

COVID-19 GÖLGESİNDE TÜRKİYE'DE KONUT SATIŞLARI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Huriye SARIALIOĞLU

Özet

Bu çalışmada Türkiye'de son beş yılın aynı dönemindeki konut satışları ve pandemi sürecinin bu satışlara etkileri değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda konut sektörünün yapısı, arz-talep faktörleri ve genel ekonomiyle ilişkisi incelenmiş, güncel veriler ışığında salgın şartlarında gelinen nokta ele alınmıştır. İnceleme sonucunda Covid-19 salgınının görülmeye başlandığı ilk aylar itibarıyla konut satışlarının gerilemeye başladığı ve sektörde ciddi bir daralma olduğu gözlenmiştir. Bu daralmanın önümüzdeki dönemler itibarıyla devam edeceği öngörülmekle birlikte kamu bankaları öncülüğünde bankacılık sektörünün beklenen katılımıyla başlatılan düşük faiz ve uzun vadeli kredi kampanyaların bir nebze sektöre nefes aldıracağı da söylenebilir. Ancak pandeminin asıl etkilerinin görülmesi için henüz çok erken olduğu, daha net etkilerinin ileriki yıllarda görüleceği kanaatine varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Salgınlar, ekonomi, gayrimenkul, konut sektörü

Abstract

In this study, housing sales in Turkey in the same period of the last five years and the impact of Covid-19 pandemic on the sales, are evaluated. In this context, the structure of housing sector, supply-demand factors and their relation to general economy is analyzed and the current situation with regards to the pandemic is examined in light of recent statistical data. It is found that the housing sector is contracting severely and the number of houses sold is in decline in the immediate aftermath of the pandemic. Although it is expected that the contraction will continue in the coming periods, low-interest and long-term loan campaigns of the banking sector initiated by public banks will help the housing sector to breath. As a result, it is concluded that it is now early to see the real impact of the pandemic and the real effect of the pandemic will be understood only in the years ahead.

Keywords: Pandemics, economy, real estate, housing sector

Giriş

Konut üretimi, arzı ve talebi makro iktisadi açıdan önemli bir husustur. İnşaat sektöründen emlak alım-satımına, bankacılık ve finans alanlarına kadar geniş bir etki kapasitesinin içinde değerlendirilir. Bu yönüyle konut-ekonomi ilişkisi münhasıran incelemelere konu olan ve ilgili literatürü giderek yoğunlaşan bir başlıktır. ABD'deki mortgage krizi gibi, bu konuyu küresel finans krizleriyle irtibatlı hale getiren olaylar da bu yoğunlaşmanın nedenidir. Bu itibarla, 2019 yılı sonunda ortaya çıkan ve küresel ekonomik sonuçları görülmeye başlayan Covid-19 salgını ile konut sektörü ilişkisi de üzerinde çalışılması gereken bir konu olarak değerlendirilmiştir.

İnsanlık ilk çağlardan itibaren korunma ve barınma gibi ihtiyaçları için en güvenli yerleri bularak kendisine mekân edinmiştir. İlerleyen süreçte yerleşik hayata geçişle birlikte tüm sosyal ve fiziksel ihtiyaçların giderildiği mahrem yaşam alanları oluşturulmuş ve bu alanlar geliştirilerek varlığını sürdürmüştür ve bugün bu mekanlar konut adını almışlardır.

Yaşamak ve refah seviyesini artırmak isteyen insanoğlu üretmiş, üretileni bölüşmüş ve karşılıklı fayda sağlayarak sürekli gelişim ve değişimin içinde olmuştur. Bu gelişmeler günümüzde sosyal, siyasal, bilimsel, teknolojik ve ekonomik mekanizmaları ve bunların alt paydaşlarını meydana getirmiştir. Tüm bu sistemlerin başarısı alt paydaşlarının iyi ya da kötü olmasıyla ortaya çıkar.

Ekonomik sistemlerde de alt kollar/sektörler sistemin tamamını olumlu ya da olumsuz etkilemektedir. Ülkemiz ekonomik sistemi açısından inşaat sektörü ve onun önemli bir alt kolu olan konut sektörü, üretimden istihdama pek çok yapıyla ilişkili olduğundan tüm ekonomik sistem içerisinde oldukça önemli bir yer tutmaktadır.

Bugünkü dünyada konut sağladığı barınma hizmeti faydası dolayısıyla dayanıklı bir tüketim malı, gelir getiren bir sermaye malı olması niteliğiyle de önemli bir servet biriktirme aracı olarak yerini almıştır (İslamoğlu vd. 2019).

