HAFTAYA FİNANSAL BAKIŞ 20.12.2021

• USD/TL kurunda artış devam ederken, Cuma günü 17 seviyesini test eden kur bu sabah 16.90 seviyelerinde güne başladı. 5 yıllık Türkiye CDS primi 50 puana yakın artarak 578 baz puan oldu. 2 yıllık tahvil faizi ise 34 baz puan artarak %22.30 oldu.

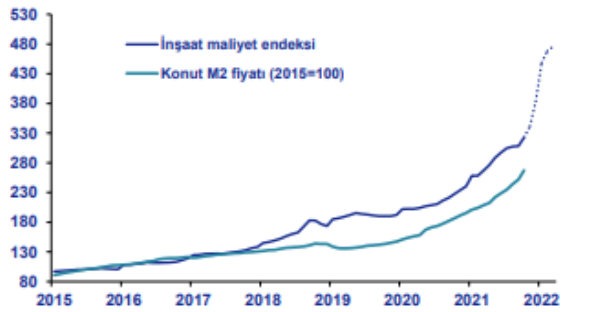
• Konut fiyatlarında maliyet baskıları güçlenecek Konut fiyatları Ekim ayında %5.5 aylık artış gösterdi ve bununla birlikte yıllık fiyat artışı %35.5 ile 2010 yılından itibaren yayınlanan endeksin en yüksek seviyesine çıktı. Aylık artış oranı da yine serinin en yüksek değerine işaret etmekteydi. Yeni konut fiyatlarındaki yıllık artış %48.4 ile daha yüksek olurken, yeni olmayan konutlardaki fiyat artışı %38.6 oldu. Her iki artış oranı da yine serinin en yüksek değerlerine işaret ediyordu. (Grafik 1) Geçtiğimiz seneden itibaren hızlanan konut fiyat artışlarında, güçlenen talep etkili olmuştur. Daha önceden incelediğimiz gibi, konut satışları geçen sene, düşen faizlerin ve kamu bankalarının kredi kampanyalarının etkisi ile ipotekli satışlar ağırlıklı olarak güçlenmişti. Geçen senenin son çeyreğinden itibaren faizlerin yükselmesi ile kredili satışlar gerilemiş, ancak bunun dışındaki satışlar yüksek seyretmeye devam etmiştir. Son dönemde ise, faizlerin düşmesi ile ipotekli satışlarda ılımlı bir artış eğilimi gözlenirken, ipoteksiz satışlar özellikle Kasım ayında çok sert yükselmiştir.

Artan talebin yanında, üretim maliyetlerindeki artış da konut fiyatlarını etkilemiş gözükmektedir. TÜİK'in malzeme ve işçilik ücretlerinden derlediği inşaat maliyet endeksindeki yıllık artış Ekim ayında % 4.8 olmuş, bu da yıllık artış oranını %41.9'a yükseltmiştir. Son veride, malzeme fiyatlarındaki yıllık artış %50.5 ile işçilik ücretlerindeki %22.6'lık artışın üzerinde bulunmaktadır. Ekonometrik çalışmalarına göre inşaat

Grafik 1: Konut fiyat endeksi (% yıllık)

Kaynak: TCMB

Grafik 2: İnşaat maliyetleri ve konut fiyatları



Kaynak: TCMB, TÜİK, QNB Finansbank

malzeme ücretleri; kurlar, metal fiyatları, enerji fiyatları ve bunların gecikmeli değerleri ile oldukça iyi açıklanabilmektedir. Enerji ve metal fiyatlarının dolar bazında yatay kaldığı ve reel kurların yataya yakın seyrettiği bir senaryoda, ekonometrik modelimizde ürettilen tahminlere göre malzeme fiyatları sonraki aylarda %40 civarında artış gösterecektir. Bunun üzerine, sene başında asgari ücret artışının etkisi ile işçilik maliyetleri de belirgin olarak yükselecektir. Toplam endekste malzemelerin %71, işçiliğin de %29 ağırlığı olduğu hesaplanıyor. Bu doğrultuda, toplam inşaat maliyet endeksinin bu senenin son iki ayında %18 civarında, önümüzdeki senenin ilk çeyreğinde de %23 civarında yükseleceğini tahmin ediyoruz. Bunun da inşaat maliyetlerindeki yıllık artışın %80 seviyelerine ulaşmasına ve konut fiyatlarındaki yükselişin devam etmesine yol açacağını düşünüyoruz. (Grafik 2)

