

İnşaat ve Konut Piyasası

2020 - 2. Çeyrek

Toplam Satış

-%16,80

İpotekli Satış

%6,01

İlk Satış

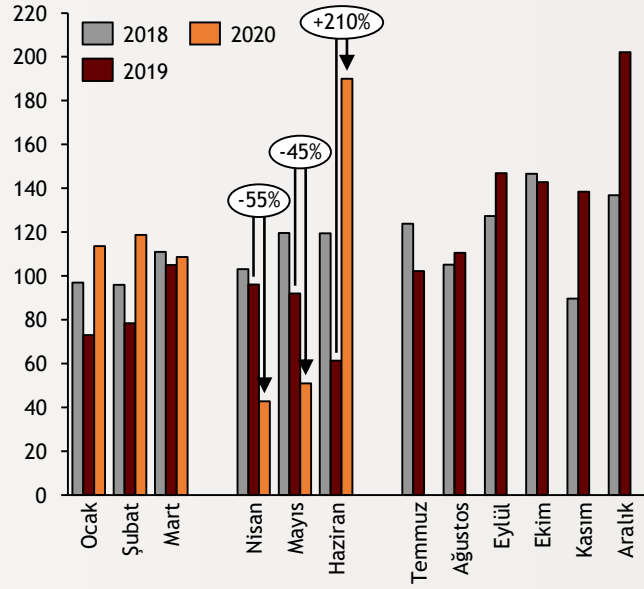
-%15,91

alBaraka  BANKNOT

Bir önceki çeyreğe göre değişim verileri.

Şekil.1 Konut Satışları

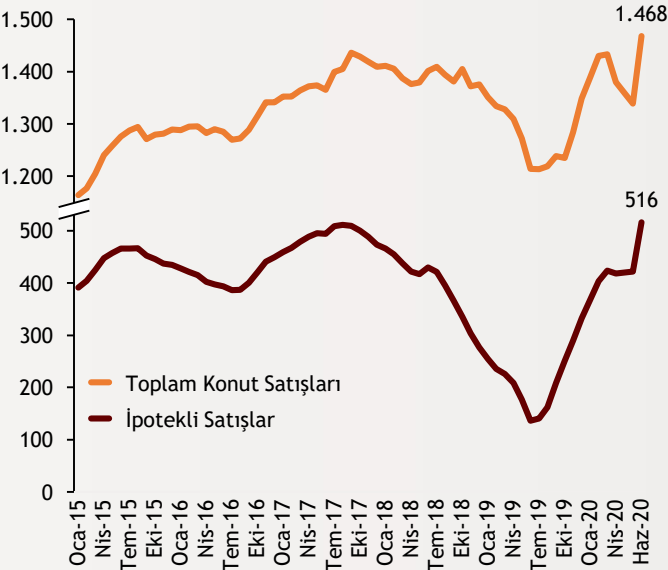
Bin Adet



Yılın ikinci çeyreğinde hayata geçirilen konut kredisi kampanyaları, koronavirüs salgınından olumsuz etkilenen sektörün görece dengede kalmasını sağladı. Nisan ve Mayıs aylarında konut satışlarında yıllık bazda yarı yarıya düşüş görülürken Haziran ayında 190.012 adet konut satışı ile sektöre bahar havası geldi. Buna rağmen söz konusu dönemde konut satışları yılın ilk çeyreğine kıyasla %16,8 oranında gerileme kaydetti.

Şekil.2 İpotekli Satışlar

Bin Adet - Yıllıklandırılmış

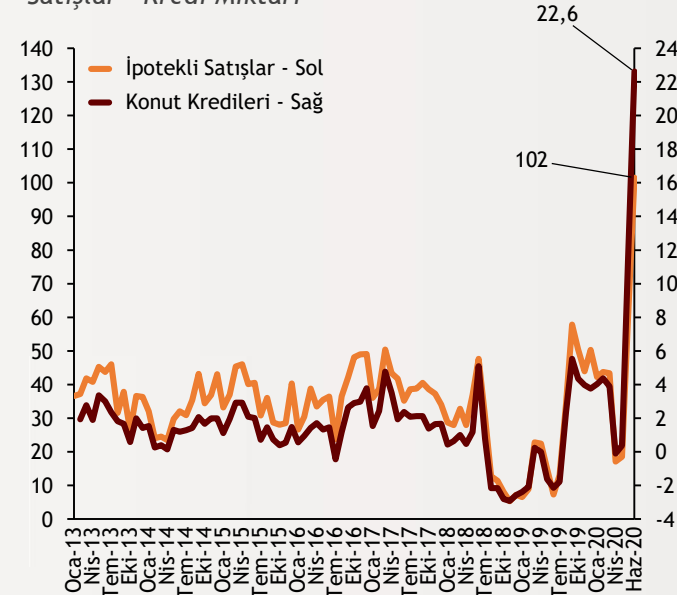


alBaraka
BANKNOT

Toplam satışların %48,3'ünü oluşturan ipotekli konut satışları önceki çeyreğe kıyasla %6,01'lik artış yakaladı. İpotekli konut satışlarının sektördeki daralmadan, toplam satışlar kadar derin etkilenmediği görüldü. Yıllıklandırılmış verilere göre Haziran sonu itibarıyla konut satışları 1,47 milyon olarak kayda geçerken ipotekli satışlarda 516 bin seviyesine ulaşıldı. Bunun yanında Haziran ayı ipotekli satış rakamı da tarihin en yüksek aylık verisi olarak kayda geçti.

Şekil.3 İpotekli Satış ve Krediler

Satışlar - Kredi Miktarı

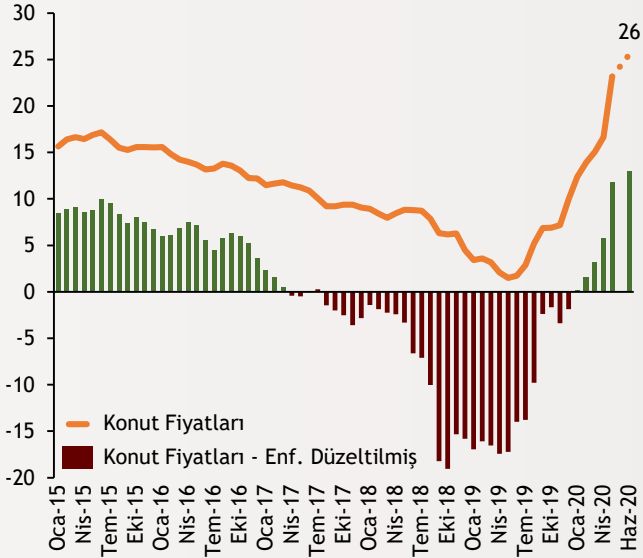


alBaraka
BANKNOT

Haziran ayında tarihin en yüksek ipotekli satış rakamları yakalanırken burada konut kredi maliyetlerindeki düşüş temel itici güç olarak önplana çıktı. Özellikle kamu tarafında başlatılan kampanyalar neticesinde Haziran ayında aylık 22,6 milyar TL seviyesine yakın konut kredisi kullanıldı. Konut fiyatlarındaki artış nedeniyle kredi miktarı geçmişle aynı oranda satış olarak yansımaya da ipotekli satışlarda en yüksek aylık rakam Haziran ayında gerçekleşmiş oldu.

