

Türkiye’de Konut Piyasasındaki Gelişmeler

İktisadi Araştırmalar Bölümü
Aralık 2013

Bora Çevik
Uzman

Giriş	1
Türkiye’de Konut Sektörü	2
i. Arz ve Talep Göstergeleri	2
ii. Demografik Yapı	2
iii.Yeni Konut İnşaatları ve Bölgesel Gelişim	3
iv.Konut Talebini Etkileyen Faktörler	4
v. Yurtdışı Yerleşiklerin Talebi	6
Konut Sektöründe Fiyat Yönlü Gelişmeler	7
Türkiye’de Konut Sektörü ve Bankacılık İlişkisi	11
Konut Sektörü Mevzuatına Dair Son Düzenlemeler	13
Genel Değerlendirme ve Sonuç	16
Kaynaklar	17

Giriş

Son yıllarda dünyanın en hızlı büyüyen ekonomilerinden olan Türkiye’de inşaat sektörü de oldukça güçlü bir performans sergilemiştir. Bu dönemde konut satışları tarihi yüksek seviyelere ulaşırken, konut fiyatları da artış eğilimini sürdürmüştür. 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.

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 bolladığı bir ortamda hanehalkının borçlanma maliyetlerinin gerilemesi, daha önceki yıllarda geri planda kalan konut kredilerinin canlanmasında önemli bir rol oynamıştır.

Öte yandan, ekonomik aktivite ile arasında güçlü bir ilişki bulunan konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi gerekliliği, yaşanan son küresel krizle birlikte yeniden gündeme gelmiştir. Bu çalışmanın ilk kısmında Türkiye’de konut sektörünün arz/talep yapısı ve demografik profilin piyasa koşullarını uzun vadede ne ölçüde etkileyeceği incelenmiş, yeni konut inşaatlarının coğrafi bölgeler bazında dağılımı, konut talebini etkileyen faktörler ve yurtdışı yerleşiklerin sektöre ilgisi analiz edilmiştir. İzleyen bölümlerde ise konut fiyatlarındaki gelişmeler ve konut ile bankacılık sektörleri arasındaki ilişki araştırılmış, son bölümde ise mevzuata dair değişiklikler ve ilgili düzenlemelerin olası sonuçları değerlendirilmiştir.

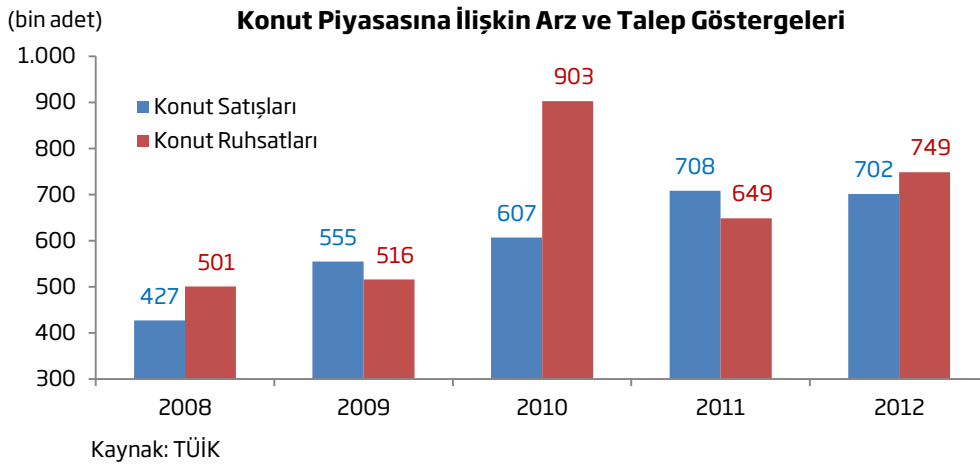
Türkiye’de Konut Sektörü

Küresel krizin de nedenleri arasında yer alan konut sektörünün sistemik risk teşkil edebilecek bir nitelikte olması, sektördeki gelişmelerin yakından takip edilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması da sektördeki aktivitenin bankalar tarafından yakından incelenmesini zorunlu kılmaktadır.

i. Arz ve Talep Göstergeleri

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 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.

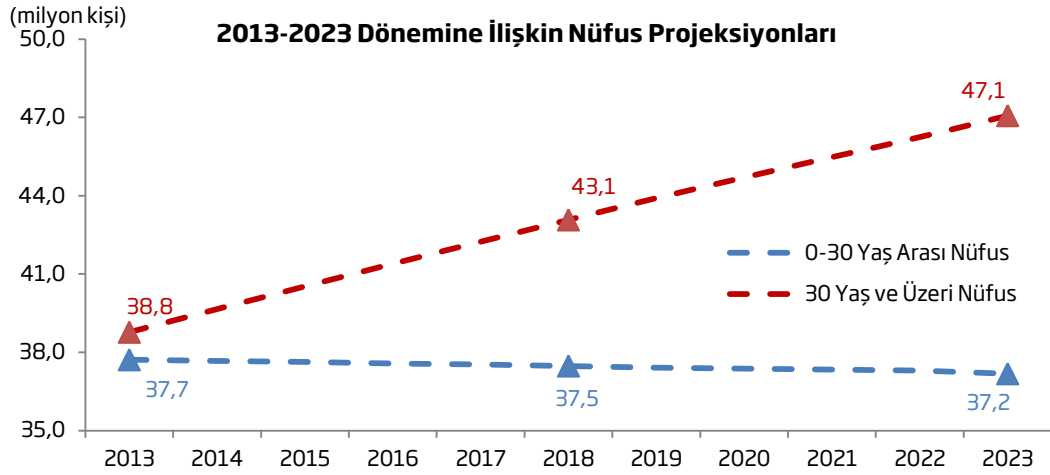
2013 yılına ilişkin açıklanan son veriler, sektördeki ekonomik aktivitenin genel ekonomik gelişmelere paralel olarak 2012 yılındaki ılımlı yavaşlamanın ardından yeniden artmaya başladığına işaret etmektedir. Nitekim, 2013 yılının ilk yarısında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %79 oranında artarak 569 bin adet seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde konut ruhsatları verisi de %8’lik artışla 392 bin adete ulaşmıştır. Bu dönemde, konut satışlarında kaydedilen hızlı yükselişte borçlanma maliyetlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesinin yanı sıra Ocak 2013’ten itibaren ruhsatı alınan konutlara uygulanacak olan KDV oranındaki artışın da talebi öne çekmesinin etkili olduğu düşünülmektedir.



ii. Demografik Yapı

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, hanehalkının 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. Yapılan değerlendirmede, konut edinimlerinin daha çok 30 yaş ve üzerindeki nüfus grubu tarafından gerçekleştirileceği ve konut sahiplik oranının mevcut seviyelerini koruyacağı öngörülmüştür. Nitekim, 2011 yılında TÜİK tarafından gerçekleştirilen “Nüfus ve Konut Araştırması” sonuçlarına göre, Türkiye’de hanehalkının 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 yaklaşacağını öngörüyoruz. Bir başka deyişle, demografik gelişmelerin orta ve uzun vadede yıllık konut talebine ortalama bazda 450 bin adet katkı sağlayacağını tahmin ediyoruz.



Kaynak: TÜİK, İAB Hesaplamaları

iii. Yeni Konut İnşaatları ve Bölgesel Gelişim

Yeni inşa edilen ve kullanıma hazır durumda olan konut sayısına ilişkin önemli bir gösterge niteliğindeki yapı kullanma izin belgesi verileri geçtiğimiz 5 yıllık dönemde genel olarak yukarı yönlü bir seyir izlemiş olmakla birlikte 2011 ve 2012 yıllarında yeni konut inşaatlarının yıllık ortalama 550 bin adet civarında gerçekleştiğine işaret etmektedir. Orta ve uzun vadeli yeni konut talebi öngörülerine uyumlu bir büyüme performansı taşıyan sektördeki iktisadi faaliyetin önümüzdeki yıllarda da canlı bir seyir izleyeceği düşünülmektedir.

