

AIZANOI FINANCE REVIEW

ISSUE: 1 / 2023

www.aizanoifr.com

info@aizanoifr.com

TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASINDA YAŞANAN HIZLI FİYAT ARTIŞININ NEDENLERİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

A STUDY ON THE REASONS FOR THE RAPID PRICE INCREASE IN THE HOUSING MARKET IN TÜRKİYE

Arzu AL*, Yusuf Girayalp ATAN**

*Doç. Dr., Marmara Üniversitesi, Uluslararası İlişkiler Bölümü, arzu.al@marmara.edu.tr, ORCID: 0000-0002-3287-3661

**Doktora Öğrencisi, Marmara Üniversitesi, Uluslararası İlişkiler Bölümü, girayatan@gmail.com, ORCID: 0000-0003-0340-0133

MAKALE BİLGİSİ	ÖZ
<p>Gönderilme Tarihi 01.03.2023</p> <p>Revizyon Tarihi 15.03.2023</p> <p>Kabul Tarihi 25.03.2023</p> <p>Makale Kategorisi Araştırma Makalesi</p> <p>JEL Kodları A10 D00 E31</p>	<p>Türkiye'de son yıllarda konut fiyatlarında hızlı bir yükseliş trendi görülmektedir. Konut fiyatlarındaki hızlı artışın nedenleriyle ilgili birçok yorum yapılmaktadır. Barınmanın temel insani ihtiyaçlardan biri olması nedeniyle önemli bir konu olduğu bilinmektedir. Çalışma konut fiyatlarındaki hızlı yükselişin temel nedenlerini bilimsel olarak ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır. Covid-19 salgın tedbirlerinin gevşetilmesinin ardından hızla artmaya başlayan konut fiyatlarının tek nedeni yabancıların Türkiye'de konut alması mıdır? Başka etkenler var mıdır? Konut fiyatlarını artıran başka etkenler varsa bunlar nelerdir? Sorularına bu makalede cevap bulunmaya çalışılmıştır. Yapılan çalışma göstermiştir ki konut fiyatlarını artıran yabancıların konut alımından başka etkenler de bulunmaktadır. Konut talebindeki artış, demografik yapıdaki değişim, inşaat maliyetlerindeki artış, konut finansman politikalarındaki değişim gibi farklı etkenlerin de konut fiyatlarının artmasında önemli rol oynadıkları görülmektedir.</p> <p>Anahtar Kelimeler: Konut Fiyatları, Yabancılar Konut Satışı, Konut Finansmanı, Kira Fiyatları</p>

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p>Received 01.03.2023</p> <p>Revized 15.03.2023</p> <p>Accepted 25.03.2023</p> <p>Article Classification: Research Article</p> <p>JEL Codes A10 D00 E31</p>	<p>There has been a rapid upward trend in housing prices in Türkiye in recent years. There are many comments on the reasons for the rapid increase in housing prices. It is known that shelter is an important issue as it is one of the basic human needs. The study aims to scientifically reveal the main reasons for the rapid rise in housing prices. Is the only reason for the housing prices that started to increase rapidly after the relaxation of the Covid-19 epidemic measures for foreigners to buy housing in Türkiye? Are there any other factors? If there are other factors that increase housing prices, what are they? In this article has tried to find answers to these questions. The study has shown that there are other factors other than the purchase of housing by foreigners that increase housing prices. It is seen that different factors such as increase in housing demand, change in demographic structure, increase in construction costs, change in housing finance policies play an important role in the increase in housing prices.</p> <p>Keywords: Housing Prices, Housing Sales To Foreigners, Housing Finance, Rental Prices</p>

Atıf (Citation): Al, A. & Atan, Y. G. (2023). "Türkiye'de Konut Piyasasında Yaşanan Hızlı Fiyat Artışının Nedenleri Üzerine Bir Araştırma", *Aizanoi Finance Review*, (1): 14-22



Content of this journal is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

Giriş

İnsanlar tabiatları gereği muhtaç varlıklardır. Eski çağlarda beslenme ihtiyaçlarının karşılanması için avcılık ve toplayıcılık faaliyetleri yürütürken barınma ihtiyaçları için mağara gibi kapalı mekânlar kullanılmıştır. İhtiyaç, en temel ifadeyle karşılanmadığı takdirde acı ve ıstırap veren, karşılandığı takdirde de mutluluk ve haz veren duygu olarak ifade edilebilir. Ekonomi bilimi ihtiyaç kavramı üzerine inşa edilmiştir. Kapitalist iktisadi doktrin kaynakları kıt, ihtiyaçları ise sınırsız görmektedir. İhtiyaç kavramı literatürü incelendiğinde barınmanın en temel insani ihtiyaçlar arasında yer aldığı görülmektedir (Maslow, 1943). Eski çağlarda öncelikle mağaralar, ilerleyen dönemlerde ise ağaç dalları, tahta, çamur, gibi araçlar kullanılarak barınma ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır.

