İnşaat ve Konut Piyasası

2020 - 3. Çeyrek

Toplam Satış
%89,09

İpotekli Satış
%76,78

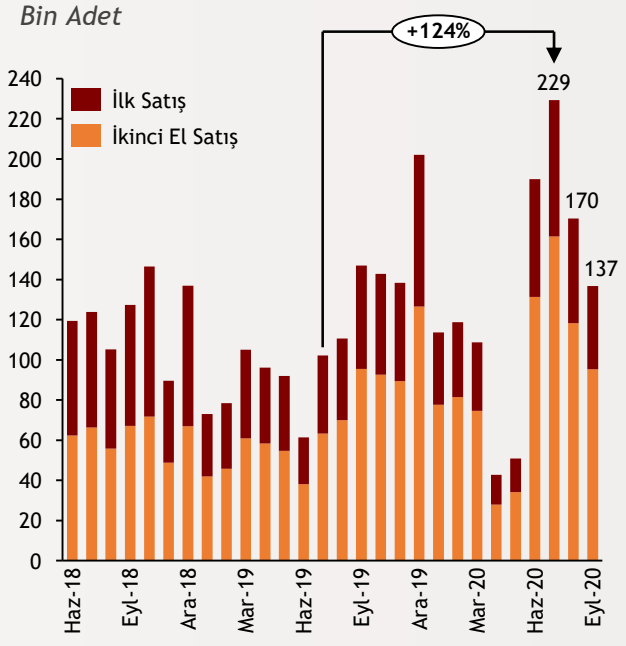
İlk Satış
%78,70

alBaraka BANKNOT

Bir önceki çeyreğe göre değişim verileri.

Şekil.1 Konut Satışları

Bin Adet

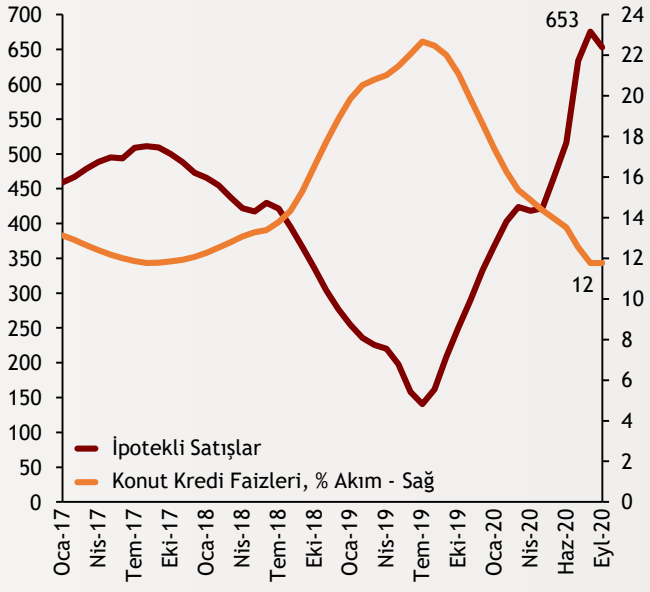


Yılın ikinci çeyreğinde hayata geçirilen konut kredisi kampanyaları, koronavirüs salgınından olumsuz etkilenen konut satışlarına rekor düzeyde artış getirdi. **Temmuz ayında yıllık %124 artarak** 229 bin 357 adet ile **tüm zamanların en yüksek seviyesini** gören konut satışlarında **ikinci el satışlar ağırlığını korumaya devam etti**. Eylül ayında satışlarda sınırlı bir daralma yaşansa da **3. çeyrek satışları önceki çeyreğe kıyasla %89,1 oranında artış** kaydetti.

