

Tüketici Kırılganlığı: Konut Piyasasında Balon Var Mı?

Malum, bugünlerde ekonomi-finans TV kanalları ve gazete sayfalarında “Türkiye’de konut balonu var mı, yok mu?” tartışması yapılıyor. Kast edilen şu: Fiyatlarda aşırı bir şişme mi var; konut stoğu artıyor mu; buna mukabil konuta olan talep düşüyor mu? Konunun önemi ortada. Zira dünya ekonomisinin 2008’de başlayan krizden gerçek anlamda hâlâ çıkmadığı bu konjonktürde, AKP Hükümeti ekonomiyi canlandırmak için bütün umudunu inşaat sektörüne bağlamış durumda. Bilindiği gibi inşaat sektörü büyüyünce, birçok sektör de peşi sıra hareketleniyor: demir-çelik, çimento, enerji, taşımacılık, taşa ve toprağa dayalı sanayi (seramik, tuğla vs.) bunların en önemlileri. İnşaat sektörünün oy tabanını güçlendirmek gibi çok önemli işlevsel etkileri de var. En genel anlamda, gayrimenkul piyasasında fiyatlar yükseldiği ölçüde alt-orta ve orta sınıflar kendini daha zengin hissediyor, “geleceğe daha güvenle bakıyor”, böylece daha fazla tüketim yapıyor. 200 bin TL’ye aldığımız bir dairenin fiyatı 5 yılda 400 bin TL’ye çıkarsa, insanlar servetleri artmış hissine kapılıyorlar. Böylece yeni bir konut için kredi kullanıyorlar. Kredi kullanan koskoca bir kesim büyük çoğunlukla “siyasal istikrarsızlık” olsun istemiyor ve AKP’ye oy veriyor.

Konunun öneminin ikinci boyutu da bu: Konut balonu patlarsa ne olacak? Pek iyi olmayacak. Eğer talebi aşan miktarda konut yapıldıysa ve satışlar pek iyi gitmezse, inşaat firmaları rezidans vs. yapımı için aldıkları kredileri geri ödemekte sıkıntı yaşamaya başlayabilir. Kayda değer miktarda kredi geri ödenmezse, sorun bankacılık sektörüne ve oradan bütün ekonomiye yayılabilir.

Tüketici Kırılganlığı

Bu kavrama Amerikalı muhalif iktisatçı Jack Rasmus’un ufuk açıcı bir kitabında rastladım.¹ 1980’lerin başından bu yana birçok ülkede “neo-liberalizm” denilen yeni bir ekonomik paradigma uygulanıyor. Bu politikalar bütününün ardındaki ekonomi teorisi, bilindiği gibi, “parasalcı” (monetarist), “arz yönlü” diye tanımlanıyor. Sosyal devlet dönemine özgü Keynesyen politikalara ise “talep yönlü” denirdi. Bu bakış açısına göre ekonomik büyüme, dengeleri sarsacak denli fazla büyüme (“ekonominin ısınması” da deniliyor), cari açık, durgunluk, işsizlik, ülkelerin rekabet gücü gibi etmenleri kontrol etmek istiyorsanız, piyasadaki para miktarını, faizi, enflasyonu, döviz kurunu ve kredi miktarını kontrol etmeniz yeterli. İşte bundan dolayı, nispeten ciddi ekonomi yazarlarının bile sabahtan akşama kadar sadece faiz oranları, Merkez Bankası’nın (MB) para politikası, döviz kuru gibi değişkenlerden bahsettiği duyuyoruz ve haliyle yabancılaşıyoruz. Hatta bazı reçeteleri ezberlemiş bile olabiliriz. Ben ezberledim. Mesela, Türkiye ekonomisi üst üste yüksek oranlı büyürse büyük cari açıklar veriyor; dengeleri tekrar kurmak için ne yapmak lazım? İç talebi kırmak lazım. O zaman faizleri yükseltir, böylece tüketimi frenlersiniz vs.

Bu anlayışa göre ortam “güvenli”yse, halk daima “tüketmeye” hazırdır. Elinde parasıyla veya potansiyel tüketici kredisi müşterisi olarak orada durmaktadır. Toplumun çalışan sınıflarının gelir düzeyi, borçlanma kapasitesinin sınırına gelip gelmediği gibi konular ise ikincil önemdedir ve pek gündeme gelmez. Halkımız, örneğin faizler düşer düşmez eskisi gibi konut almaya devam edecektir.

