

KONUTDER üyelerinin yarısından fazlası (%59,1) “Barınma Krizi” olduğunda hem fikir

Sürdürülebilir Konut Piyasası için Faizler Düşmeli

- *Konut Sektörü Beklenti Anketine göre, kredi faizlerinde düşüş gerekliliği ağırlık kazanırken, 1. El konut satışlarındaki yavaşlama eğilimi yerini artış beklentisine bırakıyor.*
- *Ekim 2024 konut satış rakamlarına göre son 22 ayın zirvesine gelen konut satışları önümüzdeki dönemde 1. El konut satışlarının artmasına yönelik beklentileri de artırıyor. KONUTDER üyelerinin yarısından fazlası (%63,6) önümüzdeki 6 ay içinde 1. el satış adetlerinde artış yaşanacağı görüşünde birleşiyor.*
- *KONUTDER üyelerine ilk kez yönlendirilen “barınma krizi” sorusuna üyelerin yarısından fazlası (%59,1), ülkede bir barınma krizi olduğunu dair görüş bildiriyor.*
- *Beklenti Anketi genel itibarıyla konut üreticilerinde yılın ilk yarısına göre üçüncü çeyrekte çok daha olumlu bir havanın hâkim olduğunu gösteriyor. Konut fiyatlarındaki reel düşüş ile alım fırsatının oluşması neticesinde tüketiciler tasarruflarını konuta yönlendirirken markaların yaptığı kampanya ve finansman modelleri de bu görüşte etken rol oynuyor.*

Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği – KONUTDER’in NielsenIQ Türkiye ile birlikte yaptığı Sektörel Beklenti Anketleri, markalı konut üreticilerinin görüşleriyle sektörün nabzını tutmaya devam ediyor.

Anketin sonuçları hakkında değerlendirmelerde bulunan **KONUTDER Yönetim Kurulu Başkanı Ramadan Kumova**: “Üyelerimizin %73 gibi önemli bir bölümünde kredi faizlerinde düşüş gerekliliği görüşü ağırlık kazanırken, 1. El konut satışlarındaki son dönemdeki artışın devam edeceği öngörülüyor.

Ülkemizin her yıl 700 bin yeni konuta ihtiyacı var ve geçtiğimiz yıl üretim 504 bin seviyesinde gerçekleşirken bu yılsonu tahmini de 482 bin civarında olacağı yönünde. Dolayısıyla sektör konut ihtiyacı bulunduğu farkında ve elindeki stokları eriterek yeni konut üretimine de kaynak oluşturma çabasında. Bu nedenle de faizlerin çok yüksek seyrettiği bir ortamda taşın altına elini sokarak kendi finansman araçlarını devreye sokarak talebi canlandırdı. Buradan

elde ettiği gelirle henüz başlayamadığı beklemede olan projelere kaynak oluşturmak istiyor ancak son dönemdeki satışlardaki artış bu hacmi destekler boyutta değil. Öte yandan ipotekli konut satışları ise hala %12 gibi çok düşük seviyelerde. İdeal piyasa koşullarında sürdürülebilir bir konut piyasasının oluşabilmesi için bu oranın %50'ler seviyesinde olması gerekir. Üreticinin üzerindeki bu finansman yükünün hafiflemesi için de kredi faizlerinin artık düşüş eğilimine girmesi gerekiyor ki anketimizde de bunun somut yansımalarını görüyoruz.” dedi.

KONUTDER tarafından yayınlanan Konut Sektörü Beklenti Anketi Raporu’nda markalı konut üreticilerinin beklenti ve öngörülerini şöyle sıralanıyor:

- **1. El konut satışında artış bekleniyor**

KONUTDER üyelerinin yarısından fazlası (%63,6) önümüzdeki 6 ay içinde 1. El satış adetlerinde artış yaşanacağı görüşünde birleşiyor. Geçen dönemde konut satış adetlerinin «azalacağını» belirten üyelerin tamamı görüşünü «artacak» veya «aynı kalacak» olarak değiştirerek artış yönündeki beklentilerini dile getiriyor.

Bir önceki döneme kıyasla 1. El konut satışlarının aynı kalacağını belirtenlerin oranı %59,1’den %36,4’e gerilerken 1. El konut satışlarının azalacağını belirten üye ise bulunmuyor. Ekim 2024 konut satış istatistiklerine göre son 22 ayın zirvesindeki satış grafiği göz önüne alındığında KONUTDER üyeleri arasında 1. El konut satışlarının da artacağına dair görüş hakim olmuş durumda.

- **Yabancıya satış adetlerinde umut ışığı**

Uzun süredir yabancıya konut satışında ciddi bir gerilemenin yaşandığı konut piyasasında umut ışığı belirmeye başladı. Bir önceki dönem anketinde KONUTDER üyelerinin tamamı 1. El konutlarda yabancıya satış adetlerinin artmayacağı görüşündeyken üyelerin yarısı satışların azalacağını belirtmişti. 2024’ün 3. Çeyrek anketinde bu durumda bazı değişimler gözlemleniyor ve üyelerin %18,2’lik bir bölümü yabancıya satışta artış beklediğinin altını çiziyor.