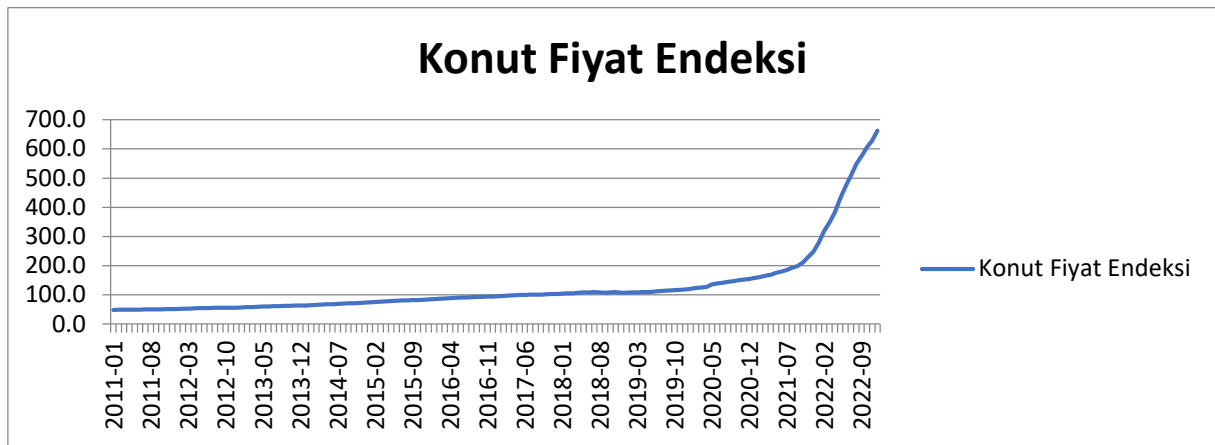
Türkiye’de 1960 – 1980 yılları arasında uygulanan ithal ikameci sanayileşme stratejisi çerçevesinde köyden kente büyük bir nüfus göçü yaşanmıştır. Kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışı konut talebini doğru orantılı bir şekilde artırmış, artan konut talebiyle birlikte geleneksel bir şekilde uygulanan yatay mimari yerini dikey mimariye bırakmış ve çok katlı binaların sayısı da hızla artmaya başlamıştır. 1990’lı yıllarda televizyonun, 2000’li yıllardan itibaren de internetin yaygınlaşmasıyla birlikte köyden kente göç dalgası yeniden hız kazanmıştır. Eğitim için kentlere giden gençler kentlere yerleşmiş ve konut talebinin artmasında önemli rol oynamışlardır. Kentlerde nüfusun hızlı artmasının yanında kırsal bölgelerde bulunan geniş aile yapısının kentlere gelindiğinde çekirdek aileye, hatta tek kişilik yaşama kadar küçüldüğü görülmüştür. Bu durum da kentlerde konut talebinin artmasına neden olmuştur.

Yukarıdaki bilgilerden hareketle bu çalışmanın amacı Türkiye’deki konut üretiminin, konut talebinin incelenmesi ve özellikle son dönemde sıklıkla karşılaştığımız konut fiyatlarındaki hızlı artışın etkenlerinin araştırılması olarak belirlenmiştir.

1. Türkiye’de Konut Piyasası

Türkiye’de konut fiyatlarında son yıllarda gözle görülür bir artış yaşanmaktadır. İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ve bu kavramın temel bileşeni olan konut fiyatlarıyla ilgili birçok fikir ortaya çıkmaktadır. Artan konut fiyatları incelendiğinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın açıkladığı Konut Fiyat Endeksi’nde, bu artış verilere ve grafiklere de yansımış durumdadır.

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi 2010-2022



Kaynak: (TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2022)

Burada kısaca belirtmemiz gereken husus küresel ekonomik göstergeler incelendiğinde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerdeki konut fiyatlarında kaydedilen artış trendinin çarpıcı rakamlara

ulaşmasıdır. Türkiye’de yaşanan konut fiyatlarındaki artışın nedenlerine bakıldığında tek bir etken olmadığı, farklı etkenlerin de bulunduğu görülmektedir (Erol, 2015).

