



## Covid-19'un Türkiye Emlak Sektörüne Etkileri: Emlak Sektöründeki Değişiklikler, Fırsatlar, Alınması Gereken Tedbirler

### Effects Of Covid-19 On Turkish Real Estate Sector: Changes In The Real Estate Sector, Opportunities, Measures To Be Taken

**Kübranur DEMİR**

Kırıkkale Üniversitesi Yüksek Lisans Öğrencisi, Kırıkkale / TÜRKİYE  
ORCID ID: \*\*

#### ÖZET

2019 yılında Çin’de ortaya çıkan 2020 Mart ayı itibari ile ilk vakasını ülkemizde göstermiş olan COVID-19’un yayılımı ve ülkemizde bu sebeple alınan tedbirler, önlemler, kısıtlamalar ile bu kısıtlamaların emlak sektörüne olan etkileri üzerine yapılan çalışmalar ve haberler analiz edilmiştir. Yapılan analizler neticesinde emlak piyasasında ortaya çıkan duraksamaların hacimlerine ve sebeplerine yer verilmiştir. Söz konusu pandemi sürecinde emlak sektöründeki daralmaların sebepleri ve bu daralmaların hangi sebeplerle tekrar genişleme göstermeye başladığı açıklanmıştır. Çalışmada devlet desteklerine, değişen emlak sektörüne, emlak sektörünü bekleyen yeni normal hayat düzenlemelerine, emlak taleplerindeki değişmelerin ne yönlü olduğuna ve emlak alım satım ile ilgili müşteri taleplerinin revize edilmiş hallerine yer verilmiştir. Bu çalışma ile birlikte emlak sektörünün aniden ortaya çıkan salgın, doğal afet vb. nedenlerden ötürü nasıl etkilenebileceği öngörülebilir bir boyuta taşınmıştır. Öyle ki emlak sektörü sağlam temellere dayanmasına rağmen aniden yaşanan sosyal, ekonomik ve siyasal etkenlerden en fazla etkilenen sektör konumunda yer almaktadır. Bu sebepler doğrultusunda yaşanabilecek olası değişimlerin yönlerini ve insan tercihlerine olan etkileri çalışmada yalnızca pandemi üzerinde incelenmiş olsa dahi, yaşanabilecek diğer dış etkenler adına da bir öncü niteliğinde kaynaklar taşınmaktadır.

Anahtar Kelimeler: COVID-19, Pandemi, Emlak, Emlak Sektörü, Devlet, Önlemler, Tedbirler.

#### ABSTRACT

Summary: Studies and news on the spread of COVID-19, which emerged in China in 2019 and whose first case was seen in our country as of March 2020, and the measures, precautions, restrictions taken for this reason in our country and the effects of these restrictions on the real estate sector have been analyzed. As a result of the analysis, the volumes and reasons of the pauses in the real estate market are mentioned. The reasons for the contractions in the real estate sector during the pandemic process and the reasons for these contractions started to expand again were explained. In this study; government subsidies, changing real estate sector, new normal life arrangements awaiting the real estate sector, the direction of the changes in real estate demands and the revised versions of customer demands for real estate purchases and sales were mentioned. With this study, the real estate sector and the sudden occurrence of pandemics, natural disasters, etc., how its impact has been transferred to a predictable dimension for some reason. Although the real estate sector is based on solid foundations, the sector is in a position to be most affected by sudden social, economic and political factors. Even if the aspects of possible changes that may be experienced in proportion to these reasons and their effects on human preferences are only examined in the case of epidemics, they are carried as pioneering sources in the name of other external factors that may be experienced.

**Keywords:** COVID-19, Pandemic, Estate, Real Estate Sector, State, Measures, Precautions.

#### 1.GİRİŞ

COVID-19 pandemisi ilk olarak 31 Aralık 2019 tarihinde Çin’in Wuhan kentinde, Wuhan Belediyesi Sağlık Komitesince zatürre türüne benzer yeni bir vakanın tespit edildiğinin ve sebebinin bilinmiyor olduğunun açıklanması üzerine dünya kamuoyunca adı konulmamış ve belirsiz bir şekilde duyulmuştur. Bunun üzerine 7 Ocak 2020 tarihinde Çin’in CCTV haber kanalında “*yeni tip koronavirüsün tespit edildiği*” duyurulmuştur. Koronavirüs Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) tarafından geçici olarak “*2019n-CoV*” olarak adlandırılmış olup; 31 Ocak 2020 itibari ile “*acil bir dünya sağlık durumu*” olduğunu duyurmuştur. 11 Şubat’ta

ise; küresel çaplı salgın olarak ilan edilmiş kalıcı olarak “*Koronavirüs-2019 (COVID-19)*” olarak isimlendirilmiştir (T.C. Sağlık Bakanlığı COVID-19 Rehberi, 2020).

## 2. METOT

Bu çalışma yaşanmakta olan salgın hastalık sebebi ile yüz yüze anket uygulaması gerçekleştirilmesine müsait olmayan bir zaman diliminde yapılmıştır. Bu sebeple çalışmada ikincil verilerden oluşan, COVID-19’ un ortaya çıkması ve emlak sektörü üzerinde yarattığı etkiler ile emlak sektörüne ilişkin veriler, durum analizleri ve elde edilen sonuçlar bakımından yapılan genellemelere yer verilmiştir. Verilerin bir kısmı ana haber bültenleri, medya ve gazete haberleri, Sağlık Bakanlığı açıklamaları ve genelgeler ile yapılan diğer araştırmaların yorumlanmasından elde edilmiştir. Bu sayede çalışmada pandeminin emlak sektörü üzerindeki etkileri ve beklenen olası etkileri ortaya çıkmıştır.

