

Konutta kredi faizi nereye kadar düşer?

Yılın ilk 7 ayında seçimler ve yurtdışı kaynaklı gelişmelerin etkisiyle eksi yazan, son üç ayda ortalama yüzde 20'nin üzerinde büyümeyle atağa kalkan ev satışlarındaki son yükselişte hiç şüphesiz önemli etkenlerden biri de yılın başında yüzde 1.20'ler seviyesindeki kredi faizlerinin yüzde 0.90'ların altına gerilemiş olması.

Yılın ilk 7 ayında seçimler ve yurtdışı kaynaklı gelişmelerin etkisiyle eksi yazan, son üç ayda ortalama yüzde 20'nin üzerinde büyümeyle atağa kalkan ev satışlarındaki son yükselişte hiç şüphesiz önemli etkenlerden biri de yılın başında yüzde 1.20'ler seviyesindeki kredi faizlerinin yüzde 0.90'ların altına gerilemiş olması. Bu ortamda bankacılar, ekonomik seyrinde farklı gelişmeler olmaması halinde yıl sonuna kadar konut satışlarında çıkış trendinin korunacağını öngörüyorlar. Buradaki artışın orta gelir grubuna yönelik, bitmiş konutlar yönünde olduğunu ifade eden bankacılar, markalı konut satışlarındaki yükselişin de süreceğini düşünüyor. Bankacılara bu konudaki görüşlerini ve önümüzdeki dönem için faizle ilgili beklentilerini sorduğumuzda görüşleri şöyle...



100 bin TL'lik kredi geri ödemesi

Vade	Faiz	Taksit tutarı
12 ay	0.65	8.690 TL
60 ay	0.86	2.140 TL
72 ay	0.88	1.880 TL
120 ay	0.90	1.660 TL
240 ay	0.98	1.080 TL

Faiz yakında dönemde bu seviyede olacak

Galip Tözge Akbank Genel Müdür Yardımcısı

Yaşanan artışın faizin psikolojik sınır olan yüzde 1'in altına inmesi, markalı konut projelerinin kampanyaları ve firmaların sunduğu senet avantajlarıyla satışların yükseldiğini gözlemliyoruz. 2013'ün ikinci yarısında global faizlerdeki yukarı hareketin etkisiyle yükselen faizler 2013 Aralık'ta % 0.89 oldu. Bu yıl ilk çeyrekte % 1.15'e kadar yükselen konut kredisi faizleri ekimde % 0.90'a düştü. Faiz, domestik ve global faiz seviyeleri, para politikaları ve enflasyon oranlarına bağlı olarak sürekli değişkenlik gösterecek. Önümüzdeki kısa dönem perspektifinde faizlerin % 1'in altında tutunacağını düşünüyoruz.

Faizde psikolojik bir sınır var mı?

Gökhan Mendi TEB Genel Müdür Yardımcısı

Yüzde 1 psikolojik bir sınır gibi görülebilir. Ancak her ekonomik dönemi kendi içinde değerlendirmek gerekir. Faizler yüzde 1'i aşarsa konut alımı yavaşlar diye bir çıkarım yapmamak lazım. Konut almak isteyenler öncelikli olarak bütçelerini belirlemeliler. Uygun evi buldukları ve fiyatta anlaştıkları anda almalılar. Konut fiyatları her geçen gün artıyor. Bu genelde ve büyük şehirlerde böyle. Yeniden yapılandırma opsiyonu varken, taksitlerini ödeyebileceklerine inanıyorlarsa, faizden bağımsız olarak alım işlemini tamamlamalılar.

Daha fazla aşağı iniş beklemiyor...

Murat Atay Garanti Mortgage Genel Müdürü

Fed'in alacağı kararlar bizim gibi pek çok gelişmekte olan ülke ekonomisini etkileyecek. Genel ekonomik veriler olarak bakıldığında 2015'de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz. Tüketicilere Mortgage faizlerinde en düşük oranları beklemek yerine istedikleri evi bulduklarında bu evi satın almasını tavsiye ediyoruz. Mortgage

ile ev satışında mevsimsel bir hareketten de söz etmek mümkün değil. Faiz oranından ve belirli bir zamanda hareket etmeyi beklemekten çok evin fiyatı ve mevcut faiz oranlarıyla oluşan taksit tutarlarının bütçelerine uygun olması şartına bakmalarını öneriyoruz.

'Faiz oranı biraz daha düşebilir'

Gökhan Ertürk Şekerbank Genel Müdür Yardımcısı

Nisan itibariyle yüzde 1.16 olan ortalama konut kredisi faiz oranları Haziran 2014'te yüzde 1'in altını gördü ve azalma eğilimi bugüne kadar devam ederek yüzde 0,90'a kadar geriledi. Önümüzdeki dönemde konut kredisi faiz oranlarının Merkez Bankası'nın olası faiz indirimi ile bir miktar daha azalması söz konusu olabilir. Hem konut kredisi faiz oranlarının hem de konut fiyatlarının düşük seyrettiği bu dönem konut satın almak için oldukça elverişli görünüyor. Kredi ile konut alım amacı olan bireylere taleplerini ertelememelerini öneriyoruz.

Küresel ve ulusal faiz politikalarının konut finansmanı maliyetleri üzerindeki beklenen etkilerinin yanı sıra, SPK tarafından düzenlenen konut finansmanı ikincil piyasalarının işlevsellik kazanmasının, maliyetler ve vadeler üzerinde olumlu etkisinin olacağını düşünüyorum."