



Konut Satışları Temmuz

Gülay Dincel

TSKB Ekonomik Araştırmalar | dincelg@tskb.com.tr

Ağustos 2014



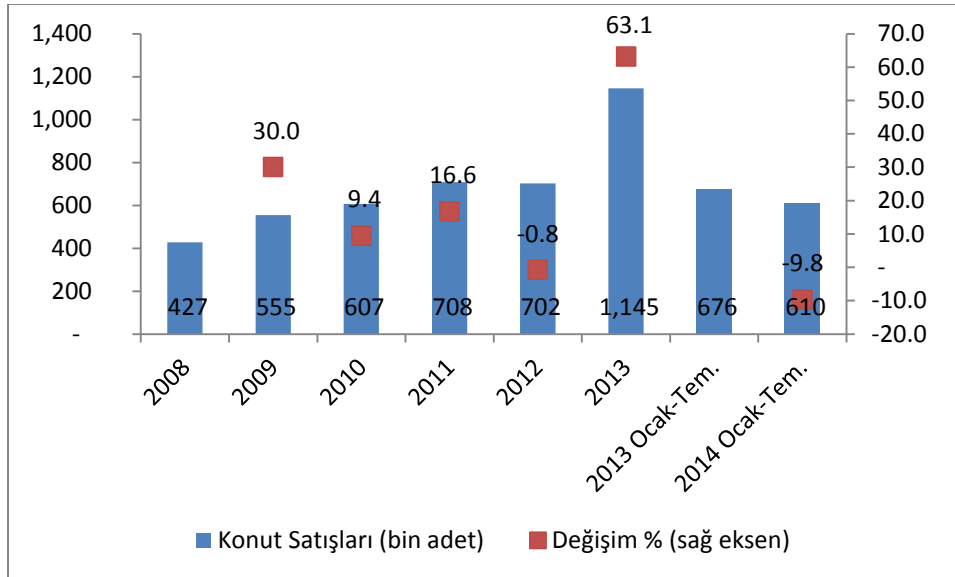
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası
www.tskb.com.tr

T: +90 212 334 50 50 F: +90 212 334 52 34
E: info@tskb.com.tr   

- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Konut Satış İstatistikleri'ne göre 2014 yılının Temmuz ayında konut satışları önceki yılın aynı ayına göre %20,2 geriledi. Yılın ilk 7 ayında ise konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %9,8 düştü. Temmuz ayı gerilemesi yılın en yüksek düşüşü olmakla birlikte Bayram Tatili'nin ve önceki yılın aynı döneminde satışların yüksek olmasının etkili olduğu, yılın kalanına ilişkin kuvvetli bir eğilime işaret etmediği düşünülüyor.
- Temmuz ayının son haftasında bağlanan satışların Ağustos ayında gerçekleşmiş olduğu tahmin ediliyor. Bu nedenle Ağustos ayında konut satışlarında Haziran benzeri, daha pozitif bir seyir görülmesi olası. Yılın kalanında konut kredileri üzerinde olumsuz etkisi olacak bir faiz gelişmesi yaşanmazsa 2014 yılında konut satışlarının geçen yılın %10 altında kalacağı yönündeki beklentimizi koruyoruz.
- İpotekli satışların (konut kredisi kullanılan satışlar) toplam satışlar içindeki payı yılın ilk aylarında büyük bir gerileme göstermişti. Mart-Nisan'da toplam satışlar içinde %28'lik pay ile dibe vuran ipotekli satışlar, Mayıs ayından itibaren artmaya başladı, Temmuz ayında toplam satışlar içindeki oran %36'ya yükseldi.
- Temmuz ayında satılan konutların %46,3'ü, Ocak-Temmuz döneminde ise %46,1'i ilk kez satılan yani yeni konutlardan oluştu. Önceki yılın Ocak- Temmuz dönemine göre yeni konut satışında 1,5 puan civarında artış olduğu görülüyor.
- Üç büyük il, İstanbul, Ankara ve İzmir'in toplam konut satışlarındaki payı 2014 yılının ilk yedi ayında %38 oldu. İstanbul, 2014 yılının Ocak-Temmuz döneminde %20,3'lük payla en fazla konut satılan il oldu. İstanbul'da Temmuz ayı konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17 gerileyerek toplam satışlardaki gerilemenin altında kaldı.
- Konut sektöründe, özellikle bölgesel bazda yüksek bir konut stoku bulunduğu ve bundan kaynaklanan bir balon olduğuna ilişkin endişeleri değişik vesilelerle gündeme geliyor. Konut satış istatistikleri bu endişeleri geçersiz kılmıyor ancak risklerin arttığına ilişkin bir sinyal de oluşturmuyor.

