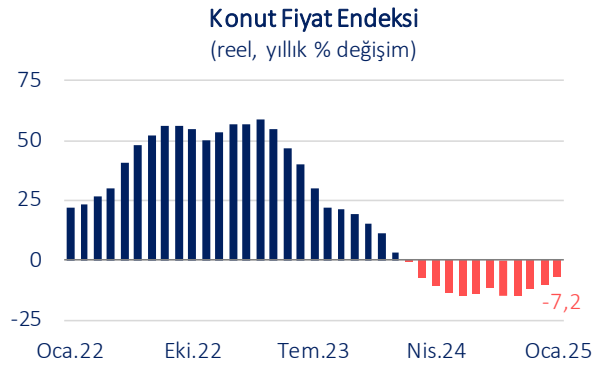
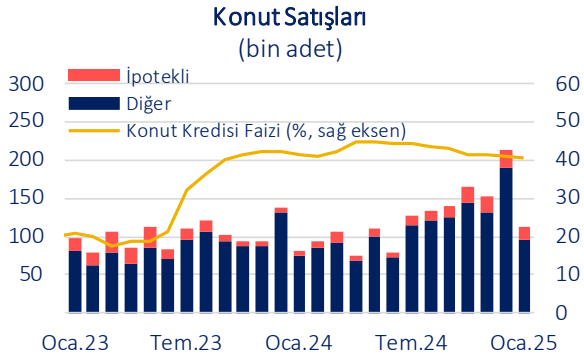


Konut Satışları (yıllık % değişim)		Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)		Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)		Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	
2024	20,6	2024	-10,4	2024	-11,9	2024	20,7
2024 Ç3	20,3	2024 Ç3	-13,5	2024 Ç3	-16,6	2024 Ç3	23,9
2024 Ç4	62,9	2024 Ç4	-12,3	2024 Ç4	-17,4	2024 Ç4	22,7

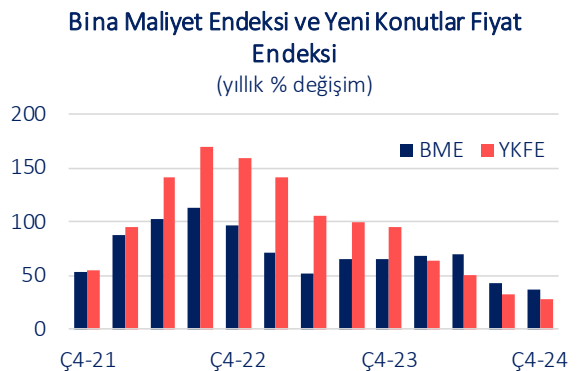
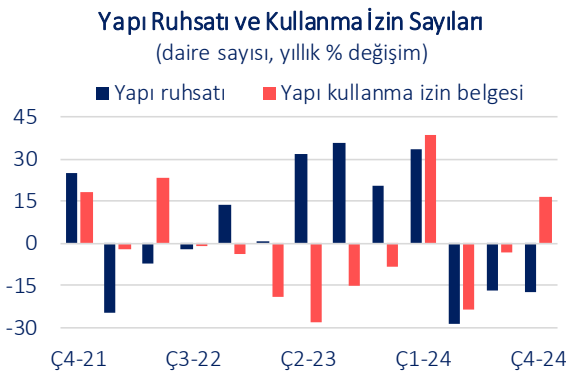
Yurt genelinde konut satışları 2024'ün son çeyreğinde yıllık bazda %62,9 oranında artmıştır. Son çeyrekteki olumlu performansta mevsimsel etkilerin de yansması ile Aralık ayında ulaşılan 212,6 bin adetlik satış rakamı belirleyici olmuştur. Bu dönemde ipotekli satışların %285,3 ile hızlı yükseldiği dikkat çekmiştir. Böylece, konut satışları 2024'te bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1,48 milyon adede yükselmiştir. Bu dönemde toplam satışlar içinde ilk defa satılan konutların payı %32,8'ye yükselirken, ipotekli satışların payı %10,7'ye gerilemiştir.

