

EMLAK SEKTÖRÜNDE NE OLUYOR?



Beyza Bahadırhan
Rekabet Kurumu Rekabet Uzman Yardımcısı

Konut Fiyat Endeksi 2023 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde %153,1 oranında, reel olarak %59,1 oranında artış göstermiştir.

Türkiye'de konut sektörü sıklıkla arz - talep dengesizlikleri ve yüksek oranlı fiyat artışları ile gündeme gelmektedir. Konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2023 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde %153,1 oranında, reel olarak %59,1 oranında artış göstermiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endeksleri 2023 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla %154,4, %156,8 ve %149,9 oranlarında artmıştır. Bu arada, Türkiye genelinde 2022 yılı konut satış verilerine bakıldığında toplam konut satışları içinde İstanbul'un 259 bin 654 konut satışı ile %17,5'lik paya sahip olduğu, İstanbul'u %8,5 ile Ankara'nın ve %5,6 pay ile İzmir'in izlediği görülmektedir.

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş ve çevre illerde meydana gelen depremden sonra konut fiyatlarının ve buna bağlı olarak da kiralara daha hızlı artmış olduğu tahmin edilmektedir. Kira artışları medyada; "Kiralarda yüzde 320 arttı! 5 bin TL'nin altında ev kalmadı.", "Kira fiyatları 1 yılda yüzde 168 arttı", "İstanbul'da Kiralar Bir

Yılda Yüzde 147 Arttı", "Ev sahipleri deprem fırsatçılığına soyundu! Kiralar yüzde 100 arttı!", "Ankara'da fırsatçılara gün doğdu: Deprem ardından kiralarda yüzde 65 arttı" benzeri haber başlıklarıyla geniş yer bulmuştur. Deprem sonrasında gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde görülen yüksek oranlı artışlar gerek bulunduğu şehirde ev arayan gerekse deprem nedeniyle farklı şehirlere taşınmak durumunda kalan tüm vatandaşlarımız bakımından mağduriyet oluşturmuş ve bu sorun kamuoyu vicdanını derinden etkilemiştir. Yaşanan bu gelişmelerde emlak sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin ne ölçüde etkili olduğu hususu tartışılmaya başlanmış, sorunun arz-talep koşullarının ötesinde başka bir nedeni olup olmadığı yönünde şüpheler gündeme gelmiştir.

Emlakçı ve Komisyonculara yönelik öneri

Bu kapsamda 2 Mart 2023'te Rekabet Kurulu tarafından Ankara ilinde faaliyet gösteren emlakçıların, komisyoncuların ve gayrimenkul danışmanlarının

gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde birlikte fiyat belirlemek suretiyle 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesini ihlal edip etmediklerinin tespiti amacıyla önaraştırma açılmasına ve söz konusu sektörde faaliyet gösteren çok sayıda teşebbüste yerinde inceleme yapılmasına karar verilmiştir.

Kurul'un gerekçeli kararı yayımlanana kadar bahse konu inceleme ile ilgili detaylı bilgi vermek şu anda mümkün görünmemektedir. Ancak mevzuata göre incelenen şirketlerin danışıklı bir hareketinin tespit edilmesi halinde haklarında soruşturma başlatılması ve belgelerin niteliğine göre büyük yaptırımlara maruz kalmaları mümkün görünmektedir.

Gözlerin emlakçılara çevrildiği bu günlerde bu şirketlerin tabi olduğu mevzuat hakkında bilgi vermenin ve faaliyetlerinden bahsetmenin faydası olacaktır. Emlak danışmanları, büyük çoğunlukla bir gayrimenkulün satış ve kiralama işlemlerini yönetip mülk sahibi ile alıcı ya da kiracı arasında aracılık yaparak gelir elde eden meslek grubunu oluşturmaktadır. Günümüzde bu mesleği icra edenler için emlakçı, gayrimenkul danışmanı, emlak danışmanı gibi farklı unvanlar kullanılmakla birlikte ilgili mevzuatta taşınmaz ticareti ile iştigal edenler emlak danışmanı olarak tanımlanmıştır.

