

KONUTDER İstanbul'un Gelecek 10 Yıllık Konut Strateji Raporunu Hazırladı: İstanbul'un Yıllık 123 Bin Adet Konut İhtiyacı Bulunuyor

Türkiye'nin markalı konut üreticilerini temsil eden Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği **KONUTDER**, İstanbul için 10 yıllık konut ihtiyacını ortaya koyan ayrıntılı bir "İstanbul Konut Stratejisi Raporu" hazırladı. Rapora yansıyan verilerin sunulduğu toplantıda konuşan KONUTDER Başkanı Ramadan Kumova, "Konut ihtiyacını derli toplu bir biçimde ortaya koyan bir araştırma raporuna ihtiyacımız vardı. Yalnızca biz markalı konut üreticisi firmaların değil, bütün sektörün, belediyelerimizin ve konuyla ilgili bakanlıklarımızın da böyle bir rapora ihtiyacı vardı. Oldukça önemli olduğunu düşündüğüm veriler elde ettik. Umarım tüm taraflara fayda sağlayacak bir rapor hazırladık" dedi.

Markalı konut üreticisi bir şirketin kurucusu, aynı zamanda Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği'nin Başkanı olarak bu raporu konut sektörü ve diğer tüm taraflar açısından bir milat olarak kabul ettiğini vurgulayan Kumova, raporu birlikte hazırladıkları PwC Türkiye'ye ve PwC Gayrimenkul Sektörü Lideri Ersun Bayraktaroğlu ve ekibine emekleri için teşekkür etti.

Konut sektörünü şekillendiren tüm sosyal ve ekonomik dinamiklerin incelenerek orta vadeli bir projeksiyon geliştirdiklerini belirten Kumova, PwC Türkiye ile İstanbul özelinde ihtiyacı ortaya koyma yönelik ilk kez hazırlanan ayrıntılı bir araştırmaya dayanan raporun, İstanbul'un 10 yıllık konut ihtiyacını ortaya koymayı amaçladığının altını çizdi.

Rapor birçok başlığın ayrı ayrı incelenmesinden oluşuyor

Rapor, konut sektörü açısından ihtiyacı ortaya çıkaran; demografik gelişmeler, İstanbul'un aldığı ve verdiği göçlerden oluşan göç hareketliliği, yeni nesil turizm faaliyetlerinin etkileri, başka bir kentte ikamet etmesine rağmen iş insanlarının, yabancıların ve öğrencilerin İstanbul'da buldukları süreyi göze alarak oluşan konut talepleri gibi birçok kriteri göz önüne alan gelecek 10 yıllık konut ihtiyacına dayalı verilerden oluşuyor.

İstanbul'un yıllık konut ihtiyacı 123 bin

İstanbul'da önümüzdeki 10 yılda hane oluşumundan kaynaklı 1.084 milyon, diğer talep faktörlerinden kaynaklı 143.4 bin konut olmak üzere toplam 1.23 milyon, yıllık ortalama 123 bin yeni konut ihtiyacı oluşması bekleniyor.

İkametgaha Bağlı Konut Talebi

Nüfus değişimi

- **Nüfus artış hızımız düşüyor.**

İstanbul'da nüfus artış hızı 2010'dan 2022'ye kadar yıllık ortalama %1.5 artarken 2023'den 2032'ye gelindiğinde ise yıllık % 0.5 artmaktadır. Artış hızı üçte bire düşmektedir.

- **Evlilik artıyor**

Evlilik sayısı numerik olarak artmasına rağmen artış hızındaki yavaşlama etkisiyle oransal olarak azalmaktadır.

- **Nüfus yaşılanıyor.**

Gelecek 10 yılda doğum artış oranı azalacak ve yaşam koşullarının da iyileşmesiyle birlikte yaşlı nüfus oranı artacaktır.

- **Hane halkı**

Hane halkı sayısı 3.18'den 2.74'e düşecek buna paralel olarak hane sayısı %20 artacaktır.

Göç Hareketleri :

İstanbul göç veren bir şehir haline geliyor.

➤ Daha iyi yaşam koşullarına erişim, ekonomik ve diğer nedenlerle İstanbul'dan diğer illere göçün artması tahmin edilmektedir. Buna karşın, expatlar (doğduğu ülke dışında çalışan bireyler) başta olmak üzere yurt dışından gelenlerde belirgin bir değişim olmayacağı varsayılmaktadır.

Göç hareketleri nedeniyle İstanbul'da 10 yılda nette 136 bin konutun eksileceği yani boşalacağı öngörülmektedir. Böylelikle, önümüzdeki 10 yılda nüfus ve göç hareketlerinde değişimler neticesinde; nüfus 15.9 milyondan 16.7 milyona çıkarken yıllık ortalama 108.4 bin konut ihtiyacı oluşması tahmin edilmektedir.

