TEŞVİKTE KOBİ'LER UNUTULMADI

Garanti Katkılarıyla

Gümrük Müsteşarı Ziya Altunyaldız

"YENİ TTK'DA TİCARETİ AKSATAN MADDE VARSA ISRAR ETMEYİZ"

BORSA

DURGUN BORSADA HALKA ARZ FIRSATLARI

ekonomist.com.tr

6 - 12 Mayıs 2012 Yıl 22 152273 Sayı 2012/19 4 TL K.K.T.C. fiyatı 5 TL

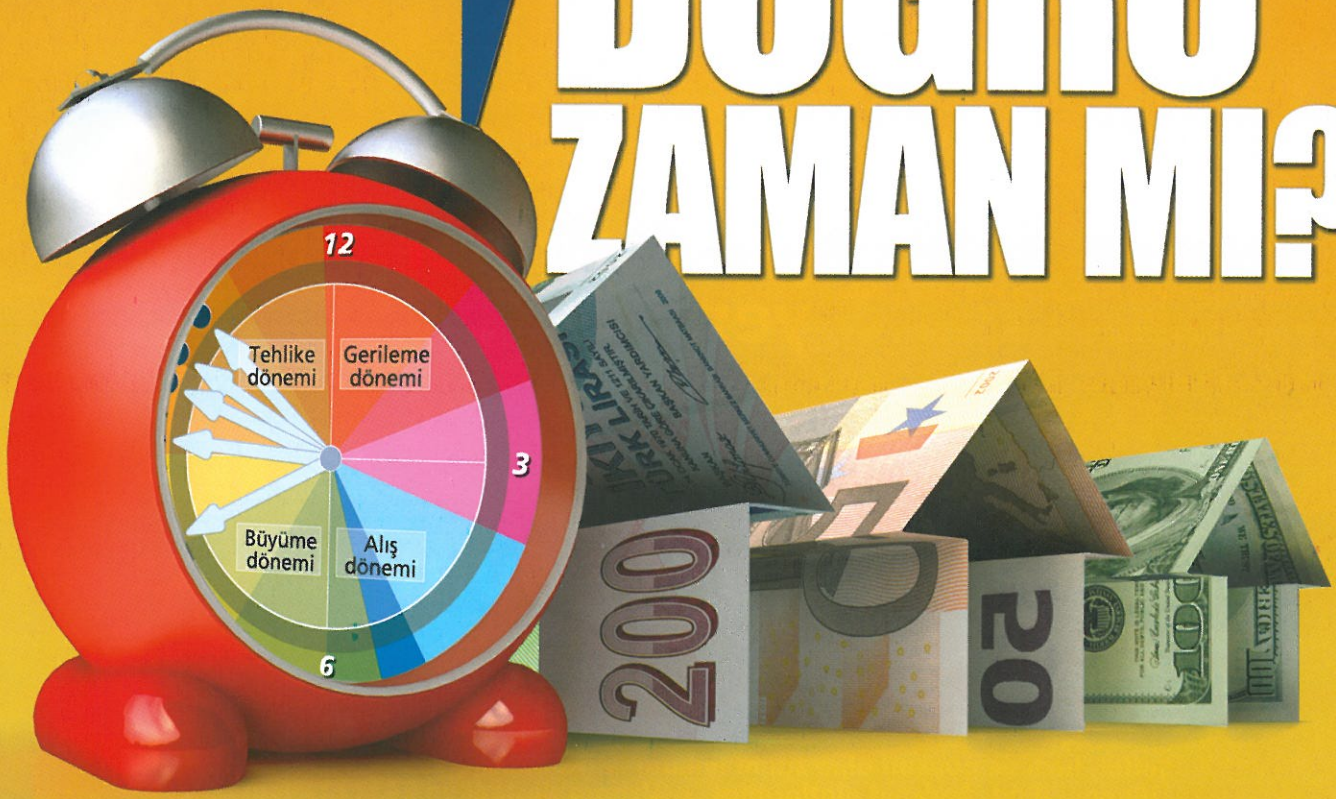
Ekonomist

22 YIL

ISSN 1300-5847 19
9 771300 584002

ALIMDA DOĞRU ZAMAN MI?