Türkiye genelinde güçlü bir seyir izleyen konut talebinin iller bazındaki seyri incelendiğinde ise, konut satışlarının bölgeler arasında farklılık arz ettiği göze çarpmaktadır. 2008-2012 döneminde konut satışlarının %23,8’lik kısmı İstanbul’da gerçekleştirilirken, Ankara ve İzmir’in toplam satışlar içerisindeki payı sırasıyla %15,1 ve %6,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, aynı değerlendirme kişi başına düşen konut satışları için tekrarlandığında farklı bir tablo ortaya çıkmaktadır. Nüfusu 1 milyonu aşan iller arasında yapılan analizde kişi başına konut satışlarının yıllık ortalama %23,6 oranında arttığı Kahramanmaraş ilk sırada yer almıştır. Nüfus bakımından Türkiye’nin en kalabalık 4. şehri olan Bursa’da konut satışları yıllık %22,5 oranında artmıştır. Son dört yıllık dönemde Karadeniz Bölgesi’nde en fazla konutun satıldığı Samsun ise aynı değerlendirmede 3. sırada yer almıştır. İlgili dönemde, İstanbul, Ankara ve İzmir’de ise kişi başına konut satışları sırasıyla %10,3, %2,8 ve %13,4’lük artış kaydetmiştir.

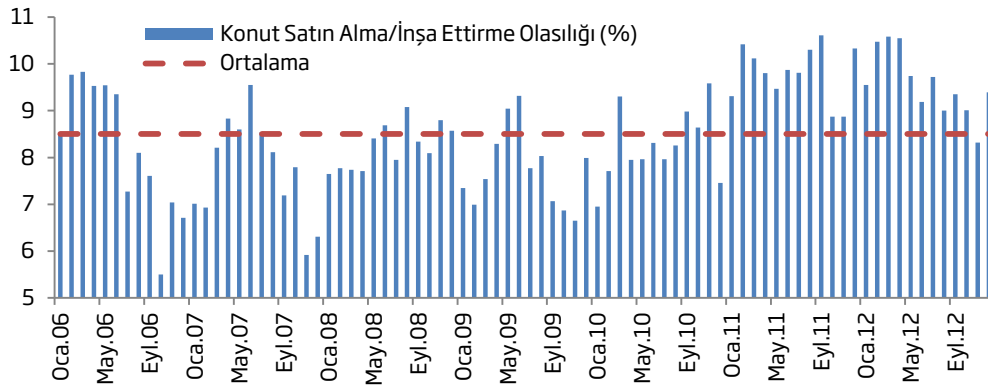
	Bin Kişi Başına Düşen Konut Satışı		Yıllık Ortalama Değişim (%)
	2008	2012	
Kahramanmaraş	2,4	5,5	23,6
Bursa	4,1	9,2	22,5
Samsun	5,1	9,9	17,9
Hatay	1,9	3,5	16,5
Gaziantep	5,0	8,9	15,6
Balıkesir	1,8	3,2	14,7
İzmir	7,0	11,6	13,4
Kayseri	9,0	14,6	12,9
Konya	5,1	8,5	13,5
Mersin	7,0	11,0	11,9
Van	0,9	1,4	11,5
Kocaeli*	7,4	8,3	11,3
Adana	4,9	7,5	11,0
İstanbul	8,2	12,1	10,3
Aydın	3,1	4,5	10,2
Diyarbakır	4,8	6,8	9,4
Şanlıurfa	3,1	4,1	6,7
Antalya	13,3	16,5	5,5
Manisa	3,7	4,3	3,7
Ankara	19,1	21,4	2,8

*2011-2012 yılları itibarıyladır.

Kaynak: TÜİK

iv. Konut Talebini Etkileyen Faktörler

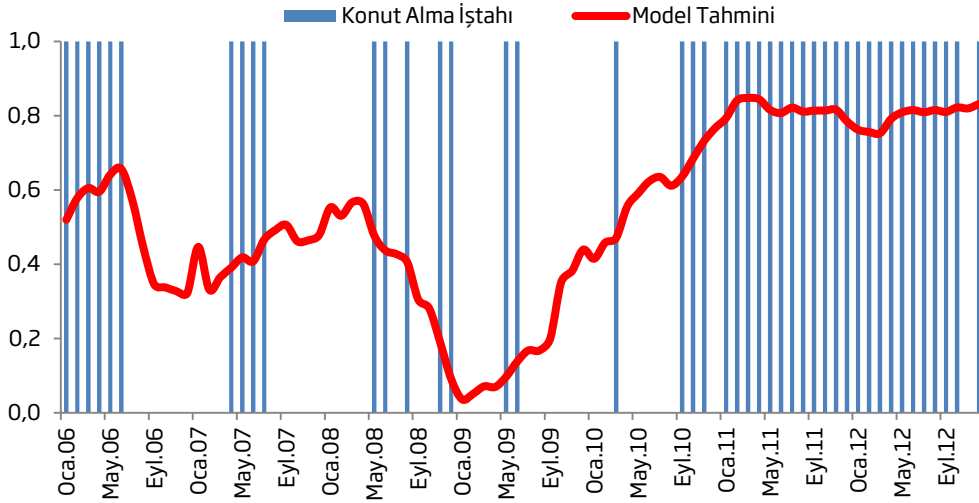
Hanehalkının, konut edinimi gibi borçluluğunda uzun vadeli/yüksek montanlı yük yaratacak bir varlık edinimi aşamasında belirli değişkenleri göz önünde bulunduracağı düşünülmektedir. Bu çerçevede, Tüketici Güven Endeksi’nin altında yer alan “Önümüzdeki dönemde konut satın alma/ inşaat ettirme olasılığınız nedir?” şeklindeki soruya verilen yanıtlar talep yönlü gelişmeleri yansıtması açısından önem arz etmektedir. Kriz öncesi dönemde genel olarak dalgalı bir seyir izleyen tüketicilerin konut alma ihtimali, krizin başladığı 2008 yılının son çeyreğinden 2010 yılının ilk yarısına kadar olan dönemde genel olarak ortalamasının altında, izleyen dönemlerde ise ekonomik aktivitedeki canlanma yanında faiz genel seviyesindeki gerilemeyle birlikte ortalama değer üzerinde seyretmiştir.



Kaynak: TÜİK

Konut edinimi esnasında etkili olan piyasa değişkenlerinin analiz edilmesi amacıyla kurulan logit modelinde tüketici tercihleri arasında ayrıma gidilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, 2006-2012 arası dönemde hanehalkının konut alma ihtimalinin uzun dönemli ortalamasının (%8,5’in) üzerinde olduğu aylar 1 olarak tanımlanırken geri kalan aylara ise 0 değeri verilmiştir. Hanehalkının konut alımı üzerinde etkili olabilecek veriler ise konut kredisi faizleri, orta vadeli USD/TL ve enflasyon beklentileri, işsizlik oranı ve reel GSYH değişimi olarak modele dahil edilmiştir. Konut kredisi faizlerindeki düşüşün hanehalkının borçlanma maliyetlerini etkilemesi aracılığıyla talebe olumlu yönde katkı sağlayacağı varsayılmıştır. Orta vadeli enflasyon ve USD/TL öngörülerindeki olası bir artışın ise piyasalardaki belirsizliklerin yükseldiğine işaret etmesi nedeniyle konut alma eğilimini düşüreceği düşünülmüştür. Yüksek montanlı varlık edinimi öncesinde hanehalkının iş gücü piyasalarındaki gelişmelere karşı duyarlı bir tavır sergileyeceği öngörülmüştür. Hanehalkının refah düzeyini yansıtmaları açısından önem arz eden reel GSYH değişiminin konut alma olasılığı ile yakın bir ilişki içinde olacağı varsayılmıştır.

