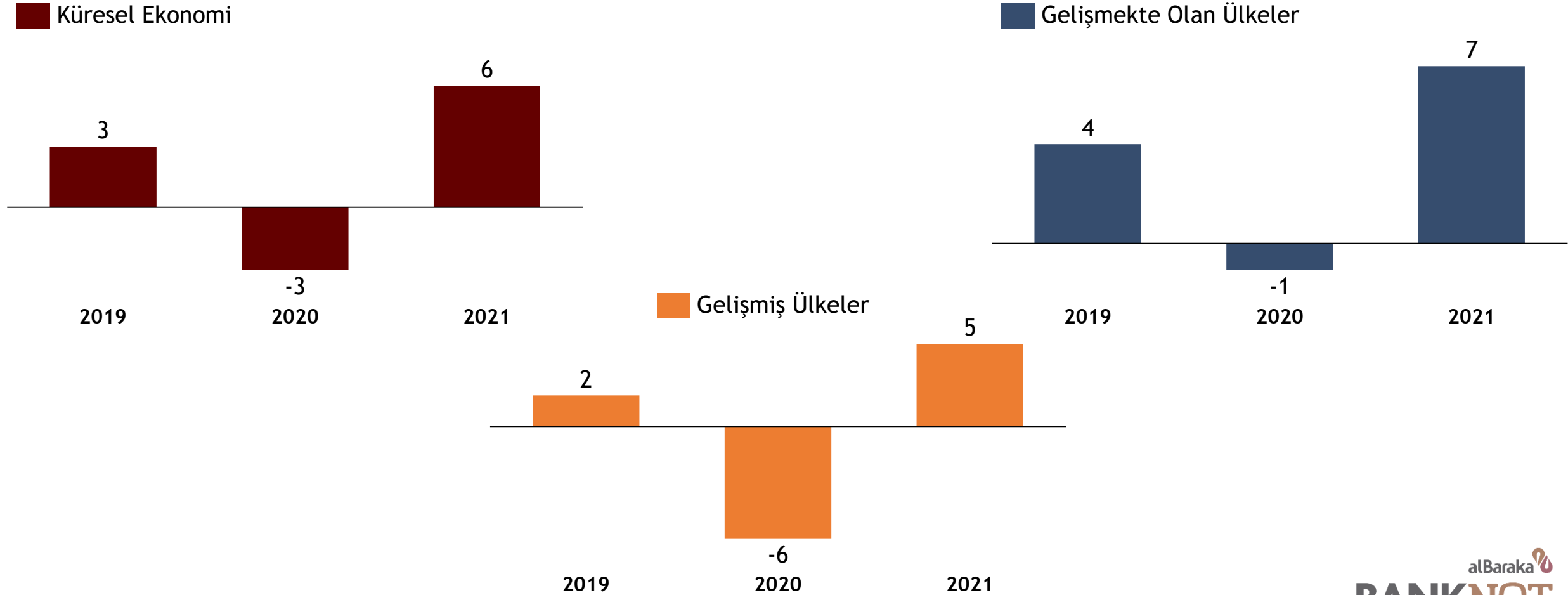
Konut ve İnşaat

Türkiye açısından konut ve inşaat sektörü 2019'un son çeyreğine gelene kadar son bir iki yıldır başarılı bir dönem geçiremiyordu. Ekonomik aktivitedeki durgunluktan, borçlanma maliyetinin yüksek olmasına ve sektörde biriken arz stokuna kadar çeşitli nedenler bu duruma temel oluşturmuştu. 2019'un son çeyreğinde ise borçlanma maliyetlerinin düşmesiyle birlikte konut satışlarında ivme hızlandı. Aylık satışlarda yeni gelen ay tüm zamanların rekorunu da beraberinde getiriyordu. 2020 yılına girerken de ana resmi bu ivme oluşturunuyordu. Ancak COVID-19 süreci sektörü olumsuz etkiledi. Mevcut siparişler çok ciddi düşüş yaşarken; karantina döneminde hem yurtiçi hem de yurtdışından müşteriler konut satın alma planlarını ertelemeye başladı. Sektördeki bu durgunluk üreticilere dokunurken; inşaat malzemeleri siparişlerinde hem yurtiçi hem de yurtdışı olmak üzere %85'e varan iptal ve ertelemeler yaşandı. 100 binin üzerinde seyreden konut satışları Nisan ayında 40 bin seviyesine kadar düştü. Mayıs ayında sektörde hafif bir kıpırdanma öncü kredi göstergelerinde görünse de COVID-19 sürecine Ramazan ve Bayram dönemlerinin eklenmesi Mayıs ayında satışları Nisan ayı seviyesine yakın tutabilir. Geldiğimiz bu noktada inşaat sektöründe toparlanma 2021'i işaret ediyor. Yılın ikinci yarısında karantina uygulamalarının normalleşmesiyle konut satışlarında var olan stoklardan yeniden bir ivme görebiliriz. Ancak istihdamdaki daralma nedeniyle 2020 başındaki rakamlara ulaşmak zor olabilir..

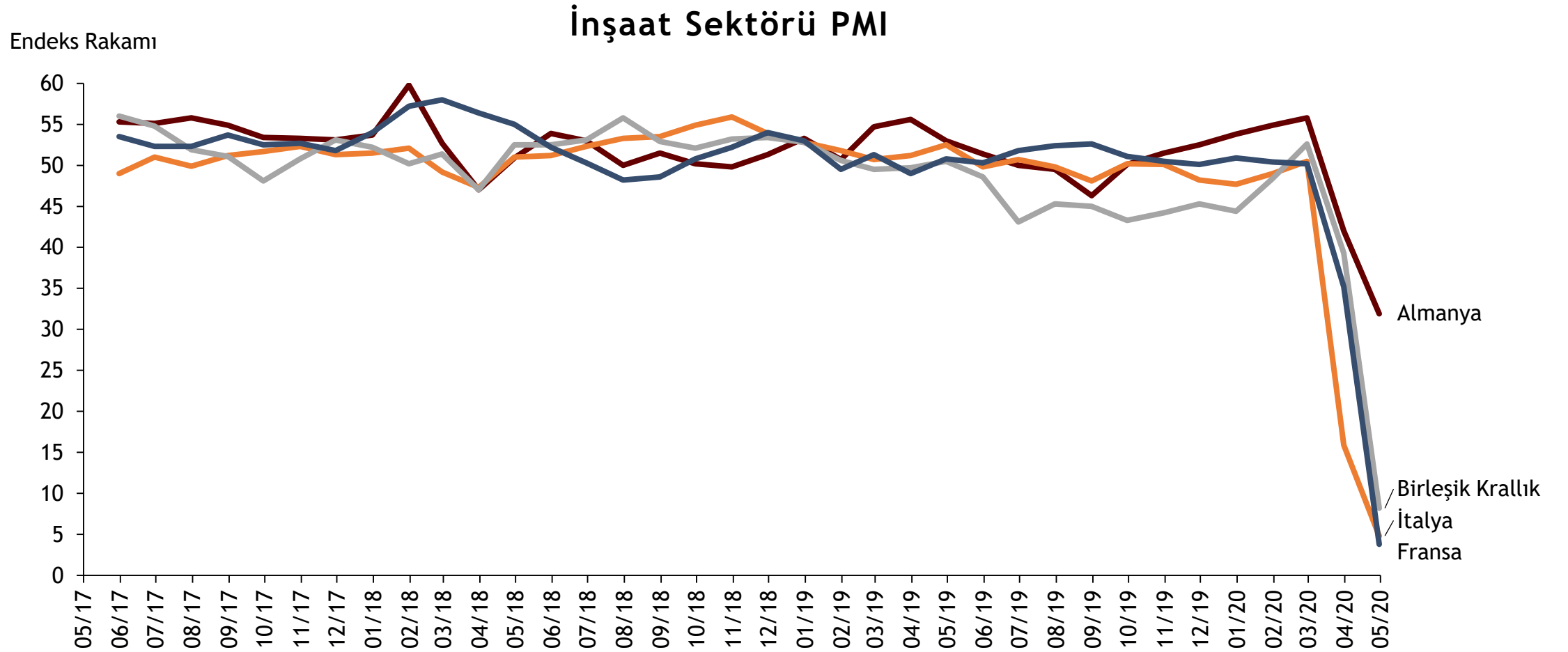


COVID-19 etkisiyle 2020 yılında 2009'dan bu yana en büyük daralma bekleniyor..

IMF Büyüme Tahminleri



Pandemi nedeniyle küresel olarak inşaat sektörü ciddi yara aldı..