2. Artan Konut Talebi

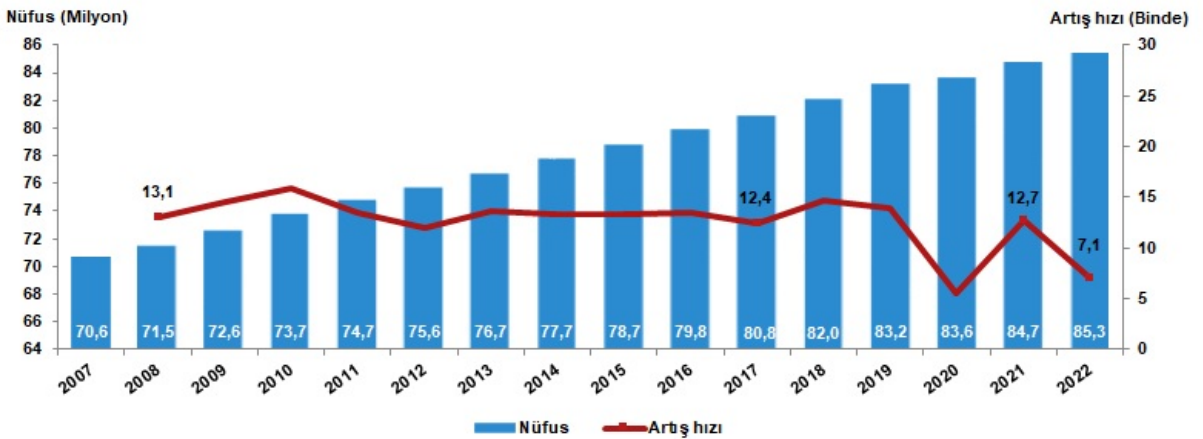
Konut talebinin yüksek olması konut fiyatlarındaki artışın etkenlerden birincisi ve hatta en önemlisidir. Türkiye ekonomisinin 24 Ocak 1980 kararlarından sonra hızlı bir şekilde liberalleşmesi, sanayileşme hızını artırdığı gibi konut talebini de artırmıştır. Ancak 1990’lı yıllarda yaşanan ekonomik ve siyasi krizler, 17 Ağustos 1999 depreminin sebep olduğu yıkım, 2001 krizi gibi etkenler konut talebinin ertelenmesine neden olmuştur. 2003 yılından sonra yaşanan süreç, önceki dönemlere göre kıyaslandığında düşük enflasyon ve ekonomik istikrar kapsamında ilerlemiştir ve konut talebinde de hızlı bir artış olduğu görülmektedir (Erol, 2015).

Türkiye genelinde 2022 yılında 574 bin 358 evlenen çift mevcutken, bunun yanında 180 bin 954 boşanma gerçekleşmiştir (TÜİK, 2022). Bu perspektiften bakıldığında Türkiye’de konut talebinin yıllık 800 bin adet seviyesinde olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca pandemi ve deprem sebebiyle mecburi olarak uygulanan uzaktan eğitim süreci hariç tutulduğunda, her yıl 300 bin gencin üniversite eğitimi için şehir değiştirdiği açıkça görülmektedir. Bu verilerin yanında yeni mezun veya iş bulan gençler de eklendiğinde, konut talebinde ciddi bir artış olduğu bilinmektedir. Verilerin bu kadar yüksek olmasına karşılık Türkiye’de konut üretiminin 550 bin adetlerde kalması, konut fiyatlarındaki arz-talep dengesizliğini de ortaya çıkarmaktadır. Bu durum konut fiyatlarındaki artışı önemli ölçüde etkilemektedir (Anadolu Ajansı, 2022). İlerde de detaylıca açıklanacağı üzere konut talebini artıran çeşitli etkenler bulunmaktadır. Bunların en önemlilerinden biri de artan nüfus ve aile yapısındaki değişimle beraber bireysel yaşamın artması olduğu söylenebilir.

3. Nüfustaki Hızlı Artış ve Demografik Yapıdaki Değişim

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1945 yılında 18,79 milyon olan Türkiye nüfusu, 1960 yılında 27,51 milyona, 1980 yılında 44 milyon seviyesine, 2000 yılında 64,11 milyona, 2011 yılında 74,17 milyona ve 2022 yılında ise 85,2 milyona çıkmıştır (TÜİK, 2022). Aşağıdaki grafik incelendiğinde nüfus artış hızının uzun süre dengede olduğu, 2020 yılında COVID-19 salgınının da etkisiyle bir kırılma yaşandığı ve sonrasında bu dengenin eski haline geldiği görülmektedir. Nüfus artış hızının sabit olması ve nüfusun düzenli bir şekilde artması grafikte de görüldüğü üzere dengeli bir şekilde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2007-2022



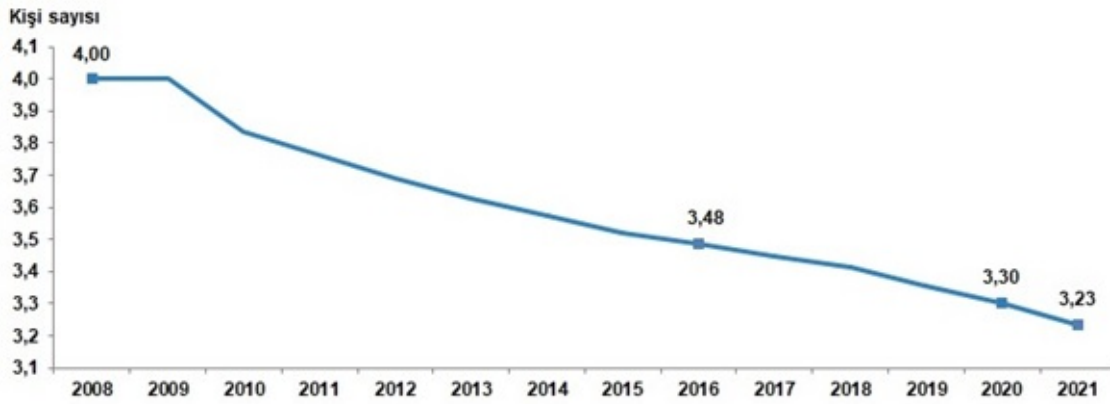
Kaynak: (TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022)

2011 yılında yaşanan Suriye iç savaşının etkisiyle birlikte 2020 yılında 59 bin 877 kişi geçici barınma merkezinde ikamet ederken 3 milyon 559 bin Suriyeli diğer illerde geçici korumaya alınmıştır (T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı). Bu durum Türkiye'de hızlı bir şekilde konut talebinin artmasında etkili olmuştur. Türkiye'de nüfusun artmasında etkili olan bir diğer unsur ise Rusya-Ukrayna savaşı sebebiyle savaştan her iki ülkeden de Türkiye'ye doğru göç yaşanmasıdır. Özellikle Rusya'nın seferberlik ilan etmesi sonrasında Rusların Türkiye'den konut talebini artırması Türkiye'de konut ihtiyacını artırmıştır. Diğer taraftan Irak, İran gibi ülkelere de Türkiye'ye doğru bir konut alımı talebi olduğu görülmüştür. Afganistan'da ABD'nin çekilmesi ve Taliban'ın ülkede yönetimi ele geçirmesi de o bölgeden Türkiye'ye doğru bir göç dalgası başlatmıştır.

İçişleri Bakanlığına Bağlı Göç İdaresi'nin açıkladığı verilere göre 2022 yılında sadece Afganistan'a 63 bin 22 düzensiz göçmenin dönüşü sağlanmıştır. 2022 yılının tamamına bakıldığında ise 122 bin 255 düzensiz göçmenin sınır dışı edildiği açıklanmıştır (T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı, 2022). Açıklanan sınır dışı verileri bu ülkelere de Türkiye'ye doğru bir göç dalgasının oluşturulduğunu gösteren önemli bilgiler olarak karşımıza çıkmaktadır.

Nitekim TÜİK verileri kapsamında vatandaşlık ülkesine göre yabancı nüfus incelendiğinde 2021 yılında 1 milyon 792 bin 36 yabancı vatandaş bulunurken 2022 yılında bu sayı 1 milyon 823 bin 836'ya çıkmıştır (TÜİK, 2022). Türkiye'de 2000 yılında 18 bin kayıtlı yabancı öğrenci bulunurken 2022 yılında 198 ülkeden 300 binden fazla yabancı öğrenci olduğu görülmektedir (YÖK, 2022). 2000 ve 2022 yılları arasında artan yabancı öğrenci sayısının da konut talebini artıran bir etken olduğu söylenebilir.

Grafik 3: İstatistiklerle Aile, 2021



Kaynak: (TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2008-2021)

Yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere Türkiye'de hanehalkı büyüklüğü 1970'li yıllarda 5,7 iken 2002 yılında bu oran 4,12'ye kadar düşmüştür. İlerleyen yıllarda hanehalkı büyüklüğü düşmeye devam etmiş ve 2016 yılında 3,5'e ve 2020 yılında ise 3,23'e kadar gerilemiştir (TÜİK, 2021). Genç nüfusun ailesiyle birlikte yaşamak yerine bireysel olarak ayrı evlerde yaşamayı tercih etmesi konut talebinin artmasında önemli ölçüde etkili olmaktadır. Özellikle kırsal kesimden kentlere doğru göçün artmasıyla birlikte giderek bireyselleşen toplum yapısı konut talebini artırırken artan talep yeni konut ihtiyacını da doğurmaktadır.

4. Konut Finansmanı Uygulamalarındaki Değişim

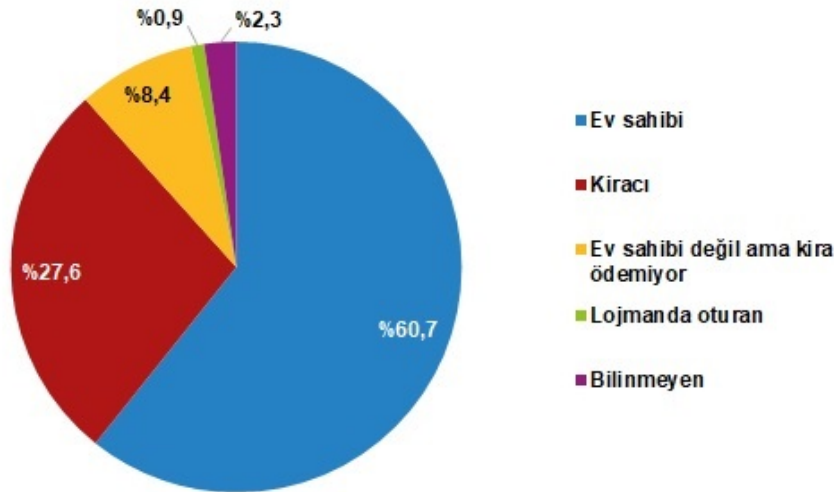
Mart 2007 tarihinde konut kredileriyle ilgili olarak 5582 sayılı konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında (mortgage) bir kanun oluşturulmuştur (Resmi

Gazete, 2007). Bu kanunla birlikte vatandaşlar bankalardan ve yasal kabul edilen finansal kurumlardan ipotek teminatlı bir şekilde uzun vadeli borçlanarak konut finansmanı olanağına sahip olmuştur. Ayrıca vatandaşlara sabit faizli finansmanın yanında değişken faizli finansman sağlama imkânı da sağlanmıştır (TCMB, 2007).

Konut finansman uygulamalarındaki değişim konut talebini artıran önemli etkenlerden biri olmuştur. Kredi imkânının kolaylaşması, uzun vadeye yayılması, teknolojiyle birlikte finansman sisteminin gelişmesi, bankacılık sisteminin genişlemesi konut finansmanına erişimi artırmıştır. Bankacılık sisteminin gelişmesi ve özellikle son yıllarda katılım bankacılığı sisteminin yaygınlaşmasıyla birlikte konut finansman talebinin daha fazla arttığı görülmektedir.

Klasik kapitalist iktisadi öğretilere göre faiz oranlarındaki azalma yatırımları artırma özelliğine sahiptir. Borçlanmanın maliyetindeki düşüşle beraber konut talebi artmaktadır. 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz sebebiyle Türkiye’de faiz oranları hızlı yükselmişti. Büyük ölçüde hissedilen ekonomik kriz sonrasında 2003 yılı ortalarında konut finansman faiz oranı %50 seviyelerine kadar düşse de ilerleyen yıllarda kademeli bir şekilde azalmaya devam etmiş ve 2010 yılına gelindiğinde %10'lara kadar gerilemiştir. Ekonomik istikrar ve faiz oranlarındaki düşüşle beraber konut talebinin arttığı görülmektedir (TCMB, 2002-2023).

Grafik 4: *Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı, 2021*



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: (TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021)

Yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere Türkiye’de vatandaşların %60,7’si ev sahibi, bununla birlikte %27,6’lık kısmı kiracı olarak, %8,4’lük kısmı da ev sahibi değil ama kira ödemediği için ikamet etmektedir. Bu bağlamda değerlendirme yapıldığı zaman vatandaşların bir kısmının birden fazla konuta sahip olduğu görülmektedir.

5. Yabancılara Gayrimenkul Satışı

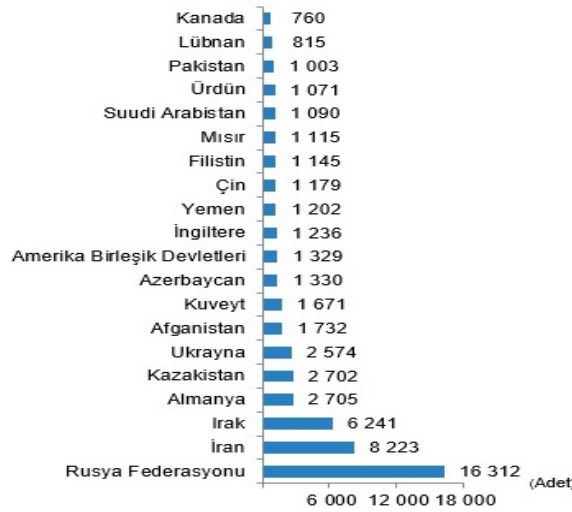
Türkiye’de en çok tartışılan konulardan biri de yabancılara konut satışı meselesidir. Yabancıların konut alması konut talebini artırıcı bir etken olmakla birlikte döviz kurundaki yükseklik sebebiyle de konut alımlarının kolay olduğu düşünülmektedir.

Konuyla ilgili yasal düzenlemeler incelendiğinde “karşılıklı olması ve kanuni sınırlara uyulması şartıyla” 2003 yılından beri yabancılara ülkemizde konut alma hakkı tanınmıştır. 2012 yılında çıkarılan yasayla birlikte “karşılıklılık ilkesi” kaldırıldığı ve nitekim 1984 yılında buna benzer uygulama

olduğu da görülmektedir. 2012 yılında 6302 sayılı kanunun birinci maddesi değiştirilerek “karşılıklılık ilkesi” kaldırılmıştır (Resmi Gazete, 2012).

Yurt dışındaki uygulama örneklerine de benzer olarak 18 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan yeni düzenlemelere göre en az 400 bin ABD doları veya karşılığı döviz tutarında gayrimenkulü tapu kayıtlarına en az üç yıl satılmaması şerhi düşülmek kaydıyla yabancıların istisnai vatandaşlık edinimi düzenlemesi de bu konuyla ilişkilidir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, 2023). TÜİK Konut Satış İstatistikleri verilerine bakıldığında 2022 yılında Türkiye’de 1 milyon 485 bin 622 konut satıldığı görülmektedir. Satılan konutlardan 67 bin 490’ını yabancılar satın almıştır. Bu hesaba göre 2022 yılında yabancıların konut alımı toplam konut satışının %4,5’i seviyesindedir. Aşağıdaki grafikte de görüldüğü üzere 2022 yılında Türkiye’den konut alan yabancıların ülkelerine bakıldığı zaman 16 bin 312 adet konut ile Rusya Federasyonu vatandaşlarının ilk sırada olduğu görülmektedir (TÜİK, 2022). Ayrıca önceki yıllara göre yabancıların konut alımında artış görünse de vatandaşlık için alınan konutların bedellerinin yüksek olması yabancıların konut alımında ciddi bir alım gücünün olması gerektiğini göstermektedir. Yaşanan Rusya-Ukrayna savaşı da Rusların Türkiye’den konut alımlarını artırmıştır. Bir taraftan Rusya’nın diğer taraftan ABD ve AB başta olmak üzere Batılı ülkelerin karşılıklı uyguladıkları yaptırımlar sebebiyle Türkiye’den konut alımlarının arttığı söylenebilir. Ancak tüm bu verilere bakıldığında bir yılda satılan konutların %5’ini yabancıların alıyor olması konut talebinde görece ciddi bir etkilerinin olmadığını da açıkça göstermiştir. Ülkemizde bir süredir yabancıların konut alım oranı artışının eleştirilere yol açması bu konu üzerinde çalışma yapılmasını gerekli kılmıştır. Konut fiyatlarındaki hissedilir artış sebebiyle yabancıların konut alımının bazı kesimler tarafından engellenmesi gerekliliği bazı kesimler tarafından da hiç olmazsa bir süreliğine kısıtlanması gerekliliği açıklamaları öne çıkmıştır. Ancak vatandaşlık için alınan konut bedelinin 400 bin dolar seviyesinde olması, Türkiye’deki gelir dağılımı göz önüne alındığında vatandaşların önemli bir bölümünün hâlihazırda söz konusu fiyat seviyesindeki konutları alamayacağı niteliklerde olduğunu da göstermektedir. Buradan hareketle yabancılarla konut satışı lüks konut ölçeğinde olması nedeniyle, nüfusun büyük çoğunluğunun alabilecek ekonomik kapasitedeki konutlar arasında yer almadığı söylenebilir.

Grafik 5: Uruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022

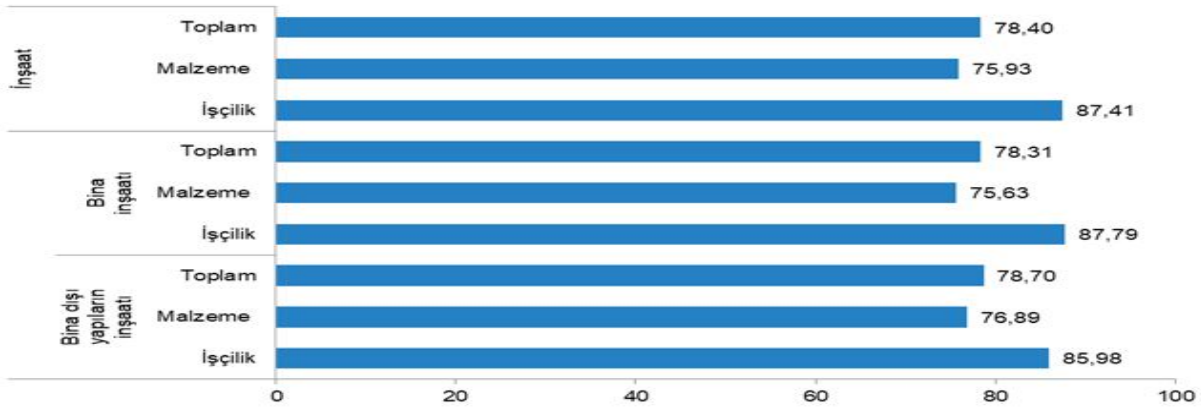


Kaynakça: (TÜİK Konut Satış İstatistikleri, 2022)

6. Küresel Enflasyonist Süreç ve İnşaat Maliyetleri

COVID-19 pandemisi sürecinde salgının yayılmasını engellemek amacıyla birçok ülke kapanma ve kısıtlama tedbirleri uygulamıştır. Salgının Çin'den çıkması ve Çin'in dünya üzerindeki önemli üretim merkezlerinden biri olmasına bağlı olarak, küresel tedarik zincirinde önemli aksaklıklar yaşanmıştır. Bu süreçle birlikte Çin'den ithalattaki navlun fiyatlarının artmasına bağlı olarak da girdi maliyetlerinde artışlar yaşanmıştır. Yaşanan aksaklıklara bağlı olarak ithalatçı firmaların Çin'e göre görece daha pahalı firmalardan tedarik sürecini başlatması maliyetlerin artmasına neden olmuştur. Bunların yanında Türkiye'de üniversite okuma oranlarındaki artışla beraber inşaat ustası olma ve yetişme oranındaki azalmaya bağlı olarak işçi maliyetlerinde de önemli artışlar yaşanmaya başlamıştır.

Grafik 6: İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%), Aralık 2022



Kaynak: (TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, 2022)

Türkiye'de inşaat maliyet endeksinde bakıldığı zaman eylül ayında yıllık %119,83 oranında artarken yıl sonunda bu oranın baz etkisiyle birlikte %78,40'a kadar gerilediği görülmüştür. Yıllık artışın alt detaylarına bakıldığında malzeme endeksi aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %75,63 oranında artarken işçilik endeksinin %87,79 oranında arttığı kaydedilmiştir (TÜİK, 2022). Bina inşaat maliyetlerini artıran bir diğer önemli husus ise arsa maliyetlerindeki artış olarak görülmüştür. Özellikle İstanbul gibi büyükşehirler başta olmak üzere şehir merkezlerinde arsa maliyetlerinde yaşanan artışlar inşaat maliyetlerini artırmış ve bu durum konut fiyatlarının da artmasına neden olmuştur. İstanbul'da imarlı arsa bulmanın giderek zorlaşması sebebiyle yaşanan bu soruna bağlı olarak, konut üretiminin de yavaşladığı ve aynı sorunun arsa fiyatlarının da hızlı artmasına neden olduğu görülmüştür. Artan konut fiyatlarıyla birlikte vatandaşların %92'lik bir kısmı tarafından arsa yatırımının en kârlı gayrimenkul yatırımı seçeneği olduğu belirtilmiştir (Anadolu Ajansı, 2022).

Türkiye'de inşaat maliyet endeksinin artmasına neden olan en önemli etkenlerden biri de döviz kurundaki hızlı artıştır. Girdi maliyetlerinin artmasıyla birlikte enerji ve diğer maliyetlerin artmasına neden olan döviz kurundaki artış, konut fiyatlarını da doğru orantılı olarak artırmıştır. Özellikle demir-çelik gibi önemli inşaat girdisinin fiyatlarının döviz cinsinden belirlendiği piyasada döviz kurundaki artışla beraber inşaat maliyetlerinde de artış olduğu görülmektedir. İthal edilen inşaat malzemelerinin fiyatlarının küresel enflasyona bağlı olarak hem döviz cinsinden artması hem de döviz kurunun artması inşaat maliyetlerini artıran en önemli etkenler olarak görülmüştür.

Enerji maliyetleri de inşaat maliyetlerini artıran bir diğer önemli etken olmaktadır. İklim değişikliği antlaşmaları çerçevesinde özellikle fosil yakıtlara yapılan yatırımların azalması, COVID-19 pandemi

sürecinde talebin aniden azalması ve kısıtlamaların gevşetilmesinin ardından ani talep artışı ve son olarak da Rusya-Ukrayna savaşı sebebiyle karşılıklı yaptırımların uygulanması enerji fiyatlarını hızlı bir artırmıştır. Artan enerji fiyatları inşaat girdi maliyetlerini artırırken beraberinde konut fiyatlarının artmasına neden olmuştur.

Diğer taraftan nitekim elektrik fiyatları sanayide 2022 yılının ilk altı ayında 2021 yılının ikinci altı ayına göre %124,6 oranında artış göstermiştir. Konutlarda ise aynı dönemde %53,9 oranında artış yaşandığı görülmektedir. Doğalgazda ise aynı dönemde sanayide %216,7 oranında artış yaşanırken konutlarda bu artış %31,8 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK, 2022)

7. Sonuç

Türkiye'de konut fiyatlarında yaşanan hızlı artışın başlıca nedenlerine bakıldığı zaman en önemlileri arasında arz talep uyumsuzluğu görülmektedir. Konut talebinin hızla artmasına bağlı olarak konut üretiminin talebin altında kalması konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır.

Konut fiyatlarındaki artışa neden olan etkenlerden bir diğeri de talep artışına neden olan nüfus artışıdır. Artan nüfus ve aile yapısındaki değişime bağlı olarak konut talebinde artış yaşanmaktadır. Üniversite sayısının artması ve evliliklerle birlikte boşanmaların artması konut talebini artırmaktadır. Bir diğer konu ise Türkiye'ye doğru diğer ülkelerden gelen göç dalgası olduğu görülmektedir. Savaş, iç savaş ve çeşitli siyasi sebeplerle Afrika, Ortadoğu ve diğer ülkelere Türkiye'ye doğru yönelen göç dalgası Türkiye'de konut talebini artıran etkenler olarak gösterilebilir.

İnşaat maliyetlerinin artması da konut fiyatlarını artıran bir diğer önemli etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Küresel enflasyonist süreçle birlikte Türkiye'de döviz kurunun yükselmesi, enerji maliyetlerindeki artış, arsa maliyetleri gibi en önemli girdi maliyetlerinin fiyatlarının artması konut fiyatlarına yansımaktadır. Bu bağlamda inşa edilen yeni konutların yüksek maliyetli bir şekilde üretilmesi de konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır.

Konut fiyatlarını talebi tetikleyerek artıran bir diğer etken de faiz oranlarındaki düşüştür. Faiz oranlarındaki düşüş ve bankacılık sisteminin yaygınlaşması ve gelişmesine paralel olarak ekonomik istikrar dönemi konut talebini artıran bir etken olmuştur.

Sermaye piyasalarının yeterince derinleşmemesi sebebiyle tasarrufların konut piyasasına dönmesi konut talebini artıran önemli bir etken olarak söylenebilir. Sermaye piyasalarındaki değişim tasarrufların sermaye piyasalarında değerlendirilmesini sağlayarak konut talebini azaltırken, konut fiyatlarında önce yavaşlamaya sonrasında da azaltıcı bir etki oluşturacaktır.

Konut fiyatlarındaki artış hızını yavaşlatacak ve ilerleyen aşamada azaltacak bir etken de birden fazla konut alımının kısıtlanması olacaktır. Konut talebinin yüksek olması ve sermaye piyasalarının yeterince derin olmaması sebepleriyle tasarruf sahiplerinin yatırım olarak birden fazla konut almaları, konut talebini artırmakta ve konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Birden fazla konut alımını sınırlandıracak vergi politikalarının uygulanması konut fiyat artış hızını düşürecek ve sonrasında da fiyatların düşmesine etki edecektir.

KAYNAKÇA

- Anadolu Ajansı, Yıllık 800 bin yeni konut talebine karşılık üretim 550 binlerde seyrediyor, Son Güncelleme, 25 Mayıs, 2022, <https://www.aa.com.tr/tr/sirkethaberleri/gayrimenkul/yillik-800-bin-yeni-konut-talebine-karsilik-uretim-550-binlerde-seyrediyor/673114>,
- Anadolu Ajansı, Arsa yatırımına artan ilgi kurumsal markaların iştahını kabartıyor, Son Güncelleme 11 Kasım, 2022, <https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/arsa-yatirimina-artan-ilgi-kurumsal-markalarin-istahini-kabartiyor/2735242>
- Erol, I., (2015). Türkiye’de Konut Balonu Var mı? Konut Sektörü Kapitalizasyon Oranları Analizi, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- Maslow, A. H. (1943). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, 50, 370-396.
- Resmi Gazete, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Son güncelleme, 6 Mart, 2007, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>
- Resmi Gazete, Tapu Kanunu Ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, Son Güncelleme 18 Mayıs, 2012, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm>
- T.C. Cumhurbaşkanlığı, Yatırım Ofisi, Yatırım Rehberi, Gayrimenkul ve Vatandaşlık Edinimi, 2023, <https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/acquiring-property-and-citizenship.aspx#:~:text=Yabanc%C4%B1%20uyruklu%20ger%C3%A7ek%20ki%C5%9Filere%20400.000,%E2%80%8B>,
- T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı, Geçici Korumamız Altındaki Suriyeliler, <https://www.goc.gov.tr/gecici-korumamiz-altindaki-suriyeliler>, (Erişim tarihi: 12.03.2023)
- TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2007
- TCMB, TCMB Faiz Oranları (%) Gecelik (O/N), 2002-2023
- TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2022
- TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022
- TÜİK, Türkiye Aile Yapısı Araştırması, 2021
- TÜİK, Evlenme ve Boşanma İstatistikleri, 2022
- TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, 2022
- TÜİK, Elektrik ve Doğal Gaz Fiyatları, I. Dönem: Ocak-Haziran,