GAYRİMENKUL SAATİ ŞİMDİ NE DİYOR?



- Lüks konut alımı için bu dönem uygun mu?
- Ofis, rezidans ve AVM'lerdeki biriken stoklar alım fırsatı mı?

DOSYA: SİGORTACILIK BES DOPİNGİYLE BÜYÜYECEK...

LEVENT GÖKMEN
lgokmen@ekonomist.com.tr

Gayrimenkulde alım zamanı

Gayrimenkulde heyecanlı bir yıl yaşanıyor. Bir yandan 2B, mütekabiliyet yasası, kentsel dönüşüm gibi yapısal reform yatırımları, diğer yandan faizlerin bir nebze de olsa düşmesi gayrimenkulün cazibesini artırıyor. Zaten bu yılın ilk 'gayrimenkul saati' de yatırımcılara konuttan ofise kadar birçok segmentte 'alım için son dönemeçteyiz' mesajını veriyor.

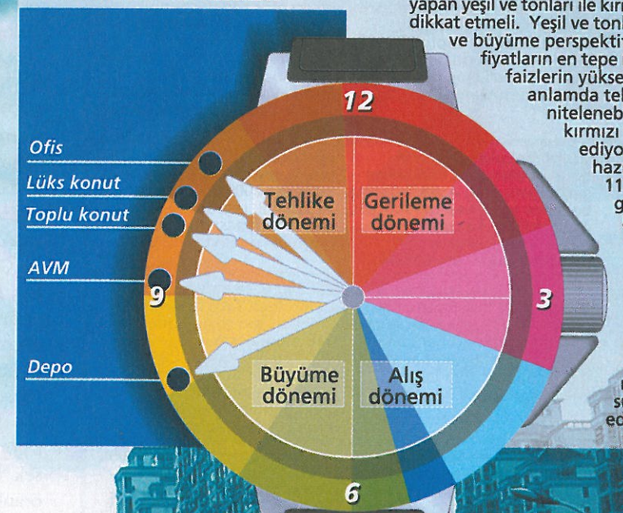
Gayrimenkul sektörü, son yıllarda yakaladığı büyüme ivmesini bu yıl da devam ettireceğe benziyor. Hükümetin sektörü, öncelikli sektörler arasına alıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı oluşturması, 2B, kentsel dönüşüm ve mütekabiliyet gibi sektöre dönük yapısal reformları hayata geçirme konusunda kararlı adımlar atması sektörü güçlendiriyor.

Bu durum da şirketlerin yatırımlarında hız kesmeden yeni projeler üretmelerini sağlıyor.

Geçtiğimiz yıl 642 bin 972 adet konut ruhsatı, 547 bin 635 adet de konut yapı izni alınan sektör, 2012'ye hızlı bir giriş yapmasa bile yılın son üç çeyreğinde açığını kapatıp yılı yüzde 6-10 arasında bir büyüme ile kapatmayı hedefliyor.

Bu süreçte alım yapmak isteyen okurlarımız için konut piyasalarındaki durumu uzmanlardan aldığımız görüşler ışığında değerlendirdik.

İstanbul Gayrimenkul Saati: 2012 Nisan



GAYRIMENKUL SAATİ NASIL OKUNMALI?

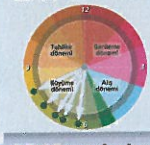
Okurlarımız, saatimizin ana vurgusunu yapan yeşil ve tonları ile kırmızı ve tonlarına dikkat etmeli. Yeşil ve tonları iyimser, alım ve büyüme perspektifini sunarken, fiyatların en tepe noktaya geldiği, faizlerin yükseldiği, bir anlamda tehlike olarak nitelenebilecek atmosferi kırmızı ve tonları ifade ediyor. Saat, hali hazırda 08.00 ile 11.00 arasında, göreceli olarak alımı işaret ediyor. Çünkü saatin 12.00'yi vurması ile birlikte tehlike çanları çalacak. Bu da fiyatların dönem içinde en tepe noktada olduğu süreci ifade edecek.