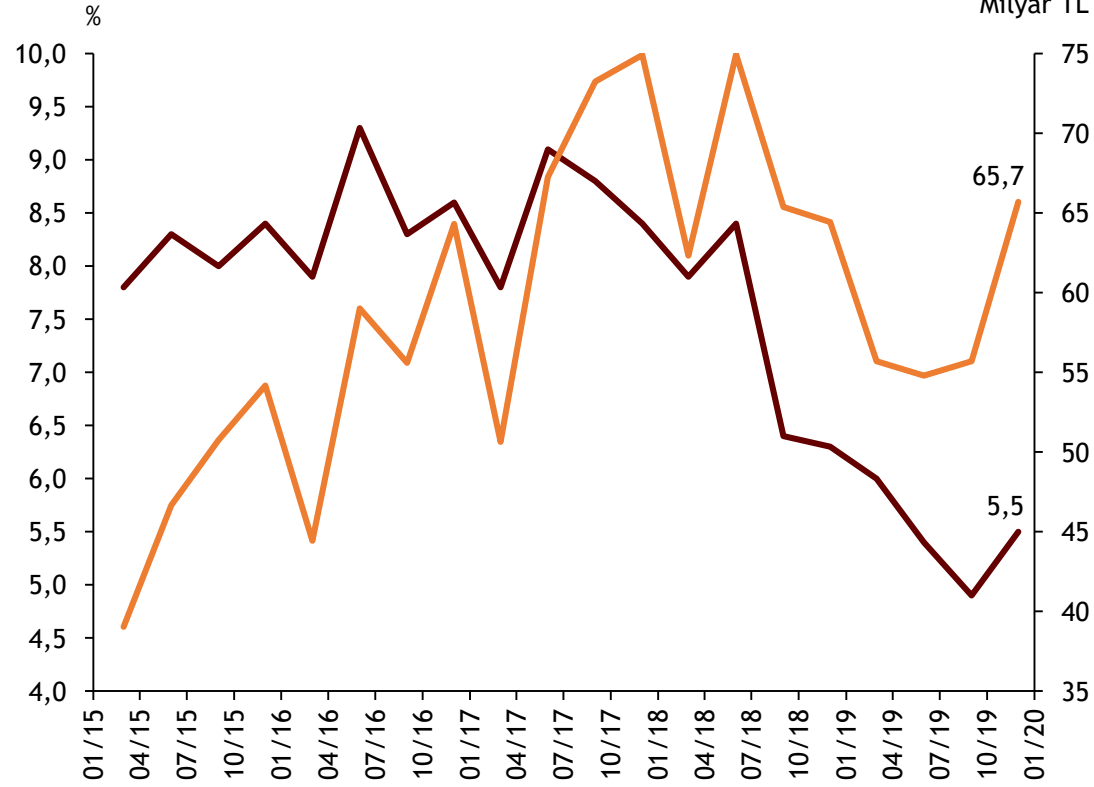


Türkiye’de ise inşaat sektörünün GSYH’den aldığı pay %5 seviyesine kadar indi..

İnşaat Sektörü/GSYH

%

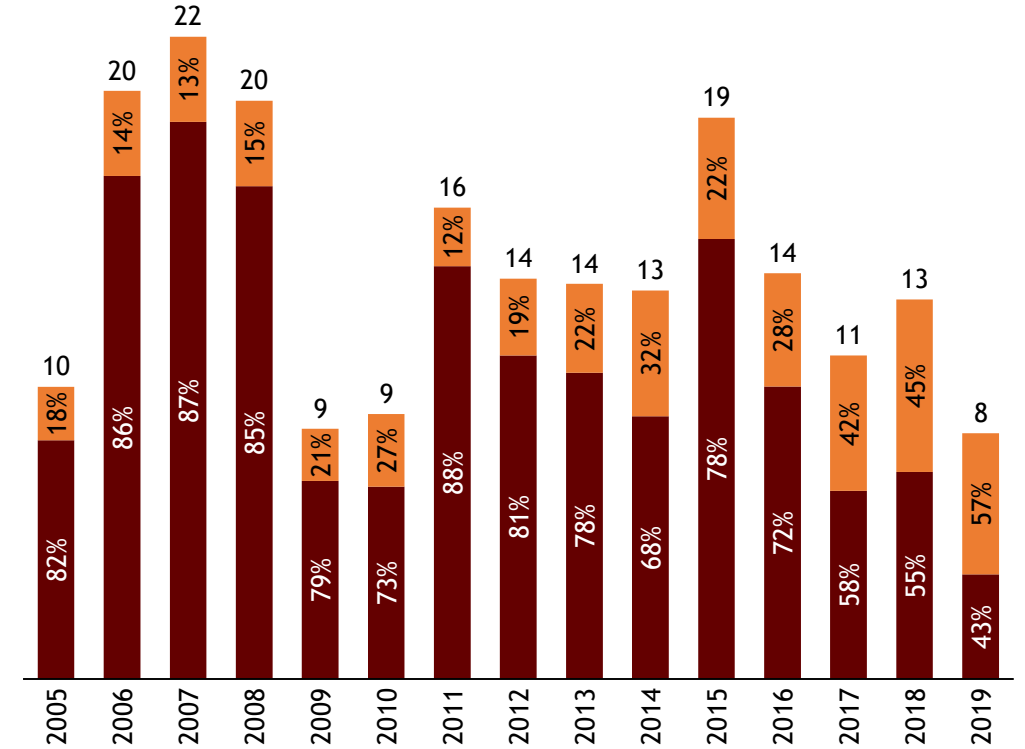
Milyar TL



— İnşaat Sektörü/GSYH - Sol -
— İnşaat Sektörü - Sağ

Yabancı Gayrimenkul Yatırımı

Yabancı - Milyar Dolar

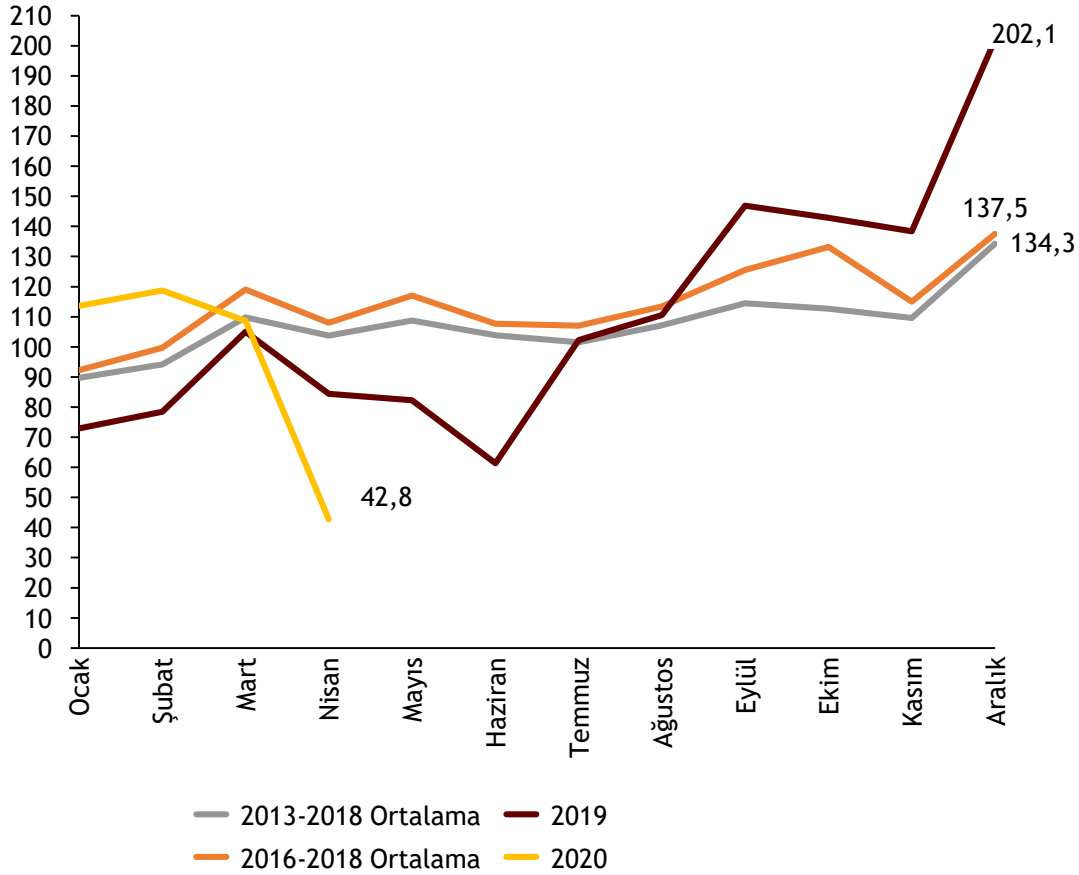


— Gayrimenkul Yatırımı (net)
— Diğer

Konut pazarında biriken stoklar erirken, COVID-19 bu trendin önüne geçti..

