



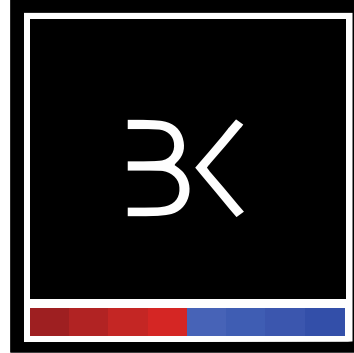
**Burcu Kösem**  
EKONOMİ - FINANS - SEKTÖR  
PROFESYONELİ



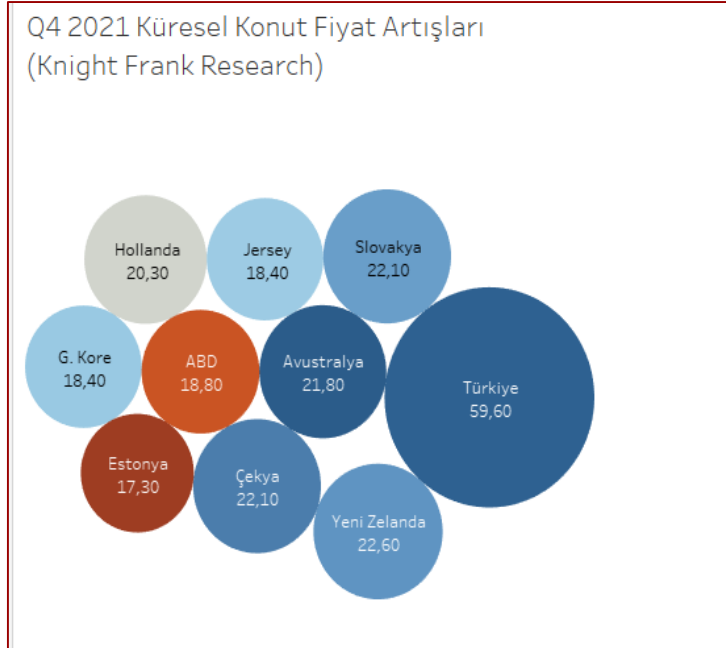
# HAFTALIK EKONOMİ BÜLTENİ

22 Nisan / 2022

Bu rapor; Dünya ve Türkiye ekonomisindeki güncel gelişmeleri, güvenilir kaynaklardan elde edilen veriler ile yansıtmaaya yönelik olarak, hazırlanmıştır. Herhangi bir yatırım tavsiyesi içermez.



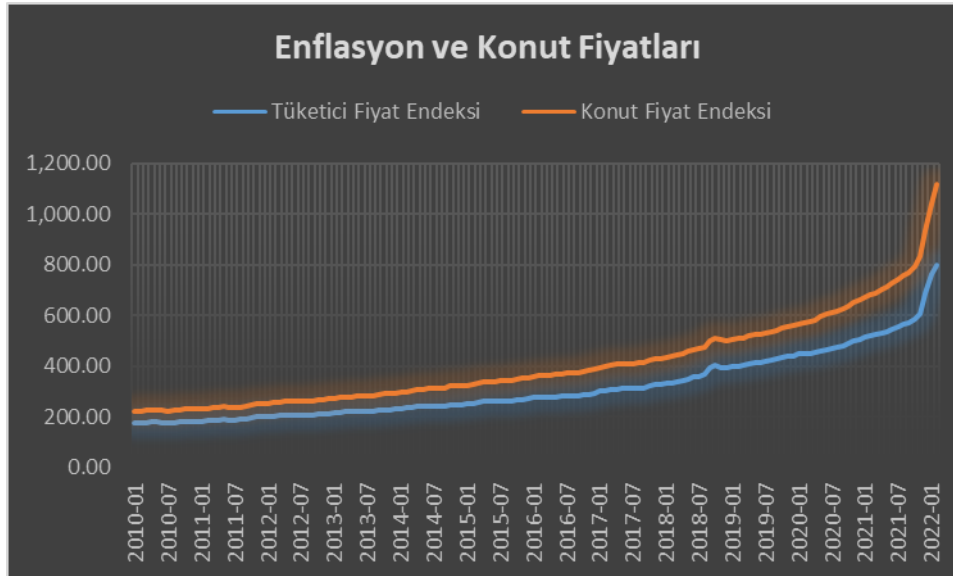
## Konut Fiyatları Neden Bu Denli Artıyor?