Oluşturulan modellere göre konut kredisi faizleri ile işsizlik oranındaki gerilemenin beklendiği gibi hanehalkının konut alma eğilimini olumlu yönde etkilediği sonucuna ulaşılmıştır. Orta vadeli kur ve enflasyon beklentileri ile GSYH değişkenlerinin katsayılarının ise istatistiki olarak anlamlı bir sonuç vermediği görülmüştür. 2006-2012 arasındaki gözlem döneminde, konut alma iştahının gelişimi ile model sonuçları arasındaki seyir incelendiğinde serilerin genel olarak birbirine benzer bir performans sergilediği görülmektedir. Nitekim, model sonuçları ile gerçekleştirmeler arasındaki ilişkinin son 2 yılda daha da güçlenmiş olduğu göze çarpmaktadır.



Tüketicilerin konut edinimini etkileyen faktörler model sonuçları çerçevesinde değerlendirildiğinde, mevcut konjonktürde gözlenen konut kredisi faizlerindeki yükseliş ve iş gücü piyasalarındaki olası bir zayıflamanın konut talebi üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabileceği tahmin edilmektedir. Öte yandan, sektör mevzuatına dair yapılan düzenlemeler gibi model içerisinde yer almayan dışsal faktörlerin de talep üzerinde etkili olabileceği öngörülmektedir. Konut sektörüne ilişkin düzenlemelere çalışmanın ilerleyen bölümlerinde yer verilmiştir.

v. Yurtdışı Yerleşiklerin Talebi

Güçlü büyüme potansiyeline sahip olmasının yanı sıra genç ve dinamik bir nüfusa sahip olan Türkiye’ye yurt dışı yerleşiklerin de ilgisi artmaktadır. Dünyanın sayılı tatil merkezlerin biri konumunda olan Türkiye’yi yılda 30 milyonun üzerinde turist ziyaret ederken bu gelişmenin yurt dışı yerleşiklerin gayrimenkullere olan talebini de olumlu yönde etkilediği görülmektedir. 2004-2012 döneminde yurt dışı yerleşiklerin Türkiye’deki gayrimenkul alımları yıllık ortalama %9 civarında artış kaydetmiş ve geçtiğimiz sene 2,6 milyar USD’ye ulaşmıştır. Ayrıca yurt dışı yerleşiklerin artan ilgisinde mesken ediniminin yanı sıra yatırım amaçlı gerçekleştirilen işlemlerin de etkili olduğu bilinmektedir. Nitekim, PricewaterhouseCoopers’ın uluslararası yatırımcıların katılımlarıyla gerçekleştirdiği “Emerging Trends in Real Estate 2013” raporunda yer alan anket sonuçlarına göre İstanbul önümüzdeki dönemde gayrimenkul piyasasının en çok gelişme kaydedeceği Avrupa şehri konumundadır.

Gayrimenkul Alımları* (net, milyar USD)

2004	1,3
2005	1,8
2006	2,9
2007	2,9
2008	2,9
2009	1,8
2010	2,5
2011	2,0
2012	2,6

*Yurtdışı yerleşikler

Kaynak: TCMB, GYODER

Uluslararası yatırımcıların gayrimenkullere ilgisi (*)



(*)Renk skalasında kırmızıdan yeşile doğru gidilmesi gelişme potansiyelinin arttığına işaret etmektedir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yurt dışı yerleşiklerin gayrimenkul edinimleri üzerindeki sınırlamalar azaltılmıştır. İlgili yasa kapsamında yurt dışı gerçek kişilerin Türkiye genelinde edinebilecekleri taşınmazların sınırı 2,5 hektardan 30 hektara yükseltilirken, bu sınır kapsamında nitelik bakımından (konut, arsa, iş yeri gibi) bir ayrıma gidilmemiştir.

Ocak 2012 - Mayıs 2013 döneminde yurt dışı yerleşiklerin ülkemizdeki taşınmaz edinimleri incelendiğinde 3.654 kişi ile ilk sırada olan Rusya’yı İngiltere, Almanya ve Norveç gibi Avrupa ülkelerinin izlediği görülmektedir. Öte yandan, Arap ülkelerinden gelen yatırımcı sayısının az olmasına rağmen kişi başına taşınmaz edinimlerinin yüksek bir seviyede olduğu göze çarpmaktadır. Suudi Arabistan ve Birleşik Arap Emirlikleri gibi petro-dolar zengini ülkelerle artan ticari ve kültürel yakınlaşmanın önümüzdeki dönemde konut sektörüne de daha net bir şekilde yansıtacağı düşünülmektedir.

Yurtdışı Yerleşiklerin (*)Türkiye’deki Taşınmaz Edinimleri (Ocak 2012-Mayıs 2013)

	Kişi	Yüz Ölçümü (m ²)	Kişi başına yüzölçümü (m ²)
Rusya	3.654	376.485	103
İngiltere	3.396	679.717	200
Almanya	2.449	1.677.239	685
Norveç	1.780	125.000	70
İsveç	834	82.503	99
Hollanda	639	270.175	423
Danimarka	575	392.152	682
Finlandiya	531	37.580	71
İran	419	44.150	105
Kuveyt	377	75.993	202
Irak	284	28.128	99
Suudi Arabistan	254	312.849	1.232
B.A.E.	120	91.583	763
Diğer	4.527	1.412.538	312
Toplam	19.839	5.606.092	283

Kaynak: TBMM, 7/23360 Esas Sayılı Soru Önergesi Cevapları

(*) Bireyler ve tüzel kişiler

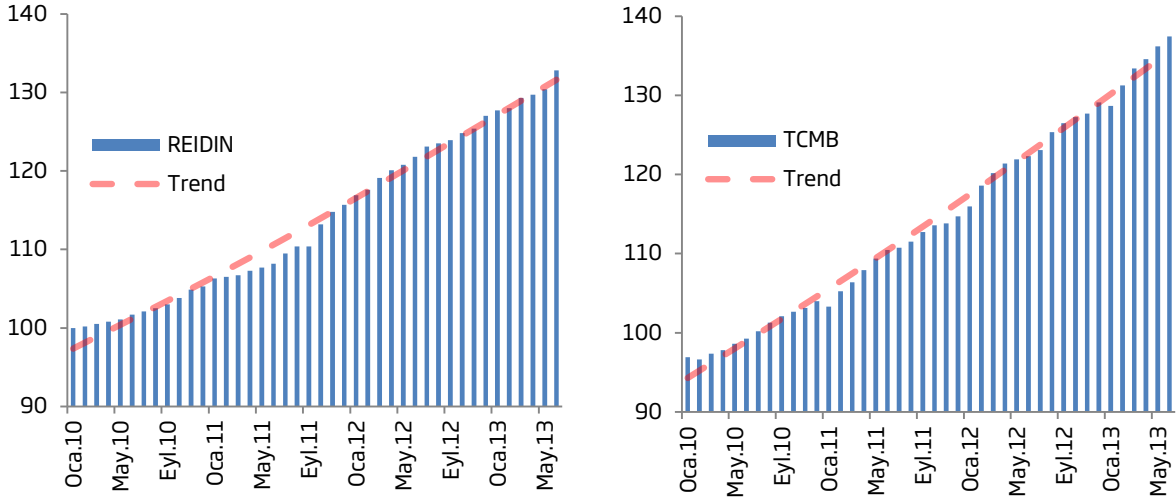
Konut Sektöründe Fiyat Yönlü Gelişmeler

Kriz sonrası dönemde, hızlı büyüme rakamları kaydeden Türkiye’de iç talebin güçlü bir performans sergilemesi inşaat sektöründe canlanmayı beraberinde getirmiştir. Nitekim, inşaat sektöründe gözlenen bu canlılık ve fiyat gelişmeleri sektörde “varlık balonu” oluştuğuna dair görüşlerin de zaman zaman gündeme gelmesine neden olmuştur. Çalışmanın izleyen bölümünde Türkiye’de konut fiyatlarının gelişimi çeşitli göstergeler ışığında incelenmiştir.

