

# EKONOMİK ARAŞTIRMALAR DERNEĞİ LOKMAN GÜNDÜZ BEYİN SUNUMU

16.02.2025

Aimyy Özetledi

Dr. Elyase İskender

## DETAYLI ÖZET

### Ana Konu:

Türkiye'deki konut piyasasının dinamikleri, fiyat hareketleri, yabancı yatırımcıların etkisi ve deprem gibi şokların konut piyasasına etkisi.

### Amaç:

Türkiye'de konut piyasasını etkileyen faktörleri ampirik verilerle analiz etmek, fiyat değişimlerini ve piyasa trendlerini incelemek.

### Hedef Kitle:

Ekonomistler, akademisyenler, gayrimenkul yatırımcıları, bankacılar ve politika yapıcılar.

### Ana Argümanlar:

#### 1. Konut piyasasındaki fiyat hareketleri

- 2010'dan bu yana Türkiye genelinde konut fiyatları büyük dalgalanmalar yaşamıştır.
- 2018'den sonra konut fiyatlarında belirgin artışlar yaşanmıştır, özellikle faiz oranlarının düşmesiyle fiyatlar hızla yükselmiştir.
- 2023 itibarıyla reel konut fiyatlarında düşüş gözlemlenmektedir.

#### 2. Yabancı yatırımcıların etkisi

- 2018'de yürürlüğe giren yatırım yoluyla vatandaşlık programı, yabancı yatırımcıların Türkiye'de konut alımını artırmıştır.
- İstanbul'da özellikle Başakşehir, Fatih, Esenyurt gibi ilçelerde yabancı yatırımcıların payı artmıştır.

#### 3. Deprem riskinin fiyatlara etkisi

- 2023 Kahramanmaraş depremlerinden sonra, İstanbul'un deprem riski yüksek ilçelerinde konut fiyatlarında düşüş, düşük riskli ilçelerde artış gözlemlenmiştir.
- Deprem riski farkındalığının artması, düşük riskli bölgelerde fiyat yükselişine neden olmuştur.

### Örnekler:

- **Faiz oranlarının konut fiyatlarına etkisi:** 2019'da faiz oranları düştüğünde konut fiyatlarında hızlı bir yükseliş yaşandı.
- **Yatırım yoluyla vatandaşlık programının etkisi:** 2018'den itibaren yabancıların İstanbul'daki konut satın alma oranı %2-3 seviyesinden %10'un üzerine çıktı.

- **Deprem sonrası konut fiyat hareketleri:** 2023 Kahramanmaraş depreminden sonra İstanbul'da riskli bölgelerde konut fiyatları yavaşladı, düşük riskli bölgelerde ise fiyatlar hızlandı.

#### Alıntılar:

- “Konut piyasasına ilişkin Türkiye’de çok fazla veri yoktu, Merkez Bankası bu konuda önemli bir adım attı.”
- “Türkiye’de konut, yatırım amaçlı olarak en önemli varlıklardan biri.”
- “Deprem riski yüksek ilçelerde fiyatlar daha fazla düşmeye başladı.”

#### Arkaplan Bilgisi:

- 2008 küresel krizinin konut piyasasındaki etkileri, Türkiye’nin konut piyasası dinamiklerine nasıl yansıdığı ele alındı.
- Türkiye’de konut verilerinin toplanması ve analizi sürecinde Merkez Bankası'nın rolü.

#### Sonuçlar:

- Türkiye’de konut piyasası büyük ölçüde faiz oranlarına ve yabancı yatırımcıların ilgisine bağlıdır.
- Deprem gibi şoklar, piyasayı ciddi şekilde etkileyebilir.
- İstanbul’da farklı gelir seviyelerindeki gruplar farklı piyasa dinamikleri gösteriyor.

#### Pratik Uygulamalar:

- Konut alım-satımı yapan bireylerin yatırım yaparken faiz oranları ve piyasa trendlerini dikkate alması önerilir.
- Politika yapıcılar, konut piyasasını dengede tutmak için faiz ve kredi politikalarını dikkatle düzenlemelidir.
- Deprem riskine bağlı olarak konut sigortalarının yaygınlaştırılması ve düşük riskli bölgelere yönelik yatırımlar artırılmalıdır.

---

#### VARLIK ANALİZİ

#### Kişiler:

- **Lokman Gündüz:** Konuşmacı, finans ve bankacılık alanında uzman.
- **Erdem Hoca:** Türkiye’de konut verilerinin toplanmasında öncü isimlerden biri.