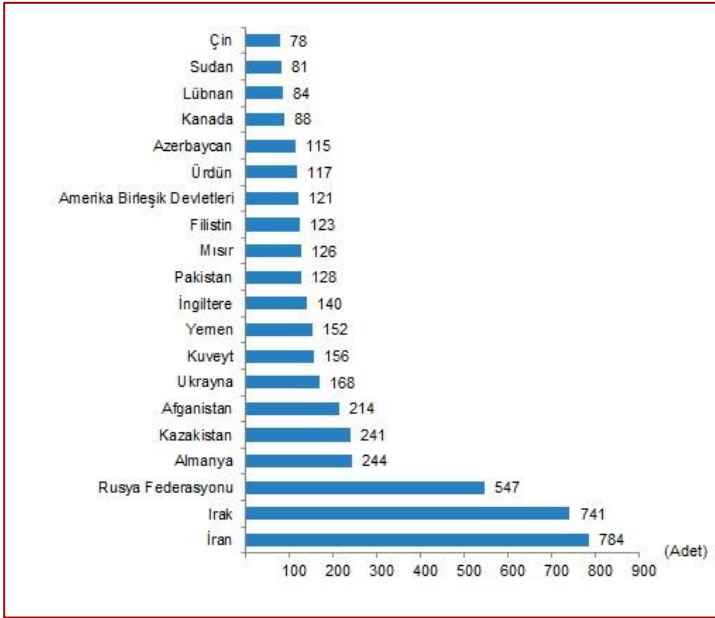
- ❑ Son iki yıldır tüm dünyada konut fiyatlarında önemli düzeyde artışlar yaşandı. Başlarda özellikle İngiltere, AB ve Avrupa'da görülen bu artışların birincil nedeni pandemi koşullarına bağlanmış olsa da artışın halen devam ediyor olması ve özellikle de Türkiye'nin bu konuda lider olması oldukça dikkat çekici...
- ❑ Bu haftaki bültenimizde bir bakıma güncel ekonomik koşulların da bir özeti niteliğinde olan konut fiyat artışlarını irdeliyoruz: Knight Frank Research'ün derlediği küresel konut fiyat endeksinde Q4 2021 verilerine göre nominal konut fiyatı artışında Türkiye 56 ülke/bölge arasında birinci sırada geliyor. Nominal fiyat artış düzeyi 59,6 , reel artış düzeyi ise 17,3 olarak ölçümlenmiş.

## Konut Fiyatları Neden Bu Denli Artıyor?

- ❑ Türkiye'deki artış öylesine yüksek bir seyir izliyor ki nominal artıştaki birinciliğini enflasyona endekslediğimizde yani reel rakamlarla konuştuğumuzda da 17,3 ile Avustralya'nın 17,5'lük oranının ardından ikinci gelmekte. Yani konut piyasası, yüksek enflasyonunu da aşan düzeyde bir getiriye sahip.
- ❑ Aynı zamanda 56 ülke sıralamasında Türkiye'den sonra gelen Yeni Zelanda'nın artış oranının 22,6 olduğu dikkate alındığında %59,6'lık bir artışın rekor düzeyde olduğu rahatlıkla söylenebilir.
- ❑ Söz konusu durum 2022 yılında da ivmeli bir biçimde devam etmekte; TCMB Şubat ayına ilişkin konut fiyat endeksi verilerine göre; Şubat'ta konut fiyatlarının yüzde 96,4 artış gösterdi. İstanbul'da konut fiyatları ikiye katlanırken, İzmir'de ilk kez metrekare fiyatı 10 bin TL'yi aştı.
- ❑ Böylece Geliri enflasyon kadar artabilen bir çalışanın bile konut sahibi olabilme mesafesi giderek açılıyor.



