

# Pandemi konut tercihlerini deęiřtirdi



thi – Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası (TTSO) Meclis Üyesi Samet Canbakkal, pandeminin vatandaşların konut tercihlerini değiştirdiğini belirterek, “İnsanların açık alan ve doğal

alanların içinde yaşayabileceği, doğa ile bütünleşmiş sakil kaçmayan yapıların tercihine bir yönelim olmuştur. Bu nedenle kır – kent projelerinin gündeme alınması gerekir” dedi.

## **PANDEMİ KONUT TERCİHLERİNİ DEĞİŐTİRDİ**

TTSO'nun 21'inci meslek komitesinden Meclis Üyesi Samet Canbakkal, pandeminin konut tercihlerini de deęiřtirdiđini belirterek, şunları söyledi:

“Pandemi öncesi yapmış olduğumuz konut imalatları vatandaşlar tarafından kabul görürken, pandemiyle birlikte dünya ülkelerinde olduğu gibi ülkemizde de vatandaşlar konut tercihlerinde farklı seğımlere yönelmiştir. Örneđin daha çok açık alan ve doğal alanların içinde yaşayabileceği doğa ile bütünleşmiş sakil kaçmayan yapıların tercihine bir yönelim olmuştur. Cumhurbaşkanımızın birçok konuşmalarında ifade ettiği yeni dünya düzeninin sektörümüzün ve kentsel yaşam alanlarının yeniden düzenlemesinin önünü açacağı kanısındayım. Bu bağlamda yeni sorunlara eski çözümlerin çare olmayacağını görmemiz gerekmektedir. Yeni fikirlere ve inovasyonlara ihtiyaç vardır. Yabancı sermayenin ülkemize girişinde sektörümüzün bundan nasıl ve ne derecede faydalanacağı gibi konularda biz sektör temsilcilerinin de çalışmaları olmalıdır. Pandemi sürecinin bize yol gösterdiği yeni yaşam alanlarının kırsal alanda olacağı ve talebin bu yönde geliştiği görölmektedir. Bu nedenle kır – kent projelerinin gündeme

alınması ve buna yönelik yasal ve planlama çalışmalarınının STK, Belediyeler, Devlet Kurumları ve biz sektör temsilcilerince yapılması şarttır. Ayrıca yerel halkla birlikte ortak katılımla tarımı ve çevreyi koruyacak düzenlenmeler ve tedbirler alınması zorunluluk arz etmektedir. Dileyenin istediği yerde konut yapması değil planlı ve yerel bitki örtüsü ile donatılmış, doğal peyzajla bütüncül planlanmış, organik dokusu olan yaşam mekanlarını oluşturmak zorundayız. Bireysel yapılaşmadan kaçınılarak kırdaki toplu yaşam alanlarının oluşturulması hem kamu yatırımlarının daha etkin kullanılmasına sebebiyet verebilecek hem de sektörümüzle birlikte bölgemizin kalkınması ve yaşamaya değer kır – kent mekanlarının oluşması ile birlikte yabancı sermayeyi ilimize çekerek sektörümüzün gelişmesi ve ülkemizin kalkınmasında önemli katkılar sağlamış olacağız. Bu bağlamda kentsel dönüşümün yanında kırsal dönüşüm projelerinin de önünün açılması gerekecektir. Mevcut yasal düzenlemeler ve planlama anlayışı önümüzde bir engeldir. Artık kentlerimizimizin mekan ve zaman matrisi değişmiş, kırsal alanda yeni yaşam alanlarının oluşması kaçınılmaz olmuştur”

## **TRABZON'DA KONUT ÜRETİMİ AZALDI, SATIŞLAR ARTTI**

Canbakkal, inşaat sektörünün her ülkede olduğu gibi Türkiye’de de ekonominin ve istihdamın ana omurgalarından biri olduğunu söyledi. Canbakkal, inşaat sektörüyle ilgili yaptığı açıklamada şunları söyledi:

“İnşaat sektörümüz 250 alt sektörün lokomotifidir. Bir ülkede keser sesi yoksa o ülkenin ekonomik ana damarlarından biri tıkanmış durumda demektir. 2017’de Türkiye genelinde TÜİK verilerine göre 1.4 milyon konut için yapı ruhsatı düzenlenmişken sayı 2018’de 669 bine indi, 2019’da ise 324 bine geriledi. 2020 yılında yeniden 556 binlik bir sayıya ulaşıldı. 2020’de başlangıçta çok düşük olan (ilk çeyrek için 82 bin) ruhsat alınan konut sayısı her bir çeyrekte artış gösterdi. 2021’e geldiğimizde, ilk çeyreğe ilişkin verilere göre gördük ki geçen yıl çeyrekten çeyreğe artarak süren yeni

