

COVID 19 PANDEMİ SÜRECİNİN TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ ÜZERİNE ETKİLERİ

Araştırma Makalesi / Research Article

Usanmaz, D. (2021). Covid-19 Pandemi Sürecinin Türkiye’de Konut Sektörü Üzerine Etkileri. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 11(3): 1352-1365.
<https://doi.org/10.30783/nevsosbilen.983406>.

Geliş Tarihi: 16.08.2021
Kabul Tarihi: 29.09.2021
E-ISSN: 2149-3871

Dilek USANMAZ

100/2000 YÖK Doktora Bursiyeri, Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi

dilekusanmaz06@gmail.com

ORCID: 0000-0003-0871-3841

ÖZ

İnsanoğlu yeryüzünde var olduğu günden itibaren sürekli barınma ve korunma ihtiyacı hissetmiştir. Bu amaçla önceleri doğada mevcut olan yerleri kullanmaya çalışmış sonrasında ise kendisi bu tür yerler inşa etme çabası içerisine girmiştir. Konut, bireyin temel fiziksel ihtiyaçlarından birisi olarak barınma ihtiyacını karşılayan, insanların güvenli ve rahat bir şekilde yaşamlarını sürdürebilmeleri gerekli olan en önemli unsurlardan birisidir. İnsanların zamanla sadece korunmak veya barınmak için değil yatırım amacıyla da konut inşa ettikleri, satın aldıkları ya da sattıkları görülmektedir. Bu bağlamda konut piyasası ekonomik yapı içerisinde önemli bileşenlerden birisi haline gelmiştir. Dolayısıyla günümüzde ülkelerin ekonomik yapısı hakkında bilgi veren önemli bir göstergedir. Konut piyasasında arz ve talebi etkileyen faktörler diğer sektörler göre çok daha karmaşıktır ve pek çok değişken söz konusudur. Konut sektörünün özellikle küresel kriz ya da küresel salgın hastalık (COVID-19) gibi dönemlerden ciddi olarak etkilendiği görülmektedir. Ancak bu etkinin boyutu ekonomik, siyasal ya da toplumsal kültüre bağlı olarak ülkeler arasında farklılıklar gösterebilmektedir. Bu bağlamda bu çalışmada COVID-19 sürecinin Türkiye’de konut sektörü üzerindeki etkileri incelenmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: COVID-19. Konut Sektörü. Konut Talebi. Konut Arzı.

THE EFFECTS OF THE COVID 19 PANDEMIC PROCESS ON THE HOUSING SECTOR IN TURKEY

ABSTRACT

Human beings have always felt the need for shelter and protection since the day they existed on earth. For this purpose, he first tried to use the places available in nature, and then he tried to build such places. Housing, one of the basic physical needs of the individual, is one of the most important elements that meet the need for shelter and that people need to live in a safe and comfortable way. It is seen that people build, buy or sell houses not only for protection or shelter but also for investment purposes. In this context, the housing market has become one of the important components in the economic structure. Therefore, it is an important indicator that gives information about the economic structure of countries today. The factors affecting supply and demand in the housing market are much more complex than other sectors and there are many variables. It is seen that the housing sector is seriously affected by periods such as the global crisis or the global epidemic disease (COVID-19). However, the size of this effect may differ between countries depending on the economic, political or social culture. In this context, in this study, the effects of the COVID-19 process on the housing sector in Turkey were tried to be examined.

Keywords: COVID-19, Housing Sector, Housing Demand, Housing Supply

GİRİŞ

Konut, bireyin temel fiziksel ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacını karşılayan, insanların güvenli ve rahat bir şekilde yaşamlarını sürdürebilmeleri gerekli olan en önemli unsurlardan birisidir. Konut, aslında tüm insanlar için temel bir hak olarak kabul edilmektedir. Konut, sadece bir meta olarak ifade edilemez, toplumsal bir çerçevede ele alınacak olursa, insanların barınma ve korunma gereksinimini sağlamasının yanında toplum için sosyal, ekonomik, siyasal ve fiziksel içeriği olan bir kavramdır.

Tarihsel sürece bakıldığında, barınma ve korunma ihtiyacının insanın yeryüzünde ortaya çıkışıyla birlikte başladığı görülmektedir. Bu süreç içerisinde, bu ihtiyacın karşılanmasına yönelik yapılar doğanın sunduğu ilkel halden günümüzdeki karmaşık ve kompleks hale gelinceye kadar sürekli değişim geçirmiştir. Gelecekte de bu çizginin devam edeceği söylenebilir. Ama değişmeyen tek şey insanın içgüdüsel olan bu ihtiyacı sürekli hissedecek olmasıdır.

Konut çok yönlü bir kavramdır. Dolayısıyla günümüzde bireyler, yerel ve merkezi yönetimler açısından son derece önemlidir. Konut piyasasının ekonomik, sosyal ve siyasal yapıyla olan ilişkisi göz önüne alındığında gelecekte de bu önemini koruyacağı söylenebilir. Dolayısıyla hükümetlerin bu konuyla ilgili oluşturacakları stratejiler ülkelerin gelecekleri açısından da üzerinde durulması gereken bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

1. KONUT KAVRAMI

Konut, genellikle kapalı bir mekân olarak insanın barınma ve korunma gereksinimini sağlayan yer olarak tarif edilebilir. Tarih boyunca insanların, hava koşullarından ve vahşi hayvanlardan korunmak ya da içinde bulunduğu dönemin koşullarına göre değişen barınma ihtiyaçlarını karşılamak için doğada mevcut olan veya kendi inşa ettikleri çeşitli mekânlar kullandıkları görülmektedir. Bu sürenin, göçebelikten yerleşik hayata geçişle birlikte doğanın sunduğu barınma olanaklarından insanın kendi inşa ettiği yapılara doğru bir değişim şeklinde gerçekleştiği söylenebilir. Konut, kişisel barınma ihtiyacını karşılamadan ötesinde ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal yönlerinden dolayı doğrudan devleti de ilgilendiren bir konudur (Önver, 2016: 5-9).

İnsanların barınmak amacıyla kullandıkları mekânlar farklı kelimeler kullanılarak tanımlanabilir. Bu bağlamda, konutun insanların yaşadığı binaları, evin ise bir yere ait olma duygusunu ifade ettiği söylenebilir (Lowe, 2011: 16-17). Bu çerçeveden bakıldığında, bir ev ile konut aynı yer değildir. Evin, inşa edilmiş herhangi bir yapıya ya da binaya ihtiyacı yoktur. Ev, sahiplenme veya ait olma duygusunu içeren duygusal ya da manevi bir anlama sahiptir (Rykwert, 1991: 51-62).

Gerçek dünyada insanlar, çeşitli şekil ve boyutlarda kalıcı olarak bağlı yapılar inşa etmiştir. Bazı durumlarda, bu yapılar mevcut doğal ortamlardan dolayı geliştirilmiş ve değiştirilmiştir. Medeniyetler geliştikçe, uzmanlaşmış insan eseri yapılara olan talep şüphesiz artmıştır. Modern dünyada konut, büyük bir yapı ailesinin alt kümesi olarak düşünülebilir. Bununla birlikte, konutun hemen hemen her toplumda önemli bir unsur olduğu unutulmamalıdır (Jaffe, 1989: 311-313). Konut kavramı üzerine dünyada sürekli büyüyen bir literatür olmasına rağmen, herkesin üzerinde uzlaştığı tek bir tanımdan bahsetmek pek mümkün değildir. Aslında bu alanın genel olarak tutarlı bir teorik altyapıdan yoksun olduğu söylenebilir (Sixsmith, 1986: 281-283).

Konut kavramının fiziksel gerçekliğinin günlük hayatımızda önemli bir yeri olmasına rağmen, hukuki çerçevesinin şaşırtıcı derecede az ilgi çektiği görülmektedir. Ayrıca, diğer disiplinlerde konut konusunda yapılan araştırmaların ihmal edilmesi de özellikle dikkat çekicidir (Fox, 2002: 580-583).

Toplum açısından oldukça önemli bir konu olduğu için, barınma konusu, politikacılar, iktisatçılar ve sosyal uzmanlar arasında zaman zaman tartışmalara da neden olmaktadır. Dolayısıyla, birçok araştırma ve tartışmanın sonucu olarak, bir dizi konut konsepti ortaya çıkmıştır. Ülkelerdeki sosyal düşünce ve ekonomi politikaları da bu konut konseptlerini etkilemiştir. Bu çerçevede, konut problemini neyin oluşturduğuna dair çeşitli tanımların temelini oluşturan ideolojiler arasında farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Konut, ülke ekonomilerinde önemli bir rol oynamaktadır ve konut sektörü çoğu ülkenin toplam ekonomik faaliyetinde dikkate değer bir oranı temsil etmektedir. Konut kavramı, son yıllarda çeşitli aşamalardan geçerek oldukça gelişme göstermiştir. Zaman içerisinde,

oldukça basit bir kavramdan daha karmaşık bir kavram haline dönüşmüştür (Sheibani & Havard: 404-409).