## Konut Fiyatları Neden Bu Denli Artıyor?

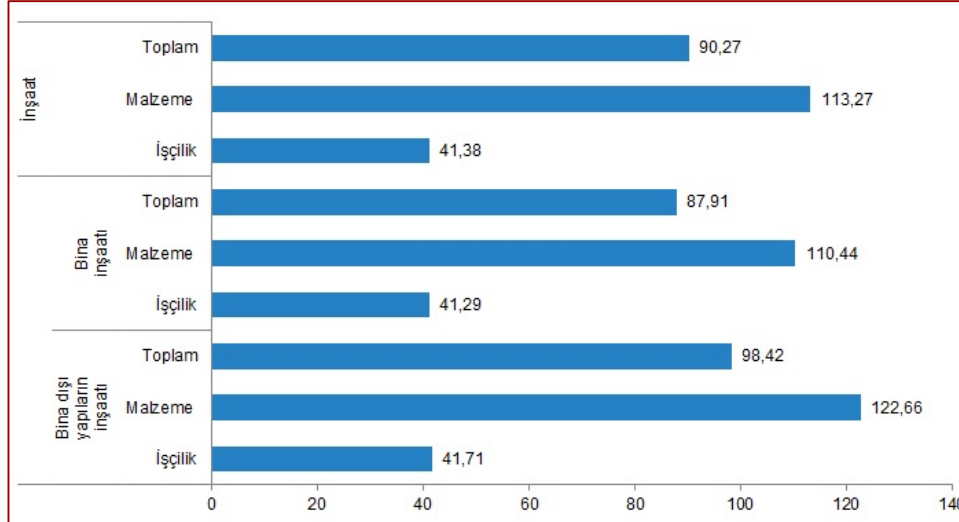


- ❑ Konut fiyatlarındaki bu artışı yabancıların vatandaşlık için konut alım talebine bağlayanlar olabilir. Özellikle son aylarda enflasyonda görülen keskin artış ile vatandaşların geçim sıkıntısına düşüşü göçmen sorunu ile ilgili tartışmaları da gündeme getirdi.
- ❑ Son olarak vatandaşlık için konut alım ücretinin 250kUSD den 400kUSD e çıkarıldığını görüyoruz . Elbette ki Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına paha biçilemez ancak konut fiyatlarındaki artışların veriler yolu ile kaynağına girecek olursak, belki son dönemde Ukrayna –Rusya savaşı ve öncesinde Suriye başta olmak üzere Ortadoğu dan gelenlerin belirli bölgelerde özellikle kira konusunda artış yaratması gözlemsel bir gerçek olmakla beraber, konut satış fiyatları için aynısını söylemek mümkün gözüküyor...
- ❑ Çünkü 2021 yılında Türkiye’de satılan konut sayısı 1 milyon 491 bin 856 adet. Bunun 58 bin 576’sını yabancılar almış. Yani bir yılda satılan her 100 konuttan 3,9’unu yabancılar almış. Türkiye’de konut alan yabancıların ortalama üçte biri vatandaş oluyor. Son aylık veri 2022 Mart ayı konut satışlarıydı. Mart ayında 134 bin 170 konut satılmış. Bu konutların da yüzde 4,1’ini yabancılar almış.

## Konut Fiyatları Neden Bu Denli Artıyor?

- ❑ Ayrıca sığınmacı ya da mülteci sınıfında kalan yabancıların zaten konut alabilen güce sahip olmadığı görülmekte.
- ❑ Fiyat artışlarının gerçek nedenine gelecek olursak; iki konu ön plana çıkmaktadır:
- ❑ İlki inşaat maliyetlerindeki yüksek oranlı artışlar, ikincisi ise enflasyondan korunmaya yönelik konut talebine karşılık konut arzının yeterli düzeyde olmaması...
- ❑ Bu durum çift yönlü bir etki yaratmakta hem konuta erişim fiyatını arttırmakta hem de kira talebi ve fiyatlarını yukarı çıkararak, barınma gibi çok temel bir ihtiyacı ulaşılmaz kılmaktadır!

