

Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Gayrimenkul Sektörünü Doğrudan Etkiledi

Haluk SUR

GYODER Başkanı

Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Derneği Başkanı

Türkiye'de her yıl yaklaşık 500 binin üzerinde konut üretilmesine ihtiyaç duyulmakta, "DİE ve DPT verileri esas alındığında; 2003 yılında 599 bin 700 olan toplam konut ihtiyacına karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısı 158 bin 392'dir. 2005 yılında toplam konut ihtiyacının ise bu rakamların da üzerinde olduğu düşünülmektedir. Düzenli konut yapımının desteklenmesi ve kaçak yapılaşmanın önenebilmesi için, konut ihtiyacının mevcut yerleşim alanlarındaki yoğunluğun artırılması yoluyla değil yeni alanların iskana açılarak karşılanması gerekmektedir.

Ülkemizde bugün gelinen noktada artık konut finansmanının geliştirilmesi ve piyasa ekonomisi enstrümanlarının konut edinimi amacıyla kullanılması bağlamıyla özellikle gelişmiş ekonomilerde başarılı örnekleri görülen kurumsal finansman sistemlerinin etkin hale getirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, konut edinmek isteyen kişilerin genelde sınırlı kalan dolaylı yatırımları yerine toplumun çoğunluğu tarafından yararlanılabilecek ve uzun vadeli tasarrufların yönlendirileceği piyasa koşulları çerçevesinde işleyecek kurumsal bir sistemin oluşturulması gerekmektedir.

Türkiye ekonomisinde yaşanan gelişmeler gayrimenkul sektörünü doğrudan etkiledi. Düşüş trendine giren enflasyon, faizlerde yaşanan düşüş ve döviz fiyatlarındaki stabilite uzun bir süre sonra gayrimenkulu yeniden en gözde yatırım aracı haline getirdi. Borsa yatırımı yerine klasik gayrimenkul rant beklentisi yaygınlaştı ve bankalardaki mevduata garanti sınırlaması getirilmesi gayrimenkule dönüşü hızlandırdı. Şehirleşme ve kentleşme sürecinin devam ediyor olması, devlet yatırımlarındaki artış, gelişen hayat standartları ve yaşanan deprem felaketlerinin ardından yeni yönetmelikler ve yasalarla konutların kalitesinin artırılıp depreme dayanıklı hale getirilmesi gibi faktörler de göz önünde bulundurulduğunda genel anlamda %10 büyüme sergileyen Türkiye ekonomisi içerisinde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde yaşanan artışı sürpriz olarak değerlendirmenin pek de doğru olduğunu düşünmüyoruz. Önümüzdeki dönemde mortgage sisteminin de devreye girmesiyle gayrimenkul sektöründe büyüme göreceli olarak devam edecektir. Ülkemizin demografik yapısı ve sürekli artan genç nüfusu gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki gelişimin ve büyümenin devam edeceğini göstermektedir. Ancak bu rakamların 10 katına çıkacağını düşünmek zannımca kısa vadede pek mümkün görünmüyor.

Kullanılan tüketici kredileri içerisinde konut kredilerinin payının, özellikle vadelerin artışıyla birlikte 2004 yılı sonu itibarıyla başlayıp, 2005 yılında da artarak devam eden bir grafikte arttığını ve 5,5 - 6 milyar dolarlara ulaştığını görüyoruz.

Toplam nüfusu 10 milyonun üzerinde seyreden İstanbul'un bazı yerleşim yerlerinde imarlı arsa bulmanın zorlaşması ve arsa fiyatlarının artması toplu konut şirketlerinin projelerini şehir dışına kaydırarak yeni yerleşim yerleri yarattı. Ancak bu defada arsaların ucuzluğu nedeniyle tercih edilen bu bölgelerin arsa fiyatları tırmanışa geçti. Beylikdüzü, Bahçeşehir, Başakşehir, Halkalı gibi emlak yatırımcısı için son yılların gözde bölgelerinde arsa fiyatları geçen yıla göre yüzde 30 ile yüzde 100 arasında zamlandı. Arsa fiyatlarındaki aşırı artışların önüne geçilmesi için hükümet ve belediyelerin birlikte yeni arsalar üretmesi öneriliyor. Şehrin merkezinde neredeyse imarlı arsa kalmadığı için Ataşehir, Çekmeköy, Ümraniye, Tepeören gibi arsaların ucuz olduğu yerlere doğru bir hareketlenme yaşanıyor, ancak bu bölgelerdeki yatırımlar bir yandan da alt yapı ve ulaşım gibi ek maliyetler de ortaya çıkarıyor