■ Tatil ve baz etkisi Temmuz satışlarını aşağıya çekti

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Konut Satış İstatistikleri'ne göre 2014 yılının Temmuz ayında konut satışları önceki yılın aynı ayına göre %20,2 geriledi. Yılın ilk 7 ayında ise konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %9,8 düştü. Mart-Nisan-Mayıs aylarındaki çift haneli gerilemelerden sonra Haziran ayında gerilemenin %3,6 olması konut satışlarında toparlanma sinyali olarak yorumlanmıştı. Özellikle seçim belirsizliklerinin ortadan kalkması, faiz indirimi gibi gelişmelerin olumlu yansıması olarak düşünülmüştü. Bu etkilerin ortadan kalktığı ve kalıcı bir aşağı yönlü eğilimin ortaya çıktığını söylemek güç. Geçen yıl Temmuz ayı satışlarının yüksek olmasının yarattığı baz etkisi, 2014 yılı Temmuz ayında Bayram Tatili'nin etkisi gibi hususlar %20'lik gerilemeyi değerlendirirken göz önünde bulundurulması gereken noktalar. Yedi aylık seyir değerlendirilirken ise 2013 yılının konut satışlarında "altın yıl" olmasından kaynaklı baz etkisi dikkate alınmalı. Satışlar geçen yılın gerisinde kalmakla birlikte hâlâ önceki yılların ve tarihi trendin üzerinde. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı geçen yılın gerisinde olmakla birlikte Mayıs ayından itibaren görülen düzenli artış sürdü, Temmuz ayında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı %36'ya ulaştı.

