

## GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ TARİHİNDE İLK KEZ CARİ AÇIK VERECEK

- ✓ *“Son yıllarda kiralara getirilen üst limitler, krediye erişimdeki sınırlamalar ve ek vergi söylentileri yerli gayrimenkul yatırımcısının rotasını yurtdışındaki gayrimenkul projelerine kırmasına neden oluyor. Yabancı yatırımcının da ilgisini kaybetmeye başlamasıyla birlikte, gayrimenkul sektöründe ithalat-ihracat dengesi tersine dönüyor. Sektör, Türkiye Cumhuriyeti tarihinde ilk kez 2024 sonunda cari açık verecek.*
- ✓ *“Yerli konut yatırımcımızın yurtdışı gayrimenkul yatırımları kısa zamanda 400 milyon dolardan 2 milyar 86 milyon dolara sıçradı. 2024 yılı ilk 4 aylık verilere baktığımızda bu rakamın 3 milyar doları aşması beklenirken, Türkiye’ye gelen yabancı gayrimenkul yatırımlarının 2024 sonu toplamının 2 milyar doların altına gerileyeceğini öngörüyoruz.”*
- ✓ *“Yerli ve yabancı konut yatırımcısının güveninin yeniden kazanılmasına dönük adımların hızlıca atılması sağlanmalıdır.”*
- ✓ *“Konut sahipliği oranının düşüşü kiralık konut talebini hızla artırıyor. Sürecin böyle devam etmesi durumunda 2 yıl içerisinde yeni bir konut sorunu yaşamamız kaçınılmaz olabilir.”*

**Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği (KONUTDER) Yönetim Kurulu Başkanı Ramadan Kumova**, başta konut ve kiralık konut arzı olmak üzere yabancıya satış ve yerli konut yatırımcılarımızın yurt dışından aldıkları gayrimenkullerdeki hızlı artışlara dikkat çeken ve çözüm önerileri getiren değerlendirmelerde bulundu.

Kumova, “Konutder olarak sektörün ihtiyaçlarını doğru tespit edip ekonomiye ve topluma olan katkısını doğru yönlendirebilmek adına verileri temel alan araştırmalar hazırlıyor, bu çalışmalarımızı mevcut ekonomik göstergelerle bir araya getirerek kamuoyu ile paylaşıyor ve sektörümüzdeki risk ve fırsatları ortaya koymaya özen gösteriyoruz” dedi.

### **Konut sahipliği gerilerken kiralık konut talebi artıyor**

Türkiye’nin deprem ülkesi gayrimenkul sektörünün de güvenli yapı dönüşümünün kilit paydaşı olduğunu söyleyen Kumova açıklamalarını şöyle sürdürdü:

2010'lu yıllarda finansmana dolayısıyla da konuta erişim, bugüne kıyasla daha rahattı ve toplumun daha geniş bir kısmı konut alarak yeni ve güvenli yapılara geçiş yapabiliyordu. Günümüz koşullarında konuta erişim güçleşirken yeni ve güvenli yapı üretimine ihtiyaç devam ediyor.

Son 8 yılda;

- Ev sahipliği oranı **yüzde 61'den yüzde 55'lere** kadar gerilemiştir.
- Diğer yandan, kiralık konut ihtiyacı **yüzde 20'den yüzde 27'ye** yükselmiştir.
- İstanbul'a baktığımızda ise ev sahiplik oranı **yüzde 52'lerde** kiracı oranı ise **yüzde 37'lerde** olduğunu görüyoruz.

**Ülkemizde son 5 yılda 1. El konut satışları 651 bin'den 379 bin'e düştü. (yüzde 42 düşüş)**

Bu düşüş beraberinde konut üretimine de yansdı;

- 2014 – 2018 arasında üretilen konut sayısı alınan iskan bazında 3,992,475 iken
- 2019 -2023 yılları arasındaki 5 yıllık dönemde 3.131,200'e geriledi.
- Türkiye'de yüzde 22 düşüş, İstanbul'da ise yüzde 31 seviyesinde

Bu düşüşlerdeki temel nedenler;

- Pandemi ve sonrasında inşaat maliyetlerindeki hızlı artışlar konut fiyatlarının da hızlı artmasına sebebiyet vermiş ve konuta erişim çok daha zor hale gelmiştir,
- Konut kredi faizlerinin çok yüksek olması,
- Arsa maliyetinin çok yüksek olması,
- Konut yatırımcısına yönelik uygulamalar.

Bu düşüslere rağmen piyasada konut krizinin henüz hissedilmemesinin temel nedeni 2. El konut satışlarının artmasıdır. Fakat 2. El konut stoku da azalmış ve 5 yıl artıştan sonra, 2023 yılında yüzde 17.5 azalmıştır. 2024 yılında da düşüş devam etmektedir ve yılın ilk 4 ayında düşüş yüzde 6 olmuştur.

**2. El konut satışlarındaki düşüş trendi devam eder ise önümüzdeki 2 yıl içerisinde konut arz sıkıntısı yeni bir krize dönüşebilir**

**Gayrimenkulde ilk kez cari açık oluşuyor**

2021'de kira sınırlamaları ile başlayan sürecin ardından yerli yatırımcı Türkiye'ye yatırım yapmak yerine yurtdışına yönelmiştir. 2012-2021 yılları arasında ortalama yıllık 400 milyon dolar seviyelerinde olan yurt dışı yatırım tutarları 2022'de bir anda sıçrayarak iki katına yani 790 milyon dolara ulaşmıştır. 2023'te ise, iki buçuk katta fazla artarak 2 milyar 86 milyon

dolar olmuştur. 2024 ilk 4 aylık veriler ise yılsonunda yurt dışından alımların 3 milyar bandını aşacağını göstermektedir.

