

# Sektörel Görünüm

## Konut ve İnşaat

Haziran - 2022

# Sektörel Görünüm

## Konut ve İnşaat

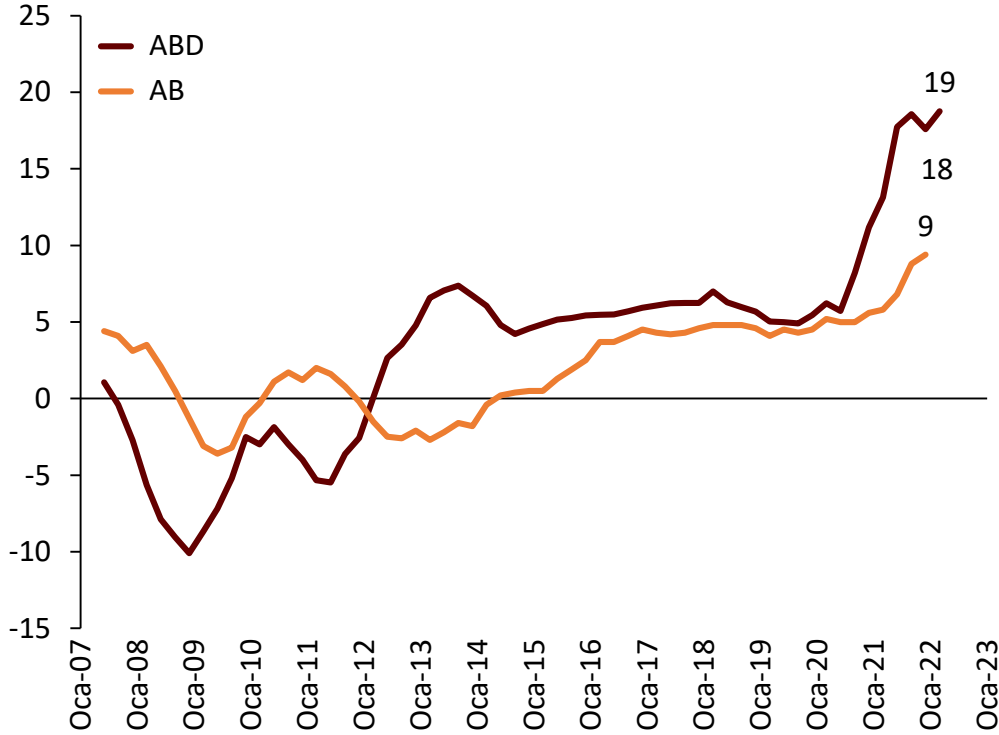
İnşaat sektörü 2018 yılından bu yana özellikle yatırım açısından güçlü bir görünüm sunmuyor. Döviz kurunun artışı inşaat maliyetlerinin olumsuz etkilenmesine yol açarken dolarizasyonun artışıyla inşaat yatırımları ve konut satışları da geriledi. COVID-19 döneminde konut kredi faizlerine gelen indirimle birlikte sektör hareketlense de hem küresel tedarik zincirlerindeki gerileme hem döviz kurundaki yükseliş hem de emtia fiyatlarının küresel seyri sektörü olumsuz etkiledi. Sektördeki bu durgunluk üreticilere dokunurken; inşaat malzemeleri siparişlerinde hem yurtiçi hem de yurtdışı olmak üzere iptal ve ertelemeler yaşandı. Yurtiçinde artan göç de talebi artırırken yabancılara yönelik yapılan kampanyalar da talebi artırdı. 2018'den beri yatırımların düşüş göstermesi arz tarafını olumsuz etkilerken talebin de artışıyla konut fiyatlarında sert yükselişler yaşandı. Sektöre verilen kredilere yönelik önemli yükseliş görülmezken takipteki alacak oranlarının düşmesi sektörün bir anlamda toparlanma sürecine girdiğini gösteriyor. Ancak belirsizliğin artması, hammadde fiyatlarında beklenen durgunlaşmanın olmaması üretim üzerinde baskı oluştururken bu durum arz tarafını olumsuz etkilemeye devam ediyor. Sektörün istihdamdaki payı da azalırken 2022 yılında büyümedeki payı tarihi düşük seviyelere geriledi. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin şirketlere pozitif yansıması bekleniyor. Hammadde fiyatları ve döviz kurunda beklentilerin iyileşmesiyle üretim tarafı toparlanırsa sektördeki toparlanma hızlanabilir.



Küresel olarak konut fiyatları maliyet artışı kaynaklı yükseliş trendinde.

