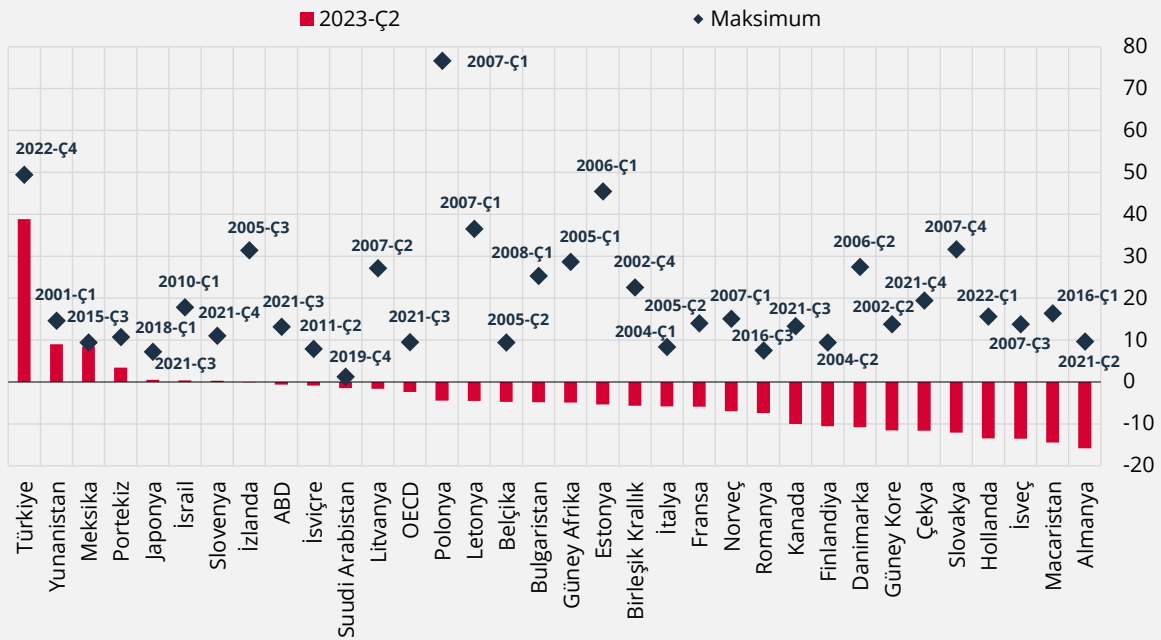


Kutu 2.4

Konut Piyasasında Genel Görünüm

2000-2023 döneminde konut fiyatlarının reel artış oranlarının tepe noktalarına tarihsel bir perspektiften bakıldığında bunun genellikle Küresel Finansal Kriz öncesinde veya pandemi döneminde yoğunlaştığı görülmektedir. Türkiye’de de 2020 yılı sonrasında konut fiyatlarında kayda değer artışların olduğu gözlenmektedir. Reel konut fiyat artışı, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde tarihi en yüksek seviyesine ulaşırken 2023 yılında bir miktar gerilemekle beraber OECD ülkelerinden ayrılmaya devam etmiştir (Grafik 1). Konut piyasasının önemi 2023 Kahramanmaraş merkezli depremlerden sonra daha da artmıştır. Konut fiyatlarındaki artış hem kiralara yansiyarak hem de yaşam ve talep koşullarını etkileyerek dolaylı yollarla enflasyonu etkileyebilmektedir. Bu kutuda, konut piyasasındaki gelişmeler, konut fiyatları ve kira enflasyonundaki durum incelenecek ve fiyat istikrarı açısından önemi tartışılacaktır.

Grafik 1: Konut Fiyatları (Reel, Yıllık % Değişim)*



Kaynak: OECD

* Maksimum değeri, 2000 yılı ilk çeyreği ile 2023 yılı ikinci çeyreğini kapsayan dönemde her bir ülke için hesaplanan en yüksek yıllık artışı göstermektedir.

