

30 Ocak 2023 İtibarıyla

Emlak Almalı mı, Satmalı mı ???

İçinde olduğumuz günler hepimizin kafası karışık ... Bir taraftan hükümetçe yapılan tüm hamlelere rağmen düşmeyen emlak fiyatları, bir taraftan düşmeye devam eden BİST 100, diğer taraftan da döviz ile ilgili "n'olacak beklentisi" piyasaların üzerinde adeta bir sis perdesi oluşturdu ...

Peki bugün bir konut almak isteyen almalı mı ? Evinde çok konutu olan satmalı mı ???

Yakın tarihlerde yaşadığımız düşük faiz / yüksek enflasyon ; emlak piyasasında konuma bakmadan, fiyata bakmadan "ALANIN KAZANDIĞI" bir piyasa oluşurdu. Aşağıdaki çizelgeye baktığımızda bu durumu çok net görebiliyoruz.

ENDEKSİN ADI	2020/11	2022/11	DEĞİŞİM ORANI %
GENEL ENDEKS DEĞİŞİMİ			
Konut Endeksi	152,2	628,6	313
Yeni Konutlar Endeksi	120,1	663,1	452
2.El Konutlar Endeksi	150,7	620	311
KFE DÜZEY 2 ENDEKS DEĞERLERİ			
TR-10 İstanbul	133,5	577,2	332
TR-51 Ankara	147,2	606,2	311
TR-31 İzmir	159,9	659,1	312
TR-61 Antalya, Burdur, Isparta	181,4	908,1	400
TR-62 Adana, Mersin	142,8	650,6	355
TR-90 Trabzon, Rize, Artvin, Ordu, Giresun, Gümüşhane	145,2	525,6	262
TR-32 Muğla, Denizli, Aydın	179,8	839,8	367
MENKUL DEĞERLER DEĞİŞİMİ			
EURO	8,98	19,23	114
DOLAR	8,06	18,6	131
BİST 100	1205,37	4526,73	275
GRAM ALTIN	463,9	1046,13	125

" MB Konut Fiyat Endeksinde en son 2022/11 yayınlandığı için değişim oranları 2020 Kasım - 2022 Kasım olarak ele alınmıştır "

Çünkü enflasyonist ortamda TL.mevduatta kaldığınız takdirde kaybetmemiz bir yana ; döviz veya altında bile zarar eder olduk.

Hükümetimiz bir yandan canhıraç barınma sorunuyla ilgili çözüm üretmeye çalışır olsa da ; konut politikasında bir bütünlük olmadığı için sorunlar maalesef çözülemiyor.

Bu konuyla ilgili bir örnek vermek gerekirse geçen günlerde bir müteahhidimiz sektörün bu yıl hedefinin 10 milyar USD. konut satışıyla % 4,5'lara varan yabancıya konut satış oranının % 10'a çıkartmak olduğunu ifade etmiş.

Yabancıların mülk alımlarının düzenlenmesi ile ilgili ne gibi bir çalışma yapıldı ? Kanada örneği gün gibi önümüzde dururken biz ne yapıyoruz ? Yukarıdaki cetvelde Antalya'daki artışın sebebi sizce nedir ?

Akademisyenlerin dünya örneklerini incelemesine olanak sağlanmalı, incelemelerde bulunanların çözüm önerilerine kulak vermeli. Konut sertifika sistemiyle konut edinme, yatırıp yapma olanakları neden değerlendirilmiyor ?

Yurt içinde sağlık, eğitim, kültür, para kazanma gibi bir çok avantaj büyük kentlerde olunca köyde insan kalır mı ? Tarım gelişir mi ?

Çok okunan, saygın bir gazetenin araştırmasına göre ortalama brüt metrekare fiyatı 2016'da 5 bin 172 TL, 2017'de 7 bin 110 TL, 2018'de 5 bin 915 TL, 2019'da 8 bin 733 TL, 2020'de ise 9 bin 289 TL olarak gerçekleşti. Geçen yılki ortalama brüt metrekare satış fiyatı ise 16 bin 729 TL'ye fırladı. Bu yılın ilk üç ayındaki 33 bin 750 TL'lik rakam, geçen yıl ortalamasının tam iki katı.

Ancak deniz bitti...

Satın alma gücünün hergün bir önceki güne göre azaldığı bir süreçte konut fiyatlarının artışı süremez. Bugünkü koşullarda devletin avantajlı konut edindirme olanakları dışında yatırım için konut alma konusunda dikkatli davranılması gerektiğini düşünüyorum. Bir başka ifadeyle ihtiyacının üstünde sayılarda konut sahibi olanlara da satış opsiyonunu değerlendirmelerini öneriyorum.

Ben cetveldeki oranlardan bunu anlıyorum ama Aralık 2022'de yapılan PwC'un "2022 Yılı Değerlendirmesi 2023 Yılı Beklentileri" toplantısının bir yerinde PwC Baş Ekonomistinin "Tüm yaşadıklarımızdan sonra artık tahmin yapmak istemiyorum..." dediği de kulaklarımda çınlıyor.

Yaşadığımız 21. yüzyılda en temel hakkımız olan barınma ile ilgili hiçbir insanın sorun yaşamaması umuduyla...