

KONUTDER ‘İstanbul’da Gelecek 10 Yıllık Konut Stratejisi Raporu’nun Yenisini Açıkladı:

“İstanbul’un Her Yıl Ortalama 122 Bin Yeni Konuta İhtiyacı Var”

KONUTDER, PwC Türkiye’ye hazırlattığı İstanbul’un Gelecek 10 Yıllık Konut İhtiyacının Tespitine yönelik strateji raporunu güncel veriler eşliğinde yeniden yayınladı. 2025–2034 yıllarına yönelik projeksiyon yapan araştırmaya göre İstanbul’a 10 yılda 1 milyon 220 bin yeni konutun kazandırılması gerekiyor. Geçtiğimiz yılın raporunda bu rakam 1 milyon 230 bin olarak kayda geçmişti.

Göç hareketlerinin konut ihtiyacına etkisi raporun en çarpıcı bölümlerinin başında geliyor. Buna göre göç hareketleri ve geçici koruma kapsamındaki tersine göç sebebiyle İstanbul’da 127 bin ev boşalacak ve ihtiyaç buradan karşılanacak.

İstanbul nüfusu %3 artışla 2034 yılında 16,2 milyona çıkarken demografik yapımızın değişmesiyle hane sayısı %20 artışla 6 milyona çıkıyor. İstanbul’daki hane halkı sayısı düşerken tekil yaşamda bir artış gözlemleniyor. Bu da konut tiplerini küçültüyor ve 1+0 gibi küçük metrekare evlere daha çok ihtiyaç olduğuna işaret ediyor.

“İstanbul’un Gelecek 10 Yıllık Konut İhtiyacının Tespiti” araştırması hakkında görüşlerini dile getiren **KONUTDER Yönetim Kurulu Başkanı Ramadan Kumova**: “Ocak 2024’te ilkini kamuoyu ile paylaştığımız rapora tüm kamuoyunun, sektör temsilcilerinin, basın mensuplarının, akademisyenlerin ve bürokrasinin gösterdiği yoğun ilgiye teşekkür ediyoruz. Her yıl yenilemeyi hedeflediğimiz rapor toplumun çok farklı kademelerinde karşılık buldu. Gördüğümüz takdir ve ilgi ikinci raporun hazırlanmasında bizleri daha da motive etti. Kadim şehir İstanbul’un gelecek on yıllarının planlanmasında sadece sektöre değil toplumun tamamına ışık tutacak bir kaynak oluşturmayı amaçlıyoruz. KONUTDER olarak inanıyoruz ki; tüm sektör paydaşlarının planlama yapabilmesi ve strateji geliştirebilmesi için önce konut ihtiyacının belirlenmesi gerekmektedir.”

Düşen hane halkı sayısı ve artan tekil yaşam konut tiplerini değişime zorluyor

2024’te yayınlanan ilk raporda gelecek 10 yılda, yıllık ortalama 123 bin konut ihtiyacı, bu yılın araştırmasında 122 bin adet olarak benzer bir tablo çiziyor. Rapordaki değişimleri değerlendiren **Ramadan Kumova**: “Hane yapısı ve demografik yapı değişiyor. Gerileyen hane halkı sayısının yanı

sıra artan tek kişilik hane sayısı ve bekâr nüfustaki artış öngörüsü konut tiplerinde de bir değişime ve 1+0 gibi küçük metrekare evlere daha çok ihtiyaç olduğuna işaret ediyor. Üreticinin bu ihtiyacı karşılayabilmesi mevcut mevzuatla mümkün olmadığı için bunun tekrar gündeme gelerek tartışılmasını doğru buluyoruz. Geçmiş 5 yıldaki göç hareketlerinde pandemi ve ekonomik faktörler nedeniyle hızlı değişimler gözlemlense de önümüzdeki 10 yılda daha dengeli bir göç trendine dönüşeceğini öngörüyoruz. İstanbul'un ikametgâha dayalı nüfusunu ortaya koyan faktörleri de demografik yapının değişmesiyle izliyoruz. İkametgâha dayalı olmayan talepte ise ekonomik koşullara bağlı olarak daha hızlı değişimler yaşadığını araştırmamızda karşımıza çıkıyor. Kendi içindeki faktörlerin değişimlerinin sonunda geçen yıla yakın bir talep olduğunu görüyoruz.” dedi.

