LOKOMOTİF SEKTÖR KONUT PİYASASININ NEVŞEHİR İLİ ANALİZİ

Doç. Dr. Alper ASLAN
Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi
Öğretim Üyesi

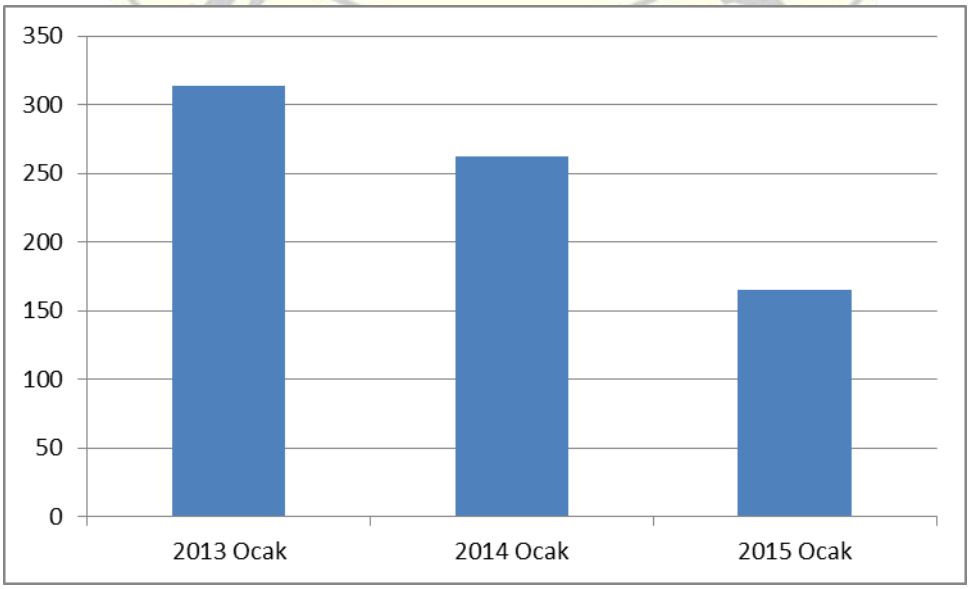
Konut üretimi, barınma gibi bir ana sosyal gereksinimi karşılamaktadır. Bu sektöre yapılan yatırımlar, konut sektörüne girdi sağlayan diğer sektörlerin de doğrudan ve dolaylı olarak gelişmesine neden olmaktadır.
Konut harcamalarının çarpan etkisinin yüksek olması, bu kalemdeki harcamalarda ortaya çıkan bir artışın, beyaz eşya, mobilya ve ev tekstili gibi konut ile ilgili mallara olan talebin de artmasına yol açmakta ve diğer sektörlere de canlılık kazandırmaktadır.

Konut sektörünün büyük ölçüde yerli sermayeye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin büyüklüğü, başta imalat olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıktı ilişkisi içerisinde olması nedeniyle öncü ve lokomotif bir sektördür. Konut sektörü, inşaat sektörü içinde yer aldığından, GSMH içinde yer alan inşaat sektörü verileri ile değerlendirilmektedir. Konut fiyatlarındaki önemli dalgalanmalar milli gelirde ve hane halkı refahında da önemli dalgalanmalara neden olmaktadır. Bu nedenle konut sektörünün detaylı araştırılması gerekmektedir (Oztürk ve Fitöz, 2009).

Hatta Dahası, konut sektöründeki dalgalanmalar finansal krizlerde önemli rol oynamaktadır. Bu önem özellikle ABD Mortgage Krizi ile 2007 sonrası artmıştır. Artık ülkeler konut sektör verilerine çok önem göstermekte hatta bölgesel ve il bazlı incelemeler önem kazanmaktadır. Bu kapsamda Nevşehir ilimiz için konut sektörünü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından tutulan konut satış istatistiklerini Nevşehir ili için Türkiye İstatistik Kurumu 24.03.2015 yayınlamıştır.