Gelgelelim, geniş kitlelerin gelir düzeyini ekonomik bir kriter olarak görünmez kılan bu bakış açısı, ABD'deki "mortgage krizi"ni açıklamakta başarısız kaldı. ABD'de 2007 ortalarında patlayan "mortgage krizi"nin iki boyutu vardı. İlki, *finansal kırılganlık*; diğeri ise *tüketici kırılganlığıydı*. "Gölge bankacılık" denilen, asıl işi finansal spekülasyon yapmak olan yatırım bankaları (Bear Stearns, Lehman Brothers, Merrill Lynch, Morgan Stanley ve diğeri) ipotekli konut kredisi karşılığında konut alanlarla yapılan kredi sözleşmelerini tahvil, senet gibi menkul kıymetlere dönüştürdü. Bu tahvil ve senetler ikinci piyasalarda alınıp satıldı ve ilk varlığın (konutun) değerinden giderek bağımsızlaşan karmaşık bir finansal ürün zinciri oluştu. Konut piyasası yükseldiği sürece bu "türev" araçlar prim yaptı. Finans kuruluşları prim yapan tahvillerden daha fazla alıp satmak için özkaynak düzeylerinin çok üzerinde borçlandılar. Örneğin, verili bir finansal yatırım aracını satın almak için 1 birim özkaynağa karşılık 15-20 birim borçlandılar. Sonunda konut sektörü çökünce, yatırım bankalarının elindeki finansal varlıkların değeri kelepirci fiyatlara düştü. Böylece çok sayıda dev yatırım bankası iflas etmek üzereyken Amerikan devleti tarafından kurtarıldı.

Finansal kırılganlığı, hisse senedi, gayrimenkul, tahvil ve diğeri varlıkların gerçek değerinin çok üzerinde prim yapması (buna "balon" diyoruz), bunun üzerine şirketlerin artan kâr fırsatından yararlanmak üzere özkaynaklarının çok üzerinde borçlanması, borçlanma yoluyla satın aldıkları varlıkların değerinin böylece daha da şişmesi ve sonunda yatırımcı şirketlerin risklere açık hale gelmesi şeklinde tanımlayabiliriz.² "Balonun patlaması" ise, varlık değerlerinin hızla düşmesi anlamına geliyor. Yüksek derecede risk alan yatırımcılar böylece borçlarını ödeyemeyip batıyor.

Peki konut piyasası niçin çöktü? İşte burada *tüketici kırılganlığı* faktörü devreye gidiyor. Tüketici kırılganlığı, emekçi sınıflar ve orta sınıfların gerçek gelir düzeyinin sistematik şekilde düşürülmesi, buna karşın konut, sağlık, eğitim gibi temel ihtiyaçlarını karşılamak üzere sürekli borçlandırılmasıyla ortaya çıkan bir fenomen. Örneğin, konut fiyatları yükselirken ücretli birisi gelirinin sınırlarını zorlayacak şekilde konut kredisi almaya teşvik edilir; konut fiyatları sürekli arttığı için zora düşerse daha önce sahip olduğu bir konutu satıp durumu kurtarabileceğini düşünür; sonra ekonomi şu veya bu nedenle durgunlaşır ve çalıştığı şirket kişinin ücretini düşürür; böylece aldığı krediyi ödeyemez hale gelir; zor durumda satmayı düşündüğü konutun fiyatı ise çoktan yere çakılmıştır. Elbette arka planda, ABD ve Türkiye gibi ülkelerde gerçek ücretlerin 80'lerin başından beri düşüyor olması, temel ihtiyaçların ancak borçlanarak karşılanmasının temel nedenidir. Dolayısıyla tüketici kırılganlığının da temel nedeni budur. Gelir eşitsizliği o dereceye varmıştır ki, birazdan göreceğimiz gibi, en çok kredi kullananlar toplumun alt kesimleridir. Zengin sınıflara doğru çıktıkça bireysel kredi kullanımı çok düşer. ABD'de krizi tetikleyen faktör, bankaların, düşük ve düzensiz gelire sahip olan daha alt kesimlerine kredi pazarlayarak konut balonunu şişkin tutma çabası olmuştur.

Türkiye'de Konut Balonu Var Mı?