## 3. TÜRKİYE’ DE SALGININ SEYRİ

Türkiye COVID-19 pandemisinin Dünya Sağlık Örgütü tarafından “*acil halk sağlık durumu*” olarak ilan edilmesi üzerine; 10 Ocak 2020 tarihinde Sağlık Bakanlığınca hazırlanan Pandemi İnfluenza Ulusal Hazırlık Planı ile birlikte Bilim Kurulu oluşturulmuştur. Wuhan’dan İstanbul’a gerçekleştirilen uçuşlardaki tüm yolcular kontrollü ve tedbirli biçimde ülkeye giriş yapmıştır. Ancak dünya çapında artan ve hızla yayılan COVID-19 haberleri ile birlikte Türkiye;

- 3 Şubat 2020’ de Çin,
- 23 Şubat 2020’ de İran,
- 29 Şubat 2020’ de Irak, Güney Kore, İtalya,

Sonraki tarihlerde ise; Fransa, Almanya, İspanya, Danimarka, Belçika, Norveç, Hollanda, İsveç, Avusturya ile olan uçuşlarını durdurma ve belirli sınır kapılarını kapatma kararı almıştır ( Nakipoğlu ve Işık, 2020: s. 769.)

COVID-19 11 Mart 2020 tarihinde ilk vakasını göstermiştir. 16 Mart 2020 tarihi itibari ile üniversitelerde dahil olmak üzere tüm yurt genelinde yüz yüze eğitim ve öğretime ara verildiği duyurulmuştur. Eğitim online ortama taşınmış ve ilk kısıtlama öğrenciler üzerinde gerçekleştirilmiştir. 17 Mart 2020 tarihi ile COVID-19 pandemisinin ilk ölüm vakası gerçekleşmiştir. 22 Mart 2020 tarihinde ise; 65 yaş üzeri vatandaşların tamamı ile kronik hastalığı olan vatandaşlar için sokağa çıkma yasağı ilan edilmiştir. 3 Nisan 2020 tarihinde ise; 20 yaş altı vatandaşlarında sokağa çıkmaları kısıtlanmıştır. Yaşanan olumlu gelişmeler ve bunun yanı sıra etkilenmeye başlayan ekonomi ile birlikte 20 yaş altı vatandaşların sokağa çıkma yasağı 1 Haziran 2020 tarihinde 18 yaş ve altı vatandaşlar olarak güncellenmiştir. 30 Büyükşehir ve Zonguldak’ı kapsayan hafta sonları sokağa çıkma yasağı kısıtlaması ise; 11 Nisan ile 6 Haziran tarihleri arasında uygulanmıştır. Yaşanan gelişmeler neticesinde 1 Haziran 2020 tarihi itibari ile sokağa çıkma kısıtlamaları durdurulmuş olup; sonrasında 17 Kasım 2020 tarihi itibari ile hafta sonları sokağa çıkma yasağı tekrar tüm ülke geneline getirilmiştir (Sağlık Bakanlığı, 2020. Resmi Gazete Online, 2019, 2020).

Tüm bunların yanı sıra; camilerde cemaat ile namaz kısıtlanmış, kafeler, restoranlar, kıraathaneler kapatılmış, ancak paket servis ile hizmet verebilecek işletmelerin evlere götürmek sureti ile hizmetlerine devam edebilecekleri belirtilmiştir. Son olarak ise; 1 Mart 2021 tarihi itibari ile COVID-19’un yayılım hızı dikkate alınarak Türkiye genelini kapsamakta olan bir harita Sağlık Bakanlığınca oluşturulmuştur. Bu haritada 4 farklı renk ile illerin COVID-19 rakamları ve yoğunlukları açıklanmış, mavi ve sarı renkleri kapsayan iller için tüm kısıtlamaların kademeli normalleşmesine müsaade edilmiş, turuncu ve kırmızı renkleri kapsayan iller için ise önlemlerin devam etmesi gerektiği ilan edilmiştir. Ancak

haritaların mevcut renklerini kapsayan iller ile ilgili olarak belirli aralıklar ile değişim yapılacağı ve kısıtlamaların tekrar uygulamaya konulması veya kaldırılması bu değişiklikler göz önünde bulundurularak karara bağlanacak olduğu Sağlık Bakanlığı tarafından ilan edilmiştir (Sağlık Bakanlığı, 2021).

#### 4. COVID-19 VE EKONOMİK DESTEK PROGRAMLARI

COVID-19 sebebi ile aksayan ekonomik faaliyetlerin sebep olduğu gelir kaybı, işsizlik gibi sorunlara karşı hükümet tarafından alınan ekonomik tedbirler vardır. Alınan tedbirler; “*Ekonomik İstikrar Kalkanı*” olarak adlandırılmıştır. Ekonomik İstikrar Kalkanı ile 100 milyar TL’lik kaynak, ekonomik istikrarın sağlanabilmesi adına devreye girmiştir. Ekonomik İstikrar Kalkanı paket programı içeriğinde;

