



PARA | HABER

Konut satışlarında artış sürüyor

Türkiye genelinde Şubat'ta 112 bin 818 konut satıldı. Konut satışları aylık yüzde 0.58, yıllık yüzde 20.1 arttı. Cari denge 2025 Ocak'ta 3.8 milyar dolar açık verdi. Yıllıklandırılmış cari açık ise 11.5 milyar dolar düzeyinde gerçekleşti.

KONUT satışlarında artış ivmesi devam ediyor. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Şubat'ta Türkiye genelinde 112 bin 818 konut satıldı. Konut satışları Şubat'ta aylık yüzde 0.58 ile sınırlı bir artış gösterse de, yıllık yüzde 20.1 arttı. Böylece konut satışlarında yıllık artış ivmesi sekizinci ayına taşınmış oldu. Konut satışları Ocak-Şubat döneminde yıllık yüzde 29.1 artışla 224 bin 991 oldu. İpotekli konut satışları Şubat'ta yıllık yüzde 90.1 artarak 16 bin 778 düzeyinde gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 14.9 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık 127.3 artarak 33 bin 504 oldu. Şubat ayında 3 bin 956; Ocak-Şubat döneminde ise 7 bin 812 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Diğer konut satışları yıllık bazda Şubat'ta yüzde 12.9 artarak 96 bin 40, Ocak-Şubat döneminde yüzde 20.1 artarak 191 bin 487 oldu. İlk el konut satış sayısı Şubat'ta yüzde 18.2 artarak 33 bin 784, ikinci el konut satış sayısı yüzde 21 artarak 79 bin 34 oldu. Şubat'ta toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 29.9 oldu.

Konut satış verilerini değerlendiren Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği (Konutder) Başkanı Ramadan Kumova, rakamlar toparlanmayı gösteriyor gibi olsa da birinci el satışların olması gerekenin sadece yarısı olduğunu vurguladı. Kumova, "Sağlıklı piyasayı konuşabilmemiz için geçmişte olduğu gibi birinci el konut satışlarının toplam satıştaki payının yüzde 50'ler olması gerekir. Oysa açıklanan rakamlarda yüzde 30 olduğunu görüyoruz. Aynı şekilde kredili konut satışların da idealinin yüzde 50'lerde olması beklenirken yüzde 14.9 seviyesinde gerçekleşti. Dengeli bir piyasa ortamının oluşması için kredi faizlerinin yüzde 1'in altına düşmesi ve arsa maliyetinin de yüzde 30'lara düşmesi ve konut yatırımcısına getirilen kredi kısıtlarının ortadan kaldırılması gerekir" dedi.

YABANCILARA SATIŞLAR AZALDI

Yabancılar yapılan konut satışları yıllık bazda Şubat'ta yüz-



de 21.1 azalarak bin 457, Ocak-Şubat döneminde yüzde 23.1 azalarak 3 bin 4 oldu. Şubat'ta yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 539 ile İstanbul, 503 ile Antalya ve 89 ile Mersin oldu. Şubat'ta ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 256 ile Rusya Federasyonu, 133 ile İran ve 99 ile Irak vatandaşlarına yapıldı. Konutder Başkanı Kumova, tüm dünyada yabancıya konut satış pazarı büyürken, Türkiye'de ise kan kaybettiğini belirterek şunları kaydetti:

"Birkaç yıl önce 10 milyar dolarlık satış hedeflerinden bugün 2 milyar dolar gibi satış rakamlarını konuşur hale geldik. Tüm dünyada bugün yabancıya konut satış pazarının büyüklüğü 400 milyar dolar seviyesinde. Önümüzdeki 5 yıl içerisinde bu pazarın 600 milyar dolara çıkması bekleniyor ve biz Türkiye olarak bu pazarda sürekli kan kaybediyoruz. Bunu değiştirmek için yurtdışında reklam kampanyaları ve teşvikler artık kaçınılmaz."

Bu arada geçen hafta inşaat üretim endeksi ve inşaat maliyet endeksi de açıklandı. TÜİK verilerine göre inşaat üretim en-

2025 Şubat'ta 112 bin 818 konut satıldı

Konut satış sayısı, Şubat 2025	Şubat			Ocak-Şubat		
	2025	2024	Değ. (%)	2025	2024	Değ. (%)
Satış şekline göre toplam satış	112.818	93.902	20,1	224.991	174.210	29,1
İpotekli satış	16.778	8.827	90,1	33.504	14.742	127,3
Diğer satış	96.040	85.075	12,9	191.487	159.468	20,1
Satış durumuna göre toplam satış	112.818	93.902	20,1	224.991	174.210	29,1
İlk el satış	33.784	28.594	18,2	66.569	53.857	23,6
İkinci el satış	79.034	65.308	21,0	158.422	120.353	31,6