Bu soruyu yanıtlamak için kuşkusuz bakılması gereken göstergeler var. Ekonomi-finans medyasında da bu göstergelerin birçoğu üzerinden tartışılıyor. Tartışmanın yürütüldüğü temel paradigma şöyle: MB, yükselen döviz kurları nedeniyle 29 Ocak'ta bankaların likit ihtiyacını karşıladığı bir haftalık repo faizini % 4'ten % 10'a çıkardı. Böylece aylık % 0,7-0,8 civarında olan konut kredisi faizleri % 0,1'in üzerine çıktı. *Esas olarak* bu nedenle konut satışları düşmeye başladı. Özellikle ipotekli konut kredisiyle yapılan alımlarda % 30'lara varan düşüşler oldu. Üstelik İstanbul gibi büyük kentlerde eritilmesi zorlaşan bir konut stoğu (fazlası) oluşuyor. O

halde konutta bir balon olabilir ve ileride istenmeyen sonuçlara yol açabilir. Tartışmanın çerçevesi bu.

Bunun üzerine şu olasılıklar gündeme getiriliyor: Hükümet, Cumhurbaşkanlığı seçimlerine giderken konut sektörünü tekrar canlandırmak istiyor. Temelde bu nedenle MB'ye faizleri düşürmesi için baskı yapıyor. (Nitekim MB sınırlı bir geri adım attı ve 24 Haziran'da politika faizini % 9,5'tan % 8,75'a düşürdü.) MB bu baskıya dayanamaz ve faizleri daha da düşürürse konut sektörü canlanır, ama bu kez cari açık gibi makro göstergeler bozulabilir. Yok, eğer MB direnir ve ancak sınırlı indirimler yaparsa, o zaman konut sektörünün durumu zorlaşır.

Ana-akım tartışmayı böylece aktardıktan sonra *tüketici kırılabilirliği* meselesine gelelim: Gerçekten de faizler büyük oranda düşürülürse halkımız konut kredisi kuyruğuna girebilecek durumda mı? İkincisi, diyelim ki alt ve orta sınıflar bütçelerini biraz daha zorladı ve konut alma sevdası bir süre daha devam etti. Toplumun çoğunluğunun yoksulluk sınırının altında yaşadığı bir ülkede bu ne kadar sürdürülebilir?

Ana-akım Göstergeler

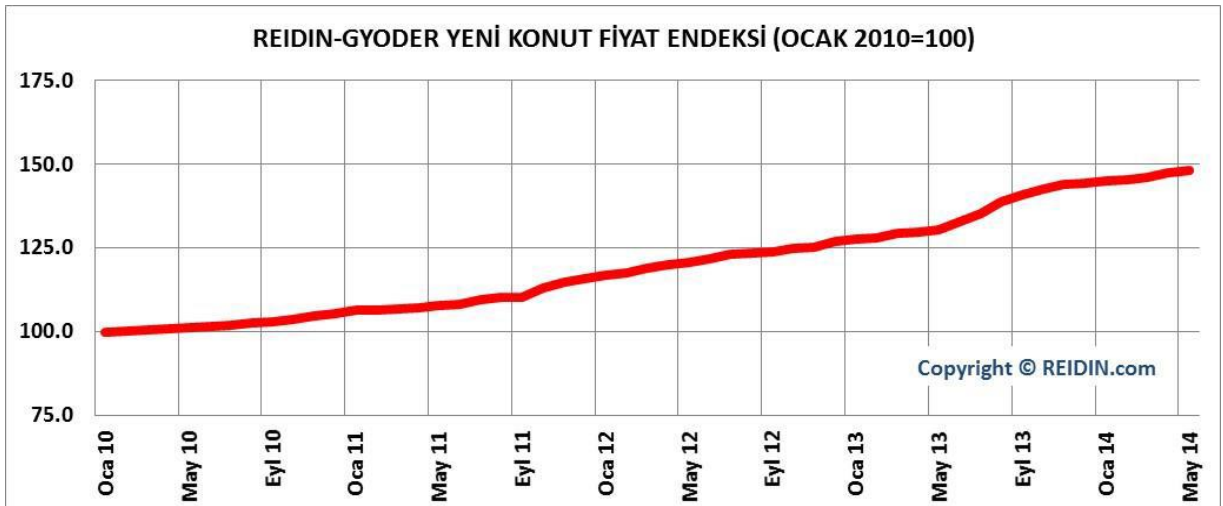
- Konut Fiyatlarındaki Artış

Türkiye'de tüketici kırılabilirliğine geçmeden önce kısaca ana-akımda herkesin yorumlamaya çalıştığı verilere bakalım. Kuşkusuz bu göstergelere çokça başvurulması onları objektif olmaktan çıkarmıyor.

