

Türkiye Konut Satışları – Kasım 2024

TÜİK verilerine göre Kasım ayında 153.014 konut satıldı ve satışlar yıllık %64 arttı. Çalışılan gün bazında günlük 6.955 konut satıldı ve gün bazında satışlar yıllık %64 arttı.

- Kasım ayında satılan konutların %32'si ilk el konutlar (Kasım'23: %33) oldu. İlk el konut satışları Kasım ayında geçen seneye oranla %62 arttı.
- Konut kredisi kullanılarak yapılan konut satışları Kasım ayında yıllık %316 arttı ve toplam satışlar içindeki payı %14 seviyesinde gerçekleşti (Kasım'23:%6).
- Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında toplam satışların %1'sini (Kasım'23: %3) oluşturdu ve yıllık %8 düştü.

Kasım 2024, 2021 yılından beri en güçlü Kasım ayı verisi oldu. Güçlü gelen aylık veride konut fiyatlarındaki yıllık bazda reel gerilemenin ve şirketlerin yapmış oldukları kampanyaların etkili olduğunu düşünüyoruz.

2023 yılının ikinci yarısında uygulanmaya başlayan sıkı para politikası sonucunda konut kredisi faizleri yükselmiş ve konut kredisi kullanımı azalmıştır. Ekonomi yönetiminin enflasyonla mücadele amacıyla yurtiçi talebi daraltan adımları yatırım amaçlı konut alımını olumsuz etkilemiştir. Konut kredisi kullanarak alınan konutların toplam satışlardaki payı 2023 Nisan'da %25'ten 2024 Kasım'da %14'e gerilemiştir.

Önümüzdeki dönemde, devam eden sıkı para politikası nedeniyle kısa vadede konut talebinde keskin bir toparlanma beklemiyoruz, ancak en azından konut fiyatlarındaki yıllık bazda artışın enflasyondan daha düşük olması (yani reel anlamda daralma) nedeniyle yılbaşından bugüne negatif trendde ivme kaybı yaşanacağını öngörüyoruz.

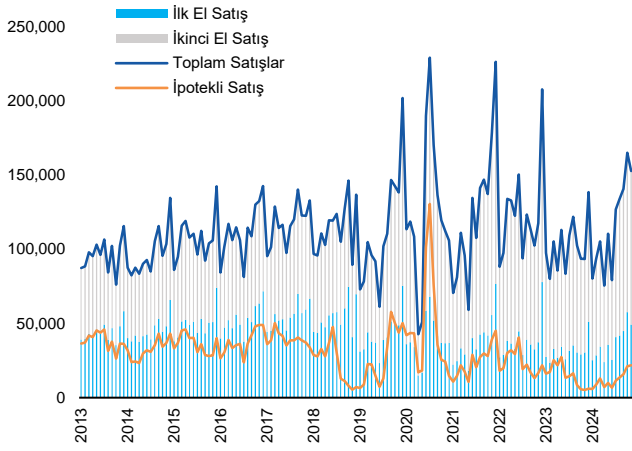
İleriye dönük olarak uygulanacak para politikasına da bağlı olarak konut satışlarında olumsuz seyrin ivme kaybedebileceğini düşünüyoruz. Sürdürülebilir kira geliri üreten ve sınırlı net finansal borcu olan (veya net nakdi olan) GYO'ların mevcut yüksek faiz ortamında diğerlerinden olumlu yönde ayrışmasını bekliyoruz. Bu dinamikler doğrultusunda resmi inceleme kapsamımızda olmayan **Emlak Konut GYO'nun <EKGYO TI>** ve **Torunlar GYO'nun <TRGYO TI>** benzerlerinden finansal performans anlamında daha olumlu ayrışmaya devam etmesini öngörüyoruz.

Tablo 1: Aylık Konut Satışları (Adet)

	Kas.23	Kas.24	Değişim	11A23	11A24	Değişim	12 Aylık - 11.23	12 Aylık - 11.24	Değişim
İlk El Konut Satışları	30.472	49.274	%62	328.299	407.832	%24	406.188	459.075	%13
Toplam İçindeki Payı	%33	%32	-,4 puan	%30	%32	2, puan	%31	%33	1,3 puan
İkinci El Konut Satışları	63.042	103.740	%65	759.050	857.556	%13	889.124	944.890	%6
Toplam İçindeki Payı	%67	%68	,4 puan	%70	%68	-2, puan	%69	%67	-1,3 puan
İpotekli Konut Satışları	5.245	21.804	%316	171.706	135.209	-%21	193.502	141.251	-%27
Toplam İçindeki Payı	%6	%14	8,6 puan	%16	%11	-5,1 puan	%15	%10	-4,9 puan
Yabancılara Yapılan Konut Satışları	2.342	2.151	-%8	32.941	21.363	-%35	39.327	23.427	-%40
Toplam İçindeki Payı	%3	%1	-1 puan	%3	%2	-1,3 puan	%3	%2	-1,4 puan
Toplam Konut Satışları	93.514	153.014	%64	1.087.349	1.265.388	%16	1.295.312	1.403.965	%8
Çalışılan Gün Başına Satışlar	4.251	6.955	%64	4.748	5.599	%18	5.161	5.684	%10