Ekonomik yapılar zaman zaman yaşanan finansal ya da finansal olmayan krizlerden etkilenmektedir. 2020 yılının ilk aylarından itibaren Türkiye’de ve tüm dünyada etkisini süren Covid-19 salgını finansal olmayan ancak ekonomik yansımaları olan bir kriz olarak tanımlanabilir. Bu bilgiler ışığında bu çalışmada Covid-19 salgını gölgesinde geçen ilk dört ayın konut sektöründeki etkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

1. Konut Sektörü ve Türkiye’de Genel Görünüm

Dünyanın en büyük yirmi ekonomisi içinde görülen ve ekonomisinde konut/inşaat sektörlerinin önemli yer tuttuğu bir ülke olarak Türkiye’nin sektöre ilişkin genel durumu, konunun anlaşılması bakımından üzerinde durulması gereken bir husustur. Bunun içinde öncelikle kavramsal bilgilerin kısaca açıklanmasında yarar vardır.

1.1. Konut ve Konut Sektörü Kavramları

Konut kavramı insan bilimleri açısından, “kum çukurlarından mağaralara, kaya oyuklarından ağaç kavuklarına, siperliklerden değişik biçimdeki kulübelere, çadırlardan ağaç ve taştan yapılmış evlere kadar değişen biçimlerde; insanın yatıp kalktığı, kötü havalardan, yırtıcı hayvanlardan, baskınlardan korunduğu, işinin dışında vakit geçirdiği ve barındığı yer” olarak açıklanırken, kent bilimleri açısından ise “bir ya da birkaç ailenin yaşaması için yapılmış, insan yaşamının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma gibi temel gereksinim konularında kolaylıkları bulunan barınak” olarak açıklanmaktadır (TÜBA 2020). Yani en genel anlamıyla konut bireyin fiziksel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayan fiziksel bir mekân olarak tanımlanabilir (Anbarcı vd. 2012).

Konut sektörü, konut üretim faaliyeti, demir, beton, çimento, kireç, tuğla, kereste, alçı, elektrik malzemesi, kum, plastik sanayi, mobilya sanayi ve daha yüzlerce sektörle doğrudan veya dolaylı olarak etkisi olan bir faaliyettir (Seçer 2011). Konut üretimi için gerekli olan üretim faktörleri ve konut yatırımlarının çarpan etkisinden dolayı konut sektörü ulusal ekonomiyi harekete

geçirebilecek güce sahiptir. İnşaat sektörünün büyük bölümünü konut inşaatı oluşturmaktadır (Özlük 2014).

1.2. Türkiye’de Konut Talebini Belirleyen Faktörler

1.2.1. Konut Fiyatları

Fiyatlar bütün mal ve hizmetlerin talep miktarını belirleyen bir unsur olduğundan, konut talebinin belirlenmesinde de konut fiyatları oldukça önemlidir. Bu yönü ile konut fiyatlarındaki değişim, konut talep miktarını belirleme gücüne sahiptir. Talep miktarı ile fiyat arasındaki negatif ilişkiden dolayı, konut fiyatlarındaki artış/azalış, konut talep miktarını azaltıcı/artırıcı etki yaratmaktadır (Yıldırım 2019).

1.2.2. Hanehalkı Geliri

Aynı çatı altında yaşayan ve ortak finansal kararlar alan insanlara hanehalkı denilmektedir. Hanehalkı tek bir birey olabildiği gibi, birden fazla kişi de olabilir (Dinler 2002). Bu bağlamda gelir, hanehalkının yaşam standardını geniş ölçüde etkileyen bir unsur olarak ödeme gücünü belirlemektedir. Genel olarak talep modellerinde gelir; bir mal veya hizmetin talebini belirleyen önemli faktörlerden biridir. Kiralık ya da özgül konut edinilmesinde, hane halkının gelirinden konut giderlerine ayrılan oranın fazla olması gelirin konut talebi açısından değerini belirlemektedir (Durkaya 2002).

1.2.3. Demografik Faktörler

Konut sektörüne nüfusun yaş dağılımlarıyla ilişkisi açısından bakıldığında yaşlı nüfus sektörü olumsuz, genç nüfus ise olumlu etkilemekte, yaşlı nüfusu fazla olan sanayileşmiş ülkeleri ileride sektör açısından önemli sıkıntılar beklemektedir (Lindh vd. 2008; Demirhan vd. 2015). Ayrıca hanehalkının eğitim düzeyi bakımından da eğitim düzeyi ve konut talebi arasında da inkâr edilemez bir ilişki bulunmaktadır (Eichholtz vd. 2014). Yaş dağılımı ve eğitim gibi faktörlerin yanı sıra nüfusun artış hızı, cinsiyet, medeni durum, aile yapısı, göç ve kentleşme gibi demografik faktörler de konut talebinin

belirleyicisi durumundadır ve konut talebini tüketim, tasarruf, üretim gibi makro ekonomik değişkenler açısından etkilemektedir (Yıldırım 2019).