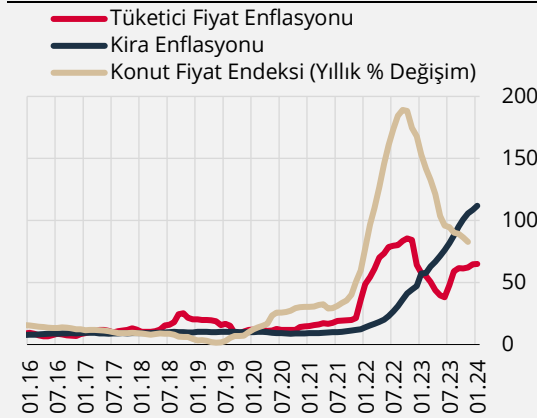
Konut piyasasının son yıllarda yüksek enflasyon ortamında yatırım aracı olma özelliğinin daha da önem kazandığı görülmektedir. Gerek Türk lirası kredilerde gözlenen yüksek artışlarla, gerekse yüksek ve oynak enflasyon ortamında enflasyona karşı bir çeşit korunma güdüsüyle, konut, otomobil ve beyaz eşya başta olmak üzere dayanıklı mal talebi yükselmiştir.¹

Konut fiyatlarında pandeminin de etkisiyle 2020 yılından itibaren başlayan artış eğilimi 2022 yılında ivmelenerek devam etmiş ve 2022 yılının ekim ayında tepe seviyelere ulaşmıştır. 2022 yılı sonundan itibaren konut fiyatlarının artış oranında yavaşlama gözlenirse de yüksek seviyeler korunmuştur. 2023 yılı kasım ayı itibarıyla konut fiyat endeksinin yıllık artış oranı yüzde 82,8 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 2).

¹ Pandemi döneminde konut kredisi kampanyalarının konut fiyatlarına etkisi için bkz. Akgündüz ve diğerleri, 2023.

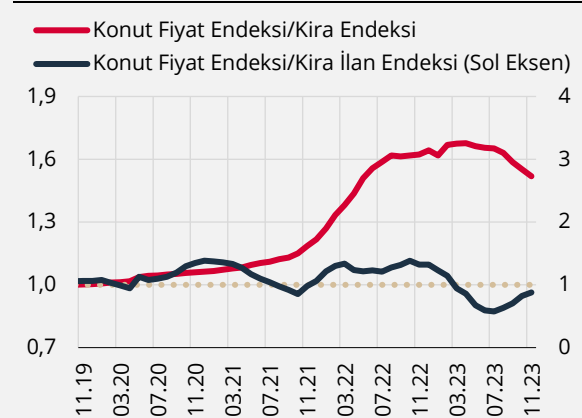
Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin bir alt kalemi olan ve kiracılar tarafından ödenen gerçek kiralardan hesaplanan kira endeksinin yıllık artış oranı ise, 2022 yılı sonuna kadar genellikle tüketici fiyat enflasyonunun altında seyretmiştir. Ancak, kira enflasyonunun 2022 yılının başından itibaren güçlendiği ve tüketici fiyatlarındaki artışın üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. 2023 yılı şubat ayında yaşanan deprem felaketi ile kira artışları daha da belirginleşmiş ve 2024 yılı ocak ayı itibarıyla tüketici fiyatları yıllık artışı yüzde 64,9 olurken kira yıllık enflasyonu ise yüzde 111,8 ile oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiştir (Grafik 2). Konut fiyatlarındaki artışın kira enflasyonuna yansımalarını incelemek amacıyla, konut fiyat endeksi kira endeksinde bölünerek fiyat-kira oranı hesaplanmıştır. Konut fiyatlarında 2020 yılından itibaren başlayan artışla birlikte bu oran hızla yükselmiştir. Bu oranın hızla yükselmesi konut fiyatlarındaki artışların kiralara geneline yansımalarının daha yavaş olmasından kaynaklanmaktadır. Aslında, konut fiyatları boş evlerin ilan edilen kiralara çok daha hızlı yansımaktadır. Nitekim, benzer hesaplama kira ilan endeksi kullanılarak yapıldığında, konut fiyatlarındaki artışın yeni kiralara geçişkenliğinin çok daha yüksek olduğu görülmektedir (Grafik 3). Diğer taraftan, TÜFE sepetinde ölçülen genel kira endeksinin yavaş gerçekleşmesinin sebebi meskenlerde devam eden kira sözleşmelerinin tipik olarak yılda bir kere güncellenmesi ve güncellenirken çeşitli sınırlara tabi olmasıdır. Dolayısıyla, konut fiyatlarındaki artışın enflasyona yansımaları çok daha gecikmeli gelmekte ve konut fiyatları belirli bir seviyeye ulaştıktan sonra artmasa bile uzun bir süre enflasyonu etkilemeye devam etmektedir.