Türkiye’de konut sektörüne yönelik veri sağlayan kurumlardan biri olan REIDIN tarafından hazırlanan “Yeni Konut Fiyatları Endeksi” 2010 yılının Temmuz ayından bu yana İstanbul’u kapsayacak şekilde yayımlanmaktadır. Sektördeki fiyat gelişmelerini daha kapsamlı şekilde ele alan TCMB’nin yeni konut fiyatları endeksinde ise 29 ildeki gelişmeler incelenebilmektedir. Her iki serinin son 3 yıl içerisindeki seyri genel olarak benzer bir görünüme işaret etmekle birlikte TCMB tarafından hazırlanan serinin daha dalgalı olduğu göze çarpmaktadır. Bu dönemde İstanbul için REIDIN yeni konut fiyatları endeksindeki yıllık ortalama artış %8,3 düzeyinde iken, TCMB’nin endeksinde konut fiyatları yıllık ortalama %10’luk artış kaydetmiştir.

Konut fiyatlarındaki artışın ne boyutta olduğunu ölçmeye yönelik yapılan analizde seriler Hodrick-Prescott filtresinden geçirilmiş ve trendleri hesaplanmıştır. Elde edilen sonuçlara göre konut fiyatlarındaki yükselişin son dönemde hız kazandığı göze çarparken bu gelişmede kredi faizlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ile yeni konut edinimlerine uygulanacak olan KDV artışının etkili olduğu düşünülmektedir.

Yeni Konut Fiyatlarındaki Gelişmeler



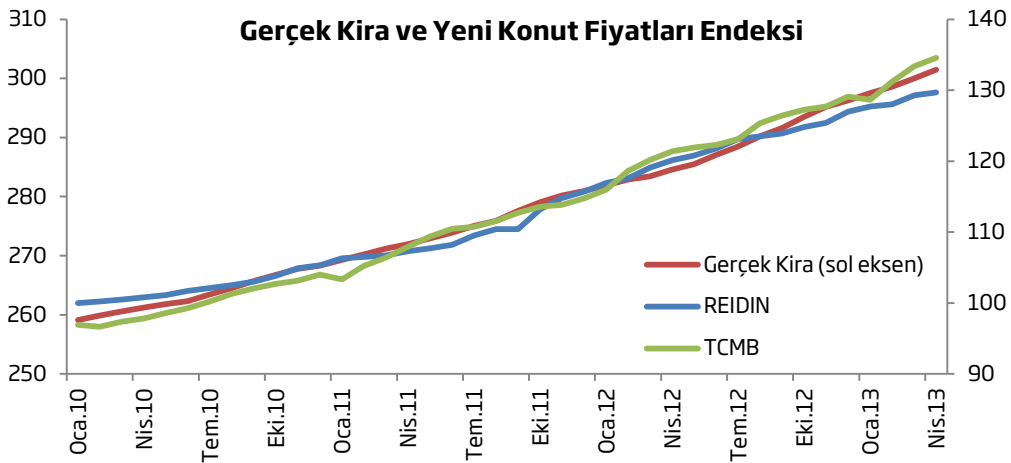
Kaynak: REIDIN, TCMB, İAB Hesaplamaları

Çalışmada incelenen her iki endeksin de benzer sonuçlara işaret etmesine rağmen, analize girdi teşkil eden verilerin gözlem dönemi bakımından kısa olması analiz sonuçlarının sağlığı yönünde şüphe uyandırmaktadır. Bu nedenle, konut fiyatlarının düzeyine ilişkin alternatif değişkenlerin de çalışma kapsamına alınmasının faydalı olacağı düşünülmüştür.

TÜİK’in yayımladığı TÜFE verilerinin alt başlıklarından bir olan “gerçek kira” endeksinin konut piyasasındaki dinamikleri yansıtması açısından bilgi kriteri niteliğinde olduğu varsayılmıştır. Ayrıca, 2003 yılından bu yana hesaplanan gerçek kira endeksinde Türkiye’de bölgeler bazında ayrıma gidilmiş olması da ilgili verinin araştırma kapsamına dâhil edilmesinde etkili olmuştur.

Bu kapsamda yapılan hesaplamada, gerçek kira endeksi ile konut fiyatları endeksi arasındaki korelasyonun 0,99 gibi yüksek bir düzeyde olması kira harcamaları ile konut fiyatları arasında bir ilişkinin olduğu görüşünü destekler niteliktedir. Bununla birlikte, REIDIN ve TCMB’nin endekslerine kıyasla daha uzun bir gözlem periyodu bulunan gerçek kira endeksinin, diğer endekslerde de olduğu gibi fiyat artışlarının 2012 yılının ikinci yarısından itibaren hız kazandığına işaret etmesi dikkat çekmektedir.

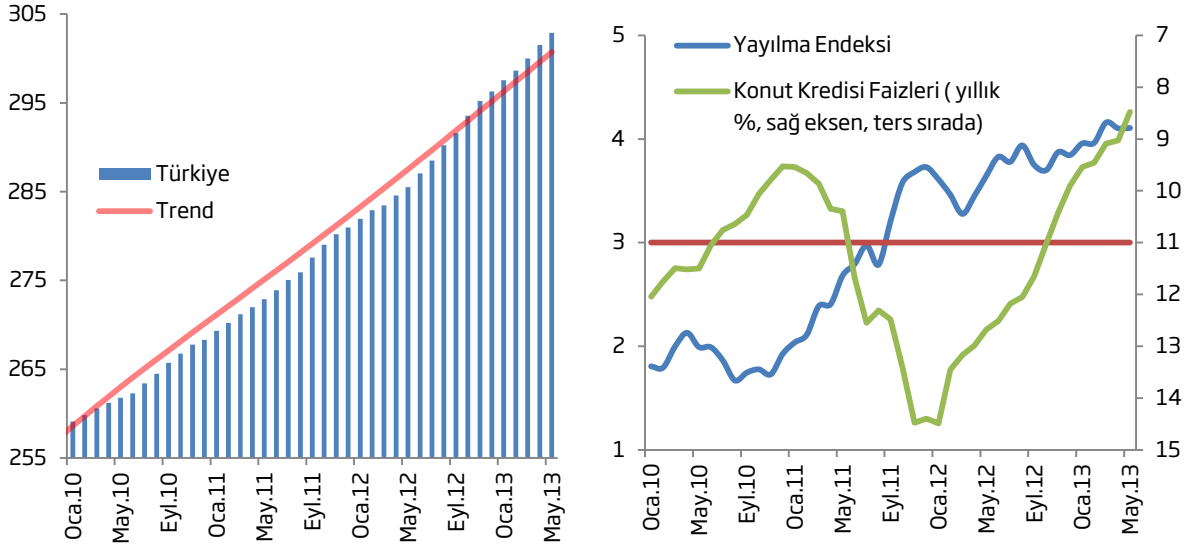
Gerçek Kira ve Yeni Konut Fiyatları Endeksi