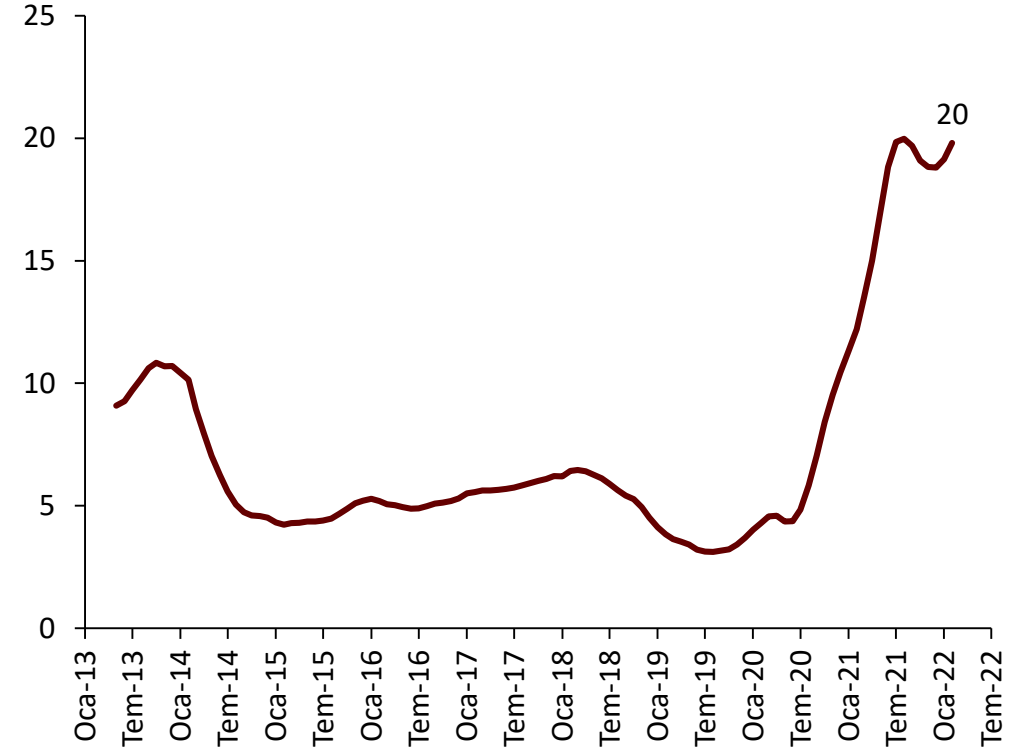
## Konut Fiyat Endeksleri

Yıllık % Değişim, Çeyreklik Veri, Son Veri: Mart 2022



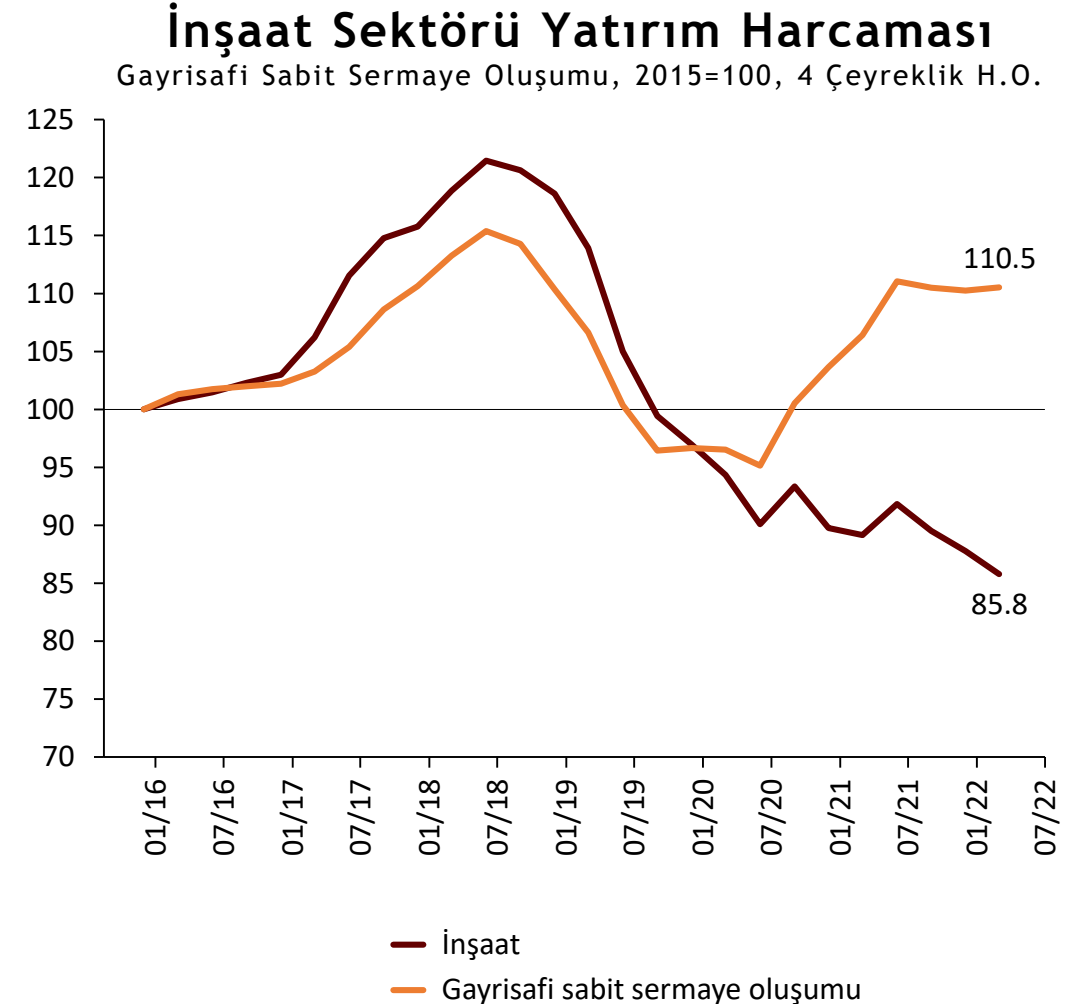
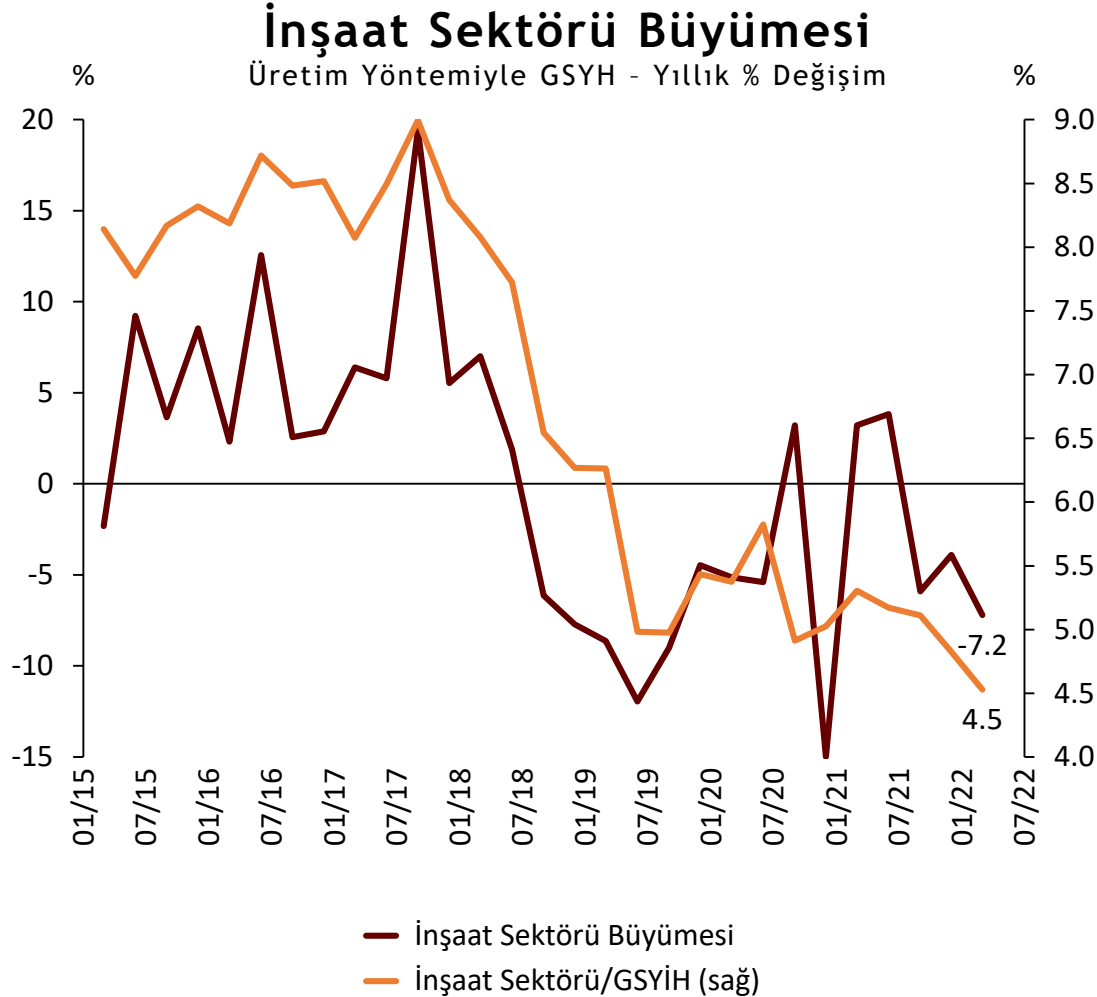
## Case Shiller\* Konut Fiyat Endeksi

ABD, Aylık Veri, Yıllık % Değişim



\*S&P'nin ABD için hesapladığı konut fiyat endeksidir.

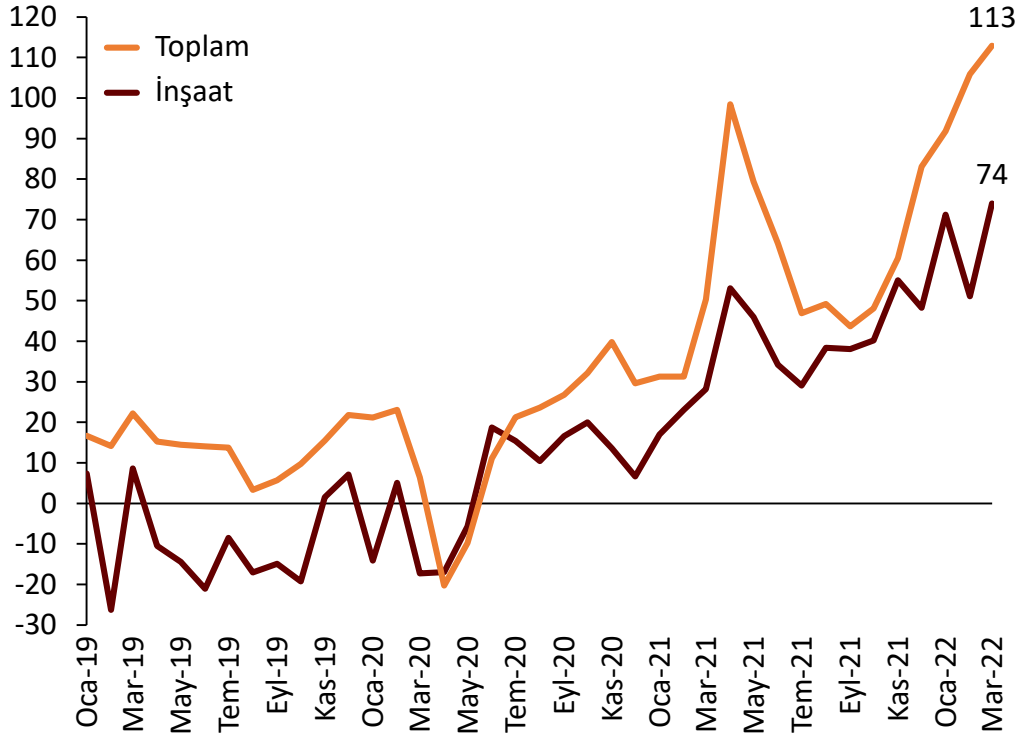
2022 yılının ilk çeyreğinde sektör daralmaya devam ederken yatırım harcamaları giderek düşüyor.



İnşaat ciro endeksi yükselse de sektörün gerisinde kalıyor.

