

İnşaat ve Konut Piyasası

2021 - 2. Çeyrek

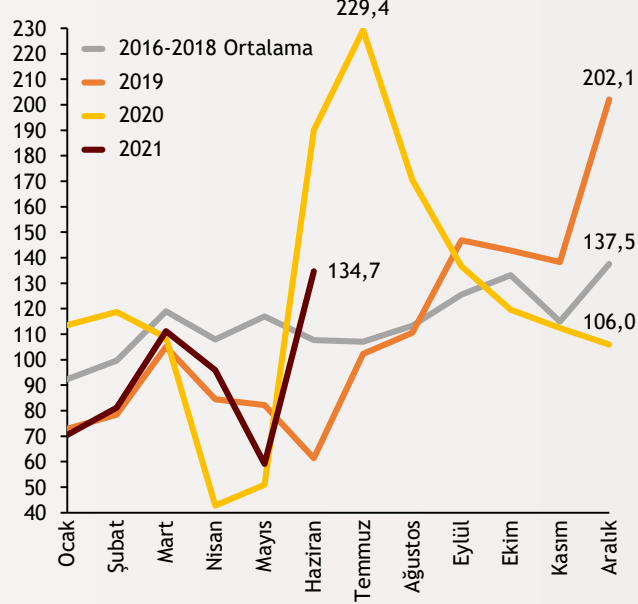
Toplam Satış
%2,12

İpotekli Satış
-%58,45

İlk Satış
-%3,13

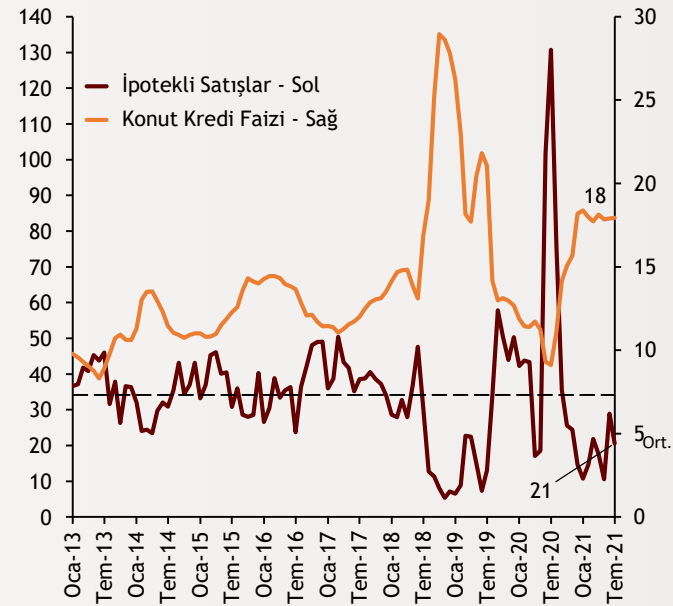
Şekil.1 Konut Satışları

Bin Adet



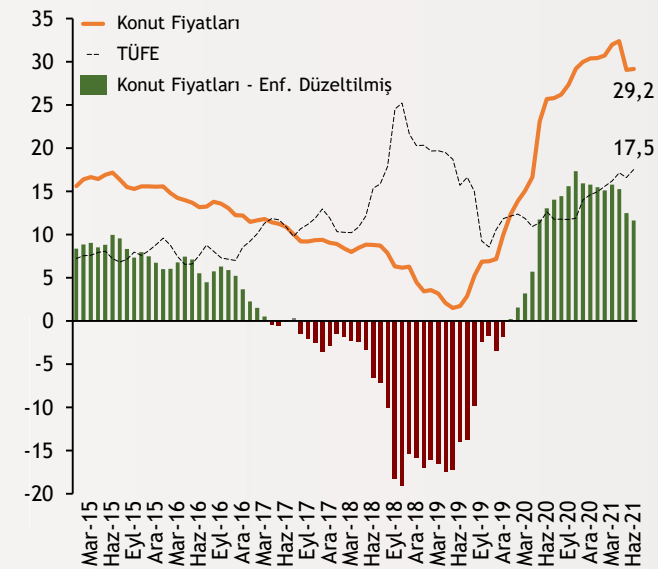
Şekil.2 İpotekli Satış ve Kredi Faizleri

