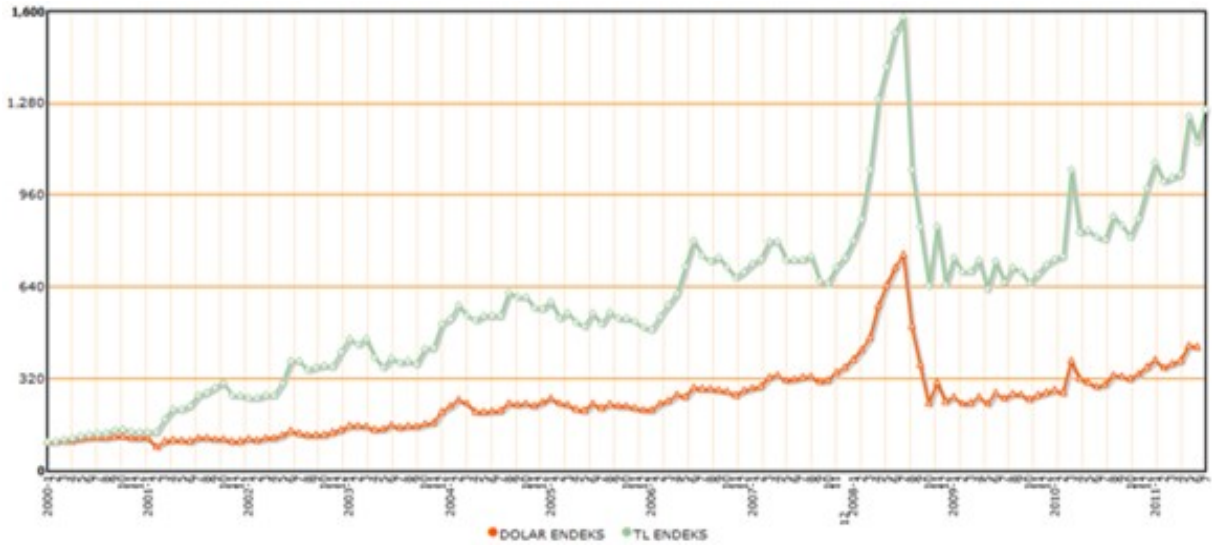


KONUT MALİYETLERİ-SATIŞ FİYATLARI VE KREDİ FAİZ ORANLARININ TALEBE ETKİSİ

Konut üretimi ve konut maliyetlerine etki eden unsurlar piyasanın gelişmesi anlamında önemli. İnşaat maliyetlerin belirlenmesi, özellikle de maliyetleri oluşturan girdilerdeki fiyat artışları satış fiyatlarını doğrudan etkilemekte. Dünyada kriz olduğunda emtia fiyatlarının yükseldiği açık, bu nedenle konut fiyatlarının düşmesini öngörmek zor denilebilir. Özellikle son bir yılda inşaat maliyetlerini oluşturan unsurlar artış trendinde, örneğin demir fiyatları geçen seneye göre yüzde 40 artmış durumda. Bu durum doğal olarak inşaat maliyetlerinin artışına direkt etki edecek. İlgili maliyetler bir süre sonra ürün maliyetlerinin üzerine geleceği için konut satış fiyatlarını bir miktar daha yukarı doğru çıkaracak.

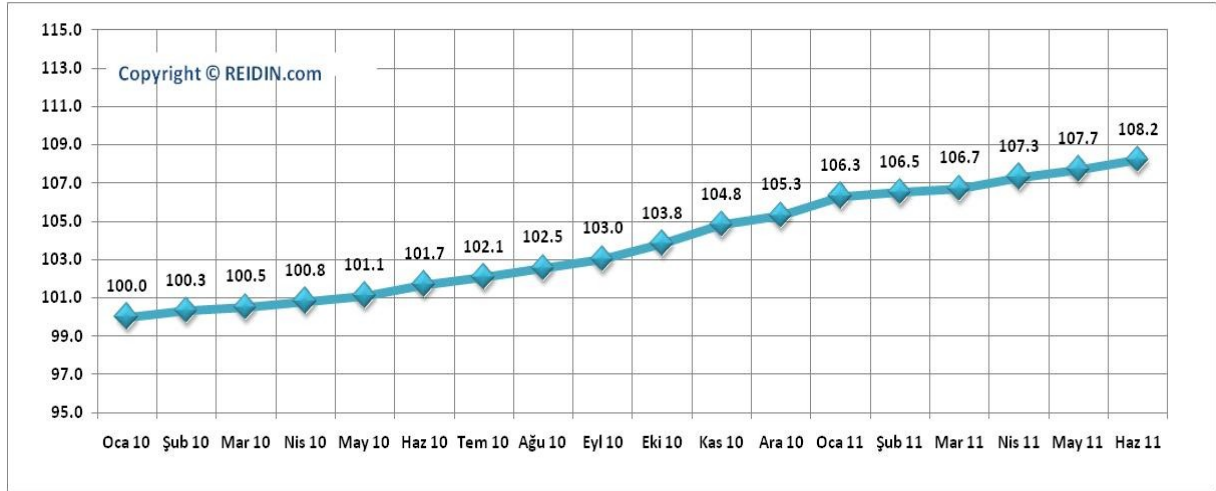
Aşağıda yer alan grafik, Group Enerji İnşaat Demiri Fiyat Endeksi (GEFE) nin gelişimini gösteriyor. GEFE'ye esas olan baz sene 2000 senesi olarak alınmış ve seriler inşaat demir fiyatı olan 185\$/ton=100 şeklinde endeksleştirilmiş. İnşaat demirinin yıllar itibariyle gelişimini görmemiz anlamında önemli bir veri seti. Grafikten de görüleceği üzere 2008 Temmuz ayında 1.580 endeks değeri ile zirve yapan endeks daha sonra azalmış ve 2009 Ekim ayında 653 endeks puanına gelmiştir. Sonraki dönemlerdeki toparlanma ve emtia fiyatlarındaki artışa paralel olarak demir fiyatları Haziran 2011'de 1.144 puana gelmiş durumda, bu da başta belirttiğimiz gibi geçen seneye göre %40'lık bir artışı işaret ediyor. (Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.groupenerji.com/insaat-demiri-fiyat-endeksi.html>)