1.2.4. Faiz Oranları ve Kredi Koşulları

Kredi faiz oranlarının, hanehalkının yatırım, tasarruf ve harcama kararları üzerindeki etkileri göz önüne alındığında, konut talebi üzerinde de etkilerinin var olduğunu söylemek mümkündür. Faiz oranlarının yüksek olduğu ekonomilerde, hanehalkının tasarruflar ve tasarruflarından elde ettikleri gelirlerin artmasına rağmen, yatırım amaçlı konut talebi yerine alternatif yatırım araçlarının daha karlı olması nedeniyle, konut talepleri üzerinde daraltıcı etkiler ortaya çıkmaktadır. Bu süreçte hanehalkı tasarruflarını konut piyasasına yönlendirmemekte ve artan finansman maliyetleri nedeniyle konut piyasası için ayrılan fonları kullanmaktan kaçınmaktadırlar. Düşük risk ve yüksek getiri sağlayan kamu borçlanma araçları, yatırım amaçlı konut talebine alternatif sağlamakta ve tasarruflar bu alana kaymaktadır (Durkaya 2002). Konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüşlerde ise hane halkının konut satın alma talebini artırdığı belirlenmiştir (Hatipoğlu vd. 2017).

1.2.5. Enflasyon

Konut fiyatları, ham ve nihai malların maliyeti de dahil olmak üzere çok sayıda girdiden oluşmakta ve enflasyon bunları etkilemektedir. Enflasyonist ortamda konut fiyatları da diğer mal fiyatları gibi davranmakta ve artma eğiliminde olmaktadır. Enflasyonun konut piyasası üzerindeki en belirgin etkisi faiz oranları kanalıyla oluşmaktadır. Enflasyonun yüksek olduğu durumda konut kredisi temin eden kurum ve kuruluşlar kredi koşullarında sıkılaştırmaya gitmekte ve söz konusu kredilerin faiz oranlarını yükseltmektedir. Yükselen faiz oranlarının artırdığı borçlanma maliyetleri karşısında kredi ile konut almak isteyen tüketici sayısı azalmaktadır. Düşük enflasyon oranları ise tam tersi bir mekanizmanın işlemesine yol açmaktadır (İslamoğlu vd. 2019).

1.3. Türkiye’de Konut Arzını Belirleyen Faktörler

1.3.1. Konut Talebi

Konut arzını belirleyen en önemli etmen konut talebindeki artıştır. Arz edenler talebe göre üretim yapabilmektedir. Talebin olmadığı bir dönemde yapılan arzlar nedeni ile fiyatlar düşmekte ve konut arz edenler bazı dönemlerde maliyetin altında satışlar yapmakta, önemli sermaye kayıpları yaşanmakta ve iflaslar meydana gelmektedir. Bu gibi durumların yaşanmaması için konut üretimi yapan firmalar piyasada ki arz talep dengesini iyi takip etmek zorundadırlar (Seçer 2011).

1.3.2. Konut Fiyatları

Genel anlamda konut arzı piyasadaki talebe bağlı olduğu gibi ilgili malın piyasa fiyatına da bağlı olarak oluşmaktadır. Konut fiyatının artması konut arzının artmasına neden olacaktır. Konut arz dengesi konutun üretim cephesini oluşturmaktadır. Üretimin sürekliliği için üreticiler piyasalarda oluşacak dalgalanmalardan minimum seviyede etkilenmelerini sağlamak ve konut fiyatlarını makul düzeyde tutmaya başarmasına bağlı olmaktadır (Çelik 2019).

1.3.3. Konut Maliyeti

Üretimi etkileyen unsurlardan biri de maliyetlerdir. Maliyetler azalırsa üretim bundan olumlu etkilenir. Zira üretici için, azalan maliyet demek, daha fazla üretim veya daha fazla kar demektir. Buna mukabil maliyetlerin artması üretimi olumsuz etkiler. Maliyetlerin artması, hem kar marjını düşürür hem de üretimin azalmasına yol açabilir. İktisat biliminde arz kavramı ile ilgili tanımlar yapılırken bu durum özellikle vurgulanmaktadır. Bu bağlamda maliyet arzı yani üretim miktarını etkileyen en önemli değişkenlerden biri olarak tanımlanmaktadır (Baykal vd. 2018).

1.3.4. Faiz Oranları ve Kredi Koşulları

Konut fiyatlarının genel ekonomik koşullardan etkilenmesi kapsamında, ekonomik büyüme ve gelir artışı da konut (kredisi) talebi ile birlikte konut fiyatlarını etkilemektedir. Ayrıca, genel

ekonomik koşulların etkisiyle biçimlenen konut kredisi ortalama vadesi ve konut kredisi faiz oranları da konut fiyatları üzerinde etkili olmaktadır (Coşkun 2016).