- AVM, Demir-Çelik, Lojistik-Ulaşım, Perakende, Sinema-Tiyatro, Otomotiv, Tekstil-Konfeksiyon, Yiyecek-İçecek, Konaklama ile Etkinlik-Organizasyon sektörlerini kapsayan SGK primleri ile Muhtasar ve KDV Tevkifatı prim ödemelerinin Nisan-Mayıs-Haziran aylarına ait ödemelerinin 6’şar ay ertelendiği,
- Otel kiralamalarının irtifak hakkı bedelleri ile hasılat pay ödemelerinin Nisan-Mayıs-Haziran aylarına ait olarak 6’şar ay ertelendiği,
- Kasım ayına dek konaklama vergisinin uygulanmaması,
- Pandemi sebebi ile nakit akışında sıkıntı oluşan işletmelerin bankalara olan kredi anapara ve faiz ödemelerinin minimum 3 ay ertelenmesi ve gerekli görüldüğü takdirde bu işletmelere finansman desteğinin sağlanacağı,
- İç havayolu taşımacılığı işletmelerinin 3 ay azami süre ile KDV oranlarının yüzde 18’den yüzde 1’e düşürülmesi,
- İhracata stok finansman desteği sunulması,
- Firmalar ve KOBİ’lerin bu süreçte oluşmuş teminat açığı ve likidite ihtiyaçlarını karşılamak üzere Kredi Garanti Fonu limiti 25 milyar TL’den 50 milyar TL’ye yükseltilmiştir.
- Esnaf ve Sanat Erbabının bu dönem içinde olumsuz ekonomik halleri sebebi ile talep etmeleri durumunda; Halk Bankası Nisan-Mayıs-Haziran ayı kredi anapara ve faiz ödemelerinin 3 aylık azami süre ile faizsiz olarak ertelenmesi,
- Konutlarda kredilendirilebilir oranlar, 500 bin TL altı için yüzde 80’den yüzde 90’a çıkarılmıştır. Bununla birlikte asgari peşinat oranı yüzde 10 olarak güncellenmiştir.
- Vatandaşların tamamı için bu süreçte sosyal amaçlı kredi paketlerinin sunulması,
- Muhtasar beyannamelerinin kaynaktan kesinti sureti ile alınan ödemeler açısından 3 ay süre ile ertelenmesi,
- Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan süreçte temerrüde düşmüş olan firmaların kredi sicillerinin olumsuz etkilenmemesi açısından kredi notlarına mücbir sebep halinin düşülmesi,
- Asgari ücret desteğinin verilmesi ve bu desteğe gelecek dönemlerde de devam edilmesi,
- Kısa çalışma ödeneği,
- Uzaktan ve esnek çalışma usulleri mevzuata uygun haller kapsamında genişletilmesi,
- En düşük emekli maaşı için güncelleme yapılması sureti ile 1500 TL’ye çıkarılması,
- Telafi çalışma sürelerinin 2 aydan 4 aya çıkarılması sureti ile güncellenmesi,
- Emeklilerin bayram ikramiyelerinin Nisan ayının ilk haftasında ödenmesi,
- Aile, Çalışma Ve Sosyal Politikalar Bakanlığınca kullanılmak üzere; ihtiyaç sahipli aileler ve haneler için 2 milyar TL’lik kaynak ayrılması, yer almıştır (AA, 2020).

Ekonomik İstikrar Kalkanı paketi üç ana alt başlığa ayrılacak olursa; işletmelere yönelik ekonomik destekler, maliye politikası ve finansman desteği, likidite destekleri ve para politikası olarak ifade edilebilir (Nakiboğlu, Işık, 2020: s. 774.).

## 5. TÜRKİYE'DE COVID-19 ÖNCESİ EMLAK SEKTÖRÜNDEKİ TERCİHLER

2014 yılında GYODER tarafından 350 katılımcı ile yüz yüze anket yöntemi uygulanarak Türkiye'nin çeşitli illerini kapsayan geniş çaplı bir araştırma yapılmıştır. Araştırma konusu tüketicilerin hangi özelliklerdeki konutları satın alma eğilimlerinde olduğunu ölçmektir. Sunulan anket formunun analizi sonrasında katılımcılardan elde edilen bulgulara bakıldığında; yüzde 70' inin izleyen beş yıl ve sonrasında konut satın almayı planladıkları ve yüzde 65' inin apartman dairesinde oturduğu belirlenmiştir. Konu satın almayı planlayan katılımcıların yüzde 80 üzerindeki konutu ilerleyen dönemlerde kendileri oturmak için almayı hedeflediklerini belirtmişlerdir. Bununla beraber; standarttan başlayıp, ultra lükse kadar uzanan konut seçenekleri arasından en çok tercih edilenler; yüzde 45 ile apartman dairesi yüzde 35 ile güvenli site dairesi olmuştur. Müstakil ev satın almak isteyen katılımcılar ise yalnızca yüzde 14' tür. Katılımcılar genel itibari ile orta katlı ve 3+1 konutları tercih edebilecek olduklarını da belirtmişlerdir. Dairelerin özellikleri bakımından tenis kortundan, ütü odasına kadar seçeneklerin tümünü tercih eden katılımların söz konusu dairelerinden bir balkon yada evlerinin içerisinden ulaşabilecekleri bir dışa açık alan tercihleri söz konusu olmamıştır. Site içerisinde ev satın almayı planlayan katılımcıların tercih sıralamaları bakımından site içerisinde olmazsa olmaz istekleri market iken son sıralarda yalnızca yedi katılımcının isteği ile tenis kortu, yeşil alan seçenekleri de yer almıştır. Satın alınacak konutun karar aşamasını en net hali ile etkileyecek olan değişimler ise; depreme dayanıklı olması, fiyatının ve ödeme koşullarının uygunluğu, inşaat malzemelerindeki kalite, konutun ilerleyen dönemlerde fiyatının artması sureti ile gelir getirmesi yer alırken; hiçbir katılımcı apartman dairesinden kaçınmak istememiş, toplu yaşam alanları ile alakalı olumsuz yargı ifade etmemiştir. Müstakil konutlar tercih edilmemiş olup; 10, 5, 3, 7 katlı olacak şekilde apartman dairelerine odaklı olmuşlardır. Son olarak ise; katılımcıların yüzde 50' sine yakın bir oranı ikamet ettiği ilde ve ilçede yaşamaktan mutludur (GYODER, 2014: s. 1 – 24).

