

Konut®

Konut'ta referans noktası

07.06.2006

KONUT ALACAKLAR NE YAPMALI? 25 SORUDA RİSK VE FIRSATLAR



Son üç yılın gözde sektörü emlakta iki haftadır çok yaşıyor. Dövizdeki artışla gelen faiz artırımları, konut kredisi faizlerini 1.06'lardan 1.30 seviyelerine çıkardı. Bir ay önce ev alanlar kazançlı durumda. Bugünlerde ev almak isteyen de satmak isteyen de beklemede. İnşaatçılar, maliyetlerin çok fazla arttığından şikayetçi. Artan maliyetleri henüz fiyatlara yansıtmadıklarını söylüyorlar. Peki tüketici ne yapacak? Ev almak için beklemeli mi? Bu dönemi fırsata çevirmek mümkün mü? Konut kredisi faizleri daha da yükselir mi? Ev fiyatları artacak mı, yoksa düşüşe geçebilir mi? İşte emlakta merak edilen soruların yanıtları ve uzmanların önerileri

Dövizde tırmanışla başlayan, sırasıyla faiz ve borsaya sıçrayan para piyasalarındaki dalgalanma, konut sektörünü de etkisi altına aldı. Ağırlıklı olarak konut kredisine dayanan satışlarla dövizli fiyatlandırmaların geleceği ne olacak? Çünkü bankaların konut kredisi faizlerini yükseltmesi, sektörde bir anda olumsuz bir hava yarattı. İki hafta öncesine kadar yüzde 0.99 ile 1.08 arasında değişen faizler, geçen hafta 1.30 seviyelerine kadar yükseldi.

Faizlerde durum böyle olunca sermaye yapısı güçlü büyük inşaat şirketleri, bankalarla proje bazında anlaşmalar yapmaya başladı. Projesine göre faiz oranları yine iki hafta öncesi düzeyinde yüzde 1.06-1.07 gibi uygulanıyor. Fakat bu uygulamalarda da vadelerin birkaç hafta öncesine göre belirgin bir şekilde kısaldığı görülüyor.

Örneğin Ağaoğlu Şirket Grubu, projeleri için 240 aya kadar yüzde 1.06 uygularken şimdi bu vadeyi 60 aya indirdi. Diğer şirketler de benzer şekilde uygulamaya geçti. Birçoğunun bankalarla görüşmeleri devam ediyor. Beklenti, bankalarla anlaşılan özel projelerin yüzde 1.10- 1.15 aralığında faizlerle satılacağı. Ancak ev almak isteyenler, her durumda bir ay öncesine göre daha fazla para ödeyecek. Bir ay önce 120 ay vadeyle 100 bin YTL konut kredisi kullanan bir kişi, yaklaşık 12 bin YTL daha kârlı.

Bir ay önce kredi alsaydım...

Bugün 100 bin YTL'lik kredi kullanan biri, bir ay öncesine göre; aylık taksitlerde 174 YTL, toplamda ise 20 bin 838 YTL daha fazla ödeyecek.
100 bin YTL'lik konut kredisi için;

Kredi	1 ay önce	Bugün
Faiz oranı	Yüzde 1,06	Yüzde 1,30

Kredi miktarı	100.000 YTL	100.000 YTL
Vade	120 ay	120 ay
Aylık taksit	1.476 YTL	1.650 YTL
Toplam faiz	77.196 YTL	98.034 YTL

Fiyatlarda düşüş değil, artış olabilir

Merak edilen bir başka konu da talebin duraksamasının fiyatlarda bir indirim yol açıp açmayacağı. Sektör yetkilileri, konut fiyatlarında kesin olarak bir düşüş beklemiyor. Hatta başta çimento ve demir olmak üzere inşaat malzemelerinin aşırı artmasından dolayı en geç 1-2 ay içinde konut fiyatlarının artacağına yönelik görüş ağırlıkta.

Uzmanların bir başka ortak görüşü ise çok hızlı düşen faizlerin bu düşüşe tepki olarak 1.30'ları bulduğu yönünde. Faizlerin sonbaharda tekrar düşmesi bekleniyor. Beklenen oran ise 1.20'ler seviyesi. Ancak bu sefer de artan inşaat maliyetlerinin konut fiyatlarına yansıtacağı dillendiriliyor.