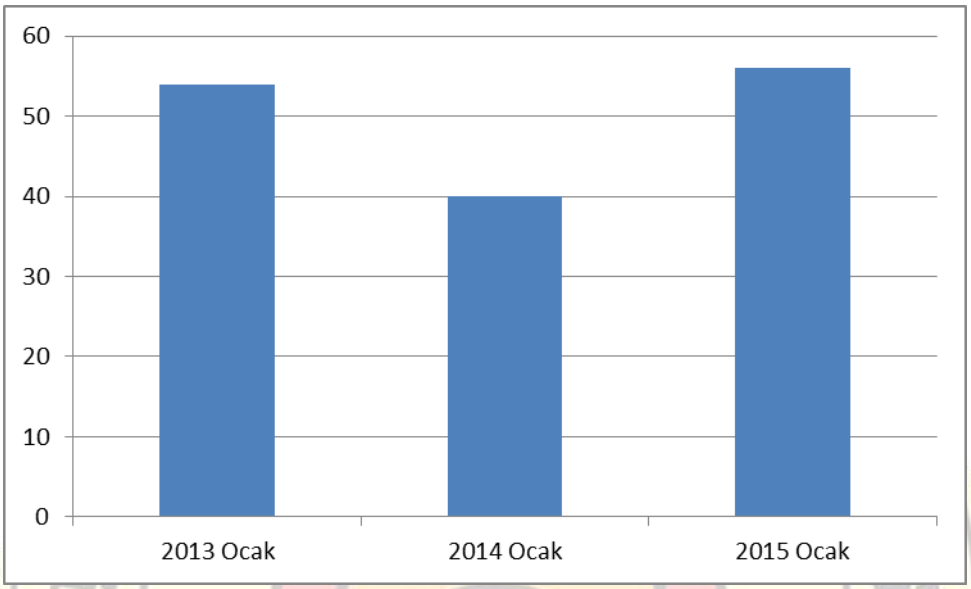
Şekil 1'de son üç yıla ait Ocak ayı için satış rakamları verilemektedir. Dikkat edilir ise 2013 sonrası ciddi bir azalış gözlenmektedir.

Şekil 1. Son Üç Yılın Ocak Aylarına Ait Konut Satış Rakamları



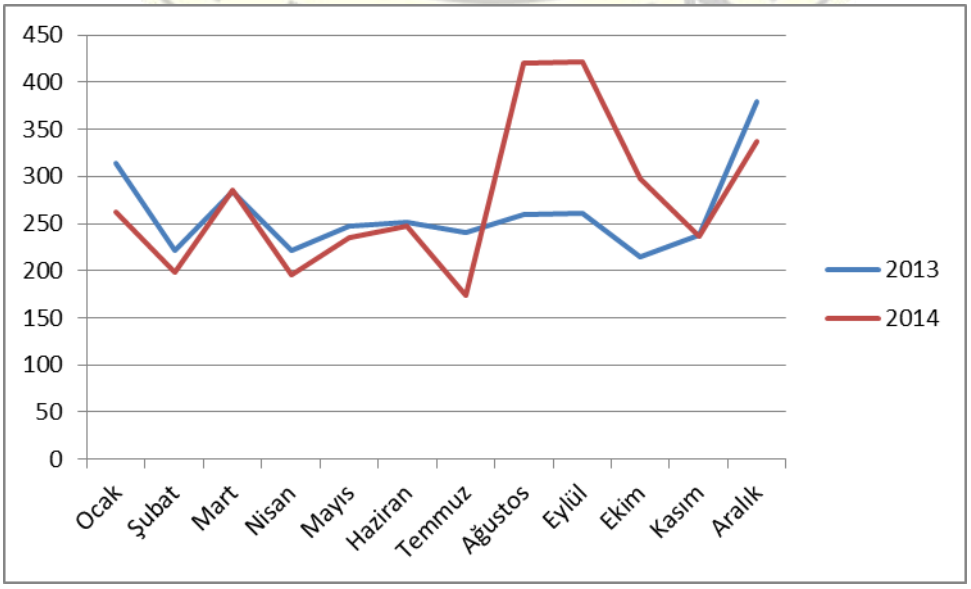
2013 yılı Ocak ayında Nevşehir'de 314 ev satışı yapılırken; 2015 Ocak ayında bu rakam 165 satışa düşmüştür.