Genel bir konut tanımı, ilk olarak coğrafi yapıyla ilgili fiziksel ve fiziksel olmayan yönleri ifade eder. Daha sonra diğer unsurları dikkate almak gerekir. Farklı insanlar ve farklı etkileşim durumları için çeşitli konut alanlarının sosyal yaşamda sahip olduğu anlamlar farklıdır. Bu tanım, konutu kendi başına hiçbir şey ifade etmeyen, ancak yalnızca insanların onu kullandığı, bildiği, adını verdiği, istediği, müzakere ettiği ölçüde anlamı olan bir sosyal yapı olarak anlamayı amaçlamaktadır. Bir konut, planlama, finansman, tasarım, sosyolojik araştırma, antropoloji, antropometri, hijyen, inşaat, teknoloji ile yönetim ve bakım alanlarında farklı uzmanların geniş ve çeşitli birikim konusu olan profesyonel bir kaygıyı temsil eden yaşamımızın önemli bir nesnesidir (Almusaed & Almssad, 2018).

Konut piyasası, ekonomik kalkınma ve yoksulluğun azaltılmasında temel bir role sahiptir. Bu sektörle ilgili politikaların bir fark yaratması için, iyi organize edilmiş, kanıta dayalı, taleplere ve gerçek ihtiyaçların yanı sıra konutla ilgili sosyal sorunlara yanıt verebilecek nitelikte olmaları gerekir (United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT, 2011).

2. KONUT PİYASASINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Konut sorunu, insanların yaşam kalitesini etkileyen ve aynı zamanda ekonomik yapı içerisinde önemli bir yere sahip olan ekonomik ve sosyal bir sorundur. Bu sorun yalnızca kitlelerin yaşam standartlarıyla değil aynı zamanda küresel ekonomik kalkınma ile de ilgilidir ve ekonomideki pek çok unsurla yakın ilişki içerisindedir. Yani son derece karmaşık bir yapıya sahiptir (Rao & Ge, 2015). Konut piyasası, gereklilik ve önem gibi çeşitli nedenlerle diğer ürün piyasalarından farklıdır. Temel barınma ihtiyacını karşılar ve genellikle gider kalemleri içerisinde önemli bir payı vardır (Davenport, 2003).

Hızlı kentleşme, artan konut talebi ve iklim değişikliğinin kötüleşen etkilerinin damgasını vurduğu bir bağlamda, ulusal hükümetler çevre açısından sürdürülebilir şehirlere yeterli ve uygun fiyatlı konutlar sunmada hayati bir rol oynamaktadır (OECD, 2020).

Konut, şehirlerin yaşanabilirliği ve ekonomilerinin verimliliği için önemlidir. Şehirlerin, nüfusun sürekli artmasına karşılık konut ihtiyaçlarını karşılamadaki başarısızlığı ve konut sorununun önemi, yetersiz hizmet verilen yüksek yoğunluklu kayıt dışı yerleşimlerin çoğalmasında görülebilir. Bu tür yerleşimler, hızla büyüyen şehirlerin tarihinde yeni olmasa da kalıcılığı, ekonomik ve demografik geçişten olduğu kadar politikalarından da kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte, kentsel konut sorunları gecekondulardaki koşulları aşar ve ekonomik faaliyetle yakından bağlantılıdır. Şehir ekonomileri konut talebini etkiler ve buna karşılık konut arzının esnekliği ekonomik aktiviteyi ve şehir büyümesini etkiler. Hızlı kentsel büyüme ile başa çıkmak için konut stratejileri, zaman içinde ve kentleşmenin farklı aşamalarında değişiklikler göstermiştir (Hammam, 2014).

Hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelerde konut talebinin ve dolayısıyla konut arzının hızlı bir şekilde arttığı görülmektedir. Yeterli konut arzının sağlanabilmesi, özellikle hızlı kentleşme yaşayan gelişmekte olan ülkelerde temel sorunlardan birisidir. Konut piyasasında arz ve talebi etkileyen faktörlerin diğer sektörlerle göre çok daha karmaşık olduğu söylenebilir. Arz ve talep güçleri statik olmaktan uzak bir yapıya sahiptir ve farklı unsurlara bağlı olarak her zaman hareket halindedir. 2019'un sonundan itibaren arz ve talebi etkileyen faktörler arasında küresel salgın COVID-19 da yer almaktadır (Stylecraft, 2021).

Konut arzı, belirli bir zaman diliminde belirli bir fiyattan satılmaya hazır olan mülk olarak tanımlanabilir. Konut arzı hem yeni inşa edilmiş ve hem de mevcut yapıları içermektedir. Konut piyasasında, üretim maliyetleri, planlama sürecinin uzunluğu ve karmaşıklığı, altyapının sağlanması ve finansmanı, arazi mülkiyeti, coğrafi kısıtlamalar, teknoloji ve yenilikler, hükümet düzenlemeleri ve diğer konular dâhil olmak üzere bir dizi arz yönlü katılıktan bahsedilebilir. Yeni konut inşaatındaki döngülerin ve eğilimlerin açıklanmasında odak noktası geleneksel olarak konut talebini destekleyen faktörler olurken, arz yönlü faktörlerin konut inşaatının maliyetine katkıda bulunabileceği ve konut endüstrisinin kapasitesini engelleyebileceği giderek daha fazla kabul görmüştür (UKEssays, 2018; Hsieh, Norman & Orsmond, 2012: 11).

Arz koşulları, konut piyasası sonuçlarının önemli bir belirleyicisidir. Düşük konut arzı duyarlılığı, değişken konut fiyatları enflasyonuna ve yarı kalıcı gibi görünen konut fiyatlarındaki artışlara neden olabilir. Belki de geçmiş deneyimlere dayalı olarak gelecekteki sermaye kazançlarına ilişkin beklentiler, arz kısıtlamalarının etkisini artırabilir ve bu da konut fiyatlarında artışlara neden olabilir. Sonrasında ise konut fiyatı ile kira enflasyonu arasında bir uçurum oluşturabilir. Konut piyasalarındaki dinamikler ve gelecekle ilgili öngörülemeyen beklentiler ulusal ekonomilerin döngüsel performansı üzerinde de önemli bir etkiye sahiptir (Watson, 2013).

Konut talebi, bireylerin belirli bir zaman diliminde belirli bir fiyattan satın almaya istekli oldukları ve alabilecekleri mülk miktarı olarak tanımlanabilir. Konut talebi, reel gelir düzeyi, faiz oranı, ekonomik büyüme, tüketicinin konut piyasasına olan güveni, demografik faktörler ve hükümetin piyasa ile ilgili düzenlemeleri (kredi piyasası, vergiler vb. gibi) olmak üzere bir dizi faktörden etkilenir. Konut piyasasındaki dalgalanmalar, ekonomik döngünün oynaklığını artırma eğilimindedir. Bu nedenle, bu tür değişikliklerin nereden kaynaklandığını anlamak çok önemlidir. Arz ve talep faktörlerinin konut piyasasını nasıl etkilediğini anlamak, bu piyasanın gelecekteki faaliyetleri hakkında daha iyi tahminlerde bulunabilmeyi ve buna göre planlama yapılmasını sağlayabilir. Arz kısıtlamaları ne kadar bağlayıcı veya yaygınsa, talepteki artış, artan inşaat faaliyetinden ziyade ev fiyatlarının artmasına neden olacaktır. Konut fiyatları kısa vadede spekülasyon dinamiklerine tabi olabilir. Artan konut fiyatları, gelecekteki konut fiyatlarının değerlendirilmesine ilişkin beklentilerin artmasına neden olarak fiyatlardaki artışı güçlendirebilir. Kısaca, konut piyasası inşaat, satış, mobilya ve teçhizatı çok sayıda istihdam yaratmakta ve GSYH değerinin önemli bir yüzdesini oluşturmaktadır. Bu piyasa, tüketici harcamalarıyla yakından bağlantılıdır ve dolayısıyla ekonominin çok önemli bir sektörüdür (Youds, 2020). 2000'li yılların ortasında yaşanan küresel krizin ve sonrasındaki büyük durgunluğun en önemli nedeninin konut piyasasındaki çöküntü olduğu göz önüne alınırsa önemi daha iyi anlaşılacaktır.