Peki, önümüzdeki dönem faizler nasıl bir seyir izleyecek? Ev almalı mı, satmalı mı? Bu seviyelerden konut kredisi kullanmak uygun mu? Dövizli satışlara mı yönelmeli, yoksa YTL ile mi satın almalı? En uygun vade hangisi? Sektör, bu gelişmelerden nasıl etkilenecek?

Gayrimenkulde en çok merak edilen soruları araştırdık. İşte yanıtları...

MERAK EDİLEN SORULAR...

1. Konut kredisi faizleri, önümüzdeki dönemde daha da yükselir mi?

Faizlerin yükselip yükselmeyeceği konusunda sektör uzmanları, değişik görüşler ileri sürüyor. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'ndan lisanslı değerlendirme uzmanı Zuhal Basları, 31 Mayıs itibariyle 1.30 seviyelerine kadar çıkan kredi faiz oranının mayıs ayı enflasyon rakamlarının açıklanmasından sonra bir miktar daha yükseleceğini bekliyor. İnşaat ve gayrimenkul şirketleri ise bankalar arasındaki rekabetten dolayı çok hızlı düşen faizlerde bir düzeltme yapıldığına ve yükselmeyeceğine inanıyor.

Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu, üçüncü çeyrekte faizlerin 1.20 seviyelerine ineceğini öngörüyor. Aynı şekilde bir görüş de İskandinav gayrimenkul pazarının en büyük ismi Keops'la ortak olarak kurulan Keops AB'nin genel müdürü Zafer Aslan'dan; "Önümüzdeki birkaç ay içinde döviz ve faizde yükselme beklemiyorum. Bu artış, hızlı düşüşün tepkisi."

2. Bugünkü faiz oranları, konut kredisi kullanmak için uygun mu?

Finansçılar ve gayrimenkul satıcıları, kredi kullanmak için beklemenin daha uygun olacağını düşünüyor. Ancak inşaat şirketleri, bu dönemin aynı zamanda konut almak için bir fırsat olacağı görüşünde. Çünkü çimento ve demir başta olmak üzere inşaat malzemelerindeki aşırı artışın konut fiyatlarına henüz yansımadığını, malzemelerdeki artışın devam etmesi durumunda bir ay sonrasında konut satış fiyatlarının da artacağını söylüyorlar.

Şu anda inşaat şirketleri, bankalarla anlaşarak faizleri 1.06-1.10 arasında tutuyor. Ancak vadelerde bir kısılma var. Örneğin Dumankaya İnşaat, 240 aya kadar uyguladığı 1.06 faiz oranının vadesini 60 aya indirdi. Faiz oranlarını 1.30'ların altında tutmaya çalışan büyük inşaat şirketlerinin bankalarla pazarlıkları devam ediyor. Genel olarak telaffuz edilen oran 1.10-1.15 aralığı.

3. Bir ay önce kredi kullanmış olsaydım, ne kadar kârlı çıkacaktım?

Yanıt, Turyap Yönetim Kurulu Üyesi Başak Soner'den: "Ani dolar yükselişi, uzun zamandır yüzde 1'ler

civarında seyreden konut kredisi faizlerini yüzde 1.20'ler seviyesine çıkardı. Piyasadaki ani dalgalanma, konut kredisi faizlerinin düşeceği beklentisindeki ev sahibi olmak isteyen vatandaşlarda sıkıntı yarattı. Öyle ki, vatandaşın yüzde 1.07 üzerinden konut kredisi alacağı zaman ile yüzde 1.20 faiz oranıyla kullandığı konut kredisi arasında aylık ödemelerinde 100 YTL'lik bir fark oluşacak. Vatandaşın krediyi 120 ay üzerinden alacağı hesaplanırsa, toplam ödemesinde 12 bin YTL'lik zarara uğrayacak." Geçmiş dönemde faizi düşük olduğu için dövizli konut kredisi kullananlar ise şu anda yapacağı ödemelerde yüzde 15 zarar edecek.

4. Konut projelerinin uyguladığı faiz oranları, değişiklik gösteriyor mu? Her proje için ayrı faiz oranı uygulanıyor mu?

Proje sahibi şirket ile banka arasındaki işbirliği ve anlaşmaya bağlı olarak oranlar, değişiklik gösterebiliyor. Büyük inşaat şirketleri bankalarla yaptığı anlaşmalarla şu anda faiz oranlarını 1.06-1.10 arasında tutuyor. Ancak bu faiz oranlarındaki vadeler, şimdi daha da kısaldı. Örneğin geçtiğimiz ay 120-240 ay arasında 1.06'lık faizle kullandırılan kredi, şimdi aynı oranla 60 aya indirilmiş bulunuyor.