• Fed politikasına dair parasal sıkılaşma beklentileri ve Omicron varyantının yayılmasıyla ilişkili endişelerle birlikte risk iştahı zayıflamayı sürdürdü. ABD'de S&P 500 endeksi dün %1 oranında azaldı. Oynaklık göstergesi VIX endeksi 20.6 seviyesinden 21.6'ya çıktı. Riskten kaçışla beraber 10 yıllık ABD tahvil faizi %1.37 seviyelerine indi. Dolar küresel piyasalarda güçlenirken, gerileyen EUR/USD bu sabah 1.1245 seviyesi civarında başladı. Brent petrol fiyatı 71.5 dolar seviyesi civarına geriledi. Ons altın fiyatı ise 1800 dolar seviyelerinde kaldı. Çin merkez bankası büyüme görünümünün zayıflamasına karşı gösterge durumundaki bir yıl vadeli faiz oranını düşürdü. Buna rağmen Asya-Pasifik bölgesi hisse senedi endeksleri risk iştahındaki bozulmayla beraber bugün geriledi.

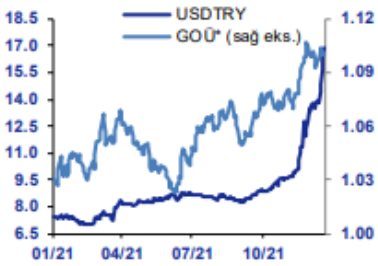
• Bu haftanın küresel piyasalardaki gündeminde Perşembe açıklanacak Kasım ayı ABD çekirdek tüketim harcamaları enflasyonu öne çıkıyor. Aylık %0.4 oranında artışla birlikte, yıllık enflasyonun %4.1'den %4.5'e yükselmesi bekleniyor. Veri gündeminin sakin olacağı yurtiçinde Kasım ayı merkezi yönetim borç stoku, Aralık ayı tüketici güven endeksi ve Kasım ayı yabancı ziyaretçi sayısı açıklanacak.

Piyasalara Bakış

Döviz Piyasası

	Son fiyat	Günlük değ.	Haftalık değ.
USDTRY	16.8928	7.3%	18.2%
EURTRY	19.0264	6.6%	18.0%
SEPET	17.9403	6.8%	18.0%
EURUSD	1.1249	-0.6%	-0.4%
GBPUSD	1.3222	-0.8%	0.0%
USDJPY	113.470	-0.1%	0.0%
USDZAR	15.9479	-0.2%	-0.4%
USDCNH	6.3872	0.1%	0.2%

TL ve gelişmekte olan ülke kurları



(*) 15 Gelişmekte olan ülkenin ortalama dolar kuru endeksi

Global Hisse Senetleri

	Son	Günlük	Haftalık
VIX	21.6	1.0	2.9
S&P 500	4,621	-1.0%	-1.9%
DJ Ind.	35,365	-1.5%	-1.7%
DAX	15,532	-0.7%	-0.6%
FTSE	7,270	0.1%	-0.3%
NIKKEI	27,945	-2.1%	-2.4%
SHCOMP	3,605	-0.7%	-2.1%
BIST 100	2,084	-8.5%	2.4%

Enerji ve Emtia

	Son	Günlük	Haftalık
Brent	71.4	-4.8%	-4.0%
WTI	68.8	-5.0%	-3.5%
Bakır	68,870	1.4%	-0.8%
Altın	1,801.9	0.1%	0.9%
Gümüş	22.4	-0.6%	0.1%
Buğday	769.0	-0.2%	-2.5%

Tahvil ve Eurobond Piyasaları

Gösterge devlet tahvilleri (% bileşik)