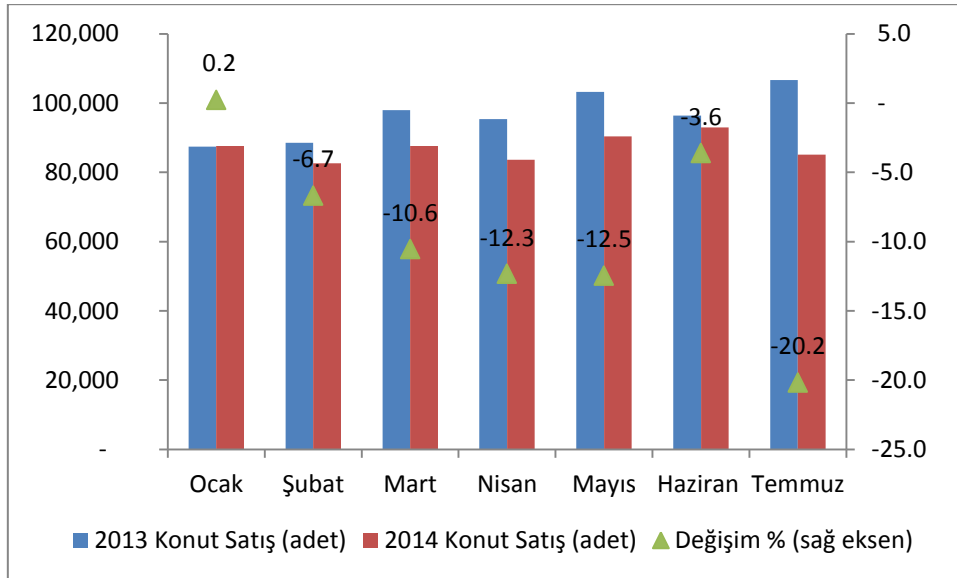


Kaynak: TÜİK

Temmuz ayının son haftasında bağlanan satışların Ağustos ayında gerçekleşmiş olduğu tahmin ediliyor. Bu nedenle Ağustos ayında konut satışlarında Haziran benzeri, daha pozitif bir seyir görülmesi olası. Yılın kalanında konut kredileri üzerinde olumsuz etkisi olacak bir faiz gelişmesi yaşanmazsa 2014 yılında konut satışlarının geçen yılın %10 altında kalacağı yönündeki beklentimizi koruyoruz.

■ Haziran toparlanması kalıcı olmadı

Aylar bazında incelendiğinde önceki yılın aynı ayına göre Ocak'ta pozitif bir seyir gösteren konut satışlarının Şubat-Mayıs aylarında artan oranda gerilediği görülüyor. Bu seyrinde en önemli etken Merkez Bankası'nın faiz artırımı kararı ve yerel seçimler öncesi artan belirsizlikler oldu. Haziran ayında hem faizlerdeki düşüş hem de seçim öncesi belirsizliklerin ortadan kalkmasına bağlı olarak konut satışlarındaki gerileme azaldı. Yukarıda da vurgulandığı gibi Temmuz ayındaki gerilemenin kalıcı olup olmadığını söylemek güç. 2013 yılı Temmuz ayı geçen yıl ilk yedi ayında satışların en yüksek olduğu aydı. Bu yılın Temmuz satış adedi ise ilk yedi ayda görülen en düşük üçüncü satış miktarı oldu. Aylık bazda veriler yeni açıklanmaya başladığı için elimizde aylık bazda tarihi veri bulunmuyor. Bu nedenle aylık bazda konut satışı eğilimlerine ilişkin değerlendirme yapmak çok sağlıklı görünmüyor. Ama verinin açıklanmaya başladığı

