

Konutder Başkanı Ramadan Kumova:

“Konut satışlarındaki artış devam ediyor, 2025’te de artışın sürmesi için kredi faizlerinin düşmesi gerekiyor.”

Konutder Başkanı Ramadan Kumova, bugün TÜİK tarafından açıklanan Kasım 2024 Konut Satış İstatistikleri verilerinin ardından 2024 yılının genel değerlendirmesi ile birlikte 2025’e dair beklentilerini kamuoyu ile paylaştı.

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Yılın ilk yarısında sektörde ciddi bir durgunluk hakimken yılın ikinci yarısında konut satışlarında kayda değer yükselişler başladı ve Kasım ayında Ekim ayına göre %7,3’lük bir düşüş gerçekleşmiş olsa da 2024 ilk 11 ayında 2023 ilk 11 ayına göre konut satışları %16,4 artmış durumda.

Diğer yandan 2023’e göre 2024 ilk 11 ayında 1.El satışlar %24,2 artarken, 2.El satışlar %13,0 artış gösterdi. İpotekli satışlarda ise %21,3 düşüş gerçekleşti. Yabancıya satışta ise düşüş devam ederek ilk 11 ayda geçen seneye göre %35,1 düşüş gerçekleşti.

Konut satışları Kasım ayında Ekim ayına göre Türkiye genelinde azalmış olsa da İstanbul’da geçen aya göre % 6,1 artış ile 26 bin 320 adet konut satışı gerçekleşti. Bu İstanbul için son 23 ayın en yüksek satış adedi olarak göze çarpıyor.

2024 sonunda konut satışları 1.4 milyonu geçecek

Birçok yerde ve birçok farklı segmentte konut satışı oluyor. Sektörde hareketlenme olduğu aşikar. Özellikle de düşük ve orta gelire hitap eden markasız konutlarda anlamlı bir canlılık olduğunu düşünüyoruz. Faiz, borsa, altın, kripto gibi yatırımlardan kazanan yatırımcının konut fiyatları artışa geçecek öngörüsü ile alıma yöneldiği kanaatindeyiz.

Faiz düşüşü olması halinde bu etki genele sirayet edecektir. 2025 ikinci çeyreğinden itibaren genele yayılan bir hareketlenme olacağı düşünüyoruz. Bugün açıklanan Kasım verileri ile artış eğilimi sürüyor ve kuvvetle muhtemel Aralık sonuçları da benzer şekilde gerçekleşecektir. Bu durumda 2024 sonunda konut satışları 1.4 milyonu aşacağı kesinleşti.

Sürdürülebilir konut piyasası için ipotekli satış oranının minimum %50 olması lazım

TÜİK verilerine göre Kasım ayında Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 seviyesine geldi. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı ise %14,2 olarak gerçekleşti.

Konut satışlarında ipotekli satışlar %14'lerde seyrederken satış yapabilmek adına üreticiler kendi vadeliendirme modellerini müşteriye sundular. Bu da finansman yükünü üstlenen üreticiler için önümüzdeki dönemlerde ekstra yük oluşturmaktadır.

Sağlıklı ve dengeli piyasa koşullarının oluşabilmesi için ipotekli (kredili) satışların oranının %50'lerin altına düşmemesi kritik öneme sahip. Geçtiğimiz dönemde ipotekli satış oranları %4'lere kadar gerilemişti. Bugün geldiği seviye %14 gibi ciddi bir artışa işaret etse de halen arzu edilen seviyenin çok altında.

Konut fiyatları nominal artıyor olsa da reelde düşüyor

TCMB Kasım ayı Konut Fiyat Endeksi raporuna göre Kasım'da aylık bazda %2.8, yıllık bazda nominal olarak %29.4 oranında artış kaydedilse de enflasyon ile karşılaştırıldığında yıllık rakamın reel olarak karşılığı %12 düşüşe işaret ediyor.

İnşaat maliyetleri ise son açıklanan veride %39,4 artış gösterdi. Konut Fiyatları tüfe ve inşaat maliyetleri karşısında reel olarak değer kaybetti. Reel olarak bu azalma 2024 yılının başından beri yaklaşık 11 aydır devam etmekte. Dolayısıyla 2024'ün ikinci yarısından itibaren insanlar konuttaki fırsatın farkında ve birikimlerini konuta yönlendiriyorlar.

Diğer yandan İstanbul'daki üretim maliyetleri çok daha yüksek seyrediyor. İTO'nun açıkladığı İnşaat Malzemeleri Endeksi'ne göre Kasım ayında nominal olarak %92,4 artış gösterdi. Aynı dönemde İstanbul Konut Fiyat Endeksi ise %26,2 artış gösterdi.