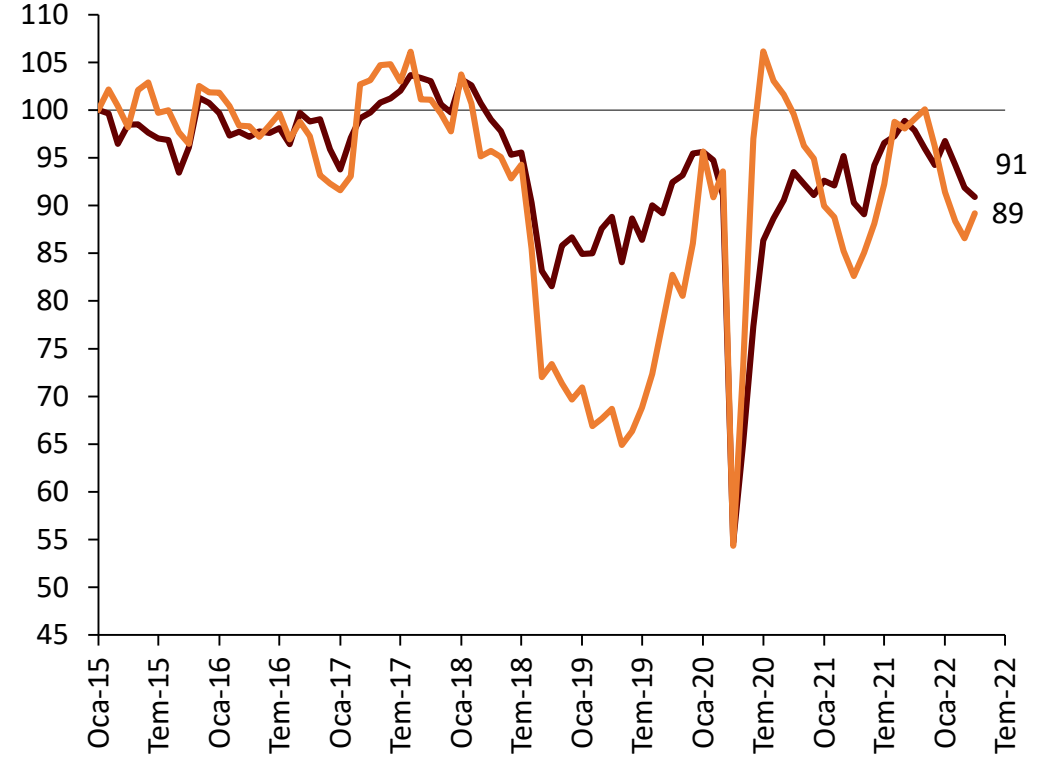
## Ciro Endeksi

Takvim Etkisinden Arındırılmış - Yıllık % Değişim

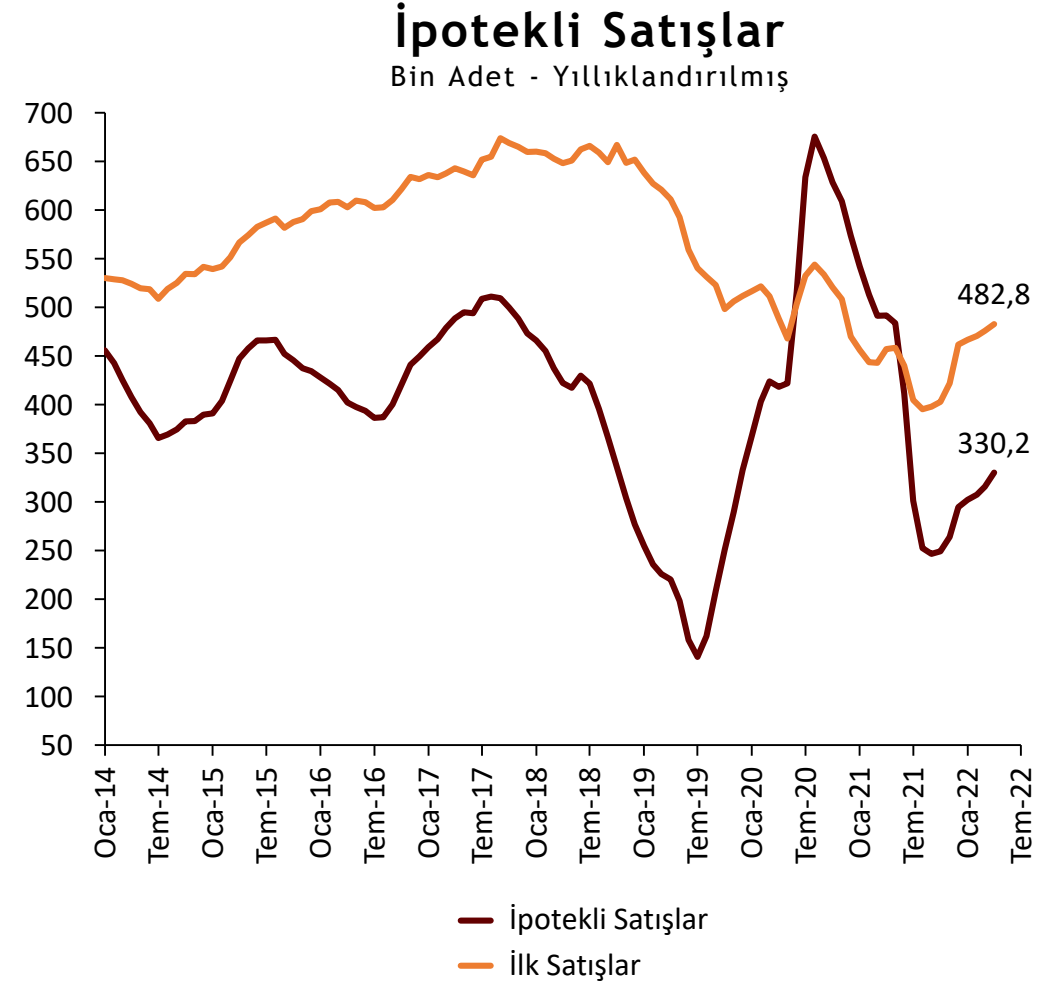
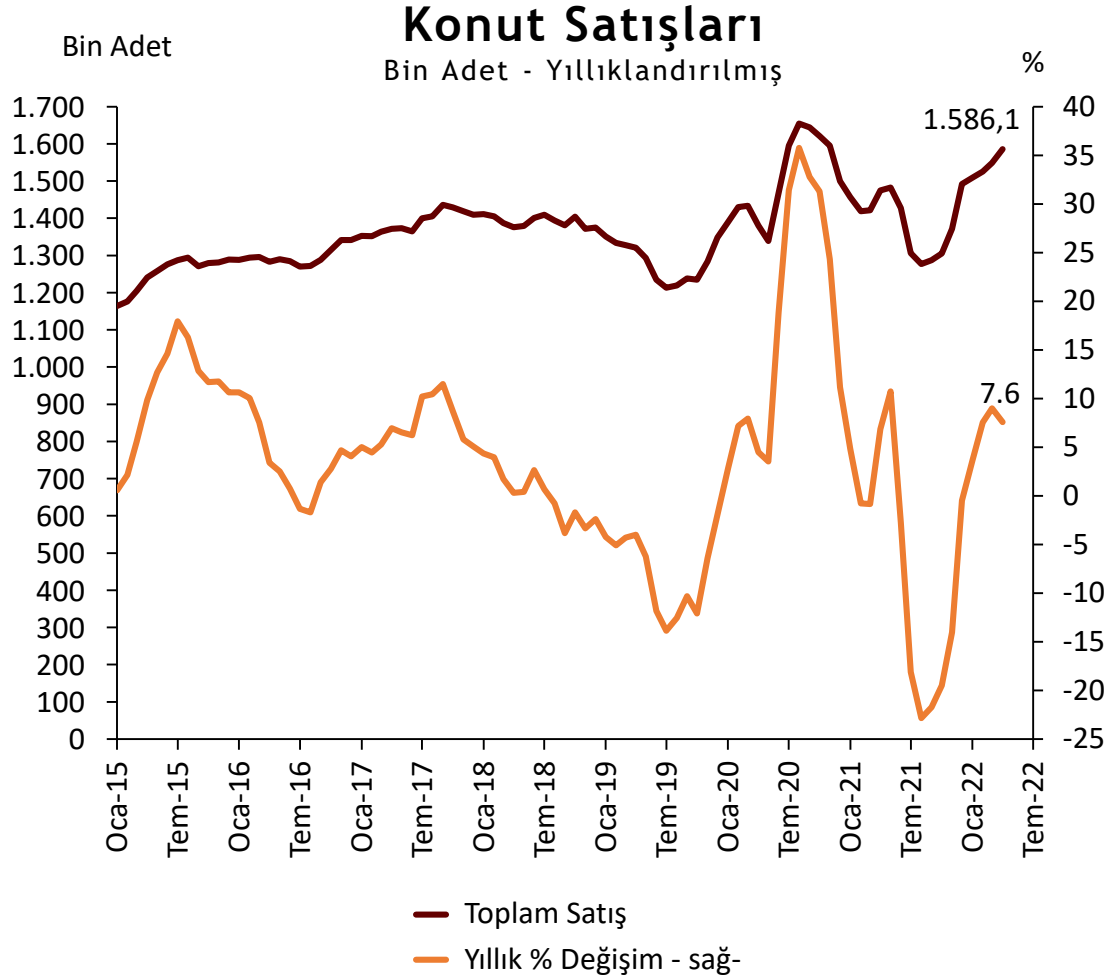