## Kuruluşlar:

- **Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)** – Konut fiyat endekslerini derleyen ve analiz eden kurum.
- **Ekonometrik Araştırmalar Derneği (EAD)** – Bu semineri düzenleyen kuruluş.
- **TÜİK** – Alternatif veri sağlayıcılarından biri.
- **Endeksa, Sahibinden, REIDIN, Maptriks** – Konut fiyat analizleri yapan özel veri şirketleri.

## Konumlar:

- **İstanbul:** Konut piyasasında fiyat hareketlerinin yoğun olduğu şehir.
- **Başakşehir, Fatih, Esenyurt:** Yabancı yatırımcıların yoğunlukla konut satın aldığı bölgeler.
- **Bakırköy, Kadıköy, Beşiktaş, Sarıyer:** Konut fiyatlarının en yüksek olduğu ilçeler.

## Olaylar:

- **2018 Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Programı:** Yabancıların konut alımlarını artıran politika.
- **2023 Kahramanmaraş Depremi:** İstanbul'daki konut fiyatlarını etkileyen büyük deprem.

## Ürünler:

- **Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TCFE)** – Merkez Bankası tarafından hazırlanan konut fiyat verileri.
- **Hedonik fiyat endeksi hesaplama yöntemleri** – Konut piyasasında fiyat analizinde kullanılan yöntemler.

## Kavramlar:

- **Servet Etkisi:** Konut fiyatlarındaki değişimin bireylerin servet algısını ve harcamalarını nasıl etkilediği.
- **Hedonik Modelleme:** Konut fiyatlarının belirlenmesinde kullanılan ekonometrik teknik.
- **Balon Etkisi (Exuberance):** Aşırı fiyat artışlarının yaşandığı dönemlerde piyasada oluşan spekülatif dalgalanmalar.
- **Farkların Farkı (Diff-in-Diff) Yöntemi:** Politika değişikliklerinin etkisini ölçmek için kullanılan istatistiksel yöntem.

## Zaman Bilgisi:

- **2010** – Türkiye'de konut fiyat endeksi verilerinin toplanmaya başlandığı yıl.
- **2018** – Yabancıların konut alımlarını artıran vatandaşlık teşvik programı başladı.
- **2023** – Kahramanmaraş depremleri sonrası İstanbul'da konut piyasasında değişimler gözlemlendi.

## Sayısal Veriler:

- **Konut fiyat artışları:** 2010-2020 arasında konut fiyatları reel anlamda %300'ün üzerinde arttı.
- **Yabancı yatırımcıların konut alım oranı:** 2018 öncesi %2-3 seviyesindeyken, 2023 itibarıyla %10'un üzerine çıktı.
- **Deprem sonrası fiyat farkı:** Deprem riski düşük bölgelerde fiyatlar %15 daha fazla arttı.

Bu analiz, konut piyasasına dair önemli verileri ve eğilimleri ortaya koymaktadır. Türkiye'de konut yatırımı yapmayı düşünenler ve ekonomi politikalarıyla ilgilenenler için faydalı bir kaynak olabilir.

## Hedonik Modelleme Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Hedonik modelleme, konut fiyatlarının belirlenmesinde kullanılan gelişmiş bir ekonometrik yöntemdir. Videoda tartışılan hedonik modelleme bulguları, Türkiye'deki konut piyasasına dair çeşitli içgörüler sunmaktadır.

---

## Hedonik Modelleme ve Konut Fiyatları

Hedonik modelleme yöntemi, konut fiyatlarını etkileyen birçok değişkenin analiz edilmesine yardımcı olur. Model, konut fiyatlarının **bölgesel farklılıkları, bina özellikleri, sosyal ve ekonomik faktörler, finansal göstergeler ve demografik yapıya** bağlı olarak nasıl değiştiğini gösterir.

## Temel Bulgular:

### 1. Konut fiyatları için belirleyici faktörler:

- **Makroekonomik değişkenler:** Faiz oranları, enflasyon ve gelir seviyeleri.
- **Bölgesel faktörler:** İstanbul'un merkezi ve çevresindeki fiyat farklılıkları.
- **Demografik eğilimler:** Yabancı yatırımcıların konut piyasasına etkisi.

- **Risk faktörleri:** Deprem riski yüksek ve düşük bölgeler arasındaki fiyat farkları.