Aile Yapısı Küçülüyor, Hane Sayısı Büyüyor

Konut ihtiyacını belirleyen en temel değişimlerden biri, hane büyüklüğündeki dramatik düşüş olarak rapora yansıyor. Buna göre;

- 2012 yılında 3,57 olan **ortalama hane halkı büyüklüğü**, 2024'te 3,13'e ve 2034'te ise **2,68 kişiye kadar gerileyecek**. Bu gerileme konut ihtiyacının daha hızlı artmasına sonuç vermektedir.

Buna paralel olarak:

- **Tek kişilik hanelerin oranı** %17,1'den %21'e çıkıyor.
- **Bekâr birey oranı** %42'den %44'e yükseliyor.

Nüfus artış hızı ve yaş değişimi de konut ihtiyacında önemli bir etken. Buna göre;

- İstanbul'un nüfus artışı 2024 yılında son 10 yılın ortalamasının altında kalıyor. **2015-2024 arasında ortalama artış hızı %0,77 iken 2023-2024 arasındaki değişim sadece %0,29 ile sınırlı kalıyor.**
- İstanbul'un **kaba doğum oranı** 2014'te %1,56 iken 2024 yılında %0,99 düşüyor. 2034 yılı tahmini ise %0,79'a düşmesi yönünde.
- İstanbul nüfusu yaşılanıyor. 50 yaş üzeri nüfus oranı 2024 yılında %25'ken 2034 yılında %33'e çıkıyor.

Göç Hareketleri Dengeleri Değiştiriyor; İstanbul'da 89 bin Ev Boşa Çıkıyor

İstanbul'un konut ihtiyacını etkileyen en önemli unsurlardan biri de göç hareketleri. Rapor verilerine göre:

- Araştırmamızın kapsamına göre İstanbul'un toplam net göç hareketlerinde 2023'te yaşanan **336 bin kişilik kaybın ardından 2025'te 20 bin kişilik bir kayba kadar düşüyor. Gelecek 10 yılda (2025-2034) şehrin yıllık ortalama 11 bin göç alacağı** tahminlenmiştir.
- Önümüzdeki 10 yılda net iç göçün dengeli bir seyir izleyeceğini ve **27 bin net iç göç vereceğimiz** öngörülmektedir. Net dış göçe baktığımızda ise yine bir dengelenmenin yaşanacağı ve **136 bin net dış göç alacağı** beklenmektedir. Önümüzdeki 10 yılda İstanbul'un toplam **109 bin kişi göç alacağı** beklenmektedir.

- Göç hareketlerinin hane sayısına etkisi ise demografik veriler ile **89 bin evin boşalacağı** tahmin edilmektedir. Bunun dışında, geçen yılki raporda geçici koruma kapsamındaki bireylerin konut ihtiyacına etkisi yokken son dönemde gerçekleşen tersine **dış göç senelik ortalama 3.800 adet konutun boşalmasına** neden olacaktır.

Evlilik Azalıyor, Boşanma Artıyor

Toplumsal yapıyı şekillendiren bir diğer önemli değişken medeni durum:

- Evlilik oranları 2014-2024 yılları arasında yıllık birleşik büyüme oranı % -0,7 iken 2025-2034 aralığında % 0,3'e yükseliyor.
- Aynı dönemlerde boşanmalara bakıldığında geçen 10 yılda yıllık %2 artış yaşanırken gelecek 10 yılda bunun %0,9'a düşmesi öngörülüyor.

Bu değişim, konut politikalarının sadece adet bazlı değil, **kullanım tipi ve yaşam senaryosu odaklı** yeniden tasarlanması gerektiğini de ortaya koyuyor.

İkametgaha dayalı olmayan konut talebinde 2024 yılında düşüş yaşandı. Gelecek 10 yılın projeksiyonunda da geçen seneki raporumuza göre düşüşün olacağı ön görülmektedir.

Öğrenciler ve Turizm Amaçlı Talepler Yükseliyor

- İstanbul'daki ikametgâhını değiştirmeyen **üniversite öğrencileri için yıllık 3 bin 300 konuta ihtiyaç olacağı** görülüyor.
- Turizm amaçlı talep **yıllık 4 bin 800 konut**,
- Yabancı yatırımcılara yönelik **yıllık 4 bin 200 konut**,
- İkinci ev sahipliğinde ise **yıllık 3 bin konuta** gereksinimi öngörülüyor.

Basına detaylı bilgi için;

KONUTDER Genel Sekreteri

Erkan Yılmaz – erkan.yilmaz@konutder.org.tr – 0532 556 27 93