Grafik 2: Tüketici Fiyat Enflasyonu ve Kira Enflasyonu ile Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi/Kira Endeksi ve Konut Fiyat Endeksi/Kira İlan Endeksi Oranları (2019=1)*



Kaynak: TCMB, TÜİK, Sahibinden.com.

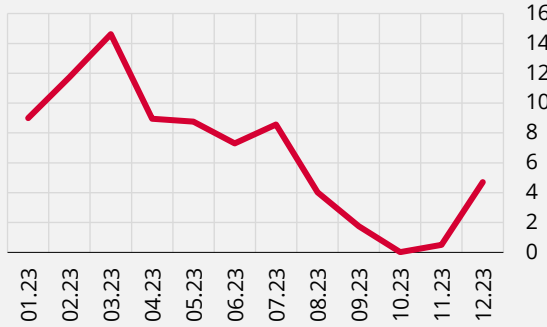
* Kira endeksi, TÜFE sepetindeki kira endeksidir. Kira ilan endeksi, online ilanlardan üç büyük il için alınan kira değerleri (Türk lirası, m²) kullanılarak oluşturulmuştur.

Enflasyonun katılığında etkili olan unsurlardan olan kira eğilimini daha iyi ölçebilmek için TCMB nezdinde, kira enflasyonunun takibi için TÜİK verilerine ek olarak online platformlardan ve Elektronik Fon Transfer (EFT) sisteminin müşteriler arası Türk lirası aktarım sistemi olan Perakende Ödeme Sistemi (PÖS) aracılığıyla yapılan kira ödemelerine ilişkin verilerinden yararlanılmaktadır.

Online platformlarda takip edilen kira fiyatları, yalnızca yeni sözleşmeye tabii konutların kira tutarlarını göstermekte ve henüz gerçekleşmemiş fiyatları temsil etmektedir. Yapısı gereği, konut piyasasında gözlenebilecek potansiyel şoklara daha duyarlı olan bu veriler, kira piyasasındaki genel eğilim hakkında fikir vermektedir. Kiralar üzerindeki herhangi bir etki ilk olarak yeni sözleşmelere yansyacağından, öncü gösterge olması nedeniyle online kiralara takip edilmesi de önem arz etmektedir. Buna göre, üç büyük ildeki ilanlardan hesaplanan kira artış oranları 2023 yılı temmuz ayından sonra istikrarlı bir gerileme göstermiş, aralık ayında ise beklenen ücret güncellemelerinin etkisiyle bir yükseliş göstermiştir (Grafik 4). PÖS verisi, hem devam eden, yenilenen ve yeni yapılan sözleşmeleri hem de gerçekleşen kira ödemelerini takip etmeye imkân sağladığı için online platform verilerine kıyasla kiralara dair daha kapsamlı bilgi sunmaktadır. İlgili veri seti, temizlik ve takip

metodlarının uygulanmasının ardından düzenli kira ödemesi yapılan alıcılar üzerinden 6 aylık kayan pencere metodu ile panel haline getirilmiştir. Elde edilen seri, tarihsel olarak gerçekleşen kira endeksi ile belirli ayrışmalar yaşasa da seviye olarak yakın ve eğilim olarak benzer seyretmektedir (Grafik 5). Yüksek frekanslı bu veri, metodoloji ve kapsam açısından farklılık gösterdiği için TÜİK verisine bir alternatif olmamakla beraber kira endeksi için öncü bir gösterge olarak takip edilmektedir.² Bu veri de yılın son çeyreğinde, parasal sıkılaştırmanın yansımalarıyla kira eğiliminde azalış öngörmüş, ocak ayı ücret güncellemelerinin ve ocak ayında güncellenen kira oranının fazla olması nedeniyle yükselişe işaret etmiştir.