3. COVID-19 SÜRECİNİN EKONOMİK ETKİLERİ VE KONUT SEKTÖRÜ

Küresel ekonominin günümüzde, geçmişle kıyaslandığında çok daha bütünlük ve girift bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Yaşanan insan hareketliliği, dijital iletişim ve uluslararası sermaye akışlarındaki artışla ülkeler çok daha fazla birbirine bağımlı hale gelmiştir. Ortaya çıkan bu büyük küresel entegrasyon (bazı tartışmalara rağmen) genellikle ekonomik büyüme ve kalkınma açısından olumlu değerlendirilse de hem biyolojik (COVID-19 gibi) hem de ekonomik (2008 küresel mali krizi gibi) faktörlerden kaynaklanan sorunların boyutlarını ve bulaşma riskini de arttırmaktadır. Bunun da çok daha büyük olumsuz etkilere sahip olduğu söylenebilir (Lockwood, 2020).

COVID-19, ilk kez bir solunum yolu hastalığı vakası sırasında tanımlanan ve sonrasında Akut Solunum Sendromu Koronavirüs 2 (SARS-CoV-2) olarak adlandırılan yeni bir hastalıktır (Cennimo, 2021). Koronavirüs, zoonotik bir virüstür. Nidovirales takımından Coronaviridae ailesinden bir RNA virüsüdür (Lima, C. M. A. O., 2020). Koronavirüsler, tek zincirli, pozitif polariteli, zarflı RNA virüsleridir. Virüsün yüzeyinde çubuksu uzantıların olduğu görülmektedir. Bu çıkıntıların Latince'deki Corona, yani taç anlamından yola çıkarak taçlı virüs ismi verilmiştir (T. C. Sağlık Bakanlığı, 2020). Koronavirüslerin birçok farklı türü vardır ve bunlardan bazıları hastalığa neden olur (Sauer, 2021). COVID-19, ilk olarak 2019 yılı sonunda, Çin'in Hubei Eyaleti, Wuhan şehrinde etiyolojisi belirlenemeyen bir grup pnömoni vakasının nedeni olarak yeni bir koronavirüs olarak kabul edilmiş ve 31 Aralık 2019'da Dünya Sağlık Örgütüne (DSÖ) bildirilmiştir. 30 Ocak 2020'de de DSÖ, COVID-19'u küresel bir salgın olarak ilan etmiştir (Özdemir, 2020: 242-243).

COVID-19'a neden olan SARS-CoV-2 dâhil tüm virüsler zamanla değişir. Çoğu değişikliğin virüsün özellikleri üzerinde çok az etkisi vardır veya hiç etkisi yoktur. Bununla birlikte, ne kadar kolay yayıldığı, ilişkili hastalığın şiddeti veya aşılardan, tedavi edici ilaçların, teşhis araçlarının ya da diğer halk sağlığı ve sosyal önlemlerin performansı gibi bazı değişiklikler virüsün özelliklerini etkileyebilir. SARS ve MERS'e neden olan koronavirüslerde olduğu gibi, SARS-CoV2'nin de insandan insana bulaşması kısa sürede tespit edilmiş ve bu virüsün diğer virüsten çok daha fazla bulaşıcılık gösterdiği anlaşılmıştır. Enfeksiyonlar asemptomatik olabilir, hafif bir hastalığa neden olabilir veya ciddi hastalık ve ölümle sonuçlanabilir (WHO, 2021).

COVID-19, son derece geniş kapsamlı benzeri görülmemiş bir küresel fenomen olmasının yanı sıra tüm ülkelerde ve toplumlarda hayatı alt üst etmiş, küresel ekonomiyi ve finansal piyasaları

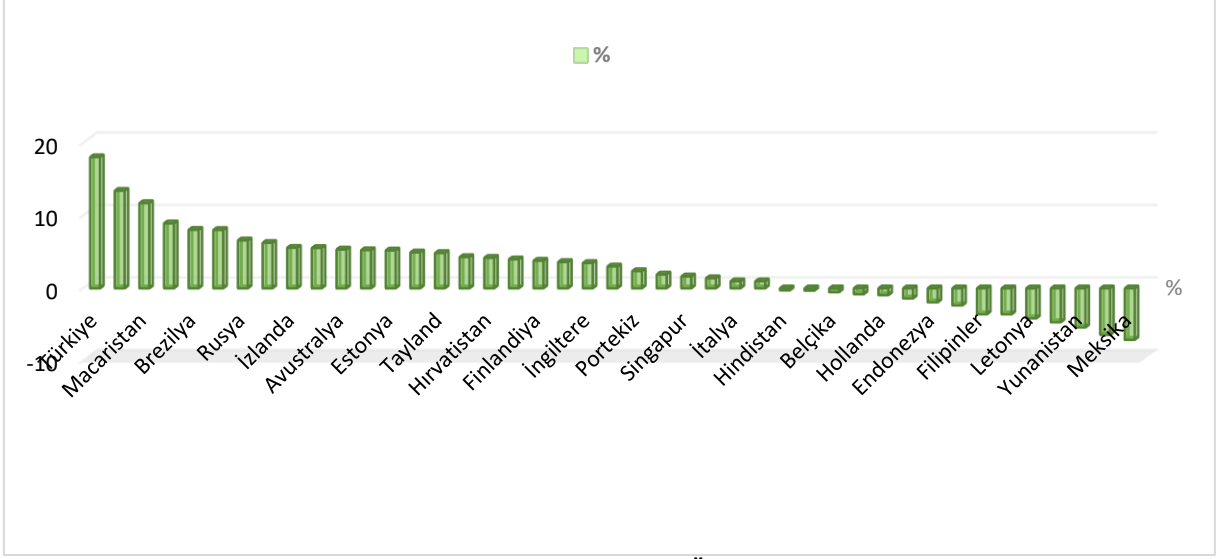
da ciddi şekilde etkilemiştir. Gelir düzeyinde ortaya çıkan önemli düşüşler, işsizlikte artış, ulaşım, hizmet ve imalat sektöründe yaşanan aksaklıklar, işyerlerinin kapanması, ticaretin aksaması, turizm endüstrisinin yok olması, pek çok ülkede uygulanan hastalıkla mücadele ve sağlık harcamalarının yarattığı maliyet ekonomik sonuçlardan bazıları olarak ifade edilebilir. Dünyadaki ülkelerin pek çoğu salgın ortaya çıktığında gerekli ciddiyeti göstermemiş, sert ve kararlı tedbirler almakta geç kalmıştır (Pak vd., 2020).

Küresel ekonomik faaliyetin %60'ını oluşturan başlıca gelişmiş ülkelerin en az 2024 yılına kadar potansiyel üretim seviyelerinin altında faaliyet göstermesi muhtemel gözükmektedir. Bir bütün olarak, gelişmiş ekonomilerin nüfuslarını daha yüksek oranda aşılama konusunda adımlar atarak, 2021'de ve sonrasında ulusal, bölgesel ve küresel çapta beklentilerini yükselttiği görülmektedir. Bununla birlikte, COVID-19'un yeni varyantlarının ortaya çıkması, gelişmekte olan ekonomilerde teşhis edilen vakalardaki artış ve gelişmiş ülkelerdeki bazı popülasyonlarda aşılara karşı direnç yakın vadede ekonomik toparlanmanın hızı ve gücü hakkında soruları da gündeme getirmektedir. Pandeminin neden olduğu ekonomik etkiler belirli sektörleri ve gurupları da farklı şekilde etkilemiştir. Küresel COVID-19 pandemisinin ekonomik zararının tam olarak ne boyutta olacağını söylemek mümkün olmasa da, temel makroekonomik değişkenlere bakarak küresel ekonomi üzerinde ciddi olumsuz etkiler yaratacağı söylenebilir. Kaybedilen hayatlar açısından insani maliyetlerin, artan yoksulluk seviyelerinin, alt üst olan hayatların, bozulan kariyerlerin ve artan sosyal huzursuzluğun, işsizliğin maliyetine ek olarak küresel ekonomik büyümeyi de kalıcı olarak etkilediği söylenebilir. Aşıların özellikle gelişmiş ekonomilerde pandemi öncesi faaliyet seviyelerine dönüşü kolaylaştıracağı beklense de yeni viral varyantların etkilerinin belirsizliği göz ardı edilmemelidir (CRS, 2021).

