

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2017 DEĞERLENDİRMESİ VE 2018 YILINA BAKIŞ

- Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başladı. Son beş senede yıllık olarak, yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir.



Inşaat ve gayrimenkul sektörü açısından 2017 yılı oldukça hareketli geçti. Sektörün bileşenleri olarak inşaat malzemesi üreticileri, yükleniciler, fon sağlayıcıları ve talep açısından zaman zaman yaşanan dalgalanmalara karşın verimli bir yıl oldu. Türk inşaat sektörü son yıllarda farklı nedenlerden kaynaklanan her türlü olumlu veya olumsuz gelişmeye karşın edindiği bilgi birikimi sayesinde oldukça elastik bir yönetim tarzı sergilemeyi başardı. Bu aşamada yüklenicilerin kurumsallaşması ve buna bağlı olarak daha profesyonel yönetimi ile Türkiye dinamiklerini iyi analiz ederek doğal bir talebe sahip gayrimenkul sektörünü bilmelerinin rolü büyük oldu.

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetti. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemli çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, yaklaşık 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. İnşaat sektörünün konut, ticari ve altyapı gibi farklı unsurları bulunmaktadır. Her üç iş yapısı için 2017 yılı belli bir canlılığa sahip oldu.

Konut sektörü, ticari amaçlı yapılan inşaatlardan daha farklı bir yapıya sahiptir. Özellikle Türkiye gibi ülkelerde konut hem geleneksel bir tasarruf aracı hem de zorunlu bir ihtiyaç olarak görülmekte olup bu nitelikler talep yapısını güçlendirmektedir. Ticari amaçlı yapılan inşaatlar ile buna bağlı gayrimenkul sektörü ise daha çok ekonomik dinamik ve beklentilere göre hareket etmekte olup zaman zaman çok canlı olabilmekteyken zaman zamanda durgunlaşabilmektedir. Gayrimenkulün bir 'varlık' olduğu kabul edilirse gerek fiyat gerekse değer anlamında dalgalanabileceği

KONUT FİYATLARINDAKİ SEYİR VE FİYATLAMANIN DOĞRU OLUP OLMAMASI YALNIZ KONUT SEKTÖRÜ İÇİN DEĞİL, TÜM EKONOMİ İÇİN ÖNEMLİ BİR GÖSTERGE OLMA ÖZELLİĞİNİ TAŞIMAKTADIR

gözden kaçmamalıdır. Ülkemizdeki demografik etmenlerde gerek konut gerekse diğer inşaat faaliyetlerini destekler bir görüntü çizmektedir. TÜİK verilerine göre, Türkiye nüfusu 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 79 milyon 814 bin 871 kişi olmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ortanca yaş önceki yıla göre artış göstererek 31,4 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıda ifade edilen veriler ışığı altında ülkemiz demografisinin Avrupa ve Kuzey

Amerika ülkelerine göre oldukça genç bir nüfus yapısına sahip olduğu görülmektedir.

Diğer bir demografik dinamikte evlenme ve boşanma oranlarıdır. Bu rakamların da doğrudan konut ve diğer inşaat faaliyetlerine etkisi bulunmaktadır. TÜİK verilerine göre 2016 yılında 594 bin 493 çift evlenmiş olup, kaba evlenme hızı binde 7,5 olarak gerçekleşmiştir. Boşanan çiftlerin sayısı 2015 yılında 131 bin 830 iken 2016 yılında %4,3 azalarak 126 bin 164 olmuştur. Kaba boşanma hızı binde 1,59 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan yakın coğrafyamızda meydana gelen jeopolitik riskler, savaşlar nedeniyle de Türkiye ciddi bir dış göç almaktadır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Son beş senede yıllık olarak, yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre, ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.



2025'E KADAR GÖÇ ALAN ŞEHİRLERDE KONUT TALEBİ DEVAM EDECEK

Ülkemiz, köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir. Türkiye'de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir.