Önce konut sektöründe fiyatlarda aşırı bir "şişme" var mı, buna bakalım.

Aşağıda sektörde güvenilir raporlar düzenleyen REIDIN ve GYODER'in yeni konutların satış fiyatını gösteren grafikleri var. Endeksin Ocak 2010 başlangıç değeri 100 olarak kabul edildiğinde, Mayıs 2014'te Türkiye genelinde yeni konutların satış fiyatının 148,3'e ulaştığı, yani son dört buçuk yılda % 48,3 oranında arttığı görülüyor.³ Konut fiyatlarının çok yüksek oranda arttığına kuşku yok.

Grafik No: 1 Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2010 = 100)



- Konut Satışları

Peki, konut fiyatlarındaki bu artışa karşın, konut satışları ne âlemde? Özellikle de son dönemde? Konut satışları memleketimizde üç şekilde gerçekleşiyor: konut kredisi; peşin ve senetle. İnşaat firmalarıyla senet yapılarak taksitle konut alma yöntemi, özellikle konut kredilerine kısıtlayıcı koşullar getirildikten sonra gündeme geldi. Aşağıda 2013 Ocak-Mayıs dönemi ile 2014 Ocak-Mayıs dönemlerinde konut satışlarındaki gerilemeyi görebilirsiniz. Rakamlar, iki yılın aynı aylarındaki değişimi % olarak gösteriyor.

Tablo No: 1 2013-2014 Yılları Ocak-Mayıs Döneminde Konut Satışlarının Karşılaştırılması

| | İpotekli satışlar | Peşinat + Senetli ve diğer satışlar | TOPLAM |
|----------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| | 2014/2013 Değişim % | 2014/2013 Değişim % | 2014/2013 Değişim % |
| Ocak | - 12,4 | 9,3 | 0,2 |
| Şubat | - 35,2 | 14,0 | - 6,7 |
| Mart | - 41,5 | 12,5 | - 10,6 |
| Nisan | - 42,5 | 10,3 | - 12,3 |
| Mayıs | - 34,3 | 4,5 | - 12,5 |
| İlk 5 ay | - 33,6 | 10,0 | - 8,6 |

Kaynak: TÜİK

Tablo, konut fiyatlarındaki aşırı "şişme"ye rağmen satışlarda, özellikle konut kredisiyle yapılan satışlarda (ipotekli satışlar) ciddi bir gerilemeyi gösteriyor. Konut kredisiyle yapılan satışlar 2014'ün ilk beş ayında, 2013'ün aynı dönemine göre % 33,6 azalmış. Buna karşın peşinatlı veya senetli satışlarda ılımlı bir artış olmuş (% 10). Fakat toplamda satışlar düzenli şekilde düşmüş (ilk beş ayda % 8,6).

Bu düşüşün nedenleri ne? Birkaç ana nedenden kaynaklanabilir. Birincisi, aşağıda göreceğimiz gibi, konut kredisi kullanan hanehalkaları ağırlıklı olarak alt ve orta sınıflardan. Gelir düzeyleri o kadar düşük ki aylık faizlerin % 0,8'lerden % 1'in çok az üzerine çıkması, kredili konut satışlarını sert biçimde düşürmeye yetiyor. Parası olanlar ise peşinatlı alımlara devam edebiliyorlar. Türkiye Bankalar Birliği (TBB) verileri de bunu gösteriyor: 2013 Mart'ında faizler düşükken toplam 12,339 milyar TL konut kredisi kullanılmış. Bu yıl Mart ayında ise bu rakam 7,243'e milyara gerilemiş.

Buna karşın, bakiye, yani henüz geri ödenmemiş konut kredisi Mart 2013'de 84,812 milyar TL iken, Mart 2013'de 103,045 milyar TL'ye ulaşmış. Kişi sayısı olarak bakıldığında, 1.709.824 kişi halen kredi borcunun tamamını ödememiş durumda.