Küresel salgın, küresel ekonomide aynı anda hem talebi hem de arzı kesintiye uğratmıştır. Arz yönünden bakıldığında, yayılan enfeksiyon işgücü verimliliğini ve arzı azaltmıştır. Hareketlilik, sosyal mesafe ve iş yerlerinin kapatılmasına getirilen kısıtlamaların, mal ve hizmet arzını kesintiye uğrattığı söylenebilir. Talep tarafına bakıldığında ise karantinalar, hastalık ve işsizlikten kaynaklanan gelir kaybı, işten çıkarmalar ve kötüleşen ekonomik beklentiler nedeniyle firmaların yatırımlarında ve hane halkı tüketimindeki düşüş görülmektedir. Seyahat yasağı, karantina, tecrit, hareket kısıtlamaları, sosyal mesafe ve halka açık etkinliklerin ve halka açık yerlerin başka şekillerde kapatılması da ekonomik kalkınmayı ve çevresel sürdürülebilirliği olumsuz etkilemiştir (Vitenu-Sackey & Barfi, 2021). Bu gibi durumlarda hane halkları internet üzerinden zincir teknoloji mağazaları aracılığıyla alışverişlerini yapmaya başlamış bu durumda halka açık iş yerlerinde çalışanların iş kaygısını arttırmıştır (Derici ve Atalay, 2019). Dünyanın şu anda karşı karşıya bulunduğu durum 1930'lardaki Büyük Buhrandan bu güne kadar yaşanan en kötü performans olarak ifade edilebilir (Jones, Palumbo & Brown, 2021). Özellikle ABD'de 2019 yılında % 3,68 olan işsizlik oranının 2020 yılında % 8,10'a yükselmesi oldukça çarpıcıdır.

Ekonomik büyüme ve kalkınmada konut sektörünün önemi yadsınamaz. Sektör, bir ülkenin sosyal ve ekonomik kalkınmasında çok önemli bir rol oynamaktadır. İstihdam, tasarruf, yatırım ve işgücü verimliliği gibi önemli makroekonomik göstergeler üzerindeki etkisiyle ekonomik büyümeye ve kalkınmaya katkıda bulunmaktadır. Nitelikli konutların inşası ve kullanımı, çevrenin yanı sıra insanların refahını, fiziksel ve zihinsel sağlığını da etkiler. Bu nedenle, hem devlet hem de bireyler tarafından nitelikli konutların inşası, sürdürülebilir kalkınma ve bir ekonominin verimliliğinin artırılması için gerekli koşullar arasında yer almaktadır. Ayrıca, konutun önemli rolü, yaşam maliyeti endeksinin hesaplanmasında kullanılan göstergelerden biri olarak dâhil edilmesiyle daha da vurgulanmaktadır (Uwatt, 2019: 1-2).

2019 yılından sonra yaşanan COVID-19 pandemi sürecinin küresel ve ulusal düzeydeki etkileri, kredi artış oranları, konut fiyatları artış oranları, toplam konut satışları, küresel ve ulusal konut fiyat endeksleri çerçevesinde incelendiğinde Türkiye'nin %18,10 ile kredi artış oranları ve %13,19 oranıyla da konut fiyatları artış oranları sıralamasında en başta yer aldığı görülmektedir. IMF Küresel Konut Fiyat Endeksi ise, 169,77 değeri ile 2020 yılının üçüncü çeyreğinde tarihinin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Türkiye'de toplam konut satışlarının pandemi sürecinde 2019 yılının ikinci yarısından itibaren başlayan faiz indirimleri ve kredi şartlarının kolaylaştırılması sonucu bir artış eğilimine girdiği görülse de sonrasında faizlerin tekrar yükselmesi, koşulların zorlaştırılması ve inşaat maliyetlerinin artması sonucu hızlı bir şekilde gerilediği görülmektedir.

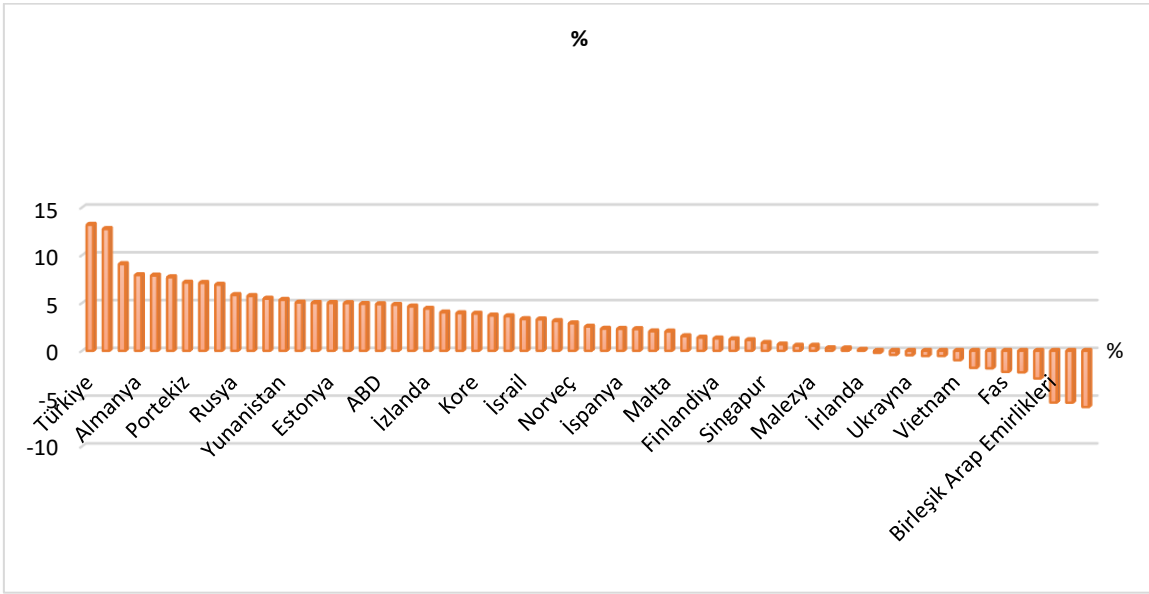


Şekil 1: Reel Kredi Büyümesindeki Değişim (Bir Önceki Yıl Boyunca): 2019-2020

Kaynak: IMF, Global Housing Watch, 2021, <https://www.imf.org/>

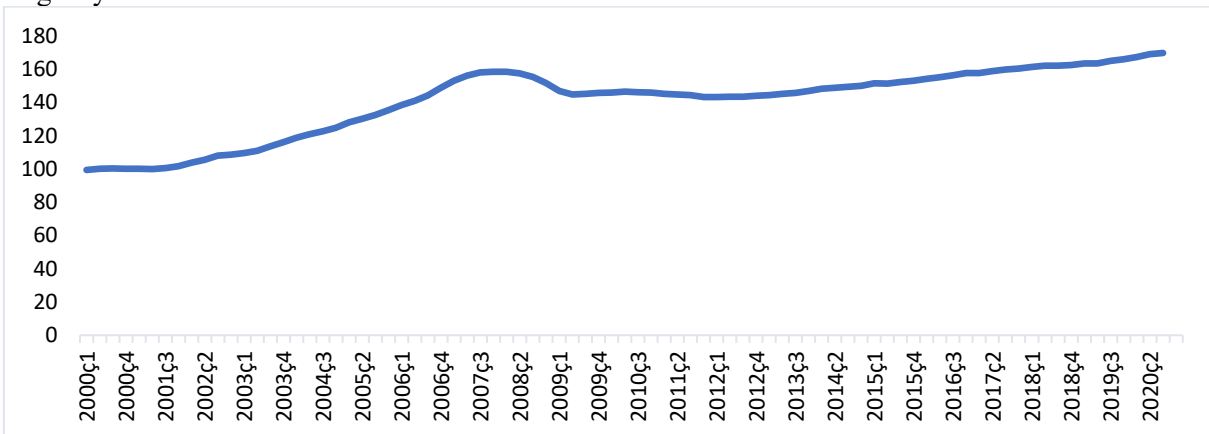
Bir önceki yılın aynı dönemine göre, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde gerçekleşen kredi artış oranlarına baktığımız zaman 43 ülke arasında % 18,10 ile en yüksek kredi artış oranının Türkiye'ye ait olduğu görülmektedir. % 13,46 ve % 11,76 ile Çin ve Macaristan ikinci ve üçüncü sırada yer almaktadır. En düşük artış ise % 0,97 ile ABD'ye aittir. 29 ile 43. Sıra arasında yer alan 15 ülkede ise kredi büyümesinde artış değil düşüş söz konusudur. Kredi büyümesinde en yüksek gerileme % -7,11 ile Meksika'ya aittir. Meksika'yı % -6,43 ve % -5,40 ile Ukrayna ve Yunanistan takip etmektedir (Şekil 1).