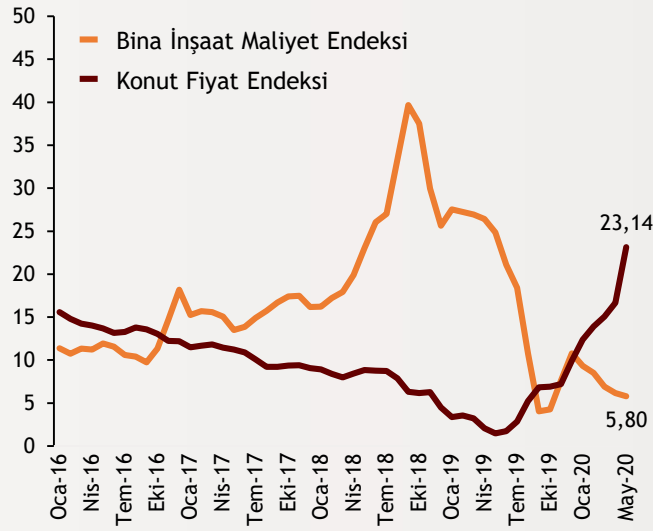
Şekil.4 Konut Fiyat Endeksi

Yıllık % Değişim



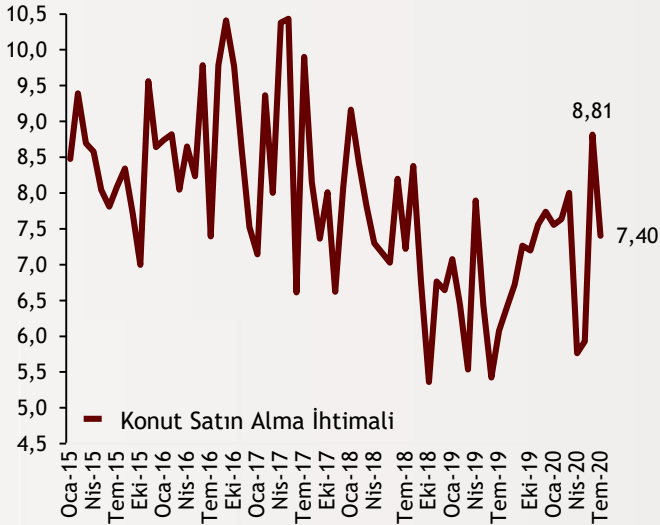
Şekil.5 Fiyat & Maliyet Makası

Yıllık % Değişim



Şekil.6 Tüketici Güveni

Arındırılmış Endeks Rakamı - Önümüzdeki 12 Ay



Uzun süre reel getiri bağlamında enflasyonun altında kalarak negatif bölgede dolanan konut fiyatlarındaki görünüm son dönemde değişti. Özellikle 2020 yılında artan trendle birlikte enflasyondaki destekleyici görünüm konut fiyatlarındaki reel getiriyi son 5 yılın en yüksek seviyesine çıkardı. Nisan ayında %16,6 olan konut fiyatlarındaki yıllık artış Mayıs ayında %23,1'e çıktı. İstanbul'daki yıllık artış ise %16,9 seviyesinde.

alBaraka
BANKNOT

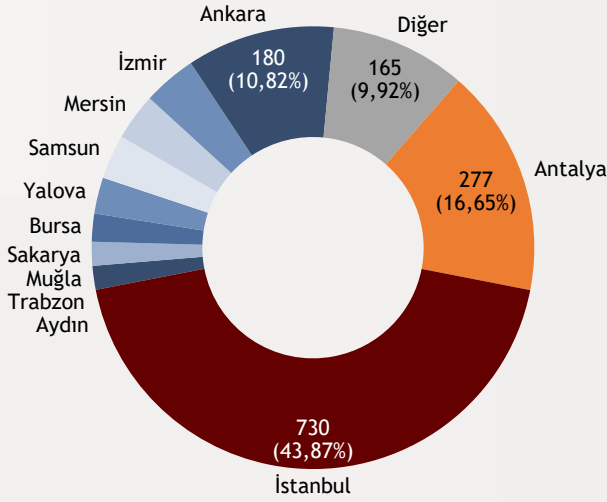
Yükselen taleple ateşlenen konut fiyatlarındaki artışla birlikte maliyetlerdeki artışın görece durulması fiyat maliyet makasında görünümü 2020 yılında tersine çevirdi. 2017 yılından bu yana sektördeki maliyet artışı konut fiyatlarındaki artış tarafından kompanse edilemiyordu. Son dönemdeki görünüm sektörün geleceği açısından pozitif olsa da özellikle yeni inşaatlarla sektörün hareketlenmesi için biraz daha vakit var gibi görünüyor.

alBaraka
BANKNOT

Salgın özellikle Nisan ve Mayıs aylarında insanların konut alma eğilimini olumsuz etkilerken Haziran ve Temmuz ayında konut sektörüne artan ilgi, normalleşme sürecinde ülke ekonomisi için önemli bir rol üstlendi. Öte yandan, inşaat sektörü güven endeksi Nisan ayında 44,7 olan dip seviyesinden Temmuz'da 87'ye yükselerek pandemi dönemindeki sert düşüşünü telafi etmiş görünüyor. Ancak inşaat sektöründe bir toparlanmadan bahsetmek için şu anda çok erken.