Şekil 2. Son Üç Yılın Ocak Ayı Konut Satışlarında İpotekli Ev Satışı



Konut satışları içerisinde ipotek dolayısı ile ev satışları ise 2015 yılında 2014 yılına göre arttığı görülmektedir. 2014 Ocak ayında Nevşehir'de İpotek kapsamlı 40 ev satışı gerçekleşirken 2015 Ocak ayında ipotekli ev satışlarında %40 artış yaşanarak satış 56 konuta çıkmıştır.

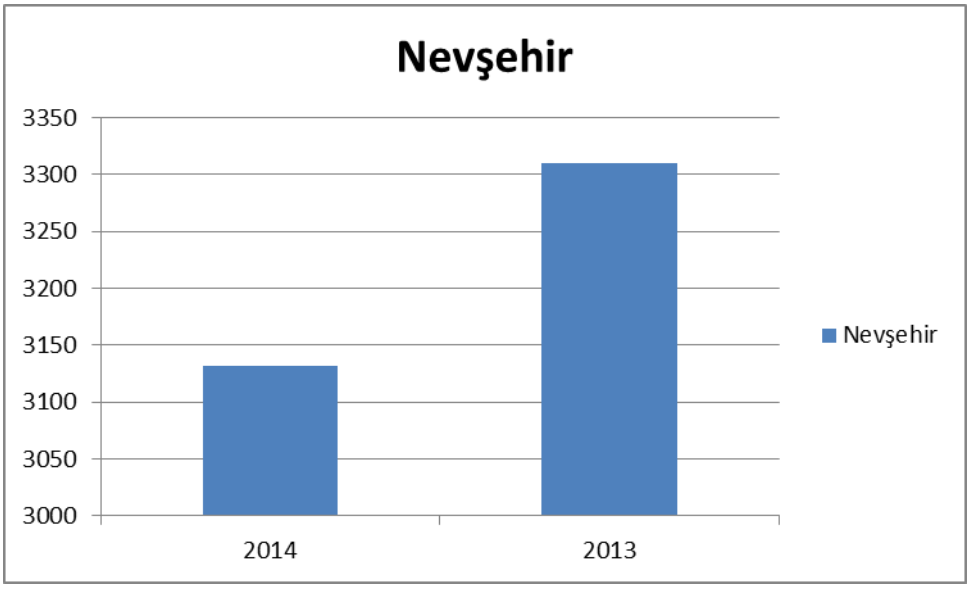
Şekil 3. Son İki Yılın Aylara Göre Konut Talebi



Şekil 3'de ise 2013 ve 2014 yılı konut toplam satış rakamları sergilenmektedir. 2014 yılı mayıs ayı itibari ile düşüşe geçen konut sektör talebi 2014 Temmuz ayı sonrası Nevşehir'de ciddi bir satış artışı gözlenmektedir. Bu durumda şüphesiz Nevşehir TOKİ 4. Etap Konutları teslim edilmesi önemli bir rol oynamaktadır. 2014 yılı Eylül ayı sonrası ise kış sektörünün de etkisi ile konut talebinde bir azalma kaçınılmazdır fakat 2013 yılı eylül ayı ile kıyasladığımızda 2014 yılındaki azalmayı sadece mevsime bağlamamız gerektiğini göstermektedir.

Mevsimsel etkiden arındırmak için Şekil 4 de yıllık konut talepleri verilmektedir. İki yıl kıyaslandığında 2014 yılındaki azalma % 5.4 civarında gerçekleşmektedir.

Şekil 4. Son İki Yıl Ait Toplam Konut Satışları



Özetle Nevşehir ilimizde 2014 yılı itibari ile konut sektöründe ciddi bir durgunluk yaşanmaktadır. Çoğu sektör için itici güç özelliği taşıyan konut sektöründeki bu talep azalması diğer sektörleri de olumsuz etkilemesi kaçınılmazdır.

Kaynakça

Öztürk N. Ve Fitöz E. 2009. Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 10, 2009, ss. 21–46

TUIK 2015. İpotekli ve diğer ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2015