Faiz oranları, konut talebini belirlemede son derece önemlidir. Faiz oranları düştüğünde konut talebi artabilir. Ancak burada, faiz oranlarındaki düşüşün nedenine bakmak gerekir. Faiz oranları ekonomik görünüm zayıfladığı için düşerse, konut talebi artmayabilir. Bununla birlikte, faiz oranlarındaki düşüşün kalıcı mı yoksa döngüsel mi olduğunu da önemlidir. Bireyler tarafından, faiz oranlarındaki düşüşün kalıcı olduğu ve devam edeceği bekleniyorsa konut talebi, çok daha fazla artabilir. Kredi koşullarındaki değişiklikler de konut talebi döngülerini artırabilir. Çünkü kredi standartları önemlidir ve bu durum konut talebindeki artışı kolaylaştırabilir (Watson, 2013). Yani merkez bankası para politikası araçlarını kullanarak faiz oranlarını, kredi kullanım koşullarını ve dolayısıyla konut fiyatlarını ve konut talebini etkileyebilir. Merkez bankasının ekonomiye ve finansal sisteme yönelik riskleri göz önünde bulundurmak ve uyguladığı politikaların etkisini değerlendirebilmek için konut piyasasındaki değişiklikleri bilmesi, anlaması ve tahmin edebilmesi gerekir (Bank of England, 2020). Söz konusu dönemde konut kredisi büyümesinde Türkiye'nin ilk sırada yer almasının en önemli nedeninin hükümet tarafından kamu bankaların öncülüğünde izlenen düşük faiz politikası olduğu söylenebilir. TCMB tarafından 25 Temmuz'da gerçekleştirilen faiz indirimi sonrasında özellikle kamu bankaları öncülüğünde konut kredilerinde ciddi bir faiz indirime gidildiği görülmektedir. Konut kredisinde 26 Temmuzda % 20,49, 2 Ağustosta ise % 18,45 olan yıllık ortalama bileşik faiz 9 Ağustosta % 13,64 düzeyine inmiştir. Dolayısıyla konut faizlerindeki bu hızlı düşüş faiz yükünü azaltarak kredi talebini ciddi bir şekilde arttırmıştır.



Şekil 2: Ev Fiyatlarındaki Reel Değişim (Bir Önceki Yıl Boyunca): 2019-2020
Kaynak: IMF, Global Housing Watch, 2021, <https://www.imf.org/>

IMF tarafından belirli aralıklarla hazırlanan konut izleme raporu verilerine göre, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut fiyatları artış oranına bakıldığında ilk sırada % 13,19'luk artışla Türkiye'nin yer aldığı görülmektedir. 63 ülkenin yer aldığı bu raporda sırasıyla % 12,75 ve % 9,07'lik oranlarla Lüksemburg ikinci Hırvatistan üçüncü sırada yer almaktadır. En düşük fiyat artış oranları sıralamasında ise 47. sırada Endonezya (% 0,28), 48. sırada Çin (% 0,26) ve 49. sırada ise İrlanda (%0,11) bulunmaktadır. Japonya'dan Katar'a kadar 50 ile 63. sıra arasında yer alan ülkelerde ise artış değil azalış olduğu görülmektedir. En az düşüş % -0,21 ile Japonya'da en yüksek düşüş ise % -5,88 ile Katar'da gerçekleşmiştir. Bu grafiğe göre en yüksek artışın yaşandığı Türkiye ile en yüksek düşüşün yaşandığı Katar arasında yaklaşık % 19 oranında bir fark olduğu söylenebilir (Şekil 2). Bu süreçte Türkiye'de konut fiyatlarında ortaya çıkan yükselmenin temel nedeni konut kredisi faizlerindeki düşüş sonucu konut kredilerinin ve dolayısıyla konut talebinin artmasıdır. Ancak, konut talebindeki bu artışında konut fiyatlarını yukarıya doğru ittiği söylenebilir.



Şekil 3: Küresel Reel Konut Fiyat Endeksi*: 2000-2020
Kaynak: IMF, Global Housing Watch, June 15 2021, <https://www.imf.org/>

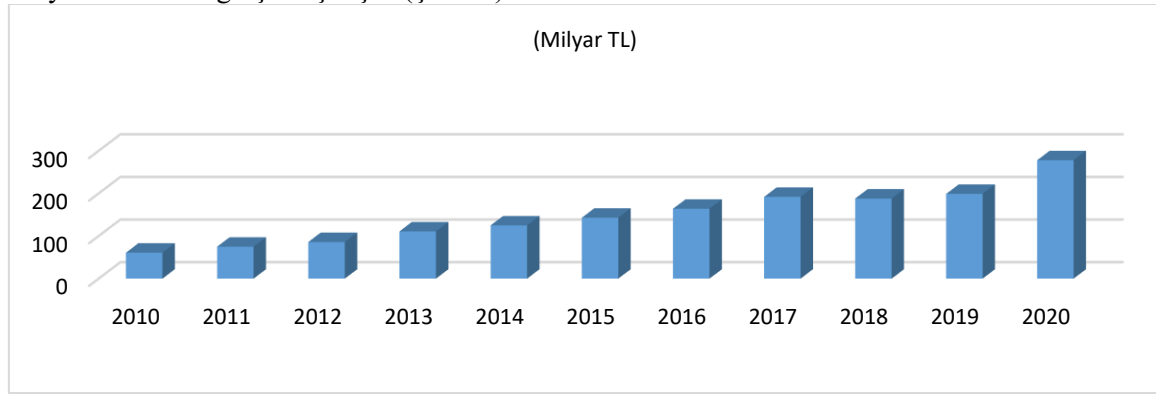
*(2000=100)

IMF Küresel Konut Fiyat Endeksi, 50'den fazla ülke için gerçek konut fiyatlarının basit bir ortalaması ve gayrimenkul piyasasının küresel bir göstergesidir Bu endekse bakıldığında 2020 yılının üçüncü çeyreğinde tarihinin en yüksek seviyesine ulaştığı söylenebilir. 2000 yılı (Baz yıl) 100 olarak

kabul edilen Küresel Konut Fiyat Endeksi 2020 yılının üçüncü çeyreğinde 169,77 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Endeks 2008 yılında yaşanan küresel kriz sonrasında 2009 yılında yaklaşık 146 olarak gerçekleşmiştir (Şekil 3).

Ekonomideki kısmi düzelmeye rağmen, ortaya çıkan yeni mutasyonlar nedeniyle artan işsizlik ve ekonomik belirsizlik ortamının hala devam ettiği görülmektedir. Dolayısıyla bu durumun konut piyasasını da etkilemeye devam edeceği söylenebilir. Depremlerden sonra görülen artçı şoklar gibi yaşanan bu salgın sonrasındaki olumsuz etkilerin de kademeli bir şekilde azalarak devam etmesi muhtemel gözükmemektedir.

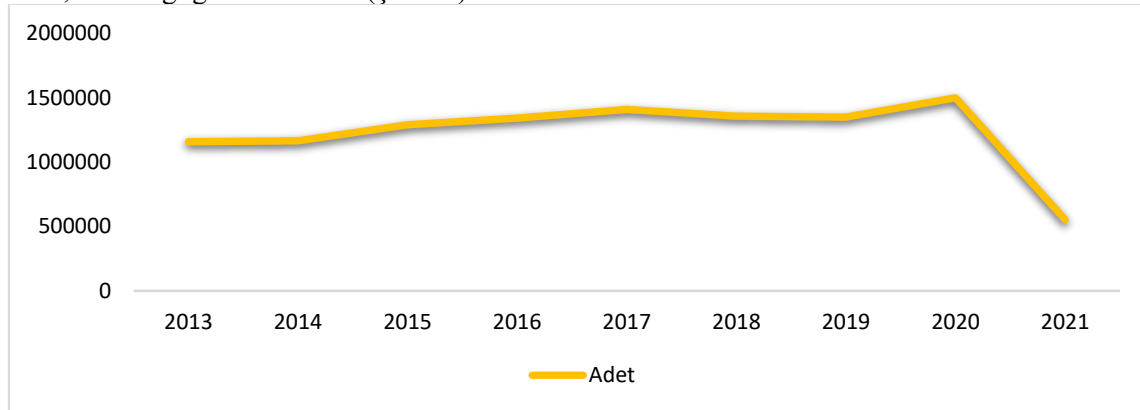
2010 yılından itibaren konut kredisi faiz oranlarında dalgalanmalar olmakla beraber aşağı yönlü bir eğilimin olduğu söylenebilir. Kredi maliyetlerindeki düşüş tek başına kriter olmamakla beraber diğer makroekonomik koşullarında uygun olması durumunda (maliyetler, kredi vadesinin uzaması, ekonomik beklentiler vb. gibi) konut kredisine ve dolayısıyla konuta olan talep artar. 2010-2020 yılları arasındaki konut kredilerin gelişimine bakıldığında 2018 yılı haricinde konut kredilerinde sürekli bir artış olduğu görülmektedir. Aralık 2020 döneminde de konut kredileri 278 milyar TL olarak gerçekleşmiştir (Şekil 4).



