

Konut Yatırımlarına Hızlı Bir Bakış

Konut yatırımı için uygun bir zamanda mıyız?

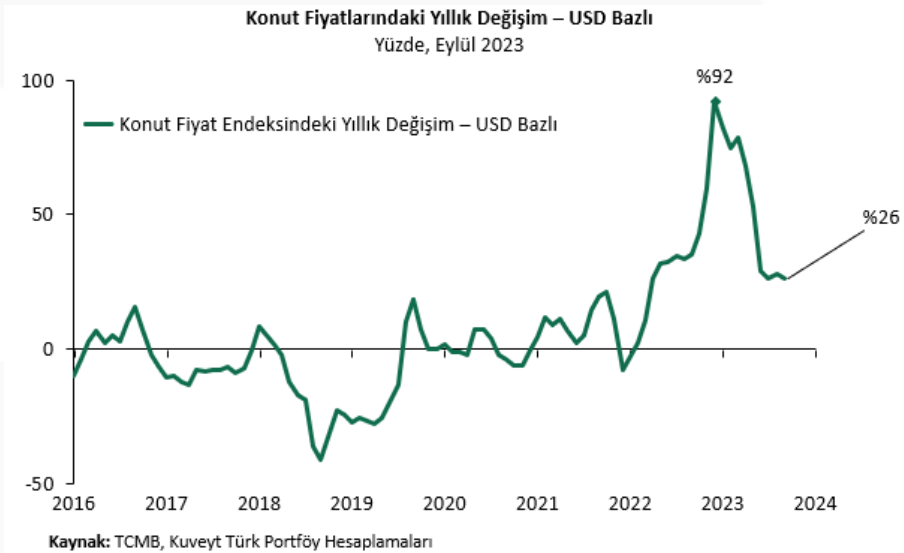
Yükselen konut kredisi faizleri ve artan konut fiyatları ile konut satışları Ekim 2023 döneminde yıllık bazda %8,7 oranında geriledi. 2022 yılında ve 2023 yılının ilk aylarında güçlü fiyat artışları sonrasında konut yatırımları (konut alımları) önümüzdeki dönemde USD bazlı getiri sunmakta zorlanabilir. Yapı izinlerindeki gerileme ve %68 seviyelerindeki (Eylül 2023) inşaat maliyet artışlarına rağmen bunun gerçekleşmesi zor olabilir.

Buna sebep olarak; konut kredisi faizlerinin muhtemelen yüksek seyretmeye devam edecek olması, pozitif reel faiz ortamına giriş sebebiyle mevduata yönelimin artabilecek olması ve USD bazlı fiyatların tarihsel seviyelere göre hala yüksek olması sıralanabilir.

Konut fiyatları da bir tür ekonomik döngüyü takip etmektedir. Düşük faiz ortamı oluşmaya başladığında fiyat artışları görülürken, sıkılaştırma başladığında tersi bir seyir görülebilir. Döngüsellik sebebiyle konutlar için de alım dönemi bir noktada oluşacaktır. Fiyatlar izlenebilir ve bu dönemde fırsatlar oluşana kadar likit fonlar da tercih edilebilir.

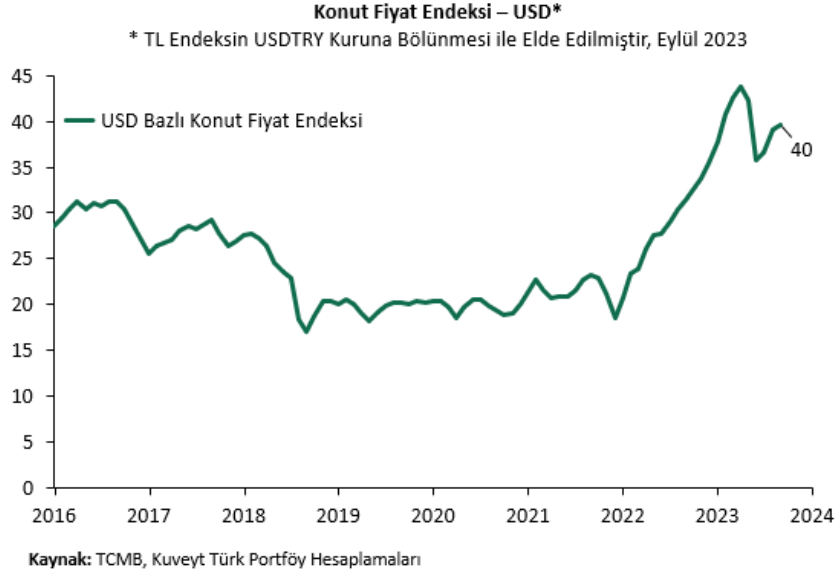
Konut Fiyatlarındaki USD Bazlı Değişim

Konut fiyatlarındaki yıllık artış 2022 yılında kendisini daha net gösterdi ve dolar bazında %92'lik fiyat değişimi yaşandı. Baz etkisi ve dolar bazında fiyat gerilemesi ile yıllık artış geriledi.