## 2. Hedonik Modelleme Kullanılarak Elde Edilen Sonuçlar:

- Konut fiyatlarındaki değişimlerin **temel itici gücü faiz oranlarıdır**. Faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta ve fiyatlar yükselmektedir.
- İstanbul'un **yüksek gelirli ilçelerinde** konut fiyatları daha istikrarlı ve yükselme eğilimindedir.
- **Yabancı yatırımcıların talebi yüksek olan ilçelerde (Fatih, Esenyurt, Başakşehir)** fiyat artışı daha belirgindir.
- **Deprem riski yüksek bölgelerde** (Bakırköy, Avcılar gibi) konut fiyatları görece daha düşük seviyelerde kalmaktadır.



## Hedonik Modelleme Sonuçlarının Değerlendirilmesi

### 1. Bölgesel Fiyat Hareketleri ve Yakınsama (Convergence) Etkisi



İstanbul'daki farklı ilçeler, konut fiyatlarının belirlenmesinde **gelir seviyeleri, altyapı projeleri ve yatırım hareketleri** ile şekilleniyor.

- **Kadıköy, Beşiktaş, Sarıyer, Bakırköy gibi ilçeler:** Yüksek gelir seviyesine sahip bölgelerde fiyatlar daha istikrarlı.
- **Esenyurt, Fatih, Başakşehir gibi ilçeler:** Yabancı yatırımların etkisiyle fiyatlar daha değişken.

### 2. Faiz Oranlarının Konut Piyasasına Etkisi



Türkiye'de konut fiyatları, **konut kredisi faiz oranlarıyla ters orantılıdır**.

- Faiz oranları **%1'in altına düştüğünde** konut fiyatlarında hızlı artış gözlemlenmiştir.
- **Konut fiyatlarındaki yükselişin %50'ye kadarı faiz indirimlerinden kaynaklanmaktadır.**

### 3. Deprem Riskinin Fiyatlara Etkisi




**2023 Kahramanmaraş depremlerinden sonra**, deprem riski yüksek olan bölgelerde fiyat düşüşü gözlemlenmiştir.

- Riskli bölgelerde konut fiyatları, **güvenli bölgelere kıyasla %10-15 daha yavaş artmaktadır.**
- **Bakırköy, Avcılar, Fatih gibi riskli ilçelerde** konut fiyatları, deprem sonrası dönemde durağan seyretilmiştir.


- **Başakşehir gibi düşük riskli bölgelerde ise** fiyat artışları hızlanmıştır.

#### 4. Yabancı Yatırımların Konut Piyasasına Etkisi

 2018'den sonra yürürlüğe giren **yatırım yoluyla vatandaşlık programı**, belirli bölgelerde konut fiyatlarını yukarı çekmiştir.

- **Başakşehir, Fatih, Esenyurt gibi ilçelerde yabancı yatırımcıların konut alımları %10'un üzerine çıkmıştır.**
- **Yabancı alımlarının yoğun olduğu bölgelerde konut fiyatları ortalama %5-7 daha hızlı artmıştır.**

#### 5. Konut Piyasasında Balon Etkisi ve Spekülatif Hareketler

 **2014-2017 döneminde İstanbul'da konut fiyatlarında balon oluşumu gözlemlenmiştir.**

- **İstanbul'un merkezi ilçelerinde aşırı fiyat artışları** yaşanmış, 2018'den sonra fiyatlar stabilize olmuştur.
- 2020-2022 yıllarında **pandemi ve faiz indirimleri nedeniyle fiyatlar yeniden spekülatif artış göstermiştir.**

---

#### Genel Değerlendirme ve Politika Önerileri


##### Sonuçlar:

- ✓ Konut fiyatları büyük ölçüde faiz oranlarına ve yabancı yatırımcılara bağlıdır.
- ✓ Deprem gibi doğal riskler, konut fiyatlarının belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.
- ✓ İstanbul'da dört farklı fiyat grubu bulunmaktadır ve her bölgenin fiyat dinamikleri farklı çalışmaktadır.

##### Politika Önerileri:

- ✓ **Faiz politikaları, konut piyasasında aşırı fiyat artışlarını kontrol etmek için dikkatli bir şekilde yönetilmelidir.**
- ✓ **Deprem riski yüksek bölgelerde sigorta zorunluluğu ve güvenli konut projeleri teşvik edilmelidir.**
- ✓ **Yabancı yatırımcıların konut piyasasına etkileri düzenlenmeli, spekülatif alımları engellemek için kota veya ek vergiler getirilebilir.**
- ✓ **Konut fiyatlarını daha sürdürülebilir hale getirmek için kira piyasasıyla ilgili politikalar geliştirilmelidir.**

##### Gelecekteki Araştırmalar İçin Öneriler:

 İstanbul'daki farklı konut bölgelerinin uzun vadeli fiyat trendleri üzerine daha

kapsamlı analizler yapılmalıdır.