## Güven Endeksleri

%



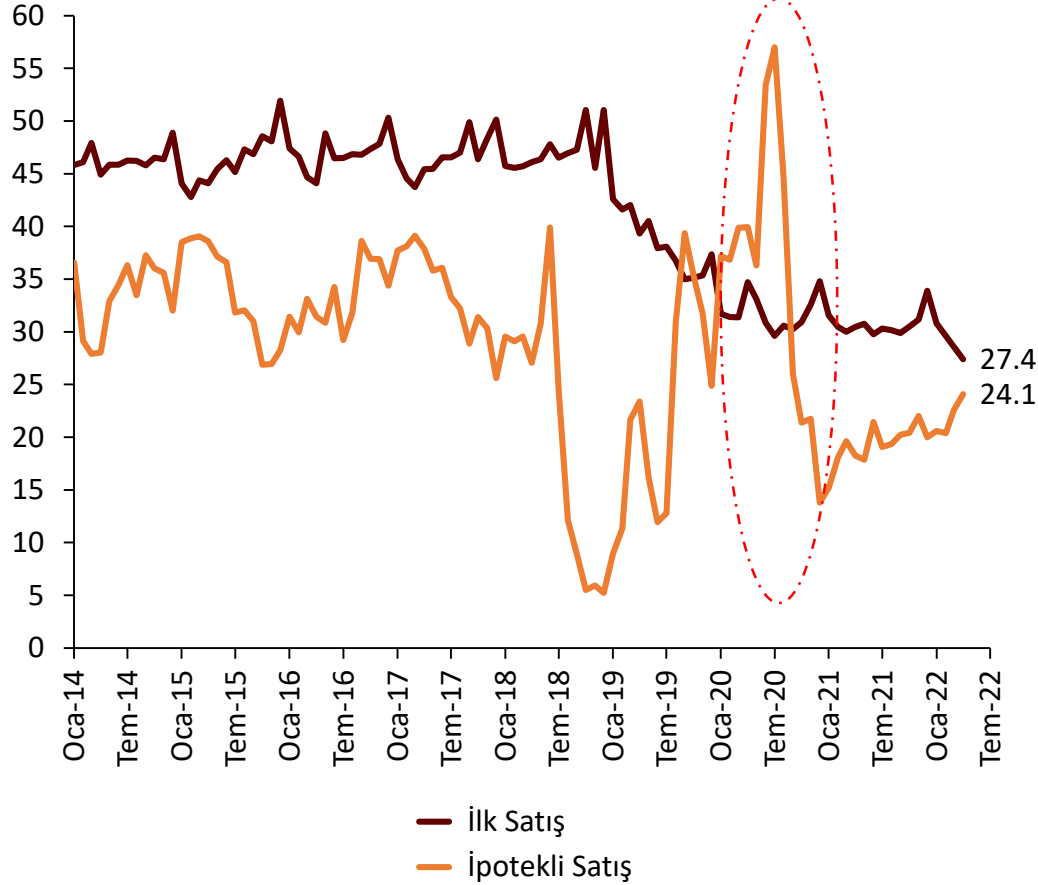
Talebin etkisiyle ve konut kredisindeki kampanyalarla satışlar iyi gidiyor.



Konut satışlarında büyükşehirlerin payı giderek azalıyor.

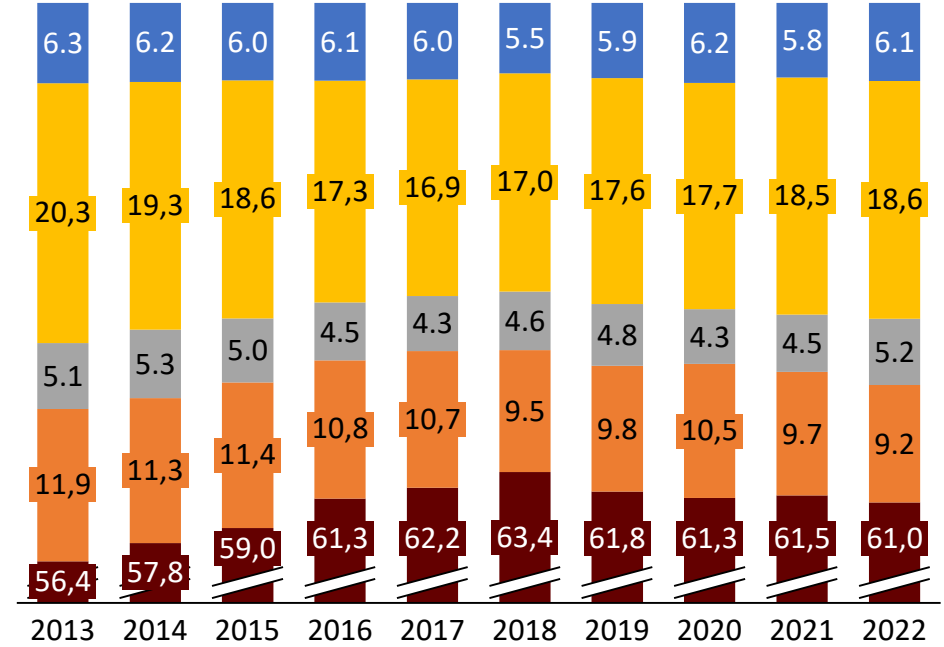
## Konut Satışları

Toplamdaki Pay, %



## Konut Satışları

Yıllık, İllere Göre Pay, %





Küresel maliyetler artarken sanayi tarafı bu maliyetlerden olumsuz etkileniyor.