### *İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Şubat 2022*

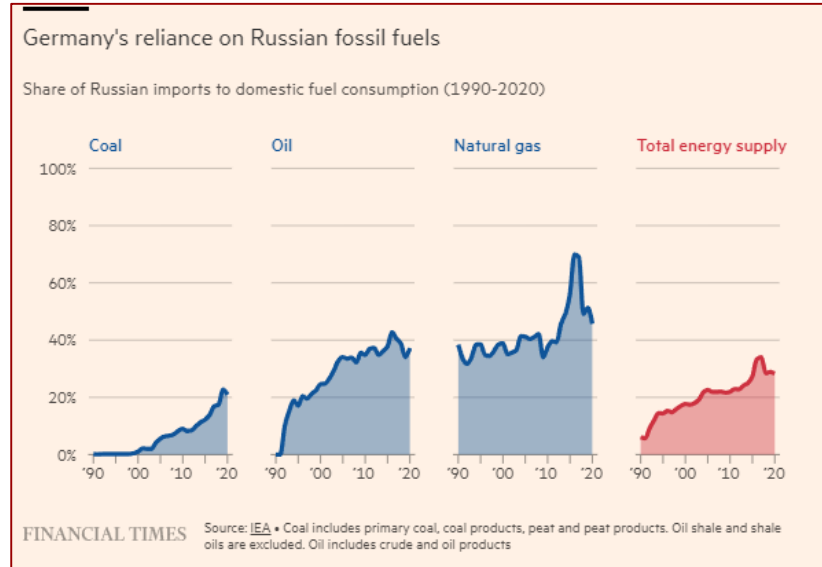


## Konut Fiyatları Neden Bu Denli Artıyor?

- ❑ Fiyatlar düşer mi ya da hangi aralıkta istikrar bulur sorusunun cevabı ise Ukrayna-Rusya arasında yaşanan savaşın enerji başta olmak üzere girdi maliyetlerinde yarattığı belirsizlik nedeni ile cevapsız kalıyor.
- ❑ Aynı zamanda Türkiye , gerek jeopolitik gerekse de coğrafi konumu nedeni ile hem Rusya hem de Ortadoğu'nun bir çeşit kurtuluş bölgesi yerine de geçmiş durumda, özellikle şu birkaç ay içerisinde Antalya, Çeşme, Bodrum gibi bölgelerde sezonluk ev kiralama bedellerinin milyonlarca liraya yaklaşmış olmasının da nedeni bu durum olarak gösterilebilir.
- ❑ Emlak uzmanlarının da birleştiği nokta fiyatların kısa bir süre içerisinde aşağı gitmeyeceği yönünde; Ankara Emlakçılar Odası Başkanı Hakan Akçam bir haber kanalına verdiği demeçte serbest piyasada gayrimenkul satış ve kira fiyatlarına müdahale edilemeyeceğini ancak konut inşaatını artırmak için çeşitli vergi indirimlerinin getirilmesi gerektiğini düşünüyor.
- ❑ İnşaat maliyetlerindeki öngörülemez durum sebebiyle mevcut gayrimenkul fiyatlarının 2-3 kat yükselmesinden endişe ettiğini belirten Akçam, böyle sürerse bir yıl içerisinde fiyatlarda %100 artış yaşanmasını "çok olası" buluyor: "Gayrimenkul sektöründe fiyatlar stabil halde gider ama azalmaz. Dolayısıyla şu noktada bizim çaresiz olarak talep ettiğimiz şey: yukarı çıkmasın, aynı seyirde gitsin."
- ❑ Tüm Emlak Müşavirleri Federasyonu (TEMFED) Başkanı Hacı Ali Taylan da, "Piyasa o kadar istikrarsız ki, altı ay sonra fiyatların ne olacağını kestiremiyoruz. Ama biliyoruz ki bu fiyatlar geriye gitmez" diyor.
- ❑ Son söz olarak açlık ve yoksulluk sınırının geniş kesimlere yayıldığı ülkemizde nüfusun önemli bir çoğunluğunu oluşturan kesimin artan ev ve kira fiyatları karşısında çaresizlik yaşadığını ve barınma ihtiyacında zorlandığını belirtelim...

