

KONUT SEKTÖRÜNDE **BALON** VAR MI ?

Erkin ŞAHİNÖZ | *Ekonomist*
erkinsahinoz@yahoo.com



Konut sektörü en çok gündemde olan konuların başında geliyor. Nereye baksanız inşaat durumunun yaşandığı Türkiye'nin bu durumu "Konut sektöründe balon var mı yok mu?" ya da "Sektörde büyük bir kriz yolda mı?" tartışmalarını beraberinde getiriyor. Peki, gerçekten balon var mı? **Balon varsa ve patlarsa Türkiye ekonomisini büyük bir krize sokabilir mi?** Beraber bakalım.



Konut sektörü son aylarda Türkiye'nin en çok tartıştığı konuların başını çekiyor. Plazalar, AVM'ler, bitmek tükenmek bilmeyen konut projelerini görünce insan ister istemez sorguluyor Türkiye'de konut balonu var mı diye?

Peki, gerçekten balon var mı? Balon varsa ve patlarsa Türkiye ekonomisini büyük bir krize sokabilir mi? Beraber bakalım.

Önce inşaat sektörüyle başlayalım. İnşaat sektörünün, ekonomimiz (GSYIH) içindeki payı sadece %6. Ancak ekonomi içindeki küçük sayılabilecek payına rağmen inşaat sektörü "lokomotif sektör" konumunda. Çünkü yüzlerce sektör inşaat sektörüne çalışmakta: Çimento, beton, seramik, tuğla, boya, doğal taşlar, yalıtım, müteahhitlik hizmetleri, asansör, mobilya, ısıtma-soğutma, havalandırma... Saymakla bitmez. Bu nedenle inşaat durursa Türkiye durur, inşaat büyürse Türkiye büyür. Üstelik inşaat sektörü emek yoğun bir sektördür. Toplam istihdamın %7'si inşaat sektöründe olduğu görülüyor.

Klasik girizgâhı tamamladık. Evet, inşaat sektörü Türkiye için çok önemli, bilineni ifşa etik, biraz rakamlarla da süsledik. Gelelim inşaatın ana motoruna.

GSYİH ve İnşaat Sektörü – Uzun Dönemli Bakış



İnşaat sektöründeki yapı izinleri ve yapı ruhsatlarını incelediğimizde karşımıza çarpıcı bir "yoğunlaşma" çıkıyor. Yapı izinleri ve ruhsatlarının yaklaşık %85'i "ikamet amaçlı binalar" için. Bir başka ifadeyle; konut sektörü, inşaat sektörümüzün %85'ini oluşturuyor. Kalan %15 ise toptan & perakende ticaret binaları, sanayi binaları & depolar, ofis, otel ve diğer kategorilere dağılmış. O halde şu sonuca varabiliriz: İnşaat sektörü ekonominin, konut sektörü de inşaat sektörünün "lokomotifi" konumunda.



Kullanım Amacına Göre **Yapı Ruhsatları**

	Yüzde
İkamet Amaçlı Binalar (Konut)	85
Diğer	5
Sanayi Binaları & Depolar	4
Toptan & Perakende Ticaret Binaları	2
Otel	1

Bu durumda konut sektörüne yönelik tartışma daha da önem kazanıyor. Evet, konut sektöründe balon varsa ve patlarsa genel ekonomi üzerinde çok büyük bir "çarpan etkisi" yaratarak ekonomiyi krize sürükler.

İnşaatın Türkiye için, konutun da inşaat için önemini aktardık. Şimdi konut sektörüne odaklanalım. Lakin konut sektörü başka piyasalara benzemez. İki rakama, üç çarpana bakarak konut sektörüne yönelik bir yargıya varmak çok yanlış olur. Oldukça kapsamlı değerlendirmemiz şart. Çünkü Türkiye'deki konut piyasası ne muadillerininkine ne de gelişmiş ekonomilerinkine benzer. Buranın dinamikleri farklıdır. Türkiye'de konut başka diyarlardaki gibi sadece temel bir ihtiyacı karşılamak için alınmaz. Konut, Türkiye'de önemli bir yatırım aracıdır aynı zamanda. İnsanlar ikinci, üçüncü, dördüncü eve yatırım yaparlar, arazi alırlar, arsa toplarlar. Neden? Çünkü hem kira geliri (current income) hem de sermaye kazancı (ödenen fiyatın üzerine satma/capital gain) beklentisi yüksektir. Konut ta bu beklentileri genelde karşılamış, yatırımcısını sevindiren bir araç olmuştur.