## 6. COVID-19 VE KONUT TRENDLERİNDEKİ DEĞİŞİMLER

COVID-19 öncesi konut tercihlerine yukarıda yer verilmiştir. Buna nazaran COVID-19 sonrasında yaşanan konut tercihlerindeki trend değişimleri ilk olarak izole yaşam ile başlamıştır. Prof. Dr. Elif Karakurt Tosun; COVID-19 ile birlikte içerisinde yaşadığımız evlerimizin metre kare cinsinden değerinin anlaşılmasına başladığına değinmiştir. Yukarıda konut tercihlerinde yer alan site içi apartman daireleri ve ortak alanların yerini bağımsız alanlara bıraktığını ifade etmektedir. Site gibi toplu alanları yoğun olan yaşam yerlerinden kaçışın başlaması ile birlikte büyük illerde ve şehir merkezlerinde de konut alımları artık tercih edilmemeye başlamıştır. Prof. Dr. Tosun, online emlak platformlarındaki konut özelliklerinin artık bahçeli, müstakil ve ortak kullanım alanı bulunmayanlara yöneldiğini belirtmektedir. Bunun yanı sıra canlılığını bir dönem için kaybetmiş bulunan emlak piyasasının şimdilerde müstakil ev, hobi bahçesi ve geniş arazi alım tercihleri ile birlikte fiyat artışı yaşamaya başladığı ve hükümet destekleri ile bu artışların reel hayata geçirilebileceğini ifade etmektedir (Hürriyet, 2020).

## 7. COVID-19 İLE BİRLİKTE EMLAK SEKTÖRÜNDEKİ OLASI DEĞİŞİKLİKLER VE FIRSATLAR

COVID-19 ile birlikte gayrimenkul sektörüne dair yapılan çalışmalarda kırsal alanlarda bulunan arazilerin hem üretim hem yerleşim yeri olarak kullanılmasının talebinde bir artış olduğu görülmektedir. COVID-19 tedbirleri kapsamında uygulanan kısıtlamalar

sonucunda Türkiye'deki vatandaşların bahçe, çiftlik, hobi bahçesi gibi geniş arazi alanlarına olan ilgileri artmıştır. Turizm sektörü ile gayrimenkul sektörü bağdaştırıldığında yerli ve yabancı turistlerin COVID-19 sebebi ile tatil yerlerindeki tercihlerinde değişiklikler yapılan çalışmalar sonucunda gözlenmiştir. Bu değişim; büyük otellerin yerine evler ve villa tipi bahçeli konutların tercih ediliyor olması ile ifade edilmektedir. Çünkü pandemi sebebi ile psikolojik algı değişimi yaşayan yerli ve yabancı turistler en iyi hizmet yerine sıfır temaslı hizmeti tercih etmeye başlamışlardır. Bu durum ise; turizm ve emlak sektöründeki kayıt dışılığın artmasına sebep olabilecektir. Pandemi ile birlikte Home – Office çalışma benimsenmeye başlanmış ve plazalarda boşluklar oluşmaya başlamıştır. Bu durum gelecek dönemlerde emlak sektörü için kira düşüşlerinde azalış ve gayrimenkul değerlerinde düşüşün sinyalleridir. Sanal ofislere ve Home – Office lere talep artışı olması gayrimenkul piyasasının ön görüleri arasında yer almaktadır (Tanrıvermiş, 2020: s. 263-269).

## 8. COVID-19 VE EMLAK PİYASASINDAKİ PARADİGMA DEĞİŞİMİ

Feride Bahar Işın (2020), tarafından gerçekleştirilen bir çalışma ile gayrimenkul tüketici grubunu oluşturan 262 tüketici üzerinde uygulama yapılmıştır. Yapılan uygulama neticesinde; COVID-19 sonrasında satın alınmak istenen konutun değişimi belirlenmiştir. Bu bağlamda; balkonlu konutlara olan talebin katılımcıların yüzde 76' sını olduğu saptanmıştır. Ayrıca bağımsız konut tercihi artış göstermiştir. Çalışmaya katılanların bir yüzde 87' si konut satın almak yerine kiralamayı tercih edeceklerini ifade ederlerken; öte yandan ortak kullanım alanlarının olduğu konutları satın almayı tercih etmediklerini de belirtmişlerdir. Çalışma ile alakalı en önemli detaylardan bir tanesi ise; konut alımları sırasında gayrimenkul danışmanı ile yan yana olmak istemeyip, bu sürecin online görüntülü platformlarda gerçekleştirilmesi gerektiğini ifade etmeleridir (Anadolu Ajansı, 2020).

## 9. EMLAK SEKTÖRÜNÜN COVID-19 İLE DEĞİŞİMİ

İnşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı; yüzde 7-9 arasındadır. COVID-19 öncesinde sektörde arz edilen projelerin elden çıkarılamamış olması COVID-19' un yaşanmaya başlaması ile birlikte sektörde bir arz fazlası olarak kendini göstermiştir. Yaşanan piyasa arz fazlası ise yeni proje sayısını düşürmüştür. Bu etkenler ise; reel emlak sektörü payının yüzde 5,4' e gerilemesine sebep olmuştur. Tüm bunların yanı sıra gayrimenkul faaliyetleri payı nispeten istikrarlıdır (Tanrıvermiş, 2020: s. 263 – 269).

Türkiye inşaat sektöründe 2,2 milyon kişi kayıtlı istihdam edilmekte olup; bu rakam inşaat faaliyetlerinde düşüş sebebi ile azalmaya başlamıştır. Benzer durum e – emlak ve turizm piyasası açısından da aynıdır (Tanrıvermiş, 2020: s. 263 – 269).

Göstergeler (Milyon Dolar) -----2019-----2019 I. Çeyreği-----2020 I.Çeyreği-----	
2019/2020 Değişim Yüzdesi	
Emlak (Net Göstergeler)	840 53 4 4 56 24.50 <sup>1</sup>

**Tablo 1. Kaynak: Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (2020).**

Tablo 1'de emlak net göstergesi verileri incelendiğinde 2019' daki yükselişin son on yıla ait yükseliş içerisinde değerlendirilebileceği ancak pandeminin baş gösterdiği 2019 birinci çeyreğinde gözle görünür düşüşün emlak sektörü hacminin ne denli küçülttüğünü göstermektedir.