Kaynak: TÜİK





Prof. Dr. Murat ÇETİNKAYA / Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Öğretim Üyesi

“Yılı 25-30 milyar dolar cari açıkla kapatabiliriz”

Geçtiğimiz yıl ortalama sanayi üretimimiz bir önceki yıla göre sadece yüzde 0.4 arttı. Sanayi üretiminde durgunluk devam ediyor. Son üç yılda endeks 2022 yılındaki seviyede. Aralık aylarındaki toparlanma sinyallerinin ardından yeni yıla düşüşle başlaması ivme kaybına işaret ediyor. Sıkılaştırma eğilimleri ile iç talepteki daralma ve dış talepteki ivme kaybı sanayi üretiminde düşüşün en önemli nedeni. Sektörün yeniden ivmelenmesi için, reel kesime yönelik uygun faizli kredi mekanizmalarının ivedi bir şekilde devreye alınması gerekiyor. Diğer taraftan kredi faizleri de bir an önce politika faizindeki indirime paralel olarak düşürülmeli. Üretimin ve dolayısıyla ihracatın ithalata bağımlılığı nedeniyle kronikleşmiş olan

yüksek dış ticaret açıkları ve buna bağlı olarak bozulan cari işlemler göstergeleri, ülkemizde genellikle daralma dönemlerinde iyileşme gösteriyor. Bu temel sorunumuz. Geçtiğimiz yıl üretimdeki daralma, enerji maliyetlerinde düşüş ve altın kotası cari işlemlerde iyileşmeye neden oldu. Önümüzdeki dönemde ekonominin yeniden canlanmasıyla aramalı ithalatında artış ile cari açık yükselme eğilimine girecektir. Muhtemeldir ki yılı 25-30 milyar dolar seviyesinde kapatabiliriz.



deksi Ocak'ta aylık yüzde 5.5, yıllık yüzde 15.5 arttı. İnşaat maliyet endeksi ise aylık yüzde 9.10, yıllık yüzde 26.61 artış gösterdi.

CARI DENGE 3.8 MİLYAR DOLAR AÇIK VERDİ

Cari işlemler hesabı 2025 yılına beklentilerin üzerinde bir açıkla başladı. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre 2025 yılı Ocak'ta cari işlemler dengesi 3 milyar 795 milyon dolar açık verdi. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı 2 milyar 403 milyon dolar fazla verdi. Ocak'ta ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 5 milyar 558 milyon dolar olarak gerçekleşti. Yıllıklandırılmış verilere göre, Ocak'ta cari açık bir önceki aya göre 1.52 milyar dolar artışla 11 milyar 541 milyon dolar olurken, ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret dengesi 57.6 milyar dolar açık verdi. Hizmetler dengesi kaynaklı net girişler Ocak'ta 3 milyar 82 milyon dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup, bu kalemler altında taşımacılık hizmetleri ve seyahat kaleminden kaynaklanan net gelirler sırasıyla 1.44 milyar dolar ve 2.38 milyar dolar oldu. Ocak'ta doğrudan yatırımlar kaynaklı net girişler 504 milyon dolar, portföy yatırımları kaynaklı net girişler 2.18 milyar dolar, diğer yatırımlar kaynaklı net girişler 9 milyar 82 milyon dolar olarak kaydedildi. Resmi rezervlerde 6.43 milyar dolar net artışın olduğu Ocak ayında, net hata ve noksan ka-



leminde kaynağı belirsiz para çıkışı 1 milyar 591 milyon dolar düzeyinde gerçekleşti.

“EKONOMİMİZİ DAHA DİRENÇLİ HALE GETİRDİK”

Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek, sosyal medya hesabından yaptığı paylaşımda önümüzdeki dönemde artmasını öngördükleri cari açığın yıl genelinde Orta Vadeli Program (OVP) tahmini olan 28.6 milyar dolar ve milli gelire oranla yüzde 2'nin altında, sürdürülebilir seviyede kalmasını beklediklerini vurguladı. Brüt dış finansman ihtiyacının milli gelire oranının cari açıktaki düşüşün de katkısıyla son iki yılda 5.4 puan iyileşerek yüzde 18.6 ile uzun dönem ortalamasının altına gerilediğini kaydeden Şimşek, “Böylece dış dengeye ilişkin kırılma riskleri önemli ölçüde bertaraf ederek ekonomimizi daha dirençli ve güçlü hale getirdik. Sürdürülebilir cari denge ve uzun vadeli kaynak ile dış finansman ihtiyacını azaltmaya ve finansmanın kalitesini iyileştirmeye devam edeceğiz” ifadelerini kullandı.