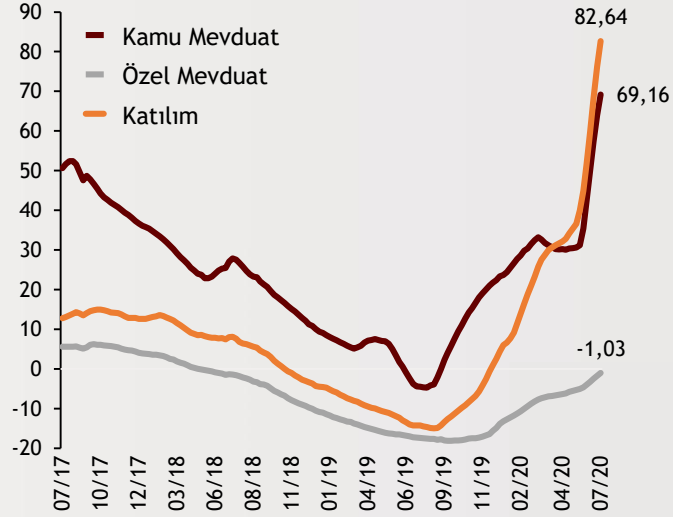
Şekil.7 Yabancılara Yapılan Satışlar

Aylık Rakamlar



Şekil.8 Konut Kredileri

Yıllık % Değişim



Konut ve İnşaat İstatistikleri

Adet	Nis.20	May.20	Haz.20	Yıllık % Değişim	May.20	Haz.20	Tem.20
Konut Satışları	42.783	50.936	190.012	İnşaat Sektörü Güven Endeksi (MA)	17,61	54,56	66,09
İpotekli Konut Satışları	17.088	18.483	101.504	Konut Satın Alma İhtimali (MA)	-7,85	62,54	21,84
İpoteksiz Konut Satışları	25.695	32.453	88.508	Bankacılık Sektörü Konut Kredileri	15,65	27,89	40,56
Birinci El Satışlar	14.848	16.860	58.632	Katılım Bankaları Konut Kredileri	36,60	59,67	83,35
İkinci El Satışlar	27.935	34.076	131.380	Yıllık % Değişim	Mar.20	Nis.20	May.20
İpotekli Birinci El Satışlar	190	6.231	32.412	Konut Fiyat Endeksi - Türkiye	15,05	16,65	23,14
İpoteksiz Birinci El Satışlar	14.658	10.629	26.220	Konut Fiyat Endeksi - Yeni Konutlar	18,94	19,87	27,70
İpotekli İkinci El Satışlar	16.898	12.252	69.092	Konut Fiyat Endeksi - İstanbul	11,65	13,10	16,93
İpoteksiz İkinci El Satışlar	8.797	20.201	19.416	Konut Fiyat Endeksi - Ankara	14,81	16,02	24,01
Yabancılara Yapılan Konut Satışları	790	860	1.664	Konut Fiyat Endeksi - İzmir	16,30	18,04	24,78
Bankacılık Sektörü Konut Kredileri (Milyar TL)	210.898	211.265	230.882	Bina Maliyet Endeksi	6,92	6,14	5,80
Katılım Bankaları Konut Kredileri (Milyar TL)	15.926	16.263	18.711	İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (MA)	-21,62	-18,33	-7,60

Tahmin ve Beklentiler

Yılın ikinci çeyreği, virüs salgınının ülke ekonomisini en derinden etkilediği çeyrek oldu. Kamu bankalarının öncülük ettiği, özel bankaların da katıldığı konut kredi kampanyalarıyla dönem sonunda sektöre hareketlilik gelirken Haziran ayı konut satışlarında rekor ay olarak kayıtlara geçti. Sektördeki hareketliliğin yaz boyu devam etmesi muhtemel görünüyor. Diğer taraftan bu süreçte stoklar erirken; inşaat sektörünün yeni projelerle toparlanması için biraz daha uzun bir vadeye ihtiyaç var.



Teşekkürler..

ekonomikarastirmalar@albarakaturk.com.tr

Ömer Emeç
Baş Ekonomist
oemec@albarakaturk.com.tr

Mustafa Urlu
murlu@albarakaturk.com.tr

Mustafa Berk Erdal
mustafa.erdal@albarakaturk.com.tr

Lütfullah Bingöl
lbingol@albarakaturk.com.tr

Yavuz Selim İşleyen
yisleyen@albarakaturk.com.tr

Rahime Aybike Çalışkan
rcaliskan@albarakaturk.com.tr

Rumeysa Kurtulmuş
rkurtulmus@albarakaturk.com.tr

Ömer Aydemir
oaydemir@albarakaturk.com.tr

Mehmet Sami Boz
mboz@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.

alBaraka  BANKNOT