

İSTANBUL’UN KONUT İHTİYACINA KONUTDER’DEN SOSYOLOJİK BİR BAKIŞ

Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği KONUTDER, İstanbul’un konut ihtiyacını bu kez istatistiklerin ötesine geçerek, sosyolojik boyutlarıyla ele alan bir araştırmayla ortaya koydu. “Konut Talebini Belirleyen Mikro Faktörler - İstanbul Örneği” isimli araştırma, bugün yapılan basın toplantısı ile kamuoyu ile paylaşıldı.

Basın toplantısına **KONUTDER Yönetim Kurulu Başkanı Ramadan Kumova**’nın yanı sıra araştırmayı yapan İstanbul Üniversitesi İletişim Fakültesi’nden **Prof. Dr. Ali Murat Vural** ve İktisat Fakültesi’nden **Prof. Dr. Murat Şeker** de katıldı.

İnsanımız Konut Almak İçin Tasarruf Etmeye ve Harcamalarını Kısamaya Hazır

Türkiye’nin markalı konut üreticilerini temsil eden **KONUTDER Yönetim Kurulu Başkanı Ramadan Kumova** “Konut ihtiyacını anlamaya yönelik çalışmalarımızı bir adım daha ileriye götürüp rakamların ötesine geçerek, toplumun konuta bakışını sosyolojik olarak ele almak istedik. Bunun için İstanbul Üniversitesi’nin değerli akademisyenleriyle bir araya geldik ve ‘Konut Talebini Belirleyen Mikro Faktörler - İstanbul Örneği’ isimli raporumuzu hazırladık.

Pandemi sonrası yapılan araştırmaların aksine çalışmamız gösterdi ki %72,1 gibi önemli bir kesim uygun ödeme koşulları olduğunda konut almak için tasarruf etmeye ve harcamalarını kısamaya hazır. Araştırmamızda da görüyoruz ki halkımız kiracı olmaktan ve artan kira fiyatlarından mutsuz. Konutu hem bir güvence hem de bir yatırım aracı olarak görüyorlar.

Gençlerimiz, **kendi evini satın alma isteğinde** geçmişe kıyasla daha da istekli duruma gelmiş bulunuyorlar. Çok değil bundan 5 sene önce gençlere hayatta en çok ne yapmak isterdiniz sorusunda ev sahibi olmak 5. sıradayken bu araştırmada ev sahibi olma istekleri 2. Sıraya yükselmiş durumda.

Özetle; bu araştırmanın gizli öğretisi, kira fiyatları arttıkça ve konuta sahip olma zorlaştıkça, insanların en büyük isteği tekrar en az bir ev sahibi olmak olmuş. Ev sahibi olduklarında kendilerini daha güvende hissederek yaşayacaklar ve en değerli yatırım aracı hala ‘konut’ dedi.

Ev Sahiplik Oranı Düşerken Kiracı Oranı Hızla Artıyor, Çözüm; Kamu-Özel Sektör İşbirliği

Düşen ev sahipliği oranına vurgu yapan **Kumova**, tüm gelir grupları göz önüne alındığında 2024’te % 56.1’e gerileyen konut sahiplik oranının 2007’den bu yana en düşük oran olarak kayda geçtiğini, bu tablonun dar gelir gruplarında daha da fazla hissedilir boyutlarda

olduğunu belirtti. **Kumova** ayrıca, son 17 yılda dar gelirlinin ev sahibi olma oranının % 61'den % 45'e gerilediğini, 2007'de dar gelirli her 100 kişiden 18'inin kirada otururken bu sayının 2024 yılında neredeyse ikiye katlanarak 36,7'ye çıktığını, bunun toplumumuzu ekonomik olduğu kadar sosyolojik ve psikolojik olarak etkilediğini de söyledi.

“Dar gelir grubu için TOKİ, orta gelir grubu için Emlak Konut GYO, üst gelir grupları için de Özel Sektör iş başında gibi bir algı oluşmuş durumda. Bu dağılım toplumun gereksinimlerini karşılamada maalesef yetersiz kalıyor. Bunu rakamlar ve yüksek kira fiyat artışı kaynaklı tetiklenen enflasyon net bir biçimde ortaya koyuyor. KONUTDER olarak her platformda dile getirdiğimiz Kamu – Özel Sektör İşbirliği ile sosyal konut ve erişilebilir konut üretiminin arttırılması kronikleşmek üzere olan sorunun en ideal çözümü olacaktır” diyen **Kumova**, daha sonra sözlerini şöyle tamamladı:

Dar gelirli kesim için konut üretimi TOKİ'ye devredilmiş gibi duruyor, ancak bu TOKİ için bir haksızlık olduğu gibi ihtiyacın da bu yolla karşılanması mümkün değil. Orta ve üst gelir grubunda Emlak Konut GYO ve özel sektör arasında kurulmuş olan ve başarısını kanıtlamış modelin sosyal ve erişilebilir konut için TOKİ ve özel sektör arasında da kurulması çok önemli. Bu modelin detaylarını da daha önce açıklamıştık.