<sup>1</sup> <https://icticaret.ticaret.gov.tr/>

Yıl	Ocak	Şubat	15 Mart	16 Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Yıllık Toplam
2018	47,708	45,839	65,435	-	55,185	98,352	78,648	2,039,169
2019	21,525	27,127	45,162	-	34,390	49,000	06,670	1,822,722
2020	03,976	09,236	8,238	2,335	0,062	7,024	55,041	51,912 <sup>2</sup>

**Tablo 2. Kaynak: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2020.**

Gayrimenkul sektörü Türkiye’de son 10 yıl içerisinde artış göstermiştir. Ancak Tablo 2’ ye bakıldığında Mart ayı itibari ile gayrimenkul satışlarında çok önemli bir düşüşün yaşandığı görülmektedir. Nisan ve Mayıs aylarında da devam etmekte olan bu düşüş kendini Haziran ayı itibari ile toplamaya başlamıştır. Mayıs ayında 47,024 iken Haziran ayında 155,041’ lik yükseliş pandemi döneminde bir patlama olarak görülmektedir. Ancak sebebi piyasanın işleyişi değil; konut kredisi faiz oranlarının düşürülmesidir. 2020 Haziran ayındaki bu patlama ipotekli gayrimenkul satışlarında fark yaratan bir noktaya ulaşılmasını sağlamıştır. Bununla birlikte Mart ayı itibari ile hacimce küçülen emlak sektörü, yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ile canlanmaya başlamış oldu. Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu verilerine bakıldığında; konut kredisi toplam hacminin toplam krediler içindeki payı 2013’ te yüzde 31 düzeyinde iken; 2019’ da yüzde 36’ ya 2020’ de ise; yüzde 40’ a yükseldiği görülmektedir (BDDK, 2020).

#### 10. 2019 EMLAK SEKTÖRÜ NASIL BAŞLADI NASIL BİTTİ

2019 yılının son çeyreği 2013 yılından bu yana yaşamış olan en yüksek çeyreğin rakamlarını göstermektedir. Tapu alım ve satımları için uygulanan indirimler ve buna ek olarak sunulan KDV indirimleri ile desteklenen konut satışları, 2019’ un son çeyreğinin beklenenin üzerinde kapanmasını sağlamıştır. Ağustos ayı itibari ile uygulanmaya başlayan konut kredisi faiz indirimi ile birlikte yaşanmakta olan salın süreci beklenen aksine yalnızca yüzde 2’ lik bir daralma ile kapanmıştır. Bunun ötesinde 2019 yılının ilk 7 ayı için kayıt altına alınan daralma yüzdesi 7’ dir. 2019 yılı yalnızca sıfır konutlar için değil, ikinci el konutlar için de beklenen üzerinde rakamlar sunmaktadır. Önceki yılların aksine ikinci el konutlar yerinde saymamış yüzde altmış üç seviyelerine çıkmıştır. İpotekli alımlar ise; 2019 yılının son çeyreğinde artış göstermiş olup satışların yüzde otuzu olarak kayıt altına alınmıştır. 2019 yılının geneli için konut satışlarının 2018 yılına nazaran ciddi ölçüde azaldığı görülmektedir.

<sup>2</sup> <https://www.tkgm.gov.tr>

Ancak ay bazında karşılaştırma yapıldığında; 2018 Aralık ayına göre 2019 Aralık'ta konut satışları yüzde 47,7 oranında artış göstermiştir. Aralık ayı konut satışlarının 2019 yılı artışının içerisinde hem sıfır hem de ikinci el konutlar yer almaktadır. 2019 yılının son çeyreğinde yer alan raporlara göre marka içerikli konutların satımında tüketicilerin büyük bir yüzdesi peşin ödeme ile satın alımı tercih etmişlerdir. Bunun yanında; kredili satış ile senetli satışlarda yer almıştır. 2019 yılının son çeyreğinde emlak sektöründe yaşanan en önemli sorun stok fazlalığı olarak görülmüştür. Son çeyrekte eritilen stok yüzde beşi geçememiştir. Ve bu da 2020 yılının ilk çeyreğine ciddi yük oluşturmaktadır. Markalı konutların alıcılarına bakıldığında yüzde yediye yakın tüketicinin yabancı uyruklu olduğu ifade edilmektedir. Yabancı yatırımcı sayısı da bu bazda 2018 yılın dördüncü çeyreğine göre artış göstermiştir. Yabancı yatırımcıların en çok tercih ettiği il İstanbul olurken, İstanbul'u Antalya takip etmiştir. Yabancı yatırımcıların 2019' un son çeyreğinde uyruk ağırlık ortalamaları ise; Irak, İran ve Rus vatandaşları olarak kaydedilmiştir. 2019 Aralık ayının sonunda, genel çerçevede 2019 Temmuz ayı sonrasında azalan konut kredisi faiz oranı ile birlikte konut kredisi kullanım hacminde de değişim yaşanmıştır. 2018 yılının aynı dönemlerinde daha düşük olan bu oran 2019 yılının Aralık ayında 199 Milyar' a kadar yükselmiştir. Konut kredisi kullanımında en yükse paya sahip olan il İstanbul iken ardından Ankara ve İzmir gelmektedir. 2019 yılının en önemli paylarından birini de İstanbul Avrupa Yakası ofis pazarı oluşturmaktadır. Ofis arzında metrekare cinsinden artış kaydedilir iken; bu artışın yeni arz oranına bakıldığında yüzde 36,5 kayıp gözlemlenmektedir. Ofis arzında da genel konutta mevcut olduğu hali ile bir arz şişkinliği gözlemlenmektedir. 2019 yılının geneli itibari ile ofis kiralalamalarında bir azalış söz konusu değildir. Ancak dönem bazında analiz edildiğinde 2019 Aralık ayında ofis kiralamanın da gerilediği görülmektedir. Bu gerileme yaklaşık yüzde 20 civarında seyretmiştir (Emlak Kulisi, 2020).

