

Z. Altan Elmas
Konutder Yönetim Kurulu Başkanı

“Aralık ayında gelen tüm zamanların aylık en yüksek satış rakamıyla birlikte 2019 yılını iyi kapadık.”

Türkiye genelinde Aralık ayında 202 bin 074 adet konut satıldı. Son altı ayda ortalama 140 bin aylık satış rakamını yakaladık ve yılı 1 milyon 348 bin 729 konut satışıyla kapadık. 2018 yılıyla kıyaslırsak yüzde 1,94 civarındaki azalışa rağmen son 4 yıllık ortalamaya çok yakın bir rakamla seneyi bitirdik. Hükümetimizin aldığı tedbirler neticesinde, 1 Ağustos itibarıyla kamu bankalarının konut kredisi faiz oranlarını 15 yıl vadeye kadar yüzde 0.99'a indirmesiyle başlayan süreçle ertelenen konut talebi canlanmış ve vatandaşlarımız yeniden konut alımına geçmişti. Aralık ayında kırılan rekorda yıl sonunda biten tapu harcı ve KDV oranındaki indirimin de önemli bir payı olduğunu görüyoruz. Böylece yılın ilk yarısında yaşanan düşüşü ikinci yarıda telafi ettik ve çalışmalarımızın karşılığını aldık. Sektörümüzün yeniden moral bulmasıyla birlikte 2020 yılının üretim ve istihdamın arttığı daha bereketli bir yıl olmasını temenni ediyoruz.

“Birinci el konuta yönelik harç ve KDV indirimi devam etmeli.”

Türkiye genelinde birinci el konut satışları geçen yılın Aralık ayına göre yaklaşık yüzde 8 artarak 75 480 adet olarak gerçekleşti. Birinci eldeki bu artışın yanı sıra, ikinci el satışlarda geçtiğimiz Aralık ayına oranla yüzde 90'a yakın bir artış gözlemliyoruz. 2019 yılının Ocak ayında birinci el satışların toplam satışlar içindeki payı yüzde 42 civarında iken, yıl genelinde düşerek Aralık ayında yüzde 37 mertebesine inmiştir. Konut kredisi ve TL mevduat faizlerindeki düşüş, ikinci el konutların satışını göreceli olarak daha fazla arttırmıştır. Konut alıcılarını 1. el konut alımına yönlendirecek teşvik mekanizmalarına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu çerçevede kamu bankalarımız 1. el konut kredi faizini aylık yüzde 0,79'a çekerek çok önemli bir adıma yine öncülük yaptılar. Bu adım 1. el konutları avantajlı hale getirdi. Toplam satışların içinde 1. el konut satışının artması, inşaat sektörümüzün, sanayimizin, hizmet sektörümüzün ve dolayısıyla ülke ekonomimizin büyümesi ve istihdamın artması anlamına gelmektedir. Vatandaşlarımız 1. el konutlara yönlendirildikçe enerji verimliliği elde edilecek ve depremin yıkıcı etkisi büyük ölçüde azaltılmış olacaktır. Bu nedenle, 2019 sonunda biten harç ve KDV indirimi teşviklerinin birinci ele yönelik olarak uzatılmasını hükümetimizden talep ediyoruz.

Vatandaşlarımıza 2019 yılında sınırlı sayıda yeni ruhsat alındığını, ruhsat alımlarındaki bu düşüşle ve stokların gün geçtikçe erimesiyle mevcut konutların değerinin artacağını, yeni konutların ortalama yüzde 40-50 arası daha pahalıya mal edileceğini göz önünde bulundurmalarını tavsiye ediyoruz. Bu süreçte konut alan vatandaşlarımız bu fiyat ve oranlarla kazançlı çıkacaklardır.

“Yabancıya konut satışında yılı rekorla bitirdik.”

2019 yılında yabancı uyruklulara yönelik satışlar 45 483 konut olarak gerçekleşti. Geçen yıla kıyasla, yüzde 15 civarında bir artış gerçekleşti. 2016 yılında 18 189, 2017 yılında 22 234 konutun yabancı uyruklulara satıldığı göz önünde bulundurulursa geldiğimiz noktanın ne kadar önemli olduğu anlaşılabilir. Toplam satışlar içindeki pay ise henüz sadece yüzde 3,3 seviyesinde. Bu ivmenin devam edeceğini öngörüyoruz. Ayrıca yabancı uyrukluların taşınmaz alması ile gayrimenkul yatırım fonundan katılma payı satın alması arasında bir fark bulunmadığından, gayrimenkul yatırım fonu katılma payı olarak vatandaşlık kazanılmasına ilişkin tutarın 250.000 ABD Doları'na indirilmesinin uygun olacağını düşünüyoruz. Gayrimenkul sektörünün ülkemize döviz kazandırmaya devam edeceğini memnuniyetle vurguluyoruz. 2019'da yaklaşık 6 milyar dolar döviz girdisi sağladık, 2020'de bu rakamı 8 milyar dolara çıkarmayı ümit ediyoruz.