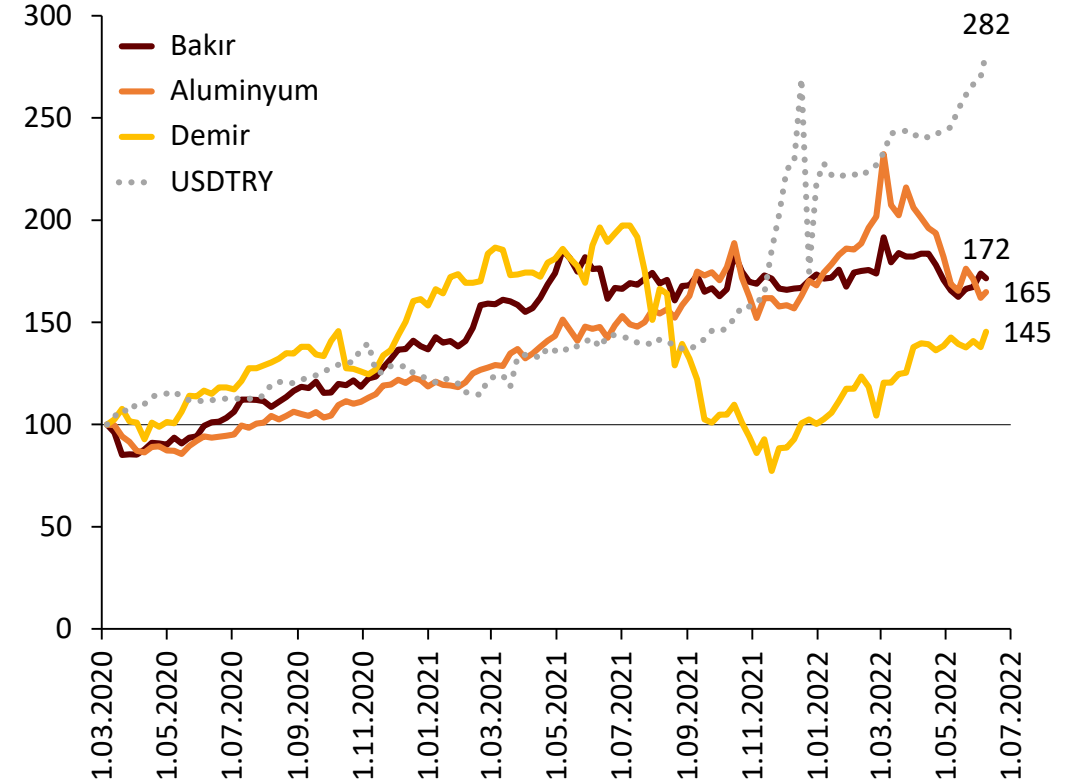
## İnşaat Malzemeleri Sanayi Endeksi

Bileşik Endeks



## Küresel Hammadde Fiyatları

06.03.2022=100, Hammadde Fiyatları \$ Bazında

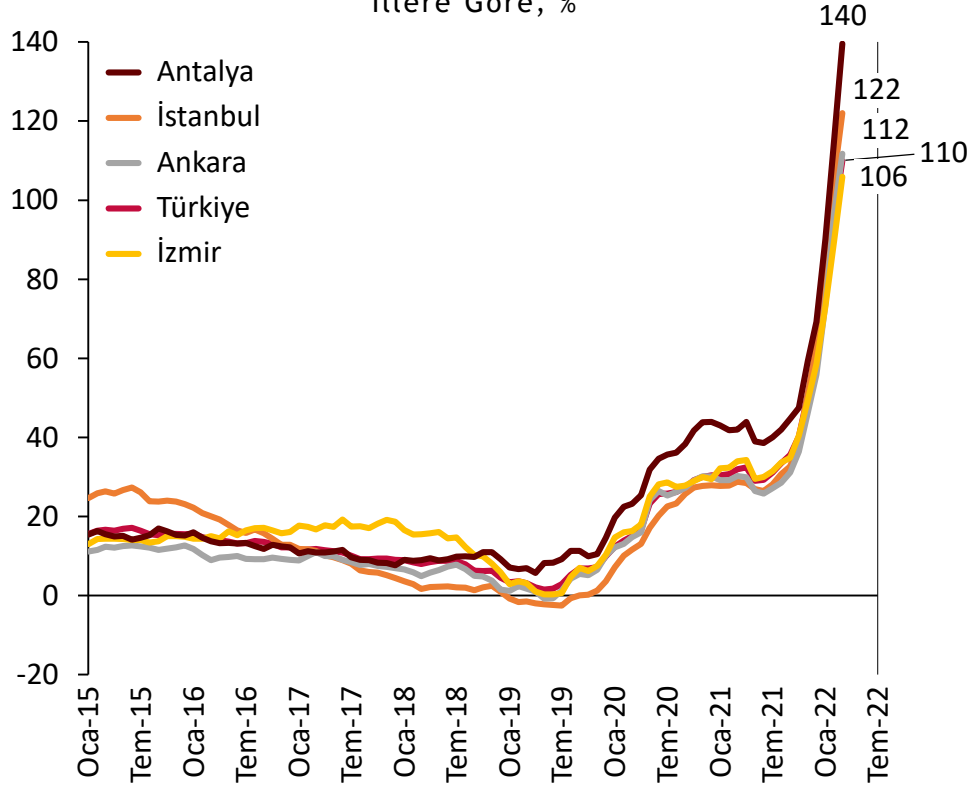




Konut fiyat endeksi enflasyonun üzerinde artış gösterirken Rusya ve Ukrayna savaşının başlamasıyla Antalya artışta pozitif ayrıştı.