Konut piyasasında faiz oranında görülecek artış veya azalış hem konut talebini etkilediği hem de konut arzı üzerinde de baskı yaratmaktadır. Faiz sermayenin veya yatırımın maliyetini oluşturduğu için, faiz ve konut üretimi arasında ters yönlü ilişki mevcuttur. Çünkü faiz konut girdileri olarak düşünülürse, artan faiz maliyetlerin artmasına sebep vermektedir bu durumda maliyet enflasyonu yaratmaktadır. Artan maliyet konut üretim fiyatlarının artmasına sebep olduğu için konuta olan talebin daralmasına ve konut üretiminin azalmasına neden olmaktadır (Yükruk 2018).

1.3.5. Hükümet Politikaları

Talep yönlü politikalar tüketicilere direkt olarak verilen teşviklerdir. Bu teşviklerin amacı dar gelirlilerin konut sahibi olmasını sağlamak ve konut talebini arttırmaktır. Bu teşviklere kiralık konut piyasasındaki konut alım gücünü arttırıcı konut senetleri, sertifikalar, mortgage faizinden elde edilen gelirin düşülmesi ve konut vergilerinin diğer vergi gelirlerinden düşülmesi örnek gösterilebilir (Duvarcı 2016).

1.3.6. Arsa ve Altyapı

Konut inşa maliyetlerinin büyük bir kısmını oluşturan arsanın, bu yönü ile konut arzı üzerinde güçlü etkiler oluşturması beklenmektedir. Arsa ve altyapı koşullarının yetersizliği, maliyetleri artırdığı gibi, konut fiyatları üzerinde de baskı yaratmaktadır (Yıldırım 2019). Altyapı ve konut tamamlayıcı mallardır. Makul fiyatlarla, yeterli konut arsası bulunamadığında konut arzı daralır. Herhangi bir arazinin arsa niteliğine sahip olabilmesi için, arazinin konut yapımına elverişli bir konumda olması, altyapısının tamamlanmış olması, imar planları içerisinde olması gerekmektedir. Diğer taraftan bu arsanın bulunduğu bölgede, ulaşım, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı unsurlarının sağlanması gerekir. Bir

kentteki altyapı durumu konut fiyatını, ne tip konut yapılacağını, yerleşim yoğunluğunu ve dağılımını belirler (Duvarcı 2016).

1.4. Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Önemi

Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun dünyanın bütün ülkelerinde konut sektörü, ekonominin önemli bir ögesidir. Konut üretimi, bir yandan barınma gibi bir ana sosyal gereksinimi karşılarken, diğer taraftan bu sektöre yapılan yatırımlar, gerek sektöre girdi veren üretim sektörleri üzerinde yarattığı etkiler, gerekse doğrudan ve dolaylı olarak gelişmesini sağladığı istihdam olanakları ile ekonomik açıdan da önemlidir (Özgün 2010).

Türkiye için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektörün gelişme hızı etkilenmektedir. Sektörün, toplam ülke büyümesine karşı duyarlılığı da yüksektir (Dalkılıç vd. 2018). Bu finansal duyarlılık nedeniyle konut sektörü ekonominin tamamını etkileyen önemli bir sektör haline gelmiştir. Konut piyasasında oluşan bir değişim ekonomik konjonktürü etkileyerek reel ekonomide oluşan parasal etkilerin aktarımında önemli bir yere sahip olmaktadır. Oluşan bu durum finansal sistemin dengesine etki etmektedir (Bekmez vd 2013).

Konut piyasası ekonomide önemli bir ağırlık oluştururken aynı zamanda tüketici harcamaları ve toplam refahın da önemli bir göstergesidir. Konut piyasası aynı zamanda Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya (GSYH) etki eden makroekonomik büyüklükler ile ilişki içindedir. Bu büyüklükler gelir, enflasyon, faiz, finansal varlıklar, yatırım, işsizlik gibi genel ekonomi içerisinde önemli bir paya sahip olan değişkenlerdir. Konut piyasasının genel ekonomik büyüklüklerle olan bu ilişkisi temelde konut harcamalarının toplam harcamalar içindeki ağırlığı ile ilişkilendirilmektedir. Konut tüketiminin aynı zamanda diğer piyasalara da etki ederek konut dışı tüketim mallarının da talebini artırması uzun dönemde gelir üzerinde yönlendirici politikaların oluşmasına neden olabilmektedir (Özpolat 2014).