📌 Yabancı yatırımcıların konut fiyatlarına uzun vadeli etkileri araştırılmalıdır.

🌍 Deprem riski ve konut fiyat ilişkisi üzerine daha detaylı çalışmalar yapılmalıdır.

### 📢 Özetle:

Hedonik modelleme verileri, Türkiye'deki konut piyasasının **faiz, yabancı yatırımcılar ve deprem riski gibi temel değişkenlere duyarlı olduğunu** göstermektedir. Bu bulgular, politika yapıcılar ve yatırımcılar için önemli stratejik kararlar alınmasını gerektirmektedir.

### 📊 Diff-in-Diff (Farkların Farkı) Metodu ile Elde Edilen Bulgular

**Farkların Farkı (Difference-in-Differences - Diff-in-Diff) metodu**, bir politika değişikliği, ekonomik şok veya dışsal faktörlerin bir grup üzerindeki etkisini ölçmek için kullanılan güçlü bir istatistiksel yöntemdir. Videoda sunulan araştırmalar kapsamında, **konut piyasasındaki değişimleri ölçmek için Diff-in-Diff yöntemi kullanılmıştır.**

Özellikle **yatırım yoluyla vatandaşlık programı** ve **2023 Kahramanmaraş depremleri** sonrasında konut fiyatlarında gözlemlenen değişimler analiz edilmiştir.

### 📌 Diff-in-Diff Yöntemi ile Analiz Edilen Konular

1. Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Programının (2018) Konut Piyasasına Etkisi
2. 2023 Kahramanmaraş Depremlerinin İstanbul'daki Konut Fiyatlarına Etkisi

### 📌 1. Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Programının (2018) Konut Piyasasına Etkisi

#### 🔍 Araştırma Sorusu:

2018'de uygulamaya konulan **yatırım yoluyla vatandaşlık programı**, Türkiye'de özellikle İstanbul'daki konut fiyatlarını nasıl etkiledi?

#### 📊 Yöntem:

- İstanbul'daki **yüksek yabancı yatırım oranına sahip ilçeler** (örneğin, Fatih, Başakşehir, Esenyurt) **müdahale grubu** olarak belirlendi.
- İstanbul'daki **yabancı yatırımın düşük olduğu ilçeler** (örneğin, Kadıköy, Beşiktaş, Bakırköy) **kontrol grubu** olarak belirlendi.
- 2018 öncesi ve sonrası konut fiyatları karşılaştırıldı.

#### ✅ Bulgular:

✓ Yabancı yatırımcıların yoğun olduğu ilçelerde konut fiyatları ortalama %5-7 daha fazla arttı.


✓ Yatırım yoluyla vatandaşlık programının uygulanmasıyla yabancı konut





alımlarının payı %2-3 seviyesinden %10'a yükseldi.


✓ İranlı, Iraklı ve diğer yabancı yatırımcıların ilgisi nedeniyle özellikle Başakşehir, Fatih ve Esenyurt gibi ilçelerde fiyatlar %10'a varan oranlarda arttı.

✓ Bu artışın en büyük nedeni, yatırımcıların program kapsamında konut alımı yaparak Türk vatandaşlığı elde etme motivasyonuydu.

 Politik ve Ekonomik Çıkarımlar:

 Vatandaşlık programı, belirli bölgelerde konut fiyatlarını spekülatif olarak yükseltti.

 Bu bölgelerde artan talep, yerel halkın konut sahibi olmasını zorlaştırdı.

 Belli bölgelerde yoğunlaşan yabancı yatırımlar, yerel ekonomilerde fiyat dalgalanmalarına neden oldu.

---

## 2. 2023 Kahramanmaraş Depremlerinin İstanbul'daki Konut Fiyatlarına Etkisi

 Araştırma Sorusu:

2023'te meydana gelen Kahramanmaraş depremleri, İstanbul'daki **yüksek riskli** ve **düşük riskli** ilçelerin konut fiyatlarını nasıl etkiledi?