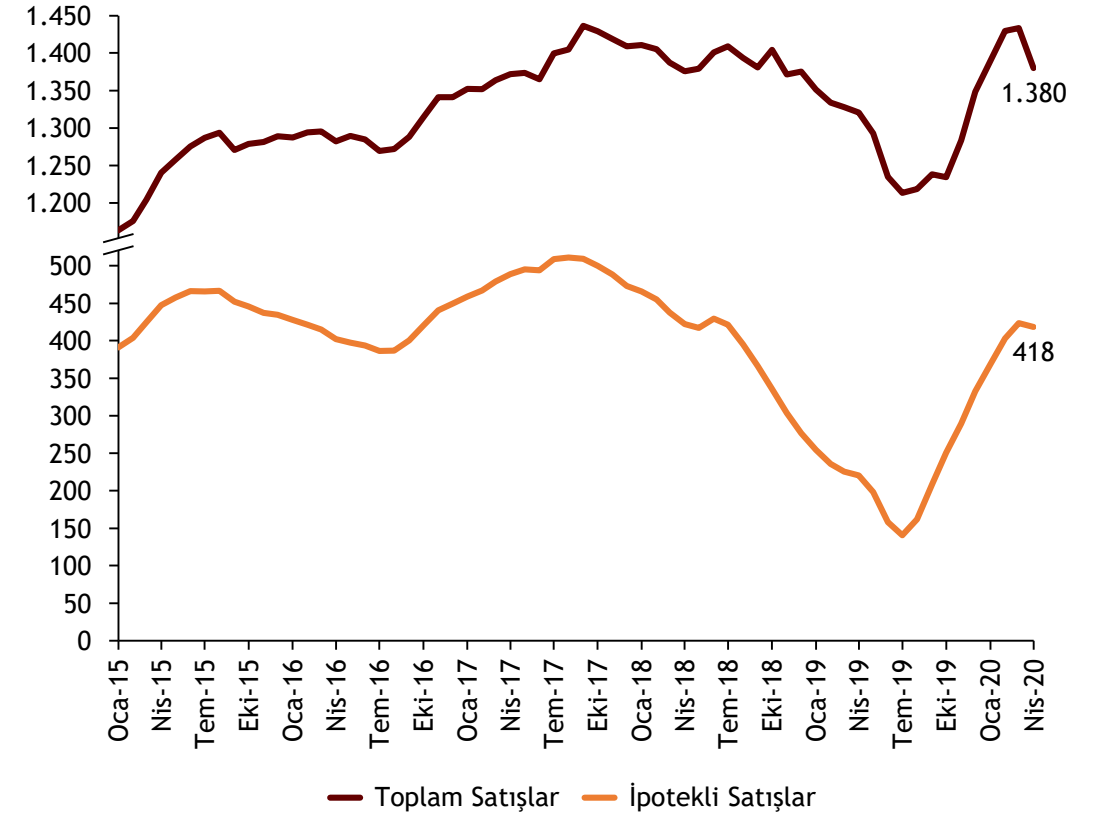
Konut Satışları

Bin Adet



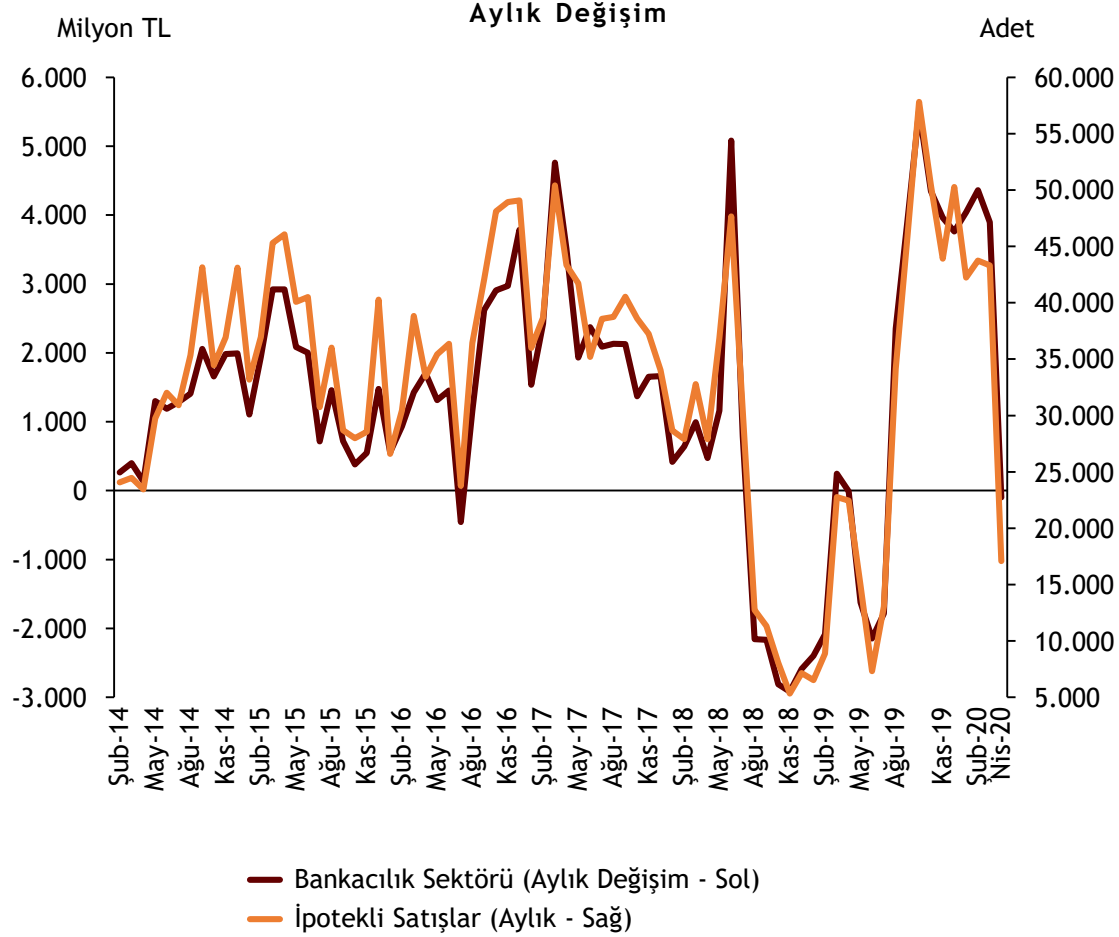
İpotekli Satışlar

Bin Adet - Yıllıklandırılmış



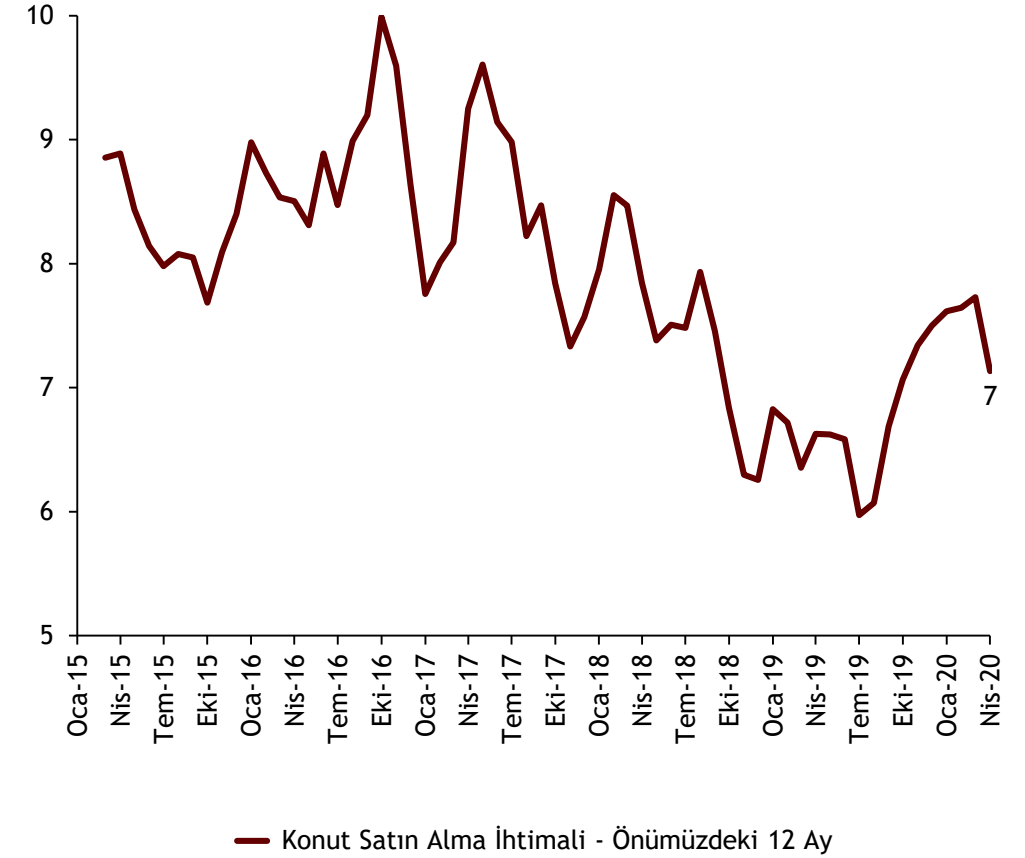
Düşen borçlanma maliyetlerine rağmen karantina döneminde konut talepleri çok zayıf..