	Faiz	Günlük	Haftalık
2 yıllık	22.30	0.00	1.01
5 yıllık	23.92	0.00	1.00
10 yıllık	22.83	0.00	1.17

Türkiye eurobondları (%)

	Faiz	Günlük	Haftalık
05/02/25	7.26	0.59	0.64
26/04/29	7.68	0.38	0.45
11/05/47	7.62	0.21	0.28

Para ve swap piyasaları (% basit)

TCMB ort.	14.79	-0.21	-0.21
TLREF ON	14.38	-1.65	-1.21
1 ay swap	26.30	4.09	-1.44
1 yıl swap	30.26	2.19	0.53

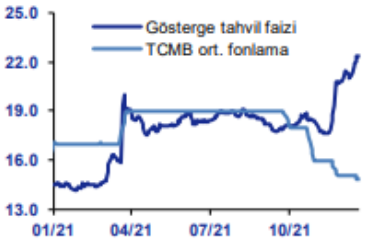
Şirket tahvilleri (%)

Garanti23	4.69	0.48	0.50
Akbank25	7.22	0.68	0.85
Kchol25	5.90	0.07	0.51
Turkcell28	6.52	0.52	0.79

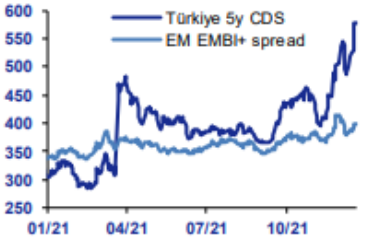
Global 10-Yıllık Faiz Oranları (%)

	Son	Günlük	Haftalık
ABD	1.37	-0.04	-0.05
Avr. Birliği	-0.38	-0.02	-0.03
İngiltere	0.58	0.03	0.04
İtalya	0.89	-0.02	-0.07
Japonya	0.04	-0.01	-0.01

Gösterge tahvil ve TCMB faizi (%)



EMBI+ ve Türkiye CDS (baz puan)



Kredi Riski (baz puan)

	Son	Günlük	Haftalık
EMBI+	397.2	10.5	14.0
5Y CDS Spreadleri			
Türkiye	577.9	50.6	60.2
Rusya	132.0	10.7	26.2
Brezilya	223.5	0.9	2.2
G. Afrika	214.7	2.0	-1.8

Kaynak: Bloomberg Update: 20/12/2021 08:06

Haftalık Veri Gündemi

Tarih	Ülke	Gösterge	Dönem	Piyasa Beklentisi	Önceki
20 Ara	Türkiye	MY borç stoku (trilyon TL)	Kas		2.3
21 Ara	Türkiye	Tüketici güven endeksi	Ara		71.1
	ABD	Cari işlemler dengesi (milyar USD)	3Ç		-190.3
	Euro Bölgesi	Tüketici güven endeksi	Ara	-7.8	-6.8
22 Ara	ABD	GSYH - yıllık (%)	3Ç	2.1	2.1
	ABD	Çekirdek tüketim harcamaları enflasyonu (%)	3Ç		4.5
	ABD	Tüketici güven endeksi	Ara	112.0	109.5
	ABD	Mevcut konut satışları (milyon)	Kas	6.5	6.3
23 Ara	ABD	Kişisel gelirler - aylık (%)	Kas	0.4	0.5
	ABD	Özel tüketim harcamaları	Kas		0.7
	ABD	Tüketim harcamaları - aylık (%)	Kas	0.6	1.3
	ABD	**Çekirdek tüketim harcamaları enflasyonu (%)**	**Kas**	**4.5**	**4.1**
	ABD	Dayanıklı mal siparişleri (%)	Kas	1.5	-0.4
	ABD	Dayanıklı mal siparişleri, ulaşım hariç (%)	Kas		0.5
	ABD	Haftalık işsizlik maaşı başvuruları (bin)	Haftalık		206.0
	ABD	Michigan Üniv. güven endeksi	Ara	69.7	70.4
	ABD	Yeni konut satışları	Kas	760.0	745.0
24 Ara	Türkiye	Yabancı ziyaretçi sayısı - yıllık (%)	Kas		99.3

Kaynak: Reuters