2. Pandemi Gölgesinde Türkiye’de Konut Satışları

İlk kez 31 Aralık 2019 tarihinde Çin’in Hubei eyaletinin Vuhan kentinde ortaya yeni tip koronavirüsü hızla tüm dünyaya yayılarak 11 Şubat’ta Covid-19 ismini alan salgın 11 Mart 2020’de Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) tarafından “pandemi” olarak ilan edildi. Türkiye ise aldığı erken tedbirlerin sonucu olarak Avrupa ve diğer dünya ülkelerine oranla ilk vakayla 10 Mart gibi daha geç bir tarihte karşılaştı.

Covid-19 gerek dünyanın çoğu ülkesinde gerekse Türkiye’de görüldüğü günden itibaren katı sosyal tedbirlerin uygulanmasına yol açtı. Uygulanan tedbirler sağlık alanında olumlu sonuçlar verse de ekonomik dengelerin kaçınılmaz olarak zarar görmesine ve pek çok sektörün ciddi problemler yaşamasına sebep oldu.

Türkiye açısından bakıldığında zamanında atılan adımlar, sağlık sistemi ve alt yapısındaki başarılı reformlar ve özverili çalışanlar sayesinde pek çok alanda ve özellikle ekonomide Covid-19’un negatif etkilerinin diğer ülkelere kıyasla şimdilik daha az olduğunu ama daha belirgin sonuçların ilerleyen aylarda görüleceğini söyleyebiliriz. Türkiye ekonomisinde sektörel bazda inşaat sektörünün payı oldukça büyüktür. İnşaat sektörünün bir alt kolu konut sektöründeki değişikliklerin ekonomik etkileride bu anlamda önem arz etmektedir. Konut ve konut sektörü açısından ülkemizde pandemi gölgesinde geçen 2020 yılının ilk 4 ayındaki ekonomik değişiklikleri incelediğimizde şu tablo ortaya çıkmaktadır:

Tablo 1. Türkiye’de Son Beş Yılın Aynı Dönem Konut Satış Sayıları

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
2016	84,556	101,703	117,205	106,348
2017	95,389	101,468	128,923	114,446
2018	97,019	95,953	110,905	103,087
2019	72,937	78,450	105,046	84,403
2020	113,615	118,753	108,670	42,783

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu), konularına göre istatistikler, konut satışları.

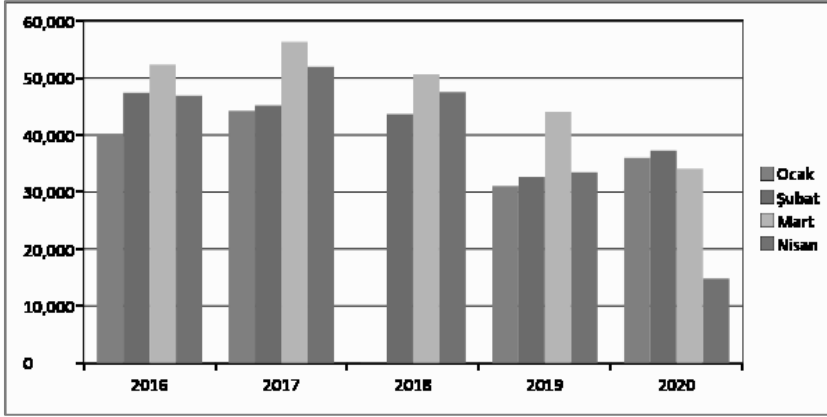
Konut satışlarında bir önceki yıla oranla Ocak ayında %55.71, Şubat ayında %51.37, Mart ayında 3.44, artış, Nisan ayında ise %49.31 düşüş gerçekleşmiştir. Görülmektedir ki pandemi, Türkiye’de vaka tespiti yapılana kadar konut sektöründe olumsuz etki göstermemiştir. Ancak ilk vakanın görülmesiyle birlikte ciddi düşüş başlamış ve nisan ayında kendisini daha da hissettirmiştir.

Tablo 2. Türkiye’de Son 5 Yılın Aynı Dönemindeki Konut Satışları

		Ocak	Şubat	Mart	Nisan
İlk El Satış	2016	40,077	47,409	52,374	46,908
	2017	44,235	45,215	56,376	51,988
	2018	44,363	43,713	50,701	47,534
	2019	31,048	32,648	44,163	33,443
	2020	36,040	37,303	34,089	14,848
2. El Satış	2016	44,479	57,294	64,831	59,440
	2017	51,154	56,253	72,547	62,458
	2018	52,656	52,240	60,204	55,553
	2019	41,889	45,802	60,883	50,960
	2020	77,575	81,450	74,581	27,935

Kaynak: TÜİK, konularına göre istatistikler, konut satışları.

