

2006 Yılı Emlak Sektörü'ne Genel Bakış

Hande UZUNOĞLU



Globalleşen dünyamızda internet sayesinde bilgiye ulaşmak artık eskisinden daha kolay ve hızlı.

Diğer sektörlerde olduğu gibi emlak sektörü de bu durumdan payını düşeni aldı.

Emlak sektörü, artık bir masa ve bir telefon ile yapılan bir iş olmaktan tamamen çıktı.

Gazetelerde verilen emlak ilanların sayısı artarken emlak alım-satımları da büyük çoğunlukla internet üzerinden yapılmaya başlandı.

Bu bakımdan yayın organları, emlak sektöründeki gelişmeleri takip edebilmek için özel yayınlar ve internet siteleri oluşturmaya başladı.

Bu süreçte sektörün en büyük beklentisi “Emlak Müşavirliği Yasa Tasarısı”.

Bu yasa ile birlikte emlakçılığa yeni düzenlemeler getirilecek.

Tapu kadastroda yaşanmakta olan sıkıntılar giderilecek ve emlak müşavirleri vekalet olmadan işlem yapabilecekler.

Ayrıca, tasarının yasallaşmasıyla emlak müşavirleri en az üniversite mezunu olacak.

Böylelikle, son yıllarda sayıları hızla artan ve 250 bini aşan emlak müşavirlerine sıkı denetim getiriliyor.

Koşulları yerine getirmeyen emlak müşavirleri ise yasa tasarısında belirtildiği üzere hapis ve ağır para cezasına çarptırılabilirler.

Neticede; yasa tasarısının yasallaşmasıyla birlikte emlak sektörünün etik kurallar çerçevesinde yapılacağı vurgulanırken mesleğin kabul edilecek yasayla disipline edileceği de düşünülüyor.

Son bir yıl içerisinde Emlak sektöründeki gelişmeleri değerlendirdiğimizde ise, 2005'te güven ortamı olduğu için konut talebinin arttığı ve artan talep karşısında emlak fiyatlarının anormal boyutlara ulaştığı görülüyor.

2006 yılının ilk çeyreği de sektör için iyi geçmesine rağmen, ikinci çeyrekte beklenen kadar iyi olmadığını görüyoruz.



Nisan ayından itibaren yavaşlayan sektör için dövizdeki dalgalanmaların etkisi hissedilir ölçüde yaşandı.

Kuşkusuz ülkemiz ekonomisinin yaşadığı dalgalanmalar ile piyasa hareketlerinin sektör üzerindeki etkisi çok fazla hissediliyor.

Reel faiz, kur, milli gelir ve ekonomideki büyüme hızı başlıca etkenler olarak gösterilebilir.

Kaldı ki faizlerdeki değişimler de sektörü olumlu veya olumsuz etkileyebiliyor.

Reel faiz düştüğü takdirde emlak fiyatları artarken, kredi alındığında ödeyeceğimiz aylık kiralar azalıyor.

Konut ve kira fiyatları arasında bir ilişki kuracak olursak; bu ilişkinin asimetrik olduğundan bahsedebiliriz.

Bazen konut kiralari hızla artarken, konut fiyatlarının aynı hızda artmadığını görüyoruz.

Konut ve kira fiyatlarının aynı anda artması içinse insanların sürekli bir gelirin olması gerekiyor.



İki yıldır kanunlaşması beklenen Mortgage sistemi de Meclisin gündeminde.

Ancak sistemin ülkemizde uygulanabilirliği konusunda akıllarda soru işareti bulunuyor.

Çünkü Mortgage sistemi; daha uzun vadeli kredi imkanı sunuyor. Nitekim, bu konuda Türkiye'nin kredi sorunu olmadığı düşünülüyor.

Ülkemizde konut sahiplerini değerlendirecek olursak; belirtilen rakamlara göre kendi konutuna sahip olan kişiler toplamın yüzde 70'ini oluşturuyor.

Bu durumda, Türkiye'de kendi mülküne sahip olanların oranı oldukça yüksek.

Bu oran Amerika'nın oranlarına yakinken, Avrupa ülkelerine göre ise oldukça yüksek kalıyor.



Farklı gelir gruplarından oluşan toplumlarda özellikle gelir düzeyi yüksek olan kesim zamanla farklı beğeni ve ihtiyaçları oluşturuyor ve bu doğrultuda yeni tipte konutlar yapıyor.

Boşaltılan eski evler ise ihtiyaç sahibi olan orta gelirli vatandaşlar tarafından dolduruluyor.

Dolayısıyla gelir düzeyi ve beğenilerin artmasıyla beraber daha iyi, daha kaliteli, daha konforlu konutlarda yaşama olanağı doğuyor.

Boşaltılan bölgeler ise yenileme projeleri ile toplumun ihtiyacına göre yeni konut bölgeleri haline getiriliyor.

Bu durum Amerikalıların “filtering” olarak adlandırdığı bir mekanizmadır.

Toplumun sürekli daha iyi, kaliteli ve konforlu konut ihtiyacı ile birlikte yaşanan bu süreç konut sektörüne ve dolayısıyla emlak sektörüne de canlılık sağlıyor.

Ülkemizde ise bu sürecin doğru işleyebilmesi için;

- ❖ İyi bir gelir dağılımı olması,
- ❖ Güçlü bir konut üretim sektörüne sahip olunması ve
- ❖ Finansman konusundaki boşlukların bir an önce tamamlanması



gerekiyor.

İkinci el piyasasında ise; eski konutu makul bir fiyattan satmak ve yeni konutu adil bir fiyattan almak için de iyi bir sistem olması gerektiğine dikkat çekiliyor.



Sonuç olarak; emlak piyasası büyük bir mekanizma olması nedeniyle Emlak Müşavirliği yasa tasarısı çıkarılırken iyi bir hazırlık yapılması önemli.

Mortgage Yasa Tasarısı yasaladığı takdirde ise konut üreticisi firmaların sayısının hızla artması bekleniyor.

Emlak piyasasını asıl canlandıracak etken ise ekonomideki istikrardır.

Özellikle hızla büyüyen kişi başına düşen milli gelir piyasasının oluşması önem taşıyor.

Bütün bu gelişmeler ışığında, önümüzdeki dönemlerde emlak piyasasında önemli bir değişim beklenmiyor.

Ancak gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye’de emlak sektörünün daha hızlı yol alacağı aşikardır.

Sonuç olarak Emlak piyasası, inşaat piyasası ve konutla ilgili tüm sektörlerin hareketlenmesiyle hem piyasa canlanacak hem de ekonomik büyüme ve iş sağlama olanakları doğacaktır.