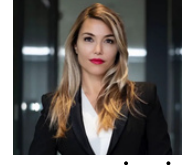


Konut fiyatları ne olacak?

Bu hafta salı günü açıklanan konut fiyat endeksi (KFE) verilerine göre Türkiye'de konut fiyat endeksi ağustos ayında yıllık bazda yüzde 31,4 oranında artış gösterdi. Yani, Türkiye konut piyasası fiyatları nominal cinsten geçen yılın ağustos ayına göre bu yıl ağustos ayında yüzde 31,4 arttı. Ancak reel cinsten artış oranına baktığımızda aslında ağustos ayında konut fiyat endeksinin geçen yılın aynı ayına göre düşüşe geçtiğini görüyoruz. Enflasyondan arındırarak hesapladığımız reel değişim, KFE'nin ağustos ayında yüzde 1,2 düştüğünü gösteriyor.



Şevin EKİNCİ

Başekonomist

sevin.ekinci@fonksiyonelholding.com

Reel fiyat cinsinden konut piyasasındaki bu negatif getiri bu piyasadan yatırımcıların uzaklaşabileceği beklentisini ilk görüşte yansıtabilir ancak geçmişe dayalı verilere baktığımızda aslında konu fiyatlarında reel cinsten düşüşün 2024 yılı ortalarında daha yüksek olduğunu; o dönemde reel fiyatlarda yüzde 15'e kadar düşüşler yaşandığını söyleyebiliriz. Haftalık bu raporumuzun son sayfasında Grafik 1'den enflasyona göre düzeltilmiş reel konut fiyat endeksinde 2024 yılı ortalarındaki düşüşlerin artık devam etmiyor olduğunu görebilirsiniz (sayfa 5, Grafik 1).

Konut fiyatlarında reel düşüş azalıyor

Konut fiyatlarında yaşanan bu reel gerilemenin arkasında Türkiye'de yatırım araçlarındaki getiri oranlarında değişim, inşaat maliyetlerinde azalma, yatırım tercihlerinde farklılaşma, arz artışı, dezenflasyon süreci gibi faktörler rol oynadı.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerinden konut fiyatlarının reel olarak düştüğü dönemden bir süre önce, 2023 yılı ortalarında, konut satışlarında dramatik düşüşlerin başladığını görüyoruz. Bu dönemde faizler artırılmaya başlandıktan sonra konut satışları uzunca bir süre yıllık bazda düşüşler yaşadı. Konut fiyat endeksi reel getirisinde Temmuz 2024 tarihinde en büyük düşüş gerçekleşmeden önceki dönemde Kasım 2023- Haziran 2024 boyunca konut satışlarında yıllık bazda dramatik düşüşler yaşanmıştı. Son zamanlarda TL mevduat getirilerinin ve altın fiyatlarında getirilerin konuttan elde edilebilecek getirilerin üzerinde yer alması da bu düşüşün sebepleri arasındaydı. Ancak Haziran 2024 tarihinde reel konut fiyat endeksinde yaşanan yüzde 14,7 gibi büyük gerilemeden sonra bu düşüş hızının artık azalmaya başladığını, yıllık reel fiyat düşüşünün yüzde 0,5-1 bandına gerilediğini görüyoruz. Bu sene temmuz ve ağustos aylarında konut satışlarının da yüksek olduğunu gözlemliyoruz. Konut satışları temmuz ve ağustos aylarında bu sene ilk kez 140 bin seviyesinin üzerine çıktı.

Orta vadede konut fiyatlarında reel artış başlayacak

Bu yılın ilk sekiz ayında konut satışları geçen senenin ilk sekiz ayına göre yüzde 21,3 artış gösterdi. Faiz indirimleri, ipotekli satışları hareketlendirirken bu piyasayı önümüzdeki bir yıl boyunca daha da hareketlendirecektir.

Enflasyonda düşüş trendine geçiş de konut piyasasında reel getirilere olumlu yönde yansımaktır. Orta vadede, 2026 yılı ortalarına kadar reel konut fiyat endeksinde yıllık bazda pozitif getiri alanına geçişin artarak gerçekleşmesini bekliyoruz.

2025 Faiz İndirimleri Yılı Oldu

Bu hafta dünya ekonomisinin en önemli gündem başlıklarından biri ABD Merkez Bankası'nın (Fed) yaptığı 25 baz puan faiz indirimi oldu. Bu sene başından beri bu yıl içinde yapılması beklenen Fed faiz indirimi sonunda 17 eylül tarihinde gerçekleşti. Hatta Fed üyeleri arasında bu yıl sonuna kadar 50 baz puan ve üzeri faiz indirimi daha bekleyenlerin sayısı 2'den 10'a çıkarken şu anda 4-4,25 bandından bulunan Fed fonlama faiz oranının yine üyelerce çoğunlukta 3,50-3,75 bandına düşmesi tahmin ediliyor.

