

# MAISON FRANÇAISE

ARAŞTIRMA

## GÖRÜŞ

**"Yabancılara mülk satışının önü açılmalı"**

*Serdar İnan, İnanlar İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı*

"İnanlar İnşaat olarak bizim satışlarımız ağustos ayı başından itibaren açıldı. Yaz başına göre satışlarda yüzde 50 canlanma var. Doğru yerde ve doğru proje

yapılmaları işlerinde bir düşüş yok. Bununla beraber konut satışlarında bayram sonrası bir canlanma olur. Fiyatlar da bu tarihten sonra yüzde 15-20 oranında artar. Eldeki stokların eritilmesi açısından yabancıya gayrimenkul satışının önünün açılması gerekir. Çünkü artık Türkiye'nin iklimi bir tropikal klime donuyor. Biraz daha soğuk olan Kuzey Avrupa ülkelerinin vatandaşlarının Türkiye'yi tercih etmeleri için yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması gerekir. Sektör ancak böyle canlanır."

## Konut faizleri ne seviyede?

Uzmanlar konut kredi faizlerinin yüzde 1'in altına geldiği bir ortamda talebin önemizdeki Eylül ve Ekim ayında canlanacağı konusunda hemfikir. Sektör uzmanlarının bu konudaki beklentileri boş değil elbet. Şu anda konut kredisi faizleri 10 yıllık vadelerde dahi bazı bankalarda 0,92'ye düştü. Faizler bir yıl içinde yarı yarıya düştü, daha önce yüksek faizden konut kredisi alıp da faizini indirmek (refinansman yaptım) isteyenler bankaların kapısını aşındırma-ya başladı. Bankaların yüksek faizle vermiş oldukları kredilerin faizini indirmek gibi bir yükümlülükleri yok. Ancak faizlerin bir yıl içinde yarı yarıya düştüğü bir ortamda, bankalar da kredi borçlularının ödemelerini aksatmadan yapabilmeleri-ne olanak sağlamak amacıyla faiz indirmine "hayır" demiyor.



**Şimdilerde ev alma hayalini 2011 yılına erteleyenler, konut fiyatlarının bundan sonra ne tür bir seyir izleyeceğini merak ediyor.**

şeyi altüst etti. Faizler birden aylık yüzde 2 seviyesine çıktı. 2006 Mayıs'ında döviz artışına bağlı olarak birden yüzde 2'lere çıkan konut kredisi faizleri 2006 sonundan başlayarak 2007 yılında ve 2008 Eylül ayına kadar kademe kademe geriledi. Eylül 2008'de yüzde 1,30'lara dayandı.

## GÖRÜŞ

**"Fiyatlar çok fazla düşmez, çok fazla da yükselmez"**

*Nizamettin Aşa, İstanbul Emlak Odası İkinci Başkanı*

"Üç yıl öncesine kadar yatırım bir yatırım olduğu emlak piyasası şu anlar oldukça durgun. İstanbul'da satılmaya bekleyen 400 bin sıfır, 300 bin civarında ise kiralık konut var."

Fiyatlar iki-üç yıl öncesine oranla yüzde 30 düşmüş durumda. Yeni konut projelerinde ise yüzde 50'yi buluyor indirimler. Aynı durum kiraliciler için de geçerli. Bu dönem aslında hem ihtiyacı olan alacaklar hem de yatırım amacıyla gayrimenkul almayı düşünenler için son derece cazip. Emlak piyasasının canlanması için 2011'in sonuna kadar beklemek gerekiyor. Eğer ekonomide olağanüstü bir iyileşme olmazsa fiyatlar yatay seyir izleyecek. Fiyatlar çok fazla düşmez, çok fazla da yükselmez. Metrekaresi 2-2 bin 500 TL'den satılan avler bin TL seviyesine düşer. Metrekare bazında 800-900 TL'ye konut satılmaya çalışılıyorlar. Şu an olması gereken fiyatlar bunlar."

## GÖRÜŞ

**"Piyasa, 2011'in ilk çeyreğinde canlanacak"**

*Murat Ergin, Kuzaybatı Gayrimenkul Genel Müdürü*

"Konut satışları 2009'dan itibaren durgun bir dönem yaşanıyor. Zaten yaz aylarında durgun bir seyir izleyen gayrimenkul piyasasındaki satışlar iyice dip yaptı. Gayrimenkul piyasası 2009 başından bu yana durgun bir seyir izliyor. Siyasi gelişmelerin bu durgunlukta bir payı bulunmuyor. Bununla beraber konut fiyatları yarı yarıya düşüyor. Buna göre 2011'in ilk çeyreğinden önce de piyasada bir canlanma beklenmemeli. Konut üreticileri de fiyatlarına bu tarihten sonra yüzde 10 ile 15 oranında zam yapabilir."

Öte yandan konut kredisi kullanımının bu kadar arttığı bir dönemde konut satışları neden düşüyor? Uzmanlar bu soruya, "Bunun iki sebebi olabilir, birincisi küresel finansal krizin etkisiyle 2008-2009 yıllarından kalan arz fazlası, ikincisi de satış istatistiklerinin tapu kayıtlarına dayanmasından kaynaklanan gecikmeler" şeklinde yanıt veriyor.

## Kredi kullananlar ne yapmalı?

Konut almak isteyenler bugünlerde çok büyük bir kararsızlık içinde kıvrıyor. Konut kredisi faizleri bu kadar gerilemişken almalı mı, yoksa faizlerin biraz daha düşmesini mi beklemeli? Bankacılık çevreleri, bu soruya, "Türk ekonomisindeki kırılganlık ortadayken, faizlerin düşmesini bekleyenler, yeni bir

yükseliş dalgasıyla hayal kırıklığına uğrayabilirler" şeklinde karşılık veriyor. Bankacıların bu konudaki uyarısı boş değil elbet. Hatırlanacağı üzere, 2006 yılının Mayıs ayı başlarında konut kredisi faizleri aylık yüzde 1'e dayanmış, kredi kullanmak isteyenler yüzde 1'in altını görme psikolojisine girmişlerdi. Ancak dövizde meydana gelen dalgalanma her