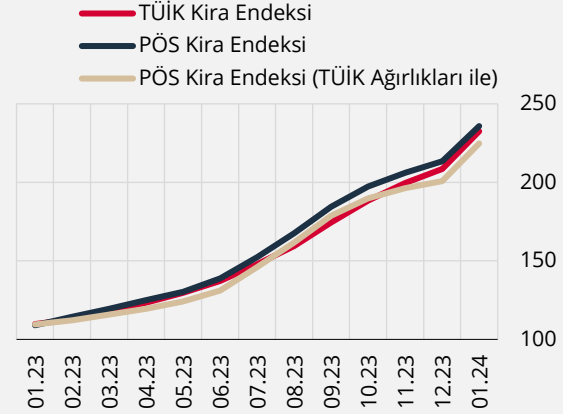
Grafik 4: Online Platform Kira Fiyatları*
(Aylık % Değişim)



Kaynak: Sahibinden.com.

* Üç büyük ildeki kiralık ilanları hesaba dahil edilmiştir.

Grafik 5: TÜİK Kira Endeksi ve PÖS Kira Endeksi* (Aralık 2022=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* TÜİK ağırlığı TÜİK örneklemindeki tipik aylık sözleşme yenileme frekansdır.

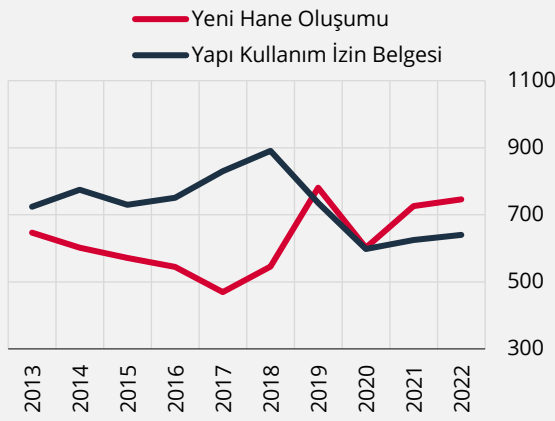
Son dönem verileri, parasal sıkılaştırmanın etkisiyle konut fiyatlarındaki artışların, ücret artışları gibi önemli şoklarla karşılaşmadığında hızla gerileme eğilimi gösterebildiğine, ancak TÜFE'de ölçülen kiralıkların mekanik olarak konut fiyatlarındaki geçmiş artışları yansıtmaya devam edeceğine işaret etmektedir. Ancak konut piyasasının sağlığı ve fiyat istikrarına katkısı açısından düzenleme ve arz faktörleri de oldukça önemlidir. Çeşitli ülkelerde hayata geçirilen kiralık konut piyasasına yönelik uygulamalar, bu piyasanın daha etkin yönetilebilmesi için bazı alt yapı ihtiyaçlarına işaret etmektedir. Günümüzde, kiralık konut piyasasının sağlıklı analiz edilebilmesi ve soruna yönelik etkin politikaların geliştirilebilmesi için elektronik alt yapıların mümkün olması bir fırsat olarak değerlendirilebilir. Bunun için tüm kiralıkların merkezi bir platform üzerinden takibinin sağlanması (sözleşmeler ve sözleşmeye konu olan konut özelliklerinin kayıt altına alınması), kiralamalarda belirli standartların belirlenmesi ve bunlara uyulmasının mecburi hale getirilmesi, kira piyasasının sağlıklı işleyişi için etki analizlerine dayanan düzenlemelerin oluşturulmasına katkı sağlayabilir. Bu çerçevede, Hazine ve Maliye Bakanlığınca 2023-2025 dönemine ilişkin Kayıt Dışı Ekonomiyle Mücadele Eylem Planı kapsamında hazırlanan kira sözleşmelerinin e-Devlet Kapısı üzerinden düzenlenmesine ilişkin karar alınmıştır. Orta ve uzun vadede kiralık konut arzının planlanarak artırılması regülasyonların negatif etkileri göz önüne alındığında uygun bir çözüm olarak görülmektedir.³ Ülke örnekleri incelendiğinde, kiralık konut

