

Ekonomik Konjonktür ve Konut Piyasası

“Ocak – Mart 2021”

Haziran 2021

I - Satılık Konut Piyasası

1) Konut reel satış fiyatlarının seyri

- a. Türkiye genelinde reel konut fiyatlarının seyri
 - i. Konut reel kredi miktarı ve konut reel satış fiyatları
 - ii. Ekonomik büyüme ve konut reel satış fiyatları
 - iii. Kapatılan ilan yaşı ve konut reel fiyatları
- b. Üç büyük ilde konut reel fiyatlarının seyri
 - i. Konut reel kredi miktarı ve konut reel fiyatları
 - ii. Kapatılan ilan yaşı ve konut reel fiyatları
- c. Türkiye genelinde ucuz ve lüks konut fiyatlarının seyri
 - i. Konut reel kredi miktarı ve ucuz/lüks konut reel satış fiyatları
 - ii. Ekonomik büyümenin ucuz/ lüks konut satış fiyatlarına etkisi
 - iii. Kapatılan ilan yaşı ve ucuz/ lüks konut reel fiyatları

2) Satılan konut miktarının seyri

- a. Türkiye genelinde satılan konut miktarının seyri
 - i) Konut reel fiyatları, konut reel kredi miktarı ve satılan konut sayısı
 - ii) Ekonomik büyüme ve satılan konut sayısı
 - iii) Kapatılan ilan yaşı ve satılan konut sayısı
- b. Üç büyük ilde satılan konut sayısı
 - i) Konut reel fiyatları, konut reel kredi miktarı ve satılan konut sayısı
 - ii) Kapatılan ilan yaşı ve satılan konut sayısı
- c. Türkiye genelinde ucuz ve lüks konut satışlarının seyri
 - i) Konut reel fiyatları, konut reel kredi miktarı ve satılan konut sayısı
 - ii. Ekonomik büyüme ve ucuz/ lüks konut piyasasında satış miktarları
 - iii. Kapatılan ilan yaşı ve ucuz/ lüks konut piyasasında satış miktarları

II - Konutların değerleri ve yıllık kira getirilerinde çeşitlilik

- 1) İstanbul, Ankara ve İzmir’de kira çarpanı
- 2) İller arası kira çarpanı farklılıkları
- 3) Kira çarpanının seyri ve satılan konut sayısı

İşbu rapor; sahibinden.com’da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan işbirliği sonucunda hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com’un ve BETAM’ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

EKONOMİK KONJONKTÜR VE KONUT PİYASASI, OCAK – MART 2021

Giriş

Türkiye konut piyasasında yaşanan güncel gelişmeleri sahibinden.com ve Betam iş birliğiyle hazırlanan aylık raporlar aracılığıyla Ocak 2021’den itibaren izlemeye başlamıştık. Konut piyasasındaki güncel gelişmeleri izlediğimiz aylık raporların yanında, bu gelişmelerin makroekonomik göstergelerle olan ilişkisini incelediğimiz 3 aylık Ekonomik Konjonktür ve Konut Piyasası raporlarını da yayınlıyoruz. Bu rapor 3 aylık rapor serisinin ikinci raporu.

Üç ayda bir yayınladığımız bu raporlar ile satılık konut piyasasında enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatlarında, satış miktarlarında ve ilan yaşlarında ortaya çıkan gelişmelerin başlıca makroekonomik göstergeler ışığında genel bir değerlendirmesini yapmayı amaçlıyoruz. Daha somut bir ifade ile üç aylık raporlarda ekonomik büyüme, konut kredisi ve faizleri gibi başlıca makroekonomik göstergelerin konut piyasasındaki fiyatlarda, satış miktarlarında ve ilan yaşlarında meydana gelen değişimleri ne ölçüde ve hangi kanallardan etkilediklerini inceliyoruz. Çeyreklik ekonomik büyüme verisi ve istihdam verileri gecikmeli yayınlandığından, bu raporda incelediğimiz ekonomik göstergelerin tamamının açıklanmış olduğu 2021’nin ilk üç ayının (Ocak-Şubat-Mart) gelişmeleri mercek altına alıyoruz.

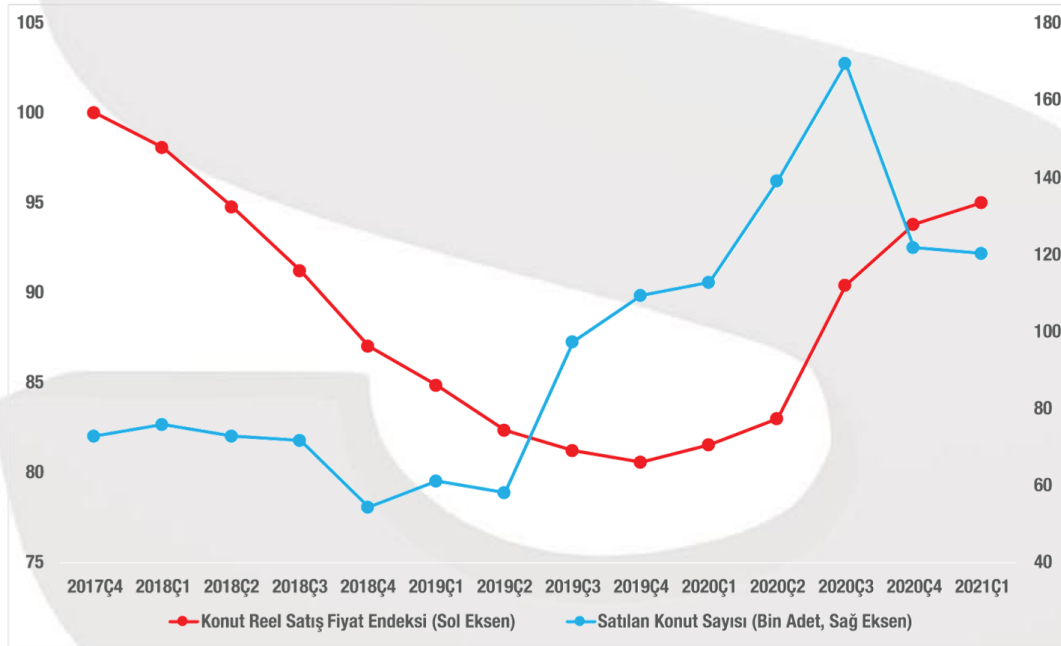
Rapor iki bölümden oluşuyor. İlk bölümde, satılık konut reel fiyatlarında, satış miktarlarında ve ilan yaşında gerçekleşen çeyreklik değişimler önce Türkiye genelinde, ardından üç büyük il düzeyinde, son olarak da ucuz ve lüks konut piyasaları ayrımında başlıca makroekonomik değişkenlerin etkilerini dikkate alarak analiz ediyoruz. İkinci bölümde ise hem konut piyasalarının önemli bir göstergesi olarak kabul edilen ve “kira çarpanı” olarak bilinen konut değeri/yıllık kira geliri oranının Türkiye ve 30 büyük il düzeyinde son üç yıldaki seyri karşılaştırmalı olarak hem de 30 büyükşehirdeki reel satılık fiyat gelişmelerini ele alıyoruz.

I- Satılık Konut Piyasası

Şekil 1’de, sahibinden.com veri havuzu kullanılarak hesaplanan konut reel satış fiyat endeksi ile satılan konut sayısının son üç yıllık seyri çeyrekler halinde gösterilmektedir. Türkiye ekonomisinde son yıllarda nispeten yüksek bir enflasyon oranı görüldüğünden cari satış fiyatları da yüksek seyretmektedir. Konut fiyatlarının cari seviyelerine odaklanmak ekonomik konjonktürle konut fiyatları arasındaki ilişkinin kaynağını tespit etmeyi zorlaştırmaktadır. Bu nedenle enflasyondan arındırılmış (reel) konut satış fiyatlarını¹ açıklanması gereken temel değişken olarak kabul ediyoruz².

Gerek fiyatların gerekse satış miktarlarının nispeten kısa sayılabilecek bir dönemde oldukça hareketli bir seyir izledikleri görülmektedir. Raporun girişinde belirttiğimiz gibi amaç bu hareketliliği sorgulamaktır. Bu amaçla reel satış fiyatları, satış miktarları ve ilan yaşı önce Türkiye genelinde, ardından üç büyük ilde son olarak da ucuz-lüks konut piyasaları düzeyinde incelenmektedir.

Şekil 1: Türkiye genelinde konut reel satış fiyat endeksi ve satılan konut sayısı



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

1 - Reel satış fiyatları satılık konut fiyatlarının 3 aylık ortalamalarının ilgili dönemde gerçekleşen 3 aylık ortalama TÜFE oranına bölünmesiyle elde edilmiştir. Hesaplamalarda 2017Ç4 dönemi baz alınmış ve bu dönemdeki reel satış değeri 100’e eşitlenmiştir.

2 - Konut piyasası ekonomisi yazınında konut cari satış fiyatları ile enflasyon arasındaki karşılıklı etkileşim tartışılan bir konudur. Türkiye’de de az sayıda çalışma mevcuttur. Bu konu 2022’de yayınlayacağımız yıllık raporda ele alınacaktır.

1) Konut reel satış fiyatlarının seyri

Bu alt bölümde önce Türkiye genelinde ardından üç büyük il düzeyinde, son olarak da ucuz ve lüks konut piyasalarında konut reel fiyatlarının seyri ve bu seyri belirleyen makroekonomik göstergelerdeki değişimleri birlikte ele alıyoruz.

a. Türkiye genelinde konut reel satış fiyatlarının seyri

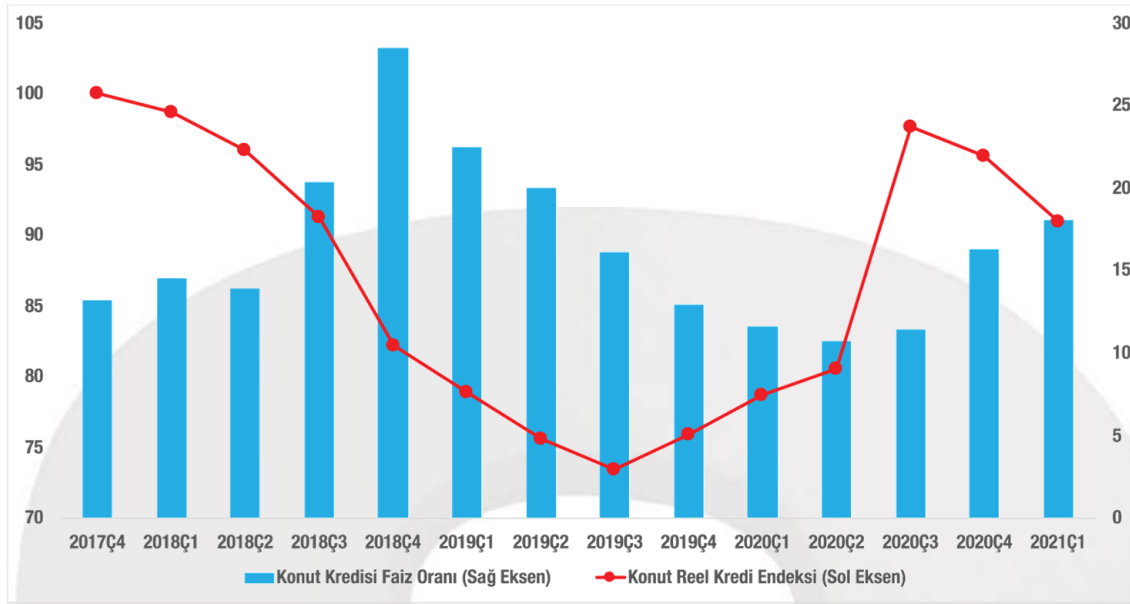
Konut reel satış fiyatlarını etkilediği belirlenen makroekonomik değişkenler arasında en güçlü ve bariz etkiye sahip göstergenin ipotekli konut kredi faiz oranları ve bu oranlara bağlı olarak hareket eden konut kredi miktarları olduğu anlaşılmaktadır. Şekil 2’de ipotekli konut kredisi faiz oranları ile konut reel kredi tutarları (enflasyondan arındırılmış) görülmektedir³. Bu iki değişken arasındaki korelasyonun (birlikte hareket etme) yüksek olduğu görülmektedir. Nitekim kredi faiz oranlarının düşük olduğu bir ortamda konut satım alım maliyeti düşeceği için bireyler daha fazla konut kredisi kullanmaktadır. Öte yandan, kredi faiz oranlarının yükselmesi konut maliyetini artıracığından konut kredisi talebi düşmektedir. Kısaca, kredi hacmi faiz oranları yükseldikçe azalmakta, faiz oranları düştüğünde ise artmaktadır⁴.

Bu yılın ilk üç ayında 2020 yılının ikinci yarısından itibaren olduğu gibi konut kredisi faiz oranları artmaya devam etmiştir. Ancak, konut kredi faiz oranlarındaki artış hızında bir yavaşlama görülmektedir. 2020 Ç3’te %11,5 olan konut kredi faiz oranları 4,9 yüzde puan artarak 2020 Ç4’te %16,3’e ulaşmış, 2021 Ç1’de ise 1,7 yüzde puan artarak %18 olmuştur. Öte yandan, aynı dönemde konut reel kredi endeksinin azaldığı ve bu azalışın 2021 Ç1’de hızlandığı görülmektedir. 2020 Ç3’te 97,7 olan konut reel kredi endeksi 2,1 puan azalarak 2020 Ç4’te 95,6’ya düşmüş, 2021 Ç1’de ise 4,9 puan azalarak 91’e gerilemiştir.

³Türkiye genelinde cari konut kredisi miktarları TÜFE’ye bölünüp enflasyondan arındırıldıktan sonra, bu göstergenin 2017 yılının 4. çeyreğindeki değeri 100’e eşitlenerek hesaplanmıştır.

⁴Bu bakımdan ilerleyen bölümlerde sadelik adına açıklayıcı değişken olarak konut reel kredi tutarı kullanılacaktır.

Şekil 2: İpotekli Konut Kredisi Faiz Oranı ve Konut Reel Kredi Endeksi



Kaynak: Betam, TCMB, TÜİK

i) Konut reel kredi miktarı ve konut reel satış fiyatları

Yukarıda belirttiğimiz gibi konut kredi faizlerinin artması konut alım maliyetini artıracak için daha az konut kredisi kullanılması beklenmektedir. Buna bağlı olarak konut kredi faiz oranlarındaki artış konut talebinin düşmesine sebep olacaktır. Eğer konut arzında dikkate değer bir değişiklik yoksa bu durumda konut reel satış fiyatlarının da düşmesi beklenir.

Şekil 3'te konut reel fiyatlarıyla konut reel kredi miktarı arasındaki ilişki gösterilmektedir. Bu iki gösterge arasında da güçlü bir ilişki olduğu görülmektedir. 2017 Ç4-2020 Ç2 arasında konut reel kredi miktarı ve reel satış fiyatları azalmış, 2020 Ç3'ten itibaren iki seri de yükseliş gerçekleşmiştir. Ancak, 2020 Ç2 sonunda kamu bankaları tarafından uygulanmaya başlanan düşük faizli konut kredi desteği kredi miktarında hızlı bir artışa sebep olmasına rağmen⁵ 2020 Ç3'ten itibaren reel kredi miktarı faizlerdeki yükselişle birlikte düşüşe geçmiş, beklendiği gibi konut satış miktarları da azalmaya başlamıştır (Şekil 1). Bu dönemde konut reel satış fiyatları artış ivmesini giderek kaybetse de yükselmeye devam etmiştir. 2020 Ç3'te 90,4 olan reel fiyat endeksi 2020 Ç4'te 3,8 puan artarak 93,8'e ulaşmış, 2021 Ç1'de ise 1,3 puan yükselerek 95 olmuştur. Özellikle, 2021 Ç1'de konut kredi miktarındaki düşüşün hızlanmasına rağmen konut fiyatlarının yavaşlayarak da olsa artmaya devam etmesi dikkat çekicidir. Bu olgu satılık konut arzında bir azalmanın bir sonucu olabileceği gibi (Bkz. Şekil 5) iki unsurla daha açıklanabilir. İlki,

⁵Geçen raporumuzda Mart 2021'de TCMB çalışma tebliği olarak yayınlanan "Cost of Credit and House Prices" başlıklı makaleye atıfta bulunarak bu dönemde konut kredi faiz oranındaki yüzde 1'lik indirimin satılık konut m² fiyatlarını yüzde 2,1 oranında artırdığını belirtmiştik.

2020 3'teki hızlı azalmaya rağmen konut reel kredilerinin o dönemki seviyeleri hâlâ görece yüksek olduğu için konut fiyatlarını yukarı çekmeye devam etmeleridir. İkinci unsur ise piyasa beklentileridir. 2020'nin ikinci yarısında konut piyasası oyuncularının ileriye dönük beklentileri eğer geçmişe kıyasla daha iyimser ise fiyatlama davranışına yansımış olabilir.

Şekil 3: Konut kredi reel endeksi ve reel satış fiyatı endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK, TCMB

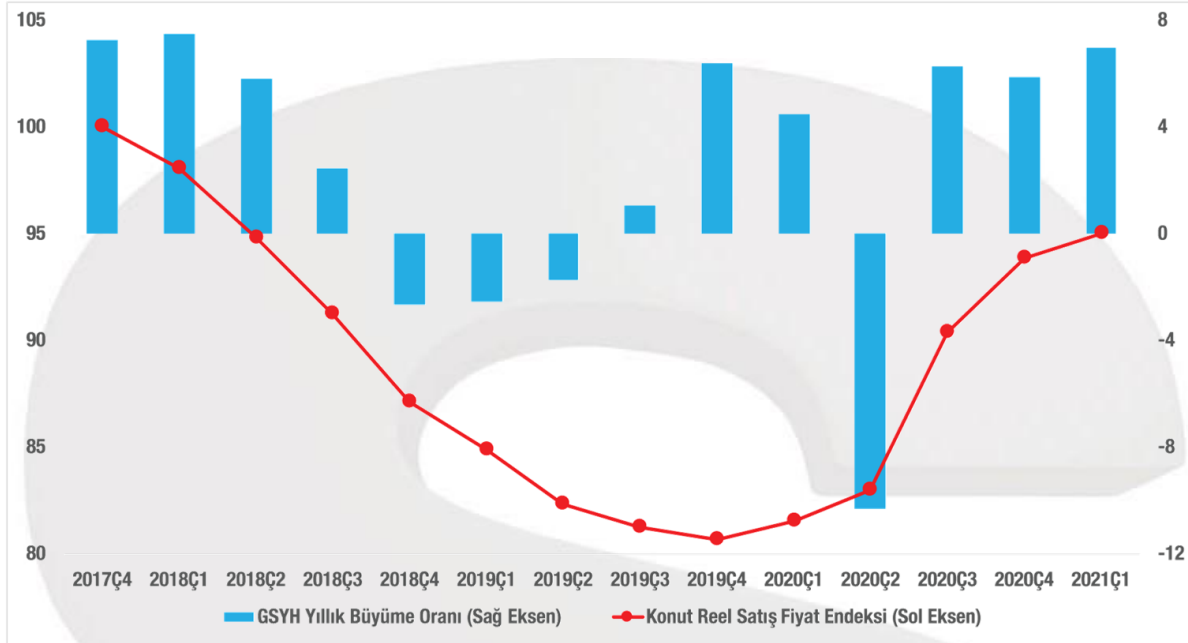
ii) Ekonomik büyüme ve konut reel fiyatları

Ekonomik konjonktürün en önemli göstergesi gayrisafi yurtiçi hasılda (GSYH) meydana gelen değişimlerdir. Bu göstergedeki değişimler hane gelirlerindeki artışı/azalışı belirlediğinden, GSYH satılık konut talebinin ve satılık konut fiyatlarının da önemli bir belirleyicisidir. GSYH arttığında hane gelirleri artacağından satılık konut talebinde bir artış görülmesi beklenir. Kısa vadede konut arzı artmayacağından konut talebindeki artış satılık konut fiyatlarının yükselmesine sebep olur. Dolayısıyla, GSYH'nin artarken konut fiyatlarının yükselmesi beklenmektedir.