Bin Adet - Faiz Oranları



Şekil.3 Konut Fiyat Endeksi

Yıllık % Değişim



Yılın ikinci çeyreğinde konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre **%2,12'lik artış gerçekleşti**. Mayıs ayında Ramazan ve bayramın da etkisiyle gerçekleşen düşüşün ardından Haziran ayında hızlı bir artış olsa da geçtiğimiz yılın konut kampanyaları ve düşük faizlerinin oluşturduğu yüksek baz etkisiyle Haziran ayında yıllık olarak düşüş görüyoruz. Şu anda borçlanma maliyetleri yüksek olsa da konut satışları geçtiğimiz yılların ortalamasına yakın seyrediyor.

alBaraka
BANKNOT

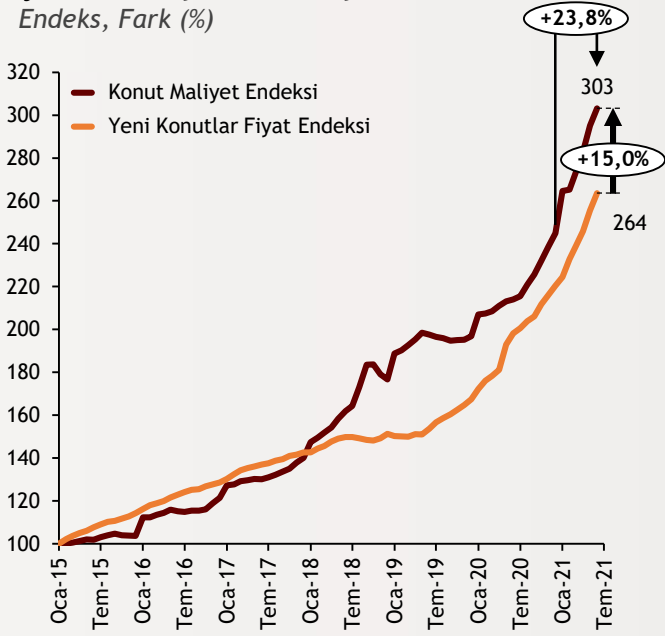
Yılın ikinci çeyreğinde ipotekli satışlar 2020 yılı konut kampanyasının da etkisiyle geçen yılki zirvesinden **%58,5 geriledi**. Buna paralel olarak ikinci çeyrekte toplamda **56.952 ipotekli konut satışı** gerçekleşmiş oldu. Yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle ipotekli satışlar son dönem ortalamasının altında seyrediyor. İpotekli satışların bu dönemde toplam konut satışları içerisindeki payı ise **%21,4** olarak gerçekleşti. Bu eğilimin 3. çeyrekte de sürmesini bekliyoruz.

alBaraka
BANKNOT

2021 yılında enflasyondan aldığı destekle reel getiri bağlamında pozitif tarafta kalan konut fiyatlarındaki yukarı yönlü trend ikinci çeyrekte yükselerek devam etti. Son olarak Haziran ayında konut fiyatları yıllık **%29,2** artarak enflasyondan arındırılmış artışı **%17,5'e taşıdı**. İl bazında yıllık olarak en yüksek artış **%47,84** ile Aydın-Denizli-Muğla kapsayan bölgede yaşanırken, İstanbul'daki artış **%26,41** ile Türkiye genelinin altında kaldı.

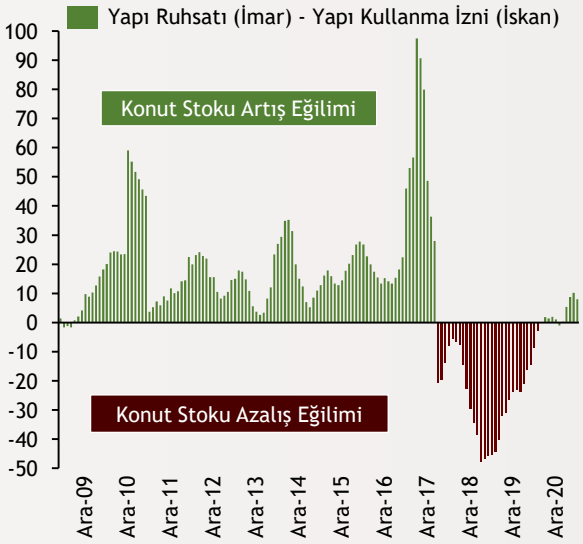
Şekil.4 Fiyat - Maliyet Makası

Endeks, Fark (%)