2022'nin ikinci yarısından itibaren gerileme eğiliminde olan yabancılara yapılan konut satışları, 2024'te yıllık bazda %32,1 azalarak olumsuz bir tablo çizmeye devam etmiştir. Böylece, yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı %1,6'ya gerileyerek son 7 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

Açıklanan veriler konut piyasasında son dönemde görece bir toparlanma yaşandığını gösterse de, arz-talep dengesizliğine ilişkin sorunların ve alım gücündeki düşüşün etkisiyle satın alma iştahındaki bozulmanın sürdüğü belirtilmektedir. Demografik yapı ve göç olgusu sebebiyle iç talep orta vadede canlı olsa da, kısa vadede konut satışları açısından gözlenen hareketliliğin genele yaygın olmadığı; satışların büyük ölçüde oturma amaçlı ve 4-6 milyon TL segmentindeki konutlara yönelik işlemlerde yoğunlaştığı değerlendirilmektedir.



Konut fiyatları 2024 yılsonu itibarıyla reel bazda %10,4 gerilemiştir. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları deprem sonrası yaşanan iç göçün etkilerini de yansıtabilecek şekilde Doğu illerinde gerçekleşmiştir. TCMB verilerine göre, "Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli, Van, Bitlis, Hakkari, Muş bölgesi", konut fiyatlarının reel olarak artış gösterdiği (%4,5) tek bölgedir. Son dönemde büyükşehirlerde yaşam maliyetleri artarken belirli sektörlerde uzaktan çalışma olanağının bulunması, İstanbul'daki deprem riski ve sanayi yatırımlarının bir bölümünün Anadolu'daki şehirlere kaydırılması gibi faktörlerin iç göçü desteklemeye devam ettiğine dair değerlendirmeler öne çıkmaktadır. Söz konusu gelişmeler, önümüzdeki dönemde de konut fiyatlarının bölgesel bazda farklılaşmasında etkili olabilecektir.



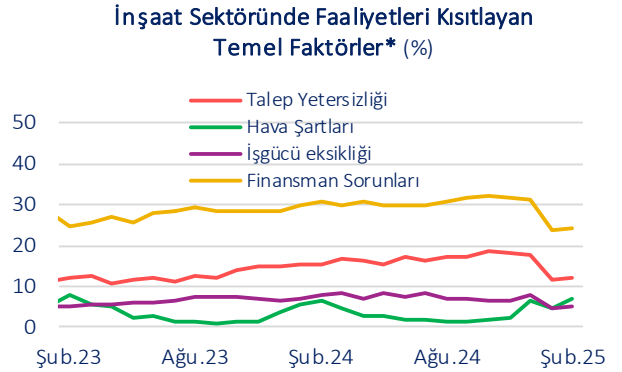
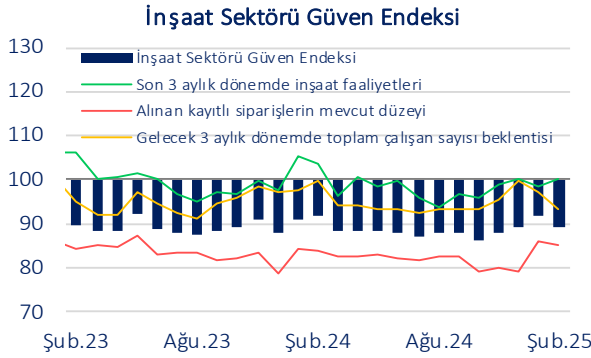
2024'ün dördüncü çeyreğinde yıllık bazda yapı ruhsatı verilen daire sayısı %17,4 azalırken, yapı kullanma izni alan daire sayısı %16,9 artmıştır. Böylece 2024'ün tamamında ruhsatlar %11,9 düşerken, kullanma izinleri %9,5 yükselmiştir. Veriler, geçtiğimiz yıl yeni inşaatlara başlama iştahının zayıf olduğuna, buna karşılık tamamlanan yapıların devreye alınmasının yapı stokuna ek katkı yaptığına işaret etmektedir. Zincirlenmiş hacim endeksi ile hesaplanan GSYH verilerine göre, inşaat sektörü 2024'te yıllık bazda %9,3 oranında büyümüştür.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Emlak Konut'un orta gelirliyle yönelik yeni bir kampanya sunacağını açıklamıştır. Kampanya kapsamında katılımcılara, İstanbul, İzmir, Antalya ve Balıkesir'deki 25 projeyi kapsayan 3 farklı ödeme seçeneği sunulmuştur. Söz konusu seçeneklerden ikisinde geçerli olacak aylık faiz oranları %0,99 ve %1,29, vade 60 ay olarak belirlenmiştir. Üçüncü bir modelde ise katılım bankacılığı yoluyla 120 aya kadar vadede kaynak kullanılabilir.