Şekil 4'te 2017 Ç4-2021 Ç1 döneminde çeyrekler itibarıyla yıllık ekonomik büyüme oranları ile konut reel satış fiyatları gösterilmektedir. 2017 yılında uygulamada olan kredi garanti fonu kapsamında sağlanan yüksek kredi destekleriyle Türkiye ekonomisinde yüzde 7,4 oranında çok yüksek bir büyüme gerçekleşmiş olsa da makroekonomik dengeleri bozan bu yüksek büyümenin kalıcı olmadığını biliyoruz. Nitekim 2018 Ç3'ten itibaren yıllık ekonomik büyüme oranı yüzde 2,5 seviyesine gerilemiş, izleyen üççeyrek dönem boyunca da ekonomide daralma meydana gelmiştir. Şekil 4'te görüldüğü gibi bu dönem aynı zamanda konut reel satış fiyatlarının yaklaşık yüzde 20 oranında gerilediği döneme denk gelmektedir. Ayrıca, bu zaman

aralığı konut sektöründe yaşanan stok birikiminin aşağıda gösterileceği gibi arz kanalı aracılığıyla fiyatları aşağıya çektiği dönemdir.

Şekil 4: Yıllık GSYH büyüme oranları ve konut reel satış fiyatları endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

2019 yılının 2. yarısından itibaren kendini gösteren ekonomik toparlanmanın konut reel fiyatlarındaki düşüşü durdurduğu hatta sınırlı ölçüde de olsa yükselişe geçirdiği gözlemlenmektedir. Şüphesiz bu dönemdeki en dikkat çekici olgu, salgın şokunun 2020 Ç2'de GSYH'da neden olduğu yaklaşık yüzde 10'luk büyük azalışın konut talebini beklendiği kadar olumsuz etkilememiş olduğudur. Bu olgu konut talebini dolayısıyla reel satış fiyatını etkileyen başka faktörlerin varlığına işaret etmektedir. Bu faktörlerin en önemlisi yukarıda belirttiğimiz gibi konut kredilerinde ve faiz oranlarındaki değişimlerdir.

İlk salgın şokundan sonra, 2020 yılının ikinci yarısında kaydedilen yüzde 6 civarındaki yıllık büyümenin konut reel fiyatlarının yükselmesinde etkili olduğu görülmektedir. Sonuç olarak Türkiye genelinde konut reel değerlerinde yaşanan büyük kayıp, 2020 sonu itibarıyla büyük ölçüde geri kazanılmış olsa da 2020 Ç4'te konut reel fiyatları üç yıl önceki seviyesinin yüzde 6,2 kadar altında kalmıştır.

Geçtiğimiz üççeyreklik dönem boyunca yıllık GSYH büyüme oranlarının neredeyse durağan olduğu görülmektedir. Yıllık GSYH büyüme oranı 2020 Ç3'ten 2020 Ç4'e yüzde 6,3'ten yüzde 5,9'a düşmüş ancak 2021 Ç1'de hızlı bir toparlanmayla yaklaşık yüzde 7 olmuştur. Bu dönemde reel satılık fiyat endeksinin yükselişi devam etmiştir. Bir kez daha hatırlatmak gerekirse satılık

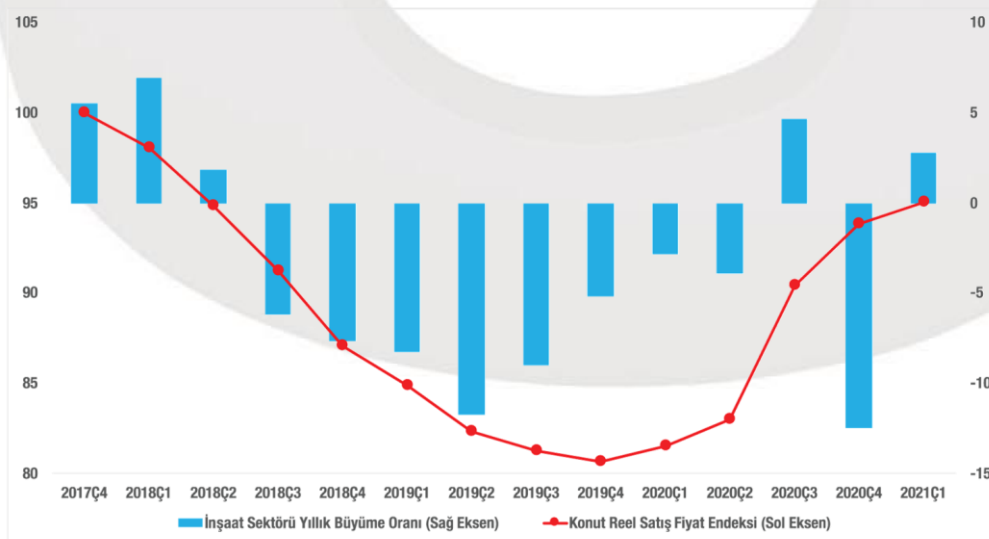
reel fiyat endeksi 2020 3'ü'te 90,4 seviyesindeyken 2020 4'ü'te 3,8 puan oranında artarak 93,8 olmuş, 2021 1'ü'de ise 1,3 puan yükselerek 95'e ulaşmıştır.

GSYH'da ortaya çıkan değişimlerin yanı sıra inşaat sektöründeki hâsıla değişimlerinin de (inşaat sektöründeki ekonomik durum) konut reel satış fiyatlarına ne ölçüde etki yaptığına bakmak yararlı olacaktır. Konut piyasasında fiyatları belirleyen tek unsur konut talebi değildir. Konut talebinde bir değişim olmasa da konut arzında yüksek bir artış (azalış) olması konut fiyatlarının düşmesine (yükselmesine) sebep olacaktır. İnşaat sektöründeki ekonomik konjonktür bu nedenle arz yönlü etkileri incelemede önemlidir.

Şekil 5'te inşaat sektöründe yıllık büyüme oranları ve konut reel satış fiyatı endeksi gösterilmektedir. 2017 sonunda ve 2018 başında yaşanan patlama (yüksek büyüme) satılık konut arzının ve konut stokunun artmasına neden olmuştur. 2018 2'ü'den 2020 2'ü'ye kadar inşaat sektörü büyük bir daralma yaşasa da mevcut konut stokundaki fazlalık konut reel satış fiyatlarının düşmesinde etkili olmuştur. Bu daralmanın konut reel satış fiyatı üzerindeki etkisi GSYH'ya kıyasla daha belirgindir. Öte yandan, salgın şoku sırasında inşaat sektöründeki yüksek daralma GSYH gibi konut talebi, dolayısıyla, reel satış fiyatı üzerinde etkili olmamıştır. 2018 yılı boyunca inşaat sektöründe görülen daralmanın stok fazlasını önemli ölçüde azalttığı anlaşılmaktadır.

Son dönemde inşaat sektörü konjonktürüyle reel satış fiyatları arasındaki ilişkinin de kaybolduğu görülmektedir. 2020 3'ü-2021 1'ü arasında inşaat sektörü büyümesinde dalgalı bir seyir izlerken, reel satış fiyatları sürekli artmıştır. İnşaat sektörü 2020 3'ü'te yüzde 4,7 büyürken 2020 4'ü'te yüzde 12,5 küçülmüş, 2021 1'ü'de ise yüzde 2,8 oranında büyümüştür. Bu dönemde reel satılık fiyat endeksinin yükselişi devam etmiştir.

Şekil 5: İnşaat sektöründe büyüme ve konut reel satış fiyatı endeksi



Kaynak:
Betam,

iii) Kapatılan ilan yaşı ve konut reel fiyatları

Satılık konutlar için hesaplanan kapatılan ilan yaşı⁶ ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan satılık konut ilanlarının ilanda kalma sürelerini toplar ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler. Satılık konut kapatılan ilan yaşı satılmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor satıldığının bir ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş satıldıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.

Şekil 6 kapatılan ilan yaşı ve reel satış fiyat endeksinin seyrini göstermektedir. Bu iki göstergenin birbirine zıt yönde hareket ettikleri görülmektedir. 2019 Ç3'e kadar ilan yaşı artmış reel satış fiyatı azalmıştır. 2019 Ç4'ten sonra ise reel satış fiyatı artarken ilan yaşı azalmıştır.

İlan yaşı ve reel fiyat endeksi arasındaki ilişkinin satılık konut talebine göre iki yorumu olabilir. Birincisi, konut talebi azaldığında ilanlar daha uzun süre yayında kalır ve konutlarını daha çabuk satmak isteyen ev sahipleri konut fiyatlarını indirir. Diğer durumda ise ev sahipleri fiyatları düşürür, buna karşın konut almak isteyenler fiyatlardaki düşüşün devam edeceğini bekler ve konut talebini erteler. Böylece, ilan yaşı uzar.

İlan yaşı ve reel fiyat endeksinin hangisinin diğerini etkilediği belirgin değildir ancak bu serilerin dönüm noktaları bu iki gösterge arasındaki ilişkinin yönü hakkında bilgi verebilir. Kapatılan ilan yaşı en yüksek seviyesine 2019 Ç3'te ulaşırken, reel satış fiyat endeksinin en düşük seviyesine gecikmeli olarak 2019 Ç4'te ulaşması ilan yaşının reel satış fiyatını belirlediğine dair bir gösterge olabilir. Bu dönemde yukarıda belirttiğimiz ilk yorumun öne çıktığını söylemek mümkündür. Yani, konut talebindeki azalmanın ilanların daha uzun süre yayında kalmasına ve bunun sonucunda konut reel fiyatlarının düşmesine sebep olduğunu belirtebiliriz. Ancak, konut reel fiyatlarındaki düşüşün satılık konut cari fiyatlarında bir düşüş olarak yorumlanmaması gerektiğini hatırlatmak isteriz. Satılık konut fiyatları artarken reel satış fiyatları düşebilir. Nitekim cari konut fiyatlarındaki artışın enflasyon oranından az olduğu durumlarda reel satış fiyatı düşmektedir.

Geçtiğimiz üççeyreklik dönem boyunca reel satılık fiyat endeksi yavaşlayarak da olsa yükselmeye devam ederken satılık kapatılan ilan yaşı artmıştır. 2020 Ç3'te 61,9 gün olan kapatılan ilan yaşı 2020 Ç4'te 65,1 güne, 2021 Ç1'de ise 71 güne yükselmiştir. 2020 Ç3 sonrası ilan yaşı artışının fiyat artışlarını azaltıcı etki yaptığını söyleyebiliriz.

⁶ İlgili ayda kullanıcı tarafından kapatılmış satılık konut ilanlarının (hala kapalı olmalı) yayında kaldığı gün sayısı toplamı/tekil ilan sayısı (kullanıcı tarafından kapatılan) formülüyle hesaplanmaktadır.

Şekil 6: Satılık kapatılan ilan yaşı ve konut reel satış fiyatı endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

Toparlarsak Türkiye konut piyasası genelinde reel fiyatlardaki düşüşlerin ve yükselişlerin talep yönünden; esas olarak konut kredisi miktarı ve ekonomik büyüme tarafından belirlendiğini göstermektedir. Bu başlıca iki etkenin yanı sıra konut piyasasında satılık konut stokunun büyüklüğünün de arz yönünden reel satış fiyatlarının değişiminde etkili olduğu görülmektedir. Kapanan ilan yaşının ise bağımsız bir ekonomik konjonktür etkeni olmamakla birlikte konut talebinin canlılığının bir göstergesi olarak reel satış fiyatları üzerinde sınırlı da olsa bir etkinliğe sahip olduğu söylenebilir.

b. Üç büyük ilde konut reel fiyatlarının seyri

İller düzeyinde ekonomik büyüme ve inşaat sektörü gelişmeleri büyük farklılıklar göstermektedir. Bu göstergeler il düzeyinde yılda bir kez yayınlandığından üç aylık raporlarda kullanılmaları mümkün değildir. Ülke genelindeki büyüme verilerini her il düzeyi için yaklaşık bile olsa geçerli kabul etmek yanıltıcı sonuçlara yol açabilir. Bu sorunu önlemek için il düzeyindeki değerlendirmemizde bölgesel ekonomik durumla güçlü ilişkisi olan konut kredi miktarlarını kullanıyoruz. Türkiye geneli için yaptığımız analizde bu etkenin başlıca belirleyici olduğunu da görmüştük. Dolayısıyla, üç büyük ilde konut reel satış fiyatlarının analizi o ile özgü konut reel kredi miktarıyla gerçekleştirilecektir.

i. Konut reel kredi miktarı ve konut reel fiyatları

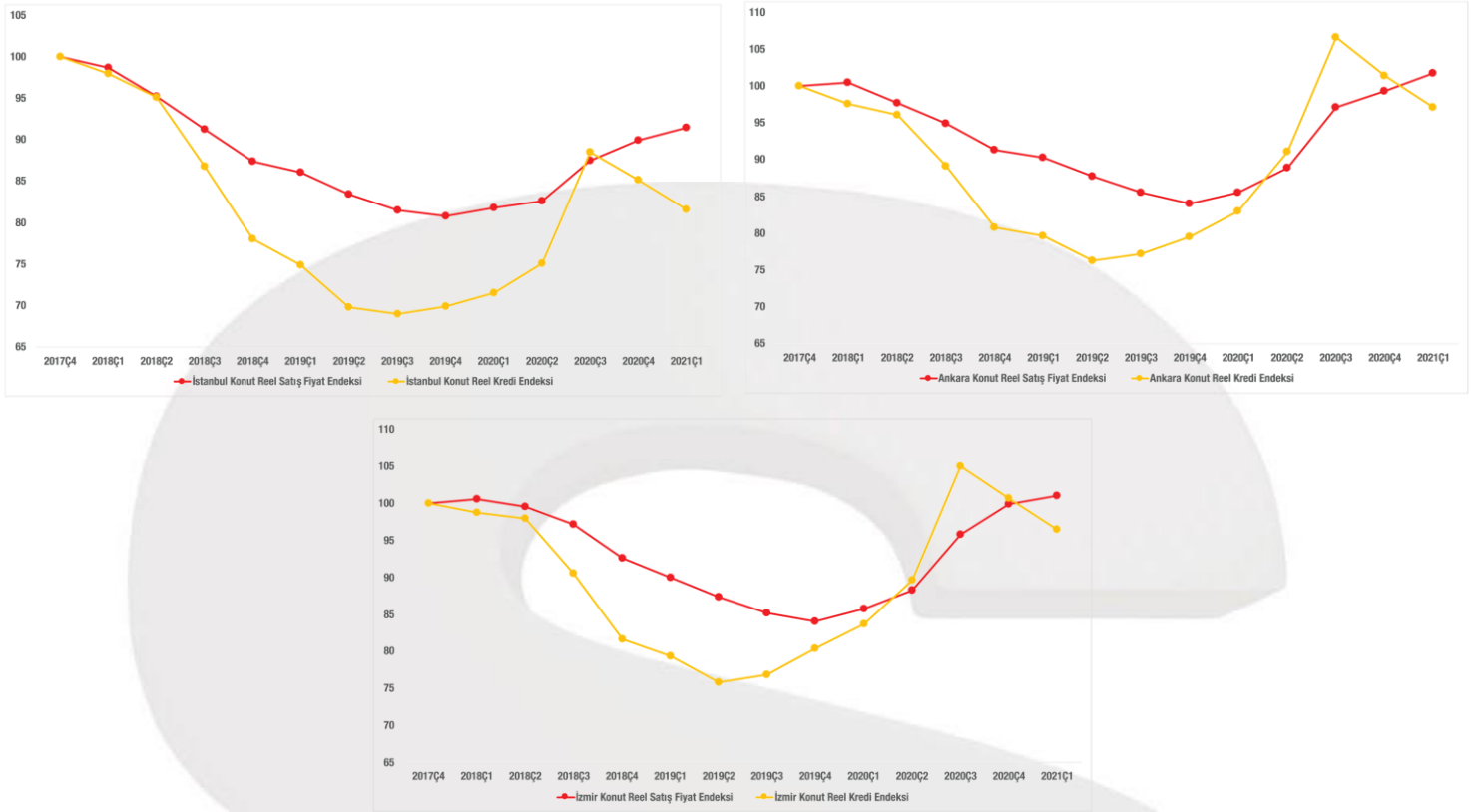
Üç büyük ildeki konut kredi miktarları BDDK tarafından aylık olarak yayınlanmaktadır. Konut kredi miktarını enflasyondan arındırmak için il düzeyinde TÜFE verisi kullanılmıştır. Kredi faiz oranlarının ise tüm iller için aynı olduğu varsayılmaktadır.

Üç büyük ilde reel satış fiyatları ve konut reel kredi endeksi Şekil 7’de gösterilmiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir’deki reel satış fiyatı endekslerinin seyrinde belirgin bir farklılaşma görülmesi de reel kredi endeksinin reel satış fiyatlarını etkilemesinde sınırlı da olsa bir farklılaşmanın varlığı dikkat çekmektedir. Aylık değerlendirmelerimizde İstanbul satılık konut piyasasındaki reel satış fiyatlarında meydana gelen gerilemenin Ankara ve İzmir piyasalarına kıyasla daha yüksek olduğunu, fiyatların yükseldiği dönemde ise Ankara ve İzmir piyasasındaki değer kayıplarının telafi edilirken İstanbul’daki kayıpların devam ettiğini belirtmiştik.

Konut kredilerinin reel tutarları Ankara’da ve İzmir’de azalış döneminde de artış döneminde de İstanbul’daki reel kredi miktarından daha yüksek seyretmiştir. Nitekim kredi reel endeksi 2017 Ç4’ten 2019 Ç2’ye Ankara’da ve İzmir’e 100’den 75 seviyesine gerilerken İstanbul’da 70’e düşmüştür. Bu dönemden sonra kredi hacmi artmış olsa da son üç çeyreğe odaklandığımızda üç büyük ildeki kredi reel miktarlarının belirgin bir düzeyde azaldığı, bu illerdeki reel satılık fiyatlarının ise yükselmekte olduğu görülmektedir.