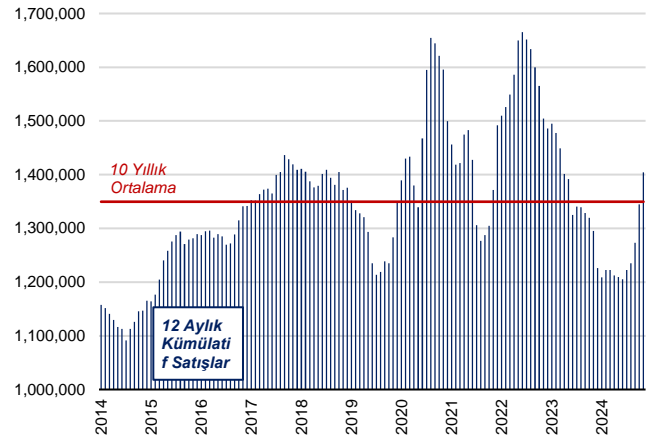
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 1: Aylık Bazda Konut Satışları



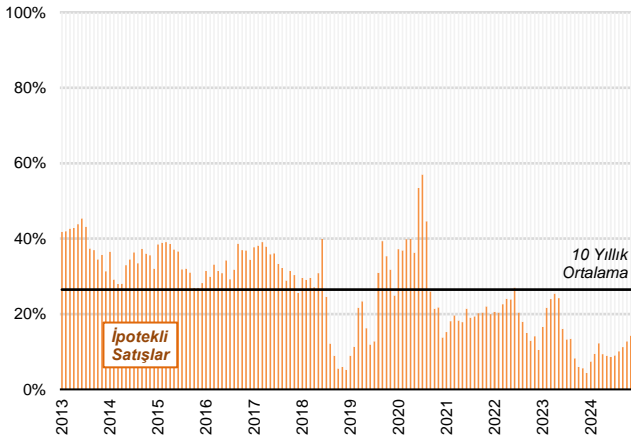
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 2: 12 Aylık Kümülatif Konut Satışları



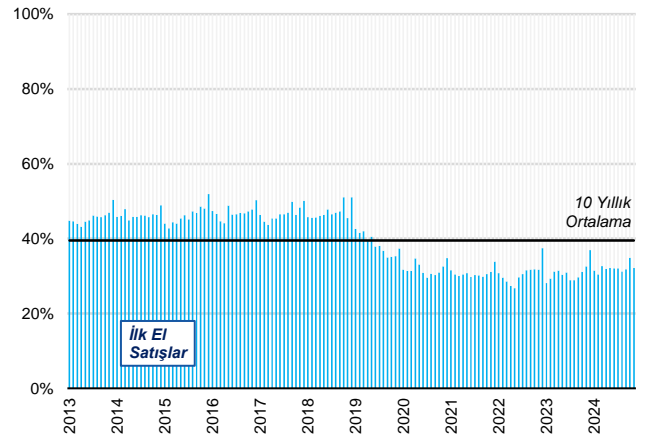
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 3: Toplam Satışlarda Kredili Konut Satışlarının Payı



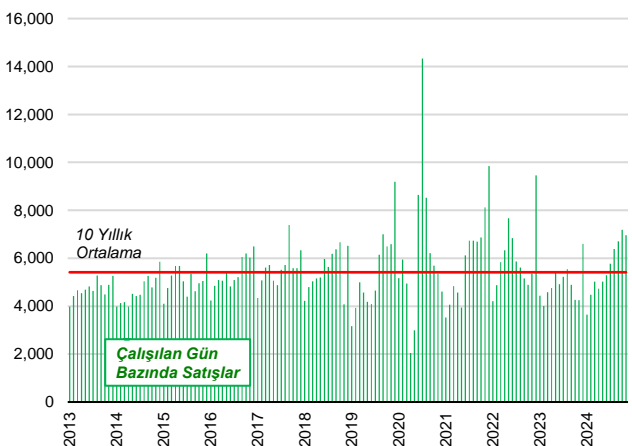
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 4: Toplam Satışlarda İlk El Konut Satışlarının Payı