alBaraka BANKNOT

Şekil.2 İpotekli Satış ve Krediler

Satışlar, Yıllıklandırılmış
Kredi Faizleri, Hareketli Ortalama

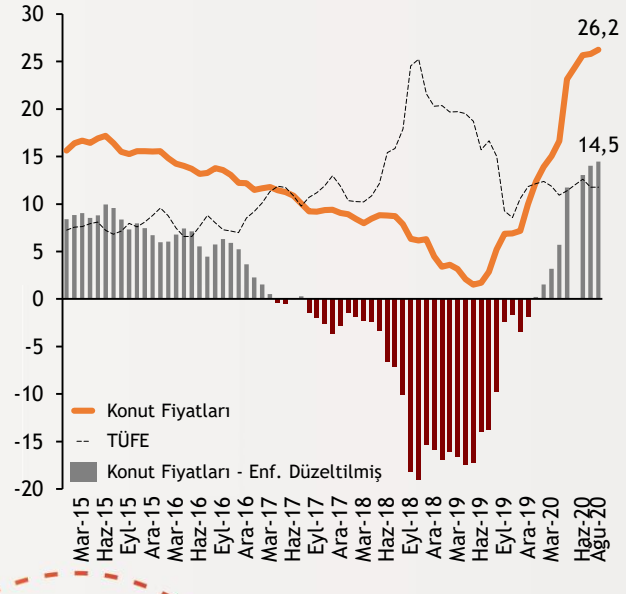


Temmuz ayında tarihin en yüksek ipotekli satış rakamları yakalanırken burada **kamu tarafında başlatılan kampanyalar ve konut kredi maliyetlerindeki düşüş** ana aktör olarak önplana çıktı. 2018 yılında %29'a ulaşan konut kredi faiz oranlarında iki yıldır süren düşüş ipotekli satışları desteklemişti. Üçüncü çeyrekte konut **kredi faizleri ortalama %11,44** olarak gerçekleşirken toplam satışların %45,1'ini oluşturan **ipotekli satışlar önceki döneme göre %77 artarak 242 bin 316 bine ulaştı.**

alBaraka BANKNOT

Şekil.3 Konut Fiyat Endeksi

Yıllık % Değişim



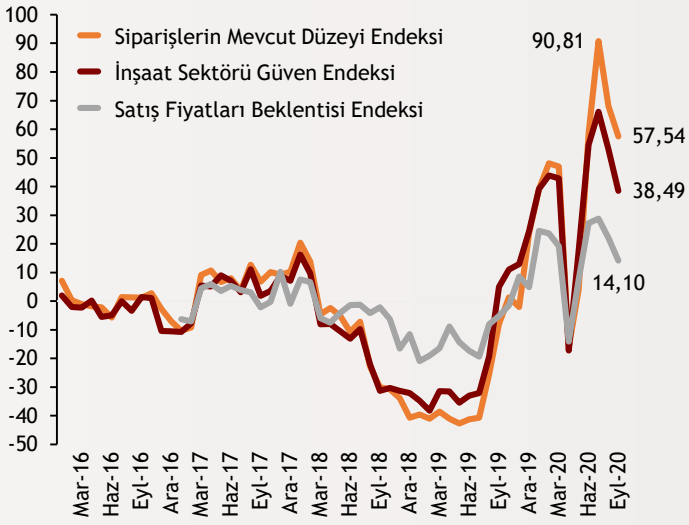
Uzun süre reel getiri bağlamında enflasyonun altında kalarak negatif bölgede dolanan konut fiyatlarındaki görünüm son dönemde değişti. Özellikle 2020 yılında artan trendle birlikte enflasyondaki destekleyici görünüm konut fiyatlarındaki **reel getiriyi son 5 yılın en yüksek seviyesine** çıkardı. Ağustos ayında **konut fiyatlarındaki yıllık artış %26,2** olurken **enflasyondan arındırılmış** artış ise **%14,5'e** ulaştı. İl bazında yıllık olarak **en yüksek artış %27,5** ile **İzmir'de** yaşanırken İstanbul'daki artış Türkiye genelinin altında kaldı.