² TÜİK yöntem gereği "aynı" konutun kira fiyatını takip etmektedir. "TÜFE sepetinde kapsanan tüm mal ve hizmetlerin yıl boyu benzer nitelikte olmasının temin edilmesi prensibi kira fiyatları için de geçerlidir. Seçilen konutta oturan bir kiracı uzun yıllar aynı konutta kalabileceği gibi, aynı konuta yıllar içinde farklı kiracılar da taşınabilmektedir. Seçilen konuta ev sahibinin taşınması ya da yıkılması gibi durumlarda aynı özelliklere sahip farklı bir konut ikame alınmaktadır. Konut özelliklerinin değişmesi veya farklı bir konutun takibi durumunda ise kalite düzeltme işlemleri uygulanmaktadır" (TÜİK, 2023 Tüketici Fiyat Endeksi Metodoloji Dokümanı). Ödeme sistemleri verisinde ise konutun özellikleri, kira sözleşmesinin niteliği gibi bilgiler bulunmamakta; veri, ödeme gerçekleştirirken meydana gelen kullanıcı girişi hatalarından etkilenmektedir.

³ Halihazırdaki çalışmalar kiralıkların düzenlenmesine yönelik uygulamaların uzun vadede konut inşasını, konutların bakımını ve gayrimenkul yatırımlarını negatif etkilediğini belirtmektedir. Daha fazla regülasyon kiralık konut piyasasının daralması anlamına gelebilirken, daha az regülasyon kiracı güvensizliğini artırmaktadır (Haffner ve diğerleri 2008). Kholodilin ve Kohl (2023) Avrupa ülkeleri için yaptıkları çalışmada ikinci dünya savaşından günümüze kadar uzanan süreçte daha fazla kira kontrolü uygulayan ülkelerde kiralık konut sayısının azaldığını, konut sahipliği oranının ise arttığını göstermektedir. Bu bağlamda kısa vadede kiracıları koruyan düzenlemelerin uzun vadede kiralık konut piyasasının hilafına sonuçlar vermemesi için dikkatli şekilde uygulanması gerekmektedir.

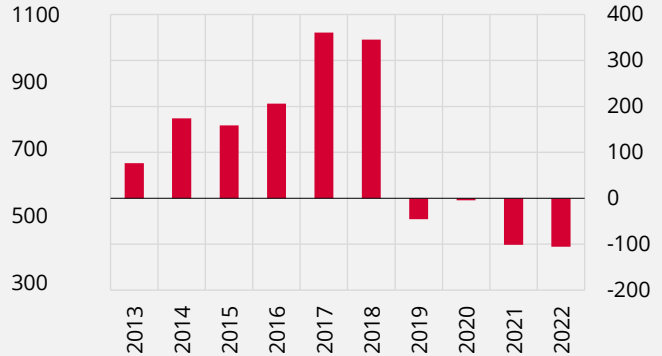
piyasasına yönelik bir diğer uygulama çeşidinin “devlet destekli kiralık sosyal konut sistemi” olduğu görülmektedir. Örneğin, Hollanda’da kamunun sahip olduğu konut stoku, serbest piyasada oluşan kira düzeyine kıyasla daha uygun kiralarla çeşitli gelir gruplarına paylaştırılmaktadır. İtalya’da uygulanan benzer bir politikada ise sosyal konutların kiralı ihtiyacı sahiplerinin gelir düzeylerine uyumlu olarak belirlenmiş oranlarda sübvansede edilmektedir. Kamunun yanında özel sektörün de kiralanmak amacıyla konut inşa etmesi kiralık konut arzını artırmaya yönelik bir diğer adımdır. Konutların dünya örneklerinde izlendiği üzere bireysel yatırımcıların yanında özel sektör şirketleri tarafından da kiralanması, kurumsallaşmayı artıracak, kiraların takibini, düzenlenmesini ve vergilendirilmesini kolaylaştıracaktır. Bu şirketlerin sermaye piyasaları aracılığıyla halka açılmaları ve portföylerini çeşitlendirmeleri bireysel yatırımcıların konut kiralarken karşı karşıya olduğu riskleri düşürecek, katılımcılara düzenli nakit akışı sağlarken kiracılara da tasarruf oranları düşük olsa dahi kira piyasasındaki şoklardan korunma imkânı tanıyacaktır. Kâr amacı gütmeyen kurumların ya da kurumsal yatırımcıların özellikle konut fiyatlarının yüksek seyrettiği büyükşehir merkezlerinde hisseli kiracılık uygulamasını⁴ başlatması özellikle birikim düzeyi yetersiz hane halklarının konut piyasasına girebilmesine imkân sağlayabilecektir.