SAAT HEP DOĞRU

Yaklaşık altı yıldan bu yana gayrimenkul piyasasının hareketlendiği ilkbahar ve sonbahar ayında olmak üzere yılda iki kez hazırladığımız 'gayrimenkul saati' araştırmamız ile Ekonomist okurlarına gayrimenkul konusunda alım yapmaları ya da beklemeleri konusunda projektör tutmaya çalışıyoruz. Geriye doğru yaptığımız taramalar, verdiğimiz tahmin ve projeksiyonların büyük ölçüde tuttuğunu gösteriyor. Özellikle TÜİK verileri ile yaptığımız gayrimenkul saatinin öngörülerinin karşılaştırması neredeyse bire bir örtüşüyor. Bunun sonuçlarını son 4 yıla ilişkin 7 döneme ilişkin karşılaştırma tablosunda daha açık görebilirsiniz.

Bahar döneminde hazırladığımız Gayrimenkul Saati, yılın ikinci ve üçüncü çeyreğine ilişkin tavsiye niteliği taşırken sonbahar dönemine denk gelen gayrimenkul saati kapağımız ise yılın dördüncü çeyreği ile takip eden yılın birinci çeyrek dönemine ilişkin piyasanın durumunu özetleyip yatırımcılara ışık tutar nitelikte.

Gayrimenkul saatlerimizde öngörülerimiz hep doğrulandı

Saat	Ne dedik?	Ne oldu?
2008 sonbahar	Bu dönemde AVM, sanayi, otel, ofis piyasası için tehlike dönemi olduğunu vurgulamıştık. Bununla birlikte toplu konut ve lüks konut için de öngörülen dönemin gerileme dönemi olduğunu söylemiştik.	2008'in son aylarında küresel krizin etkisiyle durgunluk dönemine giren sektörde konut satış rakamları 4. çeyrekte 93 bine gerilerken 2009'un 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı döneminde 112 bin olan konut satış rakamı 109 bine geriledi.
2009 ilkbahar	Gayrimenkulde gerileme döneminden alım dönemine geçildiğini, otel, AVM, konutta bekleme yapılması gerektiğini, özellikle lüks konutta önümüzdeki süreçte alım yapılabileceğini söylemiştik.	Bir önceki yıl 2. çeyrekte 113 bin, 3. çeyrekte 109 bin konut satılırken 2009'un 2.çeyreğinde 195 bin, 3. çeyrekte 112 bin konut satılması öngörümüzü doğrular nitelikte.
2009 sonbahar	Otel, AVM, ofis, lüks konut ve toplu konut bakımından bu dönemin alım dönemi olduğu ancak ilerleyen dönemde alım döneminden büyüme dönemine geçileceği için fiyatların yükselebileceğini öngörmüştük.	2008'in 4. çeyreğinde 93 bin olan konut satış rakamının 2009'un son çeyreğinde 116 bine ulaşması kısa vadeli, 2009'un ilk çeyreğinde 109 bin olan konut satış rakamının 2010'un aynı döneminde 86 bine gerilemesi uzun vadeli öngörümüzü doğruluyor.
2010 ilkbahar	Bu dönemin AVM, lüks konut ve depo yatırımları için alım dönemi olduğunu, toplu konut ve ofis yatırımlarında ise fiyat artışı nedeniyle büyümenin yaşandığı bekleme dönemi olduğunu vurgulamıştık.	2009'un 2. çeyreğinde 195 bin, 3. çeyreğinde 112 bin olan konut satış rakamlarının 2010'un 2. çeyreğinde 90 bine, 3. çeyreğinde 84 bine gerilemesi öngörümüzü doğruladı.
2010 sonbahar	AVM, depo yatırımları konusunda bu dönemin alım döneminin sonu olduğu, lüks konut, ofis ve toplu konut yatırımları için de tehlikeli bir döneme girildiğini, beklemenin uygun olduğunu, orta vadede alımı vurgulamıştık.	2009 yılının 4. çeyreğinde 116 bin olan konut satış rakamları 2010'un aynı döneminde 98 bine geriledi. 2010'un 1. çeyreğinde 86 bin olan konut satışları 2011'in aynı döneminde artarak 91 bine ulaştı.
2011 ilkbahar 	AVM, lüks konut, depo, toplu konut ve ofis yatırımları için alım dönemi olduğunu, bu sürecin değerlendirilmesi gerektiğini vurguladık.	2010'un 2. çeyreğinde 90 bin, 3. çeyreğinde 84 bin olan konut satış rakamlarının 2011'in 2. çeyreğinde artışla 107 bine, 3. çeyreğinde yine artışla 102 bine çıkması GYS kapağımızı doğruladı.
2011 sonbahar	Otel alımından konuta, alışveriş merkezinden rezidansa kadar tüm gayrimenkul türlerinde yatırım uzmanları fiyatların krize rağmen artmadığını ve alım zamanı olduğunu vurgulamıştı. Konut alacakların da bir an önce kararlarını realize etmelerini önermiştik.	2010'un 4. çeyreğinde 98 bin olan konut satışının 2011'in aynı döneminde 106 bine çıkması saatimizin gösterdiği yönü doğruladı. 2012'nin ilk çeyreğinin durgun geçmesine karşın 2010'da 86 bin olan konut satış rakamlarıyla aynı olduğu tahmin ediliyor.