## İkinci Dünya Savaşından Beri En Kötü Kriz Yaşanabilir!

- ❑ Savaş uzadıkça artan ambargolar ve enerji meselesi giderek artan bir önemle dünya, özellikle de Avrupa gündeminde kalmayı başarıyor.
- ❑ Son günlerde tartışılan Almanya'nın Rusya'ya bir petrol ve gaz ambargosu uygulayacağı beklentisi ekonomistler ve sanayiciler tarafından ülke ekonomisi için felaket olarak nitelenirken, yine de beklenen kötü sonun gelme olasılığının yüksek olduğuna inanılıyor...
- ❑ Savaş başladığından bu yana AB Rusya'dan ithal edilen kömürü yasakladı, sırada petrolün olduğu tahmin ediliyor. Ancak gazın zayıf da olsa yasaklanma ihtimali endüstriye tam anlamı ile sekte vuracak cinsten.





## İkinci Dünya Savaşından Beri En Kötü Kriz Yaşanabilir!

- ❑ Alman merkez bankası Bundesbank, AB'nin acil bir gaz ambargosunun Alman ekonomisine maliyetinin 180 milyar Euro'a mal olacağını açıklayarak, önemli bir uyarıda bulundu.
- ❑ Bundesbank ayrıca gaz ambargosunun GSYİH'da %5'lik bir daralma yaratarak son on yılın en büyük resesyona yol açacağını ifade etti.
- ❑ Ukrayna hükümeti Avrupalı siyasetçiler ve akademisyenler Rusya'dan enerji alımının Putin'i ekonomiyi rahatlatarak güçlendirdiğini tartışmaktalar; Ağustos ayından itibaren kömür alımına yasak getirilmiş durumda ancak halen enerji alımları devam etmekte.
- ❑ Geçtiğimiz ay bir grup akademisyen komple bir enerji ambargosunun Alman GSYİH üzerinde 0,3% ila 3% aralığında negatif bir etki yaratmasını ve bu etkinin yönetilebilir olduğunu rapor ettiler.
- ❑ Sanayiciler açısından bakıldığında ise komple bir ambargonun etkisi konusundaki yorumlar daha abartılı:
- ❑ 140 yıllık Almanya'nın en büyük porselen üreticisi Rosenthal, gaz ambargosu halinde üretimini durdurmak zorunda kalacağını, kimya devi BASF CEO'su ise ani bir gaz ambargosunun Almanya'da tüm ekonomiyi çökerteceğini ve 1945'den bu yana yaşanan en büyük krize neden olacağını ifade ediyor...
- ❑ Hatırlatmakta beis olmayacağı üzere Almanya, Rusya'nın Gürcistan işgali, Kırım'ı ilhak etmesi ve Suriye'ye müdahalelerinde Rusya ile enerji işbirliğini genişletmeye devam etmişti...

## IMF ve AMB Sıkılaşma Tahminleri & Petrol & Altın

- ❑ Yükselen enflasyon küresel merkez bankalarında sıkılaşma adımlarının her geçen gün artmasına neden oluyor.
- ❑ Fed Başkanı Powell'ın şahin açıklaması sonrası piyasalarda Fed'den bu yıl için faiz artış tahminleri yükseldi
- ❑ Swaplar Eylül ayında Fed'den dördüncü 50 baz puan faiz artırımını fiyatlıyor.
- ❑ Buna göre Fed'in Mayıs, Haziran, Temmuz ve Eylül aylarında 50'şer baz puan artıması bekleniyor. Bu, 2000 yılından beri bir ilk olacak. Böylelikle politika faizinin üst bandı yüzde 2.50'ye çıkacak.
- ❑ Söz konusu fiyatlama, Fed Başkanı Jerome Powell'ın şahin açıklamalarının ardından geldi. Powell Fed'in 3-4 Mayıs tarihlerinde gerçekleştireceği toplantıda 50 baz puanlık bir faiz artışının "masada" olacağını söylemişti.
- ❑ Traderlar Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) sert yükselen enflasyon nedeniyle faiz artırımlarına 3 ay içinde başlamasını bekliyor
- ❑ Para piyasalarında AMB'den Temmuz ve Eylül ayı toplantılarında 25'er baz puanlık faiz artışı fiyatlanıyor. Böylece mevduat faizinin yüzde 0'a yükselmesi bekleniyor.
- ❑ AMB Yönetim Konseyi Üyeleri eksi yüzde 0.5 ile rekor düşük seviyedeki mevduat faizinin üçüncü çeyrek itibariyle artabileceğini belirten açıklamalar yapıyor. Politika yapıcılar yüzde 2'lik hedefin neredeyse 4 misli üzerinde seyreden enflasyonun daha da kontrolden çıkmasından endişe ediyor.
- ❑ Petrol fiyatları, AB'nin Rus ham petrolüne yaptırım uygulamayı değerlendirmesine rağmen faiz artırımları, küresel ekonomide büyümenin zayıflaması ve Çin'deki tecrit uygulamalarının talebi azaltmasıyla kayıplarını artırdı ve haftalık bazda yüzde 5'eyakın gerilemeye hazırlanıyor..
- ❑ Altın fiyatları ise dolar ve Hazine tahvil getirilerindeki yükselişler nedeniyle geriledi ve haftalık bazda üç haftanın ilk kaybını vermeye hazırlanıyor.