5. Aylık yüzde 1.06 ile kredi kullandım. Banka, bu faiz oranını da şimdiki orana yükseltebilir mi? Benden ek ödeme isteyebilir mi?

Tüketici kredilerinde faiz oranını artırmak mümkün değil. Ek ödeme de istenemez.

Kredi kullandığınız dönemdeki faiz oranı üzerinden aylık ödemelerinizi yaparsınız. Banka, bu faiz oranını sadece TÜFE'ye endeksli kredilerde yükseltebilir. Ancak bu, çok istisnai bir durumdur.

6. Tüketici, bu tür bir yaklaşım karşısında nasıl davranmalı?

Yükseltme söz konusu olmadığı için tüketici, faiz oranlarının yükselmesinden zarar görmez. Şartlar, tüketici aleyhine ağırlaştırılamaz. Kanundan gelen haklarını hatırlatmaları yeterli.

7. Konut kredisi alırken nelere dikkat edilmeli?

Konut kredisi alırken tüketiciler, öncelikle faiz oranına odaklanıyor. Ancak yan ödemelere ve sağlanan faydalara da odaklanmak gerekli. Örneğin, ödeyeceğiniz sigorta ücreti, sigorta kapsamına bağlı olarak değişebilir.

8. Kredi alırken banka neler talep eder? Ne kadar masraf ederim?

Kredi tutarına ve bankasına göre değişse de 100 bin YTL'lik konut kredisi için 3 bin 500 YTL civarında bir masraf alınıyor. Masraf kalemleri içinde en fazla pay, bin 500 YTL civarındaki dosya parası. Bankanın istediği kredi masraf kalemleri ise şöyle; alım ve satım masrafları, banka kredi kullandırma ücreti, ekspertiz ücreti, banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV), dosya parası, istihbarat ücreti, başvuru ücreti, işlem ücreti, avukat masrafı, sigortalar, bireysel yaşam sigortası, DASK (Doğal Afet Sigortası), konut sigortası, taşınmaz mala ödemek zorunda kalacağınız diğer vergi ve aidatlar.

9. Proje sahibinden taksitlendirme yaparsak, konut kredisinden farkı ne olabilir? Yasal açıdan bir sakınca olabilir mi?

Proje sahibinin hazırlamış olduğu sözleşme koşulları, her proje için farklıdır. Yasal açıdan sakıncanın olması ise sözleşme koşullarına bağlıdır. Kullanılan kredilerde bankalar da mütesessil sorumlu olduğu için herhangi bir yasal sakınca bulunmuyor. Ancak kredi kullananların sözleşmeyi imzalanmadan önce çok iyi incelemesi gerekiyor.

Tüketiciyi Koruma Kanunu, satıcıları da bağlar. Tüketicinin taksit ödemeleri ağırlaştırılamaz, ilave ödemeler istenemez. Bu nedenle tüketici, proje sahibiyle yapacağı taksitlendirmede onaylı bir ödeme planını almalı.

10. Bitmemiş bir projede alınan ev için kredi kullanılabiliyor mu? Kullanılırsa ve projede aksaklık olursa, tüketicinin yasal hakkı ne oluyor?

Bitmemiş konut alımı, iki şekilde kredilendirilebilir. Tüketici, başka bir konutunu ipotek vererek aldığı krediyi yeni bir ev alımında kullanabilir. Eğer projeyi bankalar doğrudan kredilendiriyorsa bu durumda başka bir konut ipoteline gerek kalmaz. Genellikle projedeki konut için tesis edilen kat irtifak tapusu üzerine ipotek kurulur.

Bankalar, genelde inşaat tamamlanma oranı yüzde 75'in üstünde olan dairelere kredi veriyor. Bu anlamda projenin bitme oranı, alıcı için önem kazanıyor. Alıcı yüzde 75'in üzerinde bitme oranına sahip bir proje için kredi kullanabiliyor. Burada alıcıya tavsiye edilebilecek en önemli nokta, müteahhit şirketle aralarında bir anlaşma yapılması yönünde. Bu anlaşmada evin teslim tarihi mutlaka yazılı olarak belirtilmeli, teslim tarihinde bitmemesi durumunda müteahhit şirketin bir yükümlülük altına girmesi yönünde yazılı bir anlaşma imzalanmalı.

