

## KONUT SATIŞLARINDA % 18 KDV UYGULAMASININ EKONOMİ ÜZERİNDEKİ OLUMSUZ ETKİLERİ

1. Konut üretimi ve satışları, inşaat sektörü ile çok sayıda iktisadi faaliyetin gelirleri, yarattıkları katma değerleri ve istihdamları üzerinde belirleyici olmaktadır. Konut satışları ve üretiminin artışı ekonomik büyümeyi hızlandırmakta, istihdamı ve vergi gelirlerini artırmaktadır.
2. Konut satışlarında % 18 KDV uygulanması konut üretimi ve satışlarını azaltacak, bu da iktisadi faaliyetlerdeki gelişme ile ekonomik büyümeyi ve istihdamı olumsuz etkileyecektir.
3. Türkiye'de kişi başına gelir 10.000 dolar olup bu yaklaşık **yılda 500.000 konut satın alma gücünü** yaratmaktadır. (Bu satın alma gücünün yüzde 20'si banka kredisi ile desteklenmektedir).
4. Yıllık 500.000 adetlik konut satın alma gücü, yine yıllık bazda bu kadar sayıda yeni konut yapımı için konut inşaatına (ruhsat alımına) yol açmaktadır. Bir konutun ortalama fiyatı 120.000 dolar varsayımı ile kişi başı 10.000 dolar gelir ile **yıllık toplam 60 milyar dolarlık bir konut satış hacmi** ortaya çıkmaktadır.
5. 60 milyar dolarlık konut satış bedeli üzerinden yüzde 85 maliyet hesabı ile 51 milyar dolar bir konut üretim maliyeti bulunmaktadır. 51 milyar dolar, konut üretimi için mal ve hizmet üreten yaklaşık 200 sektör arasında paylaşılmakta, bu tutar **çinde arsa bedeli, işgücü maliyeti, makine ve ekipman ile pazarlama giderleri** de yer almakta ve bir çok sektör beslenmektedir.
6. % 18 KDV uygulanması halinde 10.000 dolar kişi başı gelir ile konut satın alma gücü 60 milyar dolar ile aynı kalacak, ancak ortalama konut fiyatı KDV'nin eklenmesi ile 120 bin dolardan 142 bin dolara çıkacağı için aynı satın alma gücü ile **bu kez 425. 000 konut satın alınabilecektir.**
7. Bu durumda aynı konut satış bedeli ile iktisadi faaliyetler için 51 milyar dolar (500 bin konutun üretim maliyeti) değil 43 milyar dolar (425 bin konutun üretim maliyeti) yaratılabilecektir ve 8 milyar dolar kayıp ortaya çıkacaktır. **8 milyar dolarlık gelir kaybı** yüzde 25 vergi yükü (KDV, kurumlar vergisi, gelir vergisi) ile hesaplandığında **2 milyar dolar vergi kaybı** yaratacaktır.
8. Konut inşaatlarında (500 bin konut için) 1.2 milyon kişi istihdam edilirken bu sayı 1.0 milyona (425 bin konut için) düşecektir. **200 bin istihdam kaybı** ile SSK primi ve gelir vergisi kaybı olacaktır. Konut sektörü ile ilişkili sanayi ve hizmet sektörlerindeki gerileme ile bu sektörlerle de yaklaşık toplam **300 bin istihdam kaybı** yaşanacaktır.

## KONUT SATIŞLARINDA % 18 KDV UYGULANMASI HALİNDE EKONOMİK KAYIPLAR

GÖSTERGELER	% 18 KDV OLMASIZIN	% 18 KDV İLE	FARK
10.000 \$ KİŞİ BAŞI GELİR İLE KONUT SATIN ALMA GÜCÜ	60 MİLYAR \$	60 MİLYAR \$	-
ORTALAMA KONUT FİYATI	120.000 \$	141.000 \$	<b>+21 BİN \$</b>
SATIN ALINABİLECEK KONUT SAYISI	500.000	425.000	<b>- 75.000</b>
İKTİSADİ FAALİYETLER İÇİN YARATILAN GELİR	51 MİLYAR \$	43 MİLYAR \$	<b>-8 MİLYAR \$</b>
İKTİSADİ FAALİYETLERDEN VERGİ GELİRİ (% 25)	12.8 MİLYAR \$	10.8 MİLYAR \$	<b>-2 MİLYAR \$</b>
İSTİHDAM	1.2 MİLYON	1.0 MİLYON	<b>-200 BİN</b>
KONUTUN DÖŞENMESİ İÇİN HARCAMA 15.000 \$	7.5 MİLYAR \$	6.4 MİLYAR \$	<b>-1.1MİLYAR \$</b>
<b>TOPLAM İKTİSADİ FAALİYET GELİRİ KAYBI (YILLIK)</b>			<b>9,1 MİLYAR \$</b>
<b>TOPLAM İSTİHDAM KAYBI</b>			<b>300 BİN KİŞİ</b>

### SONUÇLAR:

- Birinci el konutlara talebin düşüşü ile **konut üretimi azalacak,**
- Konut ihtiyacı ikinci el konutlar ile karşılanacak, ikinci el **konut fiyatları artacak,**
- **Kayıt dışı konut üretimi** ve satışları faaliyetleri yaygınlaşacak, konut inşaat kalitesi düşecek,
- **Kentsel dönüşüm kapsamında maliyetler artacak, dönüşüm süreci gecikecek,**
- Yabancılar konut satışında KDV belirsizliği kargaşa yaratacak, **yabancı ilgisi azalacak,**
- Azalan konut satışları (konut yapımı) ile **mevcut vergi (inşaat aşamasındaki) gelirleri de azalacak**
- Konut kredisi talebi azalacak, **kullanılan konut kredileri ile % 18 KDV finanse** edilecek,
- Konut döşenmesi için ortaya çıkan talep azalacak, **ilişkili sektörler gelir kaybına** uğrayacaktır.