Grafik 6: Yeni Hane Oluşumu ve Yapı Kullanım İzin Belgesi (Bin Adet)



Kaynak: TÜİK.

Grafik 7: Kullanıma Hazır Yeni Konut-Hane Oluşumu Farkı (Bin Adet)



Kaynak: TÜİK.

Önümüzdeki dönemde para politikasının yanı sıra uygulanacak diğer ekonomi politikaları konut piyasası ve kiralar açısından önem arz etmektedir. Bu alanda 2021 yılı temmuz ayından itibaren kira artışlarında yüzde 25 sınırlaması⁵ uygulanmakta ve ayrıca ilk ev sahiplerine uygun finansman sağlanmaktadır. Halihazırda yürürlükte olan uygulamalardan tapu harcı, değerli konut vergisi, konut değer kazancı vergisi, kira gelirleri üzerinden alınan gelir vergisi gibi vergilerin etkinliğinin artırılması konut piyasasının verimli çalışması açısından önemli görülmektedir. Bunlara ek olarak yapılacak yasal düzenlemelerle sahip olunan konut sayısına göre kademeli vergilendirme ve boş konut vergisi, düzenli gelire sahip çalışanlara yönelik uzun vadeli, değişken faizli ya da eşik bir ücrete endeksli, ödeme esnekliğine sahip konut kredisi modelleri ve konut alımlarında sağlanacak kredilerin hane halkının sahip olduğu konut sayısına göre değişen faizle sağlanması talep yönlü düzenlemeler olarak öne çıkmaktadır. Örneğin, bu kapsamda, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından halihazırda en az bir konuta malik olan tüketicilere yönelik azami kredi tutarının azaltılarak uygulanması yönünde adımlar atılmıştır.⁶

⁴ Örneğin Londra’da ilk defa konut sahibi olacaklar “shared ownership” adı verilen programlara dahil olarak ilk konutlarının en az yüzde 25’ini satın alabilmekte geri kalan hisse için kira ödeyebilmekte, ilerleyen zamanlarda evin geri kalan hissesini de satın alabilmektedirler. <https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme/who-can-apply>

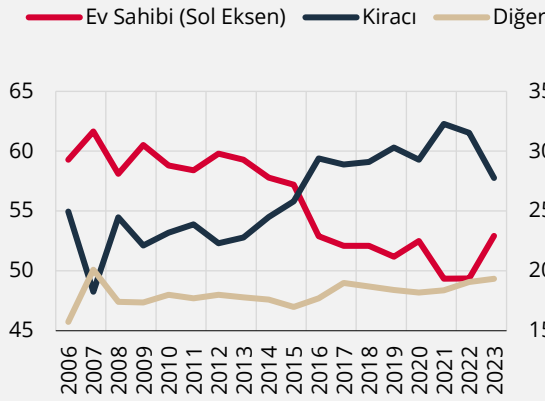
⁵ Ülkemizde kira artışını yüzde 25 ile sınırlayan uygulama 2024 yılı temmuz ayında sona erecektir. PÖS verileri, bu kısıtla uyumlu şekilde kira güncellenmesi oranının oldukça düşük olduğuna işaret etmektedir.

⁶ <https://www.bddk.org.tr/Mevzuat/DokumanGetir/1191>.