Konut satışlarını ilk ve 2. el satışlar açısından incelediğimizde, son dört yıldır 2. el konuta eğilimin giderek arttığı görülmektedir. Mart ve Nisan aylarında salgın kaynaklı yaşanan düşüşün büyük payının %55.60 oranla ilk el satışlarda olduğu, 2. el satışlarda %45.18 oranla ilk ele göre daha az düşüş yaşandığı, salgının olumsuz etkilerinin ilk el satışlarda daha çok olduğu görülmektedir.

Grafik 1. Türkiye’de Son Beş Yılın Aynı Dönem İlk El Konut Satışı

Kaynak: TÜİK, konularına göre istatistikler, konut satışları.

İlk el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre 2020 yılının Ocak ayında %16.1, Şubat ayında ise %14.3 artmış, Mart ayında %22.8, Nisan’da ise %55.60 oranında gerilemiştir. Bu durum, salgın şartlarının oluşturduğu olumsuz ortamdan kaynaklanmaktadır.

Tablo 3. Türkiye’de Son Beş Yılın Aynı Dönem İpotekli Konut Satışı

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
2016	26,584	30,455	38,822	33,429
2017	35,993	38,676	50,424	43,334
2018	28,678	27,916	32,786	27,912
2019	6,537	8,890	22,762	22,461
2020	42,237	43,733	43,329	17,088

Kaynak: TÜİK, konularına göre istatistikler, konut satışları.

Son beş yılın aynı dönem ipotekli konut satışlarını incelediğimizde, özellikle 2019 yılında yaşanan genel düşüş göze çarpmaktadır. İpotekli satış oranları konut kredi faiz oranlarıyla doğrudan ilişkilidir. Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte 2020 yılında ipotekli satışlarda yaşanan büyük yükseliş salgının etkileriyle sert bir düşme eğilimine girmiştir.

Tablo 4. Türkiye’de Son Beş Yılın Aynı Dönem Tüfe Fiyat Endeksi (Tüketici Fiyatları)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
2016	9.58	8.78	7.46	6.57
2017	9.22	10.13	11.29	11.87
2018	10.35	10.26	10.23	10.85
2019	20.35	19.67	19.71	19.50
2020	12.15	12.37	11.86	10.94

Kaynak: TCMB (Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası), enflasyon verileri.

Her türlü mal ve hizmet ekonomisinde belirleyici bir faktör olan enflasyona konut satışları açısından baktığımızda özellikle 2019 da yaşanan düşüşün önemli sebeplerinden birinin enflasyon oranları olduğu söylenebilir. 2019’un ilk dört ayında %20 dolaylarında gerçekleşen tüketici fiyat endeksi, 2020 yılına gelindiğinde %12’lere gerilemiş paralelinde konut piyasasında yükselme eğilimi görülmüştür. Ancak bir önceki yılın aynı dönemine oranla Mart ve Nisan aylarında tüketici fiyat endeksinde düşüş devam ettiği halde salgının etkilerinden dolayı konut satışlarındaki olumlu etkileri minimize olmuştur.

Tablo 6. Türkiye’de Son Beş Yılın Aynı Dönem İnşaat Maliyet Endeksi

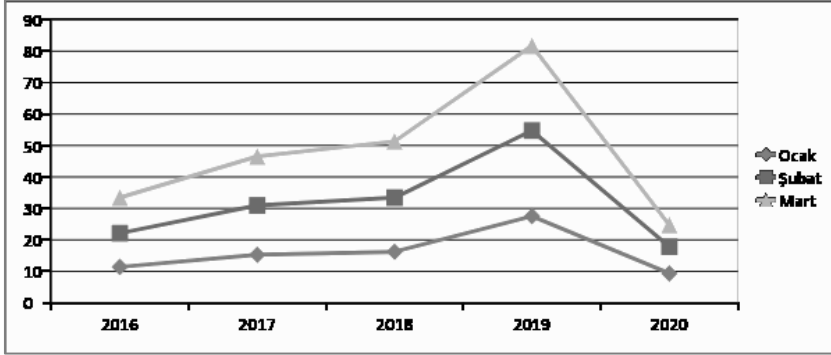
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan
2016	108.19	108.12	109.39	110.26
2017	124.69	125.09	126.43	126.84
2018	144.92	146.60	149.08	152.10
2019	184.83	186.51	189.25	192.27
2020	202.04	202.34	202.34	-----

Kaynak: TÜİK, inşaat maliyet endeksi.

Maliyetler konut piyasasında arz ve talep açısından önemli belirleyicilerdendir. Özellikle 2019 yılının aynı döneminde yaşanan maliyetlerde ki artışın tüketici fiyatlarındaki artışa önemli ölçüde bağlı olduğu açıktır. İnşaat maliyet endeksinde ki artış konut

maliyetini ve dolayısıyla satışlarını etkilemiştir. 2020 yılında enflasyon ve buna bağlı olarak inşaat maliyet endeksinin artış hızındaki düşüş eğilimini konut satışlarını artırmıştır.