- **Konut fiyatları artacak!**

KONUTDER üyeleri arasında konut fiyatlarının artacağına yönelik beklentiler ağırlık kazanıyor. Geçtiğimiz döneme kıyasla fiyatların artacağını söyleyenlerin oranı ciddi bir oranda değişerek %36,4’ten %63,6’a yükselmiş durumda. Aynı kalacak diyenlerin oranı %50’den %31,8’e, azalacak diyenlerin oranı ise %13,6’dan %4,5’e geriliyor.

- **Konut üretim maliyetlerinde artış olacak**

KONUTDER üyelerinde üretim maliyetlerinin artacağı yönündeki görüşler yeniden artmaya başlıyor. Üyelerin %90,9’unda maliyetlerin artacağına yönelik görüş hakim olurken aynı kalacağını düşünenlerde ise önceki döneme göre %13,6 oranında bir gerileme gözlemleniyor.

- **İşçilik ve malzeme maliyetlerindeki artış beklentisi devam ediyor**

KONUTDER üyelerinin neredeyse tamamı (%90,9) işçilik maliyetlerinin artacağını düşünüyor. İnsan kaynağındaki sıkıntılar ve asgari ücret zammı göz önüne alındığında bir önceki döneme kıyasla artış bekleyenlerde %18,2’lik oranda bir değişim göze çarpıyor. Öte yandan malzeme maliyetlerinde ise geçen döneme göre değişim olmadığı görülüyor. Üyelerin %68,2’si malzeme fiyatlarının artacağını %31,8’i ise aynı kalacağı yönünde görüş belirtiyor.

- **Konut üretiminde kıpırdama olacak**

Son 3 aydaki konut satışlarındaki artışın ardından üretim tarafında da bir hareketlilik bekleniyor. KONUTDER üyelerinin %31,8’i önümüzdeki 6 ayda üretimin artacağını belirtirken anketin bir önceki döneminde bu oran %0 idi. Konut üretiminin azalacağı yönündeki beklentilerde de ciddi oranda düşüş göze çarpıyor. Bir önceki dönemde azalacak diyenlerin oranı %63,6’dan %22,7’ye gerilemiş durumda.

- **Kentsel dönüşüm ağırlık kazanacak**

KONUTDER üyeleri, kentsel dönüşüm alanında da konut üretiminin önümüzdeki 6 ay içinde artacağını öngörüyor. Azalacağı yönündeki görüşler tamamen ortadan kalkarken, kentsel dönüşümdeki üretimin aynı kalacağı yönündeki görüşler de ise bir düşüş gözlemleniyor.

- **Konut kredisi faizlerinde “düşüş” beklentisi artıyor**

KONUTDER üyelerinde konut kredi faizlerinin düşeceğine yönelik beklentide ciddi oranda artış var. Üyeler beklentiden ziyade faizlerin inmesi gerektiği görüşünde %73 gibi ciddi bir oranda birleşerek önümüzdeki 6 ay içinde faiz indirimi olması gerektiğini düşünüyor. Konut kredisi faiz oranlarının «aynı kalacağına» dair beklenti bu dönemde %63’6’dan %18,2’ye ciddi seviyede geriliyor.

- **Kredili konut satışlarındaki artış beklentisi devam ediyor**

Bir önceki anketin en belirleyici konu başlığı olan kredili konut satışlarındaki artış beklentisi bu ankette de güncelliğini korumaya devam ediyor. 1 üye hariç hiçbir KONUTDER üyesi kredili konut satışlarının azalacağını beklemeyen üyelerin yarısı kredili satışların aynı kalacağını öngörüyor. Üyelerin %45,5’i ise kredili konut satışlarında artış beklentisini koruyor. Bu oran 2023’ün son çeyreği ve 2024’ün ilk çeyreğinde %4,5 gibi oldukça düşük seviyelerindeyken 2024’ün ikinci çeyreğinde kredili konut satışlarındaki artış beklentisi %50 seviyesine sıçramıştı. Bu oran yılın üçüncü çeyrek sonuçlarında da güncelliğini sürdürüyor.

- **Kiralarda artış devam edecek**

KONUTDER üyelerinin yüzde 77,3 gibi önemli bir bölümü kiraların gelecek 6 ay içinde artacağını düşünüyor.

• **KONUTDER üyelerinin yarısından fazlası “Barınma Krizi” olduğunda hem fikir**

Sektörel Beklenti Anketi Raporu’na “Barınma Krizi” yeni bir konu başlığı olarak ilk kez 2024 üçüncü çeyrek anketinde ekleniyor. KONUTDER üyelerine ilk kez yönlendirilen barınma krizi sorusuna üyelerin yarısından fazlası (%59,1), ülkede bir barınma krizi olduğunu dair görüş bildiriyor. Bu üyelerden 11'i, krizin tüm ülke genelinde etkili olduğunu belirtiyor. Ayrıca, barınma krizi olduğunu belirten 13 üyeden 9'u, bu krizin önümüzdeki dönemde derinleşeceğini öngörüyor.

Basına detaylı bilgi için;

Konutder İletişim Koordinatörü

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