## İhracat Bedellerinde Değişiklik Yapıldı

- ❑ Merkez Bankası, ihracat bedellerinin yurda getirilmesine ilişkin bir düzenlemeye daha gitti.
- ❑ İhracatta 30 bin dolar olan terkin alt limiti, 25 Nisan 2022 tarihinden itibaren 15 bin dolar olarak uygulanacak.
- ❑ TCMB'nin 16 Ocak 2020 tarihli İhracat Genelgesi'nin "terkin" başlıklı 28'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan 30.000 ABD Doları, Hazine ve Maliye Bakanlığının 21.04.2022 tarihli ve 1150193 sayılı yazısı üzerine Merkez Bankası tarafından 15.000 ABD Doları olarak değiştirildi.
- ❑ Cuma günü yayınlanan genelgenin yürürlük tarihi 25.04.2022 olarak belirlendi.
- ❑ Mevcut uygulamada 30 bin doların altındaki ihracat bedelinin yurda getirilmesi zorunlu değildi. Yeni düzenlemeyle söz konusu tutar 15 bin dolar düşürülmüş oldu. 25 Nisan'dan itibaren, 15 bin doların üzerindeki ihracat geliri yurda getirilecek.

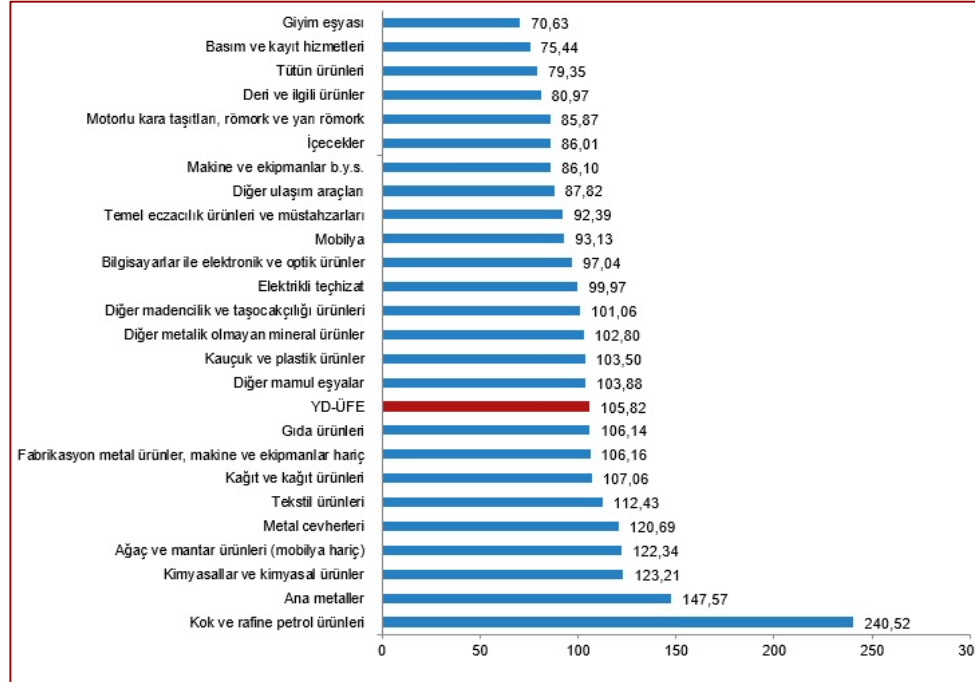


## Haftadan Kalanlar

- ❑ Menkul kıymet satışına gelen TL ile ödeme zorunluluğu, ithal emtia oranlarının yüksek olduğu sektörlerde tepkilere yol açtı. Kararı 'kontrollü ekonomi' olarak yorumlayan piyasa aktörleri, uygulamanın ilgili sektörlerde bürokratik zaman kayıplarına, kur risklerine ve fazladan ödenecek banka komisyonlarına neden olacağını savunuyor.
- ❑ Türkiye ile Suudi Arabistan ilişkilerinin yılbaşından bu yana pozitif seyretmesi ile birlikte 2020'nin başından beri uygulanan Türk ürünlerine boykot süreci sona eriyor.
- ❑ Osman Kavala'nın da aralarında bulunduğu 17 sanıklı Gezi davası 25 Nisan'a ertelendi.
- ❑ Chp Genel Başkanı Kemal Kılıçdaroğlu, geçtiğimiz şubat ayında art arda gelen elektrik zamlarını protesto etmek amacıyla faturalarını ödemeyeceğini açıklamasının ardından evinin elektiriği kesildi. Üç aylık birikmiş elektrik borcunun 1.030 TL olduğu öğrenilen Kılıçdaroğlu, akşam saatlerinde sosyal medyadan bir video paylaşarak 1 hafta boyunca eşiyile karanlıkta kalacağını söyledi.
- ❑ Bakan Soylu, Bursa ve İstanbul'daki saldırıların faillerinin tespit edildiğini söyledi. Soylu ayrıca, bayram için Suriye'ye gidip dönmek isteyenlere izin verilmeyeceğini açıkladı.
- ❑ Mahkeme, Galatasaray'ın bu ay yapılması planlanan olağanüstü seçimli genel kurul toplantısının tedbiren durdurulması kararını kaldırdı.