Şekil 4: Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi: 2010-2020

Kaynak: BDDK, 2021, Türk Bankacılık Sektörünün Temel Göstergeleri, Aralık 2020, <http://www.bddk.org.tr/>

Türkiye genelinde konut satışlarına bakıldığında 2013 yılından 2017 yılına kadarki dönemde artış eğiliminin olduğu görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1 157 190’dan 2017 yılında 1 409 314’e yükselmiştir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında düşüş göstererek sırasıyla 1 375 398 ve 1 348 729 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ortalarından itibaren pandemi sürecinde hükümet tarafından uygulanan düşük faiz politikasının etkisiyle konut faizlerinde yaşanan hızlı düşüş faiz yükünü azaltarak kredi talebindeki artışa paralel bir şekilde konut talebini de arttırmıştır. 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4, 2019 yılında ise %1,9 azalış gösteren konut satışları 2020 yılında %11,2 artarak 1 499 316 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise faiz oranındaki artışın etkilerini görmek mümkündür. Türkiye genelinde konut satışları 2021 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,9 azaldığı görülmektedir (Şekil 5).

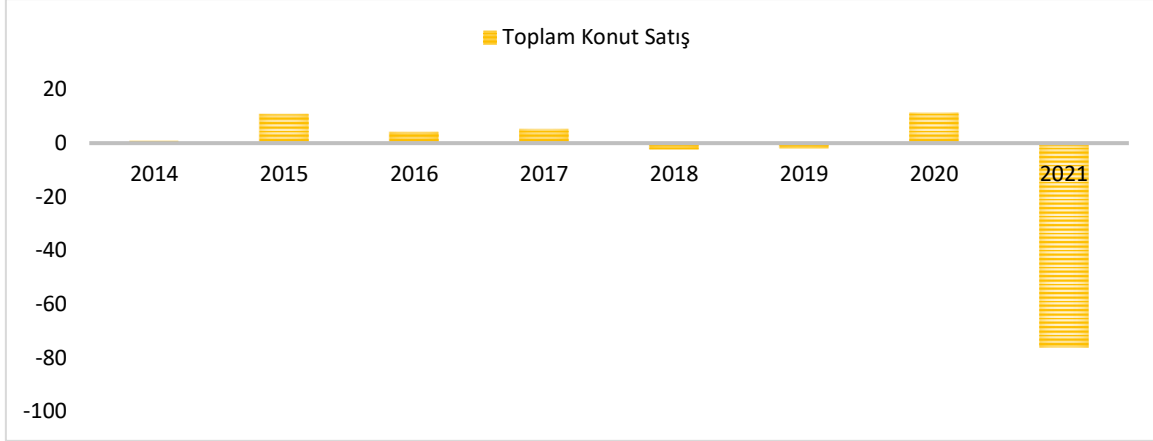


Şekil 5: Yıllara Göre Konut Satış Sayıları: 2013-2021

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, 2021, <https://data.tuik.gov.tr/>

*2021 yılı verileri Haziran ayı itibarıyla alınmıştır.

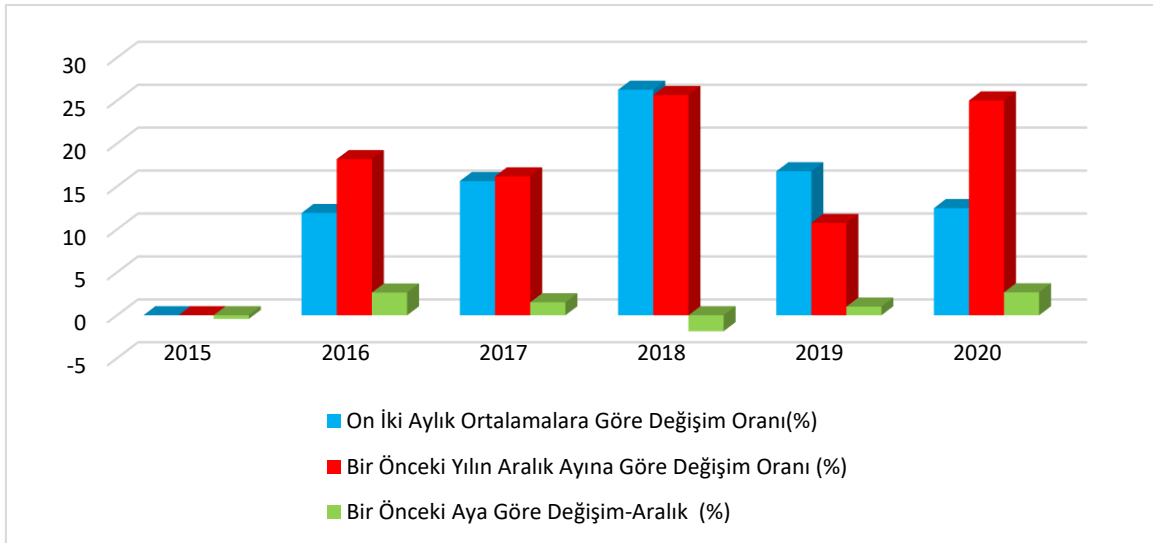
Türkiye genelinde konut satışlarının % değişimine bakıldığında da 2018 ve 2019 ve 2021 yıllarında sırasıyla %-2,41, %-1,94 ve %-76,06 şeklinde bir azalış olduğu görülmektedir. Özellikle 2020 yılının dördüncü çeyreğinden itibaren TCMB'nin kuru kontrol altına alabilmek amacıyla faiz artırımına gitmesi konut faizlerini de yukarı doğru itmiş ve konut talebinde sert bir düşüşe neden olmuştur (Şekil 6).



Şekil 6: Türkiye’de Toplam Konut Satışı (Adet % Değişim): 2014-2021

Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2021, <https://www.tcmb.gov.tr/>

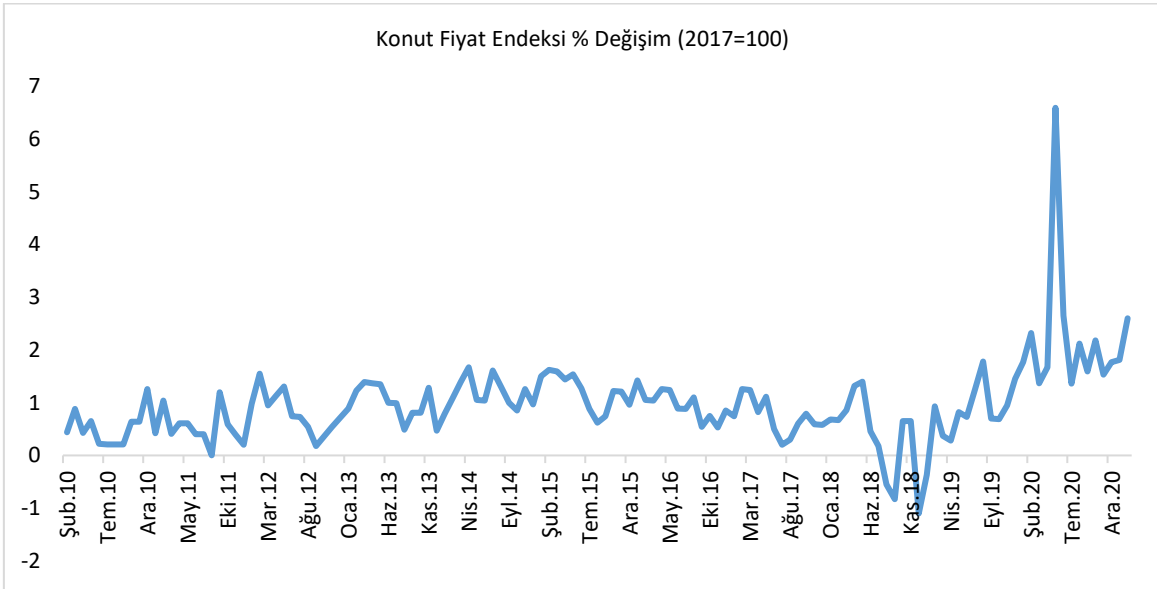
İnşaat Maliyet Endeksi (İME), inşaat sektöründe kullanılan girdilerde dönemlere göre ortaya çıkan maliyet değişimlerini ölçen fiyat endeksi olarak tanımlanabilir. İnşaat maliyet endeksinin 2015-2020 yılları arası dönemde bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranlarına bakıldığında en yüksek değer %25,65 ile 2018 yılında gerçekleştiği görülmektedir. On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı temel alındığında da %26,26 ile 2018 yılı yine ilk sıradadır. Aynı dönemde enflasyon ve faiz oranlarının da yüksek olduğu dikkate alınır Türkiye’de 2018 ve 2019 yıllarındaki toplam konut talebindeki düşüşün nedeni daha iyi anlaşılabilir. Bir önceki yılın Aralık ayına göre en düşük artış ise %10,76 ile 2019 yılında gerçekleşmiştir. Pandemi sürecinin başladığı bu dönemde özellikle 2019 yılının ikinci yarısında başlayan faiz indirimleriyle beraber konut kredilerinde ve toplam konut satışında artışlar ortaya çıkmıştır. İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,68 bir önceki yılın aynı ayına göre %25,02 artış göstermiştir (Şekil 7). 2021 yılına ait verilere bakıldığında da Mayıs ayında bir önceki aya göre %4,41, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,56 oranında artış söz konusudur (TÜİK, 2021a).