## 11. 2020 – 2021 EMLAK SEKTÖRÜ KONUT SATIŞI

2021 Ocak ayı konut satış rakamı; yetmiş bin beş yüz seksen yedidir. Bu rakam 2020 Ocak ayına göre; yüzde 37,9 azalmıştır. Konut satışlarında en yüksek payı İstanbul yüzde 19,4' lük pay ile alırken en düşük payı ise; Hakkari almıştır. Konut satışlarının 2020 - 2021 Ocak karşılaştırılmasında; İpotekli satış, ikinci el ve sıfır satış olarak değerlendiren Emlak Kulisi raporuna göre;

- 2021 Ocak ayında ipotekli konut satış rakamı; on bin yedi yüz otuz iki olarak 2020 Ocak ayına göre yüzde 74,6 azalmıştır.
- İpotekli konut satışının 2021 Ocak ayındaki en yüksek paya sahip il İstanbul olur iken; Hakkari' de ipotekli satış işlemi gerçekleştirilmemiştir. Buna ek olarak en düşük ipotekli satışı gerçekleştiren il Bayburt olmuştur.
- Sıfır ve ikinci el konut satışlarında ise; 2021 Ocak ayının payı elli dokuz bin sekiz yüz elli beş olmuştur. 2020 Ocak ayına göre bu değer yüzde 16,1 azalış göstermiştir. İkinci el ve sıfır konut alım satımlarda en yüksek yüzdeye sahip olan il İstanbul'dur. En düşük payı ise yine Hakkari almıştır.
- Yeni konut satımı ise 2021 Ocak ayında yirmi iki bin iki yüz altmış sekiz olmuştur. 2020 Ocak ayına göre bu rakam yüzde 38,2 azalış göstermiştir. Sıfır konut satışlarında önde gelen il ise yine İstanbul'dur.
- İkinci el konut satışlarında 2021 Ocak ayı rakamları; kırk sekiz bin üç yüz on dokuzdur. İkinci el konut satışında en yüksek paya sahip il 2021 Ocak ayında da İstanbul olmuştur. Ardından ise; Ankara ve İzmir İstanbul'u takip etmektedir.
- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları dışındakilere satılan konutlar ise 2021 Ocak ayında iki bin altı yüz yetmiş beştir. Bu rakam 2020 Ocak ayına göre; yüzde 31,5 azalış

göstermiştir. Yabancı vatandaşlara yapılan konut satışlarında önde gelen iller; İstanbul, Antalya, Ankara, Mersin şeklinde sıralanmaktadır.

Yabancı ülke vatandaşlarından 2021 Ocak ayında ülkemize en çok yatırım yapan İran vatandaşları olmuştur (Emlak Kulisi, 2021).

## 12. COVID-19' UN DÜNYADAKİ TÜM SEKTÖRLER ÜZERİNDEKİ ETKİSİ VE EMLAK SEKTÖRÜNÜN BU ETKİDEKİ YÜZDESİ

Pandeminin hızla yayılımı sebebi ile tüm dünya ülkeleri yukarıda da söz edildiği şekilde; sınırlarını kapatmak, çeşitli kısıtlamalar uygulamak sureti ile daha önce görülmemiş tedbirler almışlardır. Ancak alınan bu tedbirler çerçevesinde ülke içerisindeki vatandaşlar sosyal hayattan uzaklaşmış, ülke dışından turistlerin ülkeye girişinin durması söz konusu olmuştur. Bu durum nihayetinde ekonomi piyasasındaki arz talep dengesini bozmuştur. Öncesinde gerçekleştirilen tüm piyasa arzları eritememiş, piyasada arz fazlası oluşmuş, bunun yanında talep ciddi ölçüde azalmıştır. Yığılan arz fazlasının yanı sıra yeni arz yani yeni üretim pandemi sebebi ile sekmeye uğramış, işçilerin pandemiden korunmaları adına emek arzları durmak zorunda kalmıştır. Nihayetinde arz sektöründe de ciddi kayıplar yaşanmış, işçiler işsiz kalmışlardır. Yaşanan bu gelir ve iş kayıpları her ekonomi sektörü için farklı farklı olumsuzların yaşanmasına sebep olmuştur (BBC New, 2020).

Sektörler	Etkilenen Üretim Derecesi
Kamu Hizmetleri	DÜŞÜK
Eğitim	DÜŞÜK
Tarım, Ormancılık Ve Balıkçılık	ORTA – DÜŞÜK
Finans Ve Sigorta Hizmetleri	ORTA
Ulaştırma, Depolama Ve Haberleşme	ORTA- YÜKSEK
Konaklama Ve Yiyecek Hizmetleri	YÜKSEK
İmalat	YÜKSEK
Toptan Ve Perakende Ticaret	YÜKSEK
Emlak; İdari Ve Destek Hizmet Faaliyetleri	YÜKSEK
Sanat, Eğlence, Dinlenme, Spor Ve Diğer Hizmetler	ORTA – YÜKSEK
İnşaat	ORTA
Madencilik Ve Taş Ocakçılığı	ORTA
İnsan Sağlığı Ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri	DÜŞÜK
Kamu Yönetimi Ve Savunma	DÜŞÜK <sup>3</sup>

**Tablo 3. Kaynak: Uluslararası Çalışma Örgütü (İLO), 2020.**

<sup>3</sup> İLO, 2020.



Tablo 3' e göre; göstermekte oldukları faaliyetleri hayati öneme sahip olan sağlık hizmetleri ile devletin olmazsa olmaz kamu hizmetleri ile milli eğitim hizmetlerinde ciddi bir düşüş yaşanmamıştır. Dünya genelinde en ciddi düşüşü yaşayan hizmetler; konaklama ve yiyecek hizmetleri, imalat, toptan ve perakende ticaret, emlak; idari ve destek hizmet faaliyetleridir. Orta dereceli etkilenen grup ise; finans ve sigorta hizmetleri, inşaat, madencilik ve taş ocaklığıdır. Orta derecenin bir üstü yüksek derecenin bir altında yer alan sektör ise; tarım, ormancılık ve balıkçılık olarak görülmüştür. Diğer orta yüksek grubunda yer alan sektörler ise; ulaştırma, depolama ve haberleşme ile sanat, eğlence, dinlence, spor ve diğer hizmetlerdir.