Sektörel beklenti anketleri yılın ilk ayında faaliyete ilişkin karışık sinyaller vermiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güven endeksi, iyimserlik eşik değeri olan 100'ün altında kalmaya devam etmekle birlikte, Ocak ayında yükselirken Şubat ayında gerilemiştir. Son anketin alt endekslerine bakıldığında, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyine ilişkin beklentilerde bozulma dikkat çekmiştir.

Yurt içinde konut satışları Ocak'ta yıllık bazda %39,7 artarak yaklaşık 112 bin seviyesinde kaydedilirken, konut fiyatlarındaki reel düşüş de %7,2'ye gerilemiştir. Kentsel dönüşümüne ve deprem konutlarının üretilmesine yönelik faaliyetlerin sektörü 2025'te de destekleyeceği tahmin edilmektedir. Öte yandan, oturma amaçlı talebin canlı olmasına karşın ulaşılabilir konut arzının yetersizliği, finansman koşullarının sıkılığı ve konut fiyatlarının halen yüksek seviyelerde bulunması sebebiyle ilk çeyrekte konut satışlarında yatay bir seyir izlenebileceği düşünülmektedir.

Ticaret Bakanı tarafından yapılan açıklamaya göre, yurt dışı müteahhitlik sektörü 2024'te 28,6 milyar USD değerinde yeni proje üstlenmiştir. Söz konusu proje değerinin yaklaşık %45'i Orta Doğu ve Körfez ülkelerindeki, %30'u ise Afrika'daki projelerden oluşurken; savaşın etkisiyle iş hacminin daraldığı Bağımsız Devletler Topluluğu bölgesi projelerden %13 ile görece düşük pay almıştır. 2024 yılında hızlı büyüyen Suudi Arabistan pazarının 2025'te de sektörün odağında olacağı; kalkınma projesi ile öne çıkan Irak'ın da yeni projeler açısından önemli bir pazar potansiyeli sunmaya devam edeceği belirtilmektedir.



Temel Göstergeler

	2023				2024			
	Ç4	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ekim	Kasım	Aralık
Büyüme (reel, GSYH inşaat alt kalemi)	9,8	11,3	6,3	11,1	8,7	-	-	-
Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	21,6	38,7	15,0	23,9	22,7	28,7	24,7	21,0
Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)	15,1	-2,1	-13,1	-13,5	-12,3	-14,7	-12,0	-10,4
Konut Satışları (yıllık % değişim)	-23,9	-1,3	-6,0	20,3	62,9	76,1	63,6	53,4
İpotekli (yıllık % değişim)	-67,4	-53,0	-62,1	3,9	292,4	278,2	315,7	285,3
Diğer (yıllık % değişim)	-18,0	12,3	9,9	22,5	50,4	63,3	48,6	42,9
Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD)	690	796	739	653	637	188	194	255
Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)	20,7	33,9	-28,7	-16,6	-17,4	-	-	-
Yapı Kullanım İzni (yıllık % değişim)	-8,0	38,9	-23,4	-3,3	16,9	-	-	-
Sektörel Kredilerdeki Payı (%)	9,2	9,0	8,7	8,8	8,7	8,8	8,6	8,7
Takipteki Krediler Oranı (%)								
İnşaat Sektörü	4,6	4,1	4,0	3,8	3,8	3,8	3,9	3,8
Konut Kredileri	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

(*) TÜİK tarafından yayımlanan Sektörel Güven Endeksleri kapsamında, İnşaat Sektörü Güven Endeksi ile birlikte yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK, Datastream, İMSAD