Sabah notu

19.10.2021

H. Erkin Işık, CFA
+(90) 212 318 5096
hasanerkin.isik@qnbfinansbank.com

Deniz Çiçek
+(90) 212 318 5086
deniz.cicek@qnbfinansbank.com

- **Konut fiyatları Ağustos ayında yıllık %33.4 artarken, yeni konutlarda artış %40.2'ye yükseldi. Bu yüksek oranlı artışın halen inşaat maliyetlerinin altında olması, talep koşullarının izin vermesi durumunda konut fiyatlarındaki artışın devam edeceğini düşündürmektedir.**
- **TCMB'nin brüt döviz rezervinin 15 Ekim haftasında 2.3 milyar dolar, net rezervinin ise 2.5 milyar dolar yükseldiğini hesaplıyoruz. Döviz rezervlerindeki artış büyük ölçüde swaplardan ve altın tahvil ihracından kaynaklanmıştır.**

Konut fiyatlarında güçlü artış sürüyor

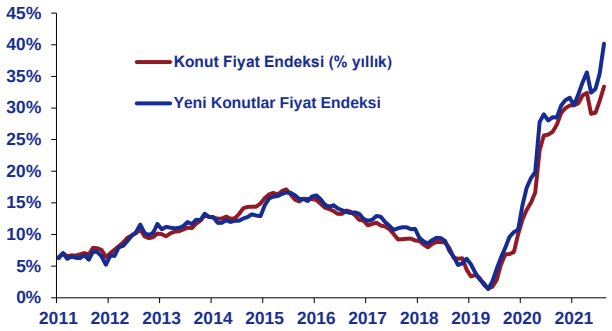
TCMB verilerine göre Türkiye konut fiyatları Ağustos ayında, tüm konutlarda aylık %3.9, yeni konutlarda %5.2 oranında arttı. Yeni konutlardaki artış oranı Mayıs 2020'deki %6.5'lik artışın ardından serideki en yüksek değeri kaydetti. Yıllık artış oranları da tüm konutlarda %31.1'den %33.4'e, yeni konutlarda %35.4'ten %40.2'ye yükseldi. (Grafik 1) Bu oranlar TÜFE'ye göre son bir senede sırasıyla %11.9 ve %17.6 oranlarında reel getiri ima ediyor.

Konut fiyatlarındaki hızlı artışın ana belirleyicisi, inşaat maliyetlerindeki yükseliş olarak gözüküyor. (Grafik 2) Kurlardaki değer kaybının yanında, hammadde maliyetlerindeki yükselişle inşaat maliyet endeksi Ağustos ayında yıllık %42.1 artış göstermişti. Konut metrekare fiyatındaki artışın %37.5 ile bunun altında olması, aradaki farkın kar marjından karşılandığını ve önümüzdeki dönemde talep görünümünün izin vermesi durumunda daha fazla fiyat artışı olabileceğini düşündürmektedir. İnşaat maliyetleri ile konut fiyatları arasındaki farkın 2017 yılı sonrasında açılmaya başladığı gözlenmiştir. 2017 yılı ortalaması ile karşılaştırıldığında, inşaat maliyetleri %137.6 artış gösterirken, konut metrekare fiyatındaki artış %93.9 olmuştur.

Döviz rezervinde yükseliş

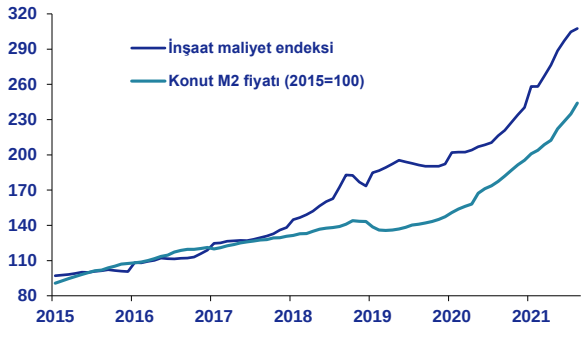
Analitik bilanço verilerinden yaptığımız hesaplamaya göre brüt döviz rezervi 15 Ekim haftasında 2.3 milyar dolar artışla 125.7 milyar dolar oldu. Geçen hafta bankaların zorunlu karşılıklarının 0.3 milyar dolar azaldığı gözlenirken, bu doğrultuda net rezervin 2.5 milyar dolar artarak 32.1 milyar dolar olduğunu tahmin ediyoruz. İncelenen hafta

Grafik 1: Konut fiyat artışı (yıllık %)



Kaynak: TCMB

Grafik 2: İnşaat maliyetleri ve konut fiyatları



Kaynak: TCMB, TÜİK, QNB Finansbank

içerisinde kamunun döviz mevduatı 0.5 milyar dolar, TCMB'nin yurtiçi bankalarla swap hacmi 0.9 milyar dolar yükselmiştir ki, bunlar net rezervdeki artışın çoğunu açıklamaktadır. Bunların yanında, altın fiyatlarındaki yükseliş ve reeskont kredilerinden girişler de döviz rezervlerini desteklemiş olabilir. Bunlar sonucunda swap hariç net rezervin -37.4 milyar dolardan -35.8 milyar dolara gelerek 2020 Ağustos ayından bu yana en yüksek değeri kaydettiğini hesaplıyoruz.