Dünya çapında gerçekleştirilen bu oransal analizde emlak sektörünün payı, ülkemizde olduğu gibi yüksek derecededir. Dünya genelinde emlak sektörünün hem arz hem talep yanında yaşanan düşüşü hem emlak sektörü işçilerini hem de işverenlerini olumsuz etkilemiştir.

Bunların yanı sıra; sektörel olarak COVID-19 etkileşimi de kendi içerisinde farklılaşmaktadır. Öyle ki; küçük işletme olarak üretim ve hizmet gerçekleştiren işyerleri ile büyük ölçekli işyerleri farklı boyutta etkilenmiştir. 2 – 9 çalışanı olan küçük işletmelerin, kendilerinin de işçi olarak çalışma faaliyetinde olduğu işverenleri ile pandemiden daha yüksek düzeyde etkilendikleri görülmüştür. Çünkü küçük ölçekli iş yerlerinin devlet desteklerinden yararlanmaları çoğu kez mümkün olmamıştır. Ancak büyük ölçekli işletmeler, çalışanlarının ödenekleri, hammadde yardımı, kira yardımı gibi çeşitli sosyal devlet desteklerinden faydalanma imkanı bulmuşlardır (İLO, 2020).

### **13. COVID-19' UN TÜRKİYE SEKTÖRLERİ, İSTİHDAMI VE ÇALIŞMA HAYATINA OLAN ETKİLERİ VE ANALİZİ**

Türkiye'de salgının görülmeye başlaması ve alınan tedbirler ile birlikte, salgın öncesinde mevcut olan tahmin raporları, büyüme raporları gibi önemli beklentiler revize edilmiştir. Bu revize ile birlikte; Dünya Bankası'nın Türkiye büyüme raporu 2020 yılı için yüzde 3 olarak belirlenmişti. Ancak salgınla birlikte değişen ekonomik ölçek Dünya Bankası'nın raporunun güncellenmesine sebep olmuş ve büyüme oranı 2020 yılı için yüzde 0,5 olarak aşağı yönlü revize edilmiştir. 2020 sonrasında 2021 ve 2022 Türkiye büyüme raporu Dünya Bankası tarafından yüzde 4 olarak beklenmektedir (World Bank, 2020).

IMF de Dünya Bankası gibi Türkiye için büyüme raporlarını yayımlamıştır. Yayımlanan raporlar doğrultusunda 2020 Türkiye'nin büyüme beklentisi yüzde 5 daralma şeklinde iken; 2021 yılı Türkiye büyüme beklentisi yüzde 5 büyüme yönündedir (IMF, 2020).

2019, 2020 pandemi döneminde sözü edilen büyüme kavramının her sektör için ayrı ayrı ele alındığı görülmektedir. Sebebi ise; bu süreçte sağlık, tıbbi malzeme, genel hijyen gibi ürünlerin kullanımının artması ve bu artış ile sektörlerin büyümesi ancak; emlak, ulaşım, turizm gibi sektörlerin kullanımının daralması ve bu daralış ile de sektörlerin küçülmesidir. Pandemi sonrasında bu sektörlerin bir kısmı için düzelleme beklenir iken; bazı sektörlerdeki daralma hacminin devam edeceği beklentisi vardır.

Türkiye'deki sektörlerin pandemi sürecinden sonraki toparlanma hızlarını gösteren bir analiz yapılmıştır. Analize göre; başta emlak olmak üzere, turizm, otomotiv, havayolu ulaşımı, yurt dışı pazar alanlarının tahmini toparlanma hızlarının düşük olacağı beklentisi mevcuttur. Yine aynı analize göre; kişisel bakım, kozmetik, marketler zincirleri, bebek ve çocuk ürünleri pazarının tahmini toparlanma hızlarının yüksek olabileceği beklentisi mevcuttur. Bununla birlikte toparlanma hızı düşük olabilecek sektörlerin negatif yönlü

etkileşim içerisinde oldukları ancak toparlanma hızı yüksek olabilecek sektörlerin ise pozitif yönlü etkileşim içerisinde oldukları belirlenmiştir (Deloitte, 2020).

## SONUÇ

Küresel çaplı yaşanan ekonomik krizlerin mutlaka belirli öncülleri olmuştur. 2020 yılı Mart ayından itibaren ülkemizde 2020 yılı başından beri dünyada etkin olan COVID-19 dünya çapında yaşanmaya başlayan ekonomik krizin ciddi bir öncüsü olmuştur. Bu bağlamda tüm dünya ülkeleri sınırlarını kapatmış, vatandaşları için çeşitli kısıtlamalar uygulamıştır. Amaç virüsün yayılımını engellemektir. Ancak hem dünya genelinde hem de ülkemizde bu amacın dışında öngörülen ancak istenmeyen olumsuzluklarda kendini göstermeye başlamıştır. İlk olarak arz ve talep dengesinde düşüş yaşanmış, piyasa aksaklıkları ortaya çıkmış, vatandaşların eski alışkanlıkları, virüs sebebi ile yenilenmeye başlamıştır. Tüm sektörler bu aksaklıktan etkilenmiş, ancak bu etki bazı sektörlerin lehine olur iken büyük çoğunluk ile sektörlerin aleyhinedir. Ülkemizin IMF ve Dünya Bankası tahmin raporlarında gerileme ve daralma analizlerinin yapılmış olması, pandemi ile birlikte yaşamayı öğrenmek zorunda olduğumuzu ve bu doğrultuda tüm sektörler için yeni bir yol haritasının çizilmesinin zorunluluğunu ifade etmektedir.

