

İSO BAŞKANI TANIL KÜÇÜK: "ENFLASYON HEDEFİ RİSK ALTINA GİRDİ"

**TEKSTİLİN DEV MARKALARI
ÇÖZÜM ORTAĞI ARIYOR**

**HESAPLARIN GÜNLÜK DEĞİŞTİĞİ DÖVİZ
FAİZ VE BORSADA SON BEKLENTİLER**

ekonomist.com.tr

Ekonomist

4 - 10 Haziran 2006

Yıl 16

152273

Sayı 2006/23

3 YTL

K.K.T.C. İlyatı 3.75 YTL



SORUDA

KONUT ALACAKLAR NE YAPMALI?

Konut kredisi faizleri daha da yükselecek mi?

Döviz ile mi, yoksa YTL ile mi borçlanmalı?

Gayrimenkul fiyatlarında bir düşüş olabilir mi?

GİRİŞİM

**VADİLİ İŞLEMLER,
KOBİ'LER
İÇİN ARTIK BİR
ZORUNLULUK**

**GİRİŞİMCİLER İÇİN YENİ İŞLER
VE YATIRIM FIRSATLARI**



ISSN 1300-5847

23
9771300584002

Müdürü Murat Ergin, "Döviz olarak fiyatlandırılmış konutlarda düşme ihtimali oldukça yüksek. YTL fiyatlarında ben kısa vadede döviz kurlarına bağlı bir değişiklik beklemiyorum" diyor. Yabancı gayrimenkul yatırımcılarına danışmanlık yapan bir analist, "Metrekare değeri bin dolardan 2 binlere geldi. Bugünkü koşullarda bu rakamın 3-4 bin dolar olmasına şaşımamak gerekiyor" görüşünde.

22. Ev almak isteyen birinin faiz oranları dışında nelere dikkat etmesi gerekir?

Büyük inşaat şirketleri, kendi projelerini bankalarla anlaşarak 1.30'ların altında faizlerle satıyor. Ancak şirket yetkilileri, ev almak isteyenleri uyarıyor. Sadece faiz oranlarının piyasayı etkilemediğini, esas olanın inşaat maliyetlerinin artışı olduğunu söylüyorlar. Bu noktada faizleri proje bazında bankalardan daha düşük tutan şirketler, maliyet artışlarını en az bir ay daha tüketiciye yansıtmayacaklarını, ancak yaz ortasından itibaren bunun yansımalarının olacağını bildiriyor.

23. Lüks konut fiyatları ne olacak?

Konut fiyatlarında herhangi bir düşüş beklemeyen uzmanlar, lüks konut fiyatlarında ise bir indirimle gidilebileceği görüşünde. Turyap'tan Başak Soner, "Lüks projelerde uygulanan ve geliri yüksek olan dövizle satış, satışları azaltacak, bina maliyetlerini artıracak. Bu da satıcının her bakımdan kazancının düşmesi anlamına geliyor" diyor.

24. Faizlerdeki yükselişin aylık ödemelere etkisi nedir?

Konut kredilerinde her yüzde 0.1 artış, aylık ödemelerde ortalama 100 YTL'lik artışa neden oluyor.

25. Mortgage sisteminde faizler ne kadar olmalı?

Mortgage sisteminin sağlıklı yürüyebilmesi için konut kredilerinde yıllık faiz oranının yüzde 5-6 aralığında olması gerekiyor. Bu nedenle şu anda Türkiye'deki faiz oranlarıyla haziran ayında çıkması beklenen Mortgage Yasası'nın uygulamada sıkıntılar yaratacağı ileri sürülüyor.

Ali Ağaoğlu

Ağaoğlu Şirketler Grubu YK Başkanı

"FAİZLER 1.20'LERE İNER"

"FAİZLERİN daha yükselmesini beklemiyorum. Geçen aylardaki çok hızlı inişin bir düzeltmesi bu. Üçüncü çeyrek, 1.20 seviyelerine inecek. Bankalar rekabete girdi, biz buna karşı çıktık. Satışlarımızda çok fazla bir duraksama yok. Ancak biz de proje bazında uyguladığımız faizleri dü-



zeltereğiz. Şu anda bankalarla olan görüşmelerimiz devam ediyor. Ama 1.30'ların altında olacaktır mutlaka. Sektördeki ana sorun faizler değil, inşaat maliyetlerinin artmasıdır.

Bu, henüz konut satış fiyatlarına yansımada. Kısa bir süre daha yansıtmayı düşünmüyoruz. Dolardaki yükselme geçici mi bilmiyorum, ama sürdürülebilir bir büyüme için bu seviyeyi olumlu buluyorum."

Zuhal Balsarı

TSKB Yöneticisi, Lisanslı Değ. Uzmanı

"FİYATLAR DÜŞME EĞİLİMİNE GİREBİLİR"

"1.30 seviyelerine çıkan faiz oranının mayıs ayı enflasyon rakamlarının açıklanmasından sonra bir miktar daha yükseleceğini düşünüyorum. Kredi kullanmak için biraz beklemek de fayda var. Daha önce düşük seviyelerden kredi kullananlar ise faiz oranlarının yükselmesinden zarar



görmez. Bugün gelinen noktada tüketici bekleyecek. Faizlerin daha da artması durumunda tüketici konut alımını ertelemeyi düşüneceğinden, fiyatlar düşüş eğilimine girebilir.

Kredi faiz oranı ne kadar düşse, vade o kadar uzatılabilir. Fakat son dönemdeki süreç bunun tam tersi yönünde. Faiz oranlarının artış eğilimi göstermesi nedeniyle vade süresinin kısaltılması alıcının yarana olacaktır."

Murat Ergin

Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü

"FAİZLER YIL SONUNDA 1.25-1.35 OLUR"

"KONUT kredisi faizleri enflasyon oranı ve mevduat faizlerine paralel seyredecektir. Bu nedenle bu konuda makro ekonomik verilere bakmak lazım. Yıl sonu enflasyonunun yüzde 10'un biraz üzerinde olacağını tahmin ediyorum. Bu nedenle yıl sonu konut faizleri, aylık yüzde 1.25-1.35



bandında sonuçlanabilir. Konut kredisi alırken geliri YTL olanlar YTL bazında, ABD Doları olanlar da ABD Doları bazında borçlanmalı. Ayrıca sadece faiz oranı değil, mutlaka toplam yük (komisyon, ekspertiz dahil) hesaplanmalı. Şu dönemde biraz beklemede kalıp yeni seviyeler oluştuktan sonra borçlanmak daha doğru. Ev satmayı düşünenlerin ise şu anda biraz bekleme-lerini öneriyorum."