Her ne kadar son yapılan faiz indirimi ve Fed üyelerinin faiz indirim beklentilerindeki artış Fed'in bağımsızlığının sorgulanmasına sebep olmuşsa da varlık sınıfları açısından bölgede banknotların daha düşük getiri sağlaması likiditenin gelişmekte olan para piyasalarına akmasına sebep olabilecektir.

Dünyada faiz indirimleri ne zaman başladı?

Dünyada birçok ülke faiz indirim sürecine geçerken bunun özellikle yılın üçüncü çeyreğinde ağustos ve eylül aylarında yoğunlaştığını görüyoruz. Türkiye bu ülkeler arasında yüzde 40,5 faiz oranı ile açık ara en yüksek politika faiz oranını karşılarken Kanada şimdiye dek yıl içinde üç kez faiz indirimi ile politika faiz oranını yüzde 3,25'ten yüzde 2,5'e çekti. Kanada'da politika faizi Temmuz 2022'den beri ilk kez bu seviyeye gerilemiş oldu. Güney Kore de şimdiye dek yıl içinde iki faiz indirimine gitti ve politika faizini önce şubat'ta yüzde 2,75'e sonra mayıs'ta yüzde 2,5'e çekti. Avrupa Birliği'nde yıl içinde dört kez yapılan faiz indirimi ile politika faizi yüzde 3,15'ten yüzde 2,15'e indirildi. İsviçre'de de iki faiz indirimiyle faiz yüzde 0,5'ten yüzde 0'a indirildi. Çin, referans faiz oranını yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirdi. Avustralya'da faiz oranı yüzde 4,35'ten yüzde 3,6'ya çekildi. İngiltere'de faiz oranı yüzde 4,75'ten bu hafta yapılan üçüncü faiz indirimi ile yüzde 4'e indi.

Gelişmiş ülke faizlerinde görülen bu indirimlerle likiditenin gelişmekte olan ülkelere kayması bekleniyordu. Ancak aynı zamanda gelişmekte olan ülkelerde de bu sene, Türkiye dahil, faiz indirimleri yapıldı. Endonezya seneye yüzde 6 politika faizi ile başlamıştı. En son bu hafta yapılan faiz indirimiyle Endonezya'da da faiz oranı yüzde 4,75 oldu. Hindistan da yüzde 6,5 politika faizi ile girdiği seneye şu anda yüzde 5,5 faiz oranı vererek devam ediyor. Güney Afrika ve Meksika da faiz indirimine gitti. Güney Afrika'da politika faizi sene başında yüzde 7,75 iken şu an yüzde 7 seviyesinde bulunuyor. Meksika'da ise faiz yüzde 10'dan yüzde 7,75'e çekildi.

Bu döngüyü faiz artırım ile Brezilya kırarken, Katar, Bahreyn, Filipinler, Ürdün, Kenya, Mısır, Peru, Venezuela'da da bu sene faiz indirimleri gördük.

Türkiye'ye etkisi belirsizliğini koruyor

Dünyada düşük faiz oranlarına girilen dönemde Türkiye'nin hala sıkı para politikası ile çok daha yüksek faiz oranlarıyla yoluna devam etmesi, dünyada düşük faiz oranlarıyla büyüme momentumu yakalanmışken, Türkiye'nin finansal piyasalarında daha fazla yabancı yatırımcının görülmesine ve varlık fiyatlarında iyileşmeye sebep olabilmesi 'normal şartlarda' beklenir ancak bu yatırımcıların gerçekten Türkiye'yi tercih etmeleri için siyasi istikrar tarafında bozulma yaşanmamasına, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bağımsızlığına gölge düşmemesine dikkat edilmesi gerekir.

Türkiye beton sektörü nasıl bir dönüşüm geçirecek?

Türkiye’de büyüme rakamı açıklanmadan önce bize öngörü veren ve tahminlerde bulunmamızı kolaylaştıran bazı öncü göstergeler açıklanıyor. Kapasite kullanım oranı, sanayi üretimi endeksi, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi, imalat güven endeksi gibi veriler açıklanan bu öncül göstergelerin başında geliyor.