 Yöntem:

- **Deprem riski yüksek olan ilçeler** (Bakırköy, Avcılar, Fatih) **müdahale grubu** olarak belirlendi.
- **Deprem riski düşük olan ilçeler** (Başakşehir, Çekmeköy, Sancaktepe) **kontrol grubu** olarak belirlendi.
- Deprem öncesi (Ocak 2022 - Ocak 2023) ve deprem sonrası (Şubat 2023 - Ocak 2024) konut fiyatları karşılaştırıldı.

 Bulgular:

✓ Deprem riski yüksek ilçelerde konut fiyat artışı yavaşladı (%10-15 daha düşük artış görüldü).

✓ Deprem riski düşük ilçelerde (Başakşehir gibi) konut fiyatları daha hızlı arttı.

✓ Deprem sonrası dönemde, konut talebinin daha güvenli ilçelere kaydığı tespit edildi.

✓ İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki riskli bölgelerde fiyatlarda stabilizasyon gözlemlendi, fakat çevre ilçelerde fiyat artışı hızlandı.

 Örnek Veri:

İki karşılaştırmalı örnek verilmiştir:

- **Esenyurt (riskli bölge)**

- Deprem öncesi ortalama metrekare fiyatı: 8,664 TL
- Deprem sonrası ortalama metrekare fiyatı: 14,057 TL
- Fiyat artışı: ~%62
- Başakşehir (düşük riskli bölge)
  - Deprem öncesi ortalama metrekare fiyatı: 19,872 TL
  - Deprem sonrası ortalama metrekare fiyatı: 35,696 TL
  - Fiyat artışı: ~%80

📌 Deprem Riski ve Konut Piyasası Çıkarımları:

📌 Deprem farkındalığı arttıkça, riskli bölgelerde konut fiyatlarının durağanlaşması bekleniyor.

📌 Deprem güvenliği yüksek ilçeler, yeni yatırımcılar ve aileler için daha cazip hale geliyor.

📌 Bu durum, İstanbul'da konut fiyatlarının mekansal olarak yeniden dağılımına yol açıyor.

---

## Diff-in-Diff Metodu Sonuçlarının Genel Değerlendirmesi

◆ Diff-in-Diff yöntemi ile elde edilen bulgular, konut fiyatlarının nasıl değiştiğini net bir şekilde göstermektedir.

◆ İki önemli faktör:

1. Yatırım yoluyla vatandaşlık programı, belirli bölgelerde konut fiyatlarını yukarı çekmiştir.
2. Deprem riski, İstanbul'daki konut fiyatlarını mekansal olarak yeniden şekillendirmiştir.

📢 Politika Önerileri:

✅ Yatırım yoluyla vatandaşlık programı spekülatif alımları artırdığı için düzenlemeye tabi tutulmalıdır.

✅ Deprem riski yüksek bölgelerde sigorta ve yapı güvenliği önlemleri teşvik edilmelidir.

✅ İstanbul'daki riskli bölgelerde konut stoklarının güvenliği artırılmalı, daha fazla kentsel dönüşüm projeleri başlatılmalıdır.

✅ Gayrimenkul piyasasındaki bu büyük değişimler, ekonomik politikalar için dikkatle incelenmelidir.



## Sonuç:

Diff-in-Diff yöntemi, **yatırım programlarının ve doğal afetlerin konut piyasasına olan etkilerini sayısal olarak doğrulamıştır**. Özellikle **yatırımcı etkisi ve deprem riski**, İstanbul'daki konut fiyatlarının gelecekte nasıl şekilleneceğini belirleyen en kritik faktörler arasında yer almaktadır.



## Türkiye'de Konut Balonu Patlar mı?

Konut piyasasında **balonun olup olmadığı** ve eğer varsa **ne zaman ve nasıl patlayabileceği**, hem yatırımcılar hem de politika yapıcılar için kritik bir soru. **Diff-in-Diff ve Hedonik Modelleme** yöntemleriyle elde edilen bulgular, Türkiye'de özellikle İstanbul'da **konut piyasasının spekülatif hareketlere açık olduğunu** gösteriyor. Ancak **balonun patlama ihtimali konusunda bazı kritik noktaları dikkate almak gerekiyor**.