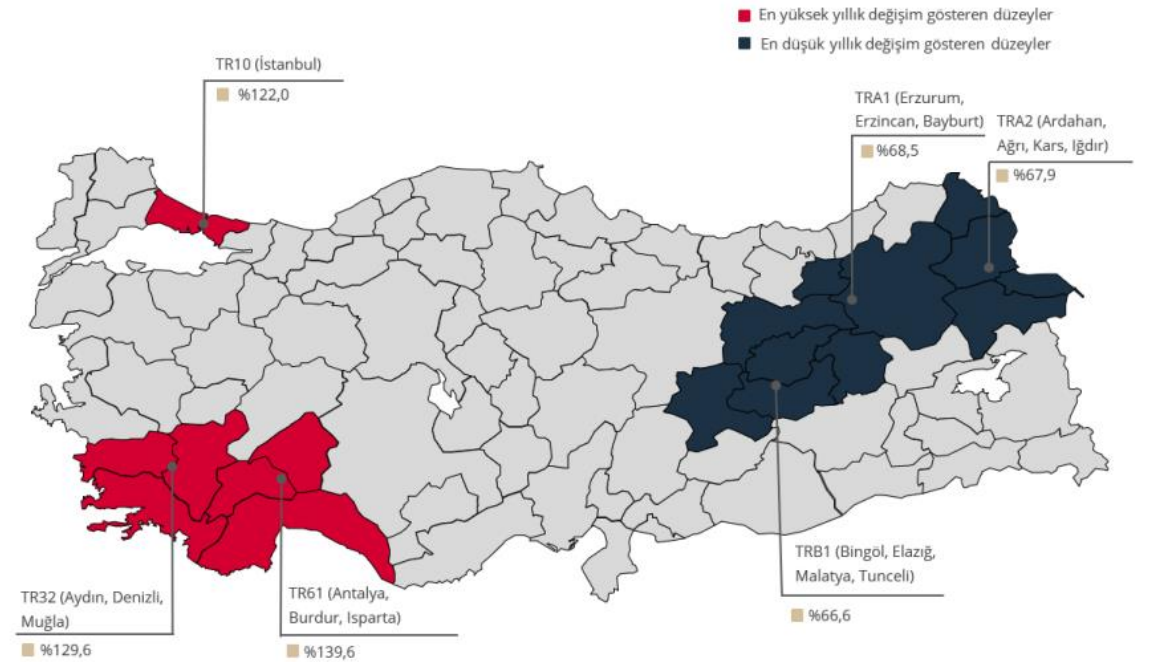
## Konut Fiyat Endeksi

İllere Göre, %



## Konut Fiyat Endeksi

Bölgelere Göre, %

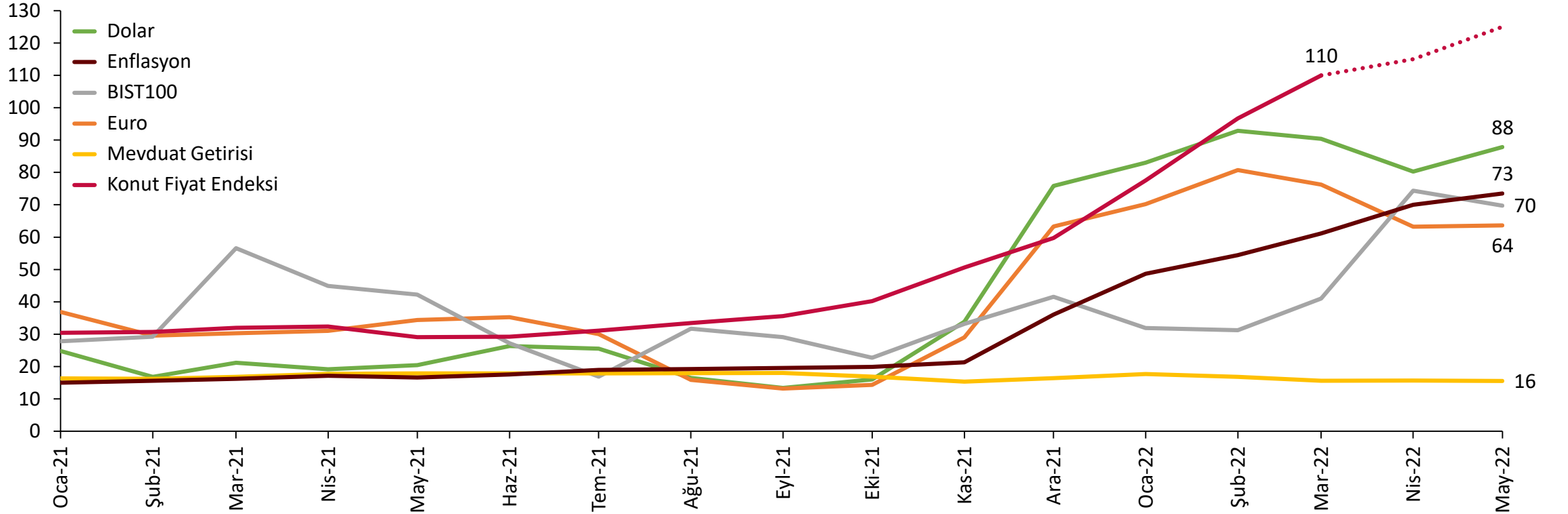


# Türkiye - Getiri Oranları

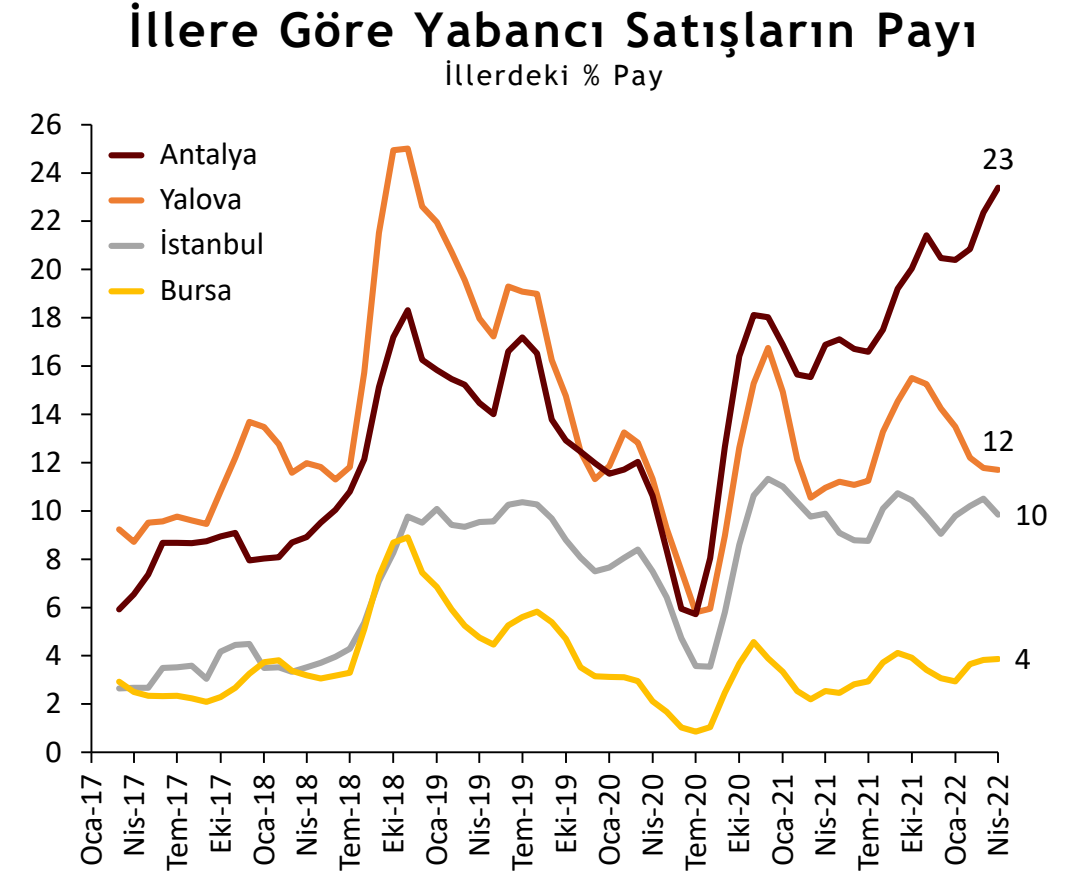
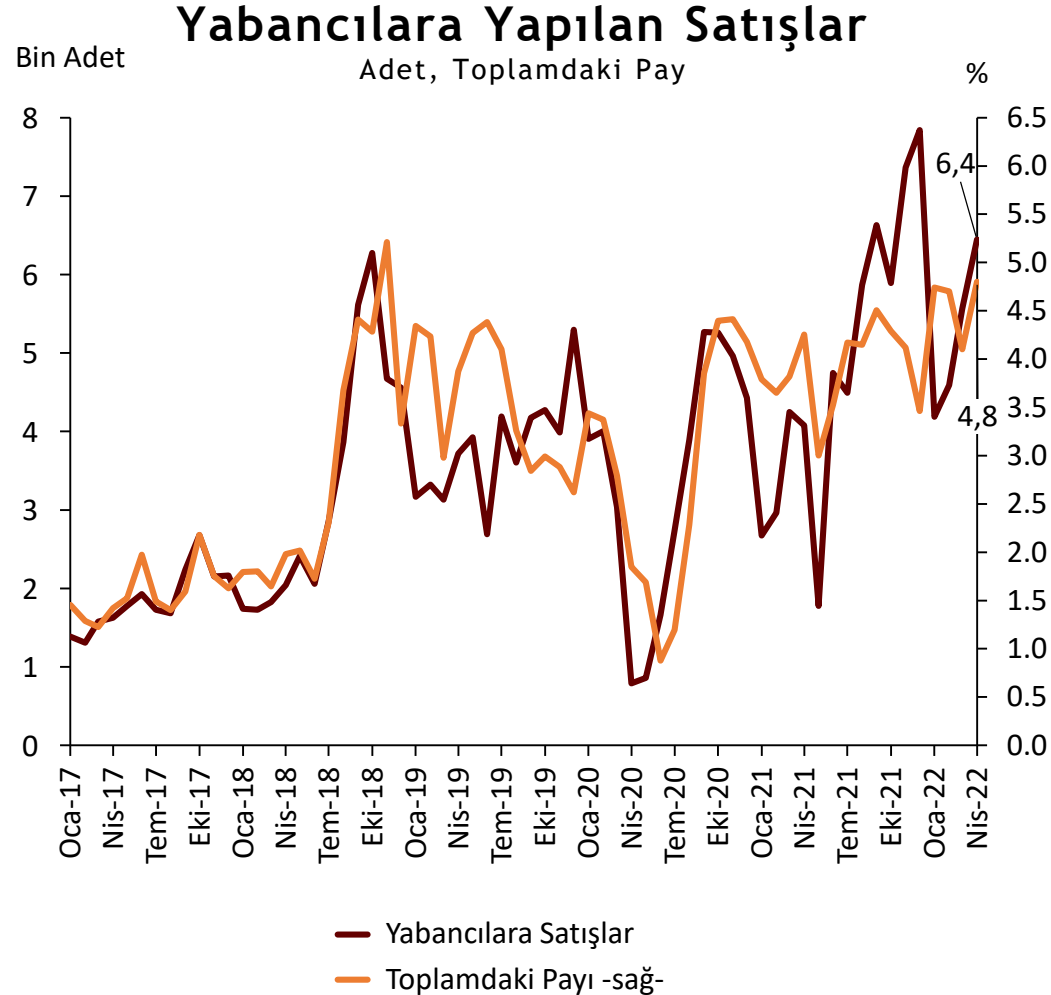
Konut satışlarının yatırım amaçlı yapılmasıyla konut fiyatlarının artışı diğer yatırım araçlarını geçmiş durumda.

## Getiri Oranları

Yıllık % Getiri



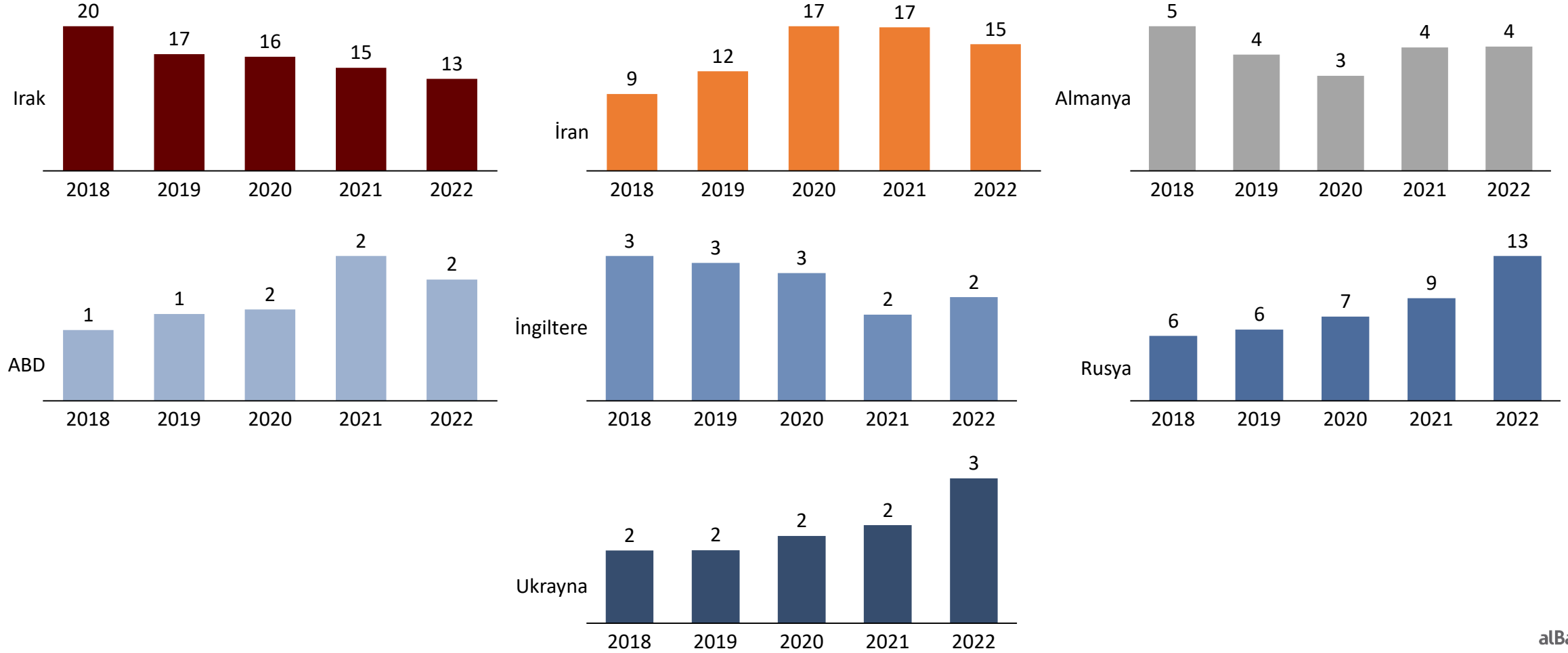
Konut satışlarında yabancıların payı giderek artsa da toplamda %5 paya sahip.



Rusya ve Ukrayna savaşının etkisiyle Rus ve Ukraynalı yatırımcılara satışlarda yükseliş göze çarpıyor.