Bu yılın ikinci çeyreği için Türkiye’de büyüme oranı yüzde 4,8 açıklandı ve bunun arkasındaki en büyük itici güç yüzde 10,9 ile büyüyen inşaat sektörü oldu. Aslında inşaat sektörü için de Türkiye’de bize öncü gösterge olabilecek ve fakat ekonomistlerin yorumlarında çok rastlamadığımız bir endeks açıklanıyor: 2016 yılından beri Türkiye’de Hazır Beton Endeksi açıklanıyor. Her ay açıklanan, inşaat sektörünün en temel girdilerinden biri olan ve aynı zamanda üretiminden sonra kısa bir süre içerisinde stoklanmadan inşaatlarda kullanılan hazır betona dair olan bu endeks sayesinde inşaat sektörünün büyüme hızını önceden tahmin edebiliyoruz. Yani, bu endeks inşaat sektörünün öncü göstergesidir.

Son açıklanan veriler, inşaat sektöründeki hızlı büyümenin bu yılın üçüncü çeyreğinde de devam edebileceğini gösteriyor çünkü hazır beton endeksi temmuz ayında son bir yıldır ilk kez eşik değer olan 100’ün üzerine çıkıp sıçrama göstererek geçen yılın aynı ayına göre yüzde 1,7 arttı. Hazır beton faaliyet endeksi de son bir yılda üç kez eşik değerine çıktı ve temmuz ayında ciddi bir sıçrama göstererek yüzde 1,8 arttı. Endeksin alt detaylarından inşaat sektöründe yakın dönemde ücretli çalışanlarında yıllık olarak yüzde 15 seviyesine yakın artışlar yaşandığı görülüyor.

Beton endeksinde bu sene görülen artış tesadüf değil

Türkiye 2009 yılından beri beton üretiminde Avrupa’da lider konumunda, bu yıl da Türkiye’de beton üretiminin özellikle Akdeniz ve Doğu Anadolu bölgesinde yüzde 20’nin üzerinde büyümesi bekleniyordu. Elimdeki son verilere göre, Avrupa Birliği tüm ülkelerinde toplam üretim 2023 yılında 239 milyon m³ iken Türkiye’de 115 üretim milyon m³ ABD’de 304 milyon m³ ve Japonya’da 71,6 milyon m³ oldu. Yine son verilere göre Türkiye’de bu sektörde girişim sayısı 2021 yılında 969’dan 2023 yılında 1079’a yükseldi. Bu sene sektörden 12 bin üzerinde profesyonel 12-14 Kasım tarihinde Yeşilköy İstanbul Fuar Merkezi’nde biraraya gelecek. Mayset Beton olarak biz de bu fuarda yer alacağız.

Üretim artışı devam edecek

Deprem bölgesinde 2025 yılına dek 391 bin 245 konut hak sahibi sayısının 201 bin 431’i teslim edildi ve kalan konut sayısı yapımının bu sene gerçekleşmesi bekleniyordu. Bu raporumuzda sayfa 5-tablo 1’den deprem bölgesinde hak sahibi ve teslim edilen konut sayılarını takip edebilirsiniz.

Kentsel dönüşüm için konut yenilemeleri de sektöre olan talebin canlı kalmasını sağlıyor. Türkiye’de bulunan 36 milyon bağımsız konutun 6 milyonu risk altında ve 2 milyonunun acilen dönüşmesi gerekiyordu. 2024 sonu itibarıyla 3,7 milyon konut yenilendi ve bu sene de devam ediliyor.

Son açıklanan yapı ruhsatı ve izin istatistikleri de beton üretiminde artışın devam edeceğini gösteriyor.

Beton sektörü Türkiye’de nasıl bir dönüşüm geçirecek?

Deprem yönetmenlikleri ve kentsel dönüşüm projeleri, beton üretiminde kalite ve standart beklentilerini değiştirdi.

Öte yandan; özellikle Suriye’de ve Ukrayna’da savaşların sona ermesinin buradan talebi arttıracacağı bekleniyor. Birleşmiş Milletler raporlarına göre, Suriye’nin yeniden inşası için en az 400 milyar dolar yatırım gerekiyor. Türkiye’nin bu yatırım pastasından en az yüzde 25 pay alarak, orta ve uzun vadede yaklaşık 100 milyar dolarlık pazar elde etmesi bekleniyor. Ukrayna’nın yeniden inşası için de yaklaşık 1 trilyon dolar yatırım gerektiği belirtildi. Türkiye buradan da önemli projeler üstlenebilir.