11. Döviz yükseldi, faizler de öyle. Konut satışlarında bir azalma olduğu söyleniyor. Satışları artırmak için önümüzdeki dönemde konut fiyatlarının bazı projelerde düşürülmesi söz konusu olabilir mi?

Önümüzdeki dönemde konut fiyatlarında düşme beklenmiyor. Aksine inşaat malzemelerindeki aşırı artıştan dolayı, bir ay sonra konut fiyatları artabilir. Bu nedenle inşaat şirketleri, tüketicinin konut almak için beklememesini öneriyor. Dumankaya İnşaat'tan Ali Dumankaya, "Konutta her zaman almayan pişman olmuştur. Bu nedenle beklemenin bir anlamı yok." diyor.

TSKB uzmanı Zuhul Basları ise aynı fikirde değil. Basları "Faizlerin daha da artması durumunda tüketici konut alımını ertelemeyi düşüneceğinden, konut fiyatları düşüş eğilimine girebilir."

12. Bu dönemde konut kredisini hangisinden kullanmalı? Döviz mi, YTL mi?

Bütün sektör uzmanları, YTL cinsinden krediyi öneriyor. Sadece geliri döviz olanların dövizli konut kredi alması uygun buluyor. Türkiye'de döviz kurlarının seyri, zaman zaman büyük dalgalanmalara sahne olduğundan, genel eğilimin YTL'den yana olduğu gözleniyor. Kazancı YTL cinsinden olanlar, geçmişteki kötü örneklerin de etkisiyle riske girmek istemiyor. Piyasalarda döviz kuruyla ilgili tahminler, genelde kısa vade için yapıldığından; konu uzun vadeli krediler olduğunda döviz cinsinden kredi çok tercih ediliyor.

13. Döviz kredisi kullanırsam, kendimi nasıl koruyabilirim? Hangi döviz çeşidini seçmem daha doğru olur?

Piyasalarda döviz kuruyla ilgili tahminlerin kısa vade için yapılması, döviz kredisi için önemli bir risk oluşturuyor. Alıcı, döviz cinsinden kredi kullanmaya karar veriyse dolar ile Euro arasında bir seçim yapmak zorunda. Uzun vadede beklentiler, doların güçleneceği yönünde, ancak alınacak konut kredisinin yarısını dolar, yarısını da Euro bazında kullanma formülü de riskin azaltılması yönünde tercih edilebilir.

14. Döviz cinsinden ödemelerimi VOB'daki sözleşmelerle sabitleyebilir miyim? Bunun bana maliyeti ne olabilir?

Döviz ödemelerini Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası'nda (VOB) sabitlemek mümkün. Ancak VOB'da işlem yapma komisyon maliyetleri mevcut. Bu, genel olarak işlem tutarının yüzde 0.2'si oranında. Bu oran, bankadan bankaya değişebilir. Ayrıca hesap açma maliyeti alınır.

15. Henüz bitmemiş projelerde, kullandığım konut kredisine karşılık, müteahhidin sorumluluğu

var mı? Aldığım konutla ilgili benim haklarım nedir?

Kullandığınız konut kredisi ile müteahhit şirket arasında bir bağ bulunmuyor. Ancak Tüketiciciyi Koruma Kanunu kapsamında müteahhit, evin tesliminden ve ayıbından tüketiciye karşı sorumlu. Ayrıca yüzde 75 inşaat tamamlanma oranının altında kalan projelerde konut kredisi, çoğu banka tarafından kullanılmıyor. Bankalar, kullanılan kredilerde müteselsil sorumlu durumda.

16. Dövizdeki yükseliş, yeni projelerin üretilmesini etkiler mi?

Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Üyesi Ali Ağaoğlu, "Etkiyebilir" diyor ve ekliyor: "Dolardaki durum, geçici midir bilmiyorum. Ancak bu seviyede kalmasını uzun vadede çok olumlu görüyorum. Eğer bu seviyelerde kalırsa üretilecek yeni projeleri etkilemez. Çünkü talep devam ediyor. Konuta olan ihtiyaç, halen çok büyük."