Kaynak: TÜİK, REIDIN

Ticarete konu olmayan bir mal niteliğindeki konut piyasasında fiyat gelişmelerinin coğrafi bölgeler arasında farklılık arz edebileceği bilinmektedir. Bu nedenle, Türkiye’de bölgeler bazında konut fiyatları seyrinin tespit edilmesi amacıyla “yayıma endeksi” oluşturulmuştur. Yayılma endeksinin oluşturulması kapsamında gerçek kira ile serinin trendi arasındaki fark göz önünde bulundurularak bu farklar küçükten büyüğe doğru sıralanmıştır. Farkların istatistiki dağılımı göz önüne bulundurulmuş ve ilgili büyüklükler 1-5 değerleri aralığında tasnif edilmiştir. Bir başka deyişle, fiyat artışlarının ivme kazandığı dönemler 5 ile tanımlanırken, fiyat gelişmelerinin daha ılımlı bir görünüme işaret ettiği dönemler 1 ile 4 arasında kademelendirilmiştir. Daha sonra bu işlem TÜİK tarafından tanımlanan 26 coğrafi bölge için ayrı ayrı uygulanmıştır. Ardından ilgili dönem için elde edilen sonuçların aritmetik ortalaması alınarak yayılma endeksi oluşturulmuştur. Endeksin oluşturulmasında her bir bölgeye eşit ağırlık verilerek konut sayısından/nüfustan kaynaklanabilecek farklılıkların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Oluşturulan endeks sonuçlarına göre, konut sektöründe fiyat artışları 2011 yılının ilk yarısına kadar olan dönemlerde ılımlı bir seyir izlerken, ilerleyen dönemlerde faizlerdeki gerileme ile mevzuat değişikliğinin de etkisiyle ivme kazanmıştır.

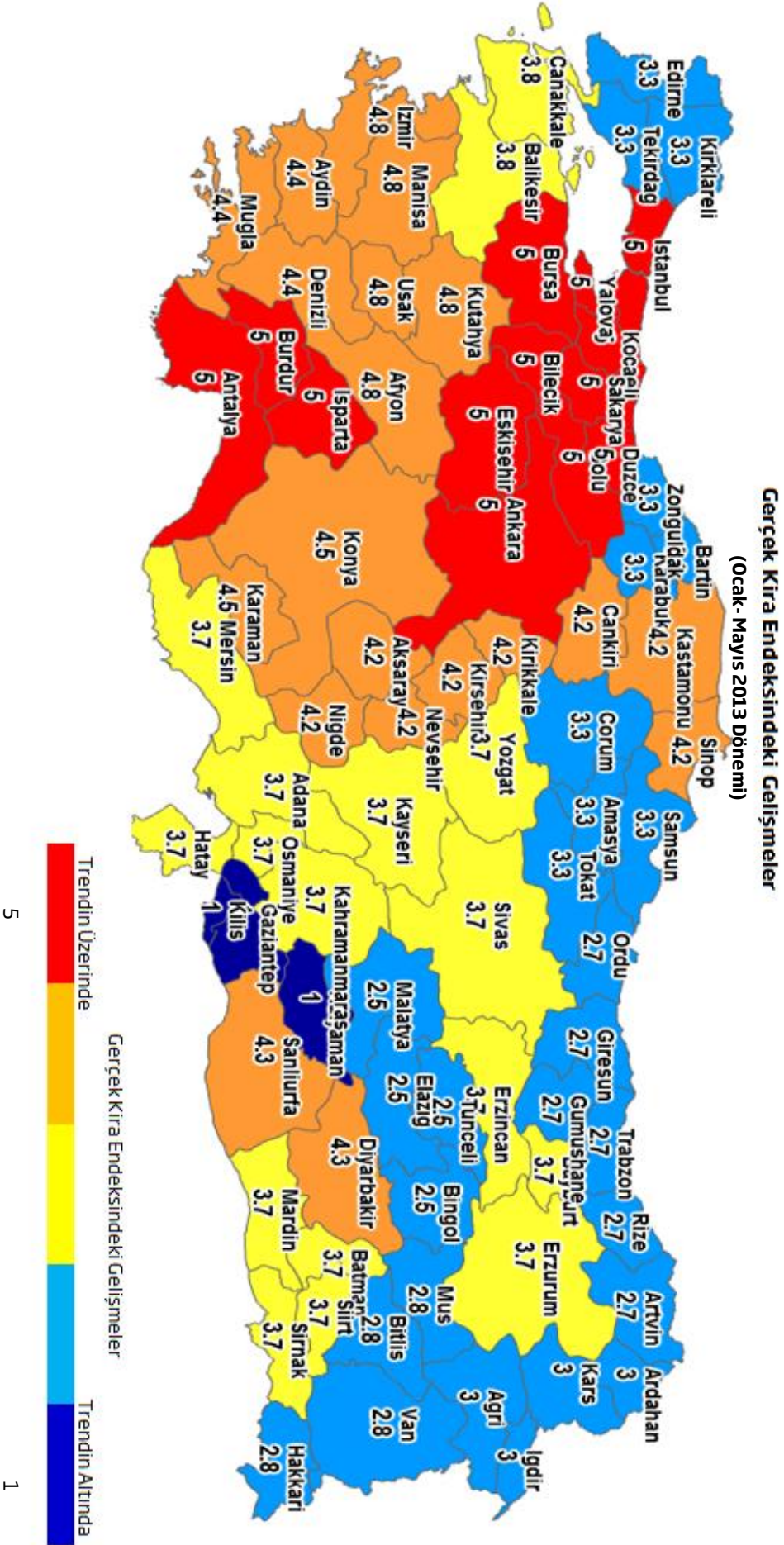
Konut Fiyatlarındaki Gelişmeler



Kaynak: TÜİK, İAB Hesaplamaları

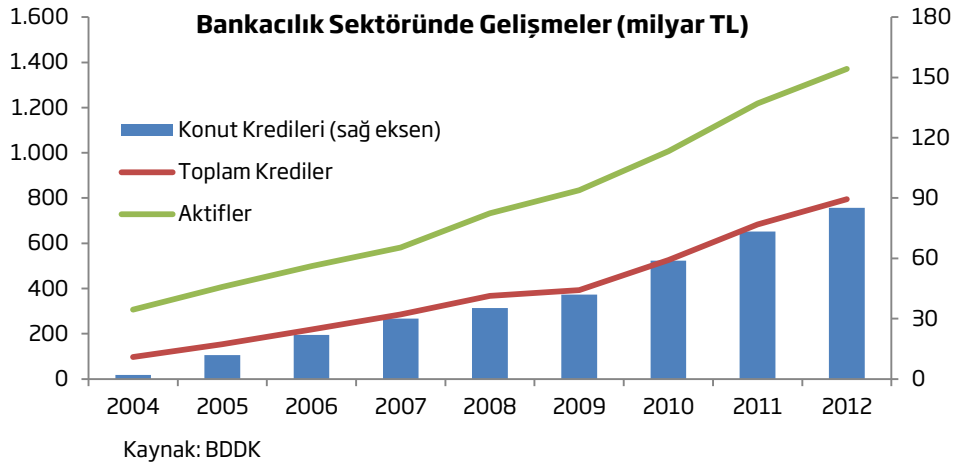
Türkiye’de coğrafi bölgeler bazında konut fiyatlarının seyri incelendiğinde ise farklılıklar göze çarpmaktadır. Yapılan çalışma sonuçlarına göre, 2013’ün ilk yarısında gerçek kira endeksi en fazla İstanbul ve Ankara civarındaki iller ile Antalya-Burdur-Isparta bölgesinde trendinden yukarı yönde uzaklaşmıştır. Ege Bölgesi illerindeki artışın genel olarak ılımlı bir seyir izlediği görülürken, son yıllarda ekonomik faaliyetin hız kazandığı Konya ve Kayseri’de de konut fiyatlarının yükseliş eğiliminde olduğu anlaşılmaktadır. Çanakkale, Balıkesir ile İç Anadolu Bölgesi’nin doğu illerinde ise konut fiyatlarının genel olarak yatay bir seyir izlediği gözlenmektedir. İktisadi faaliyetin son yıllarda ivme kaybettiği Trakya’da, konut fiyatlarındaki artışın bu gelişmeden etkilendiği görülürken, Karadeniz ve Doğu Anadolu Bölgesi’nde de konut fiyatlarındaki artışın düşük seviyelerde kaldığı izlenmektedir¹. 2012 yılında konut piyasasının hızlı bir şekilde geliştiği Gaziantep, Kahramanmaraş ve Kilis bölgesinde ise fiyatlar üzerindeki baskının hafiflediği düşünülmektedir.

