**Konut ve arsa yatırımı arasındaki üç temel fark**

Yatırımcının yanıtını en çok merak ettiği sorulardan biri: “Konut mu almalı, arsa mı?” Aslında bu yanlış bir karşılaştırma. Zira kulvarları farklı olan iki yatırım enstrümanından söz ediyoruz. Gelin, arsa ve konut yatırımı arasındaki farkları birlikte inceleyelim.

1) YATIRIM TUTARI VE RİSK AÇISINDAN

Arsa yatırımı konuta göre daha az meblağlarla yapılır. O nedenle arsa alırken konuta göre daha az borç, yani daha az riske girilir. Konut ise genellikle uzun vadeli borç altına girmeyi gerektirir. Uzun yıllar boyunca taksit ödenir, yani aile bütçesi uzun dönem boyunca etkilenir.

2) AMAÇ AÇISINDAN

Konut ve arsa yatırımı, amaç bakımından da farklılıklar gösterir. Konut genellikle barınma ihtiyacını gidermek için alınır. Arsa yatırımında ise çoğunlukla yeni bir yaşam kurma hedefi vardır. Alan kişi, doğanın içinde bir hayat hayalini gerçeğe dönüştürmeyi hedeflemektedir.

Elbette yatırım amaçlı konut veya arsa almak da mümkün. Bu durumda konutun zaman içinde eskiyeceğini hesaba katmak gerekir. Değer artışı umuduyla alınan konut kiraya verildiğinde ister istemez yıpranır. Yani değerinden kaybeder. Kiracı çıktıktan sonra evin elden geçirilmesi, yıpranan yerlerin onarılması, boyanması, yenilenmesi, kısacası para harcanması gerekir.

Öte yandan unutmayalım ki, günümüz koşullarında istendiği anda kiracı bulmak da kolay değil. Bu nedenle kira gelirini hesap ederken konutun kiracı bulunamaması veya başka nedenlerle boş kalacağı süreyi de göz önünde bulundurmak gereklidir.

Arsada ise yıpranma diye bir sorun yoktur, zira doğa yıpranmaz. Yatırım amaçlı alınan toprak parçası, umulan değer artışı gerçekleştikten sonra, alındığı haliyle yeni sahibine satılır...

Konutta deprem riskini de göz önünde bulundurmak gerekir. Zira deprem, Türkiye’nin bir gerçeği. Özellikle eski binalar, olası depremlerde yıkılmasalar bile hasar görerek değerlerini yitirebilirler...

3) GETİRİLERİ AÇISINDAN

Yazıya başlarken arsayla konutun kulvarlarının farklı olduğunu söyledik ama altının getirisini borsa veya doların getirisiyle karşılaştırmak nasıl mümkünse, arsanın getirisini de konutla karşılaştırmak mümkün... Arsa, uzun vadede en fazla getiriyi sağlayan yatırım aracıdır. Konutta ise fiyatlar bazı dönemlerde artar, bazı dönemlerde yerinde sayar, hatta reel olarak geriye gider. Bunun temel sebebi, arsa ve konutta fiyat artışına yön veren dinamiklerin farklı olmasıdır. Konut, faiz, siyasi ortam, alternatif yatırım enstrümanlarının getirisi gibi dışsal değişkenlere karşı duyarlıdır. Faizler düşünce konut satışları artar, artınca durur. Dolardaki hızlı yükseliş dönemlerinde de konut satışları azalır...

Buna karşılık arsanın değerini yol, hastane, üniversite, sanayi bölgesi gibi büyük devlet ve özel sektör projeleri ile göç gibi nüfus dinamikleri belirler. Bunlar uzun vadeli dinamikler olduğu için kısa vadeli gelişmelerden etkilenmezler.