Emlak sektörü de COVID-19' un çıkışı ile birlikte durma noktasına gelmiştir. 2020 yılı mart ayı itibari ile kiralamalar, alım – satımlar azalmıştır. Bunun yanında 2020 mart ayı öncesi üretimi mevcut olan yapıların satışı durmuş, piyasada ciddi bir arz fazlalığı kendini göstermiştir. Bu arz fazlalığının eritilebilmesi için hükümet tarafından da destek sunulmuş, konut kredisi faiz oranlarında düşüşe gidilmiştir. Düşüş ile piyasa bir nebze de olsa hareketlenmiş ve arz fazlasının büyük bir kısmı eritilmiştir. Nihayetinde emlak sektöründe tüketicilerin eski tercihleri değişmiş olup; lüks site yaşamından ziyade, karantina da evde vakit geçirmek zorunda kalınmasından sebeple bahçeli evlerin, geniş balkonların, hobi bahçelerin taleplerinde ciddi ölçüde artış görülmüştür. Emlak sektörü çeşitli değişiklikleri çözümlenmiş ve bu bazda tedbirler almaya, tüketicinin tercihlerine cevap vermeye başlamıştır.

Tüketicilerin değişen tercihleri ile birlikte emlak sektöründe dijitalleşme başlamıştır. Bu dijitalleşme, virüs sebebi ile ortaya çıkan sosyal mesafe kaynaklı olup; emlak talebinde bulunan tüketicilerin emlak satış danışmanı ile yüz yüze gelmekten kaçınmasını doğurmaktadır. Bu bağlamda piyasada yüz yüze tanıtım, gösterim yerine online tanıtım, dijital gösterim ön plana çıkmış, tüketicilerin en önemli tercihi olarak sektörde yerini almıştır. Değişen konut taleplerine cevap verilebilmesi açısından mevcut projelerin, yeni tercihlere uyarlanmasının bir gereklilik olduğu analiz edilmektedir.

Dijitalleşme bazında inceleme yapıldığında; sektör işlemlerini dijital ortamlara taşıyan büyük ve küçük ölçekli işletmelerin COVID – 19 öncesinde göre ciro hacimlerinin arttığı görülmüştür. Ancak dijitalleşmeye ayak uyduramayan sektörler bu zaman diliminde küçülmüş, devlet desteği alabilenler bu destek ile giderlerini sağlar iken; devlet desteği alamayanlar için işletmenin kapanmasına kadar olumsuzların yaşandığı gözlenmektedir. Gıda, tekstil gibi sektörlerin online platformlarda hizmet vermeleri açısından bir sakınca yoktur ve bu geçiş oldukça kısa süreli olabilmektedir. Ancak her sektör aynı değildir. Emlak gibi sektörlerin bir anda dijitalleşmeye gidebilmesi söz konusu değildir. Bunun için ilk olarak gerekli alt yapı işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir (Deloitte, 2020).

Emlak sektöründe kayıt dışılığın artışı da ortaya çıkabilecek diğer önemli bir sorunu teşkil etmektedir. Otel, motel gibi alanlarda tatil bazlı konaklama yapan turistlerin sosyal

mesafe sebebi ile ortak alan kullanımını tercih etmemeleri günlük, haftalık daire, villa tipi konut kiralamalarını beraberinde getirmektedir. Ancak bu konaklama işleminin emlak sektörü tarafından dijital kanallar aracılığı ile gerçekleştirmesi ve bu işlemleri kayıt altına almaları gerekmektedir.

Yeni normal hayata başlayabilmek için hem vatandaşların hem de emlak dahil tüm sektörlerin ciddi ölçüde kamu desteğine ihtiyacı bulunmaktadır. Arz ve talep dengesinin ve eski piyasa akışının sağlanabilmesi adına gelecek yıllar için tedbirlerin alınması oldukça büyük önem taşımaktadır. Çünkü yaşanan ekonomik bazlı krizlerin temellerinde yatan sorunların çözümü, ekonomik krizleri ortadan kaldırmaktadır. Ancak salgın hastalık gibi önlenebilmesi ve bitiş süresi belirsiz bir konu için alınabilecek en önemli önlem, bu şartlar altında oluşturabilecek alt yapıdır.

Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda emlak sektörü için başta; sağlık, iş güvenliği ve hijyen kuralları olmak üzere yeni normale, yeni ihtiyaçlara göre revize edilmelidir. Bu revize; teknik, yasal ve sistematik alanların tamamını kapsamalıdır. İşçi ve işverenlere yeni normal doğrultusunda eğitim verilmeli, müşteri beklentileri kapsamında bir hizmet sunulmalıdır.

## KAYNAKÇA

1. AA, Anadolu Ajansı, [www.aa.com.tr](http://www.aa.com.tr)
2. BDDK, Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu, [www.bddk.org.tr](http://www.bddk.org.tr)
3. BBC New Online, [www.bbc.com/news](http://www.bbc.com/news)
4. DTTL, Deloitte, [www2.deloitte.com](http://www2.deloitte.com)
5. Emlak Kulisi, [emlakkulisi.com](http://emlakkulisi.com)
6. GYODER, Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)
7. Hürriyet Gazetesi, [www.hurriyet.com.tr](http://www.hurriyet.com.tr)
8. IMF, İnternational Monetary Fund, [www.imf.org](http://www.imf.org)
9. Nakipoğlu, A. & Işık, S. (2020). “Kovid-19 Salgınının Ekonomi Üzerindeki Etkileri: Türkiye’de İşletme Sahipleri Üzerinde Bir Araştırma Covid-19 Salgınının Ekonomiye Etkisi: Türkiye’deki İşletme Sahipleri Üzerine Bir Araştırma Çalışması”, *Turkish Studies*, 2020 (15): 765 – 789.
10. RG, Resmi Gazete, [www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr)
11. T.C. Sağlık Bakanlığı, [www.saglik.gov.tr](http://www.saglik.gov.tr)
12. T.C. Ticaret Bakanlığı, [www.ticaret.gov.tr](http://www.ticaret.gov.tr)
13. Tanrıvermiş, H. (2020). “Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective”, *Journal of Urban Management* 2020 (9) 263–269.

14. TKGM, Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü, [www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)
15. İLO, Uluslararası Çalışma Örgütü, [www.ilo.org](http://www.ilo.org)
16. World Bank, [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)