Araştırmadan Öne Çıkanlar:

- İstanbul halkı **“Konutu bir güvence ve yatırım aracı”** olarak görüyor. Katılımcıların % 81,1'i konut yatırımını mantıklı buluyor. % 87 gibi bir çoğunluk çocuğuna veya gelecekte olabilecek çocuğuna bir ev bırakmayı öncelikleri arasına alıyor.
- **İstanbul halkı kiracı olmaktan mutsuz ve barınma endişesi duyuyor.** Yıllar içinde ekonomik sebeplerden düşen talep ve üretim yetersizliği, konut sahiplik oranının düşmesine ve buna paralel olarak kiracı oranının ciddi bir artış göstermiş neden oldu. Bunun somut yansımaları da araştırmada şöyle öne çıkıyor:

Katılımcıların yüzde 79,9'luk gibi önemli bir çoğunluğu kiracı olmanın kendilerini mutsuz ettiğini ve gelecekte barınma noktasında bunun bir sorun teşkil edeceğini söylüyor.
- Her üç kişiden biri (% 34,6) İstanbul'da gelecekte barınma sorunu yaşayacağını düşünüyor. **Barınma sorununa ilişkin endişenin varlığı alt gelir gruplarında daha yüksek düzeyde görülüyor.**
- **Son yıllarda gözlenen barınma sorununa ilişkin endişe gençlere de yansımış durumda.** Gençlerin son 5 yılda öncelikleri değişmiş bulunuyor. Konut sahibi olma hedefi gelecek planında öne çıkmış durumda. Geçmiş dönemde yapılan çalışmalarda “Kendi evini satın alma isteği” gençler arasında **beşinci** önem sırasına sahipken, bu son araştırmada “kendi evini satın alma isteği” **ikinci** önem sırasında yer alıyor. Gençlerin uzun vadeli yatırım ve

güvence arayışı belirgin bir şekilde konut sahibi olmayı önceliklendirmek istemelerine neden oluyor.

- **Konut almak isteyenler tasarrufa hazır.** %72,1'lik bir kesim uygun ödeme koşulları olduğunda konut almak için tasarruf etmeye, harcamalarını kısma hazır olduğunu belirtiyor. Gençler tüketimlerini kısıp ev almaya oldukça sıcak bakıyor. Tüketim harcamalarının tasarruf yoluyla kontrol altına alınması tüm gelişmiş dünya ülkelerinin uygulamaya on yıllar önce koyduğu bir yöntem. Tasarruf için ev alımını kolaylaştırmak en bilindik uygulama. Tüketim enflasyonunu dizginlemek için bizim ülkemizde de konut alımının kolaylaştırılması çok önemli.
- Kendini üst gelir grubu olarak tanımlayanların % 45,7'si 5 yıl içerisinde konut almayı planlıyor. **Yakın zamanda konut almayı planlayanlar 40-50 yaş grubu, üniversite mezunu, orta-üst gelir grubunda yoğunlaşıyor.**
- Araştırmaya katılanlar konut kredisi için ortalama olarak gelirinin üçte birinden vazgeçebileceğini belirtiyor. **Üst gelir grubunda olanlar da bu oran gelirlerinin %40'ını konut taksitlerine yatırmaya hazır.**
- Gençler ise konut satın almak için 10 yıldan uzun vadeli borçlanmayı göze alıyor, **konut almak için gerekirse arabasını satmayı planlıyor.**

Araştırma Künyesi:

Veri toplama aşamasının, İstanbul örnekleminde, 1 Kasım – 20 Kasım 2024 tarihleri arasında yapıldığı araştırmada; % 50,2'sini erkek, % 49,8'ini kadınların oluşturduğu ve yaş ortalamasının da 35.2 olduğu 1.069 kişi ile görüşme yapıldı. Görüşülen kişilerin yaş aralığını 18-49 yaşlar oluştururken bunun % 18.6'sını 24-29 yaş aralığı, % 36.2'sini de 30-39 yaş aralığı oluşturdu. Görüşülen kişilerin %90'ını aktif olarak çalışanlar ve bunun da büyük bir kısmını özel sektörde tam zamanlı çalışanlar oluşturdu. Ayrıca, araştırmaya % 10,4 oranında üniversite öğrencisi dâhil edilerek genç nüfusun konut talebine yönelik tutumları analiz edildi.

Basına detaylı bilgi için;

Erkan Yılmaz

KONUTDER İletişim Koodinatörü

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