Konut Kredileri



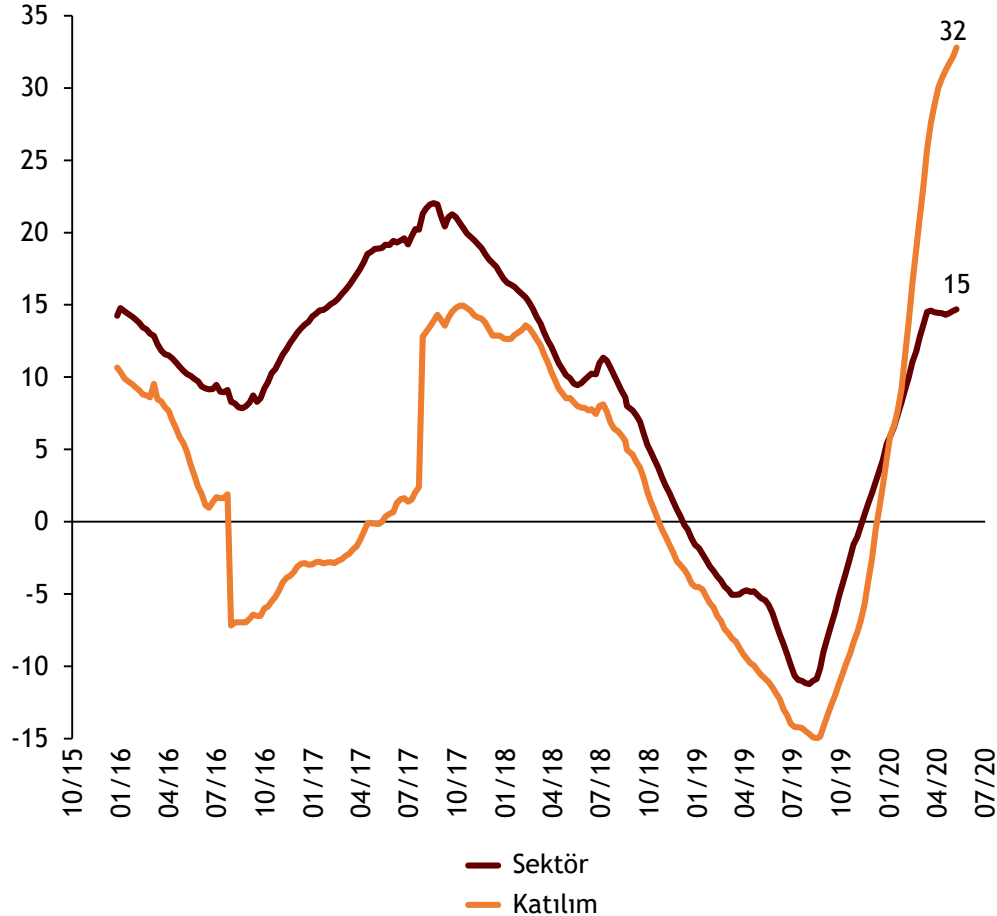
Tüketici Güven Endeksi

Endeks Verisi - Mevsimsellikten Arındırılmış - 3 Aylık Ort.

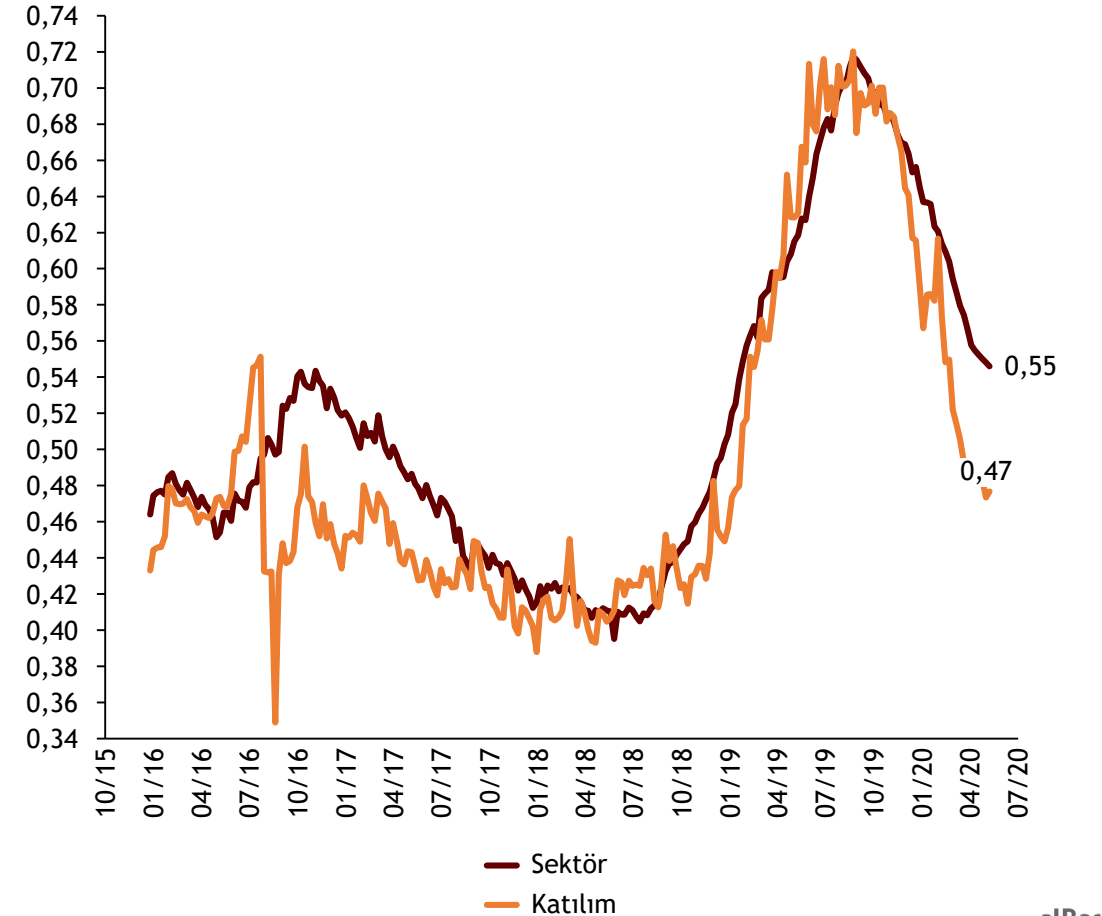


Sektörde yaşanan durgunluğa rağmen konut kredileri baz etkisiyle büyümeye devam ediyor..

Konut Kredileri
Yıllık % Değişim



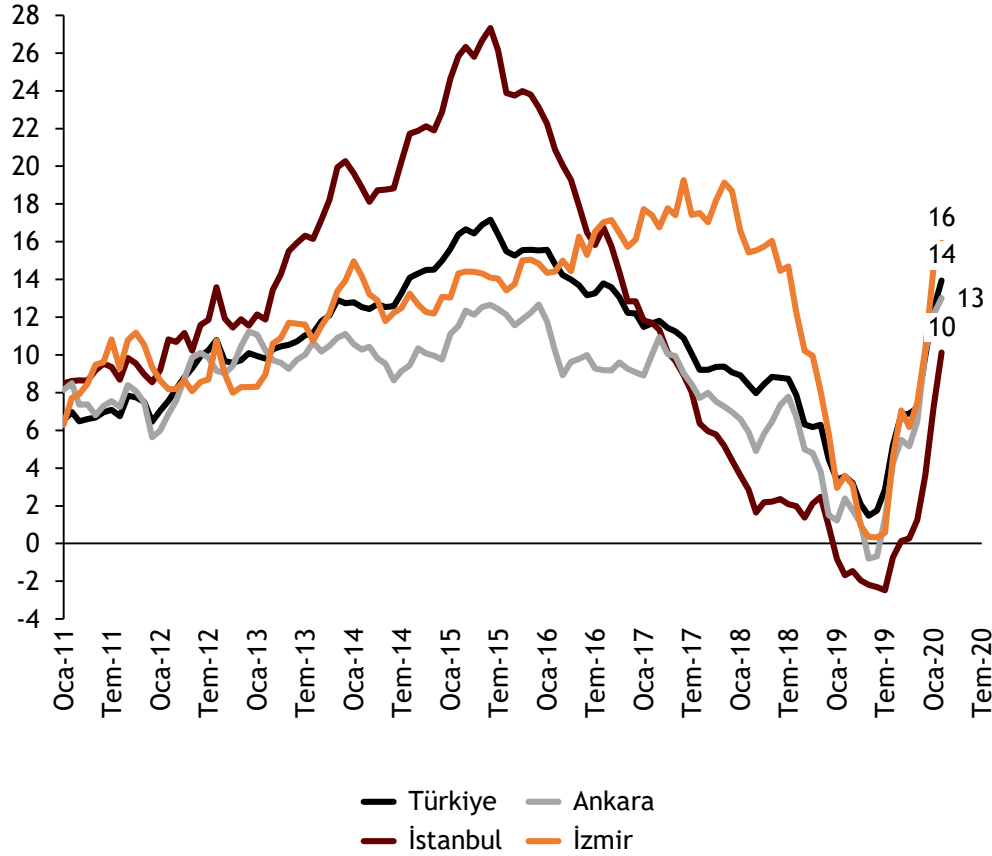
Takipteki Konut Kredileri
%



Stoklar eridikçe fiyatlar üzerinde geçmişten gelen birikim baskı yaratıyor..