Üç büyük şehirdeki reel fiyat endeksleriyle bu illerdeki konut reel kredi endekslerini incelediğimizde ülke genelindeki bu göstergelerde son dönemde gördüğümüz ayrışma burada da karşımıza çıkmaktadır. Üç büyük ilimizde de konut reel kredi miktarı azalırken reel satış fiyatları artmaya devam etmektedir. İstanbul’da 2020 Ç3’te 87,5 olan reel fiyat endeksi 2020 Ç4’te 90’a yükselmiştir. İstanbul’daki reel fiyat endeksi 2021 Ç1’de ise tempo kaybetse de 91,4’e ulaşmıştır. İstanbul’daki konut reel kredi endeksi ise 2020 Ç4’te 88,5 iken, 2020 Ç4’te 85,2’ye, 2021 Ç1’de ise 81,6’ya düşmüştür. Ankara’daki reel satış fiyat endeksi 2020 Ç3’te 97,1, 2020 Ç4’te 99,3, 2021 Ç1’de ise 101,7 olmuştur. Ankara’daki konut reel kredisi ise 2020 Ç3’te 106,6, 2020 Ç4’te 101,4, 2021 Ç1’de ise 97,2 olmuştur. İzmir’deki reel satış fiyatı endeksi 2020 Ç3’te 95,8, 2020 Ç4’te 100, 2021 Ç1’de ise 101,1 olurken konut reel kredi endeksi 2020 Ç3’te 105,1’den 2020 Ç4’te 100,8’e, 2021 Ç1’de ise 96,5’e gerilemiştir. Son üç çeyreklik dönemde İstanbul’daki reel satış fiyatındaki artışın diğer illere göre daha düşük olduğu görülmektedir. Bu ilimizdeki konut fiyatları artış hızının daha düşük olması İstanbul’da kullanılan kredi miktarının diğer illere göre düşük olmasıyla açıklanabilir.

Şekil 7: Üç büyük ilde konut reel kredi endeksi ve konut reel satış fiyat endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK, BDDK

ii. Kapatılan ilan yaşı ve konut reel fiyatları

Üç büyük ildeki kapatılan ilan yaşı ve konut reel fiyatları Şekil 8’de gösterilmiştir. Bu illerdeki kapatılan ilan yaşı genel olarak birbirleriyle ve Türkiye genelindeki kapatılan ilan yaşıyla uyumlu bir seyir izlemiştir. Aylık raporlarımızda da belirttiğimiz gibi ilan yaşı kamu bankalarının sağladığı düşük faizli konut kredi desteğiyle 2020 Ç3’te üç büyük ilde de önemli bir gerileme kaydetmiştir. Bu dönemde kapatılan ilan yaşı Ankara’da 24 gün, İstanbul’da 27,7 gün ve İzmir’de 31,4 gün düşmüştür. Öte yandan, kapatılan ilan 2020 Ç4’te ve 2021 Ç1’de yükseliş göstermiştir. 2020 Ç4’te kapatılan ilan yaşı Ankara’da 52,8 güne, İstanbul’da 68,7 güne ve İzmir’de 72,8 güne yükselmiştir. 2021 Ç1’de kapatılan ilan yaşında yükselişin hızlandığı görülmektedir. Son çeyrekte açıklanan verilere göre kapatılan ilan yaşı Ankara’da 59 gün, İstanbul’da 73,8 ve İzmir’de 77,5 gün olmuştur.

Şekil 8: Üç büyük ilde satılık kapatılan ilan yaşı ve konut reel satış fiyat endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

c. Türkiye genelinde ucuz ve lüks konut fiyatlarının seyri

Son olarak reel satış fiyatlarının seyrini belirleyen ekonomik konjonktür değişkenlerinin ucuz ve lüks konut piyasalarında⁷ ne ölçüde etkili olduklarını ele almak istiyoruz.

i. Konut reel kredi miktarı ve ucuz/lüks konut reel satış fiyatları

Şekil 9'da ucuz ve lüks konutların reel satış fiyat endeksleri ve konut reel kredi endeksi gösterilmektedir. 2017 Ç4-2019 Ç3 arasında kredi tutarıyla, lüks/ucuz konut fiyatları neredeyse birlikte hareket etmişlerdir. Bundan sonraki dönemde faizlerdeki düşüşün ve konut kredi hacmindeki sınırlı artış ile lüks konut fiyatları artarken ucuz konut fiyatları bu olumlu koşullardan etkilenmeyerek azalmaya devam etmiştir. Ucuz konutların değerindeki artış ancak faizlerde büyük düşüşün ve kredi hacminde yüksek artışın gerçekleştiği 2020 Ç3'te görülebilmektedir. Takip eden dönemde yükselişe geçen faizlerle birlikte düşmeye başlayan

⁷Her ilde konutlar ilan fiyatlarına göre sıralandıktan sonra, ilk %20'de yer alan konutlar "ucuz konutlar", en üst %20'de kalan konutlar ise "lüks konutlar" olarak sınıflandırılmış ve il düzeyinde ortalama ucuz konut ve lüks konut fiyatları hesaplanmıştır. Daha sonra her ildeki ilan sayıları ağırlık olarak kullanılarak, il ortalamalarından hareketle Türkiye için ortalama ucuz konut ve lüks konut ilan fiyatları elde edilmiştir.

kredi miktarı ucuz konut reel fiyatlarındaki artış temposunu büyük ölçüde yavaşlatırken lüks konutlar değerlenmeye devam etmiştir.

İlginç olan bir diğer nokta ise konut reel kredilerindeki azalışa rağmen lüks konut satış fiyatları neredeyse hiç etkilenmeden yükselmeye devam etmiştir. Lüks konut piyasasında reel satış fiyatları sadece 2021 Ç1’de bir miktar yavaşlasa da yükselmeye devam ederken ucuz konut piyasasında reel fiyatları 2020 Ç3 sonrası neredeyse durgunlaşmıştır. Konut reel fiyatları 2020 Ç3’te ucuz konutlarda 85,3, lüks konutlarda 92,5, 2020 Ç4’te bu konut türlerinde sırasıyla 86,2 ve 99,7 olmuştur. 2021 Ç1’de konut reel fiyatları bir önceki çeyreğe göre ucuz konutlarda yüzde 0,5 oranında artarak 86,7’ye, lüks konutlarda yüzde 1,4 artarak 101,2’ye ulaşmıştır.

Şekil 9: Konut reel kredi endeksi, ucuz ve lüks konut reel satış fiyat endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK, TCMB

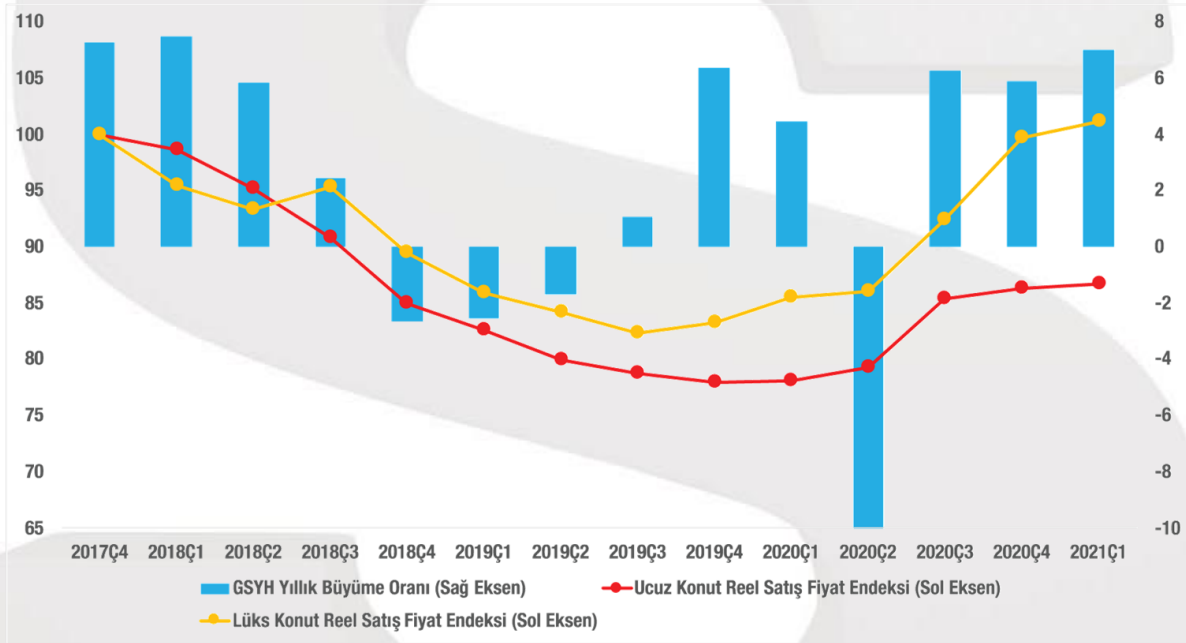
ii. Ekonomik büyümenin ucuz/ lüks konut satış fiyatlarına etkisi

Türkiye genelinde ucuz ve lüks konutların reel fiyat endeksleriyle GSYH yıllık değişim oranları Şekil 10’da gösterilmektedir. Ucuz ve lüks konutların piyasalarını karşılaştırdığımızda ucuz konutların reel satış fiyatlarında iki nokta dikkat çekmektedir. Birincisi, ucuz konut reel fiyatlarındaki düşüş temposu Türkiye ekonomisinde ortaya çıkan durgunlukla hemen hemen eşzamanlı olarak hızlanmaktadır. Bu gelişme ekonomide durgunluğun orta ve düşük gelirli kesimleri daha ağır bir şekilde etkilediği gerçeği ile tutarlıdır. Ucuz konuta yönelik talebin bu koşullarda olumsuz etkilendiği tahmin edilebilir. Ancak, inşaat maliyetlerinin ucuz ve lüks konutlar için farklı seyredebilecekleri ihtimali de göz önünde tutulmalıdır; özellikle döviz kurlarındaki yüksek artışların gerçekleştiği dönemlerde lüks konut üretim maliyetinde daha

önemli ağırlığa sahip olan ithal girdilerin fiyatlarının TÜFE'den daha hızlı arttıkları, dolayısıyla lüks konutların üretim maliyetlerini yukarı çektikleri unutulmamalıdır⁸.

Ucuz konut fiyatlarındaki dikkat çeken ikinci nokta ise lüks konut fiyatlarıyla karşılaştırıldığında ortaya çıkmaktadır. Ucuz konut reel fiyat endeksindeki düşüş, lüks konut reel fiyat endeksinde göre daha hızlı olmuş ve ucuz konut fiyat endeksi lüks fiyat endeksinin altında hareket etmiştir. Son dönemde gördüğümüz ekonomik canlanmanın bu durumu değiştirmedeği görülmektedir. Bilakis, yılın ilk üç ayında görülen nispeten yüksek büyüme oranları lüks konut reel fiyat endeksinin artmasına sebep olurken ucuz konut reel fiyat endeksi üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. Dolayısıyla, iki konut türünün reel fiyat endeksleri arasındaki fark artmaya devam etmiştir.

Şekil 10: GSYH büyüme oranı, ucuz ve lüks konut reel satış fiyat endeksleri



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

Konut talebi yanında inşaat sektöründeki arz koşullarının ucuz ve lüks konut fiyatlarını nasıl etkilediğini incelemek faydalı olacaktır. Şekil 11 Türkiye genelinde ucuz ve lüks konutların reel fiyat endeksleriyle inşaat sektörü büyümesindeki yıllık değişim oranlarını göstermektedir.

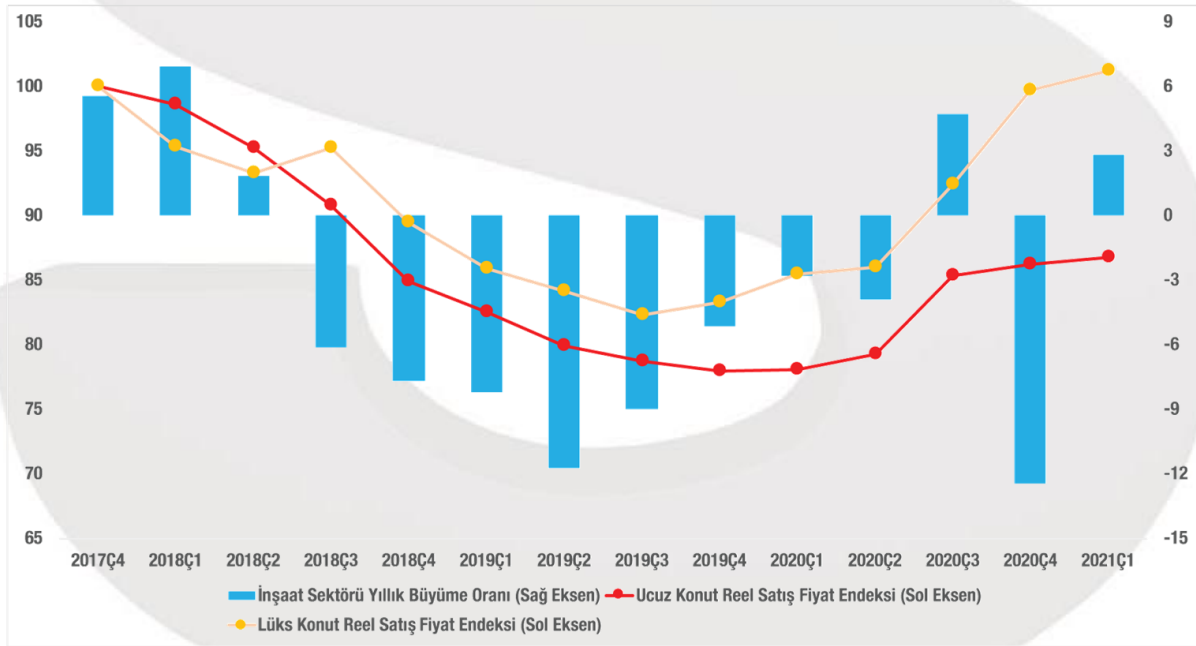
2017 Ç4-2018 Ç2 arası dönemde, ucuz konutların reel fiyatlarındaki düşüş, lüks konutlarınkine kıyasla daha yavaş olmuştur. Bu durumu ilgili dönemde inşaat sektöründe görülen yüksek büyüme oranlarıyla açıklayabiliriz. Üç çeyrek süren bu dönemde, yüksek büyüme oranlarının

⁸Maliyet kanalı etkisi yıllık raporda ele alınacaktır.

özellikle yeni yapılan konut stokunun artmasına yol açtığını daha önce belirtmiştik. Yeni yapılan projelerin daha çok lüks konut tipinde olması muhtemeldir. Bahsettiğimiz dönemde lüks konut arzının artmasının lüks konutların reel satış fiyatlarının düşük seyretmesinde etkili olduğunu düşünüyoruz. 2018 Ç3'ten itibaren inşaat sektöründe görülen daralma ve konut stokundaki azalma lüks konut fiyatlarındaki artışın beklendiği gibi ucuz konutların fiyatlarındaki artıştan daha güçlü olmasına yol açmıştır.

Son dönemde konut sektörünün büyümesiyle ucuz ve lüks konut fiyat değişimlerini incelediğimizde bu göstergeler arasındaki bağlantının kaybolduğu görülmektedir. Geçtiğimiz üç çeyreklik dönem boyunca inşaat sektörü büyüme oranı dalgalı bir seyir izlerken, konut reel fiyat endeksleri lüks konutlarda hızlıca yükselmiş ucuz konutlardaki yükseliş ise sınırlı kalmıştır. 2020 Ç4'te inşaat sektörü yüzde 12,5 oranında küçülürken, lüks konut fiyatları bir önceki çeyreğe göre yüzde 8 artmıştır. 2021 Ç1'de ise inşaat sektöründe yüzde 2,8 oranında büyümüş ancak lüks konut fiyatlarındaki çeyreklik artış yüzde 1,4 olmuştur. Öte yandan, ucuz konut fiyatları 2020 Ç4'te yüzde 1,1 artmış, 2021 Ç1'de ise artış yüzde 0,5'e gerilemiştir. Bir kez daha ucuz konutlarda reel fiyat artışının durgunluk emareleri göstermeye başladığını hatırlatmak isteriz.

Şekil 11: İnşaat sektörü büyüme oranı, ucuz ve lüks konut reel satış fiyat endeksleri



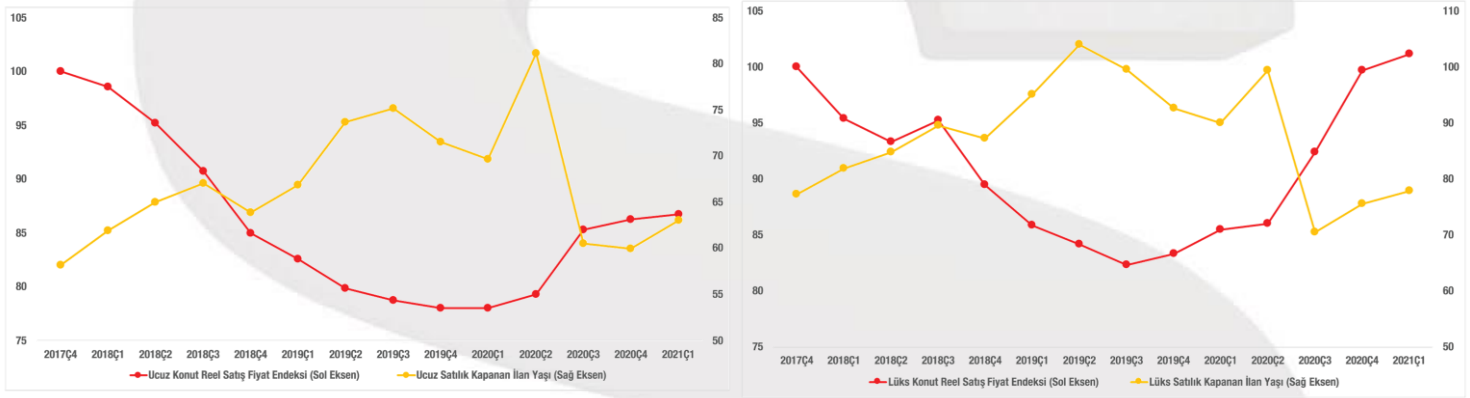
Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

iii. Kapatılan ilan yaşı ve ucuz/lüks konut reel fiyatları

Türkiye genelinde ucuz ve lüks konut ilan yaşlarının seyirleri Şekil 12'de gösterilmiştir. İki konut türündeki ilan yaşı genel olarak uyumlu hareket etmişlerdir. Ancak pandemi etkilerinin belirginleştiği ve kısıtlamaların getirildiği 2020 Ç2'den sonra bu iki konut türünün kapatılan ilan yaşlarının farklı hareket ettiği görülmektedir. 2020 Ç2'de ucuz konut ilan yaşı, bir önceki

çeyreğe göre yaklaşık 12 gün artarak en yüksek seviyesi olan 81 güne ulaşmıştır. Aynı dönemde, lüks konut ilan yaşı ise yaklaşık 9 gün artmıştır. Bu durum pandeminin ilk etkilerinin ucuz konut talep eden kesimde daha belirgin olduğunu göstermektedir. Düşük faizli konut kredilerinin sağlanmaya başladığı 2020 Ç3'te ucuz ve lüks konutların kapatılan ilan yaşındaki bu değişken etki devam etmiştir. İlan yaşı lüks konutlarda 29 gün azalırken, ucuz konutlarda 21 gün azalmıştır. 2020 Ç4'te ise ucuz konut ilan yaşı neredeyse değişmezken lüks konut ilan yaşı artmaya başlamıştır. Bu durumun lüks konut piyasasının doyumluğa ulaştığının bir göstergesi olabileceğini bir önceki konjonktür raporunda belirtmiştik. 2021 Ç1'de kapatılan ilan yaşının lüks konutlarda artmaya devam ettiği ve ucuz konutların ilan yaşlarının yükselmeye başladığı görülmektedir. Bu gözlem incelediğimiz dönemde ucuz konut piyasasının da doyumluğa ulaştığının bir işareti olabilir. 2021 Ç1'de kapatılan ilan yaşı bir önceki çeyreğe göre lüks konutlarda 2,4 gün artarak 77,9 gün, ucuz konutlarda ise 3,1 gün artarak 63 gün olmuştur.