Yatırım aracı özelliğinin yanı sıra Türkiye'de konut sektörünün kendisine has başka özellikleri de vardır. Türkiye'de konut sahipliği yüksektir. Aşağıdaki tabloda da görüldüğü gibi Türkiye'de ev sahipliği oranı %67,3 düzeyinde. Bu oran gelişmiş ülke düzeylerine oldukça yakın. Lakin bizi farklı kılan, konut stokunun yarısından fazlasının ruhsatsız/izinsiz olması, gene yarısından fazlasının yaşlı olmasıdır (20 yaş ve üstü). Konut stokunun neredeyse %40'ı da çeşitli nedenlerle tadilata ihtiyaç duymaktadır. Bu rakamlar şu anlama geliyor: Türkiye'de konut talebini sadece "konjonktürel" değerlendirmemek gerekir. Ciddi bir "yapısal" talep olduğu gerçeğini her zaman masada tutmak şart.

Mülkiyet Durumu

	Yüzde
Ev Sahibi	67.3
Kiracı	23.8
Lojmanda Oturan	1.5
Ev Sahibi Değil Ama Kira Ödemiyor	7.3

Talep tarafıyla başlayalım. Konut satışları talebin en iyi göstergesidir. 2013 yılının başından beri konut satışlarının %19,7'si İstanbul'da, %11,6'sı Ankara'da, %6,2'si İzmir'de, %5,3'ü Antalya'da, %3,6'sı da Bursa'da gerçeklemiş. Bu dağılım pek şaşırtıcı değil.

Ancak yabancılara yapılan satışların yazılıp çizildiği kadar etkili olmadığını söylemeliyim. 2013 yılında yabancılara satılan konut sayısı 12 bin 181. 2013 yılında toplam konut satışıysa 1 milyon 157 bin 190. Yabancıların toplam içindeki payı sadece %1.

Benzer tablo 2014 için de geçerli. 2014 yılında toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381. Yabancılara satılan konut sayısı 18 bin 959. Yabancıların toplam satış içindeki payı sadece %1,5. Buradan çıkan ana mesaj şu: Olur da işler kötü giderse, konut sektörünü yabancılara yapılan satışlarla diri tutmak imkânsız.

Hazır yeri gelmişken yabancıların sahip olduğu toplam taşınmaz alanı da aşağıdaki tabloda paylaşmış olalım. Bir sonraki tabloda da yüzölçümüne göre Türkiye'den en çok taşınmaz alan yabancı yatırımcıların menşeini görebilirsiniz.

Yabancıların Sahip Olduğu Toplam Alan (2014)

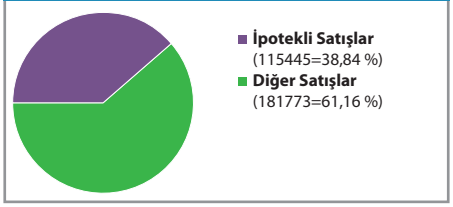
	Toplam Taşınmaz Parsel Sayısı	Toplam Taşınmaz Alan (Metrekare)
İstanbul	8,921	2,436,252
Antalya	8,796	6,085,634
Muğla	6,362	7,056,625
Aydın	4,067	3,030,150
İzmir	2,937	1,651,675
Yalova	1,335	1,004,186
Bursa	1,163	629,393
Ankara	1,120	420,300
Mersin	938	552,350
Hatay	391	1,814,859
Adana	235	607,249
Konya	201	757,150

Taşınmaz Satışında Mülk Edinen **Yatırımcılar Hangi Ülkeden** (2013)

	Yüzölçümü (Metrekare)
Almanya	1,033,668
Suudi Arabistan	665,626
Rusya Federasyonu	82,242
Hollanda	121,214
Azerbaycan	80,912
Irak	51,681
İsveç	49,074
İran	32,685
Norveç	7,780

Konut satışlarının büyük şehirlerdeki kısmına ve yabancı/yerli oranına baktık. Şimdi de konut satışlarının nasıl finanse edildiğine bir göz atalım.