Şekil 7: İnşaat Maliyet Endeksi –İME (%): 2015-2020

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi ve Değişim Oranları, 2015-2021, Mayıs 2021, <https://data.tuik.gov.tr/>

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Türkiye genelindeki konut fiyatları değişmelerinin ölçülmesi ve fiyat değişimlerinin takip edilmesi amacıyla oluşturulan bir endekstir. Türkiye’de gayrimenkul sektörü geçmişten gelen toplumsal kültürün bir uzantısı olarak günümüzde de hala popüler ve gelişmiş bir yatırım aracıdır. Türkiye’de satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verilerinin kullanıldığı bu endeks, yeni ev almak isteyenler ve satmak isteyenler açısından oldukça önemli bir göstergedir. Endekste, konutun fiyatını temsil etmek üzere bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren ticari bankalara yapılan başvurular sırasından düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değeri kullanılmaktadır. Çünkü konutun fiyatının ve değerinin güvenilir olarak en iyi alınabileceği belge konut değerlendirme raporudur. Bu endeks, konutların gözlemlenebilen bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hedonik regresyon yöntemi kullanılarak oluşturulan fiyat endeksidir. Konut fiyat endeksinin oluşturulmasında tabakalaşmış ortanca fiyat yöntemi kullanılmaktadır. Konut Fiyat Endeksinin başlangıç yılı 2010 olarak kabul edilmektedir. Temel dönem yılı (baz yılı) 2017 olarak kabul edilmekte ve veriler aylık olarak yayımlanmaktadır (TCMB, 2021).



Şekil 8: TCMB Konut Fiyat Endeksindeki % Değişim (2010-2020)

Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2021, <https://www.tcmb.gov.tr/>

Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), Aralık 2017’de bir önceki aya göre %0,58 artarak 103,4, 2018’de %1,1 azalarak 108, 2019’da %1,45 artarak 118,8 ve 2020 yılında da %1,77 artarak 154,9 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,6 oranında artarak 161,8, Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,9 oranında artarak 175,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir’in konut fiyat endekslerindeki gelişmelere bakıldığında, 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 2,8, 4,3 ve 3,6 oranlarında artış olmuştur. 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,1 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 10,7 oranında artış göstermiştir (Şekil 8). 2021 yılı KFE değerlerine bakıldığında fiyat artışının Türkiye genelinde yavaşladığı görülmektedir. Şubat ayında %2,6, Mart ayında %2,4 olan fiyat artışları Nisan ayında %2 olmuştur. Pandemi sürecinde yaşanan kısıtlamalar, inşaat maliyetlerinin artması ve konut kredi faizlerinin yükselmesi sonucu konut talebinin düştüğü ve dolayısıyla talepteki azalmaya bağlı olarak da fiyat artışlarının yavaşladığı söylenebilir. Bu bağlamda koşullarda herhangi bir değişiklik olmadığı sürece konut fiyat endeksinin önümüzdeki dönemde azalan oranda artış göstermesi muhtemel görülmektedir.

4. SONUÇ

COVID-19, Akut Solunum Sendromu Koronavirüs 2 (SARS-CoV-2) olarak adlandırılan yeni bir Koronavirüsün neden olduğu hastalık olarak tanımlanmaktadır. Bu salgın dünyaya ülkelerin gelişmişlik düzeyleri ne olursa olsun daha yoğun bir dayanışma ve işbirliği içinde olmaları gerektiğini açık bir şekilde göstermiştir. Bu süreçte salgına karşı uygulamaya konan programların boyutu ve kapsamı ülkeden ülkeye değişse de, merkezi hükümetler sağlık sektörüne, hane halkına ve firmalara mali destek sağlamak için vergi indirimleri veya ertelemeleri, ücret ve gelir destekleri, işsizlik sigortasının genişletilmesi ve daha aktif hale getirilmesi gibi çeşitli önlemler almışlardır.

COVID-19 virüsünün sürekli mutasyona uğraması ve dolayısıyla da hala kesin bir çözümünün bulunamamasının yanı sıra dünyanın gelecekte bu ve buna benzer salgınlarla daha sıklıkla karşılaşma ihtimalinin oldukça yüksek olması nedeniyle ülkelerin salgınla mücadelenin yanında ekonomik istikrarı korumak içinde daha kalıcı ve karalı önlemler alması gerektiği de son derece açıktır. Ülkelerin bundan sonraki süreçte ulusal değil küresel boyutta düşünmesi ve ona göre hareket etmesi gerekmektedir.

Konut, insanların güvenli ve rahat bir şekilde yaşamlarını sürdürebilmeleri gerekli olan en önemli unsurlardan birisidir. Konut sorunu, insanların yaşam kalitesini etkileyen ve aynı zamanda ekonomik yapı içerisinde önemli bir yere sahip olan ekonomik ve sosyal bir sorundur. Bu sorun yalnızca kitlelerin yaşam standartlarıyla değil aynı zamanda küresel ekonomik kalkınma ile de ilgilidir ve ekonomideki pek çok unsurla yakın ilişki içerisinde. Yani, konut piyasaları hem önemli hem de karmaşıktır. Birçok faktörden etkilenebilir. Dolayısıyla ekonomideki en önemli sektörlerin başında gelmektedir ve hemen hemen her zaman gündemdeki yerini korumuştur

2019 yılından sonra yaşanan COVID-19 pandemi sürecinin küresel ve ulusal düzeydeki etkilerine bakıldığında, Türkiye'nin % 18,10 ile kredi artış oranları ve %13,19 oranıyla da konut fiyatları artış oranları sıralamasında en başta yer aldığı görülmektedir. IMF Küresel Konut Fiyat Endeksi ise, 169,77' yükselerek tarihinin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Faiz oranları kredi koşulları konut talebini belirlemede son derece önemlidir. Bu bağlamda Türkiye'de toplam konut satışlarının pandemi sürecinde 2019 yılının ikinci yarısından itibaren başlayan faiz indirimleri ve kredi şartlarının kolaylaştırılması sonucu bir artış eğilimine girdiği görülse de sonrasında faizlerin tekrar yükselmesi, koşulların zorlaştırılması ve inşaat maliyetlerinin artması sonucu hızlı bir şekilde gerilediği görülmektedir.

Dünyada ülkelerin ekonomik yapıları üzerinde toplumsal kültürlerinin de oldukça önemli bir etki yarattığı söylenebilir. Bu çerçevede bir ülkede yaşayan insanların tasarruf etme ve tasarruflarını değerlendirme alışkanlıkları önemlidir. Türkiye bu anlamda dünyada farklı anlayışa sahip ülkelerden birisi olarak değerlendirilebilir. Çünkü konut ve gayrimenkul sektörü Türkiye de, geçmişte daha yoğun olmakla beraber günümüzde de hala en güvenilir yatırım alanlarından birisi olarak görülmektedir. Dolayısıyla, zaman zaman ekonomik koşullardan kısmen bağımsız olarak da bu sektöre ciddi yatırımların yapıldığı söylenebilir.

KAYNAKÇA

Almusaed, A. & A. Almssad (2018). Introductory Chapter: Housing Policy Matters, November 5th, DOI: 10.5772/intechopen.81622.

Bank of England (2020). How Does the Housing Market Affect the Economy?, <https://www.bankofengland.co.uk>.

BDDK (2021). Türk Bankacılık Sektörünün Temel Göstergeleri, Aralık 2020, <http://www.bddk.org.tr/>.

Britannica, Editors of Encyclopedia (2020). Interest, Encyclopedia Britannica, February 3, <https://www.britannica.com/topic/interest-economics>.

Cennimo, D. J. (2021). What is COVID-19?, Medscape, June 25, <https://www.medscape.com/answers/2500114-197401/what-is-covid-19>.

CRS (2021). Global Economic Effects of COVID-19, CRS Report, R46270, July 9, <https://crsreports.congress.gov>.