alBaraka BANKNOT

Kaynak: TÜİK, Bloomberg

Şekil.4 Sektörel Güven

Eğilim İstatistikleri, Yıllık % Değişim, MA

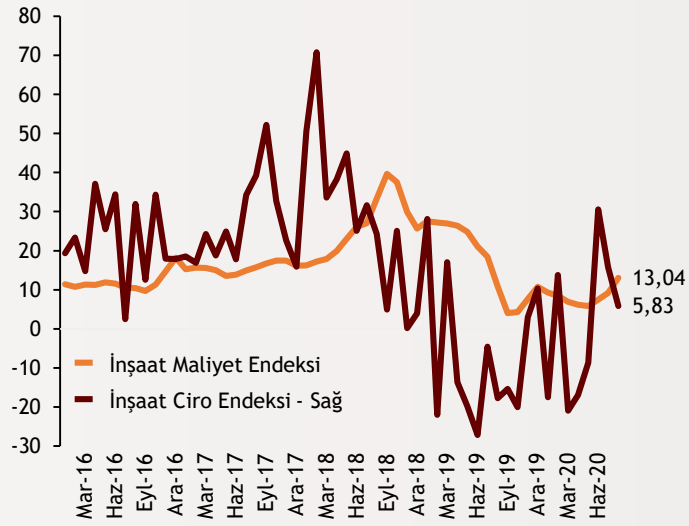


Haziran ayı ile birlikte konut sektörüne artan ilgi, normalleşme sürecinde ülke ekonomisi için önemli bir rol üstlendi. Öte yandan, **inşaat sektörü güven endeksi Temmuz'da 87'ye yükselerek** pandemi dönemi öncesi seviyesini yakaladı. Endekste **üçüncü çeyrekte %55'e ulaşan yıllık artış** salgın sonrası hızlı toparlanmanın önemli göstergelerinden. Son üç aydaki **mevcut siparişler sektörel güvenin en önemli destekçisi** olurken, satış fiyatları beklentisi endeksindeki artışın daha düşük gerçekleşmesi dikkat çekiyor.

alBaraka BANKNOT

Şekil.5 Ciro - Maliyet Makası

Endeks, Yıllık % Değişim



Son yıllarda inşaat maliyet endeksi düzenli olarak artarken güçlü talebin de etkisiyle konut fiyatlarının yüksek seyri ciro endeksini desteklemekteydi. Ancak sektör cirosunun, **2018 yılından itibaren talepteki daralmaya** bağlı olarak düşmesi ve aynı yıl yaşanan **kur şokunun** da etkisiyle artan inşaat maliyetleri **sektörün finansal görünümünde bozulmaya** neden olmuştu. 2020'nin ikinci yarısından itibaren ise **fiyatlardaki hızlı yükseliş,** ciro artışlarını maliyet artışlarının önüne geçirerek **ciro-maliyet makasının tersine dönmesini sağladı.**

alBaraka BANKNOT

Şekil.6 Yabancılara Konut Satışları

Satışlar, Dolar ve Euro Sepeti (sağ)

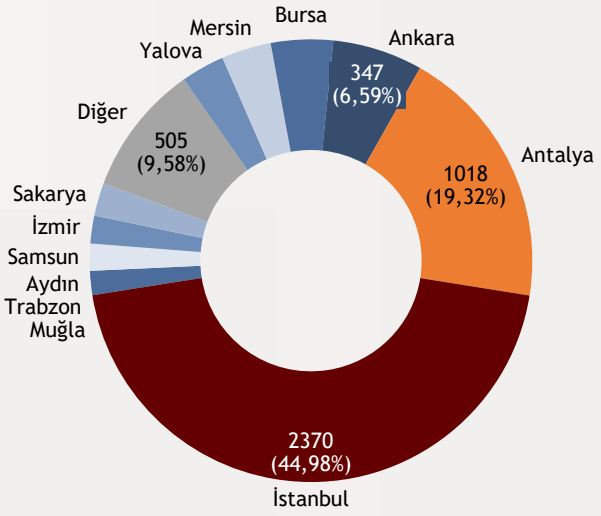
Nisan ve Mayıs aylarında yaşanan düşüşün ardından **yabancılara yapılan konut satışları** Eylül'de **pandemi öncesi seviyelere** ulaştı. **Türk Lirasındaki değer kaybından destek gören** konut satışları son dönemde reel efektif döviz kurunun tarihi düşük seviyelere gerilemesinden pozitif etkilenmiş durumda. Özellikle İran, Irak ve Rusya'dan yatırımcıların güçlü talebinin öne çıktığı yabancılara yapılan **konut satışlarında en büyük pay sahibi iller İstanbul, Antalya ve Ankara** oldu.