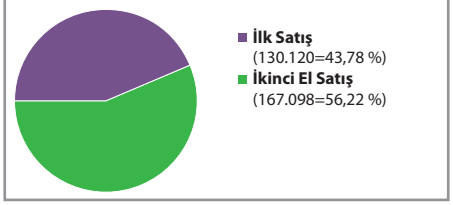
Konut Satışlarının Ne Kadarı **Kredili,** Ne Kadarı **Peşin**?



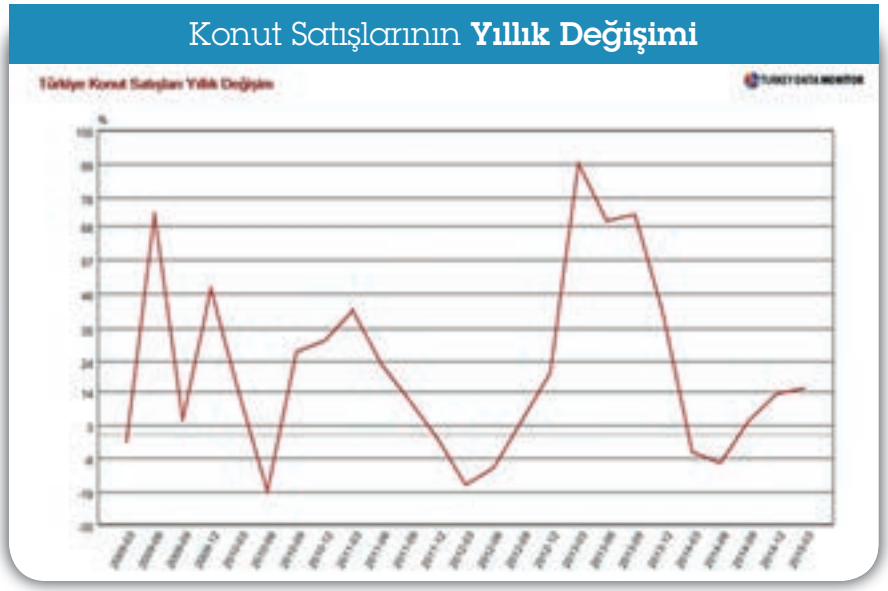
Yukarıdaki grafikte görüldüğü gibi ipotekli satışlar (kredili) 2015 yılının ilk üç ayının toplam satışlarının yüzde 39'u kadarmış. Geri kalan yüzde 61'in peşin satıldığını görüyoruz. 2013 ve 2014 yıllarında da dağılım üç aşağı beş yukarı aynıydı. Kredili satışların toplam satışlar içerisinde düşük olması Türk insanının konutu önemli bir yatırım enstrümanı olarak görmesinden kaynaklanıyor. Tasarrufların kayda değer kısmı konut yatırımına akıyor.

Konut satışlarının ilk satış ve ikinci el satış dağılımı da hemen aşağıdaki tabloda yer almakta. Türkiye'de ilk satışların ve ikinci el konut satışlarının toplam içindeki payı sırasıyla yüzde 44 ve yüzde 56. İlk satışların toplam içindeki oranının yüksek olması yeni yapılan projelere yönelik iştahın yüksek olduğunu gösteriyor.

Konut Satışlarının Ne Kadarı **İlk Satış** Ne Kadarı **İkinci El**?



Konut Satışlarının **Yıllık Değişimi**



Konut satışlarının (konut talebi) kompozisyonuna baktık. Türkiye genelinde konut satışlarının yıllık büyüme performansı da yukarıda.

Çok iyi bir 2013 ardından konut satışlarının geçen yılın özellikle ilk yarısında yavaşladığı ancak geçen yılın son çeyreğiyle birlikte satışların belirgin bir şekilde hızlandığını görülüyor. Zaten, konut talebine yönelik önemli bir kaygı duyulmuyor. Genel endişe konut arzının konut satışlarından çok daha hızlı büyüdüğü ve bunun da konut sektöründe ciddi bir balon yaratmakta olduğu yönünde.

Konut arzını ise yapı izinleri ve yapı ruhsatları üzerinden takip ediliyor. Ancak yapı ruhsatı ve yapı izinleri arasında fark olabiliyor. Bu da iskân almamış ancak yapımı devam eden konutlardan kaynaklanıyor. Şimdi konut talebi ve arzına beraber bakalım.

Konut Sektörü: **Arz-Talep Değişimi**

		2008	2014	Kumulatif Değişimi (%)
Talep	Konut Satışlar	427,105	1,165,381	172.86
Arz	Yapı Ruhsatları (Toplam Bina Sayısı)	234,144	372,282	59
Arz	Yapı İzinleri (Toplam Bina Sayısı)	181,054	336,423	85.81

2008 yılının başından beri arz göstergesi olarak baz aldığımız yapı ruhsatlarında kümülatif %59, yapı izinlerinde de kümülatif %86 artış olduğu gözlemleniyor. Aynı dönemde talep göstergesi konumundaki konut satışlarındaki kümülatif artış %173. Göreli olarak uzun sayılabilecek bir dönemde konut talebinin konut arzından daha hızlı artmış olması konut sektöründe balon olmadığının en önemli göstergelerinden biri.



Kaldı ki bunu konut fiyatlarından da teyit edebiliyoruz. Aşağıdaki tabloda konut sektöründe balon endişelerinin arttığı 2010-2014 yıllarını mercek altına yatırıyoruz. 2010 ikinci çeyreğiyle 2014 yılının tamamını kapsayan dönemde konut fiyatlarındaki birikimli artış %74. Aynı dönemde bina maliyetleri ve tüketici fiyatları sırasıyla kümülatif %45 ve %42 yükselmiş.

Konut Sektörü: **Fiyat Kıyaslaması**

	2010 2.Çeyrek	2015 1. Çeyrek	Kumulatif Değişim
Konut Fiyat Endeksi	98.9	172.4	74.2
Toplam Bina Maliyet Endeksi	142.8	206.7	44.8
TÜFE Endeksi	177.9	252.6	42

Ama sağlıklı değerlendirme yapabilmek için konut fiyatlarındaki değişime nominal değil reel bakmak gerekiyor. Bunun için de konut fiyatlarını enflasyondan arındırıyoruz.

Konut Sektörü: **Reel Bazda Kıyaslama**

	2. Çeyrek 2010 - 1. Çeyrek 2015 Arası Reel Değişim (%)
Konut Fiyatları	22.72
GSYİH*	26.17

** Tahmin*

Konut fiyatlarında bahse konu dönemde %23 yakın reel yükseliş var. Aynı dönemde reel ekonomi dahi daha hızlı büyümüş. Konut fiyatlarındaki reel artış, GSYİH'deki reel büyümenin dahi altında kalmış. Arz ve talep değişiminin yansıması olan konut fiyatları da konut sektöründe balon olmadığını gösteriyor.

Devam edelim. Konutta balon ya da şişkinlik olup olmadığına bakmanın bir diğer yolu da konut kredilerini ekonomik büyüklüğe oranlamaktır. Bankacılık sektörünün açtığı konut kredilerinin ekonomik büyüklüğe oranı son verilerle %7 düzeylerinde. Bu oran Estonya'da %34.4, Yunanistan'da %38.5, Bulgaristan'da %17.6, Almanya'da %44.8, ABD'de %68.8...

Demek ki bankacılık sektörümüzün açtığı konut kredileri GSYİH'ye oranla hem benzerimiz kabul edilen gelişen ülkelerin hem de gelişmiş ekonomilerin oranlarının çok altında. Bu da Türkiye'de konut sektöründe balon olmadığının en önemli göstergelerinden biri oluyor. Balon bir yana, bankacılık sektörümüzün önümüzdeki yıllarda büyüme göstereceği en önemli alanlardan birinin ferdi konut kredileri olacağı şimdiden söylenebilir.

Elbette bazı kent merkezlerinde ve projelerde fiyat aşırılıkları olabilir. Lakin Türkiye geneli için makro analizler sonucu konut sektöründe balon olmadığını rahatlıkla söyleyebiliriz.