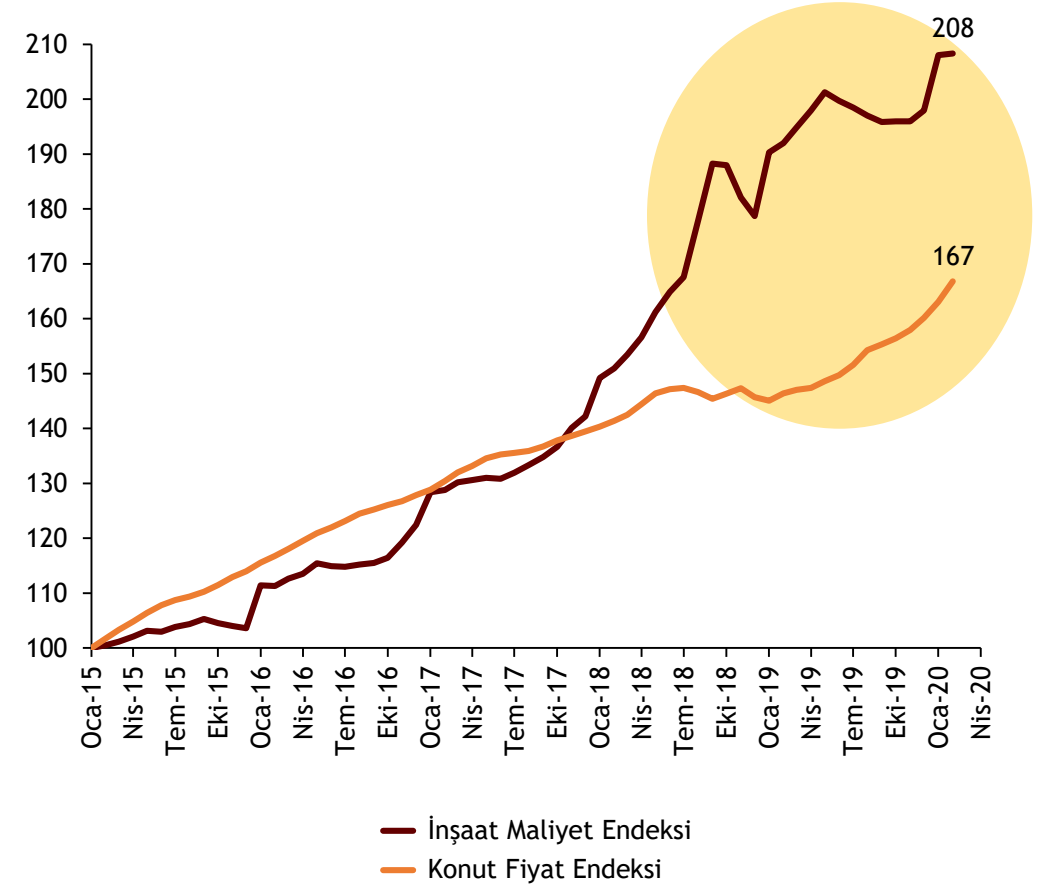
Konut Fiyat Endeksi

Yıllık % Değişim



Fiyat & Maliyet Makası

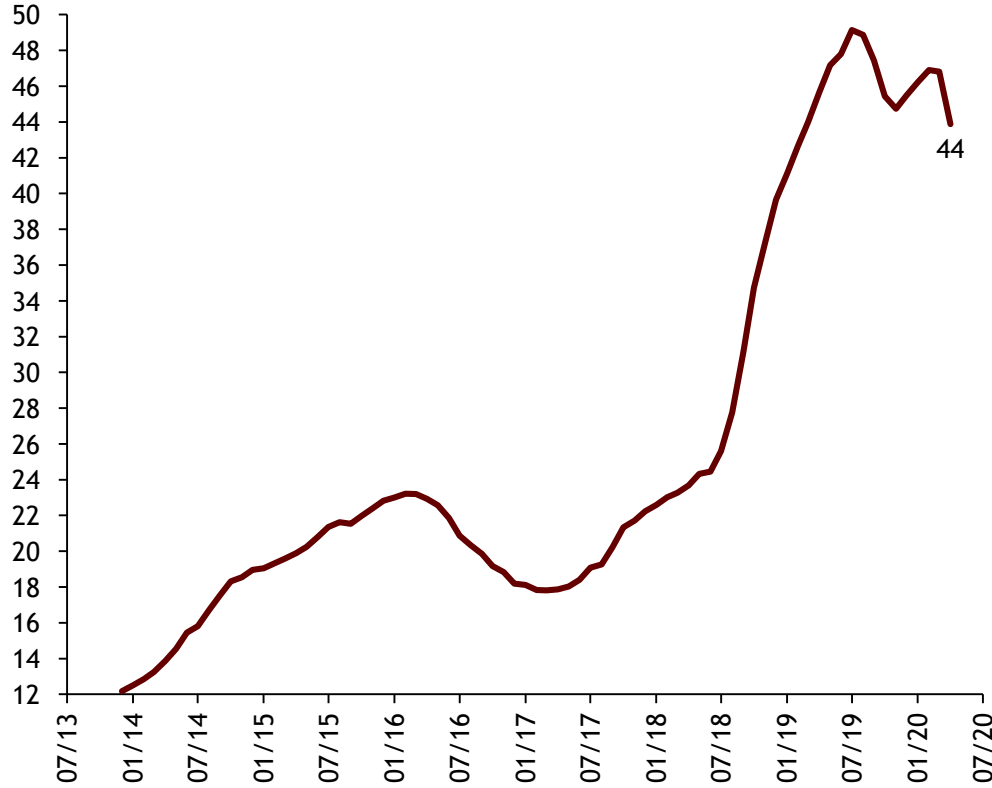
Ocak 2015=100



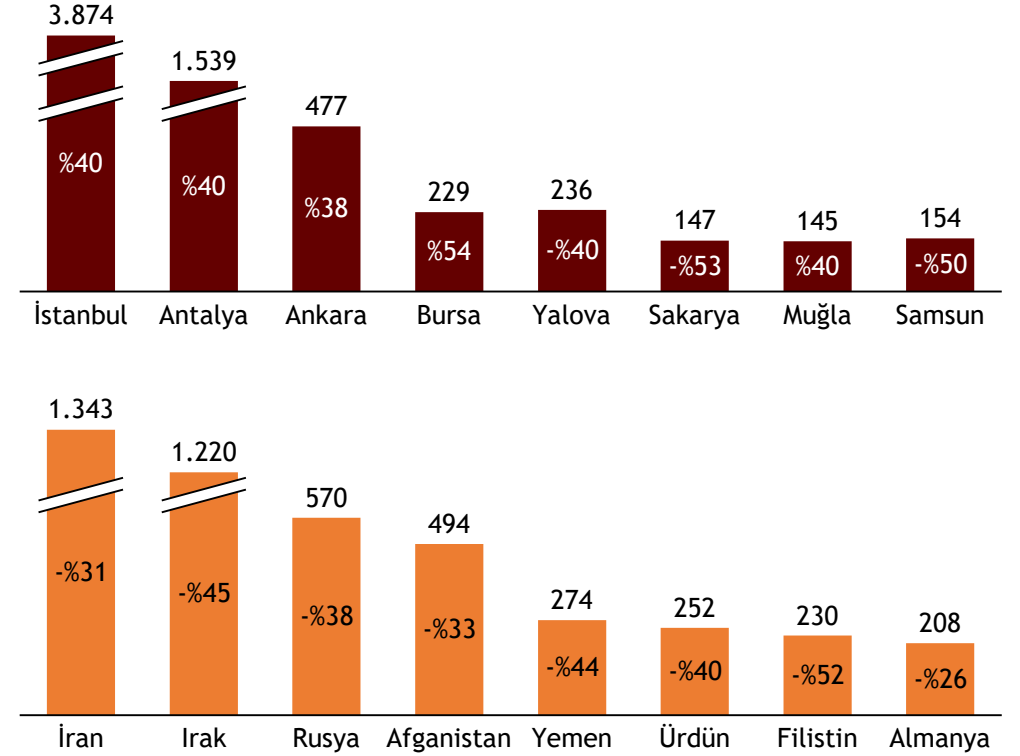
Türkiye - Yabancılara Konut Satışları

Geçtiğimiz yıl kadar olmasa da yabancılara yapılan satışlar güçlü devam ediyor.. COVID-19'un küresel daralmaya sebep olurken bu süreç sonunda yabancıların tatil tercihini otelden konut satın almaya değiştirebilir..