## Yabancı Satışların Ülkelere Göre Dağılımı

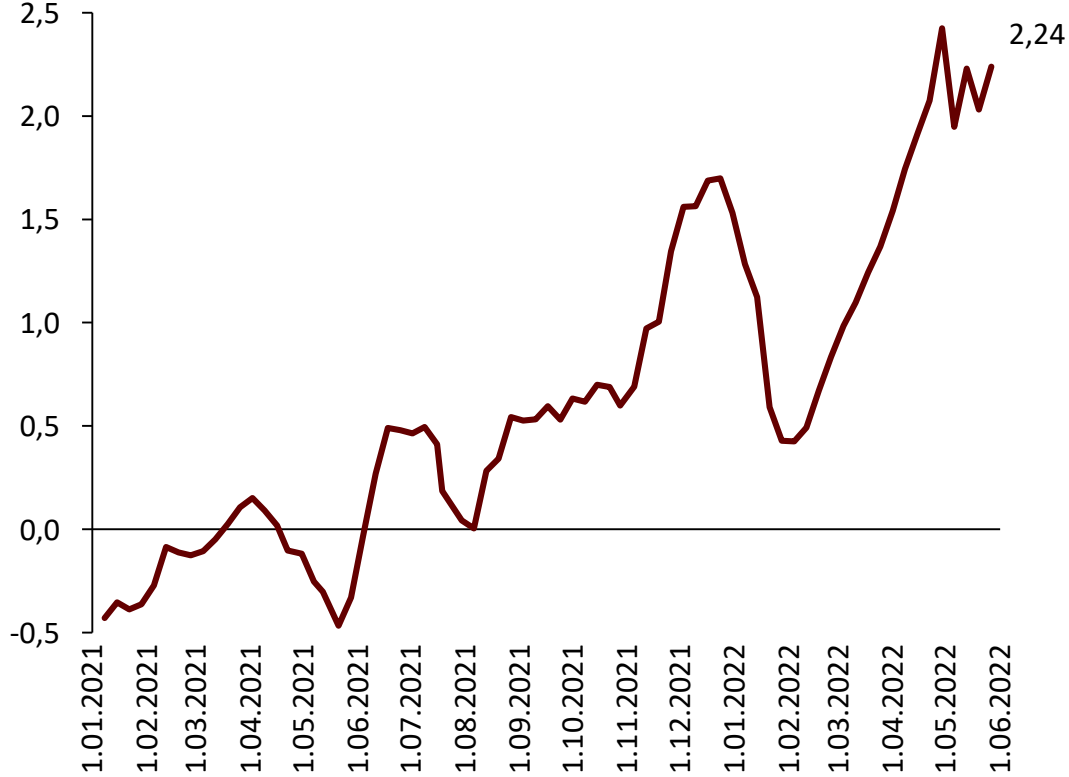
Ülkelerin Yabancı Satışlardaki Payı, %



Konut kredilerinde enflasyonun etkisiyle artış olsa da toplam kredilerdeki payı giderek düşüyor.

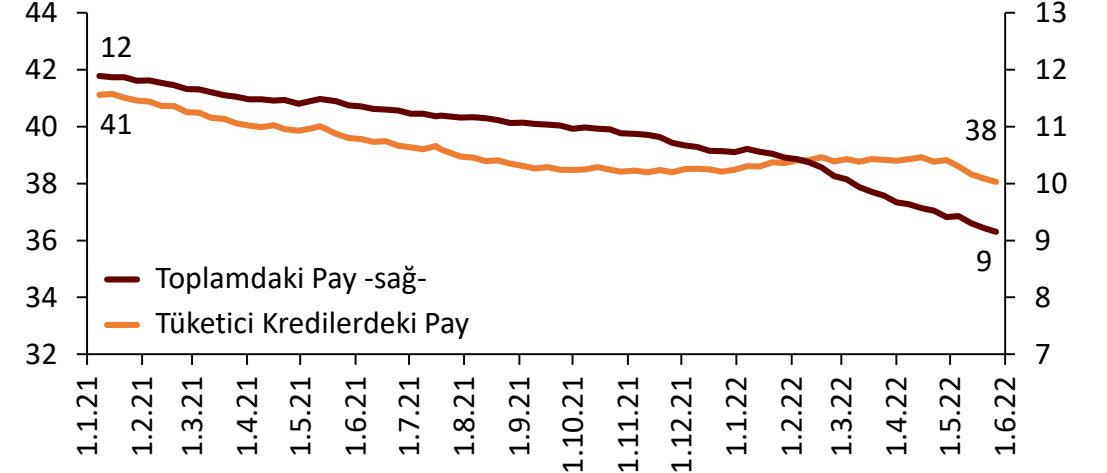
## Konut Kredileri

Haftalık Değişim, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL



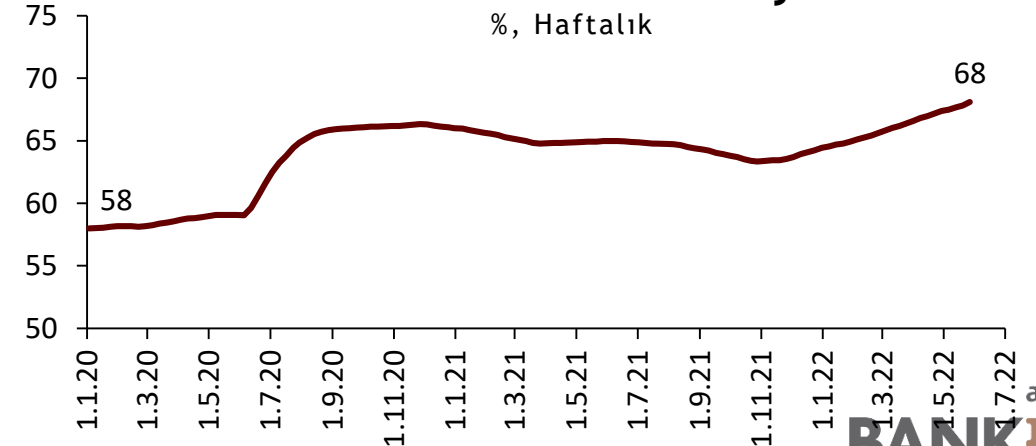
## Konut Kredilerinin Toplamdaki Payı

%, Haftalık



## Kamu Bankaları Payı

%, Haftalık

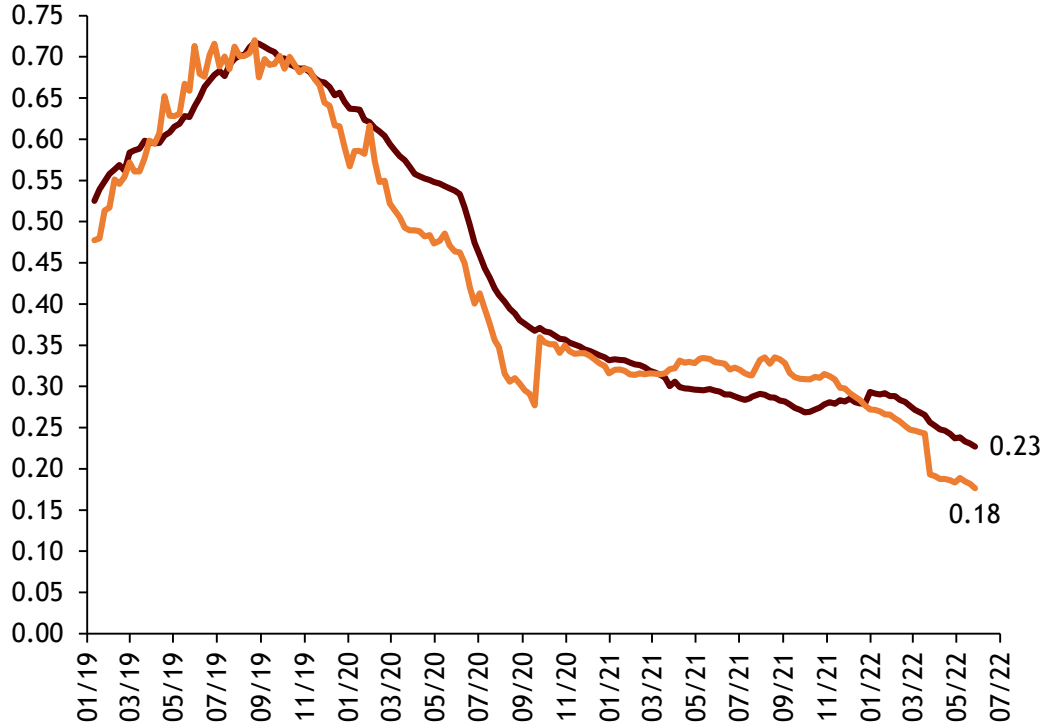


# Türkiye - Takipteki Alacaklar

Sektörün hem üretim hem tüketim tarafında takipteki alacak oranları düşüştü.

