

Z. Altan Elmas
Konutder Yönetim Kurulu Başkanı

Konutta tarihi rekor

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Temmuz ayında da yükselişini sürdürdü. TÜİK verilerine göre konut satışları, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 124,3 artarak 229 bin 357 oldu. 2020'nin ilk yarısında yüzde 40, aylık bazda ise yüzde 20 oranında artış yaşandı.

İpotekli satışlar dokuza katlandı

İpotekli konut satışları da bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 900 artarak 130 bin 721 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde ipotekli konut satışı yüzde 313,9 artarak 397 bin 95 adet oldu. Toplam konut satışları içindeki ipotekli satışların payı da ilk 7 ayda yüzde 57'ye yükseldi.

Birinci el satışlar, ikinci elin gerisinde

Diğer yandan Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 74,5 artarak 67 bin 937 olurken toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 29,6 oldu. İkinci konut satışları ise yüzde 155 artış göstererek 161 bin 420 oldu. Böylece ilk el satışlar, ikinci elin gerisinde kalmaya devam etti. Oysa geçen yılın ilk yedi ayında birinci elin oranı yüzde 40, 2013'den 2017 yılına kadarki dönemde de ortalama yüzde 45 seviyesindeydi.

Deprem gerçeğini hatırlamalıyız

Bugün 17 Ağustos depreminin yıl dönümünde bu vesileyle bir kez daha deprem gerçeğini hatırlamışken eski konutlardan ziyade birinci el konutlara halkımızı yönlendirmeliyiz.

Ruhsat sayılarındaki düşüş fiyatları zorluyor

Önceki yıllarda 1 milyonun üzerinde alınan yeni ruhsatın aksine 2020 yılının ilk altı ayında alınan ruhsat sayısı tüm Türkiye'de 212.231 olarak gerçekleşti. Bir yandan satışlar rekor seviyesindeyken diğer yandan yeni ruhsat alımında düşüş trendinin devam ediyor olmasının sonucu olarak bekleyen konut stokları eriyor. Yeni inşaatın az olması neticesinde de önümüzdeki dönemde fiyatlarda yukarı yönlü baskı olacağını verilerden hareketle görebiliyoruz.

V yükselişle satışlar zirve yaptı

Pandemiyle birlikte birikmiş talep kamu bankalarının faiz indirimi ve kampanyalarla ivmelenmiş oldu. Bu süreçte iki ayda 420 bin civarında konut satıldı. Sektörde yaşanan V şeklindeki yükseliş böylece zirve yaparak tarihi rekor kırdı. Bu artışlarda en önemli etki şüphesiz kredi oranlarının düşmesi, ödemelere bir yıl sonra başlama, 180 ayı bulan vadelerin olması ve sektör temsilcilerinin de kendi bünyelerinde başlattıkları kampanyalar oldu. Bu vesile ile hem Hükümetimize hem Bakanımıza hem de kamu bankalarına bu süreçte gösterdikleri dirayetli duruş ve sektörümüzün ivmelenmesi için verdikleri tüm destek için gönülden teşekkür ediyoruz.

Faizlerin yükselmesi üretimi ve satışı etkiliyor

Faizlerin yükselmesi her sektörde olduğu gibi konutta da hem üretimi hem de satışı etkiliyor. Hatta en çok konutu etkiliyor da diyebiliriz. Aylık yüzde birin altında bir faiz olduğu zaman

satışlar hızlanıyor. Konut alıcılarının uzun vadeli borçlanabilmeleri ve satışların devam edebilmesi için faizlerin 1'in altında kalması gerektiğine inanıyoruz.

Birinci elde faiz avantajı sürmeli

řu anda geldiğimiz noktada piyasa faizleri 1,05'ler ve 0,99'lar civarında. Kamu bankaları ise birinci el için faizleri 0,87'de tutmaya devam ediyor. Nispeten birinci el biraz daha avantajlı. Birinci el konutlardan faizin 1'in altında kalması durumunda Ağustos ayında da 140-150 bin civarı bir satış rakamı bekliyoruz. Yıl sonuna kadar da konut satışlarının belli bir ivmeyle devam edeceğini öngörüyoruz. Özellikle birinci el satışlarda yıl sonuna kadar konut kredisinin aylık 0,70 li seviyelerde olmasını sektör olarak talep ediyoruz. 250'den fazla sektöre öncülük eden ve ciddi istihdam kaynağı bir sektör olarak üretimlerin devam etmesi için bu desteği hükümetimizden bekliyoruz.