Konut ihtiyacı ile üretim arasındaki makas açılıyor

Ülkemizin her yıl 700 bin yeni konuta ihtiyacı var ve 2023'te üretim 504 bin seviyesinde gerçekleşirken bu yılsonu tahmini de 482 bin civarında olacağı yönünde. Son birkaç yıldır 1. El konut arzındaki düşüş 2. El konut stokları ile dengelendi ancak 2. eldeki ürün stoku son 3 yılda azalarak önümüzdeki dönemde 1. El'deki arz eksikliğini karşılayamayacak seviyenin altına gelecektir.

2. El konut satışlarındaki düşüş trendi devam ederse ki, eğilim maalesef bu yönde görülüyor, önümüzdeki 2 yıl içerisinde konut arz sıkıntısı sosyolojik bir boyut kazanarak yerini bir barınma krizine bırakacak gibi görünüyor.

Bu durumdan çıkışın ilk adımı olarak 1. El konut satışlarını hızlandıracak konut kredilerinde faiz indirimi gibi tedbirlerin ivedikle alınmasıdır. Konut satışlarına bakıldığında 1. El konutların payı %30, 2. El konutların ise payı %70 seviyelerinde gerçekleşiyor. Bu dengesiz tablo üretimin önündeki önemli engel. Kredi faizlerindeki iyileşme ile 1. Eldeki satış oranı %50'lere gelebilmeli ki yeni üretimler için de kaynak oluşturulabilsin. Böylelikle arz sıkıntısının ilk ayağı çözülecektir, devamında konut üretiminin önündeki en büyük engel olan arsa maliyetlerini düşürecek formüller üzerinde durulmalıdır.

Dar gelirliye konut üretimi için kamu-özel sektör işbirliği şart

Toplumsal önemli bir bölümünü oluşturan orta gelir grubu, orta alt gelir grubu ve alt gelir grubu için yeteri kadar konut üretilmiyor. Bu ihtiyaç karşılanamadığında da konut sahiplik oranımız hızla düşüyor.

Son 16 yılda dar gelirlinin ev sahibi olma oranının %61'den %48'e gerilediğini görüyoruz. Öte yandan ev sahibi olamayan dar gelirli kiraya geçiyor. 2007'de dar gelirli her 100 kişiden 18'i kirada otururken bu sayı 2023 yılında neredeyse ikiye katlanarak 34,7'ye çıkıyor. Rakamlar böyle olunca da kiralık konut piyasası enflasyonu enflasyon da tekrardan kiralari etkileyerek bir kısır döngü oluşturuyor. Son dönemde TOKİ'nin üretimi artırmak için yeni ihalelere hız vermesi memnuniyet verici ancak kamu-özel sektör konusunda yapılacak strateji ve planlama ile sorunu çözme adına daha doğru bir çözüm getirilebilir.

Uygun şartlar oluşursa 2025'te konut yeniden yatırım ligine dönebilir

2025'te yapılması beklenen konut kredisi faiz indirimleri piyasaya soluk aldıracağını düşünüyoruz. Kasım sonunda açıkladığımız Konutder Sektörel Beklenti Anketimiz'de de üyelerimizin konut arzında faizlere paralel bir artış beklentisi var. Ankete göre üyelerimizin %31,8'i önümüzdeki 6 ayda üretimin artacağını belirtirken anketin bir önceki döneminde bu oran %0 idi. 2024'ün ikinci yarısından itibaren rakamların düzeliyor olmasını daha sağlıklı bir piyasaya yönelik umut verici bir adım olarak değerlendiriyoruz ancak kısa süredir esen bu olumlu rüzgarın da yanıltıcı olmaması gerektiğinin altını çiziyoruz. Dolayısıyla faizlerin düşmesiyle birlikte 2025'te konut arzında görece bir artış olacaktır.

Diğer yandan son dönemdeki konut satışları ile birlikte değerlendirdiğimizde konutlarda reel fiyat düşüşü belli oranda alıcıları teşvik etmiş durumda. Hem fiyatlarda hem de satış adedinde bir hareketlilik var. Konut sektöründe 2025'in ikinci çeyreğinden başlayarak fiyatlarda reel anlamda bir artış olacağını tahmin ediyoruz. Konut kredi faizlerindeki gelişmeler doğrultusunda 2025 yılı genelini dikkate aldığımızda konutun yatırım liginde en kârlı alanlardan birisi olabilir.

Basına detaylı bilgi için;

Konutder İletişim Koordinatörü

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