

14.01.2022

**Z. Altan Elmas**

**Konutder Yönetim Kurulu Başkanı**

**Sur Yapı Yönetim Kurulu Başkanı**

### **Enflasyona karşı konut rağbet görüyor**

TÜİK'in açıkladığı veriye göre konut satışları aralık ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 113,7 arttı. 226.5 bin konut satışının gerçekleştiği aralık ayında, pandemi sonrası temmuzda gerçekleşen satış sonrası Türkiye tarihinin ikinci en yüksek aylık satış rakamına ulaşıldı. Sonuç şaşırtıcı olmamakla birlikte enflasyon karşısında TL'de yaşanan değer kaybı sonrası yatırımcıların varlıklarının değerini koruma arayışında konuta rağbet ettikleri görülüyor. Bu, aynı zamanda piyasanın canlılığına dikkat çekiyor.

### **İpotekli konut ortalamanın altında**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 209,3 artış göstererek 45 bin 260 oldu. 2021'de toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 19,7 olarak gerçekleşti. Ancak detaylara baktığımızda, özel bankaların yüksek konut kredi faizleri sebebiyle ipotekli satışların toplam içerisindeki payının yüzde 20.0 ile tarihsel ortalamaların altında kaldığı görülüyor.

### **Birinci el ortalamanın üstünde**

Birinci el konut satış sayısı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 108,0 arttı, 76 bin 747 oldu. Birinci el satışların toplam içerisindeki payı ise yüzde 33.88. Bu, son dönemdeki ortalamaların yüzde 30.94 ile üzerine çıktığını gösteriyor.

### **Yabancıya satış tarihi zirvesinde, 10 milyar dolar döviz girdisiyle rekor kırdı**

Türkiye genelinde 2021'de yabancılar 58 bin 576 konut satılırken, aralık ayında tarihi zirvesine çıktı ve 7841 konut satışı gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışlarının ilk sırasında 26 bin 469 konut satışı ile İstanbul var. İstanbul'un ardından 12 bin 384 konut satışı ile Antalya, 3 bin 672 konut satışı ile Ankara geldi.

Yabancıya satışta artan döviz kurunun yabancı konut alıcıları için bir avantaj olmasının yanı sıra markalı konut firmalarının yeni pazarlara açılması ve bu iştahın artarak devam etmesi önemli. Dünya genelinde konut fiyatlarının dolar bazında %20 ye yakın artması ve Türkiye'de konut fiyatlarının dolar bazında hala çok cazip olması yabancı talebini artırdı diyebiliriz.

### **Genel satış durumu nasıl oldu?**

12 aylık satışların geneline baktığımızda sonuç şaşırtıcı değil. Her ne kadar inşaat maliyetlerinin arttığı, konut kredi faizlerinin yüksek seyrettiği ve konut fiyatlarının arttığı bir yıl geçirmiş olsak da, enflasyon karşısında konuta yatırım ilgi görüyor ve piyasanın canlılığını da gösteriyor. Konut, yatırımcı için enflasyon ve ekonomik belirsizliklere karşı güvenli bir liman olmayı sürdürüyor. Yabancıya satış açısından da döviz kurunun bir avantaj olması ve aşılama çalışmalarının etkisi büyük. Dolayısıyla tarihi zirvesine ulaşarak rekor kırması kaçınılmaz bir sonuç.

Önümüzdeki dönemde de hem yurt içi konut talebinin hem de yurt dışı konut talebinin canlı olmasını beklemekteyiz.

Kamu bankalarımızın birinci el konut üretimini desteklemek için konut kredi faizlerinin aylık 1,20 seviyesinde tutması yeni konut üretimi açısından hayati önemdedir. Yeni konut üretimini desteklemek ve konut arzını bir miktar arttırmak için KGF destekli üretim kredileri de elzem gözükmemektedir. Artan maliyetler sektörün işletme sermayesi ihtiyacını artırmıştır.