

Z. Altan Elmas
Konutder Yönetim Kurulu Başkanı
Sur Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

Maliyet artışı, yüksek faiz ve döviz kuru satışları sınırlandırıyor

2021 Nisan ayı konut satışları Türkiye’de bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 124,1 artarak 95 bin 863 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 19 bin 260 konut satışı ve yüzde 20,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Genelde geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırma yapılsa da pandemi nedeniyle böyle bir karşılaştırmanın doğru olmayacağı düşüncesindeyiz. Bir önceki aya göre ise satışlar yüzde 14 gerilemiş durumda. Artan enflasyon riski tüketicilerin bir miktar korunma amaçlı hareket etmesine, gelecek taleplerini erkene çekmeye sevk etse de yüksek faizler ve döviz kuru satışları sınırlandırıyor.

İpotekli satışlarda gerileme devam ediyor

Yüksek konut kredisi faizleri dolayısıyla ipotekli konut satışlarındaki gerileme ivmesi Nisan ayında da devam etti. 2021 Nisan dönemi verilerine bakıldığında; ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,4 artış göstererek 17 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı ise yüzde 18,3 olarak gerçekleşti. Mart ayında bu oran yüzde 19’larda idi. Önceki aylardan da devam eden bir gerileme söz konusu. Yüzde 18’lik oran tarihsel ortalamaların çok altında. Bu oran yaz aylarında yüzde 60’lara yükselmiş, sonra faizlerdeki yükseliş sonrası ipotekli satışların azalması ile aşağı gelmişti. Rekor seviyelerde satışlara erişmemiz, sektörün yeniden canlanması önünde genel faiz oranlarının ve konut kredi faiz oranlarının hala çok yüksek seviyelerde olması, konuta erişimin önünde önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir.

Kredi faizleri erişilebilir seviyelerde tutulmalı

2021 Nisan ayında ilk defa satılan konutlar yüzde 96,7 artarak 29 bin 212 oldu. Toplam konut satışları içindeki payı ise yüzde 30,5 oldu. İkinci el konut satışları da bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 138,6 artarak 66 bin 651 olarak gerçekleşti. İkinci el satışların payının tarihsel ortalamaların üzerinde kalmasını yeni konutlardaki maliyet artışının yüksek olmasına bağlıyoruz. Kredi faizlerindeki yüksek seyir ve bankaların zayıf oranda kredi verme iştahı ve de yeni konutlardaki maliyet artışının yüksek olmasının sonucu olarak böyle giderse birinci el konut satışlarında durgunluğun süreceğini tahmin ediyoruz.

Ekonominin lokomotifi olan, inşaat ve konut sektörü başta olmak üzere turizm ve diğer hizmet sektörlerine olumsuz etkileri devam ediyor. Kasım 2020’de faizlerin yükselmesi ve nihai noktada yüzde 19’a gelmesiyle konut satışları çift taraflı bir baskı altında kaldı. Bir yandan pandemi, bir yandan faiz artışının olumsuz etkileri, diğer yandan dünya emtia fiyatlarının ve de ülkemize has bir hastalık haline gelen döviz kurlarının yükselmesi - bu 4 olumsuz faktör - bir araya gelerek sektörümüzü oldukça zorlamaktadır. Diğer yandan maliyetlerin sürekli artması ve bu durumun kaçınılmaz sonucu olarak, yeni konut fiyatlarına yansımaları birinci el konut satışlarını oldukça baskılamış ve halkımızın yeni ve sağlam konuta erişimini olumsuz etkilemiştir.

Bu noktada hükümetimizden acil beklentimiz, geçmiş yıllarda olumlu etkisi defalarca görülmüş olan “konut kredi faizlerinin aylık 0,80’li rakamlara geçici bir dönem için çekilmesi ve bu sübvansiyonun 1. el konut üretimi ve istihdamı destekleme, sosyal devlet ilkesi gereği

halkın uygun maliyete, imkanları ölçüsünde konut edinebilme” prensibiyle bir an önce devreye alınmasıdır. Aynı zamanda 2020 Nisan ve Mayıs aylarında hükümetimizce desteklenen KGF imkanlarının bir benzerinin bu günlerde acilen devreye alınmasını da elzem olarak görmekteyiz.

Yabancı ilgisi sürüyor

2021 Nisan ayında yabancılara konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 416,1 artarak 4 bin 77 oldu. Geçtiğimiz aylardaki istatistik tablolarını incelediğimizde çok keskin azalışlar olmamasıyla birlikte, kredi faizlerindeki artışa rağmen yabancıların konut almaya devam ettiğini görüyoruz.

Hükümetimiz tarafından ilan edilen 17 günlük tam kapanma sürecinde vaka sayılarının günden güne azalışına şahit olmaktayız. Böyle giderse en başta sağlık olmak üzere bu bekleyişin mükafatını ülkece alacağımıza inanıyoruz. Özellikle bayram sonrasında satışların daha da artacağını düşünüyoruz. Özellikle turizm sezonunun da açılmasıyla çok sayıda sektöre can suyu olacak bir sürece girmektediriz. Aşılmalara kademeli olarak yapılması, vaka sayılarındaki azalış ve ülkelerarası seyahat kısıtlamasının ortadan kalkmasıyla birlikte, sektörde yabancı yatırımcı trafiği oluşması kaçınılmaz olacaktır.

Önümüzdeki dönemde yeni teşvikler ve gayretlerle yıllık 5,5 milyar dolara ulaşan yabancı satış gelirini 10 milyar dolara çıkarmayı hedeflemekteyiz. Uzun vadede ise 20 milyar dolarlık rakamlar ülkemiz için hiç uzak hedefler değil. Yabancıya konut satışında sadece son 3 yılda 15 milyar dolar, son 6 yılda ise 25 milyar dolar döviz geliri elde ettik. Bugünkü mevcut durumda yaklaşık 100 ülke vatandaşına konut satmaktayız ve buna rağmen rakamlar daha çok düşük seviyelerde. Bu konudaki gayretimizi hükümetimizle birlikte büyüteceğiz.

İnşaat maliyetlerinde artış sürecektir

İnşaat sektöründe son 1 yıldır özellikle ciddi bir maliyet artışı söz konusu. Henüz açıklanan 2021 yılı Mart ayı inşaat maliyet endeksi rakamlarında da görüleceği üzere bir önceki yılın aynı ayına göre maliyet oranı yüzde 32 arttı. Bunun 2 temel nedeni var: Birincisi, döviz kurunun artışı, diğeri ise bundan daha büyük etkisi olan, emtia piyasalarından kaynaklanan bir maliyet artışı söz konusu. Başta demir çelik, çimento, plastik olmak üzere birçok ürün grubunda büyük artışlar söz konusu. İnşaat demirindeki son 1 buçuk aylık artış 1.200 lira civarında. Nisan başında 6 bin TL olan demir şuanda 7 bin 200 lira civarında. Yani yüzde 20’lik bir artış var. Bu dönemde Dolar’ın yatay bir seyir izlediğini söyleyebiliriz. Kısacası emtia fiyatlarından kaynaklanan bir artış söz konusu. Arz talep dengesine göre fiyatların bir miktar geri gelme ihtimali olsa da kısa vadede bu fiyatların çok da geri geleceğini düşünmüyoruz. Önümüzdeki birkaç ay daha da yükselerek yüzde 40’lı rakamlara çıktığını görebiliriz. Böylesi zor bir dönemde demir çelik üreticilerimizin inşaatlarını tamamlama çabası içerisinde olan sektörümüzün talebini de göz önünde bulundurup fahiş fiyat artırımına gitmemesi son derece önemli.