Piyasalarda bugün

ABD'de sanayi üretim endeksi Eylül ayında %1.2 oranında azalarak piyasa beklentisinin altında gelirken, kapasite kullanım oranı da %76.4'ten %75.2'ye geriledi. Hızlı parasal sıkılaşma endişelerinin hafiflemesi risk iştahını desteklerken, **S&P 500 endeksi** dün %0.3 oranında arttı. **10 yıllık ABD tahvil faizi** hafifçe gerileyerek %1.58 seviyesine geldi. Dolar benzer para birimleri karşısında zayıflarken, **EUR/USD** yükselerek bu sabah 1.1650 seviyelerine geldi. **Brent** petrol fiyatı 84.5 doların altına gevşerken, ons **altın** fiyatı hafifçe artarak 1775 dolar civarına geldi. Risk iştahındaki iyileşmeye bağlı olarak Asya-Pasifik hisse senetleri bugün genel olarak yükseldi.

Yurtiçinde ise bu haftaki PPK öncesinde faiz indirimi fiyatlamasıyla beraber TL üzerindeki değer kaybı baskısı sürdü. Sabah Asya piyasalarında 9.37 seviyesini gören **USD/TL** bu seviyenin yakınında seyrediyor. 5 yıllık Türkiye **CDS** primi 5 baz puan artışla 453 baz puan olurken, **2 yıllık tahvil faizi** %18.69 ile fazla değişmedi.

Hazine dünkü 2 yıllık sabit kuponlu tahvil ihalesinde %18.93 ortalama bileşik faizle 1.1 milyar TL, 5 yıllık TLREF'e endeksli tahvil ihalesinde %5.19 dönemsel faiz ile 0.6 milyar TL borçlandı. İhale öncesi rekabetçi olmayan tekliflerle kamu kurumlarına 2 yıllık tahvilden 4.4 milyar TL, piyasa yapıcılara toplam 2.1 milyar TL net satış yapıldı. Hazine'nin dünkü borçlanması böylece 8.2 milyar TL'ye ulaştı. Hazine bugün de 8 aylık hazine bonosu, 7 yıllık değişken faizli tahvil ve 2 yıllık kira sertifikası ihraç edecek.

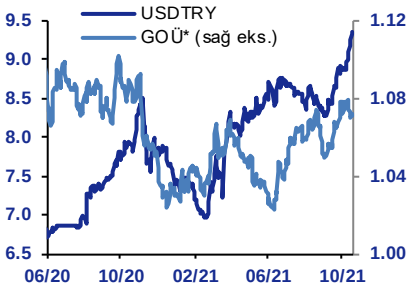
Bugün Türkiye'de önemli bir veri açıklaması bulunmazken, ABD'de konut başlangıçlarının Eylül ayında 1.6 milyon adet olması bekleniyor. Bunun yanında Fed yetkililerinin (Barkin, Bostic, Waller) konuşmaları takip edilecek.

Piyasalara Bakış

Döviz Piyasası

	Son fiyat	Günlük değ.	Haftalık değ.
USDTRY	9.3561	1.0%	3.4%
EURTRY	10.9018	1.3%	4.3%
SEPET	10.1288	1.1%	3.9%
EURUSD	1.1647	0.4%	1.0%
GBPUSD	1.3770	0.1%	1.3%
USDJPY	114.170	0.0%	0.5%
USDZAR	14.6304	0.2%	-2.2%
USDCNH	6.4077	-0.4%	-0.8%

TL ve gelişmekte olan ülke kurları



(*) 15 Gelişmekte olan ülkenin ortalama dolar kuru endeksi

Global Hisse Senetleri

	Son	Günlük	Haftalık
VIX	16.3	0.0	-3.7
S&P 500	4,486	0.3%	2.9%
DJ Ind.	35,259	-0.1%	2.2%
DAX	15,474	-0.7%	1.8%
FTSE	7,204	-0.4%	0.8%
NIKKEI	29,207	0.6%	3.5%
SHCOMP	3,593	0.7%	1.3%
BIST 100	1,418	0.6%	0.1%