Şekil 12: Ucuz ve lüks konutlarda satılık kapanan ilan yaşı ve reel satış fiyat endeksleri



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

2) Satılan konut miktarının seyri

Konut reel satış fiyatlarının analizini takiben satılan konut miktarlarının ekonomik konjonktür göstergeleri tarafından ve reel fiyatlar itibarıyla ne ölçüde etkilendiklerini ele almak istiyoruz.

a. Türkiye genelinde satılan konut miktarının seyri

i) Konut reel fiyatları, konut reel kredi miktarı ve satılan konut sayısı

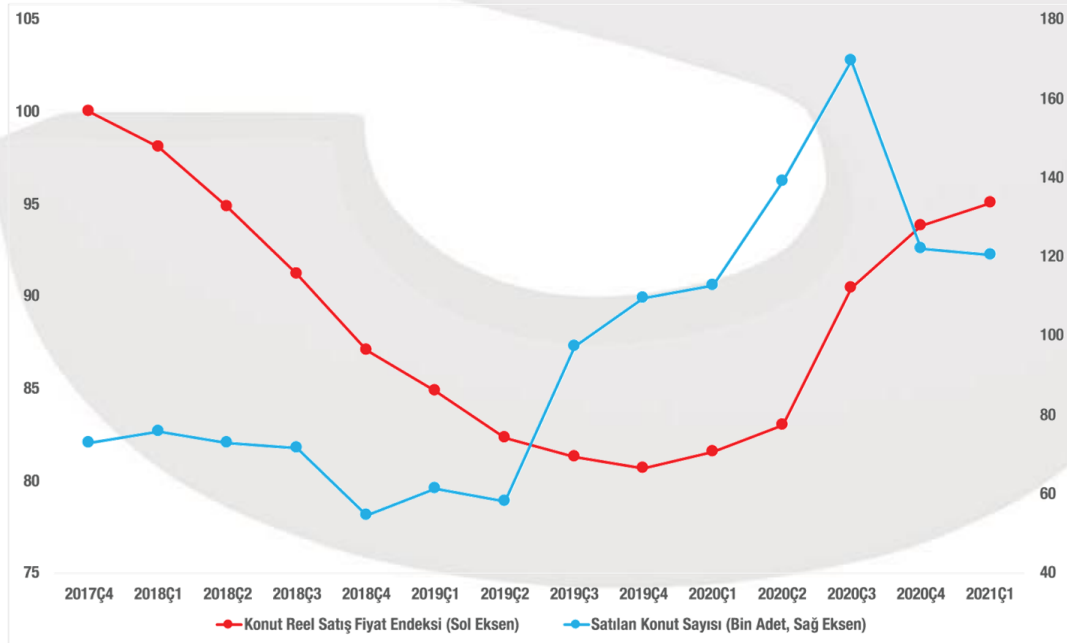
Konut satış miktarlarının konut arz ve talebi sonucu oluşan reel fiyatlardaki değişimlerden etkilenmesi beklenir. Şekil 13'te reel satış fiyatı endeksi ve satılan konut sayısı gösterilmektedir. Görüldüğü gibi 2018 yılı boyunca reel fiyatlardaki belirgin düşüşe rağmen satış miktarları yatay bir seyir izlemiştir.

2017 Eylül ayından sonra konut değerlerinde görülen büyük reel değer kaybının satışları neden belirgin bir gecikmeyle ancak 2019 Ç2'den itibaren olumlu yönde etkilemeye başladığı

sorgulanmaya değer bir durum olmuştur. Bu olgu ancak birden fazla etmenin bir araya gelmesi ile açıklanabilir. Birincisi, hane gelirleri ve finansman koşullarıyla ilgilidir. 2018 yılında ve 2019'un ilk yarısında ekonomide durgunluğun hâkim olduğunu (Şekil 4) görmüştük. Ayrıca, bu dönemde kredi faiz oranları da yüksek seyretmişti (Şekil 2). Hane gelirlerinin azalması ve konut finansmanın pahalılaşması, reel fiyatların düşmesine rağmen konut satışlarının artmasına engel olmuştur. İkinci etmen bireylerin konut reel fiyatlarına dair beklentileriyle ilgilidir. Reel fiyatlardaki değişimlerin piyasa aktörleri tarafından algılanmasının belli bir gecikmeyle mümkün olduğu belirtilmelidir. Potansiyel konut alıcılarının reel fiyatlardaki düşüşün farkına varmaları zaman almaktadır. Ayrıca, bu farkındalık gerçekleştiğinde alıcılar reel fiyatlarda düşüşün devam edeceği beklentisine de sahip olabilirler. Sonuçta konut reel fiyatlarındaki düşüşe talebin belirli bir gecikmeyle tepki vermesi şaşırtıcı değildir.

2020 Haziran ayında kamu bankaları tarafından sağlanan düşük faiz oranlı konut kredi desteğinin 2020 Ç3'te konut piyasasına büyük bir canlılık kazandırdığı görülmektedir. Raporlarımızda incelediğimiz dönem boyunca en fazla konut satışı bu dönemde gerçekleşmiş ve bu 3 aylık dönemdeki toplam konut satışı yaklaşık 170 bin olmuştur. Ancak, konut kredi desteğinin etkilerinin uzun sürmediği görülmektedir. 2020 Ç4'te konut satışlarının bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 28 azalarak 122 bine düştüğü görülmektedir. Konut satışlarındaki bu düşüş 2021 Ç1'de yavaşlarsa devam etmiştir. Bu dönemde konut satışları bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,3 azalarak 120 bin olmuştur.

Şekil 13: Satılan konut sayısı ve reel satış fiyatı endeksi

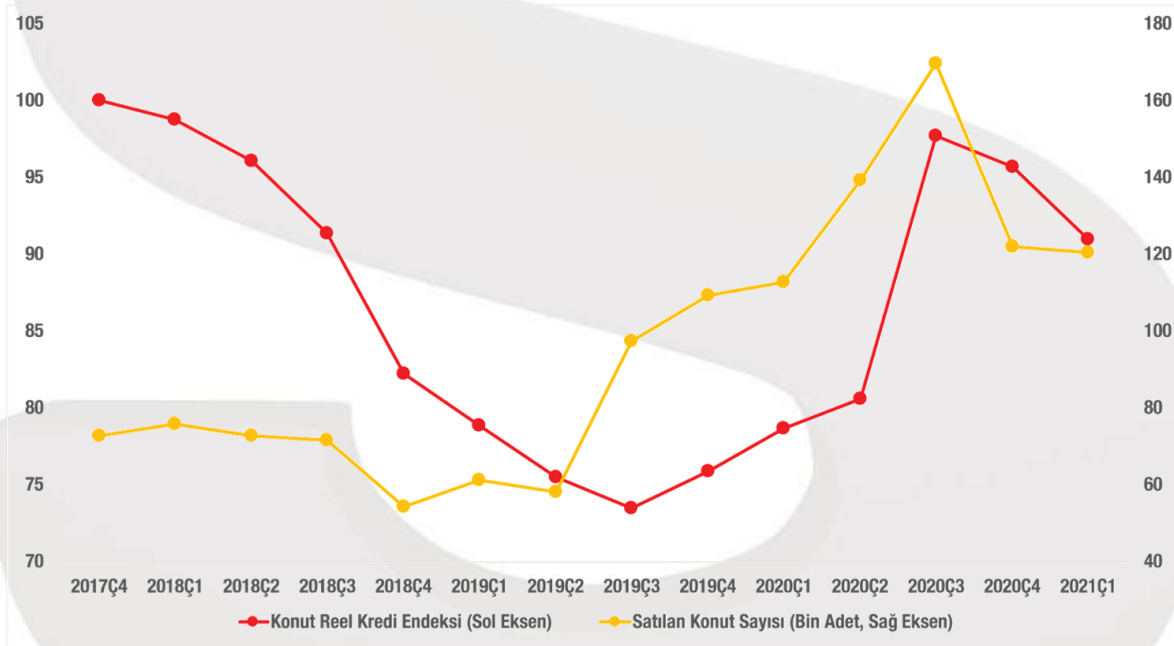


Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

Şekil 14 konut reel kredi endeksiyle satılan konut sayısı arasındaki ilişkiyi göstermektedir. Yukarıda belirttiğimiz gibi kredi faiz oranlarının düşmesi konut finansmanını daha ucuz hale getireceği için konut kredisine talep artar. Dolayısıyla, konut kredisi faiz oranları düşerken konut kredi hacminin ve satılan konut sayısının artmasını beklenmektedir.

Şekil 2’de gösterdiğimiz üzere 2018 Ç4’e kadar faiz oranları artmış, bundan sonra 2019 Ç3’e kadar düşse de yüksek seyretmiştir. Bu dönemde görülen ekonomik daralma ve yüksek faiz oranlarıyla birlikte konut kredisi kullanımı azalmıştır. Azalan konut kredisine bağlı olarak satılan konut miktarının uzun süre yatay seyrettiğini görüyoruz. 2019 Ç3’ten sonra ise kredi faizlerindeki düşüşe bağlı olarak konut reel kredi miktarları ve satış miktarları artmıştır. Bu durum 2020 Ç3’e kadar devam etmiş ancak takip eden 6 aylık dönemde hem kredi faiz oranlarındaki artmış hem de konut fiyatları artmıştır. Konut fiyatlarındaki ve kredi faiz oranlarındaki artışın 2020 Ç4’te ve 2021 Ç1’de konut satışlarında düşüşe sebep olduğu görülmektedir.

Şekil 14: Konut reel kredi endeksi ve satılan konut sayısı



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK, TCMB

ii) Ekonomik büyüme ve satılan konut sayısı

Satılan konut miktarının ekonomik büyüme ile ilişkisi Şekil 15’te, inşaat sektörünün durumuyla ilişkisi ise Şekil 16’da gösterilmiştir. Bireylerin gelirinin bir göstergesi olan GSYH’deki değişimin pozitif olduğu (ekonomik büyüme) dönemlerde hane gelirlerinin artmasının sonucu satılan konut sayısının artması beklenir. Konut piyasasındaki arz koşullarını ölçtüğümüz inşaat sektörünün büyüme oranlarının pozitif olduğu (inşaat sektörünün büyüdüğü) zamanlarda ise

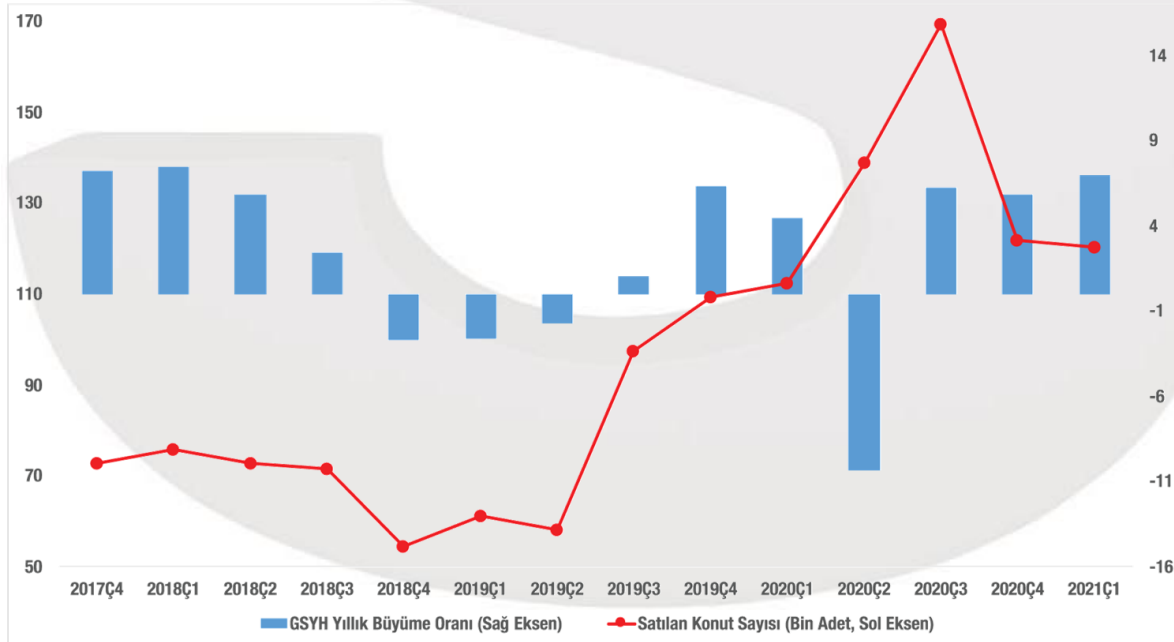
konut stoku artacağı için konut fiyatlarının düşmesi ve konut satışlarının artması beklenmelidir.

2017 Ç4-2019 Ç2 arasında görülen ekonomik büyüme dalgalanmaları ve bu dönemde neredeyse yatay seyreden konut satışları ilk bakışta ekonomik büyümeyle konut satış miktarı arasında bir ilişkinin olmadığı izlenimini vermektedir. Oysa aynı dönemde reel satış fiyatlarının sürekli düşmekte olduğunu biliyoruz. Dolayısıyla ekonomik daralmanın yaşandığı ve yüksek miktarda stok birikiminin olduğu bir dönemde satılık konutların fiyatlarının reel olarak gerilmesinin satılan miktar üzerinde beklenen olumsuz etkiyi telafi ettiği anlaşılmaktadır.

Buna karşılık, 2019 Ç3 ve sonrasında bir yandan konut kredi miktarındaki reel artışın, diğer yandan da ekonomideki canlanmanın konut satış miktarlarındaki artışı etkilediği görülmektedir. Bu dönem aynı zamanda konut reel değerlerinin yükselişe geçtiği dönemdir. Bu olgu konut kredilerinde büyük reel artışların yaşandığı dönemlerde gerek reel satış fiyatlarının gerekse satış miktarlarının birlikte yükselebildiğini vurgulamaktadır.

2020 Haziran ayında başlatılan düşük kredi faizli konut kredileri konut satışlarının rekor kırmasına sebep olsa da 2020 Ç3'ten sonra görece yüksek sayılabilecek büyüme oranlarına rağmen konut satışları artmamıştır. 2017 Ç4-2019 Ç2 arasında görülen konut satışlarıyla ekonomik konjonktür arasındaki kopukluk son üç çeyrekte de karşımıza çıkmaktadır.

Şekil 15: GSYH büyüme oranı ve satılan konut sayısı



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

Şekil 16: İnşaat sektörü büyüme oranı ve satılan konut sayısı



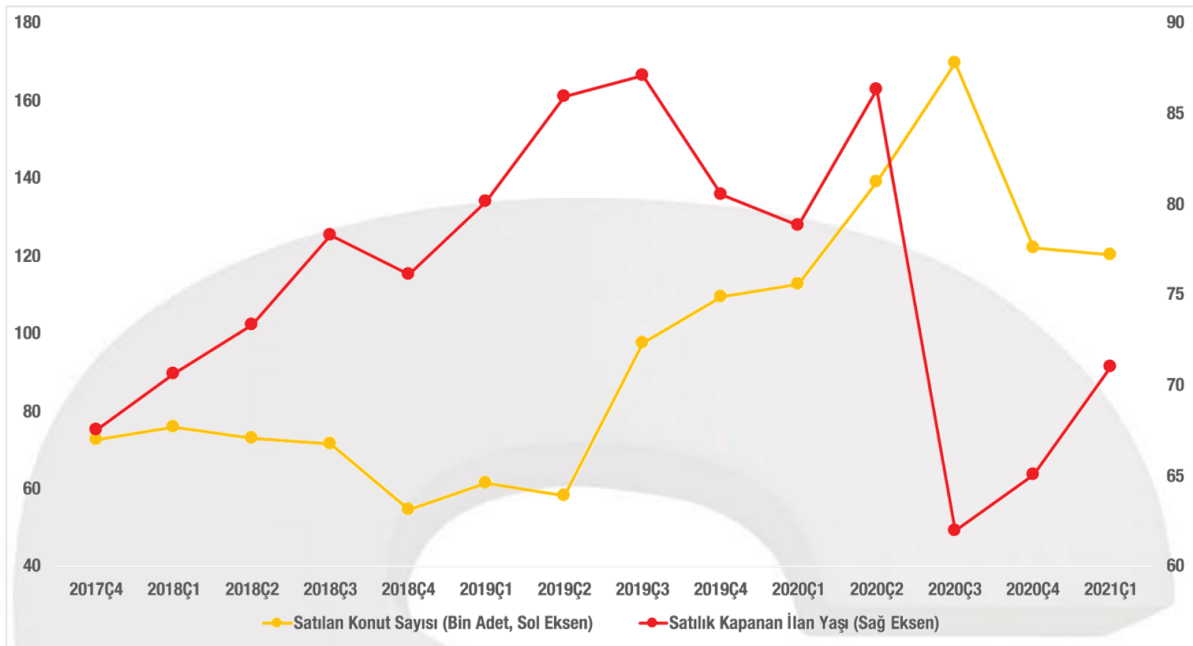
Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

iii) Kapatılan ilan yaşı ve satılan konut sayısı

Şekil 17’de kapatılan ilan yaşı ve Türkiye genelinde satılan konut sayısı arasındaki ilişki gösterilmektedir. 2017 Ç4-2019 Ç2 arasında konut satışının genelde yatay, dönem sonuna doğru ise azalan bir seyir izlediğini biliyoruz. Konut piyasasının canlı olmadığı bu dönemde ilan yaşının 67 günden 86 güne yükseldiğini görüyoruz. Öte yandan, konut piyasasında 2019 Ç3’ten itibaren canlanmanın başladığı ve buna bağlı olarak kapatılan ilan yaşında belirgin bir düşmüş görülmektedir.

Pandemi etkilerinin belirginleştiği 2020 Ç2’de ilan yaşı artsa da konut satışları yükseliş temposunu korumuştur. Aylık raporlarımızda da belirttiğimiz gibi 2020 Haziran’da açıklanan düşük faizli konut kredi paketi konut maliyetlerini düşürdüğü için konut piyasasındaki canlanma pekişmiştir. 2020 Ç3’te satılan konut sayısı artış hızını korurken kapatılan ilan yaşı bir önceki çeyreğe göre 24 gün kısalmıştır. 2020 yılının son çeyreğinde konut satışları azalırken ilan süreleri uzamaya başlamıştır. Bu durumun satılık konut piyasasının doygunluğa ulaştığının bir göstergesi olabileceğini önceki raporumuzda belirtmiştik. 2021 Ç1’de bu durgunluğun devam ettiğini söyleyebiliriz. Bu dönemde satılan konut sayısı azalırken kapatılan ilan yaşı bir önceki çeyreğe göre 5,9 gün artarak 71 güne ulaşmıştır.

Şekil 17: Satılık kapanan ilan yaşı ve satılan konut sayısı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

b) Üç büyük ilde satılan konut sayısı

i) Konut reel satış fiyatları, konut reel kredi miktarı ve satılan konut sayısı

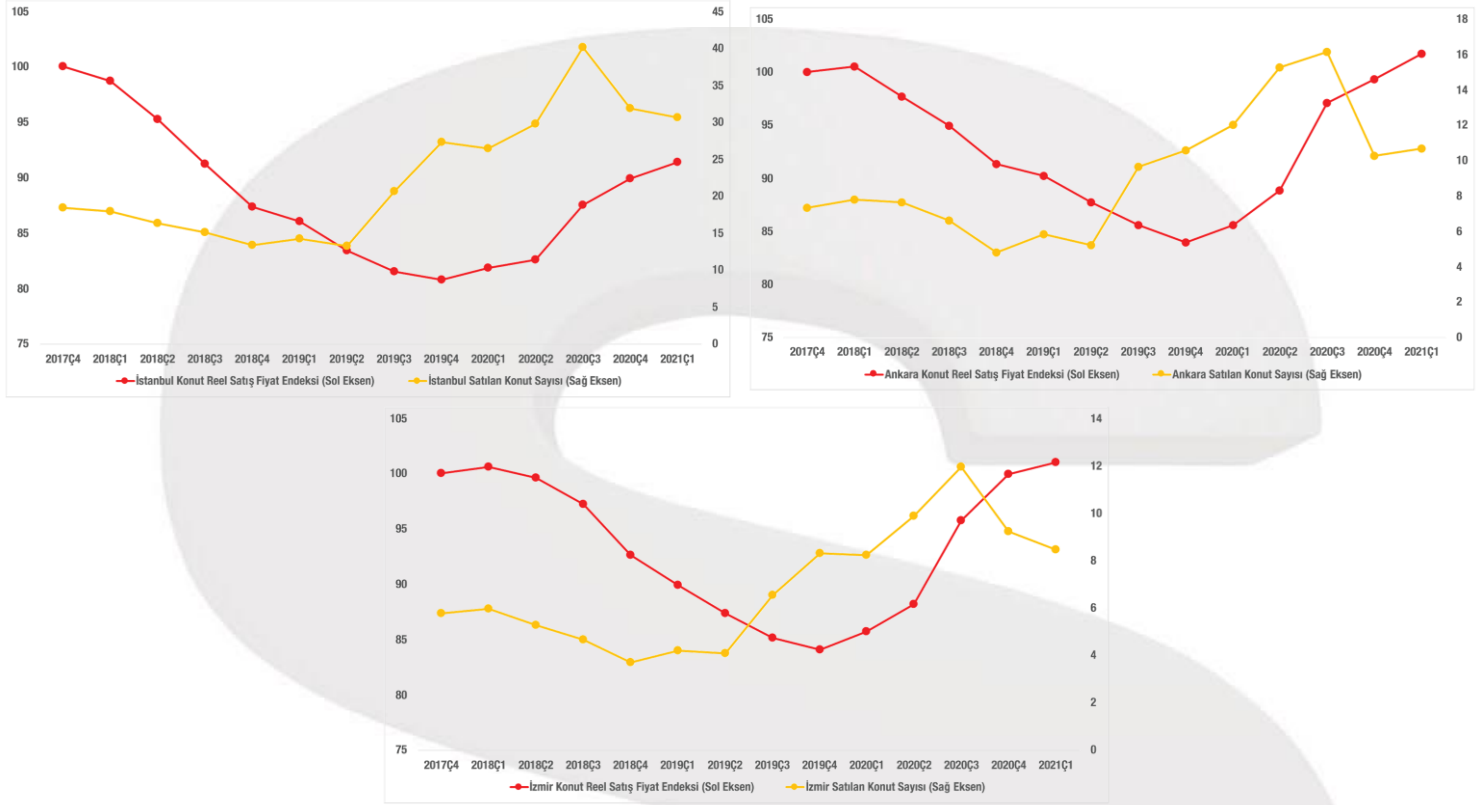
Şekil 18’de üç büyük ildeki reel satış fiyatlarıyla satış miktarları gösterilmektedir. 2017 Ç4’ten sonra ülke genelindeki konut satışlarında görülen yatay seyir üç büyük ilimizde de görülmektedir. Konut reel fiyatlarında düşüşlerin yaşandığı dönemde (özellikle 2017 Ç4-2019 Ç3 arası) konut satış miktarları üç ilde de nispeten durağan seyretilmiştir. Bu dönemde, İstanbul’daki konut reel fiyatlarında görülen değer kaybının Ankara ve İzmir’e kıyasla biraz daha yüksek olmasının, bu ildeki konut satışlarında dikkate değer bir farklılık yaratmadığı dikkat çekmektedir⁹.

Her üç ilde de satış miktarlarındaki dönüm noktası 2019 Ç3 olmuştur. Bu dönemden itibaren satılan konut sayısı güçlü bir tempoyla 2020 Ç3’e kadar artarak bu illerde de en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde satılan konut sayısı İstanbul’da 40 bin, Ankara’da 16 bin ve İzmir’de 12 bin olmuştur. Ancak, bu illerdeki konut satışları 2020 Ç4’ten itibaren düşmeye başlamıştır. 2021 Ç1’de İstanbul’daki ve İzmir’deki konut satışları düşmeye devam ederken, Ankara’daki konut satışlarında kısmi bir toparlanma gözlenmektedir. 2021 yılının Ocak-Mart döneminde konut satışları bir önceki çeyreğe göre İstanbul’da yüzde 3,7 azalarak yaklaşık 31

⁹Yıllık raporda değer kaybı ya da artışının konut talebi üzerinde ne ölçüde etkili olduğu diğer değişkenlerle birlikte çoklu regresyon yöntemi ile incelenecektir.

bin, İzmir’de yüzde 8,2 oranında düşerek yaklaşık 8 bin 500, Ankara’da ise yüzde 4,4 artarak yaklaşık 11 bin olmuştur.

Şekil 18: Üç büyük ilde satılan konut sayısı ve reel satış fiyat endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

Şekil 19 üç büyük ildeki konut kredi miktarlarıyla satılan konut sayısını göstermektedir. Bu iki göstergenin üç büyük ilde de güçlü bir ilişkiye sahip olduğu görülmektedir. 2017 Ç4-2019 Ç2 arasında bu illerimizdeki reel kredi endeksi azalmış, 2019 Ç3’ten sonra ise artmıştır. Bu artış kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyası başlattıkları 2020 Ç2-Ç3 dönemine kadar devam etmiştir. 2020 Ç3’tte bu illerdeki konut kredi miktarı en yüksek seviyelerine ulaşmış, takip eden 6 aylık dönemde ise azalmıştır.

2019 Ç2-2020 Ç3 döneminde İstanbul’da görülen kredi miktarındaki artış diğer illerdekine göre sınırlı kalmıştır. Buna karşılık kamu bankalarının konut kredisi faizlerini aniden ve büyük ölçüde düşürmeleri sonucu konut kredilerinde büyük bir patlamanın ortaya çıktığı ve konut değerlerinde artışın güçlendiği dönemde, konut satış miktarları her üç ilde artmaya devam etse de artışların büyüklüğü üç ilde farklılaşmıştır. Nitekim 2020 Ç2’den 2020 Ç3’e konut satışları İstanbul’da yüzde 34,9 (29.794’ten 40.189’a), İzmir’de yüzde 21,2 (9.863’ten 11.953’e) artarken Ankara’da artış oranı yüzde 5,8 ile oldukça düşük kalmıştır (15.278’den 16.162’ye).

Özellikle, Ankara ile İzmir piyasalarında bir yandan reel fiyat artışları diğer yandan konut reel kredi miktarları aynı mertebede artarken, satılan konut sayısındaki artışta gözlemlenen belirgin farkın oluşmasında başka etmenlerin de rol oynadığını göstermektedir. 2020 Ç4'te konut satışları üç büyük ilde de düşmüştür. Yukarıda belirttiğimiz gibi konut satışlarındaki bu düşüş 2021 Ç1'de İstanbul'da ve İzmir'de yavaşlayarak devam etmiş Ankara'da ise kısmi bir yükseliş göstermiştir. Hatırlatmak gerekirse satılan konut sayısı 2021 Ç1'de bir önceki çeyreğe göre İstanbul'da yüzde 3,7 azalmış (31.877'den 30.706'ya), Ankara'da yüzde 4,4 artmış (10.259'dan 10.706'ya) ve İzmir'de yüzde 8,2 azalmıştır (9.218'den 8.465'e).

Şekil 19: Üç büyük ilde satılan konut sayısı ve konut reel kredi endeksi



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK, BDDK

ii) Kapatılan ilan yaşı ve satılan konut sayısı

Üç büyük ildeki kapatılan ilan yaşı ve satılan konut sayıları Şekil 20'de gösterilmiştir. Bu illerdeki ilan yaşları ve satılan konut sayıları birbiriyle ve Türkiye geneliyle uyumlu hareket etmiştir. Bu illerde incelediğimiz dönemdeki kapatılan ilan yaşlarının en yüksek değerleriyle ilgili dikkate değer bir nokta pandemi kısıtlarının başladığı 2020 Ç2'de görülmüştür. Bu dönemde kapatılan ilan yaşı İstanbul'da önceki en yüksek seviyesi olan 95 güne çıkmış, Ankara'da belirgin bir artış görülse de önceki tepe noktasının altında kalmış, İzmir'de ise en yüksek seviyesini aşmıştır. Bu

durum pandeminin üç büyük ilde satılık konut piyasası üzerindeki etkilerinin farklı olduğuna işaret etmektedir.

Kamu bankalarının düşük faiz oranlı konut kredisi kampanyası başlattıkları 2020 Haziran ayından sonra kapatılan ilan yaşında üç büyük ilde de hızlı düşüşler görülmüştür. 2020 Ç3'te kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 27,7 gün, Ankara'da 24 gün, İzmir'de ise 31,4 gün kısalmıştır. Öte yandan 2020 Ç4'te ve 2021 Ç1'de satılık konut piyasası canlılığını kaybetmeye başladığı ve kapatılan ilan yaşının yükselişe geçtiği görülmektedir. 2021 Ç1'de kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 73,8 gün, Ankara'da 59 gün ve İzmir'de 77,5 gün olmuştur.

Şekil 20: Üç büyük ilde satılık kapanan ilan yaşı ve satılan konut sayısı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

c) Türkiye genelinde ucuz ve lüks konut satışlarının seyri

i) Konut reel fiyatları, konut reel kredi miktarı ve satılan konut sayısı

Şekil 21'de ucuz ve lüks konutların reel satış fiyatlarıyla bu konut türlerinin satış miktarları arasındaki ilişki gösterilmiştir. 2019 Ç2'ye kadar iki konut türünün reel satış fiyatları düşse de bu konutların satış miktarları yatay seyretmiştir. Öte yandan, 2019 Ç3'ten itibaren her iki piyasada da satılan konut sayısında artış söz konusudur. Ancak, lüks piyasada artışın daha güçlü olduğu görülmektedir.

Ucuz konut piyasasında reel fiyatların lüks konut piyasasına kıyasla daha hızlı ve daha büyük ölçekte düştüğünü görmüştük. Bu koşullarda ucuz konut talebinin dolayısıyla satış miktarının lüks konut talebine ve satış miktarına kıyasla daha belirgin bir şekilde etkilenmesi beklenirken tam böyle olmadığı gözlemlenmektedir. 2019 Ç3'e kadar her iki piyasada reel satış fiyatları gerilerken satış miktarları yatay seyretmiştir. Bu gözlemler satış fiyatlarındaki hatırı sayılır düşüşün ucuz konut satışları (ucuz konut talebi) üzerinde lüks konutlara kıyasla nispeten daha zayıf bir etkiye sahip olduğunu düşündürmektedir. Bunu destekleyen bir diğer olgu da lüks konut piyasasında reel satış fiyatlarının ucuz konutlara kıyasla çok daha erken artışa geçmiş olmasıdır.

Her iki piyasada da satış miktarlarının yükselişe geçtiği 2019 Ç3 ile zirve yaptığı 2020 Ç3 döneminde ucuz piyasada satılan konut miktarı yaklaşık 7.100'den 15.600'e çıkarak 2,2 kat artarken lüks piyasada satılan konut miktarı aynı dönemde 5.050'den 11.850'ye yaklaşık 2,4 kat artmıştır. Konut satışlarının artış oranları arasındaki fark çok belirgin olmasa da lüks konutların lehine olmuştur.

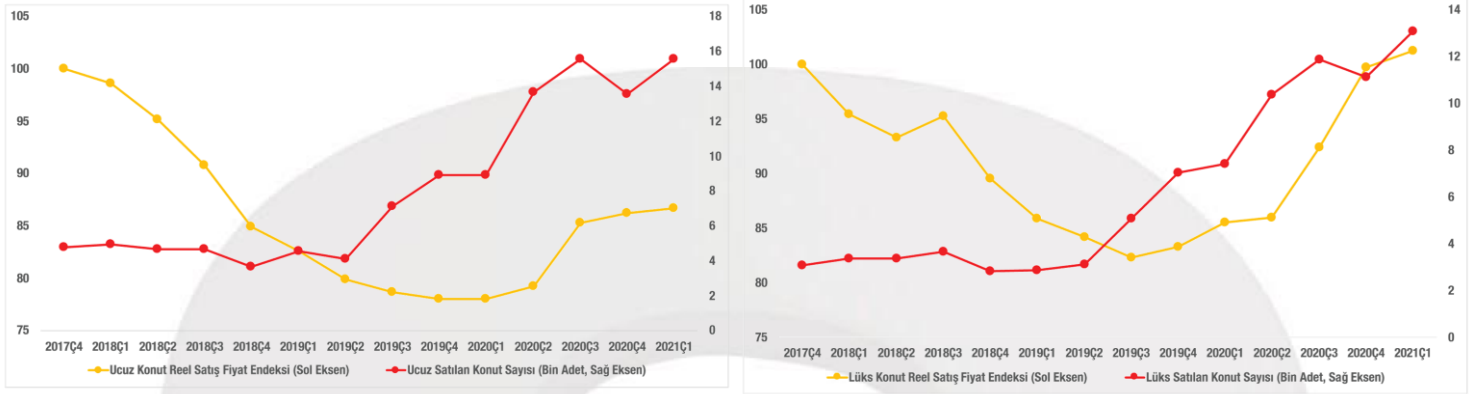
Önceki raporumuzda 2020 Ç4'ün satılan konut miktarları bakımından bir dönüm noktası olabileceğini belirtmiştik. Nitekim her iki piyasada da satılan konut miktarı azalırken, fiyat-miktar etkileşiminin farklılaştığını gözlemlemiştik. 2020 Ç4'te ucuz konut piyasasında reel fiyat endeksi yüzde 1,1 artarken satılan miktar yüzde 12,9 oranında azalmıştır. Oysa lüks konut piyasasında reel fiyat endeksi yüzde 8 artarken satılan miktarda azalma yüzde 6,1 oranıyla nispeten sınırlı kalmıştır. Ucuz konut piyasasında fiyatlardaki oldukça sınırlı bir artışın talepte hacimli bir düşüşe neden olduğu görülmektedir. Pandemi şoku orta ve düşük gelirli kesimlerinde çok daha büyük bir tahribat yarattığından¹⁰ bu istisnai dönemde ucuz konut talebinin fiyattan çok gelir kanalından etkilendiği anlaşılmaktadır.

2021 Ç1'de bir önceki çeyreğe göre reel fiyat endeksi ucuz konutlarda yüzde 0,5, lüks konutlarda ise yüzde 1,4 oranında artmıştır. Aynı dönemde, satılan konut sayısı ucuz konutlarda yüzde 14,8, lüks konutlarda ise yüzde 17,4 oranında artmıştır. 2021 Ç1'de her iki

¹⁰Betam, "Korona salgınının istihdam üzerindeki asimetrik etkileri", Araştırma Notları 21/254 ve 21/256

konut türü satışlarında yüksek artışlar görülmesine rağmen fiyatlardaki yükselişin sınırlı kalması dikkate değer bir durumdur.

Şekil 21: Ucuz ve lüks konut reel satış fiyat endeksleri ve satılan konut sayısı



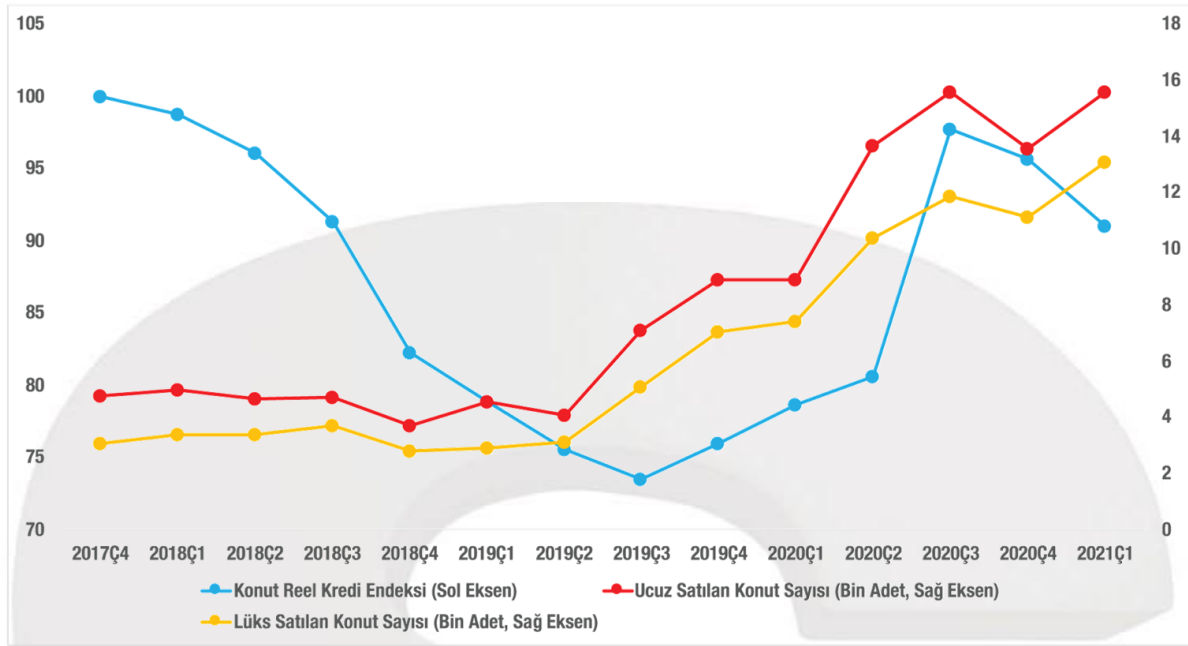
Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

Şekil 22 konut reel kredi endeksiyle ucuz ve lüks konutların satış miktarlarını göstermektedir. Önceki bölümlerde değindiğimiz gibi konut satışları her iki piyasada da 2019 Ç2'ye kadar yatay seyretmiştir. Bu dönemde Türkiye genelinde ve üç büyük il düzeyinde yapılan analizler bu iki piyasa için de geçerlidir. Yüksek faizlerin ve düşük kredi miktarlarının talep üzerindeki olumsuz etkisi önemli ölçüde düşen reel fiyatların talep üzerindeki olumlu etkisi ile telafi edilmiştir.

2019 Ç3'ten itibaren kredi faiz oranlarının düşmesiyle kullanılan kredi miktarının artması sonucu her iki piyasada da satış miktarları yükselmeye başlamıştır. Yukarıda da vurguladığımız gibi lüks piyasadaki artış ucuz piyasaya kıyasla biraz güçlü olmuştur. Bu durum lüks konut satışlarının kredi faiz oranlarına (dolayısıyla kredi miktarlarına) nispeten daha duyarlı olduğunu göstermektedir. Kredi koşullarında hatırı sayılır ve ani bir iyileşmenin yaşandığı 2020 Ç3'te de her iki piyasada satış miktarları artmıştır. Ancak, ucuz konut piyasasında satış artışının lüks konutlara kıyasla biraz daha güçsüz olduğu görülmektedir. Bu dönemde, bir önceki çeyreğe göre konut satış sayılarındaki artış oranı ucuz konutlarda yüzde 14, lüks konutlarda yüzde 14,3 olarak gerçekleşmiştir.

2020 Ç4'te her iki konut türündeki satışlar bir miktar düşmüş olsa da 2021 Ç1'deki konut satışları ucuz konutlarda en yüksek seviyesine tekrar ulaşırken, lüks konutlarda ise çeyreklik dönemlerde yeni bir rekor kırmıştır. Bu dönemde toplam konut satışları ucuz konutlarda yaklaşık 16 bine yaklaşmış, lüks konut satıları ise 13 bini aşmıştır. 2020 Ç2'de yaşanan büyük gelir kayıplarının takip eden iki çeyrekte telafi edilmesi ve bu yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen yüksek gelir artışının (yüksek ekonomik büyüme) bu canlanmaya yol açtığı gözlemlenmektedir.

Şekil 22: Konut reel kredi endeksi, ucuz ve lüks konut satış miktarı



Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

ii) Ekonomik büyüme ve ucuz-lüks konut piyasasında satış miktarları

Ucuz ve lüks konut satış miktarlarının ekonomik büyümeyle ilişkisi Şekil 23'te, inşaat sektörünün durumuyla ilgisi ise Şekil 24'te gösterilmiştir. Ekonomik büyümedeki yavaşlamanın ve inşaat sektöründeki daralmanın 2019 Ç3'e kadar her iki konut türünün satış miktarlarını doğrudan etkilemediği görülmektedir. Bu dönemdeki satış miktarlarının yatay seyretmesini daha önce açıklandığı gibi konut reel kredi miktarı ile reel satış fiyatlarının zıt yönlü etkilerin belirlediğini düşünüyoruz.

2019 Ç3'ten itibaren artışa geçen satış miktarları ise bir yandan düşen faiz ve artan konut kredi hacmi diğer yandan reel değer kayıplarının talebi canlandırması ile açıklanabilir. Daha önce de vurguladığımız gibi inşaat sektöründeki uzun süreli durgunluğun başlıca göstergesi olan stok birikiminin önemli ölçüde eritilmiş olmasından gerek fiyat gerek miktar artışlarının olumlu etkilediği anlaşılmaktadır.

2020 Ç2'de yaşanan şiddetli ekonomik daralmaya ve gelir kayıplarına rağmen her iki piyasadaki satış miktarları dikkat çekici bir şekilde artmaya devam etmiştir. Bu dönemde, bir önceki çeyreğe göre konut satış sayısı ucuz konut piyasasında 8.894'ten 13.662'ye yükselirken (yüzde 53,6 artış) lüks konut piyasasında 7.401'den 10.375'e (yüzde 40,2 artış) çıkmıştır. Bu dönemde

gerek faiz oranlarında gerekse reel kredi tutarlarında dikkate değer bir değişim olmadığından¹¹ satış miktarlarındaki bu muazzam artışın kaynağı daha derinlemesine araştırılmalıdır.

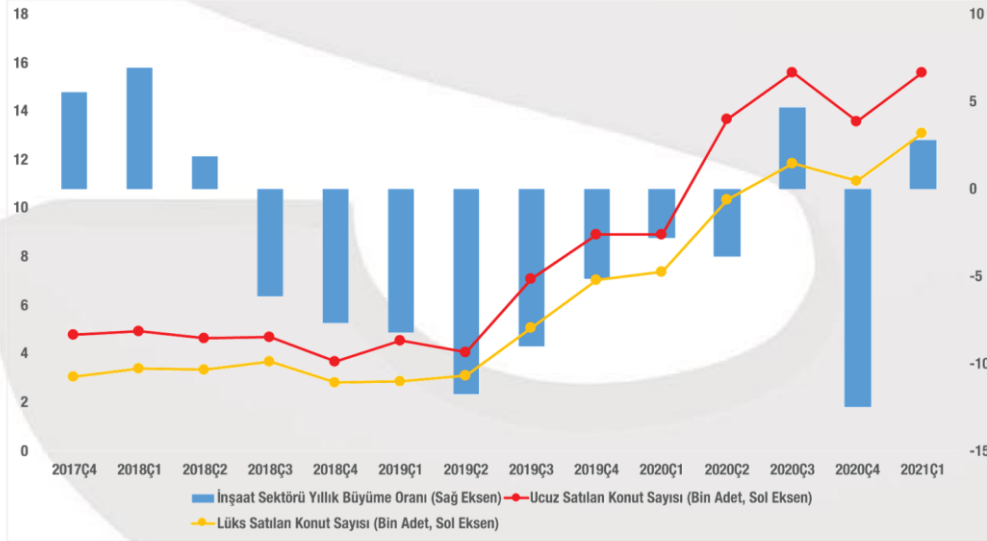
Şekil 23: GSYH büyüme oranı, ucuz ve lüks konut satış miktarı



Kaynak:
Betam,

sahibinden.com, TÜİK

Şekil 24: İnşaat sektörü büyüme oranı, ucuz ve lüks konut satış miktarları



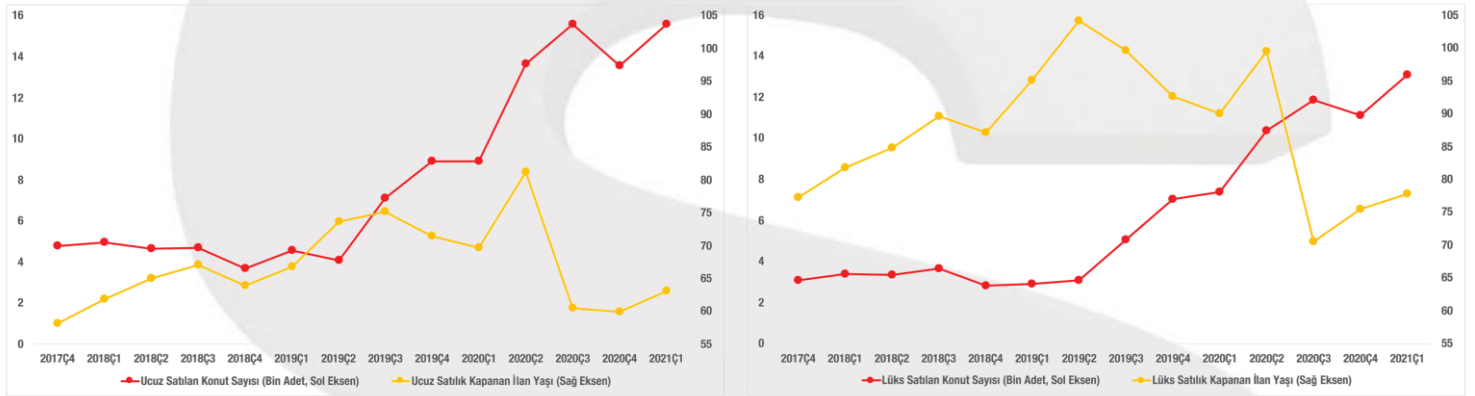
Kaynak: Betam, sahibinden.com, TÜİK

¹¹Konut kredi faiz oranı Mart ayında yüzde 11,4 iken Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde 11,4 – 11,6 – 11,2 olarak gerçekleşmiştir. BDDK verisinden hesaplanan reel kredi tutarları ise 2003 fiyatlarıyla Mart ayında 459 bin TL'den Nisanda 463 bine yükselmiş, Mayıs ve Haziran'da ise bir miktar azalarak 457 ve 453 bin TL'ye gerilemiştir. Faizlerde büyük indirim ve kredi tutarında yüksek artış Temmuzdan itibaren devreye girmiştir. Faiz oranı yüzde 9,3'e gerilerken reel kredi tutarı da 492 bine yükselmiştir.

iii) Kapatılan ilan yaşı ve ucuz-lüks konut piyasasında satış miktarları

Şekil 25 ucuz ve lüks konutlardaki ilan yaşam süreleriyle satılan konut sayılarının seyrini göstermektedir. Bu göstergeler birbiriyle ve Türkiye genelindeki karşılıklarıyla uyumlu seyir izlemişlerdir. Ancak, 2020 Ç4-2021 Ç1 dönemlerinde ucuz ve lüks konutların satış miktarlarıyla kapatılan ilan yaşları arasında beklentinin aksine seyirler gözlenmiştir. 2020 Ç4'te bir önceki çeyreğe kıyasla ucuz konutların satış miktarı azalırken bu konut türündeki ilan yaşı da az da olsa azalmıştır. 2021 Ç1'de ise her iki konut türündeki kapatılan ilan yaşı konut satışlarının artmasına rağmen yükselmiştir.

Şekil 25: Ucuz ve lüks konutlarda satılık kapatılan ilan yaşı ve satılan konut miktarı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

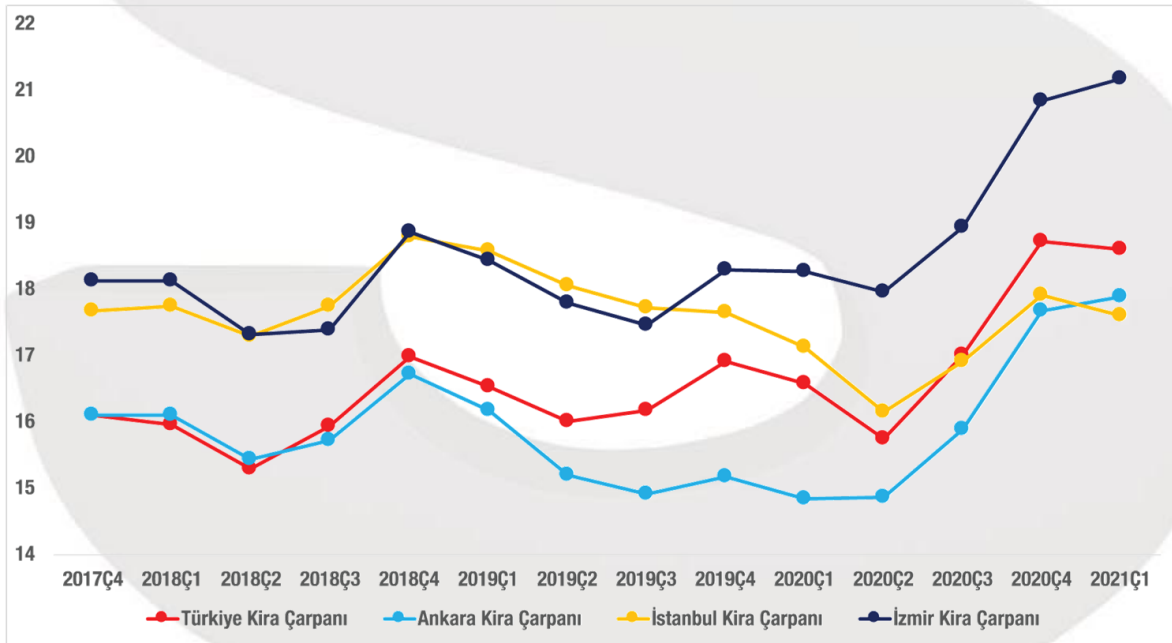
II- Konutların Değerleri ve Yıllık Kira Getirilerinde Çeşitlilik

Satış fiyatları itibarıyla konutların değerlerini yıllık kira gelirlerine oranlayarak hesaplanan ve “kira çarpanı” olarak adlandırılan gösterge konut yatırımlarının ne kadar sürede geri dönüş sağlayacağını ölçmek için kullanılmaktadır. Diğer bir ifadeyle, kira çarpanı bir konut için ödenen tutarın kira gelirleriyle kaç yılda elde edileceğini göstermektedir. Bu oranın yüksek çıkması konut yatırımlarında geri dönüş süresinin uzun olduğunu (konutların göreceli olarak pahalı olduğunu), düşük çıkması ise konut yatırımlarında kısa sürede geri dönüş sağlanacağını (konutların göreceli olarak ucuz olduğunu) göstermektedir. Dünya ölçeğinde özellikle büyük kentlerde yakından takip edilen bu gösterge konut sektöründe yatırımların cazibesinin yapısal bir ölçüsü olarak kabul edilir. Bir bakıma kira çarpanı nereden ev almalı sorusuna yatırım getirisi itibarıyla yanıt teşkil etmektedir. Kısa ve orta vadede oldukça istikrarlı olan bu oran kentten kente çok büyük farklılıklar sergilemektedir. Bu bölümde kira çarpanının büyük şehir statüsüne sahip illerde son üç yıl içinde çeyrekler itibarıyla aldığı değerler karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır.

1) İstanbul, Ankara ve İzmir’de kira çarpanı

Şekil 26’da İstanbul, Ankara ve İzmir’de konut değeri/yıllık kira geliri oranı ile ifade edilen kira çarpanı, Türkiye geneli için hesaplanan kira çarpanıyla birlikte yer almaktadır. Türkiye kira çarpanı illerin kira çarpanları için bir referans seviyesi oluşturduğundan şekillerde gösterilmiştir. 2021 Ç1’de ülke genelinde 18,6 yıl olan kira çarpanı İstanbul’da 17,6 yıl, Ankara’da 17,9 yıl, İzmir’de ise 21,1 yıl olmuştur. Kira çarpanında son üç yılın gelişmeleri mercek alındığında üç büyük kent arasında dikkat çekici farklılaşmalar gözlemlenmektedir. Ankara kira çarpanı uzun süre İstanbul ve İzmir çarpanının altında seyretmiş diğer ifadeyle kira getirisi konut değerine göre daha yüksek olmuştur. Bununla birlikte son bir yılda Ankara kira çarpanının İstanbul kira çarpanı seviyesini yakaladığı hatta bir miktar geçtiği görülmektedir. Bir diğer dikkat çeken gelişme de İzmir kira çarpanının 2019’un ikinci yarısından itibaren olumsuz anlamda ayrılmaya başlayarak yükselişte olmasıdır. 2021 ilk üç ayı itibarıyla İzmir’de konut değeri yıllık kira getirisinin 21 katına çıkarak İstanbul ve Ankara’ya kıyasla belirgin ölçüde daha yüksek bir seviyeye gelmiştir. Bu dönemde kira çarpanında görülen yıllık değişimleri incelediğimizde (Ek Tablo 1) kira çarpanının Türkiye genelinde yüzde 12,2, İstanbul’da yüzde 2,8, Ankara’da yüzde 20,5 ve İzmir’de yüzde 15,8 arttığı görülmektedir.

Şekil 26: Üç büyük ilde satış fiyatının yıllık kira gelirine oranı



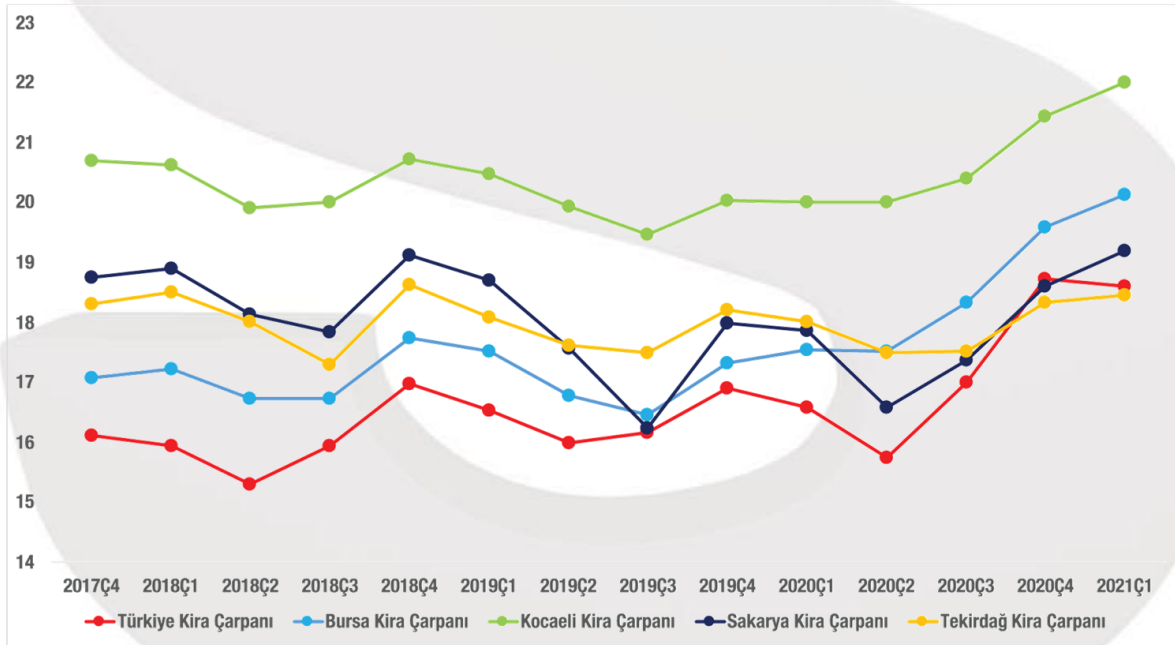
Kaynak: Betam, sahibinden.com

2) İller arası kira çarpanı farklılıkları

Şekil 27-33'te son üç yılda büyükşehir statüsündeki 24 ilin kira çarpanları Türkiye genelindeki kira çarpanıyla birlikte yer almaktadır¹². Bu 24 il coğrafi komşuluk ve başlıca ekonomik faaliyetler dikkate alınarak 7 grupta toplulaştırılmıştır.

Şekil 27'de Marmara Bölgesi'ndeki sanayi illerini içeren grubun (Bursa, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ) kira çarpanları gösterilmektedir. Bu gruptaki illerin kira çarpanları birbirine benzer ve yatay bir seyirde hareket etmiştir. Bu illerden Bursa, Sakarya ve Tekirdağ'ın kira çarpanları Türkiye genelinin az da olsa üzerindedir. Bununla birlikte Bursa'da 17 yıl civarında seyreden kira çarpanının son dönemde 20 yılın üzerine çıkarak Sakarya ve Tekirdağ'dan ayrışma eğilimi sergilediği dikkat çekmektedir. Kocaeli kira çarpanı ise uzun süre 20-21 yıl düzeyinde seyretmiş ve 2021 Ç1'de 22 yıla yükselmiştir. Ayrıca, Kocaeli'ndeki kira çarpanının diğer illerdeki oranların ortalama 2 yıl ve üzerinde olduğu görülmektedir. 2021 Ç1'de kira çarpanı Kocaeli'nde 22 yıl, Bursa'da 20,1 yıl, Sakarya'da 19,2 yıl, Tekirdağ'da ise 18,5 yıl olmuştur. Kocaeli'nde kira geliri amaçlı konut yatırımının diğer üç sanayileşmiş ile kıyasla daha düşük bir cazibeye sahip olduğu görülmektedir.

Şekil 27: Bursa, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ'da Kira Çarpanı



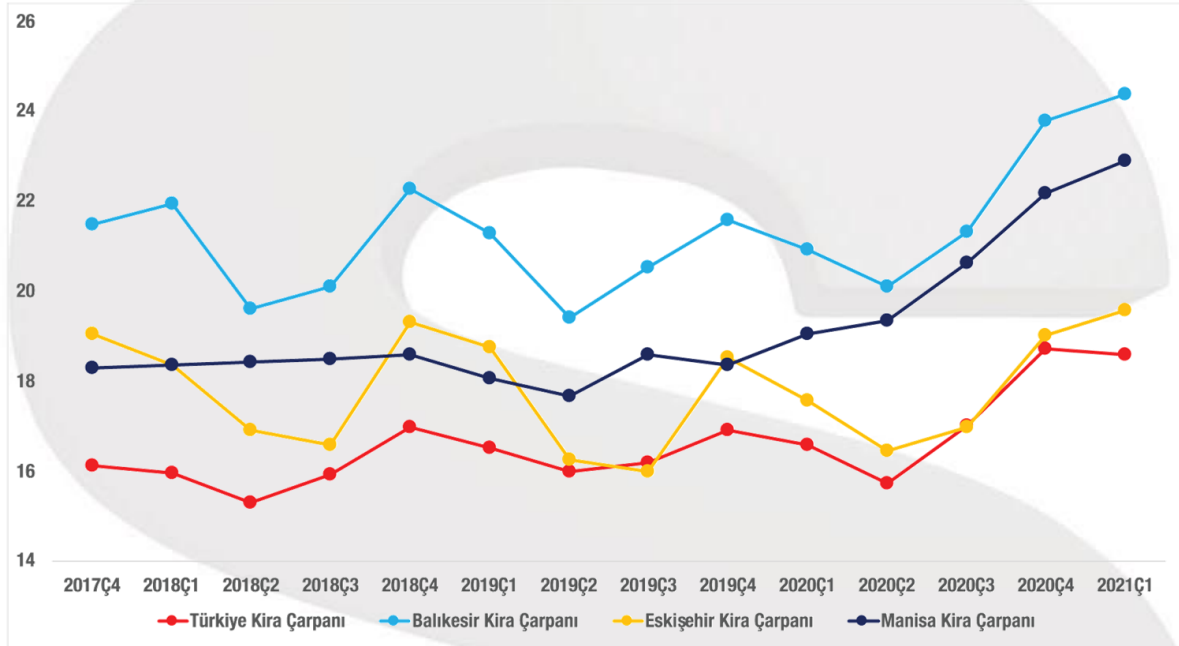
Kaynak: Betam, sahibinden.com

Şekil 28'de Ege Bölgesi'nin sanayi illeri grubunun (Balıkesir, Manisa, Eskişehir) kira çarpanları yer almaktadır. Bu illerin kira çarpanları da Türkiye ortalamasının üzerindedir. Balıkesir'de kira

¹²Veri eksikliği nedeniyle büyük şehir statüsündeki 3 il, Kahramanmaraş, Ordu ve Van incelemeye dahil edilmemiştir.

çarpanı dalgalanma gösterse de bu bölgedeki diğer illerin kira çarpanlarından yüksek, Eskişehir’de kira çarpanı ise diğer illerdekine göre düşüktür. Son bir yıllık dönemde Manisa’da belirgin bir artış görülmektedir. 2021 Ç1’de kira çarpanı Balıkesir’de 24,4 yıl, Manisa’da 22,9 yıl, Eskişehir’de ise 19,6 yıl olmuştur. İstanbul, Ankara ve İzmir’in dışında sanayi ağırlıklı 7 ilin de kira çarpanları Türkiye genelinin üzerindedir. Bu illerde konut değerlerinin kira getirilerine kıyasla nispeten yüksek olduğu anlaşılmaktadır.

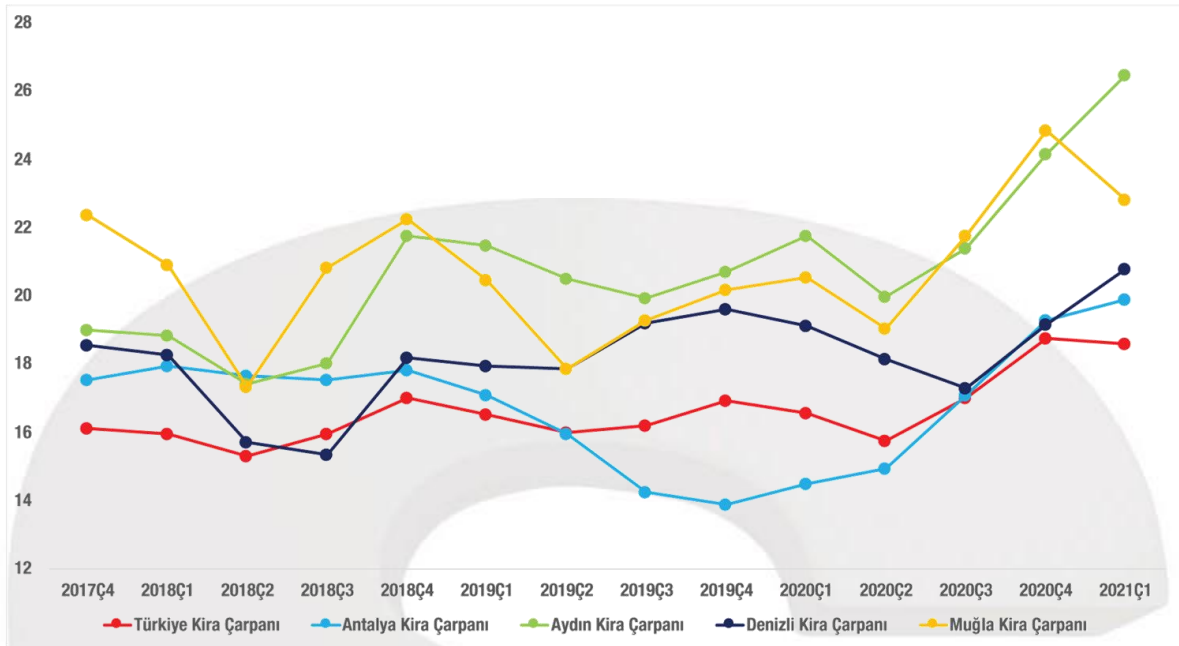
Şekil 28: Balıkesir, Eskişehir ve Manisa’da Kira Çarpanı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

Şekil 29 turizm ağırlıklı Güneybatı illerinin (Aydın, Denizli, Muğla, Antalya) kira çarpanlarını kapsamaktadır. En yüksek kira çarpanı Aydın’da ölçülmüştür. Bu bölgedeki illerde hesaplanan kira çarpanları Türkiye genelinin üzerindedir. 2021 Ç1’de kira çarpanı Aydın’da 26,5 yıl, Muğla’da 22,8 yıl, Denizli’de 20,8 yıl, Antalya’da ise 19,9 yıl olmuştur.

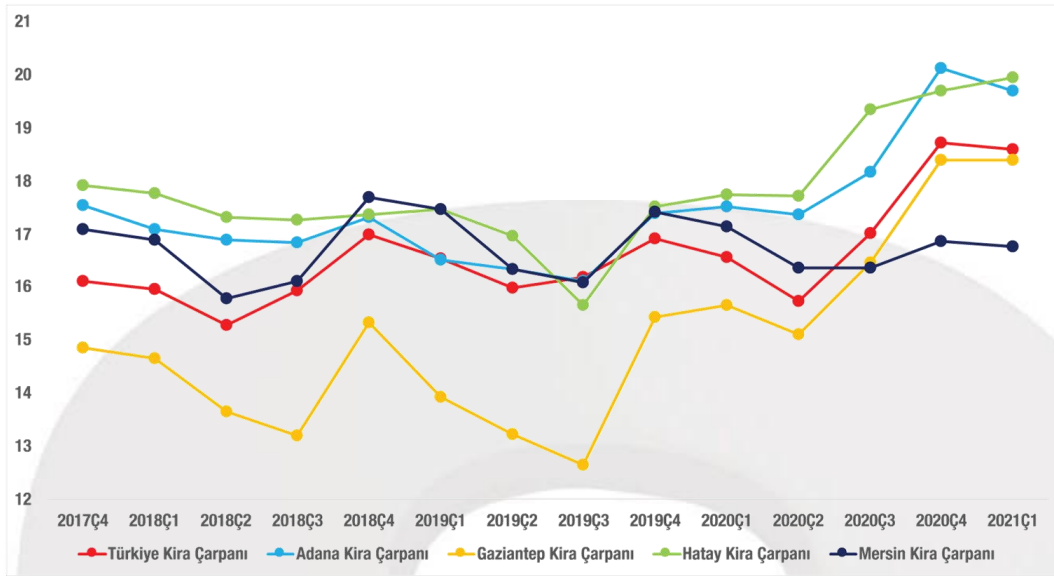
Şekil 29: Antalya, Aydın, Denizli ve Muğla'da Kira Çarpanı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

Şekil 30 Doğu Akdeniz'in sanayi ve tarım ağırlıklı illerinin (Adana, Gaziantep, Hatay, Mersin) kira çarpanlarının seyrini göstermektedir. Bu illerin kira çarpanları Gaziantep hariç 2019'un üçüncü çeyreğine kadar Türkiye ortalamasına oldukça yakın seyretmiştir. Gaziantep'te kira çarpanının uzun bir süre 14 yıl civarında diğer illerin oldukça altında kaldığı dikkat çekmektedir. Ancak, bu ilde kira çarpanının 2019 Ç4'ten sonra hızla yükseldiği görülmektedir. Bu yükseliş cari satış fiyatlarındaki artışın, kiralardaki artışın üzerinde olmasından kaynaklanmıştır. Keza aynı nedenle Adana ve Hatay'da da kira çarpanında hızlı artışlar söz konusudur. Mersin'de kira çarpanı incelenen üç yıl boyunca istikrarlı bir şekilde 17 yıl civarında kalmıştır. Bu ilde cari satış fiyatları ile cari kiralardan düzenli olarak hemen hemen aynı oranda arttıkları görülmektedir. 2021 Ç1'de kira çarpanı Hatay'da 19,9 yıl, Adana'da 19,7 yıl, Gaziantep'te 18,4 yıl, Mersin'de ise 16,8 yıl olmuştur.

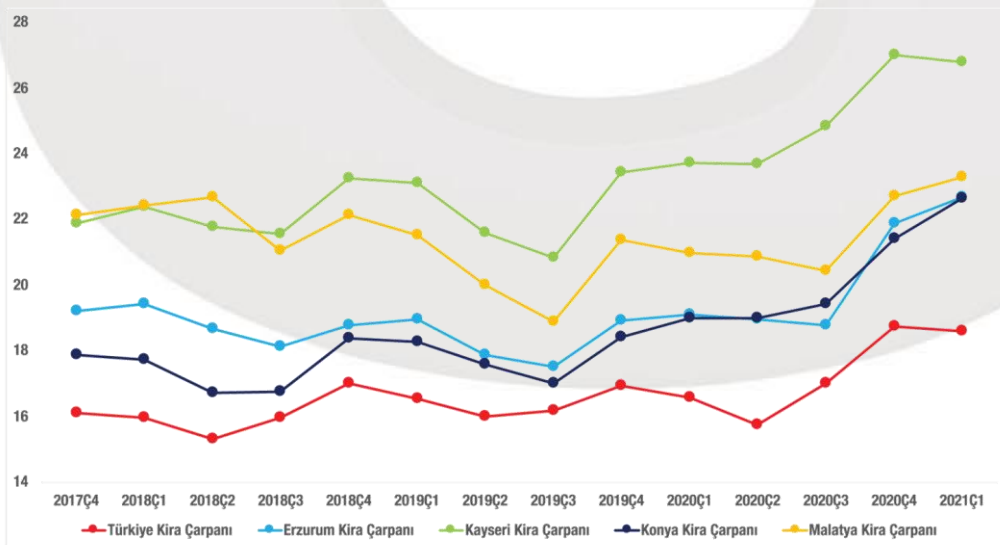
Şekil 30: Adana, Gaziantep, Hatay ve Mersin’de Kira Çarpanı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

Şekil 31 Orta Anadolu’da sanayi ve tarım ağırlıklı illerini içeren grubun (Erzurum, Konya, Kayseri, Malatya) kira çarpanlarını göstermektedir. Bu illerin tamamında incelediğimiz dönem boyunca kira çarpanları Türkiye ortalamasının üzerindedir. Kayseri kira çarpanı 2018’in ikinci yarısından itibaren ayrılmaya başlamış ve 2020 sonunda 26 yıla kadar yükselmiştir. Kayseri 30 büyük il arasında en yüksek kira çarpanına sahip il olarak öne çıkmaktadır. Diğer ifadeyle Kayseri kiralık konut yatırımında en düşük getiriye sahip il durumundadır. 2021 Ç1’de kira çarpanı Kayseri’de 26,8 yıl, Malatya’da 23,3 yıl, Erzurum’da 22,7 yıl ve Konya’da 22,6 yıl olmuştur.

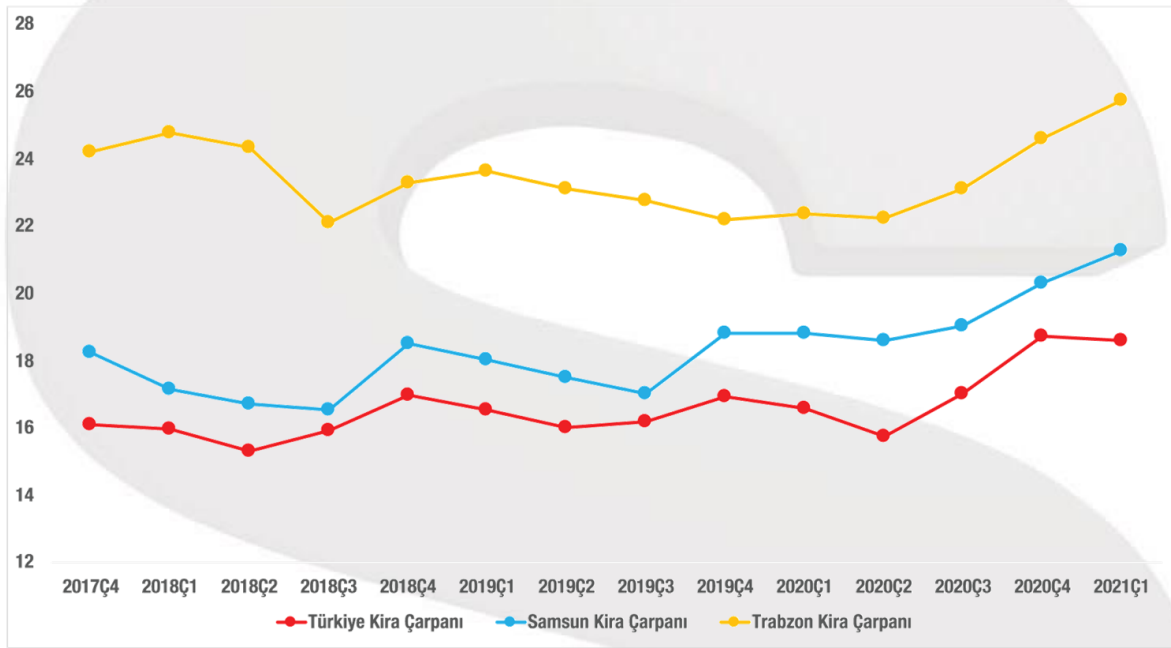
Şekil 31: Erzurum, Kayseri, Konya ve Malatya’da Kira Çarpanı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

Şekil 32 Karadeniz'in iki büyük şehir statüsündeki illeri olan Samsun ve Trabzon'un kira çarpanlarını göstermektedir. Trabzon en son ulaştığı 26 yıla yakın bir düzey ile Kayseri'den sonra en yüksek kira çarpanına sahip ikinci ilimizdir. Buna karşılık Samsun kira çarpanı 18 yıl civarında hareket ettikten sonra 2020'de ılımlı bir yükselişin ardından 20 yılı aşmıştır. Bu iki Karadeniz ili arasında 4 yıl gibi belirgin bir fark olması dikkat çekmektedir. 2021 Ç1'de kira çarpanı Trabzon'da 25,8 yıl, Samsun'da ise 21,3 yıl olmuştur.

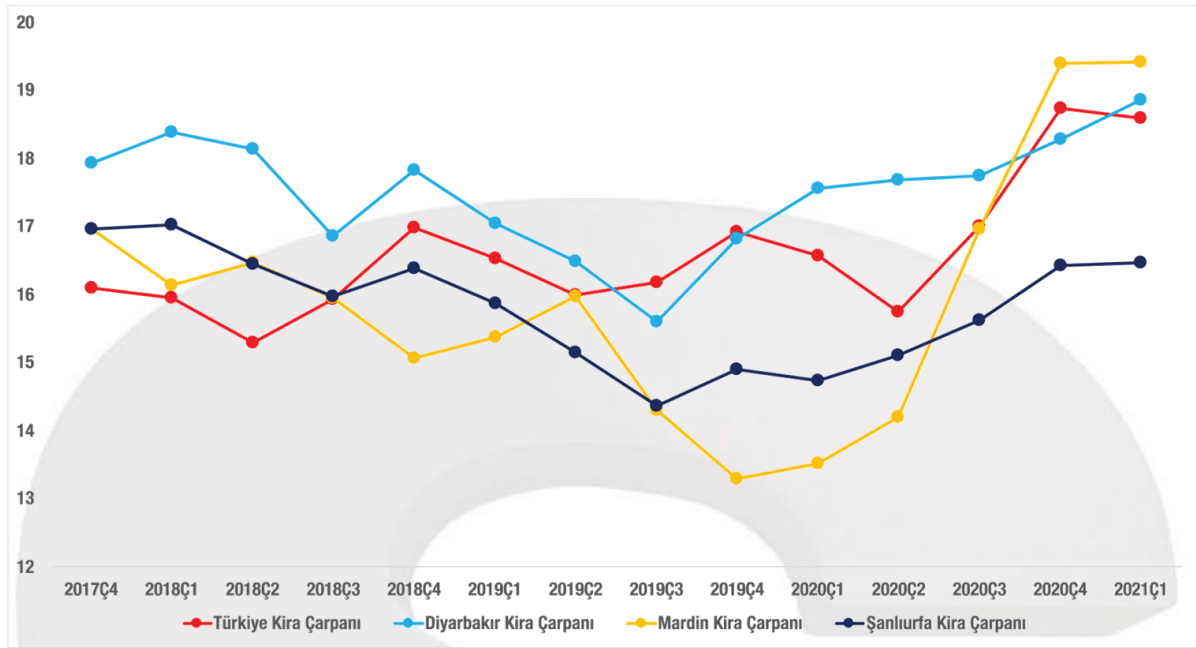
Şekil 32: Samsun ve Trabzon'da Kira Çarpanı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

Güneydoğu'nun büyük şehirlerinde (Diyarbakır, Mardin, Şanlıurfa) kira çarpanları Şekil 33'te gösterilmektedir. Bu illerde kira çarpanlarının seviyeleri ve değişimleri itibarıyla dikkat çeken birkaç nokta mevcuttur: Birincisi, bu illerde kira çarpanının diğer illerin aksine genelde Türkiye ortalaması civarında bir seyir izlemiş olmalarıdır. İkinci özellik kira çarpanının Diyarbakır'da diğer iki ile kıyasla uzun bir süre boyunca daha yüksek bir düzeyde olmasıdır. Dikkat çekici bir üçüncü özellik de Mardin'in kira çarpanında 2020 yılının ikinci yarısında son derece çarpıcı bir artışın gerçekleşmiş olmasıdır. 2021 Ç1'de kira çarpanı Mardin'de 19,4 yıl, Diyarbakır'da 18,9 yıl ve Şanlıurfa'da 16,5 yıl olmuştur.

Şekil 33: Diyarbakır, Mardin ve Şanlıurfa'da Kira Çarpanı



Kaynak: Betam, sahibinden.com

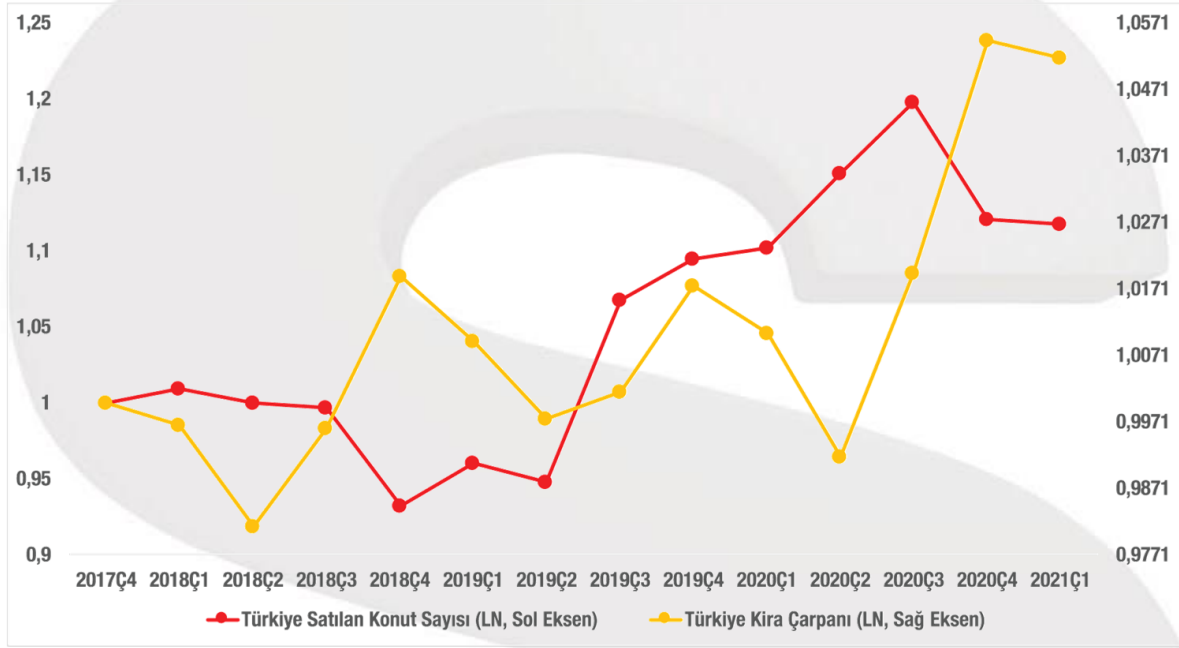
Büyükşehir statüsüne sahip 30 ilin kira çarpanlarına ilişkin kısa bir bilanço yaparsak not edilmesi gereken ilk özellik Ankara, Gaziantep ve Şanlıurfa hariç diğer 24 ilde kira çarpanlarının Türkiye ortalamasının az ya da çok üzerinde olduğudur. Bu olgu dolaylı olarak büyükşehir statüsüne sahip olmayan küçük illerde kira çarpanının büyük illere kıyasla daha düşük olduğu anlamına gelmektedir. Bir bakıma küçük illerde ortalamada kiralara konut satış değerlerine göre nispeten daha yüksek olduğu ve bu illerde konut geri dönüş sürelerinin daha kısa olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, 2020 Ç2'den sonra kira çarpanının İstanbul'da ve Mersin'de Türkiye ortalamasından düşük seyretmesi de dikkat çekmektedir. Not edilmesi gereken bir diğer özellik de Kayseri, Trabzon, Muğla, Balıkesir ve Aydın'da kira çarpanının 23-26 yıl arasında olup Türkiye ortalamasının bir hayli üzerinde olmasıdır. Bu ayrışmanın bir takım ortak özelliklerden mi yoksa rastlantısal mı olduğu ayrıca araştırılabilir.

3) Kira çarpanının seyri ve satılan konut sayısı

Yukarıda kira çarpanı için "konut yatırımlarının ne kadar sürede geri dönüş sağlayacağını ölçmek için kullanılan bir göstergedir" ifadesini kullanmış ve göstergenin düşük olduğu ölçüde satın almanın mantıklı olduğunu ifade etmiştik. Doğal olarak kira çarpanında meydana gelen değişimlerin satılık/kiralık tercihi etki etmesini bekleriz. Kira çarpanı azaldıkça konut yatırımlarının kendini amorti etme süresi de azalacağından konut satışlarının artması beklenir. Şekil 34'te Türkiye genelinde kira çarpanı (sağ eksen) ile satılan konut sayısı (sol eksen)

arasındaki ilişki gösterilmektedir¹³. Şekilden de görüldüğü üzere kira çarpanının görece hızlı arttığı dönemlerde satılan konut sayısı düşüş göstermiş, kira çarpanının azaldığı dönemlerde ise satılan konut sayısı hızla artmıştır. Bu bulgu, bu raporda incelenen reel satış fiyatı, konut kredi faizi ve hacmi, ekonomik büyüme gibi satış miktarlarının belirlenmesinde önemli role sahip etkenlerin yanı sıra kira çarpanının da bir ölçüde etkili olabileceğine işaret etmektedir.

Şekil 34: Türkiye genelinde kira çarpanı (sağ eksen) ile satılan konut sayısı (sol eksen) arasındaki ilişki

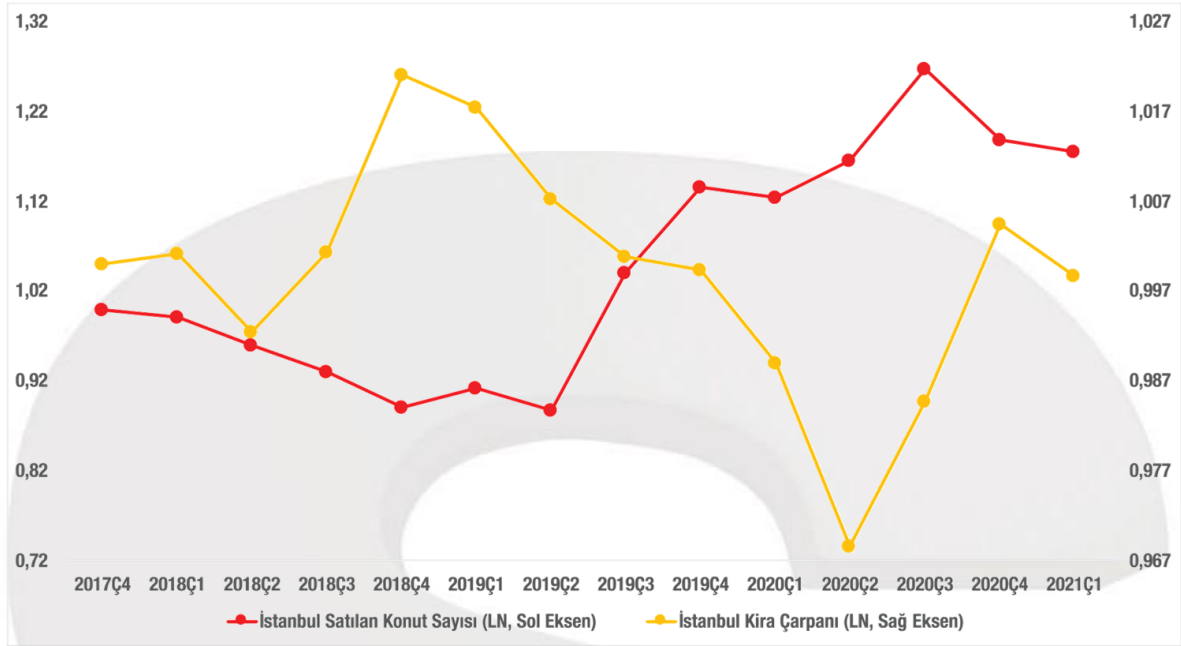


Şekil 35, Şekil 36 ve Şekil 37 sırası ile İstanbul, Ankara ve İzmir için kira çarpanı (sağ eksen) ile satılan konut sayısı (sol eksen) arasındaki ilişkiyi göstermektedir¹⁴. Bu iller arasında küçük farklar olmaklar birlikte kira çarpanı ile satılan konut sayısı arasında ortak bir ilişkiden bahsetmek mümkündür. Buna göre kira çarpanının görece hızlı arttığı dönemlerde satılan konut sayısı düşüş göstermiş, kira çarpanının azaldığı dönemlerde ise satılan konut sayısı hızla artmıştır. Ancak, 2021 Ç1’de üç büyük ildeki konut çarpanı ve konut satışları arasında önemli farklılıklar ortaya çıkmıştır. Bir önceki çeyreğe göre kira çarpanı İstanbul’da düşerken konut satışı azalmıştır. Öte yandan, aynı dönemde kira çarpanı Ankara’da ve İzmir’de yükselmiş, buna rağmen konut satışları Ankara’da artarken İzmir’de düşmüştür.

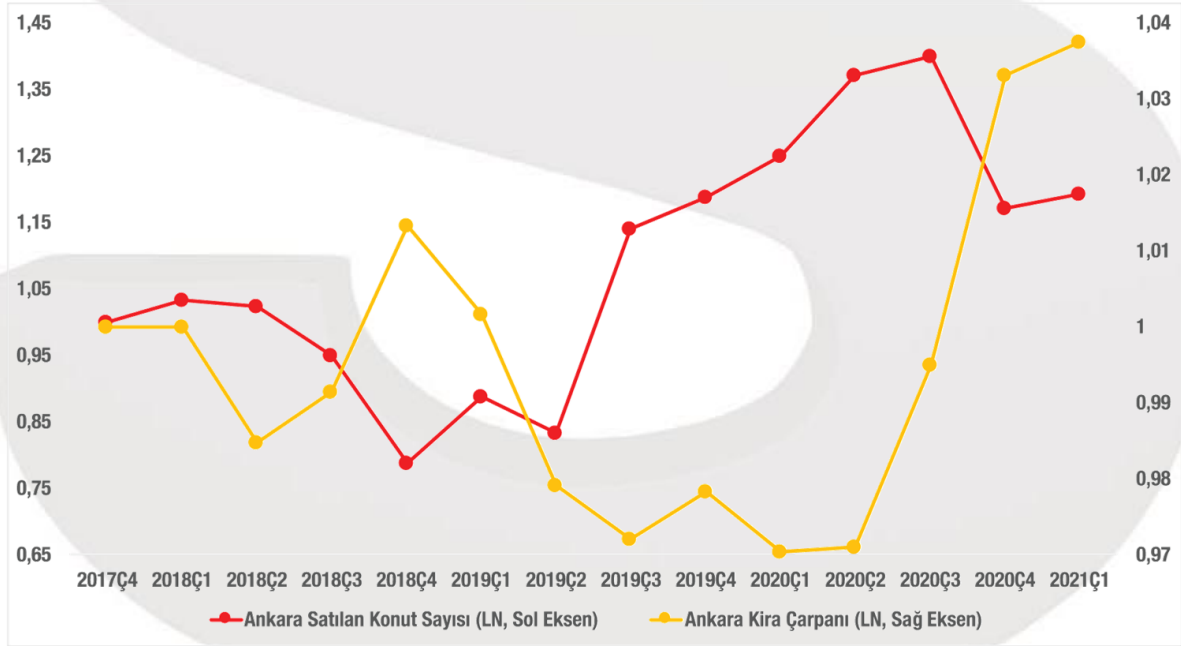
¹³Her iki değişkenin doğal logaritması alınarak başlangıç değeri 1’e normalize edilmiştir

¹⁴Her iki değişkenin doğal logaritması alınarak başlangıç değeri 1’e normalize edilmiştir.

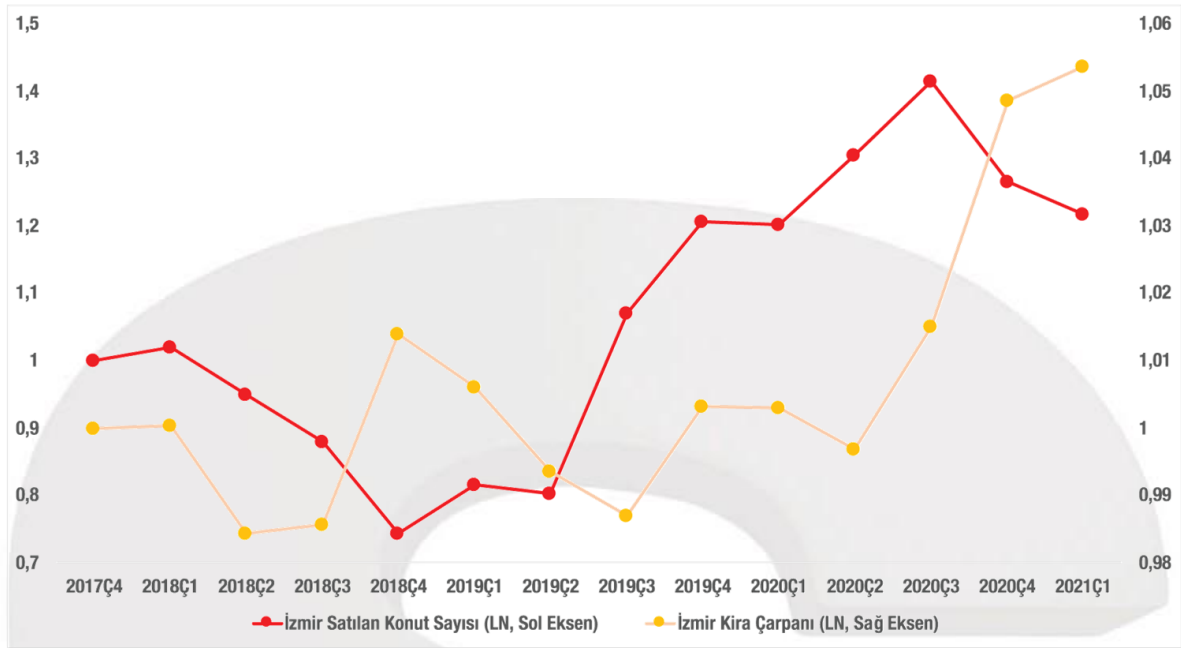
Şekil 35: İstanbul'da kira çarpanı (sağ eksen) ile satılan konut sayısı (sol eksen) arasındaki ilişki



Şekil 36: Ankara'da kira çarpanı (sağ eksen) ile satılan konut sayısı (sol eksen) arasındaki ilişki



Şekil 37: İzmir’de kira çarpanı (sağ eksen) ile satılan konut sayısı (sol eksen) arasındaki ilişki



Ek Tablo 1: Türkiye, İstanbul, Ankara ve İzmir’de kira çarpanının yıllık değişimi

Çeyrek	Türkiye Kira Çarpanı Yıllık Değişimi (%)	İstanbul Kira Çarpanı Yıllık Değişimi (%)	Ankara Kira Çarpanı Yıllık Değişimi (%)	İzmir Kira Çarpanı Yıllık Değişimi (%)
2018Ç4	5,4	6,3	3,8	4,2
2019Ç1	3,6	4,8	0,4	1,7
2019Ç2	4,6	4,3	-1,6	2,7
2019Ç3	1,5	-0,2	-5,2	0,4
2019Ç4	-0,4	-6,1	-9,3	-3,1
2020Ç1	0,3	-7,9	-8,3	-0,9
2020Ç2	-1,6	-10,5	-2,2	0,9
2020Ç3	5,1	-4,5	6,6	8,5
2020Ç4	10,7	1,5	16,5	14,0
2021Ç1	12,2	2,8	20,5	15,8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

KUTU: Büyük illerde reel konut değerlerinin karşılaştırmalı seviyesi

Yayınladığımız gerek aylık gerek ilk üç aylık konjonktür raporunda İstanbul, Ankara ve İzmir'in dışında kalan büyük illerde satılan konutların ortalama reel değerlerine değinmemiştik. Oysa son üç yılda bu iller arasında reel satış fiyatları çok farklı bir seyir izlediğinden iller arasında konutların ortalama reel değerleri de çarpıcı bir şekilde farklılaşmıştır. Bu raporumuzda 30 büyükşehirdeki reel konut değerlerinin bu yılın ilk çeyreği itibarıyla ulaştıkları karşılaştırmalı değer seviyelerini reel satılık fiyat endeksi yardımıyla göstererek bu eksikliği telafi etmek istiyoruz.

Ek Tablo 2'de 2017'nin son çeyreğinde ortalama reel konut değeri 100 kabul edildiğinde 30 büyükşehirdeki reel değer endeksinin 2021 ilk çeyreği itibarıyla ulaştıkları değeri göstermektedir. Bu tablodaki 100'den büyük değerler ilgili dönemde konut fiyatlarının enflasyon oranından hızlı arttığını dolayısıyla konutların değer kazandığını, 100'den düşük değerler ise enflasyon oranının konut fiyatlarından yüksek olduğunu dolayısıyla konutların değer kaybettiğini göstermektedir. İncelenen dönemde reel endeks 2021 Ç1'de Türkiye genelinde 95 olmuştur. Bu seviye ülke genelinde konut satış fiyatlarındaki toplam artışın enflasyon oranındaki toplam artıştan 5 puan daha düşük olduğunu göstermektedir. Büyükşehirlerdeki reel satış fiyatı değerlerini incelediğimizde büyük farklılıklar karşımıza çıkmaktadır. Konut değerlerinin bazı illerde önemli düzeyde arttığı, bazılarında ise belirgin bir şekilde azaldığı görülmektedir.

Antalya (yüzde 28,6), Aydın (yüzde 27,4), Gaziantep (yüzde 26,8), Mardin (yüzde 25,4), Kahramanmaraş (yüzde 23,1) ve Mersin (yüzde 21,5) konut reel satış fiyatlarında en yüksek artışların gerçekleştiği iller olmuştur. Buna karşılık Sakarya (yüzde 8,9), Ordu (yüzde 10,4), Kocaeli (yüzde 12,8), Trabzon (yüzde 13,4) ve Erzurum (yüzde 17,5) konut reel satış fiyatlarının en çok düştüğü, farklı söylersek konutların en fazla değer kaybına uğradığı illerdir.

İller	Konut Reel Satış Fiyat Endeksi
Türkiye	95,0
Antalya	128,6
Aydın	127,4
Gaziantep	126,8
Mardin	125,4
Kahramanmaraş	123,1
Mersin	121,5
Malatya	109,0
Diyarbakır	108,0
Van	107,3
Şanlıurfa	106,5
Balıkesir	104,0
Eskişehir	102,3
Hatay	102,1
Ankara	101,7
İzmir	101,1
Manisa	99,6
Samsun	99,6
Konya	98,1
Adana	97,0
Denizli	94,0
Tekirdağ	93,3
Kayseri	92,6
Muğla	92,1
Bursa	91,7
İstanbul	91,4
Sakarya	91,1
Ordu	89,6
Kocaeli	87,2
Trabzon	86,6
Erzurum	82,5

İşbu rapor; sahibinden.com'da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan işbirliği sonucunda hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com'un ve BETAM'ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.