17. Kredilerde hangi vadeyi seçmek gerekiyor?

Konut kredisi faiz oranı ne kadar düşükse, vade o kadar uzatılabilir. Fakat son dönemdeki süreç, bunun tam tersi yönünde. Faiz oranlarının artış eğilimi göstermesi nedeniyle vade süresinin mümkün olduğunca kısaltılması, alıcının yararına olacaktır. Normal koşullar altında faizlerin düşmesi halinde uzun vadeli kredi kullanması önerilebilir. Şu günlerde vade seçenekleri; 1 yıldan 20, hatta 25 yıla kadar uzayabiliyor. 20 yıllık vadeler, Avrupa ve ABD'deki mortgage sistemini anımsattığı için tüketicilerin ilgisini çekiyor. Ancak Türkiye'de faiz oranı, henüz mortgage'ın altyapısını oluşturacak kadar cazip olmadığından karıştırılmaması gerekiyor.

Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdür Murat Ergin'in önerisi şu: "Vade seçimi, kişinin ödeme kapasitesiyle ters orantılı. Hiç kimse aylık sabit gelirin yüzde 40'ından fazlasını, kredi geri ödemesine ayırmamalı. Bu nedenle yüzde 40'a denk gelen geri ödeme, hangi sürede gerçekleşiyorsa o vadede borçlanmalı."

18. Bazı projelerde satış ve finansman sıkıntısının yaşandığı söyleniyor. Bu projelerden konut almış olanların ne yapması gerekiyor?

Projeyi yapan şirket ile alım öncesinde yapılacak olan sözleşme şartlarının tüm riskleri karşılar durumda olduğuna dikkat edilmesi gerekiyor.

19. Faizlerin yükselmesi, Mortgage Yasası'nın çıkışını etkileyecek mi?

Mortgage sistemi, faizlerin yüzde 1'in altında olduğu piyasalar için uygun. Yükselen faizlerin yasanın çıkmasını geciktirmesi bekleniyor.

20. Konut satmak için doğru zaman mı?

Şu anda tüketicinin büyük bir bölümü bekleme içinde. Uzmanlar, fiyatların düşmesini bekleyen tüketicinin bu konuda yanıldığını düşünüyor. Bu nedenle uzmanlar, ev satmak için biraz daha beklemeyi öneriyor.

21. Konut fiyatları düşecek mi, artacak mı?

İnşaat şirketleri, malzemelerdeki artışı henüz fiyatlara yansıtmadıklarını yakında bunu yansıtmak zorunda kalacaklarını söylüyor. Çünkü malzeme fiyatlarındaki artışa bağlı olarak konut fiyatlarının da en geç sonbaharda yüzde 10-20 arasında artmasını bekliyorlar. Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, "Döviz olarak fiyatlandırılmış konutlarda düşme ihtimali oldukça yüksek. YTL fiyatlarda ben kısa vadede döviz kurlarına bağlı bir değişiklik beklemiyorum" diyor.

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.

GÖRÜŞLER...

Ali Dumankaya / Dumankaya İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi

"Artan maliyetler, iki ay içinde fiyatlara yansır"

"Artan faizlere karşı tedbirler alıyoruz. Bankalarla anlaşıyoruz. Geçen haftaya 240 aya 1.06'dan veriyorduk. Şu anda özel anlaşmalarla 60 aya kadar 1.06'dan vermeye karar verdik. Ancak bu vadenin üzerindeki krediler için 1.10-1.15 aralığı için pazarlıklarımız sürüyor. Aslında faizlerdeki artış, sektör için çok önemli değil. İnşaat maliyetleri çok arttı. Maliyetlerdeki artış sürerse iki ay içinde konut fiyatları yüzde 20 artar. Bu noktada konut fiyatlarında düşüş mümkün değil. Aslında ev almak için önemli bir fırsat zamanı. Tüketicinin dikkat etmesi gereken en önemli nokta, kredi kullanırken YTL tercih etmesi. Ancak geliri döviz olanlar, dövizli konut kredisi kullanmalı."