İnşaat Demiri Fiyat Endeksi (2000 Ocak-2011 Haziran Dönemi)



Diğer taraftan Reidin.com ve GYODER tarafından hazırlanan “Yeni Konut Fiyat Endeksi” (kamuoyunda genelde “Markalı Projeler” olarak adlandırılan, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endekstir), özellikle yeni konutlardaki fiyat gelişmelerinin takip edilmesi açısından önemli. Maliyetlerdeki artışların fiyatlara nispeten yansıdığını gösteriyor. Ancak önümüzdeki süreç bunun daha hızlı olabileceğini gösteriyor (Ayrıntılı bilgi için bkz. (Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.reidin.com>; <http://www.gyoder.org.tr>)

Reidin.com ve GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (2010 Ocak-2011 Haziran)



Konut piyasalarında arz tarafının analizini ve olası durumları inceledikten sonra, talep tarafını ve olası faiz artışlarının etkisine bakmakta fayda var. Aslında, konut fiyatlarının artma potansiyeli dikkate alındığında ve faiz oranlarında artış beklentileri dikkate alındığında bugün iyi karar vermekte fayda var. Konut kredisi aylık faiz oranları 120 ay vadeli kredide mevcut %1,12 den %1,62 ye çıkarsa (kredinin aylık faiz oranında binde 5'lik artış); bugün kredi almayan biri yarın krediyi almak isterse aylık bazda %25'e yakın miktarda daha fazla ödemek durumunda olacak (aylık taksitler mevcut 1.139 TL'den 1.422 TL'ye çıkacak). Kısa vadeli krediyi tercih ederse faiz artışının aylık maliyete etkisi %8 olmasına rağmen, bu seferde aylık taksit tutarları yüksek kalacak. Burada kastedilen krediyi ilk kullanım aşamasındaki zamanlama tercihi; bugün mü krediyi kullansam yoksa biraz bekleyip mi ev alsam noktasındaki zamanlama. Yoksa krediyi kullandıktan sonra faiz oranları tüketici aleyhine değişmiyor, yani banka tarafından arttırılmıyor. Aşağıda daha detaylı olarak ifade edilen hesaplamalar 100.000 TL'lik konut ve %75 oranında kredi açılması durumundaki değerler. Konut bedeli arttıkça uzun vadeli kredilerde maliyetler faiz oranlarındaki artışa daha duyarlı hale geliyor.

Konut Fiyatı	TL	100,000
Peşinat	25%	25,000
Kredi Tutarı	75%	75,000

Mevcut Durum	3 Yıl	5 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
Vade (Yıl)	3 Yıl	5 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
Vade (Ay)	36 Ay	60 Ay	84 Ay	120 Ay
Yıllık Maliyet Oranı (%)	13.08%	13.22%	14.03%	14.30%
Aylık Faiz Oranı (%)	1.03%	1.04%	1.10%	1.12%
Aylık Taksitler (TL)	2,504	1,687	1,373	1,139

Kredi Faiz Oranlarında 0,01% Artış	Yeni Faiz Oranı (% , Aylık)
------------------------------------	-----------------------------

	1.04%	1.05%	1.11%	1.13%
	Yeni Taksitler (TL, Aylık)			
	2,508	1,691	1,377	1,145
	Aylık Taksitlerdeki Artış Miktarı (TL)			
	4	4	4	6
	Aylık Taksitlerdeki Artış Oranı (%)			
	0.16%	0.24%	0.29%	0.53%

Kredi Faiz Oranlarında 0,1% Artış	Yeni Faiz Oranı (% Aylık)			
	1.13%	1.14%	1.20%	1.22%
	Yeni Taksitler (TL, Aylık)			
	2,547	1,733	1,422	1,194
	Aylık Taksitlerdeki Artış Miktarı (TL)			
	43	46	49	55
	Aylık Taksitlerdeki Artış Oranı (%)			
	1.72%	2.73%	3.57%	4.83%

Kredi Faiz Oranlarında 0,5% Artış	Yeni Faiz Oranı (% Aylık)			
	1.53%	1.54%	1.60%	1.62%
	Yeni Taksitler (TL, Aylık)			
	2,725	1,924	1,630	1,422
	Aylık Taksitlerdeki Artış Miktarı (TL)			
	221	237	257	283
	Aylık Taksitlerdeki Artış Oranı (%)			
	8.83%	14.06%	18.68%	24.82%

Karar noktası önemli; görünen maliyetlerdeki artışın fiyatlara yansıtacağı, satış fiyatlarındaki artış geçtiğimiz döneme kıyasla daha yüksek olabilir. Aynı zamanda ekonomideki dalgalanmaların bankalar cephesinde kredi faiz oranlarında artış olarak karşımıza çıkacağı. Hele ki uzun vadeli kredi kullanmayı düşünenlerde aylık ödemeler 280 TL'nin üzerinde artabiliyor. Faiz oranlarındaki artış olasılığı satış fiyatlarının artmasını sınırlandırır dahi, görünen konut piyasasındaki dengelerin farklı noktalarda oluşacağı yönünde.

DR.ALİ HEPSİN
alihepsen@yahoo.com

İstanbul Üniversitesi
İşletme Fakültesi
Finans Anabilim Dalı
Öğretim Üyesi