Şimdi krediyle konut alımındaki sınıfsal duruma daha yakından bakalım. Merkez Bankası'nın (MB) Mayıs 2014'de yayımlandığı *Finansal İstikrar Raporu*'na göre (yine bazı varsayımlar altında) konut kredisi kullananlar, gelir gruplarına bölünüyor.⁴

- Tüketici Kırılganlığı: Sınıfsal Göstergeler

Şimdi “tüketici kırılganlığı” çerçevesinde, krediyle konut satın alımındaki sınıfsal duruma bakalım. Merkez Bankası’nın (MB) Mayıs 2014’de yayımlandığı *Finansal İstikrar Raporu*’na göre (yine bazı varsayımlar altında) konut kredisi kullananlar, sekiz gelir grubuna bölünüyor.⁵

Tablo 2: Konut Kredisi Kullanan Gelir Grupları

**Gelir Grupları 2013 Yılı
(TL – Aylık)**

| Grup 1 | Grup 2 | Grup 3 | Grup 4 | Grup 5 | Grup 6 | Grup 7 | Grup 8 |
|--------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|
| 0-891 | 892- 2.673 | 2.674- 4.455 | 4.456- 8.910 | 8.911 22.275 | 22.276 44.550 | 44.551 89.100 | 89.101’den büyük |

Kaynak: TCMB – Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2014

Böylelikle, çok zor koşullarda geçinen 1 ve 2. grup, alt orta ve orta sınıf diyebileceğimiz 3. ve 4. gruplar, üst orta sınıfa daha yakın olan 5. grup, sonunda da üst orta sınıfların de üzerinde yer 6., 7. ve 8. gruplar karşımıza çıkıyor.

Peki, bu gelir gruplarının, konut kredisi kullanan kişiler içindeki payı ne kadar? Örneğin 2013’de, en yoksul 1. grup, konut kredisi kullanan kişilerin % 1,9’unu oluşturuyor. Burada ilgi çekici olan, 2013’e geldiğimizde, ilk 3 gelir grubunun (yoksullar, alt ve orta sınıflar), toplam kişi içindeki payının % 86,4’e ulaşması. Yani 2013’te toplam 100 kişi konut kredisi kullanıyorsa, bununun 86 kişisi, yoksul, alt ve orta sınıflardan geliyor.

Tablo 3: Gelir Gruplarının Konut Kredisi Kullanan Toplam Kişi İçindeki Payları

| Toplam Kişi İçindeki Oranları (Yüzde) | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Grup-1 | Grup-2 | Grup-3 | Grup-4 | Grup-5 | Grup-6 | Grup-7 | Grup-8 |
| 2009 | 0,7 | 34,7 | 34,4 | 22,8 | 6,1 | 0,9 | 0,2 | 0,2 |
| 2010 | 1,2 | 43,7 | 33,0 | 16,7 | 4,4 | 0,7 | 0,2 | 0,1 |
| 2011 | 1,6 | 52,0 | 28,9 | 13,1 | 3,6 | 0,6 | 0,2 | 0,1 |
| 2012 | 1,3 | 50,2 | 30,2 | 13,6 | 3,8 | 0,6 | 0,2 | 0,1 |
| 2013 | 1,9 | 58,8 | 25,7 | 10,3 | 2,6 | 0,4 | 0,1 | 0,1 |
| % değişim* | 165,7 | 69,1 | -25,1 | -54,8 | -57,3 | -50,1 | -36,5 | -56,0 |

*2009 ve 2013 yılı rakamları arasındaki yüzde değişimi ifade etmektedir.

Tablo 4 Her Gelir Grubu İçinde Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarı

| Kişi Başı Kullanılan Konut Kredisi Tutarı (Bin TL) | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|---------|---------|----------|----------|
| | Grup-1 | Grup-2 | Grup-3 | Grup-4 | Grup-5 | Grup-6 | Grup-7 | Grup-8 |
| 2009 | 14,2 | 37,4 | 60,5 | 89,3 | 162,4 | 346,2 | 526,6 | 813,5 |
| 2010 | 24,4 | 47,4 | 76,4 | 112,7 | 216,9 | 435,8 | 861,1 | 1.170,4 |
| 2011 | 34,5 | 45,7 | 73,5 | 112,3 | 206,4 | 335,5 | 596,5 | 1.183,3 |
| 2012 | 33,1 | 56,9 | 89,4 | 134,2 | 256,8 | 479,5 | 594,6 | 674,2 |
| 2013 | 40,1 | 65,4 | 103,3 | 159,1 | 299,5 | 527,4 | 677,3 | 1.372,6 |
| % değişim* | 182,6 | 75,0 | 70,6 | 78,1 | 84,4 | 52,3 | 28,6 | 68,7 |
| % Rdeğişim** | 149,2 | 41,6 | 37,2 | 44,7 | 51,0 | 18,9 | -4,8 | 35,3 |
| Varyans*** | 82,2 | 93,4 | 212,5 | 554,2 | 2.167,5 | 5.559,5 | 13.293,2 | 66.660,9 |

*2009 ve 2013 yılı rakamları arasındaki yüzde değişimi ifade etmektedir.