ALIM DÖNEMİ

Bu yılın ilk Gayrimenkul Saati araştırması da bu nedenle okurlarımız açısından önemli sonuçlar içeriyor. Sektörün uzman isimlerinden aldığımız görüşler de yaptığımız araştırmayı doğrular nitelikte.

Çünkü Gayrimenkul Yatırım Saati (GYS), Nisan 2012 itibariyle 8.00 ile 11.00 arasını gösteriyor. Saatin 12.00'yi vurmasıyla fiyatların tepe noktaya ulaşması bekleniyor. Buna göre bir süre daha fiyat artışlarının devam edeceği ve satın almalar için piyasanın uygun olduğu söylenebilir.

GYS ofislerde ise 10.30'u gösteriyor. Bu da yeni tamamlanan ofis binalarının yanı sıra, inşaatı devam eden ofislerin de devreye girmesi ile stokta ciddi bir artış yaşanacağına işaret ediyor. Halihazırda bulunan talebin devam etmesi durumunda sıkıntı görülmemekle birlikte, emilim yüksek oranda gerçekleşmezse boşluk oranlarının artacağına işaret ediliyor.

STOKLAR ARTIYOR

Gayrimenkul Saati'ni bizim için oluşturan ve yorumlayan Kuzeybatı Gayrimenkul'ün Genel Müdürü Murat Ergin, içinde bulunduğumuz süreçte konut piyasalarında stok durumunun hemen her segmentte artmaya devam ettiğine işaret ediyor.

Artan nüfus, nüfusun demografik yapısı (evlenme, yalnız yaşama alışkanlığının artması) ve merkezi alanlardaki yenileme gereksinimi konut ihtiyacını günden güne artırıyor. Ancak konut kredi faiz oranları bir süredir yüksek seyrediyor, bundan ötürü konut talebinde daralma devam ediyor.

Ergin, "Alışveriş merkezlerinde son dönemde hem alan arzında artış,

hem de insanların harcama gücünde artış görüyoruz. Dolayısıyla ilerleyen periyotlarda metrekare verimliliğinde yatay bir seyir bekliyoruz. Depo piyasasında dengeli bir seyir görüyoruz, yatırım için çok elverişli bir zaman" diyor.