Yatırımcı, Türk veya yabancı fark etmeksizin önce güven ortamı arıyor. Kuralların belli olduğu piyasaya yatırım yapmak istiyor. Kuralların geçiş süreçleri tamamlanmadan sıkça değiştiği piyasalarda ise tedirgin oluyor ve kendine korumak için önlem alıyor. Yakın geçmişte alınan yüzde 25 kira üst sınır kararı, ardından yatırım amaçlı konut alanların kredi kullanım oranlarının yüzde 20'nin altına çekilmesi ve sıkça gündeme getirilen 2 veya üstü evi olan yatırımcıya getirilecek olan ek vergiler yukarıdaki tablonun oluşmasına neden olmuştur.

Diğer yandan, Türkiye'den konut alımı yapan yabancı yatırımcılar 2022'de 67 bin adet gayrimenkul almış ve 6,2 milyar dolarlık hacime ulaşmıştır. Fakat, 2023'te yabancıya satış adedi neredeyse yarı yarıya düşerek 35 bin olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ilk 4 aylık verileri yine yüzde 50'ye yakın bir düşüşün olduğunu göstermektedir. Bu veriler ışığında 2024 yılı sene sonu öngörümüz satışın 20 bin rakamının altına düşmesi ve satış gelirinin de 2 milyar doların altına düşmesidir. Nedenlerini irdelediğimizde öncelikli olarak yabancı yatırımcının aldığı konutların mülteciler tarafından satın alındığı algısının oluşturulması ve bunun kamuoyunda manipüle edilmesi, yabancı yatırımcıyı tedirgin etmiştir. Bunun yanında 2023 yılı sonuna kadar yabancıya yaklaşık 400 bin adet konut satılmış ve bu konutların sadece yüzde 10'u yani 40 bin adedi vatandaşlık başvurusu için kullanılmıştır. Ne yazık ki gerçek yine manipüle edilerek sanki tüm konutlar vatandaşlık için alınıyormuş algısı yaratılmıştır. Vatandaşlığa konu gayrimenkule getirilen ekspertiz zorunluluğu sonucunda yaşanan problemler ve uzayan satış süreçleri yabancıya konut satan acentelerin Türkiye pazarını terk ederek başka ülke pazarlarına yönelmesine neden olmuştur.

Dubai'de 2023 yılı sonunda 100 milyar doların üzerinde satış yapılırken Türkiye'de sadece 3.5 milyar dolarlık satış yapılmıştır. 2023 yılında İngiltere, İspanya ve Portekiz'de yabancıya satışın payı yüzde 10'un üzerindeyken bu oran Türkiye'de yüzde 3'ün altına düşmüştür.

**Özetle; yabancıya sattığımız ile yurtdışından aldığımız gayrimenkulü karşılaştırdığımızda 2024 yılı sonunda ilk 4 aylık veriler ışığı altında 2024 yılı sonunda sektör tarihinde ilk defa eksiye düşecek ve yılsonunda cari açık vermesi kaçınılmaz olacaktır.**

### **Konut yatırımcısı kiralık konut arzının tek kaynağıdır**

Amerika, Avrupa ve diğer gelişmiş ülkelerde kiralık konut ihtiyacı özel sektör ve başını belediyelerin çektiği kamu teşekkülleri tarafından karşılanmaktadır. Belediyeler kendi arsaları üzerinde ucuz konut projeleri geliştirerek bu konutları kiraya vermektedirler. Bu ülkelerdeki özel sektör üreticileri de enflasyonun ve kredi faiz oranlarının yüzde 2 gibi düşük seviyelerde olduğu dönemlerde uygun maliyetlerle borçlanarak ürettikleri konutları kiraya

verebilmektedirler. Fakat pandemi sonrası hızlı enflasyon artışı döneminde Avrupa'daki özel sektör üreticileri bile artık modeli uygulayamamaktadır.

Türkiye'de kiralık konut arzı ise bireysel yatırımcıların konutlara yaptıkları yatırımlar aracılığıyla sağlanmaktadır. Fakat son 2 yıldır uygulamaya konan yeni düzenlemeler ve getirilmesi düşünülen vergiler nedeniyle yukarıda da izah edildiği gibi yatırımcıların bir kısmı yurt dışına yönelmiş bir kısmı ise konutu yatırım aracı olarak görmekten vazgeçmeye başlamıştır. Yaşanan sürecin sonucu olarak önümüzdeki 2 yıl içerisinde kiralık konut arzında sıkıntının büyüyeceğini ve bunun kira fiyatlarını artıracaklarını öngörüyoruz.

### **Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (PYGF) konut arzı için iyi bir enstrüman olabilir**

Geçtiğimiz haftalarda gündeme gelen Proje Gayrimenkul Fonlarını sektör için oldukça önemli bir gelişme olarak görüyoruz. Konut satışlarına yönelik değil, üretimin finansmanına yardımcı olacak bir çözüm olacaktır.

Fonlar sayesinde sektörün bankalardan borçlanma ihtiyacı azalacaktır. Aynı zamanda konut alamayacak küçük yatırımcı bu fonlardan hisse alarak, konut fiyat artışlarına dayalı gelir elde edebileceklerdir. PYGF'ler Sermayenin tabana yayılması ve yastık altı paranın ekonomiye kazandırılmasında önemli bir rol oynayacaktır.

Bu fon modeli tüm gelişmiş ekonomilerde de zaten uygulanıyordu, maalesef bizim ülkemizde yoktu. Önümüzdeki dönemde ekonomik dengelenmenin sağlanmasına paralel olarak, yabancı yatırımcının ülkemize yatırım iştahının artmasını, PYGF'lerin de yatırım miktarlarını arttırmasını bekliyoruz.