Kaynak: TÜİK, Bloomberg

alBaraka BANKNOT

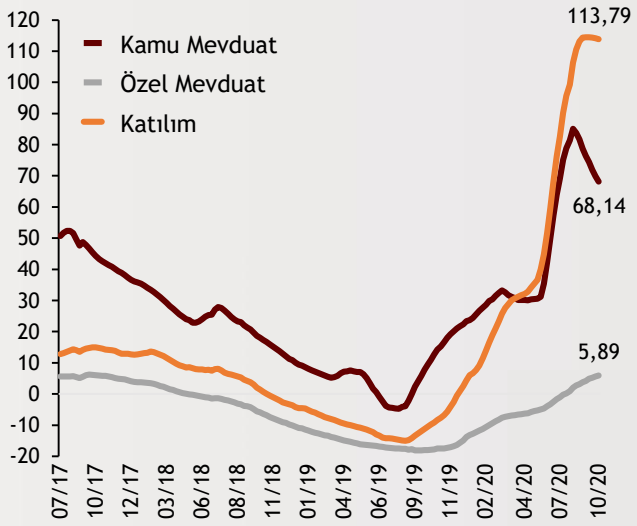
Şekil.7 Yabancılara Yapılan Satışlar

Aylık Rakamlar



Şekil.8 Konut Kredileri

Yıllık % Değişim



Konut ve İnşaat İstatistikleri

Adet	Tem.20	Ağu.20	Eyl.20
Konut Satışları	229.357	170.408	136.744
İpotekli Konut Satışları	130.721	76.019	35.576
İpoteksiz Konut Satışları	98.636	94.389	101.168
Birinci El Satışlar	67.937	52.123	41.376
İkinci El Satışlar	161.420	118.285	95.368
İpotekli Birinci El Satışlar	39.252	24.274	10.624
İpoteksiz Birinci El Satışlar	28.685	27.849	30.752
İpotekli İkinci El Satışlar	91.469	51.745	24.952
İpoteksiz İkinci El Satışlar	7.167	42.644	76.216
Yabancılara Yapılan Konut Satışları	2.741	3.893	5.269
Bankacılık Sektörü Konut Kredileri (Milyon TL)	261.763	274.278	277.130
Katılım Bankaları Konut Kredileri (Milyon TL)	22.542	24.431	25.008

Yıllık % Değişim	Tem.20	Ağu.20	Eyl.20
İnşaat Sektörü Güven Endeksi *(MA)*	66,09	53,06	38,50
Konut Satın Alma İhtimali *(MA)*	21,84	-7,95	23,11
Bankacılık Sektörü Konut Kredileri	46,45	51,46	48,50
Katılım Bankaları Konut Kredileri	95,24	113,15	114,33

Yıllık % Değişim	Haz.20	Tem.20	Ağu.20
Konut Fiyat Endeksi - Türkiye	25,68	25,80	26,22
Konut Fiyat Endeksi - Yeni Konutlar	29,02	28,02	28,55
Konut Fiyat Endeksi - İstanbul	20,20	22,52	23,25
Konut Fiyat Endeksi - Ankara	26,42	25,32	26,19
Konut Fiyat Endeksi - İzmir	28,10	28,63	27,46
Bina Maliyet Endeksi	7,47	9,17	13,04
İnşaat Sektörü Ciro Endeksi *(MA)*	21,00	16,47	10,22

Tahmin ve Beklentiler

Konut kredi kampanyaları ve kredi maliyetlerindeki düşüşün desteğiyle sektörde hızlı toparlanma yaşandı ve konut satışlarında rekor seviyelere ulaşıldı. Yılın üçüncü çeyreğinde koronavirüs salgınının derin etkileri geride bırakılırken artan talebin etkisi konut fiyatlarına da yansıdı. Sektör cirosu salgından aldığı yaraları telafi etmiş görünüyor. Temmuz'daki hızlı artışın ardından dönem sonunda görece yavaşlayan inşaat sektörü toparlanmasında ikinci dalgaya yönelik endişeler, önümüzdeki dönemlerde etkili olacak.

alBaraka BANKNOT

Kaynak: TÜİK, Bloomberg

Teşekkürler...

ekonomikarastirmalar@albarakaturk.com.tr

Ömer Emeç
Baş Ekonomist
oemec@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