

Z. Altan Elmas
Konutder Yönetim Kurulu Başkanı

2020 Ekim ayı konut satışları Türkiye’de bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında, yine İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve yüzde 18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Haziran’dan itibaren hükümetin teşvikleri ve gayrimenkul firmalarının kampanyalarıyla ivme gösteren konut satışlarımız Ağustos’ta konut faizlerinin yüzde 1’in üzerine çıkmasıyla kademeli olarak bir düşüşün de yaşanacağını öngörüyoruz. Geçen aya göre bir düşüş olsa da büyük bir düşüşten söz edemeyiz. Talep hala var. Vatandaşlarımız konut almaya devam ediyor. Bu rakam, son 5 ayın en düşük rakamı olsa da tarihsel ortalamalara göre belli bir seviyeyi koruduğu anlaşılıyor.

İpotekli satışta düşüş trendi devam ediyor

Ekim ayında en büyük kayıp ipotekli satışlarda yaşandı; ipotekli satışlar, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 49,3 azalışla 25 bin 566 olarak gerçekleşirken toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı ise yüzde 21,4 oldu. Buradaki kaybın nedeni ise Ağustos başından itibaren devam eden faizdeki artıştan kaynaklanmaktadır. Buna karşılık diğer satış türleri dediğimiz kısım küçük de olsa üzerine koyabildiğini görüyoruz. Bu kısımda, Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,7 artarak 94 bin 8 konut el değiştirdi.

10 aylık veriler al iştahının devam ettiğini gösteriyor

Ekim 2020 konut satış rakamlarında düşüş görülse de Ocak – Ekim ayları arasında 1 milyon 280 bin 852 konutun satıldığını görüyoruz. Bu oran bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 27’lik bir farkla artış gösterdi. Aylık bazda düşüşe rağmen büyük tabloya baktığımızda vatandaşlarımızda al iştahının devam ettiğini görmekteyiz. Pandemi dönemini yaşadığımız karantina sürecindeki ayları dışında tutarsak geçen yıla oranla elde ettiğimiz bu artış ciddi bir başarıdır.

Deprem gerçeği vatandaşı birinci el konuta yöneltmeli

Ekim ayında Türkiye genelinde birinci el konut satışlarının bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,3 azalarak 36 bin 976 olduğunu görüyoruz. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 30,9 oldu. Bu önemli bir dilimi oluştursa da bu oranın daha artmasını umut ediyoruz. Çünkü deprem denilen bir gerçekle yaşıyoruz. Hükümetimizin, kamu bankalarının teşvikleri ile dönem dönem kredi oranlarını düşüren adımlar atılıyor. Özel sektör olarak bizler de kendi kampanyalarımızla vatandaşlarımızın ev almasını kolaylaştırmaya çalışıyoruz. Bugün kamu bankaları tarafından özellikle birinci el konutlar için sunulan 120 ayda 0.99 faiz oranı aslında büyük bir fırsat. Ancak insanlarımız deprem gerçeğini unutuyorlar ve ikinci el binalardan ev sahibi olmayı tercih ediyorlar. Elbette her vatandaşımız, ev alırken bütçesine göre hareket etmelidir ancak bizim önerimiz, ciddi bir ön araştırma yapmaları, birinci el konutları tercih etmeleri ve deprem gerçeğini asla akıllarından

çıkarmamaları olur. Özellikle İstanbul'da büyük bir depremin beklendiği konusunda tüm bilim insanları hemfikir ve bunu sürekli dile getiriyorlar. Buna karşılık rakamlara baktığımızda İstanbul'da satılan toplam konutların yüzde 71,3'lük kısmının ikinci el olduğunu görüyoruz. Beklenen büyük İstanbul depremini düşününce bu rakam tam tersi olmalı. Böyle bir tehlikeyle burun buruna yaşarken ev alırken tercihleri sıfır konutlara yöneltmek gerekiyor. Diğer yandan ikinci elde faiz oranlarına baktığımızda, 1.50'ler civarında. 500 bin TL'lik bir kredide birinci el toplam maliyetiyle ikinci el toplam maliyeti arasında yaklaşık %15'lik bir fark var. Ve bu fark pozitif anlamda birinci elden yana. Özellikle Merkez Bankası'nın faiz artırımına gitmesinin beklendiği şu sıralarda 0.99'luk mevcut kampanyalar büyük bir fırsat oluşturuyor.

Yabancıya satış devam ediyor, sektör ülkeye döviz kazandırmaya devam ediyor

Yabancıya satışta yüzde 23'lük bir artış görüyoruz. Ekim ayında yabancı alıcılara 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti. Bu çok iyi bir rakam. Bu Ekim ayında yaklaşık 800 milyon dolar döviz girdisi demektir. Eylül – Ekim aylarında 1,5 milyar doları aşan bir döviz girdisi sağlanmıştır. İlk sırayı 2 bin 458 konut satış ile İstanbul alıyor. Ve İstanbul'u 928 konut satışı ile Antalya takip ediyor. Seyahat yasaklarının kalması ve özellikle geçtiğimiz haftalara kadar yüksek seyreden döviz kurunun yabancı yatırımcı için cazip etkilerini biz de sektör olarak konut satışlarımızda görmeye devam ettik. Bundan sonra da ülkemiz, dünyanın her yerinden vatandaşlar için yatırım tercihi olmaya devam edecektir.

Peşin satışlara yönelim sürüyor

İpotekli satışlardaki düşüşün yanı sıra yine peşin satışa yöneliminin sürdüğünü görüyoruz. Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre diğer satışların yüzde 1,7 arttığını görüyoruz. Peşin alım adetleri küçükte olsa artışına devam ediyor. Birinci el satışların toplam içerisindeki payı yüzde 30.1 oldu.