inşaata başlama eğilimindeki canlılık korunuyor. Geçen yıl ilk çeyrekte 82 bin olan yapı ruhsatı alınan konut sayısı bu yıl 168 bine çıktı. Bu rakam ilk çeyrek bazında son dört yılın en yüksek sayısıdır. Yalnız bu sayılar Türkiye genelini vermektedir. Trabzon'da ise 2015 – 2020 yılları arasındaki yapı ruhsatına bağlı TÜİK verilerini değerlendirdiğimizde; 2015 yılında 7 bin 794 konut, 2016 yılında 9 bin 578, 2017 yılında 9 bin 143, 2018 yılında 8 bin 131, 2019 yılında 3 bin 193 ve 2020 yılında 3 bin 752 adet konut ruhsatı alınmıştır. Özellikle 2019 ve 2020 yıllarında yeniden üretim yapmak için alınan ruhsat sayıları işlemlerinde önemli bir düşüş yaşanmıştır. İnşaat üretiminde düşüş yaşanırken satışlar artmaya başlamıştır. Düşüş yaşandığı yıllardaki alım-satım sayılarına baktığımızda 2014 yılında 1. el satışlar Trabzon genelinde 6 bin 177 adet iken 2.el satışlar 5 bin 258 adet olarak gerçekleşmişti. 1.el satışımızdaki artış 2014 yılından sonra 2019-2020 yılına kadar 2.el satış rakamlarının önüne geçememiştir. 2019 yılında 1.el satışlarımız 4 bin 044 adet iken, 2. el satışlarımız 7 bin 354 adet; 2020 yılında 1.el satışlarımız 4 bin 031 adet iken, 2. el satışlarımız 8 bin 034 adet olarak gerçekleşmiştir. Yani gerek üretim maliyetlerindeki artıştan dolayı konut üretememek, gerekse de 2. el satışlarda ipotek kredisine dayalı satışlardan dolayı, 1.el konut satışlarının yaklaşık iki katı olarak 2.el konut satışları gerçekleşmiştir.”

## **SEKTÖRÜN KORUNMASI İÇİN İLAVE TEDBİRLER ALINMALIDIR**

TTSO Meclis Üyesi Samet Canbakkal, “Bu ayrışmanın temel nedeni inşaat imalat maliyetlerinin yüksek olmasından dolayı biz özel sektör temsilcilerinin güncel maliyetimizin altında daha önceki yıllarda üretilen 2.el konutların piyasada satılması ve bizim de bu yüksek maliyetlerle konut üretemememizden kaynaklanmaktadır. Elbette bu olumsuz etkide pandeminin de çok büyük bir negatif etkisi olmuştur. Bu nedenle vurgulamak isterim ki biz özel sektörün de korunması için ilave tedbirler alınması gerekmektedir. Nitekim inşaat demiri 2020 yılı mayıs

ayında 3.500 TL/ton iken, 2021 yılının aynı ayında, 1 yıl içerisinde 7.600 TL/ton olmuştur. Bu rakama göre artış yaklaşık yüzde 120'ye tekabül etmektedir. Dökme Çimento fiyatları ise 2020 yılında 235 TL/ton iken, 2021 yılında 375 TL/ton olmuştur. Yani 1 yılda yüzde altmış fiyat artışı gerçekleşmiştir. Bu fiyatlardaki artışın özel sektör temsilcilerine olan olumsuz etkisinin bir şekilde finanse edilmesi bizlerin faaliyetlerini sürdürmesi için önem arz etmektedir. Aksi durumda son yıllarda düşen konut arz miktarı pandeminin bitmesi ile konut sektöründe başlayacak hareketlilik, üretmediğimiz konutlardan dolayı kayıp yıllar olacaktır. Özellikle bu süreçte girdi maliyetlerinin olağanüstü artması ekonominin getirmiş olduğu finansal zorluklar arz talep dengesini bozmuştur. Bu bağlamda pandemi sonrası inşaat sektörünün yeniden canlanması ve yeniden ekonominin lokomotif olması adına, yeni tedbirler alınması ve yeni çözümler bulunması sadece idarecilerimizin değil biz sektör temsilcilerinin de bir görevidir" dedi.

TTSO Meclis Üyesi Samet Canbakkal, "Sonuç olarak, anlattığım bilgiler ışığında, kırsal kent projelerinin önünü açacak çalışmalara ivedilikle başlanması, hayata geçirilmesi için önündeki engellerin aşılması, kent içinde özel sektör tarafından gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm alanlarının planları bir an önce tamamlanıp uygulamaya geçilmesi, kamu idarelerinin kolaylaştırıcı ve çözüm odaklı tavır ve davranışlara yönelmesi, KDV istisnası, kredi faizlerinin düşürülmesi, yabancıya konut satışlarının ihracat kapsamında değerlendirilmesi, kent merkezlerinde yerinde dönüşümlerle katma değeri yüksek projeleri hayata geçirerek kente ve sektöre değer katmak, taahhüt alanımızda reel fiyat artışlarını karşılayacak oranda düzenlemeler yapılması, sektör için yeni finans modellerinin geliştirilmesi ve önünün açılması gerekmektedir" dedi.