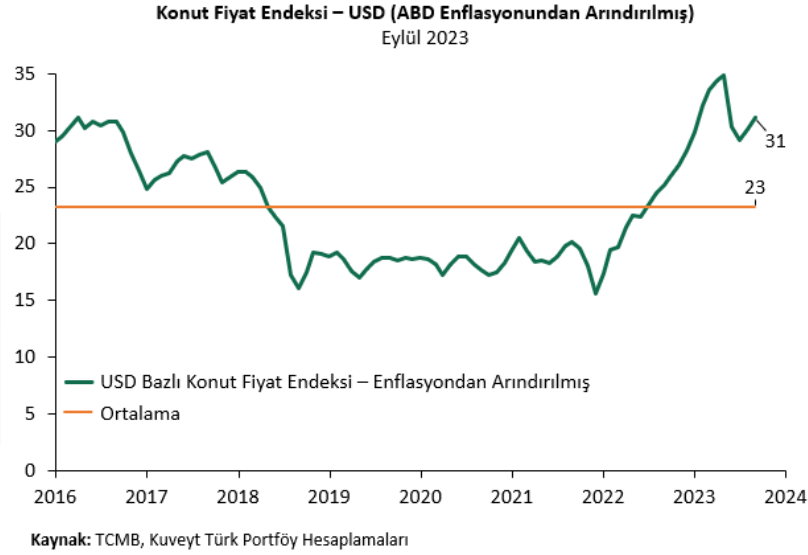


Konut Yatırımlarına Hızlı Bir Bakış

Konut fiyat endeksinde USD bazlı baktığımızda bir gerilemenin gerçekleştiğini, ancak tarihsel ortalamaların üzerinde olduğu görüyoruz.



Uzun dönemli dolar bazlı değerlendirmelerde ABD enflasyonu da dikkate alınmalıdır. USD bazlı konut fiyat endeksinin Ocak 2016'dan itibaren enflasyondan arındırarak grafiği çizdiğimizde 2016 seviyesinin biraz üzerine çıktığını görüyoruz. Ancak, son sekiz yılın ortalamasını baz aldığımızda mevcut seviyelerin ortalamanın üzerinde olduğunu görüyoruz.



Son iki ayda USDTRY'nin görece yatay bir patikada kalırken konut fiyatlarında TL bazlı artışların olması sebebiyle USD bazlı konut fiyat endeksinde yükseliş yaşandı.

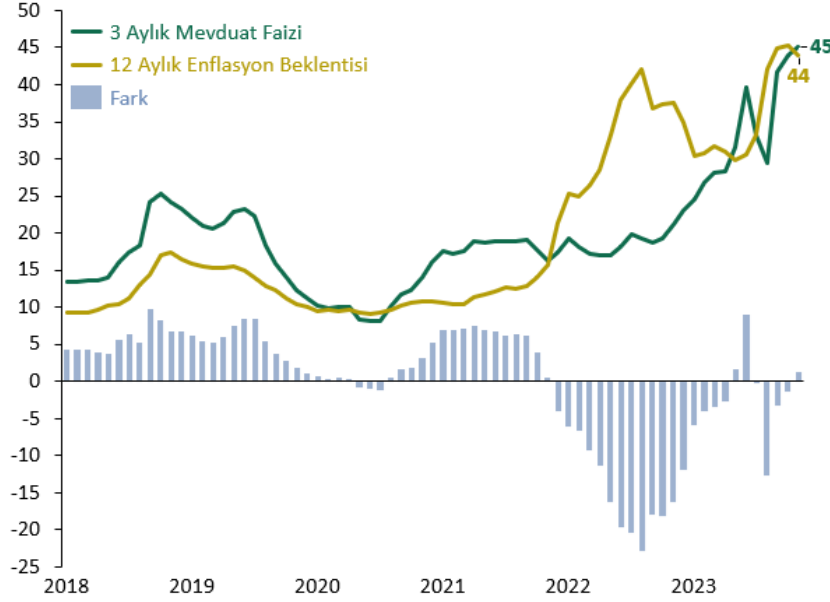
Pozitif Reel Faiz Ortamına Geçiş ve Kredi Maliyetleri

Beklenen enflasyona göre reel faiz verilecek ortamın oluşması yatırımcıları mevduata yönlendirebilir. Bu durum, konut yatırımlarına (konut alımı) olan ilginin daha da gerilemesine sebep olabilir. Diğer taraftan, konut kredisi faizlerindeki yüksek seyir de aylık ödemeleri yükselttiği için kredili satışlar zayıf seyretebilmeye devam edebilir (2 milyon TL'lik konut kredisinin aylık taksiti 60 bin TL'nin üzerinde olmaktadır).

Konut Yatırımlarına Hızlı Bir Bakış

Mevduat Faizi – Enflasyon Beklentisi Spread'i

Yüzde, Kasım 2023



Kaynak: TCMB, Kuveyt Türk Portföy Hesaplamaları

Konut için Zaman Varsa Ne Gibi Yatırımlar Yapılabilir?

İhtiyaç dışında konut almak mevcut ortamda düşük USD bazlı getiri sunabileceği için, onun yerine risk toleransına ve baz para birimine göre portföyler oluşturulabilir.

Risk toleransı, bir yatırımcının ne kadar risk almak istemesi ve riskin gerçekleşmesi halinde ne kadar yeterli servetinin ve/veya gelirinin olmasını ifade etmektedir. Dolayısıyla, risk almak istemek, yüksek risk toleransına sahip olduğu anlamına gelmemektedir.

Baz para birimi ise yatırımcıların birikimlerini takip ettikleri para birimidir. USD'yi baz para birimi olarak takip eden bir yatırımcı, yatırımlarının TL cinsinden artmasını değil, ABD doları cinsinden büyümesini ister. Yatırımlarına TL bazlı bakan bir yatırımcı ise, TL bazlı olarak birikimlerinin yükselmesini hedefler.

Aşağıda temel beklentilerimiz ve baz para birimlerine göre Genel Yatırımcı Tavsiyelerimiz yer almaktadır.

Beklentilerimiz

ABD'de enflasyonun beklentilerin altında kalması ile dolar ve tahvil faizleri gerilerken altın ve hisse fiyatlarında yükseliş yaşandı. Faiz artışı döngüsünün sona ereceği beklentileri hem yabancı hisseler hem de kıymetli madenler için alan açıyor. Portföylerde düşük oranlı da olsa taşınabilir.

Yerel piyasalarda bir süre daha sıkı para politikasının devamını öngörüyoruz. Bu durum ülke risk priminde düşüşü destekleyebilir ve TL varlıkların değerlemesini pozitif etkileyebilir. Bu bakış açısı ile hisse pozisyonları taşınabilir.

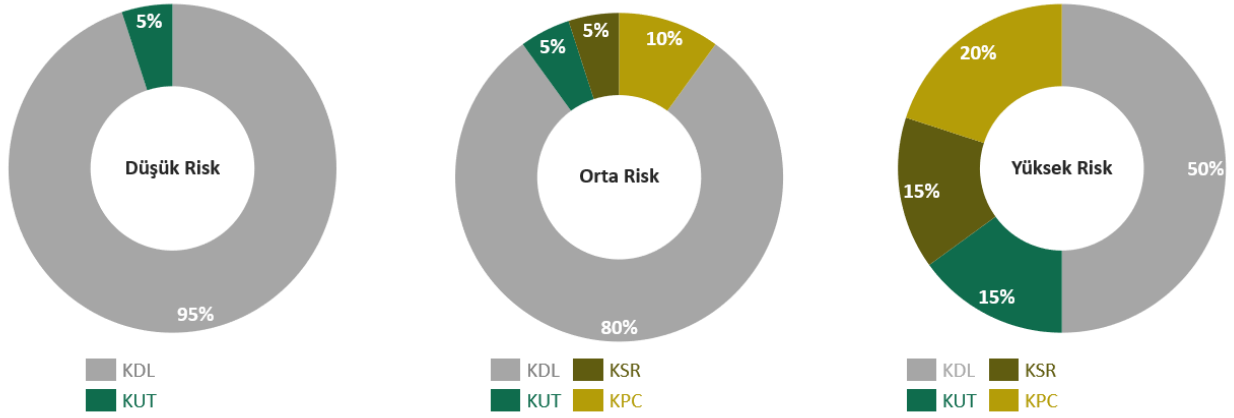
Enflasyonun 2024 yılının ikinci yarısında belirgin şekilde zayıflayacağını tahmin ediyoruz. Mevcut politikanın devamı halinde, TL sabit getirili enstrümanların bir süre sonra beklenen enflasyonun üzerine çıkabileceğini ve cazip hale gelebileceğini değerlendiriyoruz. Bu beklenti ile sabit getirili TL yatırımlar portföylerde yer alabilir, oranları artırılabilir.