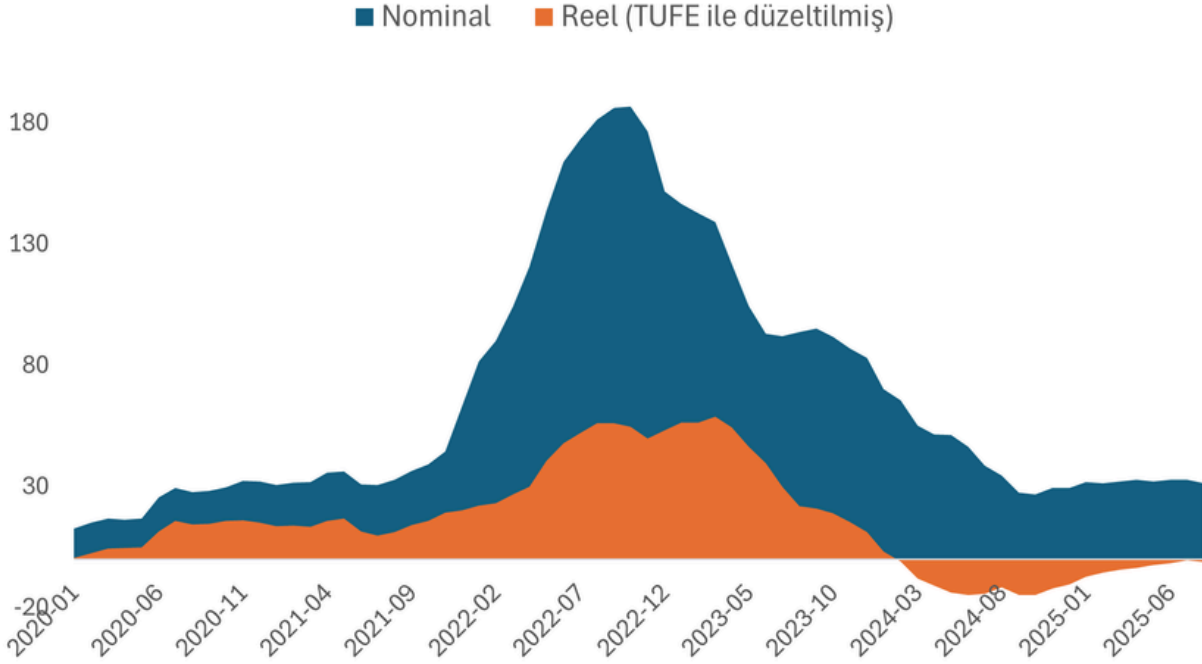
Bunlara ek olarak, yeni Avrupa Birliği Yapı Malzemeleri yönetmeliğine göre, düşük karbonlu beton teknolojilerine yönelik artan talepler, sektörün geleceğini şekillendirmeye başladı. Düşük karbonlu beton üretimi yakın zamanda sektörde önem kazanacak. Betonun en büyük çevresel etkilerinden biri çimento üretimi kaynaklı karbon salımı olduğu için, bu etkiyi azaltmak amacıyla en etkin yöntemler kullanılmak zorunda kalınacak.

Uçucu kül ve yüksek fırın cürufu gibi endüstriyel yan ürünlerin çimento yerine kullanımı betonun karbon ayak izini azaltmaya yardımcı olabilecektir.

Tüm sektörlerde olduğu gibi yeni teknolojiler de burada devrim niteliğinde olacak örneğin elektrikli transmikser ve kamyonların beton lojistiğinde kullanımı büyük yarar sağlayacaktır. Bu araçlar yakıt kullanımını azaltarak karbon emisyonlarını düşürecek ancak batarya kapasiteleri ve şarj altyapısı gibi konular, bu teknolojinin yaygınlaşması için engel olarak görülüyor.

Ülkemizde elektrikli kamyonların ve iş makinelerinin kullanımına yavaş da olsa geçilmektedir. Kısa süre içinde elektrikli beton transmikserleri de sahada görmek şaşırtıcı olmayacaktır.

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık, % değişim)



Kaynak: TCMB, Fonksiyonel Holding Araştırma ve Pazarlama Birimi

Tablo 1: Deprem bölgesinde hak sahibi ve teslim edilen konut sayıları (2025'e dek)

İl	Konut Hak Sahibi Sayısı	İşyeri Hak Sahibi Sayısı	Teslimi Yapılan Konut Sayısı	Teslimi Yapılan İşyeri Sayısı
Adana	7.784	406	6.817	0
Adıyaman	37.457	3.437	31.406	0
Diyarbakır	14.763	1.292	7.920	0
Elazığ	13.223	756	8.834	0
Gaziantep	17.792	1.676	22.423	52
Hatay	138.398	16.105	46.140	27
Kahramanmaraş	67.320	7.806	34.600	30
Kilis	1.734	51	2.152	4
Malatya	71.763	8.393	26.305	20
Osmaniye	11.443	1.410	7.331	6
Şanlıurfa	9.568	669	7.503	10
Toplam	391.245	42.001	201.431	149

Kaynak: THBB, Fonksiyonel Holding Araştırma ve Pazarlama Birimi