

Konutder Başkanı Ramadan Kumova: “2024 Konut için Geri Dönüş Yılı Oldu”

- 2024 yılını 1 milyon 478 bin 25 konut satışı ile tamamlayan sektör geçmiş yıllardaki hareketli günlerine dönüş sinyalleri veriyor. 2024 Aralık ayında son 36 ayın rekoru kırıldı ve Aralık 2024 tüm zamanların en yüksek 3'üncü ayı oldu. Böylelikle 2024 sektör için geri dönüş yılı oldu.
- Konut üreticileri yeniden oyuna dahil oluyor. 1.El satışlarda son 24 ayın rekoru kırıldı ve Aralık ayında 1. El satış payı %36'ya geldi.
- Kredili satış oranları %10'larda seyrediyor ancak ideal piyasa şartlarının oluşması için kredili satış oranının %50'lere gelmesi gerekiyor. Bunun için faizlerin yeniden %1 seviyelerine geri gelmesi önemli.
- Sosyal konut 2025 için belirleyici olacak. 2 yılı aşkın zamandır her platformda dile getirdiğimiz Kamu – Özel Sektör İşbirliği sosyal konut üretimine büyük katkı sağlayacaktır.
- Yabancıya satış düşmeye devam ediyor, Şampiyonlar Ligi'ne geri dönmeliyiz!

Konutder Başkanı Ramadan Kumova, bugün TÜİK tarafından açıklanan Aralık 2024 Konut Satış İstatistikleri verilerinin ardından 2024 yılının genel bir değerlendirmesini yaparak 2025'e dair sektör beklentilerini açıkladı.

Türkiye genelinde konut satışları **2024 Aralık ayında son 36 ayın rekoru kırarak** bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artışla 212 bin 637 adet oldu. Aralık 2024 aynı zamanda istatistiklerin tutulduğu günden bu yana, Aralık 2021 ve Temmuz 2020'den sonra, tüm zamanların en yüksek 3'üncü ayı oldu.

2024'ün ilk yarısındaki durağan seyrinin aksine hareketli geçen ikinci yarıyıl sonunda sektör, **2024 yılını 1 milyon 478 bin 25 konut satışı** ile tamamlayarak geçmiş yıllardaki canlı piyasa günlerine dönüşün ilk sinyallerini verdi.

Aralık ayında Kasım ayına göre %39'luk bir artış gerçekleşti. 2024 genelinde 2023'e göre konut satışları %20,6 artmış durumda. 2023'e göre 2024 yılında 1.El satışlar %27,6 artarken, 2.El satışlar %17,4 artış gösterdi. İpotekli satışlarda ise %10,8 düşüş gerçekleşti. Yabancıya satışta ise düşüş devam ederek yıl genelinde 2023'e göre %32,1 düşüş gerçekleşti.

Konut alıcısı 2024'ün ikinci yarısında fırsatı değerlendirdi

2024'ün ilk 6 ayında 2023 ilk 6 ayına göre %3,7'lük bir düşüş göze çarparken yılın son 6 ayında bir önceki seneye göre %41,3'lük bir artış oldu. Konut fiyat artışı enflasyonun gerisinde kaldığı için reel olarak değer kaybetti. Konut alıcısı da yılın ikini yarısında alıma geçti.

Kredili satış oranı ilk etapta %10'lardan %50'lere gelmeli

İpotekli (kredili) satışlara bakıldığında 2024 yılında satışlarda kredili satış payı %10,7 seviyesinde gerçekleşti. Oysa bu oran gelişmiş ülkelerde %80'lerde seyrediyor. Kredili satış oranlarını ilk aşamada %50'lere taşıyamazsak dengeli ve sağlıklı bir piyasaya kavuşamayız. Bunun için konut kredisi faizlerinin %1'in altına düşmesi çok önemli.

1.El satışlarda son 24 ayın rekoru kırıldı

2024'e baktığımızda 1. El konut satışlarında toparlanmanın devam ettiğini görüyoruz. 2023'te bu oran %31'ken 2024'te %32,8 yükseldi, fakat bu oran Aralık ayında %36'ya kadar geldi. Diğer bir ifadeyle son 24 ayın en yüksek 1. El satışı gerçekleşmiş oldu. Bu oran 1. El satışlardaki artışın devam edeceğine yönelik önemli bir göstergedir.

