

**Z. Altan Elmas**  
**Konutder Yönetim Kurulu Başkanı**

**“Konut satışları üçe katlandı”**

TÜİK, Haziran 2020 konut satış rakamlarını açıkladı. Buna göre, satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 209,7 arttı ve 190 bin 12 adet konut satışı gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı ise yüzde 152 artarak 58 bin 632'ye yükseldi ve toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 30.9 oldu. İpotekli konut satışları, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 1,286.9 artarak, 101 bin 504 adete yükseldi. Böylece, ipotekli satışların payı da yüzde 53.4 düzeyine yükseldi.

**“Normalleşmeye “V” şeklinde başladık”**

Tüm bu rakamlar, pandemi sürecinde duraklayan hatta durma noktasına gelen sektörümüzün ne kadar hareketlendiğini kanıtıyor. Zaten 2019 Ağustos'undan itibaren, faizlerin yüzde 1'in altına düşmesiyle birlikte konut piyasasında bir toparlanma başlamıştı. 2020'nin ilk çeyreğinde de bu hareketlilik sürdü, biz de sektör olarak stoklarımızı eritmeye devam edebildik. Pandemi sonrasında Haziran ayında başlayan normalleşme sürecinde Bakanlığımızın açıkladığı teşvik paketi de sektörümüzü bizim beklentilerimizin çok üzerinde hareketlendirdi. 190 bin konutun 101 bininin kredili satış olarak gerçekleşmiş olması da bunu kanıtıyor. Normalleşmeye “V” şeklinde başladık diyebiliriz.

Temmuz ayına da iyi başladık, satışlar devam ediyor ve daha birkaç ay da bu hareketliliğin devam edeceğini öngörüyoruz. Ancak kamu bankalarının 0,64 faiz oranını, bir yıl ödemesiz ve 15 yıl vadeli sunduğu bu mekanizmayı daha ne kadar ay devam ettireceği de kritik bir konudur. Çünkü bugün piyasayı hareketlendiren bu kampanyadır.

**“Endişelerimiz yerini ümide bıraktı”**

Pandemi sürecindeki durma hali tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de negatif etkiledi. Haziran ayından itibaren yeni normalleşme ile beraber, mutlaka bir bekleyen talebi alacağımızı umuyorduk. Ama açıkçası bu kadar büyük ivme yakalayıp bu kadar büyük bir taleple karşılaşacağımızı çok düşünmüyorduk. Tabi burada hükümetimizin almış olduğu kapsamlı teşvik paketi çok önemliydi. Hazine ve Maliye Bakanlığımız konut, otomotiv, beyaz eşya, mobilyaya dönük sektörlerle beraber, alımı ve ticareti teşvik edici çok güçlü mekanizmalar ilan edince çok önemli bir ivme kazanmış oldu. Endişelerimiz yerini ümide bırakmış oldu. Haziran'ın başından sonuna kadar çok ciddi bir insan hareketiyle, çok rafine, kararlı, almak için gelen bir kitleyle karşılaştık. Bu da bizim için oldukça iyi bir tabloydu.

**“İlk defa yüzde 60'a yakın konut kredili alım gerçekleşti”**

Haziran ayında ilk defa şu da yaşandı. Genelde Türkiye'de satılan konutların yarısından fazlası insanların kendi imkanlarıyla aldıkları konutlardır. Yani yüzde 40 civarında konut kredisi ile satılan konut olur. Haziran'da ilk defa bu tersine döndü. Yani neredeyse yüzde 60'a yakın

konut kredili alım gerçekleşti. Bu süreç, kendi parasıyla konut alımını da teşvik etti. Konuta olan ilgi ve alakayı da büyütmüş oldu.

### **Eylül-Ekim'de yeni proje işaretleri görülebilir**

Eylül – Ekim'den itibaren yeni projelerle ilgili sektörden işaretler görebiliriz ama bunun ön şartı Eylül – Ekim'e kadar bu ivmenin böyle devam etmesi lazım. Yani ayda 200 bin olmasa bile en az 150 -160 bin tempoyla 3 - 4 ay daha devam edebilirsek o zaman yeni konut üretimlerini de görmeye başlayabiliriz.

### **Birinci el biraz daha teşvik edilmeli**

Burada birinci el ikinci el konut dengesi önemli; kampanyalarda da buna dikkat ediliyor. Mesela 0,64 birinci elde, 0,74 ikinci elde. Ama buna rağmen Haziran ayındaki rakamlara baktığımız zaman yüzde 70'nin ikinci el yüzde 30'nun birinci el olduğunu görüyoruz. Bu daha önce yarı yarıydı. Bizim hızlıca insanlarımızın tercihlerini birinci elden yana döndürmemiz lazım. Demek ki ortaya koyduğumuz mekanizma konut satışlarını hızlandırıyor ama birinci ele yeteri kadar pay vermiyor. O zaman bizim ilave bazı mekanizmalarla birinci eli daha cazip hale getirecek şeyler yapmalıyız.

Birinci el üreticileri, özellikle Konutder üyeleri, fiyatlarını zaten artırmadılar. Fiyatlar makul bir seviyede son bir buçuk senedir devam ediyor. Bizim inşaat sektörünü canlandırmamız için birinci eli teşvik etmemiz gerekiyor. Bu ne olabilir; bazı vergi indirimleri olabilir, üreticilerin ellerinde ofis ve ticari alan stoku var. Bunlar kampanyadan yararlanamıyor. Bunlara yönelik KDV indirimi olabilir. Bunlar için ayrı bir paket olabilir. Bir de faiz makasını biraz daha açmak olabilir. 0,64 değil de 0,54 faiz uygulanabilir. Çünkü 0,74 de makul bir rakam. Birinci elin rekabet şansı böylece biraz daha artırılabilir.