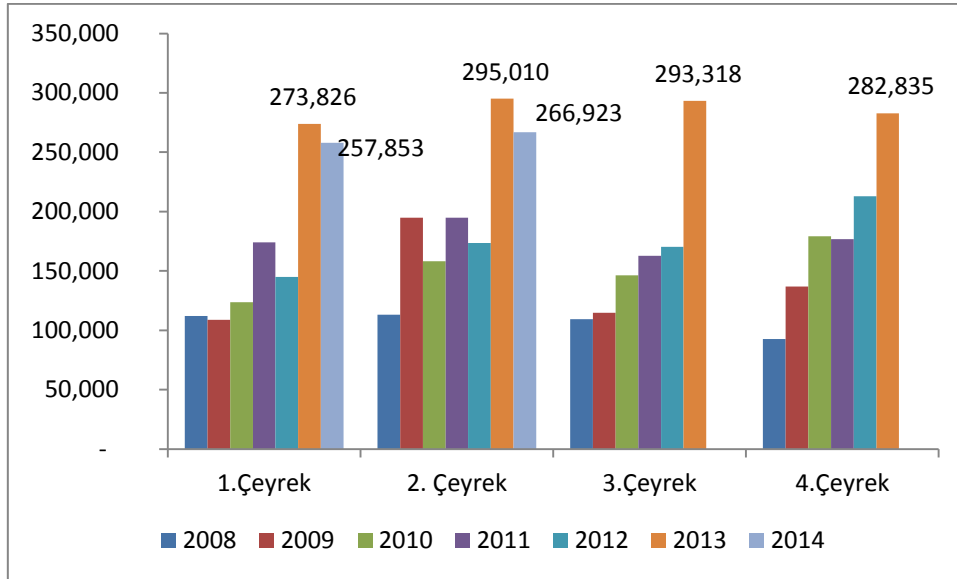


Kaynak: TÜİK

■ Üçüncü çeyrek ikinci çeyreği yakalayabilir

Aylık bazda veriler yeni açıklanmaya başladığı için elimizde aylık bazda tarihi veri bulunmuyor. Bu nedenle iki yıllık veriden hareketle aylık bazda konut satışı eğilimlerine ilişkin kapsamlı değerlendirme yapmak mümkün değil. Ama verinin açıklanmaya başladığı 2008 yılından bu yana çeyrek bazındaki seyre bakıldığında satışların en güçlü olduğu dönemin ikinci çeyrekler olduğu, son iki yılda üçüncü çeyreklerin de ikinci çeyreklere yaklaşan kuvvetli bir seyre sahip olduğu görülüyor. İkinci çeyreğin ilk aylarındaki belirsizlikler nedeniyle ertelenen talep ve Temmuz'dan Ağustos'a kayan satışlar da dikkate alınarak 2014 yılı üçüncü çeyreğinin ikinci çeyrek satışlarına yaklaşması beklenebilir.

Çeyrekler Bazında Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

İpotekli satışların payı artıyor

İpotekli satışların (konut kredisi kullanılan satışlar) toplam satışlar içindeki payı yılın ilk aylarında büyük bir gerileme göstermişti. Mart-Nisan'da toplam satışlar içinde %28'lik pay ile dibe vuran ipotekli satışlar, Mayıs ayından itibaren artmaya başladı, Temmuz ayında toplam satışlar içindeki oran %36'ya yükseldi. 2013 yılının ilk yedi ayında %43,2 ile ipotekli satış oranı, 2014 yılının ilk yedi ayında %33 civarında gerçekleşti. İpotekli satış payındaki artışın yılın kalanında süreceği ve önceki yıllara farkın biraz daha kapanacağı tahmin ediliyor.

Konut Satışlarının Dağılımı

	2013		2014		İpotekli Pay %	
	İpotekli	Diğer	İpotekli	Diğer	2013	2014
Ocak	36,583	50,863	32,046	55,593	41.8	36.6
Şub.	37,150	51,369	24,059	58,538	42.0	29.1
Mart	41,809	56,147	24,465	63,152	42.7	27.9
Nis.	40,812	54,569	23,447	60,163	42.8	28.0
May.	45,270	57,991	29,760	60,617	43.8	32.9
Haz.	43,763	52,661	32,029	60,907	45.4	34.5
Tem.	46,053	60,583	30,912	54,189	43.2	36.3
Top.	250,628	329,614	173,271	352,996	43.2	32.9

■ Yeni konut satışlarındaki artış stokla ilgili kaygıları azaltmaya yetmiyor

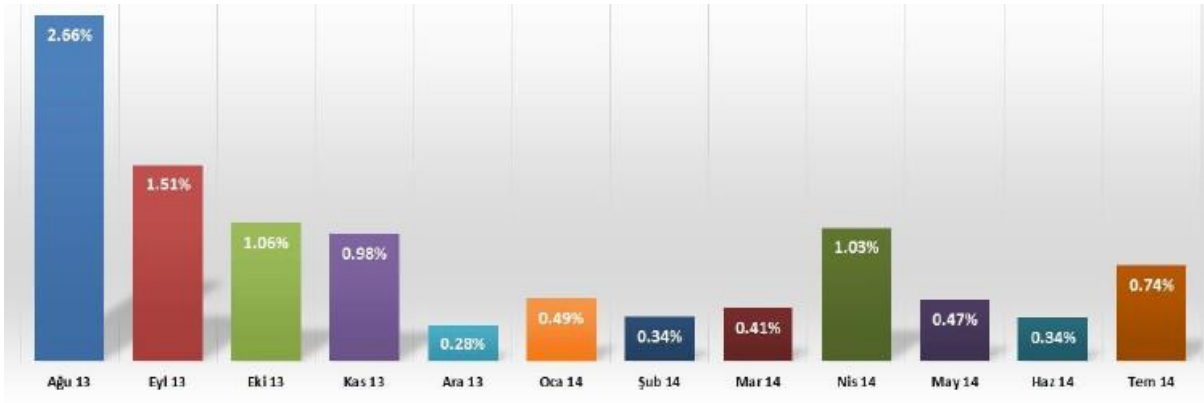
Temmuz ayında satılan konutların %46,3'ü, Ocak-Temmuz döneminde ise %46,1'i ilk kez satılan yani yeni konutlardan oluştu. Önceki yılın Ocak-Temmuz dönemine göre yeni konut satışında 1,5 puan civarında artış olduğu görülüyor. Ancak yine de konut satışlarının yarıdan fazlası ikinci el satışlardan oluştu. İkinci el satışların yüksek olması düzenli olarak artan ve farklı kaynaklara/tahminlere göre 600 bin ila 1 milyon arasında hesaplanan konut stokuna ilişkin kaygıları da artırıyor. Kent merkezlerinde ev sahibi olma eğiliminin güçlü olması, eski konutların fiyatlarının görece daha düşük olması ve kentsel dönüşüm fırsatlarını değerlendirme isteği ikinci el satışları motive ediyor