Zafer Arslan / Keops AB Genel Müdürü

"Bu dönem, aynı zamanda ev almak için bir fırsat"

"Önümüzdeki birkaç ay, döviz ve faiz daha fazla yükselmeyecektir. Faizler, geçtiğimiz aylarda çok hızlı düşmüştü. Bu artış, ona tepki. Haziran ayında Mortgage Yasası'nı bekliyoruz. Eğer siyasi tarafta olumsuz bir gelişme olmazsa faizlerin birkaç ay içinde düşmesini öngörüyoruz. Bu dönem, aynı zamanda ev almak için bir fırsattır. Şu anda inşaat şirketleri kârlarından vazgeçip fiyat yükseltmiyorlar. Ancak bu, sonbaharda değişebilir. Bu dönemde YTL ile kredi almak, en iyisi. Sabit fiyatlarla borçlanmak ve ondan sonra faizlerin düşmesini beklemek, en mantıklısı. Ayrıca biz, hemen bir kriz havasına giriyoruz. Haksız da sayılmayız, ama dışarıda hiç böyle bir hava yok. Yabancıların Türkiye'ye ilgisi hala çok yoğun."

Ömer Çelebi / Türkiye İş Bankası Bireysel Krediler Müdürü

"Fiyatlar düşmez, farklı satış yaklaşımları uygulanır"

"Faiz oranlarındaki düşüş eğilimi, bir süre için sona erdi. Yükselişin devam edip etmeyeceği, enflasyondaki ve global türbülansdaki gelişmelere bağlı. Dövizdeki yükseliş, yeni konut projelerini doğrudan etkilemez. Ama faiz oranlarının doğrudan etkisi olur. Ancak şimdiki seviyeler de kredi

kullanmayı vazgeçirtecek düzeyde değil. Aylık 1.08 yerine 1.29 faiz oranını baz aldığımızda aylık taksit ödemeleri 50 bin YTL'lik 120 ay vadeli kredide 81 YTL fark ediyor. Biz, banka olarak proje faiz oranlarında fark yaratmıyoruz. Konut kredisi alırken tüketiciler, zaten öncelikle faiz oranına odaklanıyor. Ancak yan ödemelere ve sağlanan faydalara da odaklanmak gerekli. Tüketici yıllık gelirinin yüzde 40'ını aşmayacak şekilde taksitlerini ayarlamalı. Böyle bir yapı hangi vadeye tekabül ediyorsa, o vadede borçlanmak uygun olur. Fiyatlarda hissedilir bir düşüş yerine bir süre ticaret hacminin düşeceğini bekliyorum. Projelerde ise fiyat indirimi yerine farklı satış yaklaşımlarının uygulanacağını tahmin ediyorum."

Ali Ağaoğlu / Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı

"Faizler üçüncü çeyrekte 1.20'lere iner"

"Faizlerin daha yükselmesini beklemiyorum. Geçen aylardaki çok hızlı inişin bir düzeltmesi bu. Üçüncü çeyrek, 1.20 seviyelere inecek. Bankalar rekabete girdi, biz buna karşı çıktık. Satışlarımızda çok fazla bir duraksama yok. Ancak biz de proje bazında uyguladığımız faizleri düzeltereğiz. 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. Ancak bu döviz kuru, bazı küçük projeleri olumsuz etkileyebilir."

Başak Soner / Turyap Yönetim Kurulu Üyesi

"Gayrimenkulde sil baştan"

"En son 2001 yılında benzer bir kriz yaşanmış, dövizin ani yükselişiyle şaşkına dönen insanlar, döviz bazında kiraladıkları evlerden ve işyerlerinden çıkmak zorunda kalmışlardı. Taviz vermeyen mal sahipleri ile mağduriyetini azaltmaya çalışan kiracılardan makul ölçülerde uzlaşmayı başarabilenler, sözleşmelerini revize etti. Başaramayanlar, bir daha döviz üzerinden kontrat yapmaya tövbe etti.

Neticede gayrimenkul piyasası, bu tür krizlerden etkilenen sektörlerin başında geliyor. Tam her şey yoluna girdi derken, alım-satımda son on yılın en canlı dönemi yaşanırken ve yıllardır hasretle beklediğimiz mortgage sisteminin müjdecisi sayarak bağrımıza bastığımız konut kredileriyle coşmuşken, adeta sil baştan yapıyoruz."

Murat Ergin / Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü

"Faizler yıl sonunda 1.25-1.35 bandında 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 düşünlerin ise şu anda biraz beklemelerini öneriyorum."

Ahmet Destici / Ekonomist