Yukarıdaki tabloda tüketici kırılma eğilimine ilişkin önemli verilerle karşılaşmaya devam ediyoruz. Asgari ücret veya altıyla geçinen 1. grupta bir kişi 2009'da 5 yıl, 7 yıl veya 10 yıl vadeyle ortalama 14.200 TL kredi kullanırken, 2013'te bu tutar 40,100 TL'ye ulaşıyor (artış oranı % 182,6). 2. ve 3. gruplarda da benzer artışlar söz konusu. Oysa yoksul ve alt-orta sınıfların gerçek gelirlerinin bu dönemde pek arttığı söylenemez. Öyleyse ne oluyor? Vatandaşlar gelirlerinin giderek daha büyük bölümünü kredi taksiti ödemekte kullanıyorlar. Böylelikle tüketici kırılma eğilimi artıyor.

Tablo 5: Gelir Gruplarına Göre Kişi Başına Aylık Taksit Tutarı

| Kişi Başı Aylık Ödeme Tutarı (TL) | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | Grup-1 | Grup-2 | Grup-3 | Grup-4 | Grup-5 | Grup-6 | Grup-7 | Grup-8 |
| 2009 | 238 | 666 | 1.179 | 2.006 | 4.317 | 10.283 | 20.186 | 113.525 |
| 2010 | 272 | 706 | 1.276 | 2.223 | 4.844 | 11.170 | 22.894 | 111.900 |
| 2011 | 306 | 776 | 1.409 | 2.487 | 5.429 | 12.521 | 25.220 | 123.260 |
| 2012 | 334 | 852 | 1.527 | 2.684 | 5.941 | 14.132 | 27.836 | 134.093 |
| 2013 | 373 | 923 | 1.687 | 2.970 | 6.481 | 15.511 | 30.395 | 151.209 |
| % değişim* | 57,2 | 38,6 | 43,0 | 48,1 | 50,1 | 50,8 | 50,6 | 33,2 |
| % Rdeğişim** | 23,8 | 5,2 | 9,6 | 14,7 | 16,7 | 17,4 | 17,2 | -0,2 |

*2009 ve 2013 yılı rakamları arasındaki yüzde değişimi ifade etmektedir.

Tablo 5, bir önceki tabloda dediklerimizi destekliyor. Asgari ücret veya altında bir ücretle geçinen 1. Gruba ilişkin veriler çok gerçekçi olmayabilir. Fakat yaklaşık 900-2.700 TL arasında geliri olan vatandaşlar 2013'e geldiğimizde ayda ortalama 923 TL taksit ödüyor. Ortalamada gelirin % 50'si oluyor bu tutar. 2.700-4.500 TL arasında geliri olanlar ise ayda ortalama 1.687 TL, bir başka deyişle ortalamada gelirlerinin % 47'ini ödüyorlar.

Tablo 6: Gelir Gruplarının Toplam Konut Kredisi İçindeki Payları

| Gelir Gruplarının Kredi Payları (Yüzde) | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Grup-1 | Grup-2 | Grup-3 | Grup-4 | Grup-5 | Grup-6 | Grup-7 | Grup-8 |
| 2009 | 0,2 | 18,7 | 29,6 | 29,5 | 14,4 | 4,1 | 1,8 | 1,7 |
| 2010 | 0,4 | 25,8 | 31,7 | 24,0 | 11,8 | 3,4 | 1,5 | 1,4 |
| 2011 | 0,6 | 33,4 | 29,7 | 20,4 | 10,4 | 3,0 | 1,5 | 1,2 |
| 2012 | 0,5 | 31,5 | 30,3 | 20,5 | 10,6 | 3,4 | 1,6 | 1,6 |
| 2013 | 0,7 | 40,8 | 28,3 | 17,5 | 8,2 | 2,4 | 1,1 | 0,9 |
| % değişim* | 209,4 | 118,0 | -4,3 | -40,7 | -43,3 | -41,1 | -36,6 | -45,3 |

*2009 ve 2013 yılı rakamları arasındaki yüzde değişimi ifade etmektedir.