¹ Bkz: [İllerin Gelişmişlik Düzeyi Araştırması](#)



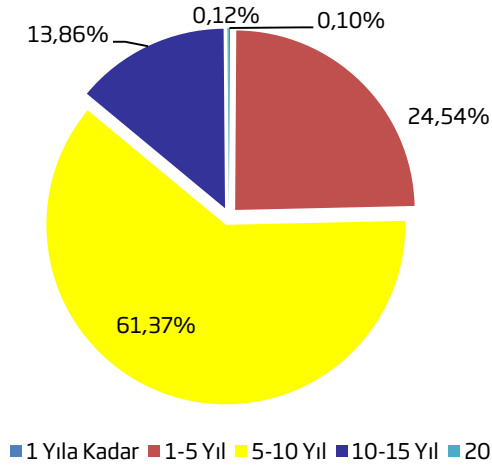
Türkiye’de Konut Sektörü ve Bankacılık İlişkisi

Son yıllarda küresel likidite koşullarında görülen iyileşmenin yanı sıra Türkiye’nin güçlenen makroekonomik temelleri düşük faiz/enflasyon ortamını beraberinde getirmiş ve bu gelişme bankaların kredi verme iştahını olumlu yönde etkilemiştir. Bu konjonktürün yansımaları Türk bankacılık sektörü büyüklükleri üzerinde de kendini gösterirken, 2004 yılında 307 milyar TL düzeyinde olan sektörün aktifleri yıllık ortalama %21’lik artış kaydederek 2012 yıl sonu itibarıyla 1.371 milyar TL’ye ulaşmıştır. İlgili dönemde bilanço büyüklüğündeki artışın esas kaynağı toplam kredi hacmindeki gelişmeler olurken, konut kredilerindeki yıllık ortalama artış toplam kredilerdeki artışın yaklaşık 2 kat üzerinde gerçekleşmiş ve 2012 yıl sonu itibarıyla konut kredileri 85 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payının %40 civarında olması da konut edinimlerinde bankacılık sektörünün önemini teyit etmektedir.

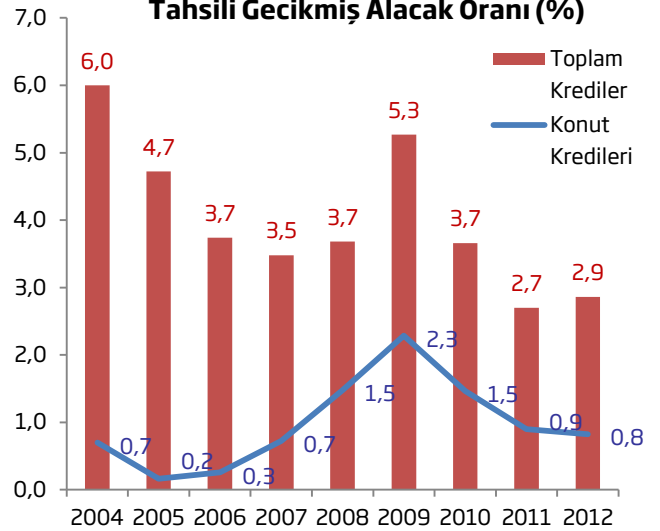


Haziran 2013 itibarıyla konut kredilerinin vadeye göre dağılımı incelendiğinde, 5-10 yıl vadeli dilimin %61 ile en yüksek paya sahip olduğu, %25’lik paya sahip olan 1-5 yıl vadeli dilimin ise ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. Konut kredilerinin uzun vadeli bir ürün olması nedeniyle tüketicilerle kurulacak ilişkilere zemin hazırlamasının yanı sıra düşük tahsil gecikmiş alacak oranları, bankaların ilgili kredi grubuna yönelik iştahını artıran etmenlerdir.

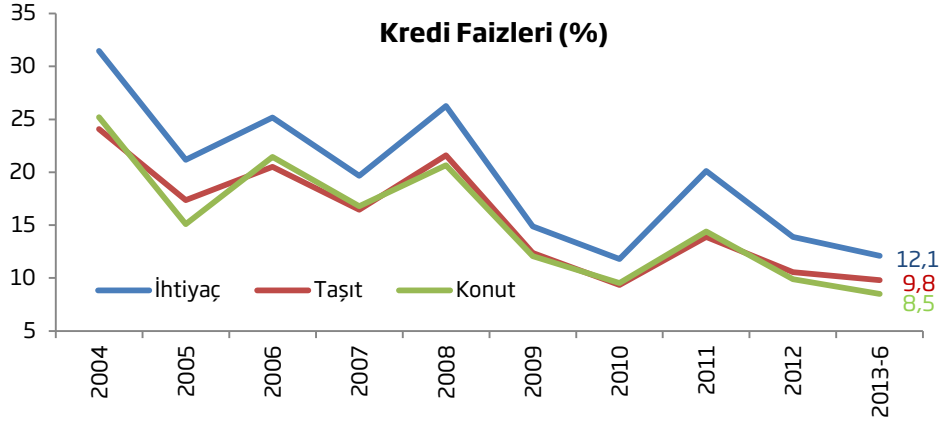
Konut Kredilerinin Orjinal Vadeye Göre Dağılımı



Tahsil Gecikmiş Alacak Oranı (%)

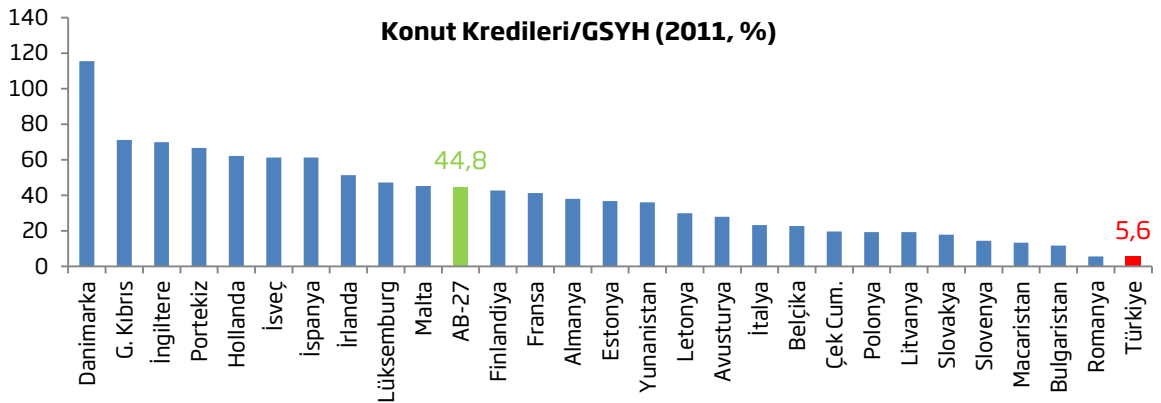


Sağlam teminat yapısı ve uzun vadeli bir ürün olması itibarıyla konut kredilerinde faiz oranları diğer bireysel kredilere kıyasla daha düşük bir seviyededir. Nitekim, 2004 - Haziran 2013 döneminde faizler gerileme eğiliminde iken bu gelişme konut kredilerinde daha net bir şekilde görülmektedir. Önümüzdeki dönemde ise, alınmakta olan makro-ihtiyati tedbirlerin etkisiyle kredi maliyetlerinde beklenen yükselişin konut kredilerine sınırlı bir ölçüde yansıtacağı tahmin edilmektedir.