- Davenport '03, J. (2003). "The Effect of Demand and Supply Factors on the Affordability of Housing," *The Park Place Economist*, Vol. 11, Issue 1, 4-2003, <https://digitalcommons.iwu.edu/parkplace/vol11/iss1/15>.
- Derici, S., & Atalay, E. (2018). Veri Zarflama Analizi (Vza) İle Türkiye'deki Zincir Tekno (Loji) Market Mağazalarının Etkinlik Ölçümü. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22(3), 1387-1399.
- Fox, L. (2002). The Meaning of Home: A Chimerical Concept or a Legal Challenge?, *Journal of Law and Society*, December, Volume 29, No. 4, Wiley on behalf of Cardiff University, <https://www.jstor.org/stable/4150519>
- Hammam, S. (2014). Housing Matters, Policy Research Working Paper No. 6876, World Bank, Washington, DC., <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/18753> License: CC BY 3.0 IGO."
- Hsieh, W., Norman D. & Orsmond D. (2012). Supply-side Issues in the Housing Sector, *Bulletin*, September Quarter, Reserve bank of Australia, <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2012/sep/pdf/bu-0912-2.pdf>.
- ILO (International Labour Organization) (2021). ILO Monitor: COVID-19 and the World of Work. Seventh Edition Updated Estimates and Analysis, 25 January, <https://www.ilo.org/>
- IMF, World Economic Outlook Database, April 2021, <https://www.imf.org/>
- IMF, Global Housing Watch, June 15 2021, <https://www.imf.org/>
- Jaffe, A. J. (1989). Concepts of Property, Theories of Housing, and the Choice of Housing Policy, *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, Vol. 4, No. 4, Springer, <https://www.jstor.org/stable/pdf/43928426.pdf>
- Jones, I., Palumbo D. & Brown D. (2021). Coronavirus: How the Pandemic has Changed the World Economy, BBC News, 24 January, <https://www.bbc.com/>
- Kömürlü, R. & Önel H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, *YTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, <https://jag.journalagent.com/>
- Lima, C. M. A. O. (2020). Information about the New Coronavirus Disease (COVID-19), *Radiol Bras.*, March/Abr, 53 (2): V-VI, <http://dx.doi.org/10.1590/0100-3984,2020,53,2e1>
- Lockwood, K. (2020). Unpacking the potential Impact of the COVID-19 Pandemic on the South African Economy and the Housing sektör, Centre for Affordable Housing Finance in Africa, 24th April, <https://housingfinanceafrica.org/>
- Lowe, S. (2011). The Housing Debate, Bristol University Press, September 21, ISBN: 978-1847422736
- Önver, M. Ş. (2016). *Konut ve Konut Politikası*, Birinci Baskı, Nisan 2016, İstanbul / Türkiye IJOPEC Yayınları No:18 ISBN: 978-0-9932118-9-8, <http://ijopec.co.uk/>
- Özdemir, Ö. (2020). Coronavirus Disease 2019 (COVID-19): Diagnosis and Management, *Erciyes Med J.*, 42 (3), DOI: 10.14744/etd.2020.99836, <https://www.erciyesmedj.com>
- Pak, A., Adegboye OA, Adekunle AI, Rahman KM, McBryde ES & Eisen DP (2020). Economic Consequences of COVID-19 Outbreak: the Need for Epidemic Preparedness, *Front Public Health* 8:241, DOI: 10.3389/fpubh.2020.00241
- Rao, C. & Ge Y. (2015). Analysis of Main Influence Factors for Housing Prices, International Conference on Engineering Management, Engineering Education and Information Technology (EMEEIT), Atlantis Press, <https://www.atlantispress.com>
- Rykwert, J. (1991). House and Home, *Social Research*, Spring 1991, Vol. 58, No. 1, The Johns Hopkins University Press, <https://www.jstor.org/stable/40970630>
- Sauer, L. M. (2021). What Is Coronavirus?, *Johns Hopkins Medicine*, <https://www.hopkinsmedicine.org/health/conditions-and-diseases/coronavirus>
- Sheibani, G. & T. Havard (2006). Housing Concept, Problem and Policies, Research Institute for Building and Human Environment, https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB1679_9.pdf
- Sixsmith, J. (1986). The Meaning of Home: An Exploratory Environmental Experience, *Journal of Environmental Psychology*, Volume 6, Issue 4, December, DOI: 10.1016/S0272-4944(86)80002-0, <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0272494486800020>
- Sönmezer, S. & Pala Y. (2017). Konut Kredi Hacminin Gelişimi ile Makroekonomik Değerler ve Finansal Getirilerin İlişkisi, International Conference on Eurasian Economies, <https://avekon.org/papers/1961.pdf>
- Stylecraft (2021). A Simple Guide to Understanding Housing Market Supply & Demand, April 22, <https://stylecraftthomes.com/2021/04/a-simple-guide-to-understanding-housing-market-supply-demand/>

- UKEssays. (2018). Factors that Affect the Demand and Supply of Houses, November, Retrieved from <https://www.ukessays.com/essays/economics/factors-that-affect-the-demand-and-supply-of-houses-economics-essay.php?vref=1>
- T.C. Kalkınma Bakanlığı (2018). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No: KB.3016-ÖİK 797, Ankara, <https://www.sbb.gov.tr>
- TCMB (2021). Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr>
- T.C. Sağlık Bakanlığı (2020). COVID-19 (SARS-CoV-2 Enfeksiyonu), Genel Bilgiler, Epidemiyoloji ve Tanı, 27 Kasım, <https://covid19.saglik.gov.tr>
- TÜİK (2021a). İnşaat Maliyet Endeksi ve Değişim Oranları, 2015-2021, Mayıs, <https://data.tuik.gov.tr/>
- TÜİK (2021b). Konut Satış İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr/>
- United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) (2011). A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles Supporting Evidence-based Housing Policy and Reform, HS Number: HS/034/11 ISBN Number: 978-92-1-132028-2, <https://unhabitat.org/>
- Uwatt, U. B. (2019). Housing Sector, Economic Growth and Development: Conceptual Issues and Theoretical Underpinnings. CBN Economic and Financial Review. 57(4), <https://dc.cbn.gov.ng/>
- Vitenu-Sackey, P. A. & Barfi, R. (2021). "The Impact of Covid-19 Pandemic on the Global Economy: Emphasis on Poverty Alleviation and Economic Growth," The Economics and Finance Letters, Conscientia Beam, Vol. 8(1), DOI: 10.18488/journal.29.2021.81.32.43, <https://ideas.repec.org/>
- Youds, C. (2020). Supply and Demand: the Housing Market, 22 August, <https://pearsonblog.campaignserver.co.uk/supply-and-demand-the-housing-market/>
- Watson, E. (2013). A Closer Look at Some of the Supply and Demand Factors Influencing Residential Property Markets AN 2013/11, Reserve Bank of New Zealand Analytical Note Series ISSN 2230-5505, December, <https://www.rbnz.govt.nz>
- WHO (2021). WHO-Convended Global Study of Origins of SARS-CoV-2: China Part, Joint WHO-China Study 14 January-10 February 2021 Joint Report, <https://www.who.int/publications/i/item/who-convended-global-study-of-origins-of-sars-cov-2-china-part>

EXTENDED SUMMARY

Purpose

In this study, The effect of the Covid 19 pandemic process on housing prices in Turkey has been investigated.

Methodology

In the study, first of all, the concept of housing and the concepts and processes of the Covid 19 pandemic were mentioned. Afterwards, the factors affecting the housing sector were mentioned and the effects of the Covid 19 pandemic process on the housing sector were explained with the help of graphics.

Findings

Considering the global and national effects of the COVID-19 pandemic process experienced after 2019, it is seen that Turkey is at the top of the list of credit increase rates with 18.10% and housing price increase rates with 13.19%. The IMF Global Home Price Index, on the other hand, rose to 169.77', reaching its highest level in its history. Interest rates and loan terms are extremely important in determining housing demand. In this context, although it has been observed that the total housing sales in Turkey have entered an upward trend as a result of the interest reductions that started in the second half of 2019 and the facilitation of credit conditions during the pandemic process, it is seen that the interest rates have increased again, the conditions have become more difficult and the construction costs have increased rapidly.

Conclusion and Discussion

Since the COVID-19 virus is constantly mutating and therefore still no definitive solution has been found, it is likely that the world will encounter this and similar epidemics more frequently in the future. Therefore, it is clear that countries should take permanent and decisive measures to protect economic stability as well as fight the epidemic. In the next process, countries need to think globally, not nationally, and act accordingly.

It can be said that the social cultures of the countries in the world have a very important effect on the economic structures. In this context, the habits of people living in a country to save and evaluate their savings are important. In this sense, Turkey can be considered as one of the countries with a different understanding in the world. Because the housing and real estate sector in Turkey, although it was more intense in the past, it is still seen as one of the most reliable investment areas today. Therefore, it can be said that serious investments have been made in this sector from time to time, partially independent of the economic conditions.