İkamete Dayalı Olmayan Konut Talebi

Turizm, Öğrenciler, Yabancılar ,İkinci Konutunu Alanlar, İl Dışından İş İnsanları İstanbul'daki konut ihtiyacını etkileyen ikametgaha dayalı olmayan faktörlere bakıldığında ise:

➤ İstanbul'da turistik amaçla kullanılmak üzere 2032 yılında İstanbul'da yaklaşık 34 bin yeni konuta ihtiyaç doğacaktır.

➤ Yapılan hesaplama göre İstanbul'da hâlihazırda bulunan 21 bin İstanbul'da okuyup ikametgahını aldırmayan öğrenciler temsil eden hane seviyesinin nüfus değişimine göre 2032'de 25 bin haneye yükseleceği tahmin edilerek, mevcut talebe eklenecek toplam konut talebinin 10 yılda yaklaşık 4 bin olacağı beklenmektedir.

➤ İkincil konuta olan talebin geçmiş trendler dikkate alınarak senede yüzde 4.6 artacağı varsayımı ile ek konut talebi hesaplanarak 10 yıl içerisinde toplam 51 bin konut talebi oluşturması tahmin edilmektedir.

➤ İkametgahı İstanbul dışında olup, İstanbul'da kısa süreli kullanım amaçlı konutu bulunan yüksek gelirli kişilerin toplam 10 bin ek konut talebi oluşturması öngörülmektedir.

➤ Yabancılar yapılan konut satışı kapsamında 10 yıl içerisinde toplam 45 bin ek konut talebi oluşması beklenmektedir.

ekiyor. Bu değişkenlerin bütüncül etkisiyle İstanbul'un ortalama hane halkı büyüklüğü 2022 yılında 3.18 iken bu ortalamanın 2032 yılında 2.74'e düşmesi bekleniyor.

Daha iyi yaşam koşullarına erişim, ekonomik ve güvenlik nedeniyle, halen var olan İstanbul'dan diğer illere göçün artacağı da yapılan tahminler arasında bulunuyor. Buna karşın, Expatlar (şirketlerin yabancı üst düzey yöneticileri) başta olmak üzere yurt dışından gelenlerde ise belirgin bir değişim olmayacağı varsayılıyor. Böylelikle, önümüzdeki 10 yılda nüfustaki ve göç dengesinde değişimler sonucunda İstanbul'un yıllık ortalama 123 bin konut ihtiyacının yalnızca 108 bininin, ikametgâha bağlı konut ihtiyacından oluşması öngörülüyor.

Raporun sonuçlarını değerlendiren **KONUTDER Başkanı Ramadan Kumova**, "raporumuz için İstanbul şehrini seçtik. Bu seçimde şehrimizin ekonomideki payının yanı sıra ülkemizin marka değerine katkısı temel nedeni oluşturdu" diyerek şöyle devam etti:

"Belediyeler bu rapordan hareketle elde edecekleri ruhsat gelirini hesaplarken daha doğru bir öngörüde bulunabilirler. Şehirlerin ihtiyacına yönelik mekansal planlama için bu raporu referans alabilirler. Alt yapılara harcanacak bütçenin planlanmasında ilgililere bu rapor önemli bir katkı sağlayabilir. Üretici ve proje geliştirici firmalar için hane halkı büyüklüğü hareketlerine bakılarak projedeki konut tiplerinin doğru planlanmasını bu rapordan hareketle sağlayabilir. Hem sektör oyuncularının hem de kamu kaynaklarının doğru kullanımına imkân tanıyarak yanlış yatırımların önüne geçilecektir."

PwC Türkiye Ortağı ve Gayrimenkul Sektörü Lideri Ersun Bayraktaroğlu ise rapora ilişkin yaptığı açıklamada; "ülkemin ana sorunlarından birinin güvenilir ve karşılaştırılabilir veriye ulaşmak olduğuna dikkat çekerek, "bu çalışmada çok derinden ve detaylı çalıştık. İnanıyorum ki bundan sonrasını doğru takip edebilmek için iyi bir temel oluşturduk. Tahminlerimizi nüfus ve göç gibi ikametgâha dayalı göstergeler ile ikametgâha dayalı olmayan konut ihtiyacını oluşturan faktörlerden oluşturduk" diyerek, araştırmaları sırasında göstergelere bağlı olarak regresyon, nüfus simülasyonu, çeşitli zaman serisi tahmin metodları ve farklı istatistiksel yöntemler kullandıklarını belirtti.