Ülkemizde talep yönlü gelişmelerin yanı sıra konut piyasasını etkileyen önemli bir faktörün de arz kaynaklı olduğu düşünülmektedir. Nitekim, son yıllarda kullanım izin belgesi alan yapı sayısı azalmış, artan nüfus ve şehirleşme oranının da etkisiyle yeni hane oluşumu yeni konut oluşumunun üzerine çıkmıştır (Grafik 6 ve 7). Yaşanılan deprem felaketi ile beraber konut ihtiyacının daha da yükseldiği değerlendirilmektedir.

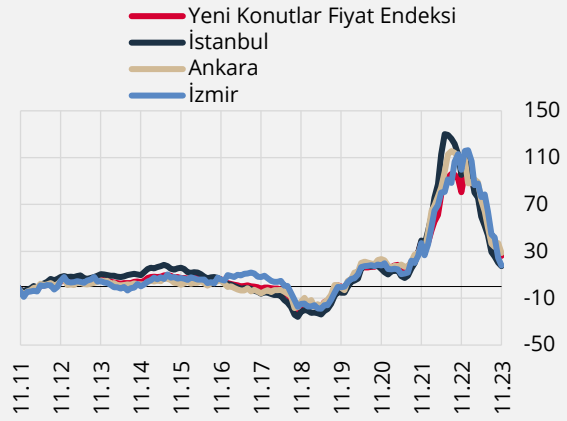
Gelir gruplarına göre konut sahiplik oranı incelendiğinde, son yıllarda konut sahiplik oranının alt gelir gruplarında düşük seviyelerde olduğu görülmektedir (Grafik 8). Konut sahipliğini artırmak için konut arzının sektöre uğramaması, kalıcı fiyat istikrarının sağlanması ile beraber özel sektöre sağlanacak arz yönlü desteklerle beraber sosyal konut inşasının devam etmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Grafik 8: Alt Gelir Grubunda Konut Sahiplik Oranı* (%)



Kaynak: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması.
* Medyan gelirin yüzde 60'ının altında olan hanehalkları.

Grafik 9: Reelleştirilmiş Konut Getirisi* (TÜFE'ye Göre)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Konut getirisi hem yeni konutlar hem de yeni olmayan konutlar için döviz kuruna ve inşaat maliyelerine göre de reelleştirilmiş ve görünümün değişmediği tespit edilmiştir.

Özetle, konut piyasasındaki gelişmelerden gecikmeli etkilenen kira enflasyonunun nispeten daha katı olduğu ve kira kaynaklı olarak tüketici enflasyonu üzerindeki yukarı yönlü baskılarının bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir. Fiyat istikrarının tesis edilmesi ve beklentilerdeki düzelme ile beraber konut yatırımlarının diğer yatırım araçlarına göre getirisinin tarihsel ortalamalarına yakınsayacağı değerlendirilmektedir. Bu durumda konut fiyatlarında reel artış (Grafik 9) ve reel artış beklentisi azalacağı için yatırım amacıyla alınan konut talebinde kademeli bir düzelme yaşanacak, konut piyasasında yatırım ufkunun uzaması ve finansal piyasalardaki risksiz getirinin artması ile beraber konutu boş tutmanın göreceli maliyeti artacaktır. Gelinen noktada, para politikası ve diğer ekonomi politikaları ile eşgüdüm içerisinde atılacak adımlar konut piyasasında orta-uzun vadeli istikrarın sağlanması için önem arz etmektedir.

Kaynakça

Akgündüz, Y. E., Dursun-de Neef, H. Ö., Hacıhasanoğlu, Y. S. ve Yılmaz, F. (2023). Cost of credit, mortgage demand and house prices. *Journal of Banking & Finance*, 154, 106953.

Haffner, M., Elsinga, M. ve Hoekstra, J. (2008). Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries, *European Journal of Housing Policy*, 8:2, 217-233, DOI: 10.1080/14616710802037466

Kholodilin, K. A. ve Kohl, S. (2023). Do rent controls and other tenancy regulations affect new construction? Some answers from long-run historical evidence, *International Journal of Housing Policy*, 23:4, 671-691, DOI: 10.1080/19491247.2022.2164398

Tüketici Fiyat Endeksi Metodoloji Dokümanı (2023). Türkiye İstatistik Kurumu.