GYODER İcra Kurulu Üyesi Haluk Sur:

Türkiye’nin ekonomik gelişmesi yavaşlarsa ama buna mukabil konut fiyatlarında veya kira rayiçlerinde yükselme sürerse bu bir risk oluşturur. Ama Türkiye’nin ekonomik genişlemesi, makro ekonomik büyümesi devam ettiği sürece, orta sınıf büyüdükçe, alım gücü ve talep tarafı güçlendikçe o zaman bundan çekinmem. Bununla birlikte psikolojik ve sosyo-psikolojik unsurlardan öte rakamsal verilere de bakmak lazım!

Bu noktada özellikle gayrimenkulün fiyatına karşın getiri oranları ve yine gayrimenkulün fiyatına karşın kişisel gelir düzeyine endeksli bir takım parametreler var.

Türkiye’de ise son 5-6 seneye baktığımızda gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine karşın bu oranlarda ciddi değişmelerin söz konusu olmadığını söylemeliyim. Zaman zaman göreceli olarak artış oranları, enflasyonun gerisinde kalabiliyor..Bazen de bu açığı firmalar kendi imkanlarıyla kapatıyor; maliyetlerdeki ve inşaat malzemesi endeksindeki yükselmeleri rakamlara yansıtmıyorlar. Ama zaman içinde de düzeltmeler yaşanabiliyor. Geçen sene mesela böyle bir seneydi. Geçtiğimiz yol enflasyonun yaklaşık yüzde 9 olduğu bir ortamda konut fiyatlarında Ortalama Yüzde %17’ler,18’ler nispetinde, artış yaşandı. Ama önceki senelere baktığımızda ve enflasyondan arındırılmış bir şekilde durumu analiz ettiğimizde aşağı yukarı faiz oranlarının 3-4 veya 4-5 puan üzerinde seyreden bir konut fiyat artışı olduğunu söyleyebilirim. Her fiyat artışı mutlaka balon riski taşımaz. Tam tersine piyasa şartlarında malın gerçek değerini ve ederini bulması da önemlidir. Bir şeyin çok ucuz kalmış olması diğer emtia fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul ve konut sektörü için de geçerli olan bir durum. Fiyatının çok ucuz kalması, değerini bulmaması ifadeleri de doğru değil. Arazi de giderek tükenen ve az bulunan bir şey. Şehirleşme süreci devam ederken; şehirleşmenin doğru yapılabileceği, iyi kullanılmış bir arazi bulmak ve arazileri arsa haline çevirmek, ve buralarda şehirleşmeyi sürdürmek ya da tetiklemek veya sürdürülebilir kentleri ve kent planlamasını yapabilmek giderek zorlaşıyor. Tabi arazi maliyetleri giderek gayrimenkul fiyatlarını da yukarıya çekiyor. Her yükseliş az önce de ifade ettiğim gibi bir balon değildir. Bunun bir yere kadar sözünü ettiğim parametreler doğrultusunda ( ani değişmeler, düşüş ya da çıkışlar yaşanmıyorsa ve enflasyondan arındırılmış şekilde baktığımızda faiz oranlarının birkaç puan üstündeki artışlar söz konusuysa) böyle bir piyasada balondan söz edemeyiz. Olsa olsa malın giderek ekonomik büyümeye bağlı olarak, büyüyen orta sınıfa endeksli olarak değerini bulması söz konusu edilebilir. Ayrıca Türkiye’de tabi konut sektörü açısından baktığımızda deprem odaklı bir kentsel dönüşüm söz konusu! Bu mutlaka yapılmak zorunda olan bir şey. Burada da fiyat mekanizmasının yukarı doğru çok fazla hareket etmesi, alım gücüyle fiyatlar arasındaki makasın açılması süreci zorlaştırır. Halbuki Türkiye ciddi bir deprem tehdidi altında. Bu anlamda konut politikaları doğru geliştirilmeli ve doğru şekilde sürdürülmeli, takip edilmeli. Özellikle kentsel dönüşüm açısından deprem odaklı olarak, ranttan daha ziyade güvenilir, yaşanabilir, sürdürülebilir konutların, yeşili bol ve sağlıklı nesillerin yetişeceği yaşam alanlarının oluşturulmasına öncülük edilmeli ki zaten bu noktada devletin ilgili unsurları bunu da yapmaya gayret ediyorlar.

Bu arada konut finansman sistemine baktığımızda Türkiye’de hala çok sığ bir mortgage piyasası var. Yani Türkiye’de verilen konut kredisi stoğunun Türkiye’nin milli gelirine oranı hala %6’larda halbuki ortalama olarak gelişmiş piyasa ekonomilerinde bu yüzde 30-40’lar seviyesinde. Bu anlamda kredi pastası içinde konut kredilerinin payı az ve daha da önemlisi temerrüt oranı çok düşük ama en önemli olan şey Moody’s in de bahsettiği gibi Coverd Bond Modelinin veya buna benzer sekülarizasyon sistemleriyle mortgage’ın ikinci pazarının oluşması ki bankalar yaptıkları kontratları bir an önce kredi havuzuna atarak finansman yollarıyla yeni kredi imkanlarına kavuşabilsinler başka kredi kullanıcılarına imkan tanınabilsin. Yoksa sürekli olarak bankaların kendi mevduatlarından destekledikleri ya da beslemeye çalıştıkları mortgage ya da konut kredi sistemi çok fazla sürdürülebilir olmayabilir, bir yerden sonra tıkanır. Dolayısıyla mortgage’ın ikinci pazarının kurulumu olmazsa olmaz öneme haiz. Bunlarda bir tanesi de coverd bond modeli diye moodys’in de altını çizdiği teminatlandırılmış konut kredisi sertifikaları. Bunların bir an önce devreye alınması da önemli kikaynak büyüsün ve büyüdükçe daha fazla insan bu pastadan pay alabilsin!