Kaynak: TCMB

Öte yandan, Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin bakiyesinin hızlı bir yükseliş kaydetmesine karşılık, ilgili kredi bakiyesinin birçok ülkeye kıyaslandığında Türkiye’de halen oldukça düşük bir seviyede kaldığı görülmektedir. 2011 itibarıyla Türkiye’de konut kredilerinin toplam GSYH içindeki payı %5,6 seviyesindedir. Aynı oran AB-27 ülkeleri için %44,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Genç ve dinamik bir nüfusa sahip olan Türkiye’de konut talebinin kentsel dönüşüm projesi gibi geniş kapsamlı uygulamaların da desteğini alarak önümüzdeki yıllarda hızlı büyüme eğilimini sürdüreceği öngörülmektedir. Nitekim, 2012 yılında Türkiye’de konut kredilerinin toplam GSYH içindeki payı %6,0’a yükselmiş olup, hanehalkının konut edinimlerinin yaklaşık %40’lık kısmını önümüzdeki dönemde de kredilendirme yoluyla gerçekleştireceği varsayımı altında konut kredilerinin gelişmeye devam edeceği düşünülmektedir.

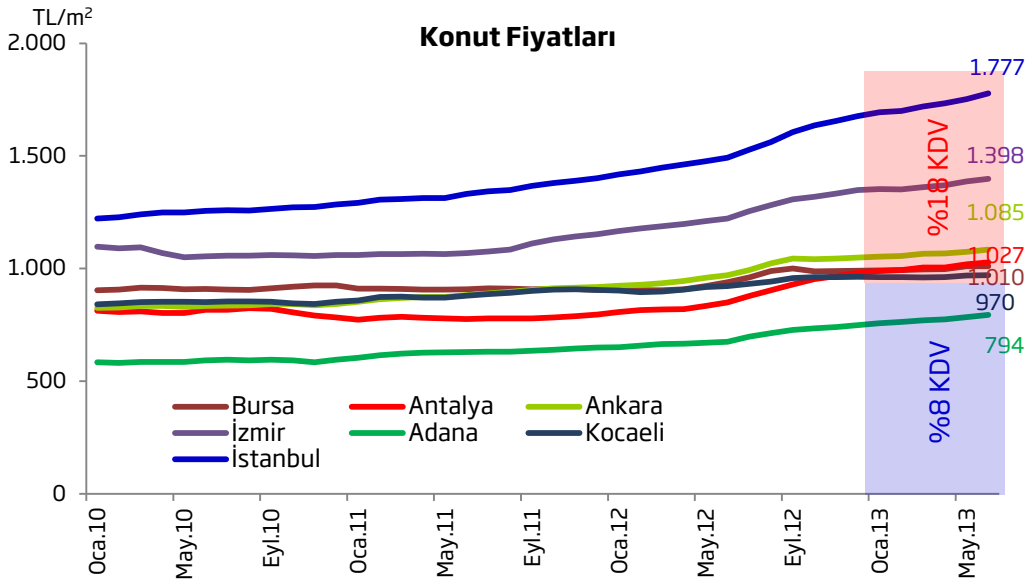


Kaynak: European Banking Federation, BDDK, TÜİK

Konut Sektörü Mevzuatına Dair Son Düzenlemeler

Kendi iç dinamikleri itibarıyla önemli bir gelişme potansiyeli taşıyan Türkiye’de konut sektörünün önümüzdeki dönemde performansını etkileyecek faktörlerden biri de sektöre dair yapılan düzenlemelerdir. Bu çerçevede yeni konut edinimlerinde KDV oranlarının düzenlenmesine dair yapılan değişikliklerin sektörü talep kanalı aracılığıyla etkilemesi beklenmektedir. Yeni düzenleme ile büyükşehir sınırları içerisinde yer alıp Ocak 2013’ten sonra ruhsatı alınan konutlardan metrekaresi 500-1.000 TL arası olanlardan %8, 1.000 TL üzerinde olanlardan ise %18 oranında KDV alınması kararlaştırılmıştır. Daha önceki uygulamaya göre ise metrekare başına düşen değere bakılmaksızın konut ediniminden %1 oranında KDV alınmakta, 150 metrekarenin üzerindeki konut edinimlerinde ise %18 oranında KDV uygulanmaktaydı.

Konut edinimlerinde KDV oranının değiştirilmesine yönelik yapılan düzenleme ile büyükşehirlerdeki yeni ve eski konut fiyatlarının yukarı yönlü bir seyir izleyeceği düşünülmektedir. Nitekim, REIDIN tarafından yayımlanan verilere göre il bazında satılık konut fiyatları verilerine ulaşılabildiği İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya ve Bursa’da metrekareye düşen fiyatlar 1.000 TL’nin üzerindeki seyri ile yeni konut edinimlerinde %18’lik KDV uygulamasının yaygınlaşacağına işaret etmektedir. Konut fiyatlarındaki yükselişin sürmesi halinde önümüzdeki dönemde Kocaeli’nde de satılacak yeni konutların aynı KDV oranına maruz kalacağı düşünülmektedir. Satılan konutların metrekare fiyatının ortalama 800 TL civarında olduğu Adana’da ise yeni konut edinimlerindeki KDV oranının genel olarak %8 seviyesine yükseleceği tahmin edilmektedir.



Kaynak: REIDIN, TCMB

Son dönemde konut sektörüne ilişkin yapılan değişikliklerden biri de kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan düzenlemeler olmuştur. 2012 yılının Mayıs ayında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde bulunan taşınmazların iyileştirilmesine/tasfiyesine/yenilenmesine ilişkin detaylar düzenlenmiştir. Yetkililer tarafından yapılan açıklamalarda, ülke genelini kapsayan kentsel dönüşüm sürecinin İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi birinci derece deprem kuşağında yer alan nüfus yoğunluğunun fazla olduğu illerde başlatılacağı ifade edilmiştir. Riskli görülen taşınmazların yenilenmesi kapsamında hak sahiplerine 18 aya kadar kira yardımı veya bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteği

sağlanacağı belirtilirken, ilgili proje kapsamında ayrılacak bütçenin 2B arazilerinin satışından elde edilecek gelirler, çevre cezaları, belediye yatırım bütçeleri, harç gelirleri ve Maliye Bakanlığı’ndan aktarılacak ödenekler gibi farklı kaynaklar ile fonlanacağı belirtilmiştir.