Konut Yatırımlarına Hızlı Bir Bakış

Baz Para Birimi USD Olanlar için Genel Yatırım Tavsiyelerimiz

Konut fiyatları da bir tür ekonomik döngüyü takip etmektedir. Düşük faiz ortamı oluşmaya başladığında fiyat artışları görülürken, sıkılaşma başladığında tersi bir seyir görülebilir. Döngüsellik sebebiyle konutlar için de alım dönemi bir noktada oluşacaktır. Fırsatlar oluşana kadar düşük risk toleransına sahip olanlar Şekil-1’de “Düşük Risk” için ifade edildiği şekilde USD cinsi likit fonlar tercih edilebilir. Örneğin, KT Portföy Beşinci Katılım Serbest (Döviz) Fon (Fon Kodu: KDL) bu açıdan değerlendirilebilir. Daha yüksek risk toleransları için Şekil-1’de yer aldığı üzere yerli hisse (KPC), yabancı hisse (KSR) ve kıymetli madenler (KUT) yatırımları da portföylere eklenebilir.

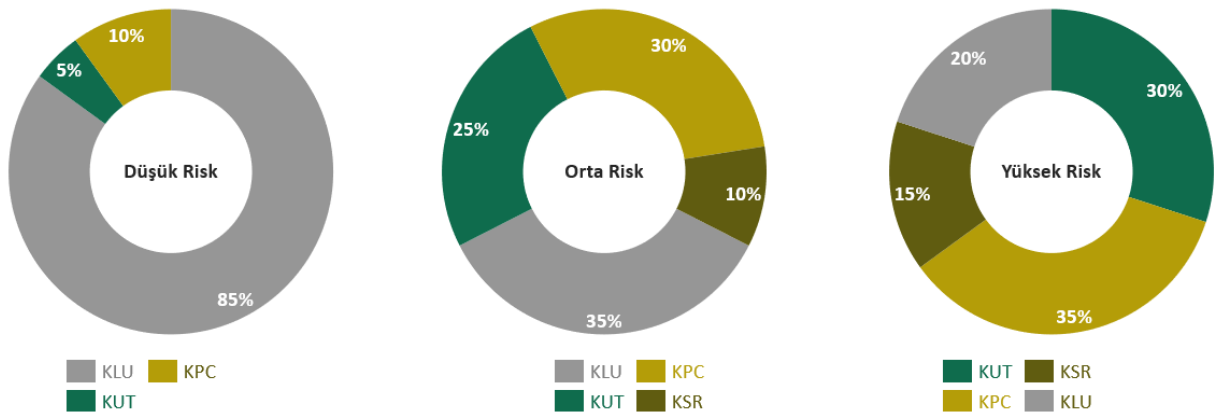
Şekil 1. Fon Dağılım Önerileri (Baz Para Birimi USD Olanlar İçin)



Baz Para Birimi Türk Lirası Olanlar için Genel Yatırım Tavsiyelerimiz

Yatırımlarına TL bazlı bakan yatırımcılar Şekil-2’de yer alan Genel Yatırım Tavsiyelerimiz çerçevesinde yatırım yapmayı değerlendirebilir.

Şekil 2. Fon Dağılım Önerileri (Baz Para Birimi Türk Lirası Olanlar İçin)



Konut Yatırımlarına Hızlı Bir Bakış

Fonlara İlişkin Bilgiler:

KLU Fonu: KT Portföy Para Piyasası Katılım Fonu

KUT Fonu: KT Portföy Kıymetli Madenler Katılım Fonu

KPC Fonu: KT Portföy Katılım Hisse Senedi Fonu

KSR Fonu: KT Portföy Sürdürülebilirlik Katılım Fonu (bu fonda maksimum %80'e kadar yabancı hisse taşınabilmektedir)

KDL Fonu: KT Portföy Beşinci Katılım Serbest (Döviz) Fonu

Risk Seviyelerine İlişkin Açıklamalar:

Görece Düşük Risk: Anaparadan kayıp yaşamayı pek istemeyen, yatırım ürünleri ile ilgili bilgi ve tecrübesi düşük olan yatırımcıları ifade eder.

Orta Risk: Anaparadan bir miktar kayıp yaşamayı göze alan, yatırım ürünleri ile ilgili bilgi ve tecrübesi olan yatırımcıları ifade eder.

Yüksek Risk: Yüksek getiri hedefiyle yüksek riske girerek anaparadan büyük bir miktar kaybetmeyi göze alan, yatırım ürünleri ile ilgili bilgi ve tecrübesi yüksek olan yatırımcıları ifade eder.

Çekinince Bildirimi:

Sermaye Piyasası Kurulunun "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i Uyarınca Yayımlanan Uyarı Notu: Burada yer alan yatırım ürünlerine dair bilgi, yorum ve tavsiyeler 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 dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu bilgiler doğrultusunda işlem yapmayı kabul ettiğinizi onaylayarak işlemlerinize devam edebilirsiniz.