Yabancılara Konut Satışları
Yıllıklandırılmış - Bin Adet



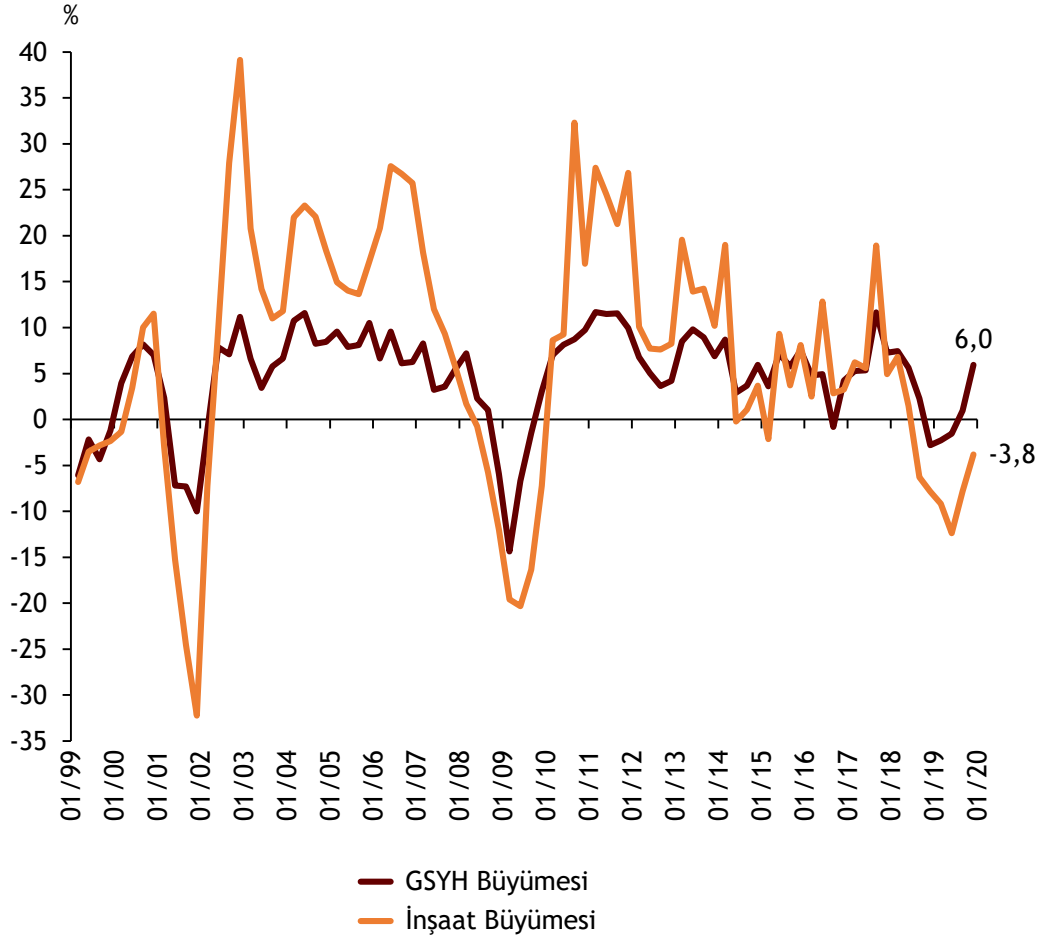
Yabancılara Konut Satışları
Çeyreklik Satışlar - Çeyreklik Değişim



2020 yılına hızlı giriş olsa da COVID-19 nedeniyle inşaat kısa vadede toparlanma beklenmiyor..

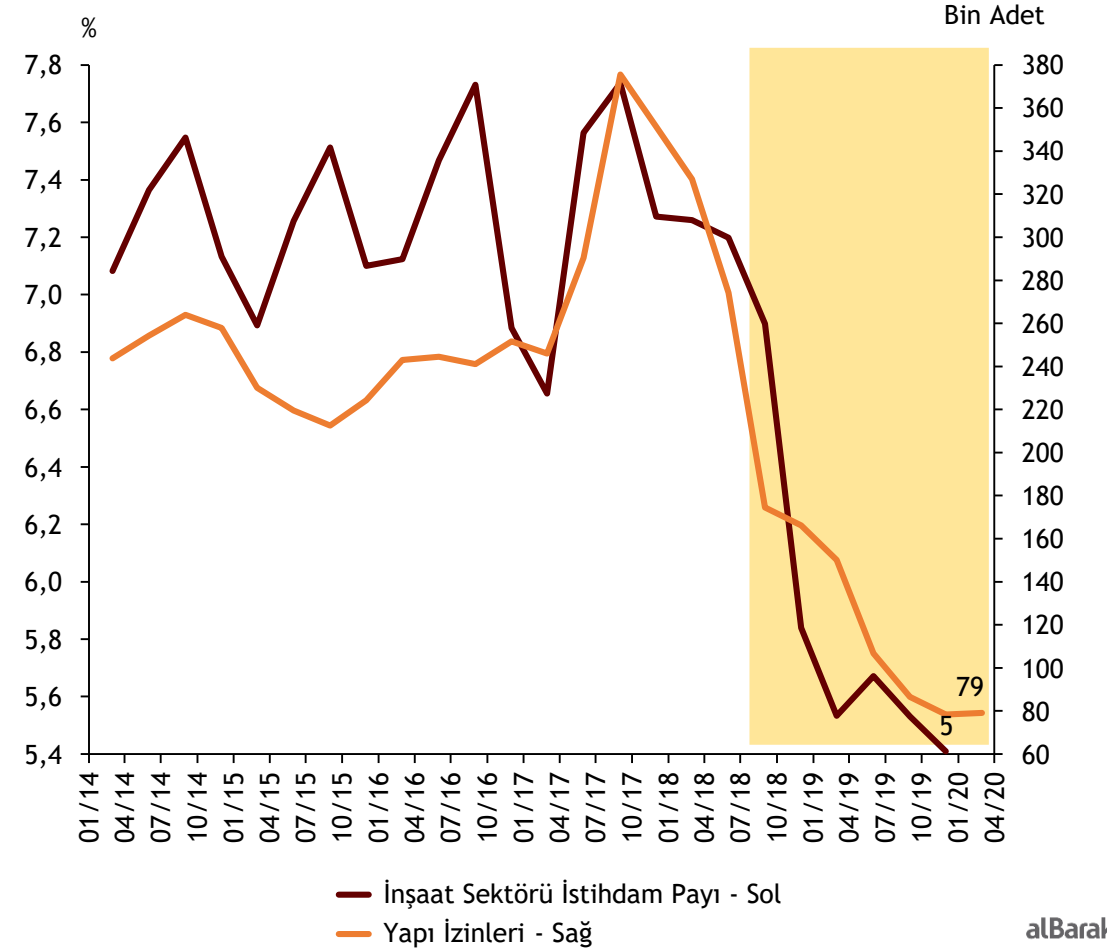
GSYH Büyümesi - İnşaat

Yıllık % Değişim



İnşaat Sektörü

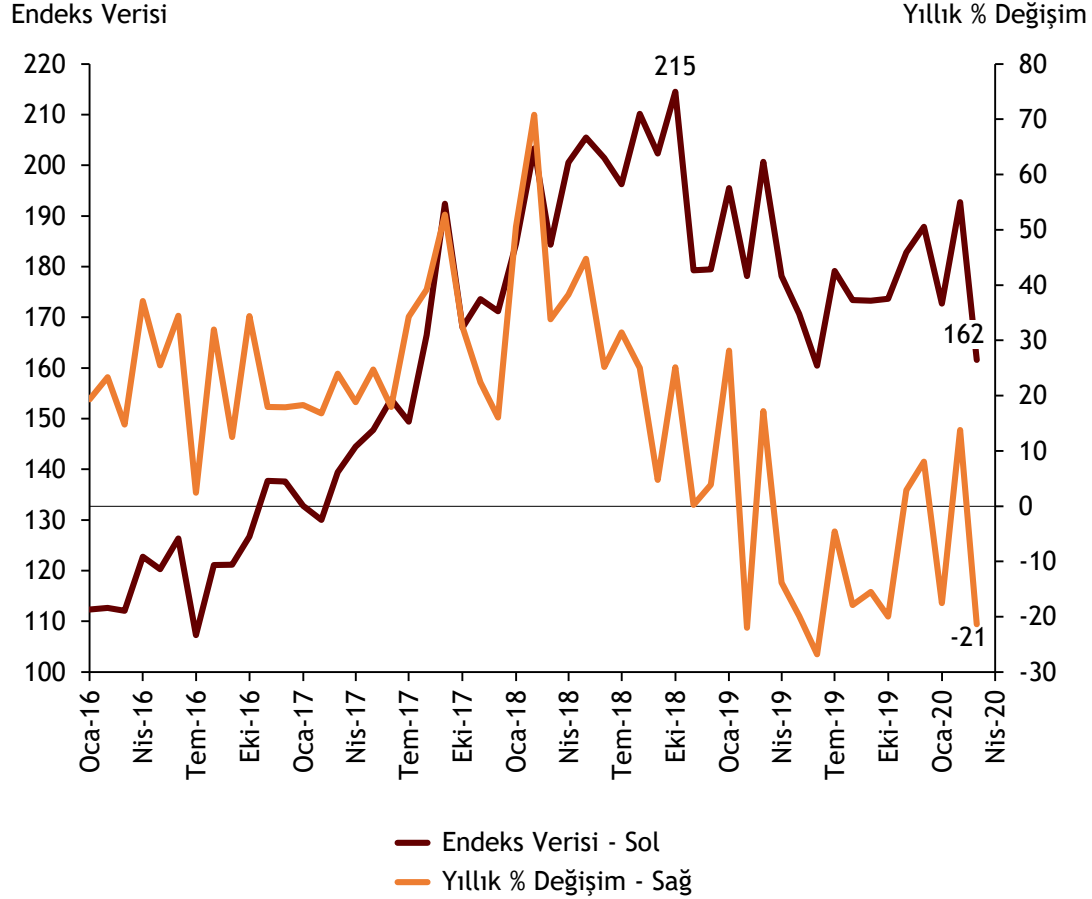
3 Aylık Hareketli Ortalama - 4 Çeyreklik Ortalama



İnşaat sektörünün eski kazanç seviyeleri için henüz vakit var..

