

1. TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASINA GENEL BİR BAKIŞ

Türkiye'de son yılların en hızlı büyüyen sektörlerinden bir tanesi inşaat sektörü olmuştur. Bu büyümenin temel nedeni de Türkiye ekonomisinin her geçen yıl büyüyen bir eğilim göstermesidir. Büyüyen eğilimin içinde etken olarak;

- Para arzının hızlanması,
- Ekonomiye güvenin artmasıyla ülkeye sıcak para ve döviz girişinin ivme kazanması,
- Döviz girişiyle cari açığın nicel olarak (nitel olarak azalmasa da) azalması
- Kredi kuruluşlarının ülke görünümünü pozitifte (genel olarak) tutmasıyla ülkenin “yatırım yapılabilir” vizyonunu güçlendirmesi
- Merkez Bankası'nın fiyat istikrarı politikasının yanında cari açığı kapatmaya yönelik stratejileri sayılabilmektedir.

Bu Sektörde yaşanan hızlı dönüşüm süreci, yapısı itibarıyla sistemik risk teşkil eden konut sektörüne dair endişelerin zaman zaman gündeme gelmesine neden olurken bu gelişme piyasa göstergelerinin daha yakından takip edilmesini de zorunlu kılmaktadır.

1.1 Konut Piyasasının Geçmişi

1990'lı yıllarda yüksek kamu borçluluğu/faiz/enflasyon sarmalında gerçekleşen dışlama etkisi (crowding out) nedeniyle **kredi talebinin düşük seviyede kalmasının** yanı sıra **belirsizliğin yüksek düzeyde olması**, yapısı itibarıyla uzun vadeli bir ürün olan **konut kredilerinin gelişimini geciktirmiştir**. Ancak, 2001 krizinin ardından Türkiye ekonomisinde gerçekleştirilen reformlara ek olarak küresel likiditenin bollaştığı bir ortamda **hane halkının borçlanma maliyetlerinin gerilemesi**, daha önceki yıllarda geri planda kalan konut kredilerinin canlanmasında önemli bir rol oynamıştır.

BDDK'nın bankalara getirdiği karşılık oranı, buna uyan bankalar için daha güvenli hareket edilmesini sağlamış ve piyasaya kredi sağlama konusunda daha bonkör davranmalarına ortam hazırlamıştır. İlk yıllarda (2001'den sonra) kurumsal tüketicilere verilen krediler, zamanla düşürülen faizlerle artmış böylece inşaat sektöründe hizmet eden firmalar için uzun vadeli yatırımlar yapma fırsatı doğmuştur. Bankaların bu sektöre önem vermesinin en büyük nedeni, **konutun teminat kaynaklarından birisi** olmasıdır.

1.2 Konut Piyasasında Arz-Talep Göstergeleri Türkiye

Gerek üretim gerekse tüketim kararının alınması açısından diğer sektörlerle kıyasla daha uzun bir değerlendirme dönemine ihtiyaç duyulan konut piyasasındaki arz ve talep koşullarının takip edilmesi büyük önem arz etmektedir. TÜİK tarafından açıklanan konut sektörüne ilişkin arz ve talep göstergelerinin **son 5 yıldaki gelişimi**, sektörün 2010 yılı hariç genel olarak dengeli bir büyüme performansı izlediğini göstermektedir. Küresel krizin ilk yıllarında sektörde gözlenen durgunluğun ise, 2010 yılında arz fazlalığına neden olduğu düşünülmektedir.

Buraya bir analiz getirilecek olursa, **tüketicilerin mevcut nakitlerini ve bankadan alabilecekleri kredi potansiyellerini ekonomik korku ve endişelerden dolayı kullanmamasıdır**. Konut piyasasında 2012 yılında toplam konut satışı 701.621'ken **2013**

yılının son çeyreğinde toplam 862.154'e ulaşmıştır. Artış oranı ise %22 olarak görülürken, ipotekli satış ise azalma göstermiştir. Konut piyasası için pozitif değerler taşıyan bu durum, inşaat sektöründeki sıcaklığı da ekonomi için daha öngörülebilir hale getirmiştir. En ilginç istatistik ise Edirne'den, konut satışı 2012'ye göre, 2013'ün 3. çeyreğinde %294 artmıştır.

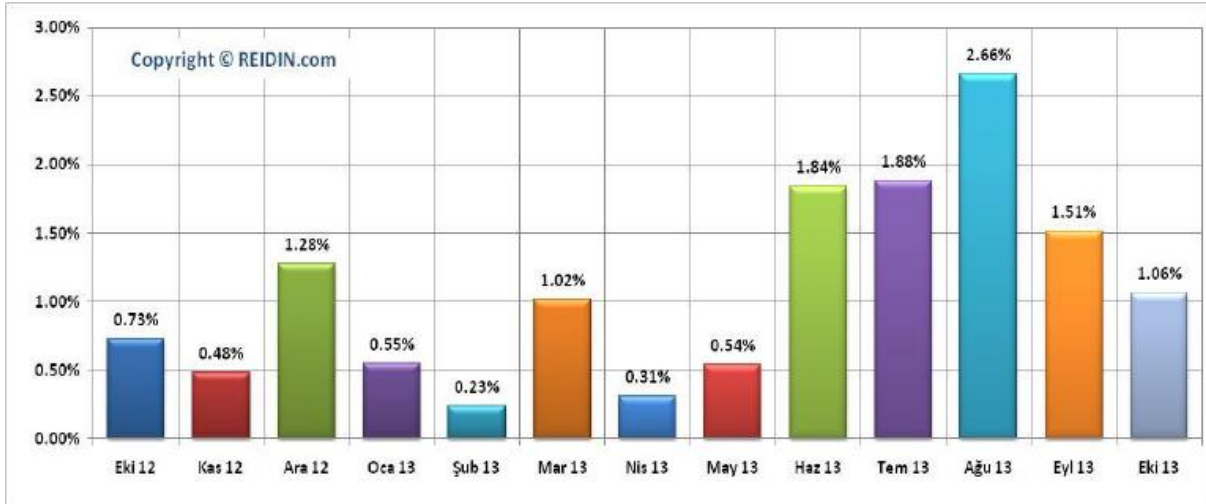
Konut Satış Oranları, Alışveriş Tercihleri

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %21.9'u bitmiş konutlardan oluşurken, %78.1'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. Ekim ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir. Ekim ayında senet kullanım oranı %51.3 olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayında ise bu oranlar peşinat oranı %33.2, senet oranı %40.4 ve banka kredisi oranı %26.4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülke genelinde konut kredisi hacminin konut fiyatlarına göre değiştiği görülmektedir. Ekim ayı itibariyle, bireylerin satın aldığı konutların ortalama fiyatı 110 bin civarındadır. Kullanılan kredi miktarı da 90 bin civarında seyretmektedir. Bu da konut satışlarında, yaklaşık 20 bin liralık bir nakit ödeme veya nakde mukabil senet/teminat görülmektedir.

Ekim ayında gerçekleştirilen satışların %5.6'sı (son 6 aylık ortalama %4.8) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipi (Ekim 2013: %37.5) ile ortalama 116 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Konut Endeksi Değişimi



1.3 Konut Piyasasında Arz-Talep Göstergeleri Konya

Konya, Arz-talep dengelerinde 2012'nin toplamına nazaran 2013'ün 3.çeyreğinde 8. Olarak 2012'deki yerini korumuş. Ancak toplam konut satışı bir önceki yıla göre daha 3. çeyrekte, %18 artarak büyük bir artış göstermiştir. Konut kredisi faizlerinin düşüşü bu satışlarda bütçe etkiye sahip olurken, bina inşaatı maliyetleri bir önceki yıla göre %6 oranında artmış. Bu artışlar gelecekte de Konya için konut piyasasındaki hareketlenmelerin devam

edeceğinin göstergesidir.

Bir başka göstergede de, Konya'da ekim ayında kamu bankaları tarafından kullanılan kredi miktarı **5.629.049,52** lira olurken, özel bankalar tarafından kullanılan kredi miktarı **11.408.273,83** oldu. Burada da özel bankalardaki kredibilitiyi ve kamu bankaları açısından özel bankaların yüksek özgüvenini de görmüş oluyoruz. Ülke genelindeki toplan konut kredi hacmi ise 98,005,035,000 şeklinde gerçekleşmiştir. (Bu sayıya, tasfiye olunacak krediler de dahildir.) **Aynı zamanda Konut satışı Konya'da 2013'ün 3. Çeyreği itibariyle 7460 olarak belirlenmiştir.** Bir önceki çeyrekte konut satışı 6594 olarak gerçekleşmiştir. Bu da Türkiye genelindeki konut satışı artışının Konya'da devam ettiğinin göstergesidir. 2013'ün ilk çeyreğinde toplam konut satışı 6700 olarak gerçekleşmişken, ipotekli konut satışı 2190 olarak belirlenmiştir.

Konya ve Türkiye Nüfus Artış Sonuç Öngörülleri

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	%PAY TÜRKİYE NÜFUS (000)	KONYA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	KONYA NÜFUS (000)	KONYA NÜFUS PAY %
2010	1.10	73.352	0.72	2.010	2.74
2011	1.08	74.144	0.70	2.024	2.73
2012	1.06	74.930	0.69	2.038	2.72
2013	1.03	75.702	0.68	2.052	2.71
2014	1.01	76.459	0.67	2.065	2.70
2015	0.99	77.216	0.66	2.078	2.69

Bu öngörüllere göre, Konut satışı nüfus artışına göre daha fazla artmaktadır. Bu da yaşam standartlarının yükseldiği bilgisini bize göstermektedir. 2010 yılı verilerine göre Konya konut kredisi kullanımı bakımından 13. Sırada yer almaktadır. 2013 yılında ilk ona girmesi yine ekonomideki büyümeyle paralellik göstermektedir.

1.4 Hane Halkı Sayısı Artışlı Konut İhtiyacı

Konya'da 2010-2015 döneminde kentli hane halkı sayısı artışı 34 bin adet olacaktır. Buna bağlı olarak aynı dönemde 34 bin adet hane halkı sayısı artışı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1.5 Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

Konya'da kentsel alanlarda yer alan toplam 464 bin konutun yaklaşık 130 bini inşaat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır. Konya'da kentsel konut stokunun yaklaşık yüzde 28'i inşaat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır 2010-2015 döneminde bu konutların her yıl yüzde 3'ünün kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayımı ile her yıl 4 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olacağı varsayılmaktadır.

1.6 Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde 2010 yılında Konya'da 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan **43.410 (yaklaşık 60 bin konut) bina bulunmaktadır.** Bu binalar fiziki ömürlerini tamamlayacağından yenileme ihtiyacı doğmaya

başlamıştır. Bu çerçevede 2013-2015 döneminde her yıl 2 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Konya'da 2013-2015 döneminde toplam konut ihtiyacı 70 bin adet olarak öngörülmektedir. **Bunun 34 bin adeti hane halkı sayısı artışı kaynaklı, 24 bin kentsel dönüşüm kaynaklı ve 12 bini yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.**

Türkiye'deki boşanma sayısının artmasına paralel olarak Konya'da da boşanmaların artmasıyla ayrı ayrı evlere çıkma durumundan dolayı **konut satışlarında yükselme beklenmektedir. Bu da stüdyo daire denilen, daha küçük çaplı dairelerin satışını ve inşasını artırmaktadır/artıracaktır.**

Konya İli 2013 ilk üç çeyrek Konut Satış Tablosu

Dönemler	2013 1. Çeyrek	2013 2. Çeyrek	2013 3. Çeyrek
İpotekli konut satışı	2190	2625 ↑	2553 ↓
Toplam Satış	6700	6594 ↓	7420 ↑

Son çeyrekte ipotekli konut satışının bir önceki döneme göre düşmesi ve toplam konut satışının artması konut inşaat sektörünün ve konut satışlarının Konya için pozitif bir değişim gösterdiğinin kanıtıdır. Yakın vade için de bu durum, Konyalı inşaat yatırımcıları için vizyon verici bir gösterge olmaktadır.

2. KONUT PİYASASINDA DÜNYADAKİ DURUM

2007'de başlayan ve etkisini 2008'de tam manasıyla gösteren emlak krizi (mortgage) tüm dünyayı etkilemiştir. ABD'de patlayan emlak krizi, 2013 yılsonu itibarıyla, **ABD'de toparlanma, AB ülkelerinde küçülme, gelişen ülkelerde de yavaşlama** olarak kendini göstermektedir. Bu durumun gelişen ülkelerde yavaşlıkla ilgili farklılık göstermesinin temel nedeni ülkedeki **finansal yapıdır**. Çünkü ülkede finansal yapı güçlüyse, yani bankaların kredibilitesi ve piyasaya akıttığı likidite potansiyeli yüksekse piyasaya giren sıcak para artmakta ve böylece tüketiciler arasında **"güvenli alım-satım"** mekanizması çalışmaya başlamaktadır. Bu mekanizma, Türkiye için pozitif olarak her yıl dış pazarlara doğru bir manivela görevi görmektedir.

3. SONUÇ: KONUT PİYASASI İÇİN ÖNGÖRÜLER

Türkiye'de konut piyasasının dinamiklerini etkileyen bir diğer faktör ise demografik yapıdır. Genç ve dinamik bir nüfus profiline sahip olan Türkiye'de orta ve uzun vadede çalışabilir nüfusun artmasının, hane halkının gelirlerini destekleyerek konut talebini olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir.

Önümüzdeki 10 yıllık dönemde demografik yapıdaki değişimin konut talebini ne ölçüde etkileyeceğine yönelik yapılan değerlendirmede TÜİK tarafından hazırlanmış olan nüfus projeksiyonları kullanılmıştır. Nitekim 2011 yılında TÜİK tarafından gerçekleştirilen "Nüfus ve Konut Araştırması" sonuçlarına göre, Türkiye'de hane halkının konut sahiplik oranı %67,3 seviyesindedir. Bu çerçevede, 2013 yılında 38,8 milyon kişi düzeyinde olan 30 yaş ve üzerindeki nüfusun önümüzdeki 10 yıllık süreçte 47,1 milyona ulaşacağı, böylece toplam 20 milyon civarındaki mevcut konut stokunun yaklaşık 4,5 milyon adet yeni giriş ile 25 milyona

yaklaşacağı öngörülmektedir. Bir başka deyişle, demografik gelişmelerin orta ve uzun vadede yıllık konut talebine ortalama bazda 450 bin adet katkı sağlayacağı tahmin edilmektedir.

Konya Toplam Konut İhtiyacı Sonuç ve Öngörülleri (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	TOPLAM
2010	6	4	2	12
2011	6	4	2	12
2012	5	4	2	11
2013	6	4	2	12
2014	5	4	2	11
2015	6	4	2	12
TOPLAM	34	24	12	70