20 milyon adet civarında konut bulunan Türkiye’de, 2000 yılından sonra inşa edilen 5 milyon adet konutun haricindekilerin afet riski bakımından incelenmesi gerekmektedir. Nitekim, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan değerlendirmelerde malzeme dayanımı yetersiz ve mühendislik hizmeti almayan kaçak yapılar dahil 6,5 milyon civarında konutun yenilemesinin gerektiği ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinin tüketici tarafında yaratacağı borçlanma ihtiyacına yönelik yapılan projeksiyonda REIDIN tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi kullanılmış, satılan konutların ortalama büyüklüğünün 80 metrekare civarında olacağı varsayılmıştır. Endekste yer alan 7 ilin 2012 yılı itibarıyla konut satışları içerisindeki payı göz önünde bulundurularak konut fiyatları ile ilişkilendirilmiş, diğer iller için ise konut fiyatlarının endeks kapsamındaki illerden belirgin bir şekilde aşağı yönlü ayrıştığı Adana’daki konut fiyatları gösterge olarak kullanılmıştır. Bu çerçevede, TÜİK tarafından açıklanan verilerin de işaret ettiği gibi toplam konut satışlarının yaklaşık %40’lık kısmının ipotekli satış yöntemiyle gerçekleştirileceği varsayımıyla kentsel dönüşüm sürecinin finans sektörü aracılığıyla bugünün fiyatlarıyla yaklaşık 200 milyar TL’lik konut finansmanı ihtiyacını gündeme getireceğini tahmin ediyoruz.

Türkiye’de konut sektörünün geleceğini yakından ilgilendiren bir diğer değişiklik ise orman vasfını kaybetmiş Hazine arazilerinin satılmasına yönelik yapılan düzenlemedir. Kamuoyunda 2B olarak da bilinen 6292 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” Nisan 2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili kanun kapsamında değerlendirilen yaklaşık 410.000 hektarlık alan üzerinde yaklaşık 560 bin adet taşınmaz vatandaşların kullanımında olup, taşınmaz edinimlerine yönelik yapılan düzenlemeler ile vatandaşların kullandıkları bu taşınmazlara tapu edinilebilmesinin önü açılmakta ve söz konusu alanlardaki çarpık yapılaşmanın sona erdirilmesi hedeflenmektedir. Hak sahiplerine peşin taşınmaz edinimlerinde indirim veya uzun vadeli/faizsiz taksitlendirme seçenekleri gibi kolaylıklar sağlayan ilgili düzenlemeler kapsamında satılacak taşınmazların toplam rayiç bedelinin yaklaşık 27 milyar TL düzeyinde gerçekleşeceği belirtilmiştir.

Türkiye genelinde satışa çıkarılan 2B arazilerinin dağılımı incelendiğinde batı illerinin ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir. 40.509 hektar büyüklüğünde arazinin satışa çıkarıldığı Antalya’nın toplam arazilerden aldığı %10’luk pay ile ilk sırada olduğu görülmektedir. İkinci ve üçüncü sırada yer alan Balıkesir ve Sakarya’da ise ülke genelinde satılması planlanan 2B arazilerinin sırasıyla %8,6 ve %7,7’lik kısmı bulunmaktadır. En büyük üç ilimiz olan İstanbul, Ankara ve İzmir ise satışa çıkarılan 2B arazilerinden sırasıyla %3,8, %7,3 ve %3,6’lık pay almıştır. 3.000 hektardan ufak 2B arazilerinin genel olarak Doğu ve Güney Doğu Bölgeleri’nde yer aldığı görülürken, 14 ilde ise bu kapsamda arazi satışının yapılması planlanmamaktadır.

2B arazilerinin satışları gerek hak sahiplerinin tapu edinmesi aracılığıyla yapılaşmanın önünü açması gerekse de kentsel dönüşüm sürecine aktarılacak kaynaklar açısından önem arz etmektedir. Öte yandan, yetkililer tarafından yapılan açıklamalardan gerçekleştirilen satışların arzu edilen seviyelerin oldukça altında kaldığı anlaşılmaktadır. Nitekim Temmuz 2013 itibarıyla toplam arazilerin yaklaşık %6’sı satılırken, bu satışlardan 209 milyon TL civarında gelir elde edilmiştir. Gerçekleştirilen 74.065 adet satışın yaklaşık %91’lik kısmı peşin ödeme yoluyla yapılırken, bu gelişme önümüzdeki dönemde taşınmaz edinimlerinde kredilendirme yolunun daha fazla kullanılabilmesine işaret etmektedir.

Genel Değerlendirme ve Sonuç

2000’li yılların başında meydana gelen krizin ardından yeniden yapılanma sürecine giren Türkiye ekonomisinde faizlerin düşmesi, daha önceki yıllarda gelişme fırsatı bulamayan konut kredileri üzerindeki maliyet baskısını hafifletmiştir. Nitekim talep koşullarındaki iyileşmeyle birlikte son yıllarda dünyanın en hızlı büyüyen ülkelerinden olan Türkiye’de inşaat sektörü canlı bir seyir izlemiştir.

Sektörde kaydedilen hızlı büyüme oranlarına karşılık Türkiye’nin genç ve dinamik demografik yapısının önümüzdeki yıllarda da konut piyasasına yönelik talebi destekleyeceği tahmin edilmektedir. Nitekim, hanehalkının konut alımını tetikleyen en önemli faktörler olarak ön plana çıkan borçlanma maliyetleri ile iş gücü piyasalarındaki istikrarın korunmasının sektörün gelişimine de katkı sağlayacağı düşünülmektedir. 2012 yılı itibarıyla %6,0 düzeyinde gerçekleşen konut kredilerinin GSYH içindeki payının önümüzdeki yıllarda da yukarı yönlü bir seyir izleyerek Avrupa ülkelerine yakınsaması beklenmektedir. Ayrıca, önümüzdeki dönemde sektör üzerindeki etkilerinin daha net bir şekilde görüleceği kentsel dönüşüm sürecinin de konut kredilerindeki artışı destekleyeceği ve bugünün fiyatlarıyla 200 milyar TL’lik konut finansmanı ihtiyacını gündeme getireceği öngörülmektedir.

Hanehalkının refah seviyesine yönelik önemli bir gösterge olmasının yanı sıra kredi tahsis sürecinde bankaların en önemli teminat kaynaklarından bir olan konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi gerçeği küresel krizle bir kez daha gündeme gelmiştir. Konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi amacıyla çeşitli göstergelerin seyrinin incelendiği bu çalışmada, son dönemde fiyatların trendin üzerinde bir artış kaydetmiş olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Öte yandan, aynı dönemde konut kredisi faizlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ile yeni konut edinimlerine uygulanacak KDV oranının artırılmasının talep ve dolayısıyla fiyatlar üzerinde baskı yarattığı düşünülmektedir. Konut fiyatlarındaki gelişmeler coğrafi bölgeler kapsamında incelendiğinde de ekonomik aktivitenin canlı olduğu illerdeki artışların belirginleştiği görülmüştür.

Kaynaklar

- Türkiye’de Göreli Konut Deflatörü (2013) - Kılıç M., Tunç C., TCMB Ekonomi Notları
- www.gyoder.org.tr
- www.reidin.com.tr
- www.tbmm.gov.tr
- www.cbs.gov.tr
- www.tcmb.gov.tr
- www.bddk.org.tr



YASAL UYARI

Bu rapor Bankamız uzmanları tarafından güvenilir olduğuna inanılan kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu raporda yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kurumsal yaklaşımını yansıtmamakta olup, raporu kaleme alan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgi, görüş ve değerlendirmelerin doğru, değişmez ve eksiksiz olması konusunda herhangi bir şekilde garanti vermemektedir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgilerde herhangi bir bildirimde bulunmaksızın değişiklik yapma hakkına sahiptir. Bu rapor ve içindeki bilgilerin kullanılması nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak oluşacak zararlardan Türkiye İş Bankası A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir.

İşbu rapor üzerinde Bankamızın telif hakkı olup, Bankamızın yazılı izni alınmaksızın herhangi bir kişi tarafından, herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya yayımlanamaz. Tüm haklarımız saklıdır.