Gayrimenkul sektörü potansiyeli artıran diğer bir unsurdur 'kentsel dönüşüm ve buna bağlı faaliyetler' bütünüdür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının açıklamalarına göre; önümüzdeki 20 yıllık sürede yaklaşık 6 milyon 500 bin bağımsız birimin kentsel dönüşüm geçirmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı, 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 âdete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına

GAYRİMENKUL ÜRETİCİLERİNİN MAHAL LİSTELERİNDE AŞIRI LÜKSTEN KAÇINMA VE AMACA GÖRE İNŞAAT YAPMA FAALİYETLERİ SEKTÖRÜN KONUyla İLGİLİ ÜRETTİĞİ BİR ÇÖZÜM OLARAK GÖRÜLEBİLİR

ulaşmıştır. 2017 yılı sonu itibarı ile satış rakamı 1.409.314 adete ulaşmıştır. Konut satış rakamlarında görülen trend sektör açısından oldukça olumlu görünmektedir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'de taşınmaz alımları müteakabiliyet düzenlemesinin yapıldığı 2012 yılından bu yana belli bir artış eğilimi göstermektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artarak 22.234 adete ulaşmıştır. 2013 ile 2017 yılları arası dönemde ortalama 18.879 adet taşınmaz yabancılar tarafından alınmıştır.

Sektörü bir bütün olarak değerlendirdiğimizde 2013 yılından 2017 yılı sonuna kadar geçen süre zarfında ortalama olarak 2 milyon 349 bin adet gayrimenkul el değiştirmiş görülmektedir. Bu rakamın 1 milyon 272 adedi ise konut satışlarından kaynaklanmaktadır. Aynı dönemde toplam gayrimenkul satışlarının %54,1'lik kısmı konut alış-verişi nedeniyle gerçekleşmiştir. Konut satışlarının alt kırılımlarına baktığımızda ise ipotekli işlemlerin oranının ortalama %34,8'lik bir orana sahip olduğu görülürken %65,2'lik payın ise diğer satış türlerinden kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul alış-verişinin canlılığının tespiti ve talep yapısını anlamak için

bakabileceğimiz birinci el satışları 2013-2017 yılları arasında ortalama olarak toplam satışların %46,5'lik kısmını temsil ederken, likiditasyon açısından önem taşıyan ikinci el piyasa ise %53,5'lik bir paya sahip olmuştur. Sosyoekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de 'konut-gayrimenkul fiyatlarıdır.' Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamının doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum merkez bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir.

REEL FİYAT ARTIŞI YÜZDE 46,21 OLDU

Kamuoyumuzda sık sık tartışılan ve gündeme gelen 'Türk Konut Piyasasında fiyat yönlü balon' olup olmadığı yönünde tartışmalar yaşansa da R.Shiller¹ tarafından yapılan analiz yöntemine dayanılarak uygulanan çalışmada aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Ekim 2012 ile Ekim 2017 arasında TCMB tarafından açıklanan Türkiye Konut Fiyat Endeksi sonuçlarının aynı döneme ait enflasyon ile indirgenmesi sonucu ilgili dönemde ki reel fiyat artışının %46,21 olduğu görülmektedir. Aynı dönemde Yeni Konut Fiyat Endeksinde görülen değişim ise yalnızca %38,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Hedonik Konut Fiyat Endeksi ise %26,99 reel artış kaydetmiştir. Enflasyonun seyri konut fiyatlarında reel fiyat artışlarını oldukça sınırlamış görülmektedir.

Reel fiyat artışları yönünde Türkiye genelinde balon bulunmamaktadır. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür. Ancak bölge ve/veya semt bazı fiyatlarda 'köpüklenme' eğilimleri görülebilmektedir.

¹ R.J.Shiller; Nobel ödülünü(2013) varlık fiyatları ve davranışsal iktisat üzerine yaptığı çalışmalar nedeniyle almıştır. Shiller, Yönteminde gayrimenkul balonu kavramı için son beş yıllık fiyat artışlarının reel durumuna bakıp bu artışın %100'e yaklaştığı ve geçtiği durumlar için 'balon' kavramından söz edilebilir diye ifade etmektedir.