Alım satıma aracılık hizmetine ilişkin hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla oranda belirlenmemektedir. Bu orandan daha yüksek bir hizmet bedeli oranı belirlenemezken daha düşük bir oran belirlemenin önünde hukuki bir engel bulunmamaktadır.

Sektörde taşınmaz ticareti ile iştigal eden emlak danışmanlarının geleneksel emlak danışmanları ve kurumsal emlak danışmanları olarak ikiye ayrılması mümkündür. Genelde gayrimenkul alım-satım işleri alanında faaliyet gösteren daha küçük ve orta ölçekli sayılabilecek geleneksel emlak danışmanlarından farklı olarak kurumsal danışmanlık hizmeti sunan gayrimenkul danışmanlık şirketleri; yatırım tavsiyesi, dijital emlak danışmanlığı, piyasa analizi ve gayrimenkul değerlendirme hizmetleri alanında da faaliyet göstermektedir.

Rekabet Kurulu tarafından gayrimenkul danışmanlığı hizmetleri pazarında daha önce alınmış bir önaraştırma ve soruşturma kararı bulunmamaktadır. Faaliyetlerinin niteliği itibarıyla bu şirketler gayrimenkulün fiyatına

doğrudan karar vermemekte, sadece alacakları komisyon oranı üzerinde söz sahibi olabilmektedir. Uygulamada, gayrimenkulünü satmak veya kiraya vermek isteyenler genellikle bu şirketlerden ilan, tanıtım, sözleşme vb. konularda destek almakta ve fiyat seviyesi gibi çeşitli konularda danışmanlık istemektedir. Konut fiyatının yükselmesi dolaylı olarak bu şirketlerin komisyon gelirlerinin yükselmesine yol açmaktadır ancak konutun uygun fiyattan hızlı şekilde satılması da emlak danışmanlarının gelirlerini olumlu yönde etkileyebilmektedir. Dolayısıyla emlak danışmanlarının fiyatların yükselmesi halinde mi yoksa düşmesi halinde mi daha avantajlı olacağı hususu belirsizdir. Güncel hayatta karşılaşılan iddialar ise emlakçıların kimi zaman aralarında anlaşarak belirli bir bölgede konut fiyatlarının yükseltilmesi yönünde çaba sarfedebildikleri yönündedir. Keza talebin yüksek olduğu ve fiyatların yükselmesine rağmen yoğun ilgi gören bölgelerde fiyatların yükselmesi emlak danışmanlarının komisyon gelirlerini olumlu etkileyebilecektir. Ancak, bu durumun uygulamada nasıl gerçekleştiğinin ortaya konulması, fiyat artışlarında emlak danışmanlarının koordineli bir etkisinin olup olmadığı hususları teşebbüslerin yakından incelenmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Rekabet Kurumu tarafından yapılan açıklamaya göre, deprem sonrasında büyük şehirlere göç edilmesi nedeniyle artan talep sonucunda gayrimenkul satış ve kiralama ücretlerinde yaşanan fiyat artışları normal karşılanmakla birlikte bu süreçte piyasa koşulları dışında fiyat oluşumlarının gerçekleşip gerçekleşmediği incelenmektedir.

İlgili önaraştırma kapsamında Ankara ilinde faaliyet gösteren birçok emlakçıda yerinde inceleme gerçekleştirildi. Yapılan baskınlarda emlakçılar arasında bir koordinasyon gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti amacıyla e-posta adresleri ve adli bilişim cihazları kullanılmak suretiyle cep telefonları incelemeye alındı. Yukarıda belirtildiği gibi önaraştırma süreci halen devam etmekte olup elde edilen bulgular doğrultusunda Kurul'un nasıl bir yol izleyeceği ise merakla beklenmekte. Ancak yapılan açıklama Rekabet Kurumu tarafından konunun ciddiyetle takip edildiğini, yakın zamanda benzer incelemelerin farklı illere ve belki de pazarın farklı aşamalarına doğru genişletilebileceği yönünde güçlü bir izlenim vermektedir.