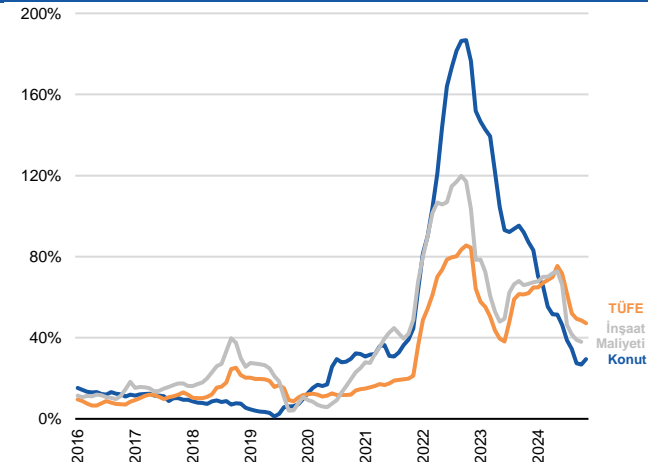
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 5: Çalışılan Gün Bazında Konut Sayışları



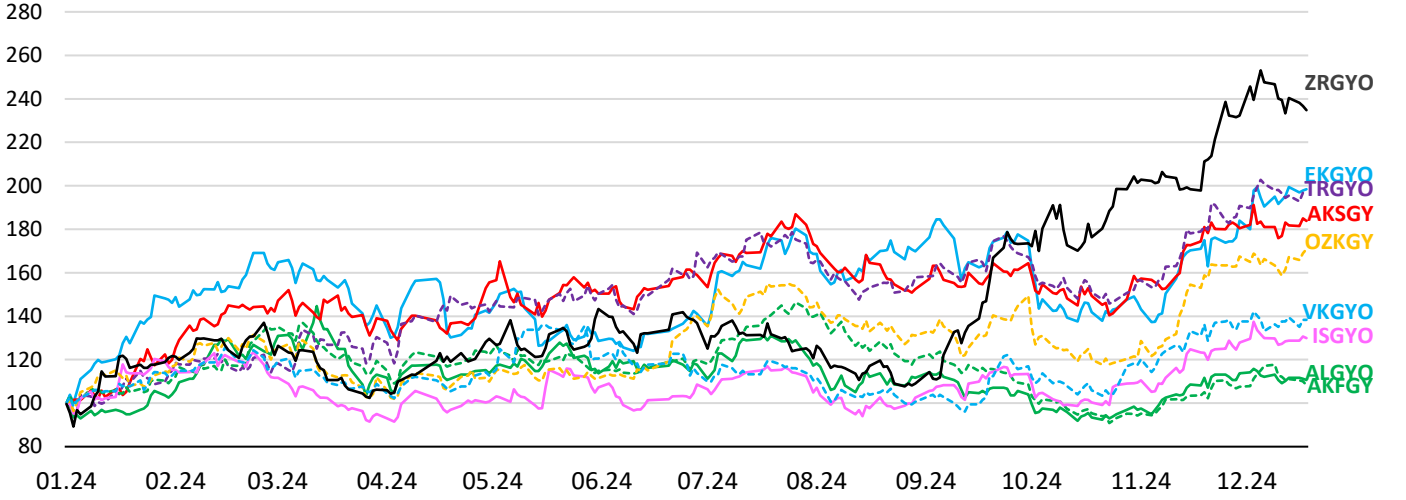
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 6: Yıllık Konut, İnşaat Maliyeti ve TÜFE Enflasyonu



Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 7: Yılbaşından Bugüne GYO Hisseleri Performansı



Kaynak: Rasyonet, YKY Araştırma

Tablo 1: NAD Tablosu

	EKGYO	AKFGY	AKSGY	ALGYO	ISGYO	OZKGY	RYGYO	TRGYO	VKGYO	ZRGYO
Güncel	-60%	-62%	-42%	-60%	-52%	-63%	-31%	-36%	-58%	29%
Yılbaşından Bugüne										
Min	-72%	-69%	-81%	-66%	-67%	-76%	-64%	-80%	-68%	-47%
Ort.	-59%	-40%	-37%	-28%	-28%	-52%	-25%	-26%	-18%	17%
Max	-52%	10%	17%	14%	-4%	-42%	4%	33%	14%	81%
2021'den Bugüne										
Min	-72%	-69%	-81%	-66%	-67%	-76%	-64%	-80%	-68%	-47%
Ort.	-58%	11%	-45%	-20%	-4%	-45%	-29%	-36%	-8%	42%
Max	-1%	452%	17%	58%	252%	15%	90%	33%	129%	230%
2017'den Bugüne										
Min	-81%	-71%	-81%	-66%	-77%	-76%	-86%	-80%	-68%	-47%
Ort.	-61%	-9%	-48%	-31%	-34%	-50%	-41%	-49%	-22%	42%
Max	-1%	452%	17%	58%	252%	15%	116%	33%	129%	230%