Enerji ve Emtia

	Son	Günlük	Haftalık
Brent	84.4	-0.6%	1.2%
WTI	82.6	0.4%	2.4%
Bakır	75,300	2.3%	7.1%
Altın	1,775.1	0.4%	0.8%
Gümüş	23.5	0.8%	4.1%
Buğday	739.0	0.7%	0.7%

Tahvil ve Eurobond Piyasaları

Gösterge devlet tahvilleri (% bileşik)

	Faiz	Günlük	Haftalık
2 yıllık	18.69	0.00	0.42
5 yıllık	19.99	0.04	0.84
10 yıllık	20.03	0.07	0.94

Türkiye eurobondları (%)

	Faiz	Günlük	Haftalık
05/02/25	5.48	0.14	0.20
26/04/29	6.73	0.10	
11/05/47	7.37	0.05	0.07

Para ve swap piyasaları (% basit)

TCMB ort.	18.00	0.00	0.00
TLREF ON	18.82	0.03	-0.28
1 ay swap	21.42	1.31	1.43
1 yıl swap	23.50	0.91	1.50

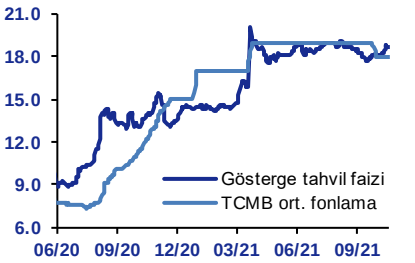
Şirket tahvilleri (%)

Garanti23	2.97	0.02	0.15
Akbank25	5.06	0.04	
Kchol25	4.28	-0.03	
Turkcell28	4.72	-0.01	

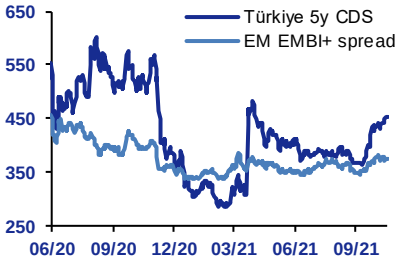
Global 10-Yıllık Faiz Oranları (%)

	Son	Günlük	Haftalık
ABD	1.58	-0.02	0.00
Avr. Birliği	-0.15	0.02	-0.06
İngiltere	0.90	0.12	-0.01
İtalya	0.90	0.03	-0.03
Japonya	0.09	0.01	0.00

Gösterge tahvil ve TCMB faizi (%)



EMBI+ ve Türkiye CDS (baz puan)



Kredi Riski (baz puan)

	Son	Günlük	Haftalık
EMBI+	374.3	-2.7	0.1
5Y CDS Spreadleri			
Türkiye	453.3	4.8	9.8
Rusya	84.1	1.3	-6.4
Brezilya	204.8	2.3	-5.4
G. Afrika	213.7	4.1	-7.3

Kaynak: Bloomberg Update: 19/10/2021 08:03

Bu rapor, QNB Finansbank Hazine Bölümü ekonomistleri tarafından müşterilerini bilgilendirmek amacıyla düzenlenmiştir. Raporun QNB Finansbank ile ilişkili bir kuruluşun müşterisi tarafından kullanılabilirliği, alan kişi ve bu kuruluş arasındaki akdi ilişkiye tabi olacaktır. Bu raporda sunulan bilgi, yorum ve tavsiyeler raporu hazırlayanların görüşlerini yansıtmakta olup yatırım danışmanlığı hizmeti kapsamında değildir. Mali durum ile risk ve getiri tercihlerinin çeşitliliğini göz önünde bulundurunca sadece bu raporda yer alan görüşlere dayanarak verilecek yatırım kararları beklentilere uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu rapordaki bilgilerin derlenmesinde güvenilirliğine inanılan sağlam kaynaklardan faydalanılmıştır; ancak bilgilerin doğruluğu bağımsız olarak teyit edilmemiştir. QNB Finansbank bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti vermemekte ve doğabilecek hatalarda sorumluluk üstlenmemektedir. Raporda sunulan bilgiler üzerinde önceden belirtilmeksizin değişiklik yapma hakkı saklıdır. QNB Finansbank ve ilişkili kuruluşlar ile bu kurumlarda çalışan personel araştırma raporlarında sözü edilen menkul kıymetlere yatırım yapabilir ve zaman içerisinde pozisyonlarını değiştirebilir. Bu raporda yer alan bilgilerin bir kısmı ya da tamamının kopyası çıkarılamaz ya da dağıtılamaz.