■ İstanbul ortalamadan biraz daha iyi

Üç büyük il, İstanbul, Ankara ve İzmir'in toplam konut satışlarındaki payı 2014 yılının ilk yedi ayında %38 oldu. İstanbul, 2014 yılının Ocak-Temmuz döneminde %20,3'lük payla en fazla konut satılan il oldu. İstanbul'da Temmuz ayı konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17 gerileyerek toplam satışlardaki gerilemenin altında kaldı. Ancak Ocak-Temmuz döneminde toplam satışlar %9,8 gerilerken İstanbul'daki konut satışları %13 civarında düştü. Ankara ve İzmir ise sırasıyla %24 ve %25'lik gerilemelerle Temmuz ayında toplam satışlardan daha kötü bir performans gösterdi.

■ Yeni Konut Fiyat Endeksi artışını sürdürüyor

REIDIN-GYODER tarafından hazırlanan "Yeni Konut Fiyat Endeksi" Temmuz ayında %0,74 arttı. Mayıs ve Haziran aylarından daha güçlü bir artış seyri olduğu görülüyor.



Kaynak: REIDIN-GYODER

■ Konut satışları "balon" riskinde artışa şimdilik işaret etmiyor

Konut sektöründe, özellikle bölgesel bazda yüksek bir konut stoku bulunduğu ve bundan kaynaklanan bir balon olduğuna ilişkin endişeleri değişik vesilelerle gündeme geliyor. Konut satış istatistikleri bu endişeleri geçersiz kılmıyor ancak risklerin arttığına ilişkin bir sinyal de oluşturmuyor.

TSKB

Ekonomik Araştırmalar Müdürlüęü

MECLİSİ MEBUSAN CAD. NO 81

FINDIKLI İSTANBUL 34427, TÜRKİYE

tel: (90) 212 334 50 50 faks: (90) 212 334 52 34

Bu doküman Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ő.'nin uzman kadrosunca güvenilir olarak kabul edilen kaynaklardan elde edilen verilerle hazırlanmıŐtır. Notta yer alan görüŐler ve öngörüler, not kapsamında belirtilen ve kullanılan yöntemler ile sektör temsilcileriyle yapılan görüŐmelerle üretilen sonuçları yansıtmakta olup bu verilerin tamlığı ve doğruluğundan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ő.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Notta yer alan sonuçlar, görüŐler, düŐünceler ve ngrler, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ő. tarafından açık ya da gizli olarak bir garanti ve beklenti oluŐturmaz. Diğer bir ifadeyle; bu dokümanda yer alan tüm bilgi ve verileri kullanma ve uygulama sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan kiŐilere ait olup, elde edilen sonuçtan dolayı üçüncü kiŐilerin doğrudan ya da dolaylı olarak uğradıkları zarardan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ő. hiçbir Őekilde sorumlu tutulamaz.

Bu döküman ileriye dönük tahminleri de kapsamaktadır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ő., bu tahminlere ulaŐılamaması ya da Doküman'daki bilgilerin tam ve doğru olmamasından sorumlu tutulamaz.

© Bu dokümanın tüm hakları saklıdır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ő.'nin izni olmadan raporun içeriği herhangi bir Őekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz.