

## KONUT SEKTÖRÜNDEKİ FİYAT ARTIŞLARI

T.C.M.B. Mart/2021 dönemine ilişkin konut fiyat endekslerini açıkladı. Bir önceki yılın aynı dönemine göre endeks nominal olarak yüzde 32, reel olarak yüzde 13.6 arttı. Üç büyük ilde en yüksek artış yüzde 33.9 ile İzmir ilinde gerçekleşti. İzmir'i sırasıyla yüzde 30.3 oranıyla Ankara, yüzde 28.9 ile İstanbul takip etti.

Türkiye'nin de üyesi bulunduğu OECD'de (37 üye ülkede) konut fiyatları 2020'nin üçüncü çeyreğinde yüzde 5 artarak son 20 yılın rekor seviyesine ulaştı. Gelişmiş ülkelerin hemen tümünde durum paralel gidiyor. Pandeminin kuşkusuz bunda etkisi var. Evden çalışma ve müstakil ev talebi fiyatların hızlı artışına neden oldu. A.B.D.de de benzer durum var. Analistlere göre A.B.D'de mortgage krizinden farklı olarak bu defa gerçek talep var. Ailelerin pandemi sonrasında şehir dışında bahçeli müstakil evlere ilgisi çok arttı. TÜİK verilerine göre geçtiğimiz yıla oranla konut satışları yüzde 52.8 oranında düşmesine rağmen fiyatlar hala çok yüksek seyrediyor. Özellikle Ege ve İzmir sahil bandında fiyatlar hala piyasa beklentilerinin çok üstünde seyretmeye devam ediyor. Ör; Çeşme'de geçen yıl satılmayan gayrimenkullerin fiyatları yükselmeye devam ediyor. Arz fazlasına rağmen fiyatlar düşmüyor. Bu da bize "Konut Balonu" riskini akla getiriyor. Konut kredi faizlerinin yüksek seyri, enflasyonun kontrol edilemeyişi, döviz kurlarının hızla artmaya devam etmesi, inşaat maliyetini oluşturan girdilerin bir önceki yıla göre hızlı yükselişi sektörü olumsuz etkiliyor. Satıcılar, yeni konut yapımında girdi fiyat artışlarının yüksek oluşu nedeniyle talep olmamasına rağmen fiyat arttırmaya devam ediyorlar.

Ekonomide önemli bir yeri olan ve birçok yan sektörü de yakından ilgilendiren konut piyasasında istikrar için en önemli konu makroekonomik yapının bugünkü olumsuz yapısının düzeltilmesi gerektiğidir. Fiyat ve finansal istikrarı sağlayabilen, istihdam, cari ve bütçe açıklarında makul seviyeleri yakalayabilen yapıda faizler makul seviyelere inebilecek, tüm fiyat seviyelerinde olduğu gibi konut fiyatlarında da fahiş artışlar geçici olacaktır. Evrensel standartlarda demokrasi ve hukuk ortamı yaratmadan, orta ve uzun vadeli makroekonomik istikrarı sağlayabilecek bir program ve uygulama yaratmadan tüm sektörlerde olduğu gibi konut sektöründe de optimum istikrarı sağlamamız mümkün görünmüyor.