Son olarak gelir gruplarının 2009-2013 döneminde kullanılan toplam konut kredisi içindeki paylarına bakabiliriz. 2009’da düşük gelir grupları konut kredilerinin % 48,5’uğunu kullanırken, 2013’te yaklaşık % 70’e çıkıyor. Yani ekonomide sürükleyici rolü giderek artan konut/İNŞAAT sektörü, uzun vadede şimdiki reel gelir düzeyini koruma garantisi olmayan toplumun düşük ve nispeten düşük gelirli kesimleri üzerinde dönüyor. Bu, sürdürülmesi zor bir durum.

- Türkiye’de Konut Stoğu (Fazlası)

Türkiye’de konut stoğu ne durumda? Aşağıdaki veriler bunu anlamamıza yardımcı olabilir.

TÜİK belli aralıklarla ne kadar “yapı ruhsatı” ve “yapı kullanma izin belgesi” alındığına dair istatistikleri yayımlıyor. “Yapı ruhsatı”, inşaat firmasının bir inşaatı başlatmak için almak zorunda olduğu belge. “Yapı kullanma izin belgesi” ise bina inşaatı bittikten sonra konut/dükkan vs. olarak kullanılabilmesi için gerekli olan belge. Söz konusu belgelerde yapının yüzölçümü ve değeri de belirtiliyor.

TÜİK’in “Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Mart, 2014” Haber Bülteni’ne göre⁶ Türkiye genelinde 2012’nin Ocak-Mart döneminde 20.353 adet bina, 2013’ün aynı döneminde 24.636 adet bina, 2014’ün aynı döneminde ise 43.561 adet bina için yapı ruhsatı alınıyor. Yıllara göre değişimi aşağıdaki tabloda özetleyebiliriz.

Tablo 7: Yapı Ruhsatı Alınan Bina Sayısı ve Yıllara Göre Değişim (%)

| | 2014 (Ocak-Mart) | 2013 (aynı dönem) | 2012 (aynı dönem) |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bina Sayısı | 43.561 | 24.636 | 20.353 |
| Değişim % (bir önceki yılın aynı dönemine göre) | % 76,8 | % 21 | - |

Yüksek rantı balonu gittikçe şişirmesi, kaynakların imalat sanayi yerine inşaat alanına yönlendirilmesi ve piyasanın kendi kendini düzenleme yeteneğinden yoksun oluşu açıkça görülebiliyor: 2013 yılı ilk üç ayında 2012'nin aynı dönemine göre yapı ruhsatı alınan bina sayısı % 21 artarken, 2014'ün ilk üç ayında bu artış % 76,8'e ulaşıyor. Yüzölçümü olarak artış daha da fazla: Ruhsat alınan binaların toplam yüzölçümü 2013'te, 2012'ye göre % 3 artarken, 2014 Ocak-Mart döneminde 2013'e göre artış % 89,1'i buluyor.

“Yapı kullanım izin belgesi” alınan bina sayısında da 2014'ün ilk üç ayında çok yüksek bir artışa tanık oluyoruz. 2012'nin ilk üç ayında toplam 19.747 bina için kullanım izin belgesi alınırken, 2013'ün aynı döneminde bu rakam 24.777'ye ulaşıyor. 2014'ün Ocak-Mart döneminde iskâna açılan bina sayısında da bir patlama yaşanıyor: 46.357 adet binaya kullanım izin belgesi alınıyor. Yüzölçümleri açısından da benzer bir artış var. Aşağıdaki tablo bu verileri bir araya getiriyor.

Tablo 8: Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınan Bina Sayısı ve Yıllara Göre Değişim (%)

| | 2014 (Ocak-Mart) | 2013 (aynı dönem) | 2012 (aynı dönem) |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bina Sayısı | 46.357 | 24.777 | 19.747 |
| Değişim % (bir önceki yılın aynı dönemine göre) | % 87,1 | % 25,5 | - |

2014'ün ilk beş ayında konut satışlarının düşmesine karşın, yapılmak üzere başvurulmuş ve yapımı bitip oturma izni alınan bina sayıları % 77-87 oranlarında artıyorsa, ortada eritilmesi zor bir konut fazlası var demektir.