Grafik 2. Türkiye’de Son Beş Yılın Aynı Dönem İnşaat Maliyet Endekslerinin Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı



Kaynak: TÜİK, inşaat maliyet endeksi.

İnşaat maliyet endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre değişimin konut satışlarını ters orantıyla etkilediği söylenebilir. Ancak salgın gibi olağanüstü bir durumla karşılaşılan mart ayı ortalarından itibaren, henüz maliyetlerde bir artış görülmemesine rağmen, konut satışlarında düşüşe geçilmesi salgın ve salgına bağlı sebeplerdendir.

4. Sonuç

Dünya tarihinde ekonomik kriz ve savaş gibi olguların insanla var olan ve sosyo-ekonomik dalgalanmalara neden olan unsurlar olduğu bilinmektedir. Ancak veba, kolera veya grip gibi salgınlar insanla var olduğu bilinse bile, insandan bağımsız bir şekilde evreni, yaşamı etkilemediği tam olarak iddia edilemez. Öyle ki nesilleri tükenen canlıların yok oluşlarını açıklamaya çalışan teorilerin bazıları salgın benzeri süreçlerle izah edilmeye çalışılmaktadır. Dolayısıyla tüm canlı yaşamı ile birlikte insandan bağımsız ve insanla birlikte var oluşa tehdit oluşturan salgın, en geniş bakış açısıyla ekonomik kriz, savaş, toplumsal kargaşa ve

benzeri olguların temel tetikleyicisi konumunda sosyo-ekonomik alanda rollerde kendini göstermiştir.

Öyle ki 14. yüzyıl itibarıyla yaşanan veba salgınının emek piyasasında, emek arz fiyatlarının artması ile birlikte feodal yapı ve toplumsal kurumlarda temsil edilme gibi toplumun temel sosyo-ekonomik dinamiklerini değiştirdiği bilinmektedir. Bugün içinde bulunduğumuz zaman dilimi içerisinde yaşanan Covid-19 salgınının ekonomik hayatta tedarik zincirlerinden, beslenme alışkanlıklarına, tüketici davranışlarından geleneksel yaşam alışkanlıklarına kadar pek çok şeyi değiştirdiği tecrübe edilmektedir.

Hiç şüphe yoktur ki her şeyi derinlemesine etkileyen bu süreç gayrimenkul arz ve talebini de yadsınamayacak bir boyut da etkilemiştir. Öyle ki bu etkileme çalışmamız dışında başka araştırmaların konusu olmakla birlikte tüketici ihtiyacı temelinde beğeni ve istek değişimlerini de birlikte getireceği öngörüle-bilmektedir (Ör: En azından balkonlu ev arama eğiliminin artması veya rezidans ta yaşamak yerine müstakil bahçeli bir evde yaşamak, ofis yerine evden çalışmanın iş merkezlerine olan talebi düşürmesi gibi).

Türkiye’de son 20 yılda inşaat sektöründe yaşanan büyüme ile birlikte konut arzının ciddi arttığı söylenebilir. Bu arza karşılık aynı dönemde 2008 küresel krizi ve 2016 darbe girişimi ile birlikte 2018-2019 yıllarında yaşanan döviz fiyatlarındaki artışı dönemleri itibarıyla dışarıda tutarsak, hükümetler tarafından faiz oranları düşük ve Türk lirasını değerli tutarak tüketici talebini canlı tutmak yönünde bir ekonomi politikası güdüldüğü bilinmektedir. Bu ekonomi politikası 2000’li yılların başı itibarıyla banka kredileriyle bugünkü kadar bağlantılı olmayan hane halkının borçlanma kapasitesi cazip hale getirmekte ve yabancı bankaların ülkemizdeki oranını tarihi seviyelerine çıkarmaktadır. Hatta ipoteğe dayalı kira öder gibi uzun vadeli (15-20 yıl) mortgage ve benzeri sistemler boy göstermeye çalışmışlardır.

Ancak krediye dayalı büyümeye dayanan ekonomi modelinde yukarıda bahsi geçen küresel kriz, darbe ve kur hareketleri borçlanma kapasitesi olarak doaygunluğa erişen tüketicinin yanı sıra konut yapım maliyetleri üzerinde de ciddi etkileri olmuştur.