1. El konuttaki bu yükselmenin temel nedeni yüksek faiz ortamına konut üreticilerinin taşın altına elini koyarak kendi vadeliendirme sistemlerini tüketiciye sunmaları oldu. Ancak bu sektör açısından sürdürülebilir bir durum değil. Bu nedenle 2024 sonunda başlayan kredi faizlerindeki iyileşmenin 6-7 ay kadar da duraksız bir şekilde devam etmesi gerekiyor ki 1. Eldeki satış oranı %50'lere yeniden gelebilsin ve oluşan bu kaynak yeni üretimlerin önünü açabilsin.

Sosyal konut 2025 için belirleyici olacak. Beklentimiz Kamu – Özel Sektör İşbirliği sosyal konut üretimine dahil edilmesi

2025 yılına dair beklentilerini de paylaşan Kumova, başta Sayın Cumhurbaşkanımız olmak üzere hükümet yetkililerimizin sosyal konut eksikliğine vurgu yapıp bu yönde çalışmaların başlatılacağını duyurmaları çok değerli ve ülkemiz için önemli bir fırsat. Bu alanda çok ciddi bir açık var ve 2025 yılı içerisinde atılacak adımlar bu eksikliğin giderilmesi adına belirleyici olacak.

Konut sahiplik oranında önemli oranda bir gerileme var ve bu gerileme dar gelir gruplarında daha da hissedilir seviyelerde. **Son 17 yılda dar gelirlinin ev sahibi olma oranı %61'den %45'e gerilediğini görüyoruz.** Öte yandan ev sahibi olamayan dar gelirlinin kiraya geçtiği göze çarpıyor. 2007'de **dar gelirli her 100 kişiden 18'i kirada otururken bu sayı 2024 yılında neredeyse ikiye katlanarak 36,7'ye çıkıyor.**

Değişen ekonomik koşullar, yüksek konut kredi faizleri ve artan konut maliyetleri ile beraber dar ve orta gelir gruplarının konuta erişimi daha da zor hale geldi. Bu gelir grupları için konut üretiminin

yükünü TOKİ sırtlanmış durumda. Diğer taraftan Emlak Konut ise özel sektör işbirliği ile daha üst gelir gruplarına yönelik konut üretebiliyor. Tıpkı Emlak Konut modelinde olduğu gibi TOKİ ile de benzer bir model uygulanabilir, sabit gelirli ve dar gelirli vatandaşlarımızın barınma gereksinimlerini karşılanabilir. **2 yılı aşkın zamandır her platformda dile getirdiğimiz Kamu – Özel Sektör İşbirliği ile sosyal konut ve erişilebilir konut üretiminin arttırılması** adına en ideal çözüm hayata geçirilmiş olur. Kamunun geliştireceği arsalar üzerinde özel sektörün imalat sürecinin tüm aşamalarını TOKİ kontrolü ve onayı ile yapabilir ve satış fiyatları da TOKİ ile geliştirici firma tarafından beraberce belirlenerek toplumun alt gelir gruplarına daha rahat konut üretebilir. Bu sayede ihtiyaca cevap verecek şekilde çok daha hızlı ve nitelikli konut üretimi sağlanabilir.

Yabancıya satış düşmeye devam ediyor, Şampiyonlar Ligi'ne geri dönmeliyiz!

Tüm dünyada ülkeler yabancıya satış pazarlarını büyütürken maalesef ülkemizin satışları düşmektedir. Dubai satışlarını %56, İspanya %44, İngiltere %16 artırırken, ülkemizde ise bunun aksine %37 gerileme oldu. 2024'te de 2023'e göre %32,1'lik düşüş gerçekleşti. 2022'den bu yana toplamda %65 kayıp yaşanmış ve satışlar 1/3 oranında gerçekleşmiştir.

Her geçen gün yabancıya konut satışında şampiyonlar liginden uzaklaşıyoruz. Geri dönmek adına önlemler alınmalı ve güçlü pazarlama kampanyaları yapılmalı.

Basına detaylı bilgi için;

Konutder İletişim Koordinatörü

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