

## Çin Emlak Piyasasında Son Gelişmeler

Çin emlak piyasasında son aylarda soğuma belirtileri arttı ve Haziran ayında 70 şehirden 35'inde ortalama emlak fiyatlarında düşüş gerçekleşti. Yine aynı 70 şehirde ilk beş ay baz alındığında emlak satışları %9.2 düştü. Herkesin aklındaki soru bu fiyat düşüşleri artarak devam eder mi yoksa piyasadaki ertelenmiş talebin ve ekonomiyi canlandırıcı önlemlerin etkisiyle tekrar fiyat artışları mı olur?

Bunun cevabını söyle verelim. Birçok ikinci tier denilen şehirde fiyatlarda ciddi bir düzeltme olmakta ve daha da olacaktır. Ancak çok göç ve yatırım alan birinci Tire'deki şehirlerde fiyatlarda pek bir düşüş beklenmek zor. Özellikle uzun vadede Çin'in %49 olan kırsal nüfus oranının %20'ler civarına gerilemesi beklenmekte, Çin'in nüfusu düşünüldüğünde böyle büyük bir nüfus hareketi tarihte az görülmüş bir şehirleşme hamlesi gerektirmektedir. İşte esas bu sebeple göç alan ve ekonomik olarak canlı olan birçok şehirde bu fiyat düşüşleri olmayacaktır.

Unutulmaması gereken bir nokta fiyat düşüşlerinin başlamasıyla şehirler ve eyaletler arasında arazi satışı gelirlerini kaybetme endişesiyle emlak yatırımcısını çekmek için de bir yarış başlamış durumda. Buna güzel bir örnek geçtiğimiz günlerde Shandong'daki Jinan şehrinin emlak satışlarında uyguladığı kısıtlamaları kaldırdığını açıklaması. Shandong eyaletinin başkenti olan Jinan şehri bu açıklamaya kadar 'hukou' su yani bir değişle kütüğü o şehre ait olmayan vatandaşlara emlak satın alma izni vermiyordu. Öte yandan lokal vatandaşlarında ikiden fazla ev almasına izin verilmiyordu. Geçtiğimiz hafta Jinan yönetimi emlak piyasasındaki bu kısıtlamaları kaldırdığını açıkladı.

Emlak fiyatlarının hızla yükseldiği dönemde yerel yönetimlerin gelirleri de arazi satışlarından ve emlak projelerinden dolayı hızla artmaktaydı. Ancak gelinen noktada yerel yönetimlerin gelirlerinde 2014 yılında ciddi düşüşler oldu. Ortalama %15 gelir kaybeden yerel yönetimler harcamaları ve yatırımları azaltmak zorunda kalmakta. Elbette bu da merkezi yönetimi ekonomiyi canlı tutmak için daha fazla yatırım yapmaya mecbur bırakmakta. Yerel yönetimlerin gelirlerindeki azalma Beihai, Kunming, Hohhot ve Ningbo gibi şehirlerde %50'lere ulaşmış durumda. Bu da bu gibi şehirlerde konut fiyatlarının çok sismik olduğunu ve yeni emlak projeleri için arazi talebinin de pek olmadığını göstermekte.

Özetlemek gerekirse, 2014-15 yıllarında emlak fiyatlarında şehirler ve eyaletler arasında daha fazla ayrışma göreceğiz. Emlak piyasasının çok sıcak olduğu zamanlarda tüm şehirlerde yükselen fiyatlar artık yerini daha karma bir yapıya bırakmakta. Bu yeni durumda şehirler ve eyaletler arasında emlak yatırımcısını çekmek için ciddi bir rekabet olacak. Mali yapısı bozuk yerel yönetimlerin yatırımları ve harcamaları da azaltmasıyla kötü durumda olan şehirlerde sert fiyat düşüşleri göreceğiz. Öte yandan ekonomik durumu canlı olan, büyüme potansiyeli yüksek ve çok göç almaya devam eden Shanghai, Beijing, Suzhou, Qingdao, vs. gibi şehirlerdeyse fiyatlarda çok fazla oynama olması beklenmemekte, hatta daha da fiyat artışı olması oldukça olası.

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](mailto:goncuahm@gmail.com)