Tablo 2: Halka Açık GYO'lara Dair Temel Manşet Metrikler (*)

	EKGYO	AKFGY	AKSGY	ALGYO	ISGYO	OZKGY	RYGYO	TRGYO	VKGYO	ZRGYO
Özkaynak Karlılığı (son 12A)	5%	-3%	18%	14%	9%	6%	73%	14%	60%	10%
Piyasa Değeri (mn TL)	50.578	8.385	16.760	5.987	18.935	17.734	29.520	59.600	7.349	63.739
PD / DD (x)	0,6	0,4	0,6	0,4	0,5	0,4	0,7	0,6	0,4	1,3
F / K (x)	15,7		3,9	3,5	6,4	7,1	1,2	5,3	0,9	14,9
Net Borç (Nakit) (mn TL)	2.841	1.893	1.477	117	5.483	-1.714	1.602	-7.025	-1.289	4.589
Net Borç (Nakit) / Özkaynak (x)	3%	8%	5%	1%	14%	-4%	4%	-8%	-7%	9%

Kaynak: Rasyonet, KAP, YKY Araştırma

*Çarpanlar Son 12 aylık geçmiş finansallarda yer alan ana bakiye kalemler üzerinden, herhangi bir düzeltme yapılmadan hesaplanmıştır

** NAD Primi (İskontosu) son açıklanan finansal veriler baz alınarak hesaplanmıştır

*** EKGYO NAD hesabında şirketin en güncel faaliyet raporunda paylaşılan değer baz alınmıştır

ÇEKİNCE:

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Söz konusu rapor belli bir kişiye veya mali durumları, risk ve getiri tercihleri benzer nitelikteki bir gruba yönelik olarak hazırlanmamıştır. Belirli bir getirinin sağlanacağına dair herhangi bir vaat veya taahhütte bulunulmamaktadır. Tüm yorum ve tavsiyeler öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerinden oluşmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle söz konusu yorum ve tavsiyelerde değişikliğe gidilebilir. Size uygun olan yatırım araçlarının ve işlemlerin kapsam ve içeriği uygunluk testi neticesinde belirlenir. Uygunluk testi, yatırım kuruluşu tarafından pazarlanan ya da müşteri tarafından talep edilen ürün ya da hizmetin müşteriye uygun olup olmadığının değerlendirilmesi amacıyla, müşterilerin söz konusu ürün veya hizmetin taşıdığı riskleri anlayabilecek bilgi ve tecrübeye sahip olup olmadıklarının tespit edilmesidir. Bu raporda yer alan her türlü bilgi, yorum ve tavsiye uygunluk testi ile tespit edilecek risk grubunuz ve getiri beklentiniz ile uyumlu olmayabilir. Bu nedenle, uygunluk testi neticesinde risk grubunuz tespit edilmeden sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi amaç, bilgi ve tecrübenize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan bilgi ve veriler, araştırma grubumuz tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup, doğrulukları ayrıca araştırılmamıştır. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmaması nedeniyle doğabilecek zararlardan Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından farklı bölümlerde istihdam edilen kişilerin veya Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ortaklarının ve iştiraklerinin bu raporda yer alan tavsiyelerle veya görüşlerle hemfikir olmaması mümkündür. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile piyasanın işleyişinden kaynaklanan makul nedenlerden dolayı, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ortakları, çalışanları, yöneticileri ve bunlarla doğrudan ve dolaylı olarak ilişkileri bulunan istihdam ilişkisi doğuracak bir sözleşme çerçevesinde veya herhangi bir sözleşme olmaksızın çalışan ve tavsiyenin hazırlanmasına katılan tüm gerçek veya tüzel kişiler ile müşterileri arasında önlemeyen çıkar çatışması ve objektifliği etkilemesi muhtemel nitelikte ilişkiler doğabilir. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş., ortakları veya iştirakleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirildikleri yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile yan hizmetlerini, bu raporda bahsi geçen şirketlere, muhtelif zamanlarda, sunmayı teklif edebilir veya sunabilir. Muhtelif zamanlarda, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, ortaklarını, iştiraklerinin ve işbu kapsamdaki yöneticilerinin, yetkililerinin, çalışanlarının veya temsilcilerinin, doğrudan veya dolaylı olarak, raporda bahsi geçen işlemler, menkul kıymetler veya emtialar üzerinde pozisyonları bulunabilir veya farklı nedenlerle ilgi ve ilişkileri bulunabilir. Söz konusu çıkar çatışması durumlarında Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş., internet sitesinde yer alan Çıkar Çatışması Politikası uyarınca hareket eder. Bu rapor, sadece gönderildiği kişilerin kullanımı içindir. Bu raporun tümü veya bir kısmı Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.