Ticaret Bakanı Prof. Dr. Ömer Bolat ise, sosyal medya hesabından yaptığı paylaşımda cari işlemler hesabındaki dengeli ve olumlu seyrin devam ettiğini vurguladı. Mal ve hizmet ihracatını arttırmaya yönelik destekler ve ithalatı düşürmeye yönelik tedbirlerin etkisiyle 2024'te cari işlemler açığında önemli bir gerileme kaydedildiğini dile getiren Bolat, “Ticarette artan korumacı

Dr. Cahit SÖNMEZ / TOBB ETÜ Öğretim Üyesi

“Büyümenin ılımlı patikada ilerleyeceği görülüyor”

Yılın ilk verilerinin geldiği seviyeler sıkı para politikasının etkilerini açıkça bize yansıtıyor. Sanayi üretimi Ocak'ta yüzde 2.3 gerilemiş. Alt kırılımlarında da resim oldukça net. Özellikle sanayinin ana alt sektörlerinden imalattaki düşüş yüzde 3 ile ortalamanın üzerinde çıkmış. Toplam ciro yıllık yüzde 35.4 artmış ki bu artışın reel olarak anlamlı olmadığını söyleyebiliriz. Ticaret satış hacmi de benzer şekilde yıllık yüzde 5.3 artmış ancak aylık bazda yüzde 4.1 azalmış. Verileri yan yana getirdiğimizde diğer faktörler sabitken henüz yılın ilk verilerinden bu yıl büyümenin ılımlı bir patikada ilerleyeceği görülüyor. TCMB'ye göre Ocak'ta cari açık beklentileri çok az aşarak 3.8 milyar dolar olmuş. Yıllık bazda ise açık 11.5 milyar dolar seviyesine geliyor. GSYH'ya oranladığımızda açığın sadece yüzde 1'ler düzeyinde olduğunu görüyoruz ki bu da kura baskı yapmayacak çok rahat finanse edilebilecek

bir açık. Cari açıktaki düşüş yapısal değil, konjonktürel. Konut satışları Ocak-Şubat döneminde 2024 yılının eş dönemine göre yüzde 29.1 artmış. Birinci el satışlardaki artış ise yüzde 23.6. Bankaların konut kredi plasmanlarını sıkılaştırmaları sonucunda satışların büyük kısmının ipoteksiz olduğu görülüyor. Demek ki konut kredilerinin biraz canlanması konuta olan talebin artmasını sağlayabilir. Bu da fiyatlar üzerinde yukarı yönlü baskının artması anlamına gelecek. Buna bir de maliyetlerdeki artışı da eklediğimizde hem konut satışları hem de kiralama bedellerinin bu yılda da canlı kalma olasılığı yüksek.





PARA | HABER

Prof. Dr. Abdulkadir DEVELİ / Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Öğretim Üyesi

“2025 inşaat ve konut piyasası için büyüme yılı olabilir”

2025 yılı Şubat ayı konut satış istatistikleri, **sanayi** ve ticaretteki inşaat verilerindeki artış eğilimiyle uyumlu bir şekilde, ekonomik canlanmaya işaret eden olumlu bir tablo sunuyor. Yılın ilk iki ayı, konut satışlarındaki ivmenin 2025 boyunca devam edeceğine dair iyimser bir tabloya işaret ediyor. İnşaat maliyetleri açısından, önceki verilerdeki ithalata bağımlılık ve reel kurun yüksekliği iç üretimi sınırlasa da, faiz indirimleri ve ödeme alternatifleri talebi canlı tutuyor. Konut fiyatları, satışlardaki artışla paralel olarak nominal yükselişini sürdürebilir; ancak enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle reel değer artışı sınırlı kalabilir. Kiralar ise, hanehalkı tasarruf oranlarının düşüklüğü ve finansman ihtiyacının devam etmesi nedeniyle baskı altında olmaya devam edebilir, fakat birinci el konut arzındaki artış uzun vadede kira artışlarını dengeleyebilir. Özetle 2025, inşaat sektörü ve konut piyasası için ekonomik politikaların desteklediği, iç talep odaklı ve kontrollü bir büyüme yılı olabilir; ancak dış talepteki azalma ve maliyet dinamikleri dikkatle izlenmeli. 2025 Ocak ayı ödemeler dengesi verileri, cari açıkta 3 milyar 795 milyon dolarla geçen yıla göre yüzde 67'lik bir artış gösterirken, bu durum dış ticaret dengesindeki bozulma ve ithalatın ihracattan

daha hızlı artmasıyla açıklanabilir, ancak genel ekonomik seyir, enflasyonla mücadele politikalarının kontrollü bir yavaşlama sağladığı yönünde olumlu bir tablo sunuyor. **Sanayi** üretimindeki sınırlı büyüme ve ciro endekslerindeki enflasyona yakın artışlarla uyumlu olarak, dış ticaret açığındaki yükseliş ve altın-enerji hariç cari fazla azalması, reel kurun zirvedeki seyrinin ithalatı teşvik ettiğini ve iç üretimi baskıladığını doğruluyor. Buna rağmen, 12.94 milyar dolarlık sıcak para girişindeki çarpıcı artış ve rezervlerdeki 6.43 milyar dolarlık iyileşme, ekonomi politikalarının finansman dengesini başarıyla desteklediğini gösteriyor. İlerleyen aylarda, Türk Lirası'ndaki değerlenme ve hizmetler dengesindeki pozitif katkı ile birlikte, ithalat artışının kontrol altına alınması halinde cari açıkta bir dengeleme beklenebilir; bu da mevcut politikaların ekonomik istikrarı koruma yolunda etkin bir seyir izlediğini ortaya koyuyor.



