

Çin'de emlak satışları düşmeye devam ediyor

Çin'de emlak piyasası soğumaya devam ediyor. Son gelen verilere göre Mayıs ayında 70 şehirden 35'inde ortalama yeni emlak fiyatlarında düşüş gerçekleşti. Özellikle Nisan ayına kıyasla Mayıs ayındaki düşüş kaydedilen şehir sayısındaki artış çarpıcı. Nisan ayında 70 şehirden sadece 8'inde fiyatlarda düşüş gerçekleşmişti. Fiyatların düşüşünde genel olarak emlak piyasasına olan güvendedeki düşüş ve azalan kredi imkânları neden olmakta. Özellikle yerel yönetimleri oldukça borçlu olan Zhejiang ve Jiangsu gibi eyaletlerdeki fiyat düşüşleri daha büyük risk oluşturmakta. Öte yanda Pekin ve Şangay gibi şehirlerde fiyatlardaki düşüş fazla olmamakla beraber esasen alim satım hacmindeki düşüş daha büyük boyutta. Çin genelinde yeni emlak satın alacak insanlar beklemeye geçmiş durumda ve piyasadaki belirsizlik nedeniyle emlak talebinde ertelemeye gitmekte.

Çin Merkez Bankası hem büyümedeki yavaşlamayı durdurmak hem de emlak piyasasında hızla düşen işlem hacmini canlandırmak için bankaların munzam karşılık oranlarında belli sektörlerle ve Kobilere yönelik indirim sağladı. Bununla hedeflenen Kobilerin kredi erişimini kolaylaştırmak ve ekonomideki likiditeyi arttırıp büyümeye destek olmak. Bu indirim gerçekleşir gerçekleşmez para politikasının daha da gevşetilmesi ve munzam karşılıklarının daha da indirilmesi için sesler yükselmeye başladı bile. Tabi bunun altında yatan neden mevcut gidişat çerçevesinde 2014 ve 2015 yıllarında büyümenin düşmeye devam etme ihtimalinin oldukça yüksek olması. Büyümedeki düşüş Çin'in bir finansal krize gireceği anlamına gelmemekte, özellikle büyümenin %7 civarında tutunması için caba harcayan hükümet büyük olasılıkla bu hedefinde başarılı olacaktır.

Emlak sektörünün soğumasının Çin'in büyümesi üzerinde oluşturduğu baskı merkezi hükümetin yatırımlarda harcamaları arttırmasıyla telafi edilmeye çalışılmakta. Yatırımların arttırılması elbette ekonomide belli bir canlılık sağlamakta ancak bunu kalıcı olması zor. Emlak sektöründeysen ertelenen talep risk oluşturmakta, faizlerde aşağıya yönlü bir hareket ve para politikasının gevşemesi emlak balonunun daha da şişmesine neden olacak gibi görünmekte. Bütün bunlar değerlendirildiğinde Çin Merkez Bankası'nın para politikasını fazla gevşetmek istememesi doğal karşılanmalı. Çin içinde bulunduğu çıkmazı özetlersek bir yandan emlak fiyatlarındaki artış kontrol altında tutulurken bunun büyümeye olumsuz etkilerinin giderilmesi için hükümet harcamaları arttırılmakta. Bununla beraber parasal genişlemenin emlak fiyatlarını etkilememesi için munzam karşılıkları sadece Kobiler ve tarım gibi belli sektörlerde uzmanlaşan devlet bankalarının kullanımını için düşürülmekte. Uygulanan politikanın oldukça ince ayar gerektirdiği ortada ve şayet Çin Merkez Bankası bu politikalarında başarılı olabilirse gerçekten zor bir iş basarmış olacak.

Özetlemek gerekirse mevcut durumda Çin emlak sektöründeki durum kötüye gitmekte. Bunun esas sebebiyse emlak piyasasındaki soğumanın eyaletlerin borçlarını ödemekte zorlandıkları ve arazi ve emlak projelerine gelir yaratmak için en çok muhtaç oldukları bir doneme denk gelmesi. Eyaletlerin bütçe dengelerindeki

bozukluklar 2014 ve 2015 yılları boyunca emlak piyasasının ciddi bir risk oluşturmaya devam etmesi beklenmekte. Eyaletlerin bütçe dengesinin çok kısa sürede düzeltilmesi zor görünmekte ve ayrıca kalıcı çözüm için yerel yönetimlerin gelirlerinin çeşitlendirilmesi ve yeni gelir kalemlerinin yerel bütçelere eklenmesi gerekmektedir. Çin hükûmeti bu konu için bazı mali reform çalışmaları yapmakta. Önümüzdeki aylarda bu konuda ne gibi politikalar geliştirilecek bekleyip göreceğiz.

Doç. Dr. Ahmet Göncü
Xi'an Jiaotong Liverpool University
Suzhou 215123, Çin Halk Cumhuriyeti
Tel: +86 15190015627 (China)
Tel: +90 5324330031 (Turkey)
Email: goncuahm@gmail.com