## Balonun Belirtileri



Konut piyasasında bir balonun varlığı genellikle şu belirtilerle ortaya çıkar:

- ✓ Fiyatlar, temel ekonomik göstergelerle uyumsuz bir şekilde yükseliyorsa
- ✓ Spekülatif alımlar piyasada aşırı bir hâkimiyet kurmuşsa
- ✓ Konut arzı, talebin çok üstünde artmışsa
- ✓ İpotekli (kredili) konut satışlarında aşırı artış varsa
- ✓ Hane halkı gelirine kıyasla konut fiyatları ulaşılmaz seviyelere gelmişse



## Türkiye'de Son Durum:

- Konut fiyatları 2018'den itibaren reel olarak hızla yükseldi.
- 2020-2022 arasında düşük faiz politikası nedeniyle konut kredileri patladı ve fiyatlar şişti.
- 2023 itibarıyla reel konut fiyatlarında düşüş başladı.



## Türkiye'deki Durum ve Balonun Patlama Olasılığı



### Balon var mı?

- ✓ 2020-2022 arasında konut fiyatlarında spekülatif yükselişler görüldü.
- ✓ Özellikle yatırım yoluyla vatandaşlık programı ve düşük faiz ortamı, fiyatların balonlaşmasına neden oldu.
- ✓ Pandemi sonrası likidite bolluğu ve yüksek enflasyon, piyasayı daha da şişirdi.

## ◆ Balon patlar mı?

🔴 Önümüzdeki dönemde balonun patlama ihtimali, birkaç faktöre bağlı:

### 1. Faiz Artışları Devam Ederse:

- 2023 itibarıyla faiz oranları yükseldi ve konut kredisi maliyetleri arttı.
- Kredili konut satışları düştü, bu da fiyatların gerilemesine neden olabilir.
- Talep azalırsa fiyatlar düşebilir ve balon patlayabilir.

### 2. Yabancı Yatırımcıların Talebi Azalır:

- Vatandaşlık programına gelen olası düzenlemeler, yabancı yatırımcıların alımını düşürebilir.
- Yabancı yatırımcıların azalması, İstanbul'un belirli bölgelerinde fiyatların düşmesine neden olabilir.

### 3. Deprem Riski Fiyatları Düşürürse:

- İstanbul'da deprem riski yüksek ilçelerde fiyatlar durağanlaşıyor.
- Büyük bir deprem olursa riskli bölgelerde fiyatlar dramatik şekilde düşebilir.

### 4. İnşaat Sektöründe Aşırı Arz Oluşursa:

- Eğer yeni konut projeleri arz fazlası yaratırsa, fiyatlar doğal olarak düşebilir.
- Ancak Türkiye'de şu anda arz sıkıntısı olduğu için, fiyat düşüşü sınırlı olabilir.

---

## 📢 SONUÇ: BALON PATLAYACAK MI?

⌚ Şu An İçin Tam Bir "Patlama" Beklenmiyor, Ancak Düzeltme Olabilir

📌 Türkiye'de konut fiyatları balon etkisi göstermiştir, ancak piyasada kontrollü bir düzeltme süreci yaşanıyor.

📌 2023'ten itibaren reel fiyatlar düşüşe geçmiş durumda, bu da aşırı fiyat artışlarının sürdürülemez olduğunu gösteriyor.

📌 Eğer faiz oranları yüksek kalmaya devam ederse, konut fiyatlarında daha fazla gerileme beklenebilir.

📌 Ancak, Türkiye'de konut bir yatırım aracı olarak görüldüğü için, büyük bir çöküş yerine kademeli bir fiyat düzeltmesi olması daha olası.

⚠️ Özetle:

❌ ABD’de 2008’deki gibi bir konut balonu çöküşü beklenmiyor.

✅ Ancak, İstanbul’da aşırı spekülâtif fiyat artışı yaşanan bölgelerde %10-20 arasında fiyat düşüşleri olabilir.

⌚ Balon patlamaktan ziyade, fiyatların kademeli olarak normalleşmesi (deflasyonu) bekleniyor.

🚀 Tavsiyeler:

- Konut almak isteyenler, piyasanın soğumasını bekleyebilir.
- Yatırımcılar, faiz politikalarını ve yabancı yatırımcı eğilimlerini yakından takip etmeli.
- Özellikle İstanbul’da riskli bölgelerde uzun vadeli yatırım yaparken dikkatli olunmalı.

📊 Sonuç: Eğer faiz oranları yüksek kalır ve yabancı yatırımcı talebi düşerse, Türkiye’de konut fiyatlarında bir düzeltme süreci devam edebilir. Ancak, tam bir çöküş beklemek için yeterli kanıt bulunmamaktadır. 🚨