Değerlendirme ve Sonuç

Konut balonunun varlığı ve konut krizi olasılığı şu koşullara dayanıyor: i) Konut fiyatlarının sürekli artması; ii) İpotekli konut kredisi kullananların ağırlıklı olarak alt-orta sınıflar ve orta sınıflardan oluşması. iii) Ülkede, satışlar ivme kaybetmesine karşın konut stoğunun hızla artması. Bu üç koşul devam ettiği ölçüde, faiz oranları düşse de orta vadede kredi/konut talebi azalacak, bundan dolayı konut fiyatları hızla düşecek, eldeki konut stoğu eritilemeyecek ve hem inşaat şirketleri hem de onlara kredi sağlayan bankalar büyük sorunlar yaşayacaktır. Ekonominin bütününün konut sektöründeki krizden ne kadar etkileneyeceği, balonun ne kadar şiştiğiyle –fiyat şişmesi, gelirle orantısız kredi kullanımının hacmi, eritilemeyen konut fazlasının büyüklüğü – doğru orantılıdır. Bu nedenle, Hükümet'in baskısı karşısında MB'nin faizleri düşürmeye devam etmesi, inşaat/konut sektöründe bir süreliğine tekrar canlanma yaratsa da, aslında balonun daha da şişmesine katkıda bulunacaktır. Yüksek rant, balonu beraberinde getirir.

Burada zamanlama açısından kilit önemdeki faktör, ekonomik büyümenin durumudur. Zira düşük gelirli geniş kitlelerin kredi taksitlerini ödeyebilmesi veya yeni kredi kullanması, ancak ekonominin sürekli ve hızlı büyümesiyle mümkün olabilir. Oysa Türkiye'de ekonominin durgunlaştığı, özellikle iç talebin kayda değer ölçüde yavaşladığı herkesin malumu.

Aslında bu bir yumurta-tavuk hikâyesine benziyor. Çok geniş kesimlerin gerçek gelirleri artmıyor. Fakat çarkları döndürüp belli gruplara rant sağlamak ve ekonomiyi canlı tutmak için halk geri ödeme kapasitesini zorlayacak ölçüde borçlandırılıyor. Halkın riskli şekilde borçlanması da bizatihi gerçek gelirin düşük olmasından, başka türlü ortalama bir konut sahibi bile olamamasından kaynaklanıyor. Elbette sosyal devlet uygulamalarının ortadan kalkmış olması da bir başka önemli etken. Daire sahibi olmanın değil düşük kirali sosyal konutların özendirilmesi veya yüksek kâr/rant amacı gütmeyen kooperatifleşmenin teşvik edilmesi gibi politikalar ağza bile alınmıyor. Gerçek bir toplumsal muhalefet hareketinin balonlara yol açmadan, böylece ekonomiyi mahvetmeden insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayacak bir konut politikası olmak zorunda.

¹ *Epic Recession: Prelude to Global Depression*, Pluto Press, 2010. Jack Rasmus'un, küresel krizin niçin bu kadar uzun sürdüğü, ABD'nin krizden çıkma politikalarının neden başarısız kaldığı, gelişmekte olan ülkelerin kriz karşısında durumu gibi güncel konulardaki gayet öğretici yazılarına şu linkten ulaşabilirsiniz: <http://jackrasmus.com>.

² Türkiye'de büyük şirketlerin finansal kırılganlığını bir sonraki yazıda ele alacağım.

³ Konut sektöründeki getiriye, diğer yatırım araçlarıyla karşılaştırınca şu sonuçları elde ediyoruz: 2010 Mayıs – 2014 Mayıs döneminde yeni konut fiyatları yılda ortalama % 13,73 prim yaparken, TÜFE her yıl ortalama % 9,66 artmış. Mevduat faizi ortalama % 5,09 olmuş. Borsa 100 endeksi % - 15,08 zarar etmiş; devlet bono ve tahvilleri ise % 7,41 oranında prim yapmış. Bu tarihsel aralıkta yıllık bazda sadece dolar ve euro yeni konutlardan daha fazla prim yapmış (sırasıyla dolar yılda ortalama % 14,39, euro % 21,06 artmış).

⁴ Gelir grupları, brüt asgari ücretin (891 TL) katları olarak ayrılmış. Türkiye'de doğru dürüst hanehalkı gelir istatistikleri bulunmadığından çalışmayı yapan iktisatçılar, "kişinin geliri ödediği kredi taksitinin % 50'si olsun" şeklinde bir varsayım kullanmışlar.

⁵ Gelir grupları, brüt asgari ücretin (891 TL) katları olarak ayrılmış. Türkiye'de doğru dürüst hanehalkı gelir istatistikleri bulunmadığından çalışmayı yapan iktisatçılar, "kişinin geliri ödediği kredi taksitinin % 50'si olsun" şeklinde bir varsayım kullanmışlar.

⁶ Bkz. <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=16085>.