## Yurt Dışı Üretici Fiyat Endeksi, Mart 2022

- YD-ÜFE (2003=100) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %7,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,82 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,47 artış gerçekleşti.
- YD-ÜFE sektörlerinden giyim eşyası %70,63, basım ve kayıt hizmetleri %75,44, tütün ürünleri %79,35 ile endekslerin en az arttığı alt sektörler oldu. Buna karşılık kok ve rafine petrol ürünleri %240,52, ana metaller %147,57, kimyasallar ve kimyasal ürünler %123,21 ile endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.



## Tüketici Güven Endeksi, Nisan 2022

- Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Nisan ayında bir önceki aya göre %7,3 oranında azaldı; Mart ayında 72,5 olan endeks, Nisan ayında 67,3 oldu.

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Mart	Nisan	Mart	Nisan
<b>Tüketici güven endeksi</b>	<b>72,5</b>	<b>67,3</b>	<b>1,9</b>	<b>-7,3</b>
Mevcut dönemde hanenin maddi durumu	54,4	49,1	-1,5	-9,8
Gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisi	69,9	63,9	2,3	-8,5
Gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durum beklentisi	72,6	67,3	1,2	-7,2
Gelecek 12 aylık dönemde dayanıklı tüketim mallarına harcama yapma düşüncesi	93,3	88,8	4,4	-4,9

## Tarımsal Girdi Fiyat Endeksi, Şubat 2022

- Tarım-GFE'de (2015=100), 2022 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %16,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,50, bir önceki yılın aynı ayına göre %80,99 ve on iki aylık ortalamalara göre %36,85 artış gerçekleşti.
- Ana gruplarda bir önceki aya göre tarımsal yatırıma katkı sağlayan mal ve hizmet endeksinde %9,60, tarımda kullanılan mal ve hizmet endeksinde %17,69 artış gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre tarımsal yatırıma katkı sağlayan mal ve hizmet endeksinde %47,24, tarımda kullanılan mal ve hizmet endeksinde %86,59 artış gerçekleşti.

Ana gruplara göre Tarım-GFE ve değişim oranları, Şubat 2022					
	Endeks	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)
Tarım-GFE	357,36	16,69	28,50	80,99	36,85
Tarımda kullanılan mal ve hizmet endeksi	361,43	17,69	30,14	86,59	38,21
Tarımsal yatırıma katkı sağlayan mal ve hizmet endeksi	329,08	9,60	17,26	47,24	28,63