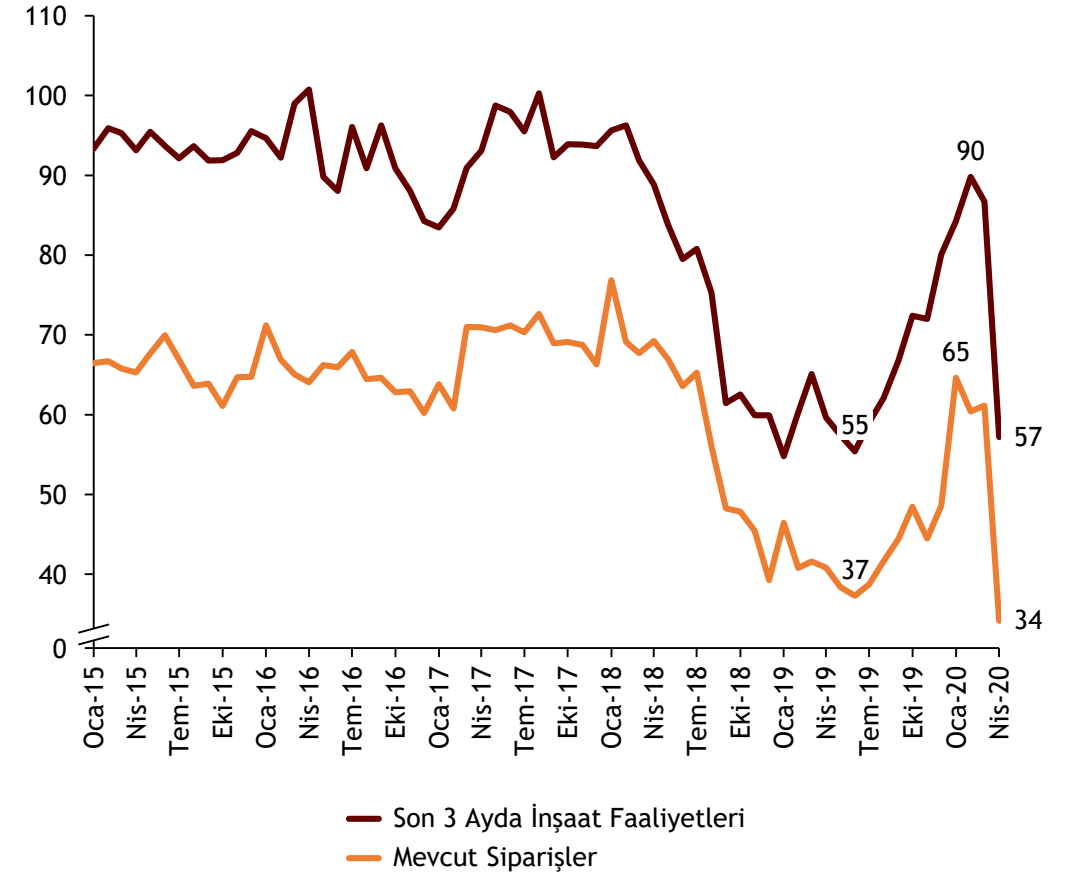
Ciro Endeksi

Takvim Etkisinden Arındırılmış - Yıllık % Değişim



Sektörel Güven

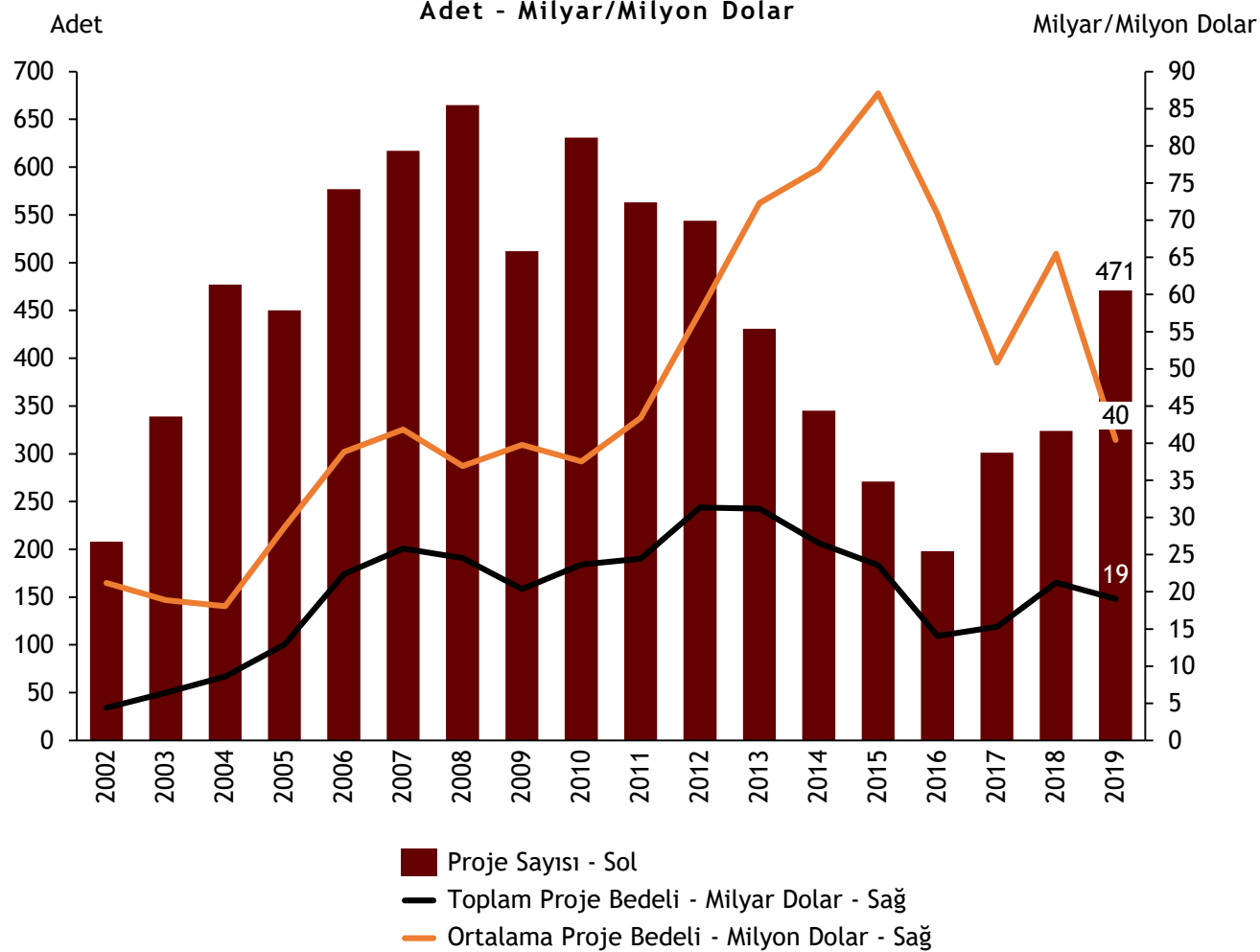
Endeks Verisi - Mevsimsellikten Arındırılmış



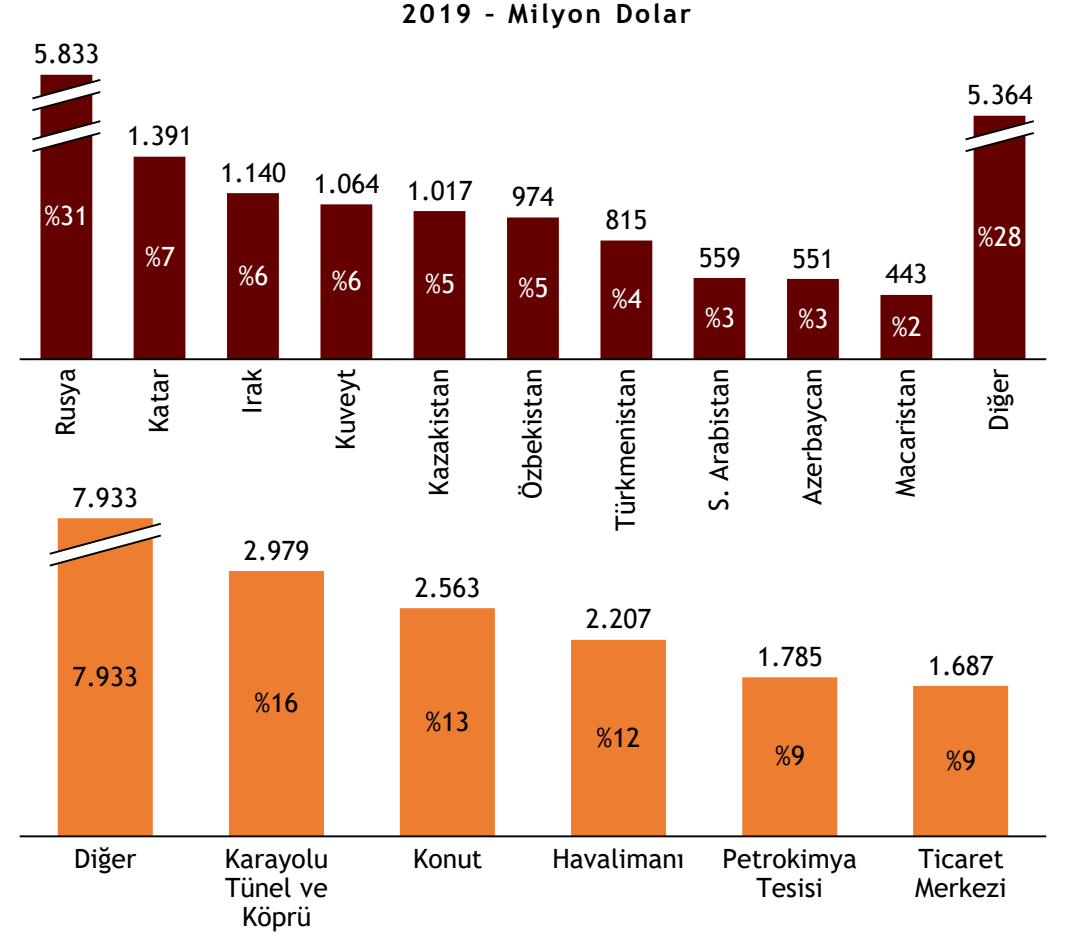
Türkiye - Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri

Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde en büyük birkaç oyuncudan biri olan Türkiye'nin de bu alandaki faaliyetleri kriz dolasıyla sekteye uğrayabilir..

Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri



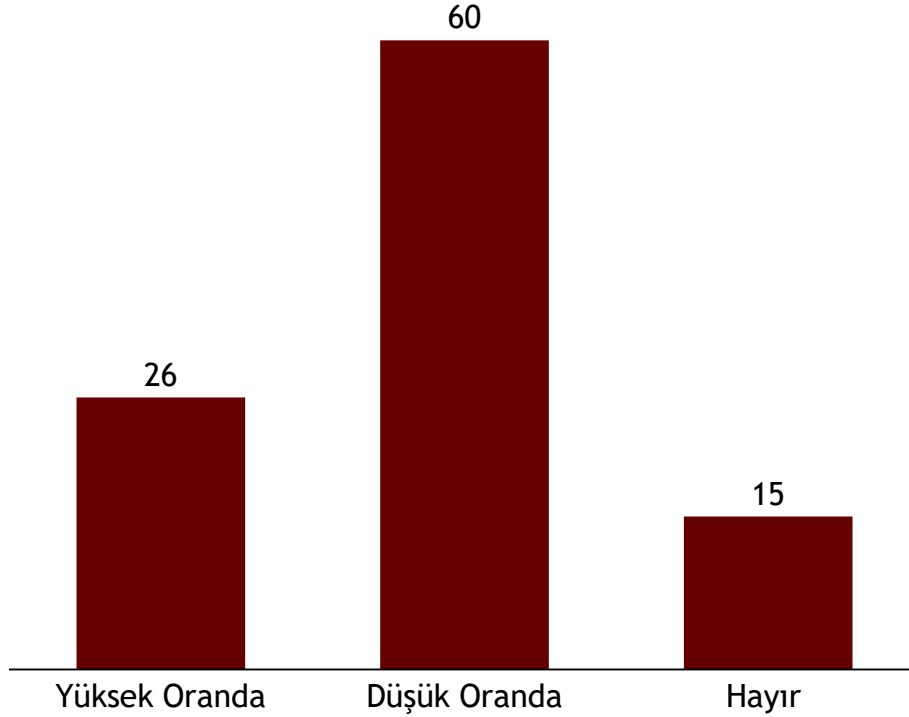
Ülke - Sektör Dağılımı



Sektördeki durgunluk nedeniyle sipariş iptalleri de üreticileri olumsuz etkiliyor..

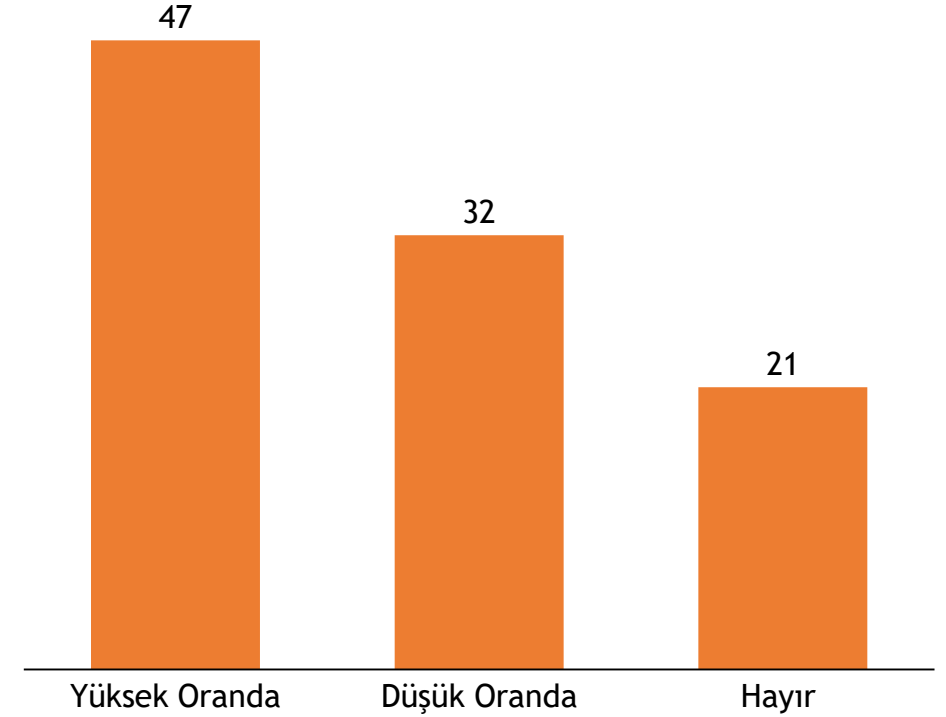
Yurtiçi Müşterileri Siparişler

Yurtiçi Müşterilerinizden Sipariş/İş/Proje İptali Yaşıyor Musunuz?



Yurtdışı Müşterileri Siparişler

Yurtdışı Müşterilerinizden Sipariş/İş/Proje İptali Yaşıyor Musunuz?



İnşaat sektörü güçlü yönleriyle çeşitli fırsatlar sunsa da özellikle COVID-19 süreciyle oluşan zayıflıklar ve riskler basıyor..

GÜÇLÜ

Ucuz finansman
Sektörde birikmiş stok
Doğal konut talebi
Sektörel deneyim

FIRSAT

Şehir merkezi dışı konut projeleri
Akıllı konut çözümleri - proptech-
Kentsel dönüşüm projeleri



ZAYIF

Maliyet baskısı
Ekonomi ve istihdam piyasasında zayıflama
Yatırım amaçlı konut talebinin azalması

RİSK

COVID - 19 süreci
Küresel durgunluk
Kur dalgalanması

Bu noktada sektörde 2020 yılı konsolidasyon ve hayatta kalma odaklı geçebilir..

Sonuç ve Beklentiler

2021

- ❑ İnşaat sektöründe yeni projelerle toparlanma dönemi olarak 2021 yılı ortası ön plana çıkıyor.. Bu senaryo, COVID-19 sürecinin gidişatıyla şekillenecektir.

Birleşme

- ❑ Sermayeye ulaşımın zorlaştığı bu dönemlerin bir neticesi olarak inşaat sektöründe birleşmeler artabilir..

Tüketici Davranışları

- ❑ COVID-19 süreci birçok alanda olduğu gibi konut alım noktasında insanların kriterlerini etkileyecek. Balkon ve bahçe daha önemli bir tercih nedeni olacak. Geniş peyzaj alanı ve yürüyüş imkanları bulunan siteler daha fazla talep görecektir. Bununla birlikte kalabalık yerleşim yerlerinden; yoğunluğun daha az olduğu lokasyonlara doğru bir talep oluşabilir.

Robotik Teknoloji

- ❑ Pandemi sonrası yeni dönem emlak projelerinde robotik teknolojilerin -proptech- önemi artacak. Özellikle bina temizliği ve sterilizasyonu noktasındaki çözümler daha fazla ilgi görebilir.

Çalışma Modelleri

- ❑ Uzaktan çalışma modelinin yaygınlığının artmasıyla şirket genel müdürlüklerinin de yapısı değişebilir. Büyük genel müdürlüklerin yerine aynı anda daha az çalışanın bulunduğu ancak sosyal mesafenin korunduğu çözümler ön plana çıkabilir.

Çalışma Modelleri

- ❑ Ticari gayrimenkullerde talep ve fiyatlar baskı altında kalabilirken, konut tarafında ise talep ve fiyat noktasında segmente bağlı farklılıklar oluşabilir.

Teşekkürler..

ekonomikarastirmalar@albarakaturk.com.tr

Burada belirtilen bilgiler güvenilirliğine ve doğruluğuna inanılan kaynaklardan, okuyucuyu bilgilendirmek amacıyla derlenmiştir. Resmi kaynaklardan alınan bilgilere dayalı yapılan yorumlar ve tahminler, o tarihteki kanımızı yansıtmaktaysa da bu bilgiler, hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı faaliyeti olarak değerlendirilemeyecektir. Söz konusu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin kullanılmasından doğabilecek zararlardan dolayı, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmez. İşbu rapor içerisindeki bilgilere ait telif hakkı Bankamıza ait olup, üçüncü kişilerce izinsiz kullanılamaz, çoğaltılamaz veya kopyalanamaz.