

Konutder Başkanı Ramadan Kumova: “Konut satışları 2 aydır artış eğiliminde, yılsonu tahminlerimiz olumlu”

Bugün TÜİK Ağustos 2024 Konut Satış İstatistiklerini, TCMB’da Konut Fiyat Endeksi’ni açıkladı. Ortaya çıkan verileri değerlendiren **Konutder Başkanı Ramadan Kumova**, “Konutta, Temmuz’da yıllık bazda %16 artış olmuştu, yılsonu tahminlerini yapabilmek için Ağustos verisini bekliyorduk. Ağustos’taki %9,9’luk yükseliş yılsonu tahminlerimizi daha olumlu yorumlamak açısından yol gösterici oldu” dedi.

Ramadan Kumova’nın bugün her iki kurumun ortaya koyduğu verilere ilişkin genel değerlendirmeleri şöyle:

“İlk 8 aylık toplam satışlar %1,1 artmış durumda. Yılın ilk aylarında veriler olumsuz gelmiş olmasına rağmen daha sonra satışlarda toparlama trendi başladı. Bu trend devam ederse yıl sonunda 2023’e göre daha yüksek bir satış ile kapatacağız.

Öte yandan, enflasyon ile kıyaslandığında reel anlamda konut fiyatları sene başından bu yana gerileme içerisinde. TCMB’nin açıkladığı Konut Fiyat Endeksi’nin Ağustos verilerinde de bunu çok net görüyoruz.

Konut fiyatları Ağustos’ta yıllık bazda; nominal %34,3 artarken, reel olarak %11,6 azaldı. Aynı dönemde **konut maliyet** artışı (Temmuz 2023- Temmuz 2024) ise nominal %46 olarak gerçekleşti.

Son bir yılda İstanbul’u incelediğimiz de ise rakamlar daha çarpıcı sonuçları göstermektedir. İTO’nun Temmuz ayı raporunda İstanbul’da inşaat malzemeleri maliyet artışı %109 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul için aynı dönemde TCMB verisine göre konut fiyat artışı sadece %26 olarak raporlanmıştır.

Konut fiyatlarındaki reel düşüş yatırım fırsatı doğurmaktadır

Kredili satışların toplam satışıdaki payının %10’a düşmesine rağmen satışların artma trendine girmesinin ardında, maliyet eksenli fiyat artışlarının kaçınılmaz olduğunu gören konut alıcısının bugünkü fiyatlama bir fırsat olarak değerlendirmesi yatmaktadır.

Aslında ülkemizdeki konut ihtiyacını göz önüne aldığımızda 1. Elde 700 bin konut satılması gerekiyor ancak şu anki kredi ortamından kaynaklı olarak satışlar bunun çok altında 380 binler seviyesine kadar gerilemiş durumda. Üreticiler maliyetleri üstlenerek satışlarına devam etmeye

çalışmaktadır, fakat orta vadede bu durum sürdürülebilir değildir. Üreticilerin üstlendiği bu maliyetlerin farkında olan konut alıcısı konut yatırımını daha fazla ertelemeyen alım yönünde bir davranış eğilimine girmiş durumdadır.

Şu an çok yüksek oranda olan konut kredisi faizinin yakın-orta vadede düşmesiyle birlikte konuta olan talep hızla artacaktır. Kasım 2024 gibi konut kredilerinde bir düşüş öngörüyoruz. İpotekli konut satışlarında tablonun tersine dönmesiyle beraber satışlar artarak konut sektöründe 2025 yılında bir toparlanma sürecine gireceğimizi düşünüyorum.

Yabancıya satış düşüyor

Bugün açıklanan konut satış istatistiklerinde yabancılara yapılan konut satışlarının Ağustos ayında; bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 olduğunu görüyoruz. 2 yıldır yaşanan ciddi kayıp devam ediyor.

Türkiye’de yabancıya satışta ilk 8 aya baktığımızda önceki yılın ilk 8 ayına göre %40 azalma olduğunu görüyoruz. Türkiye’ye gelen yabancı gayrimenkul yatırımlarının 2024 sonu toplamının 2,5 milyar doların altına gerileyeceğini öngörüyoruz.

Bu düşüş Türkiye ekonomisine yıllık bazda 4 milyar dolarlık bir azalış ile etki ediyor. Cari açık yönünden eksi veren ülkemiz yabancıya konut satış miktarını artırarak bu açığın azalmasında önemli katkılar sağlanabilir. 2022 yılından bu yana yabancıya satışı %60 gerileyen Türkiye yabancıya satış pazarında son 2 senede gerileme gösteren dünyadaki tek ülkedir. Dubai %60’ın üzerinde, İspanya %44, İngiltere ise %17 yabancıya satışlarını artırırken bizim bu gerileyişimizdeki nedenler hızlıca araştırılmalı ve çözümleri ivedilikle hayata geçirilmelidir.”

Basına detaylı bilgi için;

Konutder İletişim Koordinatörü

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