KAMPANYALAR ÖNE ÇIKTI

Dumankaya Yönetim Kurulu Üyesi Uğur Dumankaya, gayrimenkul geliştiricilerinin son birkaç yıldan bu yana maliyetlerindeki artışları satış fiyatlarına yansıtmadığını ama önümüzdeki dönemde yansıtmaya başlayacaklarını bu nedenle alım döneminde olunduğunu söylüyor.

Dumankaya, "Şu dönem bence temkinli alım dönemi. İyi projelerde ve doğru lokasyondan alım yapmak yatırımcılara kazandıracaktır. 2013'te Türkiye İstanbul'a olimpiyatları kazandırmayı başarabilirse beklentinin yükselip fiyatların artacağı bir döneme girilecektir" diyor.

Geçtiğimiz yılın ilk çeyreğinin ardından yükselen konut kredisi faiz oranları satışları durgunlaştırırken, konut üreticileri bu sıkıntıyı düzenledikleri kampanyalarla satışları hareketlendirmişlerdi. Bu yıl faizlerde küçük de olsa gerileme yaşanması konut kredisine olan talebin artmasını sağlıyor. Öyle ki; Merkez Bankası'nın Banka Kredi Eğilim Anketi'ne göre, ankete katılan bankaların net yüzde 15'ine göre yılın ilk çeyreğinde konut kredisi talebi arttı. 2010'da 60.8 milyar lira olan konut kredileri, 2011'de faiz oranlarındaki artışa rağmen ilk aylardaki talebin yoğunluğu ile 74 milyar 590 milyon liraya yükselmişti.

"FİYAT ARTIŞLARI DEVAM EDECEK"

Murat Ergin
Kuzeybatı Gayrimenkul GM

"Gayrimenkul yatırım saatine göre önümüzdeki dönemde bir süre daha fiyat artışlarının devam edeceği ve satın almalar için piyasanın uygun olduğu söylenebilir. Ofislerde yeni tamamlanan ofis binalarının yanı sıra, inşaatı devam eden ofislerin de devreye girmesi ile stokta ciddi bir artış yaşanacaktır. Konutta stok hemen her segmentte artmaya devam ediyor ancak artan nüfus gibi nedenlerle konut ihtiyacı da artıyor. Konut kredi faiz oranlarının yüksek seyretmesi konut talebini daraltıyor. Depo piyasasında dengeli bir seyir görüyoruz, yatırım için çok elverişli bir zaman."

"FAİZ ARTIŞI BEKLEMİYORUZ"

Cemal Onaran
Garanti Mortgage Genel Müdürü

"Fonlama maliyetleri bankaların faiz oranlarını belirlemesinde etkili oluyor. Son dönemde aylık bazda 10-15 baz puan gerileme gözlendi bu durum da konut kredisi faizlerinin gerilemesini sağladı. Bununla birlikte yurt dışından gelen faiz verileri de piyasalar için çok önemli. Piyasalarda olağan dışı bir gelişme olmaması durumunda önümüzdeki dönemde faizlerin, konut kredisi faizlerinin aynı seyirde devam etmesini bekliyoruz."

ANADOLU GELİŞİYOR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkanı Işık Gökkaya, Türkiye ekonomisinin lokomotifi inşaat sektörünün 2011'de ekonomiye 300 milyar lira katkıda bulunduğunu bu katkının 2012'de de devam edeceğini söylüyor.

Geçen yıl alınan konut yapı ruhsatları ve yapı izinlerinin küresel kriz öncesi rakamları geride bıraktığını belirten Gökkaya, 2011'de 642 bin 972 adet konut ruhsatı, 547 bin 635 adet de konut yapı izni alındığını vurguluyor.

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri 2011' ve 'Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektörü 2011 4. Çeyreği' başlıklı iki raporunun sonuçlarının sektöre projeksiyon tuttuğuna işaret eden Gökkaya, Anadolu illerinde gayrimenkul sektörünün gelişiminin daha belirgin olduğunu, İstanbul, Ankara, İzmir dışında-