

Sayın Murat KURUM
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı
Ankara

06.08.2018

Konu: Sektörün Sorunları ve Çözüm Önerileri

Sayın Bakanımız,

Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemindeki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevinizi tekrar tebrik eder, ülkemiz ve sektörümüz adına hayırlı olmasını temenni ederiz.

Malumunuz olduğu üzere, konut sektörünü çok özet olarak analiz ettiğimizde son 15 yılda 7,5 milyon konut üretilmesine rağmen konut sahiplik oranının neredeyse hiç değişmediğini ve %60,4'te kaldığını görmekteyiz. (Ev sahiplik oranı 2002'de %59,9 iken 2017'de %60,4'e ancak erişebilmiştir.) Bu oran projelerdeki oturumcu ve yatırımcı müşteri profili ile de örtüşmektedir.

Alınan ruhsatlar, iskân rakamları, 1. el satış rakamları ve kentsel dönüşümden kendi evine taşınanlar parametreleri dikkate alındığında bugün itibarıyla bitmiş ve inşa halindeki toplam konut miktarı yaklaşık 2 milyon adet olarak hesaplanmaktadır. Bu konutların yine yaklaşık 1 milyon adedi bitmiş konut olarak hesaplanmaktadır. Yılda ortalama 1.350.000 adet konut satılmakta ve bunun %45'ini oluşturan 600-650 bin adet konut 1. el olarak satılmaktadır. Bu piyasa ve rakamlardan gidilirse bitmiş konut stoku en iyi ihtimal ile 1,5 yılda eritilebilir iken arkadan gelen inşa halindeki 1 milyon konut da yine 1,5 yıl gibi bir sürede eritilebilecektir. Bu da sektörün 3 yıl boyunca mevcut piyasa koşullarında büyük bir arz fazlası ile yoluna devam etmesi anlamına gelecektir. Faizlerin yükselmesi neticesinde gerçekleşen satışlardaki gerileme ise bu süreci 4 veya 5 yıla taşıyabilecektir.

Alınması gereken en önemli konut politikası önlemi 1. el satış şartlarının cazip hâle getirilmesi ve 2. ele yönelen alıcının kalıcı olarak 1. ele yönlendirilmesinin sağlanmasıdır. Bunun

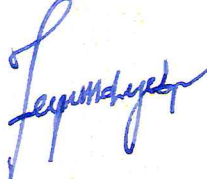
ty  

için tapu harcı düzenlemesi ve çalışan kesimin konut alımında ödediği faizin gelir vergisinden mahsup imkânı (kısmen de olabilir) önemli düzenlemeler olacaktır.

Alınacak tedbirlerle 1. el konut satışı toplam satışın içinde %65'e çıkarılmalıdır. Böylece yıllık yaklaşık 900 bin adet 1. el konut satışına ulaşılmasıyla mevcut bitmiş stok bir yılda, inşa halindeki stok da iki yılda eritilmiş olacaktır. Orta vadede konut sahiplik oranı yükselmiş, yapı kalitesi ise artmış olacaktır. Kentsel dönüşümü de dikkate aldığımızda, 1. el üretimin satın almada tercih avantajı, çalışan kesimin uzun vadeli borçlanarak konut edinimi ve konut kredi piyasasının menkulleştirilmesinin ve derinleştirilmesinin sağlıklı bir konut politikası için elzem olduğu değerlendirilmektedir.

Bu görüşlerimiz çerçevesinde, Derneklerimizin sektörün sorunlarına yönelik çözüm önerileri ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla,


Doç. Dr. Feyzullah YETGİN

GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı



Nazmi DURBAKAYIM

İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı



Z. Altan ELMAS

KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı