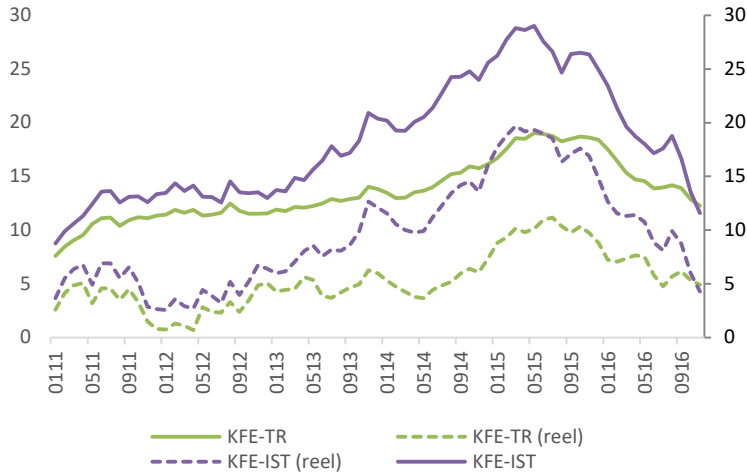


## 6. Konut Piyasası

2016 yılında Türkiye ekonomisinde görülen yavaşlama konut piyasası gelişmelerinde de görülmektedir. Konut fiyat gelişmelerine bakıldığında, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan konut fiyat endeksinde göre konut fiyatları büyüme oranı 2015 yılı ikinci yarısından itibaren düşüş göstermiş, yıllık büyüme oranı 2016 Kasım ayı itibariyle yüzde 19'dan yüzde 12,25'e kadar gerilemiştir. Benzer şekilde İstanbul ili konut fiyatları büyüme oranı da aynı dönem için yıllık yüzde 29'dan yüzde 11,57 seviyesine kadar inmiştir. Grafik 6.1'de görüldüğü gibi, özellikle İstanbul iline ait konut fiyatları büyüme oranında görülen yüzde 18 puanlık düşüş, son yıllarda enflasyonun çok üzerinde gerçekleşen fiyat artışının düzelleme trendine girdiği şeklinde yorumlanabilir. Bu durumun genel ekonomi için sağlıklı olduğu düşünülmektedir.

Grafik-6.1: Konut Fiyat Endekslerinde Büyüme (Türkiye ve İstanbul)

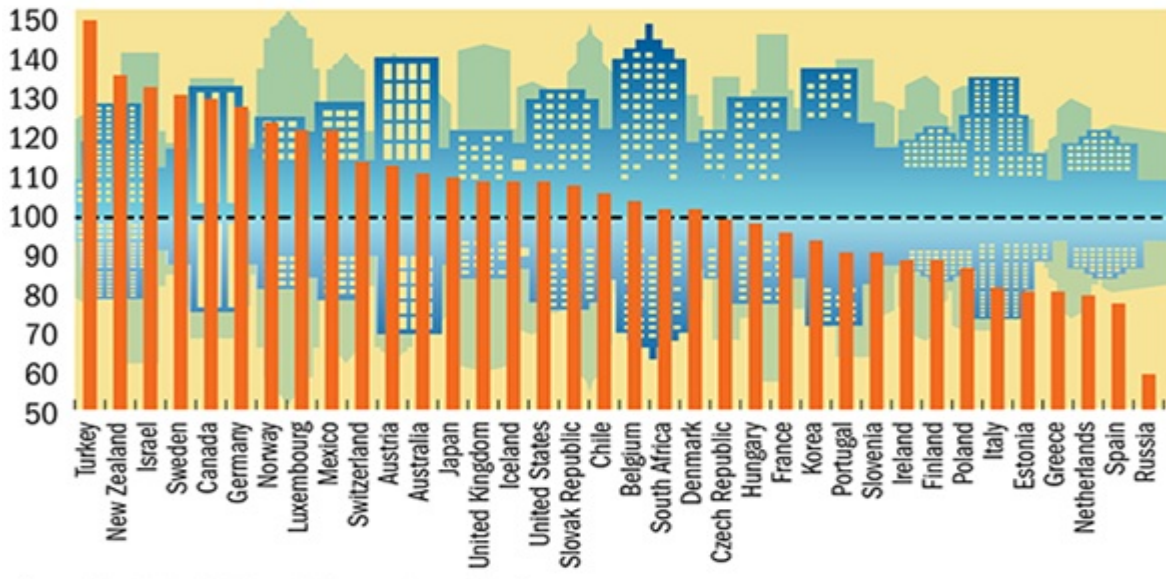


Kaynak: TÜİK

Grafik 6.1'de konut fiyatlarındaki yıllık tüketici enflasyonundan arındırılmış reel artışlar gösterilmiştir. Konut fiyatlarında reel artışa bakıldığında, 2015 yılı ortalarında Türkiye geneli ve İstanbul'da konut fiyatlarında reel olarak sırasıyla yüzde 11 ve yüzde 19 artış görülmüştür. 2015'in ikinci yarısından itibaren ise, nominal artıştaki değişime paralel olarak reel artışlar da azalmış ve en son açıklanan Kasım ayı verilerine göre ise Türkiye geneline ve İstanbul iline ait reel artışlar sırasıyla yüzde 4.9 ile 4.3 olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatları büyüme oranında görülen düşüşün temel sebepleri arasında konut talebinin zayıf olmasına karşılık konut arzının yüksek olması, tüketici güven endeksinin zayıf seyretmesi, ekonomik büyümede görülen yavaşlama ve kredi faizlerinin artması gibi faktörler bulunmaktadır.

Konut fiyatlarında balon/aşırı değerlendirme olup olmadığını anlamak için kullanılan temel göstergelerden biri konut fiyatının kiralara oranıdır. Bu oranın yüksek olması, fiyatların yüksek olmasına işaret etmektedir. Grafik -6.2'de OECD tarafından hazırlanan ülkelerin konut fiyatları ile kira oranları 2016 üçüncü çeyrek için mukayeseli olarak verilmiştir. Buna göre ortalama konut fiyatları Türkiye'de aylık kiranın yaklaşık 150 katına yakın olarak gerçekleşirken, ilgili ülkeler arasında fiyatların kiraya oranının en yüksek olduğu ülke olmuştur. Bu çerçevede, Türkiye'de konutların kira getirisinin diğer ülkelere göre daha düşük olduğu söylenebilir.

Grafik-6.2: Ülkelerarası Konut Fiyat ve Kira Oranı Karşılaştırması

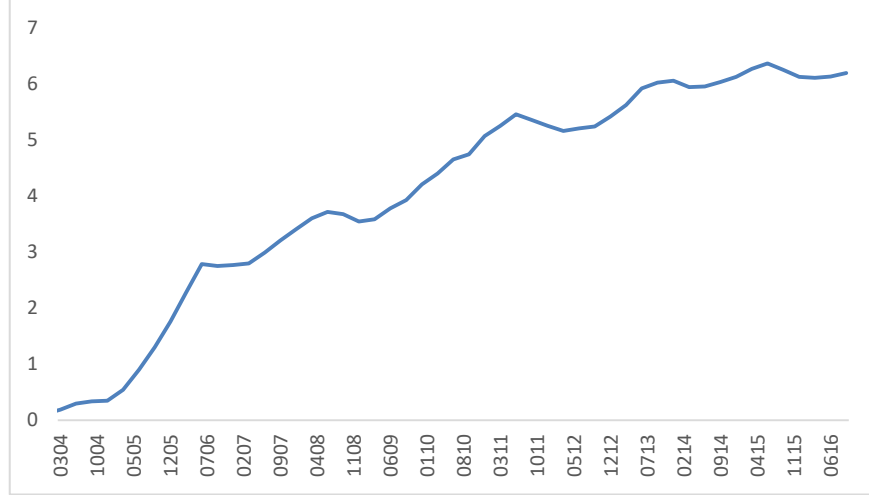


Kaynak: OECD

Konut piyasasında bakılan bir diğer önemli ölçüt de konut kredilerinin GSYH'ye oranıdır. 2000'li yılların başından itibaren kademeli olarak düşen faiz oranları ile beraber derinleşen finansal piyasalar neticesinde hane halkının kredi erişimi kolaylaşmıştır. Bu nedenle konut kredisi hızlı bir şekilde artmıştır. 2004 yılında konut kredilerinin GSYH'ye oranı yüzde 0.2 düzeyinde iken, yıllar içerisinde istikrarlı olarak artmaya devam etmiştir (Grafik 6-3). 2016 yılının son çeyreğinde ise bu oran yüzde 6.2 seviyesine ulaşmıştır. Bununla beraber, 2011 yılı ikinci yarısından itibaren konut kredilerinin GSYH'ye oranındaki artış yavaşlamaya başlamış, 2015 yılı ikinci yarısından itibaren ise bu oranda bir miktar azalma gözlenmiştir. Son dönemde görülen bu azalmanın sebepleri arasında konut piyasasının doygunluk noktasına erişmesi ve kredi faizlerinin 2013 yılı ilk çeyreğine göre önemli oranda artması

değerlendirilmektedir. Bunlara ek olarak, konut kira getirisinin konut fiyatlarına göre düşük kalması da konutu yatırım olarak düşünen hanehalkı talebinin zayıf kalmasına yol açtığı söylenebilir.

Grafik-6.3: Konut Kredilerinin GSYH'ye Oranı (yüzde)



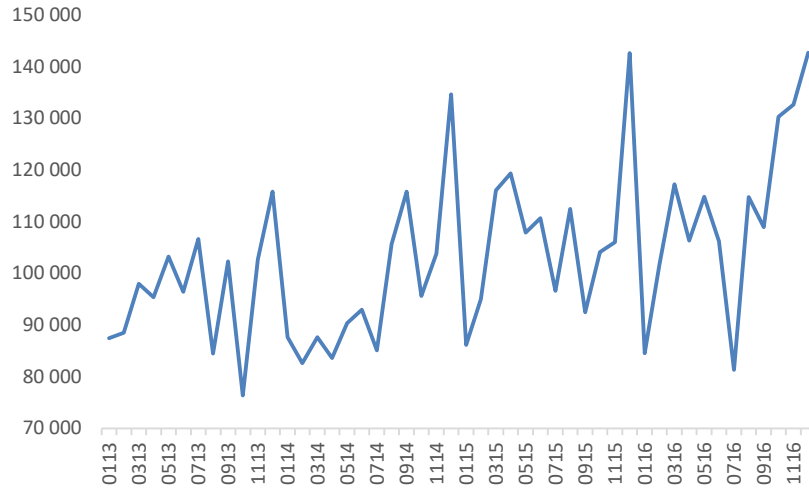
Kaynak: BDDK, TÜİK

TÜİK tarafından yayınlanan konut satış verilerine göre, konut satışlarında 2016 yılının ilk yarısında görülen dalgalanmaya karşılık yılın ikinci yarısında satışlarda belirgin bir artış söz konusudur. Özellikle 15 Temmuz darbe girişiminin ardından konut satışlarında hızlı bir toparlanma söz konusu olmuştur. Son dönemde konut fiyatları büyüme oranının düşmesi ile beraber 15 Temmuz darbe girişimi sonrası özellikle konut kredisi faiz oranlarının düşmesi ve konut kampanyaları bu artışta rol oynamıştır. İpotekli konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı 2016 yılında, Temmuz ayı dışında genellikle artmasına karşılık, Ekim-Aralık döneminde bu oranda bir miktar düşüş olduğu gözlenmektedir.

Konut satışlarında son dönemde görülen artışa karşılık ipotekli konut satış oranının düşmesini iki gelişmeye bağlayabiliriz. Birincisi, özellikle orta ve büyük ölçekli inşaat firmalarından alınan konutlarda konut finansman hizmeti ilgili firmalar tarafından sağlandığından, konut alıcılarının konut kredisine doğrudan başvurması söz konusu olmamaktadır. Ayrıca konut kredi maliyetlerinin yüksek olması, ellerinde arz fazlası olan firmaları daha uygun koşullarda finansman hizmeti sunmaya yöneltmiştir. İpotekli satış oranında son dönemde görülen düşüşün diğer sebebi olarak kredi koşullarında yaşanan sıkılaştırmanın etkisiyle daha ekonomik olmaya başlayan senetli veya peşin satışlar olduğu söylenebilir.

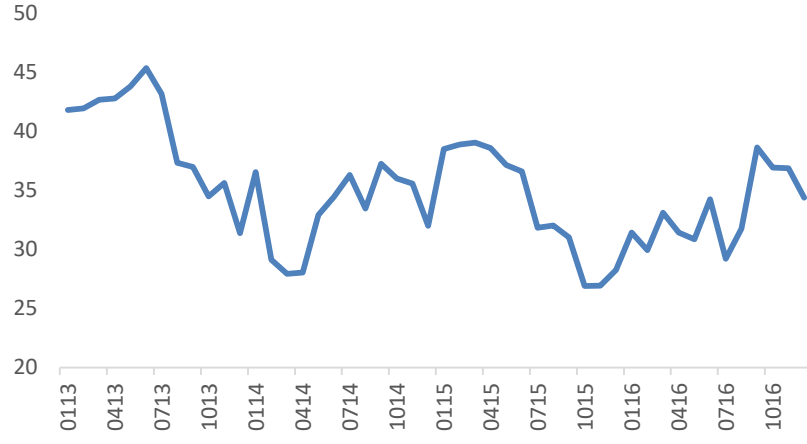
Faizlerin ve kredi koşullarının yüksek olmaya devam ettiği önümüzdeki dönemde de ipotekli konut satışlarında ciddi bir artış beklenmemektedir.

Grafik-6.4: Aylık Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Grafik-6.5: İpotekli Konut Satışlarının Toplam Satışlara Oranı (yüzde)



Kaynak: TÜİK