## Takipteki Krediler

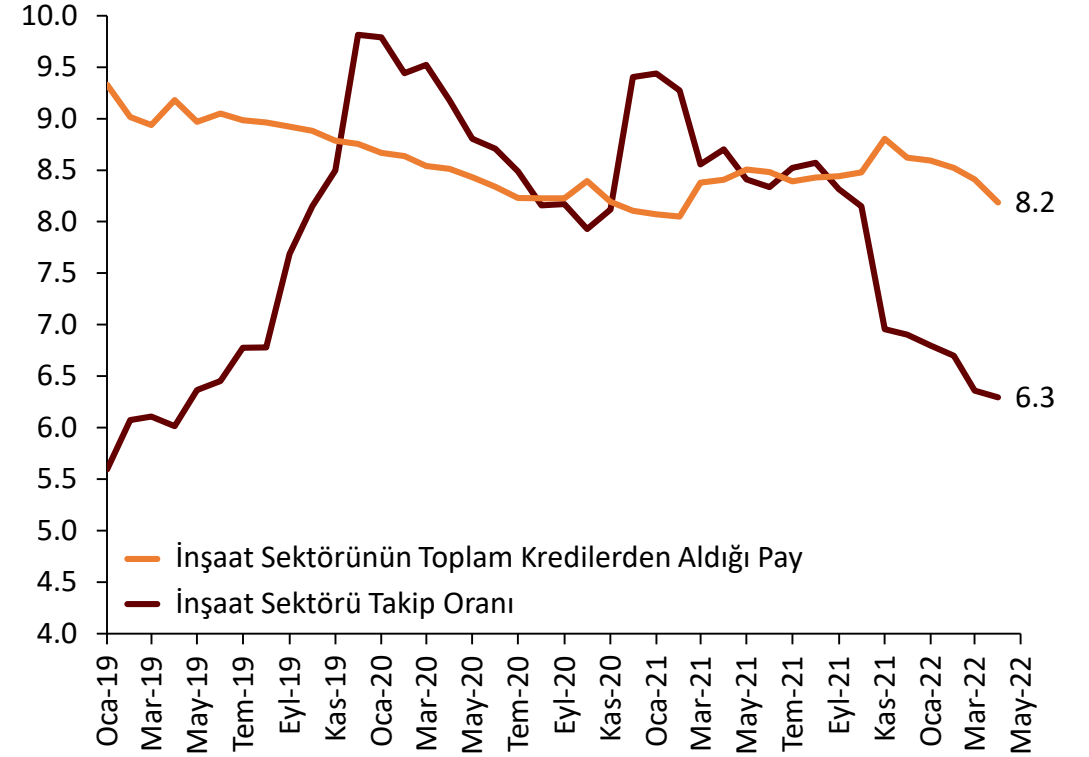
Konut Kredileri, %



— Sektör — Katılım

## İnşaat Sektörü Kredi Payı

%

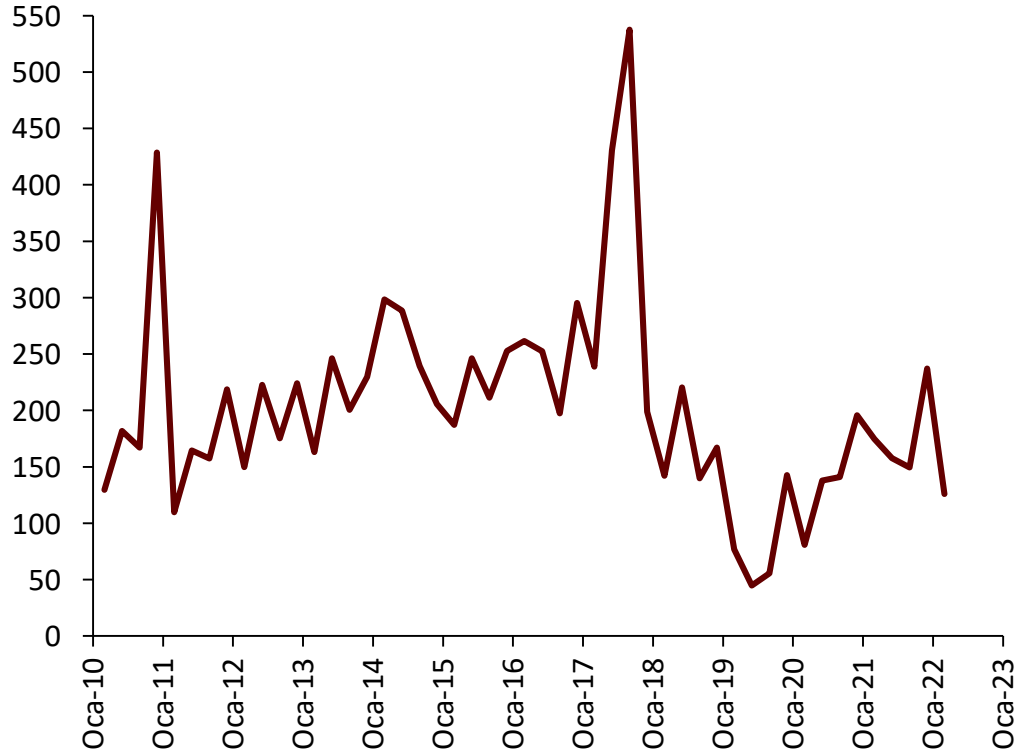


— İnşaat Sektörünün Toplam Kredilerden Aldığı Pay  
— İnşaat Sektörü Takip Oranı

Yatırımlar özel sektör tarafında giderek azalırken bu durum önümüzdeki dönem arzı için olumsuz bir görünüm sunuyor.

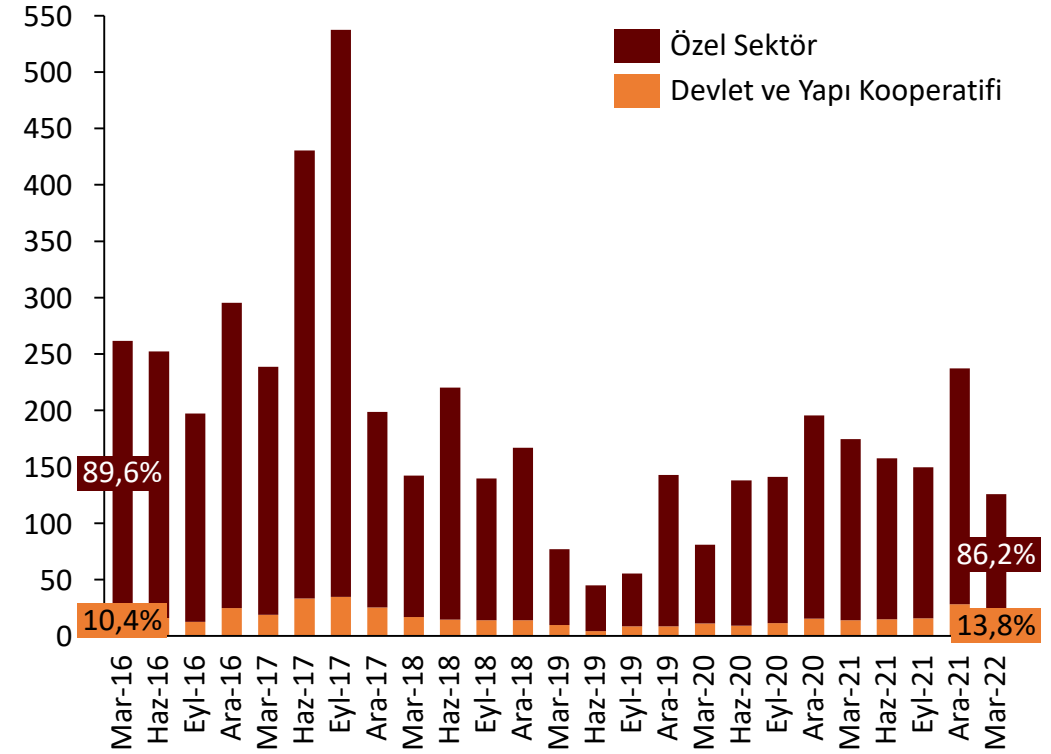
## Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Daire Sayısı, Bin Adet



## Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Yapı Sahipliğine Göre, Daire Sayısı, Bin Adet





İnşaat sektöründe genel görünüm konut fiyatları için 2022 yılında olumsuz bir tabloya işaret ediyor.

## GÜÇLÜ

- Ucuz finansman
- Güçlenen talep
- Göç kaynaklı gelen talep
- Sektörel deneyim
- Kurun Yükselişi

## FIRSAT

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



## ZAYIF

- Maliyet baskısı
- Müteahhit enflasyonu
- Arsa ve alan eksikliği

## RİSK

- Kur volatilitesi
- Küresel hammadde fiyatlarında yükseliş
- Küresel durgunluk
- İstihdamdaki negatif algı

## Hem dış piyasadaki hem iç piyasadaki belirsizlik üretimin önündeki en büyük risk olarak bulunuyor.

### Sonuç ve Beklentiler

2022

- ❑ 2022 yılında stokların neredeyse tamamen bitme seviyesine gelmesi bekleniyor.

Finansal Piyasalar

- ❑ Sektörler artan talebi karşılamak için finansal piyasalarda yeni halka arzlarla yer alabilir.

Peyzaj Alanları

- ❑ Bu dönem insanların konut alma kriterlerini de etkileyecek. Balkon ve bahçe daha önemli bir tercih nedeni olacak. Geniş peyzaj alanı ve yürüyüş imkanları bulunan siteler daha fazla talep görecek.

Robotik Teknoloji

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

Yeni Fırsatlar

- ❑ Büyükşehirlerdeki arsaların az olması, dairelerin şirketler nezdinde kiraya verilmesi veya yer yer farklı modellere geçiş (şirketlerin himayesinde apartlar vs) denenebilir.



# Teşekkürler..

[ekonomikarastirmalar@albarakaturk.com.tr](mailto: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.*