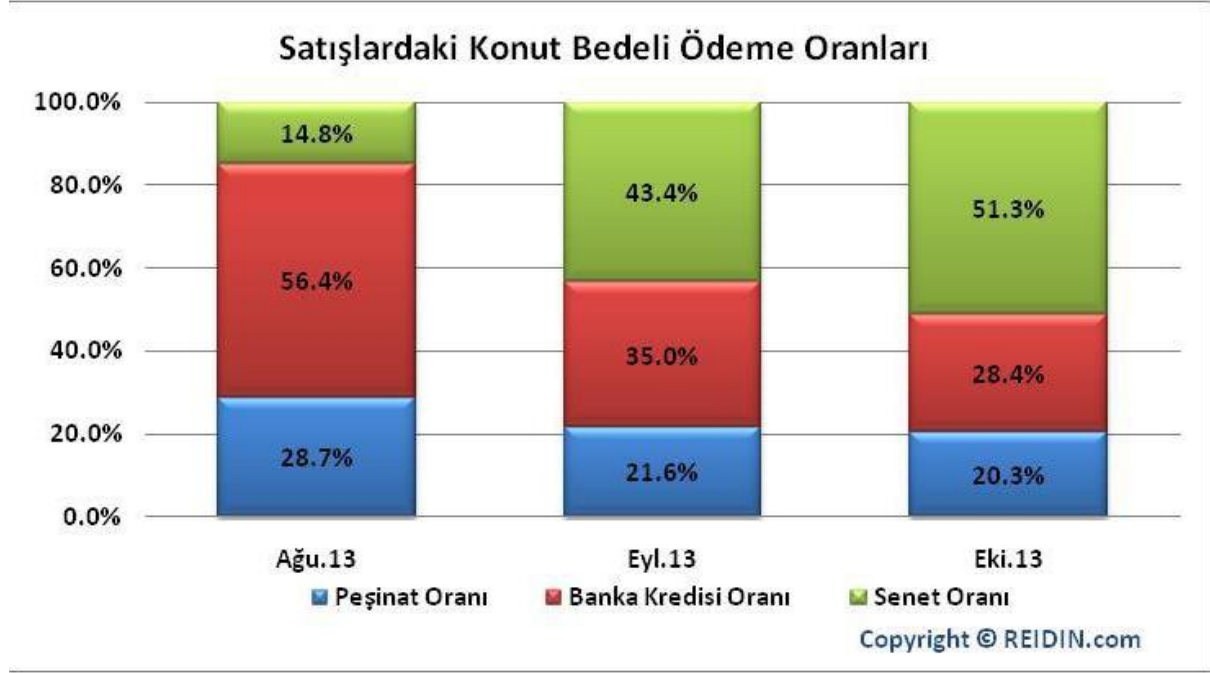
İl çevre planı 2020 yılında kentli nüfusun yaklaşık 1.8 milyon olacağı varsayımına göre hazırlanmıştır. Bu planlama kapsamında, Çevre düzenleme planına göre ek yerleşmelerin nüfus olarak en yoğun olacağı ve konut alanlarının ve üretiminin en çok gelişeceği yerler Tömek (165.000 kişi), Kampüs (80.00 kişi), Karaman Yolu (75.000 kişi), Ortakonak (60.000 kişi), Sadiye (50.000 kişi) ve Malas (25.000 kişi). Artış beklenen yerler arasında Selçuklu Belediyesi’nin Sille geliştirme projesi de (75.000 kişi) bulunmaktadır. Hane halkının konut alımı üzerinde etkili olabilecek veriler arasında konut kredisi faizleri, orta vadeli USD/TL ve enflasyon beklentileri, işsizlik oranı ve reel GSYH değişimi gösterilmektedir. Konut satışlarının artırabilecek en temel unsur borçlanma maliyetinin düşmesi veya düşük seviyede tutulması.

Konya Gayri Safi Hasıla ve Kişi Başı Gelir Sonuç ve Öngörülleri

YILLAR	GAYRI SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2009	13.0	1.993	6.523
2010	14.9	2.010	7.413
2011	15.6	2.024	7.710
2012	16.4	2.038	8.050
2013	17.2	2.052	8.385
2014	18.1	2.065	8.765
2015	19.0	2.078	9.143

Bütün bu unsurlarla birlikte logit modeli uygulandığında, tüketicilerin önceliklerinin finansal değerlerden daha önemli olduğu anlaşılmaktadır. Kredi borçlanmasının ürütücü olması tüketicileri konut yerine birikime, veya konut yerine alternatif çözümlere (arsa, araba, menkul yatırımı) itmektir.

Kasım ve aralık ayı istatistiklerini görmek geleceği biraz daha rahat analiz etmek için önem taşımaktadır. Dolardaki yükseliş konut piyasasını, konut sektörünün ham maddelerindeki ithalat oranlarına göre etkileyecektir.



Peşinat oranları son olarak ekim ayında %20.3 olarak gerçekleşti. Her geçen ay konut kredisi kullanımı %19 ile %7 arasında bir düşüş göstermiş. Bu durum, tüketicilerin son zamanlardaki gündemden etkilendiğini göstermektedir. Geri ödeyememe, haciz tehlikesi gibi unsurlar konut kredilerindeki hareketliliği de daha dengeli konuma getirmiştir.