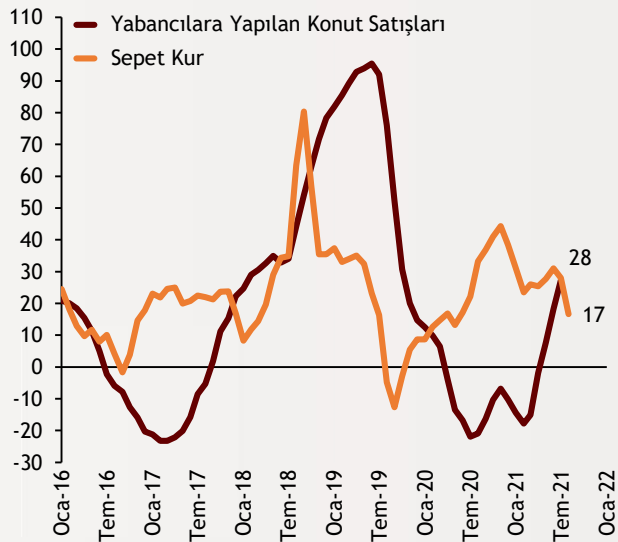
Şekil.5 Yapı İzin İstatistikleri

Fark, 6 Aylık Hareketli Ortalama, Bin Adet



Şekil.6 Yabancılara Konut Satışları

Yıllık % Değişim



Pandemi döneminde konut kampanyaları ve artan talep ile birlikte azalan konut stoku konut fiyatlarına 2021 yılının başından bu yana yaklaşık %20 artış olarak yansdı. Öte yandan inşaat malzemelerindeki fiyat artışı ile birlikte yüksek enflasyonist ortam inşaat maliyetlerini daha yüksek seviyeye taşıdı. Dolayısıyla pandemi dönemine girerken kapanan makas son dönemde bir miktar yeniden açıldı. Halihazırdaki görünüm konut fiyatlarında ek artış potansiyeli barındırıyor.

alBaraka
BANKNOT

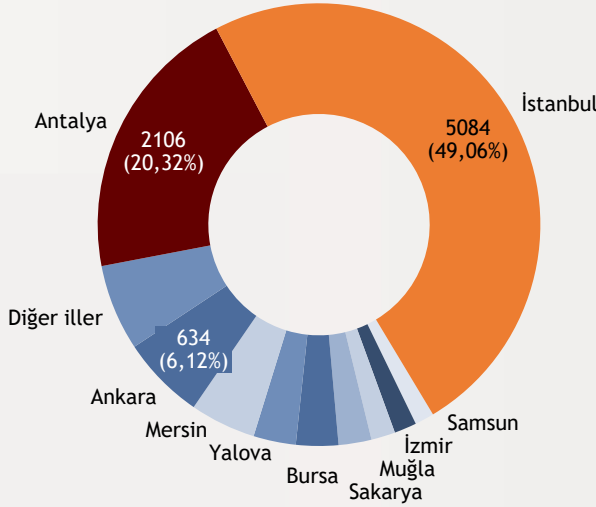
Pandemi döneminde konut sektöründe gerçekleşen talep artışı ve geçtiğimiz yılın kredi kampanyaları sayesinde konut stoklarında erime gerçekleşmişti. Eylül 2020 itibariyle uzun zaman sonra yapı ruhsatının yapı kullanma izninden daha çok verilmesi bu yılın 2. çeyreğinde de devam ediyor. Ancak halen bu noktadaki artış geçmiş yılların oldukça gerisinde. Önümüzdeki dönemde hem inşaat hem de borçlanma maliyetlerinde iyileşmenin görülmesi yatırımları artırabilir.

alBaraka
BANKNOT

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında yıllık %18,2 arttı. Satışların genellikle dövizle korelasyonu olduğu gözlenirken bu ilişki pandemi döneminde küresel risk iştahının düşmesiyle bir miktar bozuldu. Son dönemde ise TL'deki değer kaybı ve pandemi etkilerinin azalmasıyla birlikte yabancıların konut talebi yeniden artmış görünüyor. Yılın 2. çeyreğinde yabancıların en çok tercih ettiği iller arasında %49 ile İstanbul ve %20,3 ile Antalya yer alıyor.

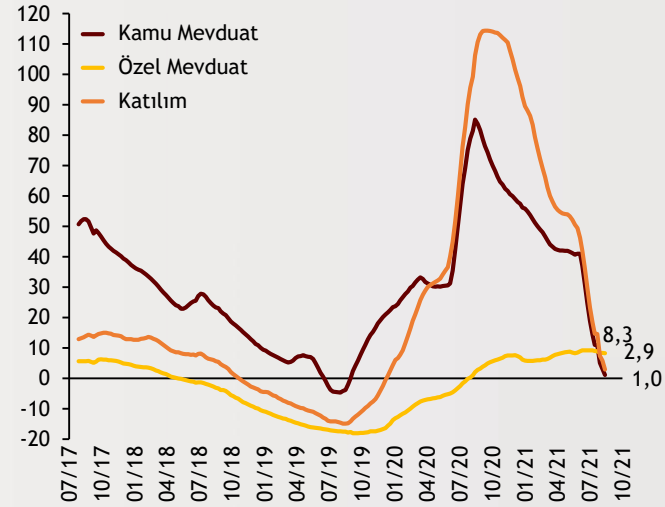
Şekil.7 Yabancılara Yapılan Satışlar

Çeyreklik Rakamlar



Şekil.8 Konut Kredileri

Yıllık % Değişim



Konut ve İnşaat İstatistikleri

Adet	Nis.21	May.21	Haz.21	Yıllık % Değişim	Nis.21	May.21	Haz.21
Konut Satışları	95,863	59,166	134,731	İnşaat Sektörü Güven Endeksi (MA)	51.87	16.54	-9.25
İpotekli Konut Satışları	17,514	10,560	28,878	Konut Satın Alma İhtimali (MA)	8,1	9,1	8,3
İpoteksiz Konut Satışları	78,349	48,606	105,853	Bankacılık Sektörü Konut Kredileri	31.10	30.26	20.03
Birinci El Satışlar	29,212	18,204	40,092	Katılım Bankaları Konut Kredileri	53.90	49.37	29.64
İkinci El Satışlar	66,651	40,962	94,639	Yıllık % Değişim	Nis.21	May.21	Haz.21
İpotekli Birinci El Satışlar	4,655	2,956	7,459	Konut Fiyat Endeksi - Türkiye	32.39	29.07	29.18
İpoteksiz Birinci El Satışlar	24,557	15,248	32,633	Konut Fiyat Endeksi - Yeni Konutlar	35.65	32.41	33.01
İpotekli İkinci El Satışlar	12,859	7,604	21,419	Konut Fiyat Endeksi - İstanbul	28.47	26.96	26.41
İpoteksiz İkinci El Satışlar	65,490	41,002	84,434	Konut Fiyat Endeksi - Ankara	29.89	26.46	25.70
Yabancılara Yapılan Konut Satışları	4,077	1,776	4,748	Konut Fiyat Endeksi - İzmir	34.31	29.52	29.93
Bankacılık Sektörü Konut Kredileri (Milyar TL)	276,495	275,199	277,130	Bina Maliyet Endeksi	51.87	16.54	-9.25
Katılım Bankaları Konut Kredileri (Milyar TL)	24,510	24,292	24,257	İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (MA)	35.48	39.56	42.48

Tahmin ve Beklentiler

2020 yılında konut kredi kampanyalarının etkisiyle konut satışlarında rekor seviyelere ulaşılmıştı. Sonrasında gelen sıkılaştırma politikaları özellikle ipotekli satışları bir miktar etkilese de devam eden pazar talebi ve tüketicinin fiyatlara ilişkin artış beklentisi nedeniyle toplam konut satışları tarihsel ortalamalarına yakın seyretti. Konut stokunun eskisi kadar çok olmaması da fiyatlarda yukarı yönlü baskı oluşturuyor. Bu doğrultuda öngörülebilirliğin artmasıyla özellikle 2022 yılında inşaat sektöründe yeni yatırımlarla hareketlenme görülebilir.



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

Mert Aydın
mert.aydin@albarakaturk.com.tr

Zeynep Ellialtı
zellialti@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.