eğilimler, AB'deki zayıf ekonomik görünüm ve belirsizliğin hakim olduğu küresel konjonktürün de etkisi ile cari işlemler açığının 2025 yılı genelinde yukarı yönlü seyredeceği beklenmekle birlikte GSYH içindeki payının tarihsel ortalamasının (2002-2024 ortalaması: yüzde 3.5) altında kalmaya devam edeceği öngörülmekte. Bu kapsamda dış talep bileşeninin makro ekonomik istikrarı desteklemeyi sürdüreceği değerlendirilmekte” dedi.



madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi yüzde 7.5 artarken, imalat **sanayi** sektörü endeksi yüzde 3, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi yüzde 0.8 azaldı. Yıllık bazda ise madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi yüzde 0.7 azalırken, imalat **sanayi** sektörü endeksi yüzde 1.2, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi yüzde 5 artış gösterdi. Ocak'ta

sanayi üretimi ara malında aylık yüzde 1.1, yıllık yüzde 0.8 artarken, sermaye malında aylık yüzde 13.1 azaldı, yıllık yüzde 2.1 arttı. Ocak'ta yüksek teknoloji üretimi aylık yüzde 30.7 azalırken, yıllık yüzde 14.9 artış gösterdi.

TÜİK geçen hafta Ocak ayı ciro endeksleri ve ticaret satış hacim endeksini de açıkladı. Buna göre; **sanayi**, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi Ocak'ta yıllık yüzde 35.4, aylık yüzde 1.6 arttı.

Ocak'ta ticaret satış hacim endeksi aylık yüzde 4.1 azalırken, yıllık yüzde 5.3 artış gösterdi. Ocak'ta perakende ticaret satış hacmi ise aylık yüzde 2, yıllık yüzde 12.5 arttı.

İHRACAT İKLİMİNDE KESİNTİSİZ İYİLEŞME

Istanbul Sanayi Odası (ISO) Türkiye İmalat Sektörü İhracat İklimi Endeksi Şubat'ta 51.1 olarak gerçekleşti. Endeks, 51.2 olan Ocak ayı değerine göre önemli bir değişim göstermedi ve ihracat talep koşullarında güçlenmenin sürdüğüne işaret etti. Şubat verileri ile beraber Türk imalatçılarının ihracat iklimindeki kesintisiz iyileşme trendi 14 aya ulaştı. Şubat'ta en güçlü ekonomik büyüme Suudi Arabistan'da gerçekleşirken, en belirgin daralma ise Fransa'da kaydedildi. Ekonomik aktivite Almanya'da hafif gerilerken, Birleşik Krallık'ta değişim göstermedi. Hollanda ve Romanya gibi diğer önemli pazarlarda yaşanan üretim daralmasına karşılık, İtalya ve İspanya'da büyüme gerçekleşti.

SANAYİ ÜRETİMİ AYLIK BAZDA GERİLEDİ

TÜİK verilerine göre, **sanayi** üretim endeksi 2025 yılı Ocak'ta aylık yüzde 2.3 azalırken, yıllık yüzde 1.2 arttı. **Sanayinin** alt sektörleri incelendiğinde, 2025 yılı Ocak'ta bir önceki aya göre,

Sanayi üretim endeksi
Ocak'ta yıllık yüzde 1.2 arttı

Sanayi üretim endeksi değişim oranları (%), Ocak 2025	Aylık değ. (%)	Yıllık değ. (%)
Toplam sanayi	-2,3	1,2
Madencilik ve taş ocakçılığı	7,5	-0,7
İmalat sanayi	-3,0	1,2
Elektrik, gaz, buhar	-0,8	5,0
Ara malı	1,1	0,8
Dayanıklı tüketim malı	2,9	6,3
Dayanısız tüketim malı	0,3	-1,4
Enerji	1,3	6,3
Sermaye malı	-13,1	2,1
Düşük teknoloji	0,1	0,8
Orta-düşük tekno.	1,1	2,9
Orta-yüksek tekno.	-3,0	-3,8
Yüksek teknoloji	-30,7	14,9

Kaynak: TÜİK