Buradan hareketle konut stoklarında yukarıdaki olumsuzluklar itibariyle yığılma olduğu bilinmektedir. Çalışmada ifade edilen rakamlar dikkatlice incelendiğinde görülmektedir ki henüz Covid-19 salgınının görülmeye başlandığı ilk aylar itibariyle konut satışları gerilemeye başlamış ve sektörde ciddi bir daralma gözlenmiştir. Bu daralmanın önümüzdeki dönemler itibariyle devam edeceği öngörülebilir. Birlikte kamu bankaları öncülüğünde bankacılık sektörünün beklenen katılımıyla başlatılan düşük faiz ve uzun vadeli kredi kampanyaların bir nebze sektöre nefes aldiracağı da söylenebilir. Ancak pandeminin inşaat, konut, emlak gibi sektörlere asıl etkilerinin görülmesi için henüz çok erken olduğu, daha net etkilerinin ileriki aylarda ve tabii ileriki yıllarda görüleceği unutulmamalıdır.

Kaynakça

- Anbarcı, M., Gıran, Ö., Türkan, Y. S. ve Manisalı, E. (2012). Ürün Olarak Konut Kavramı ve Türkiye’deki Konut Satışlarının Ürün Hayat Eğrisi Yaklaşımıyla Değerlendirilmesi. *E-Journal Of New World Sciences Academy*, 7 (1): 178-188.
- Bayat, K. (2001). *Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Ankara, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Baykal, T., Dikme, H. ve Karacan, R. (2018). Kamu Konut Politikaları Açısından Türkiye’de Konut Maliyetleri ve Konut Arzı Arasındaki İlişkinin Nedensellik Analizi. *Social Sciences Research Journal*, 7 (2): 161-171.
- Bekmez, S. ve Özpolat, A. (2013). Türkiye’de Konut Talebinin Belirleyicileri: Dinamik Bir Analiz. *Tisk Akademi*, 8 (16): 170- 187.
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9 (2): 201-217.

- Çelik, C. (2019). *Türkiye İl Gruplarındaki Konut Satışlarının İncelenmesinde Kümeleme ve Panel Veri Analizi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi) Adana, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2018). Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış. *Emlak Konut Gyo Raporu*, Mayıs 2018, [Http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/File/Yatirimci/Sektorraporu/Yatirimci%20iliskileri_Sektor%20raporu_Tr.Pdf](http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/File/Yatirimci/Sektorraporu/Yatirimci%20iliskileri_Sektor%20raporu_Tr.Pdf) (erişim: 01.05.2020).
- Demirhan, A. A. ve Kurul, M. D. (2015). Türkiye Konut Sektörüne İlişkin Bileşik Öncü Göstergeler Endeksi. *Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Ekonomi Notları*. 2015 (11): 1-11.
- Dinler, Z. (2002). *Mikro Ekonomi*. Ekin Kitabevi, 14. Baskı.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi) Trabzon, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Duvarcı, M. (2016). *Türkiye Konut Sektörü ve Devletin Konut Sektörüne Müdahalesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Bolu, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Eichholtz, P. and Lindenthal, T. (2014). Demographics, human capital, and the demand for housing. *Journal of housing economics*. 26 (1): 19-32
- Hatipoğlu, Ü. ve Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi. *Bankacılar Dergisi*, 28 (100): 49-75.
- Lindh, T. And Malmberg, B. (2008). Demography and Housing Demand—What Can We Learn From Residential Construction Data? *Journal of Population Economics*. 21 (3): 521-539.
- İslamoğlu, B. ve Nazlıoğlu, Ş. (2019). Enflasyon ve Konut Fiyatları: İstanbul, Ankara ve İzmir için Panel Veri Analizi. *Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 7 (1): 93-99.
- Özlük, S. (2014). *Türkiye’de Konut Sektöründe Talep ve Arzı Belirleyen Faktörler*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi) İstanbul, Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özpolat, A. (2014). *Türkiye’de Kentleşme Politikaları ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler: Svec Analizi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi) Gaziantep, Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özgün, B. (2010). *Konut Piyasası, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Ankara, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- Seçer, T. (2011). *Konut Sektöründe Katma Değer Vergisi Uygulamalarında Özellikli Durumlar ve Bir Uygulama*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Erzurum, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB). *Enflasyon Verileri*, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Enflasyon+Verileri/Tuketici+Fiyatları> (erişim: 03.05.2020).
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). Konularına Göre İstatistikler. *İnşaat Maliyet Endeksi*, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1077 (erişim: 03.05.2020).
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). Konularına Göre İstatistikler. *Konut Satışları*, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 (erişim: 03.05.2020).
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). Konularına Göre İstatistikler. *Tüketici fiyat endeksi*, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1014 (erişim: 03.05.2020).
- Yıldırım, A. (2019). *Türkiye'de Bölgesel Konut Piyasası: Düzey-2 Bölgeleri İçin Yakınsama Analizi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) İzmir, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Yükrük, H. (2018). *Türkiye'de Konut Piyasalarının Konut Arzı ve Talebi Açısından Analizi: 1980-2016 Dönemi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Manisa, Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.