



Gayrimenkulde kriz riski var mı?

Yunanistan, Portekiz ve İrlanda'nın kredi notlarının düşürülmesinin ardından uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's tarafından ABD'nin kredi notu da aşağıya çekildi. Bu son gelişme, yaşanan ekonomik krizler sonrasında henüz toparlanamamış olan dünya piyasalarında büyük dalgalanmaya neden oldu. ABD ile başlayan ve tüm dünya piyasalarında yaşanan düşüşler sonucunda, İMKB'de de önemli gerilemeler yaşandı.

ABD'de gayrimenkul sektörüne aşırı yatırım yapılmasından dolayı geçtiğimiz yıl yaşanan kriz, küresel mali krize zemin hazırlamıştı. ABD'den sonra İspanya ve İrlanda emlak krizinden etkilenen ülkeler oldu. Son dönemde ise Çin'de benzer bir konut krizi yaşanabileceğine dair uyarılar yapıyor. Dünya genelinde gayrimenkul piyasasına dair göstergeler, gelecek dönem için karamsar bir tablo ortaya koyuyor.

Türkiye'de 2010 yılında olumlu ekonomik gelişmeler ile yükselişe geçen inşaat sektörü toparlanmış, bu olumlu hava 2011 yılı için beklentileri de artırmıştı. Veriler inşaat sektörünün beklentinin altında da olsa büyümekte olduğunu gösteriyor.

Bugün gelinen noktada kriz beklentisi ile piyasadaki en ufak hareket bile dikkatle izlenip geleceğe dair öngörüler yapıyor. Örneğin basında yer alan; "Avrupa'daki kriz nedeniyle endişelenen İngilizlerin, Türkiye'deki mülklerini satışa çıkarıyor olmaları" hakkındaki haber, piyasaya dair olumsuz bir gelişme olarak algılanabilir. Ancak haberin devamında yer alan "aynı evlerin Ruslar tarafından satın alındığı" bilgisi, bu durumun gayrimenkul piyasasındaki sıradan bir hareket olduğunu ifade ediyor.

Ekonomik kriz dönemlerinde gayrimenkul piyasasında yaşanan süreçlere bakıldığında, konut fiyatlarındaki artışlar durgunlaşırken konut talebi ve satış oranlarının düştüğü görülüyor. Son dönemde yaşanan krizler sonrasında konut fiyatlarının bundan nasıl etkileneceği konusunda piyasada iki farklı beklenti oluşmuş durumda. Bunlardan ilki döviz kurlarındaki yükselme nedeniyle, başta demir olmak üzere inşaat malzemelerindeki zamlara bağlı olarak yapı maliyetlerinin artmasına dayanıyor. Artan maliyetlerin fiyatlara yansıtacağı ve bunun da konut alımlarında talebi azaltabileceği tahmin ediliyor. Maliyet artışına bağlı olarak konut fiyatlarının da artması kaçınılmaz gibi görülebilir. Ancak güçlü mali yapıya sahip şirketler, ekstra maliyeti kendi sermayelerinden karşılayarak kar paylarını düşürdükleri takdirde satışların azalmasını engelleyebilirler.

Piyasadaki diğer beklenti ise konut sektöründe yaşanacak arz patlamasının, konut fiyatlarını düşüreceği doğrultusunda.

2010 yılında ivme kazanan inşaat sektörüne, birçok yeni şirket hazırladıkları projelerle yatırım yapmıştı. Mevcut projelere ek olarak yapılan bu yeni yatırımlarla birlikte

tamamlanacak konut projesi sayısında önemli bir artış bekleniyor. Türkiye Mühendisler Birliği'nin (TMB) "İnşaat Sektörü Analizi" de, bu beklentiyi destekler bir şekilde konut sektöründe kayda değer bir arz patlaması yaşanacağını ve konut fiyatlarının düşeceğini öngörüyor. Bu olasılık, hem birikimlerini konut olarak değerlendirmek isteyenler hem de gayrimenkul yatırımı yapmak isteyenler için fırsat anlamına geliyor.

Yaşanan küresel ekonomik krizin şu an için Türkiye gayrimenkul piyasasına olumsuz bir etkisi görülüyor. Dünya genelinde yaşanan ekonomik krizler tüm sektörleri etkilediği gibi konut sektörünü de etkileyebilir. Ancak ekonomik veriler, dış piyasada yaşanan krize rağmen Türkiye'de konut kredileri hacminde artış olduğunu gösteriyor. Yaz dönemi olması nedeniyle sektörde yaşanan durağanlığın kriz göstergesi olarak algılanmaması gerekir. Kaldı ki bu yılın yaz dönemi satış rakamları, geçen yılın aynı dönem rakamlarından yüksek çıktı. Yani durağan olmasa beklenen dönemde dahi bir hareketlilik olduğu anlaşılıyor. Ramazan'ın Ağustos ayına denk gelmesi nedeniyle yaz tatillerinin kısa kesilmesi, satış rakamlarının artmasında rol oynamış olabilir. Bu değerlendirmelere ek olarak; gayrimenkul geliştiriciler tarafından sunulmakta olan projelerin çeşitliliği ve konut fiyatlarının artma eğiliminde olmaması, yatırımcılar ve piyasa için oldukça olumlu göstergeler.

Geçtiğimiz yılın rakamlarının üzerinde olan konut satış oranları, yaz döneminin sona erecek olması ve okulların da açılacak olması gibi etkenlerle yükselişini sürdürecektir.

Yapılan yeni düzenleme ile Maliye Bakanlığı tarafından, Hazine arazilerinin imarları yapılarak satışa sunulacak olması da gayrimenkul piyasasına uzun vadede olumlu katkı sağlayacak önemli bir etkidir. Mevcut gösterge ve değerlendirmeleri göz önünde bulundurarak, ülkemizde gayrimenkul piyasasını iyi bir geleceğin beklediğini söylemek mümkün.

Ankara'da kiralarda yüzde 0.47 arttı

İkinci el ve yeni konutlara yönelik gerçekleştirilen emlak endekslerinin 2011 Temmuz ayı raporuna göre Ankara'da ikinci el konutta yüzde 1.02, kiralarda ise yüzde 0.47 değer artışı oldu.

Garanti'nin desteğiyle hazırlanan REIDIN.com ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli'deki ikinci el ve yeni konutlara yönelik gerçekleştirilen emlak endekslerini içeriyor. İkinci el konutları içeren Endeks'e göre, Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre yüzde 0.83, geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 5.38 oranında artış gerçekleşti.

Ankara'da, Temmuz ayında bir önceki aya göre ikinci el satılık konut fiyatlarında metrekare başına yüzde 1.02'lik değer artışı gözlemlendi. Aynı dönemde ikinci el konut satış fiyatları İstanbul'da yüzde 1.05, Kocaeli'nde yüzde 1.02, İzmir'de yüzde 0.84, Bursa'da yüzde 0.66, Antalya'da yüzde 0.64 ve Adana'da yüzde 0.32 oranında artış gösterdi.

Metrekare başına kira değerleri incelendiğinde Temmuz ayı için Ankara'da yüzde 0.47 değer artışı belirlendi. Aynı dönem içinde konut kira değerleri, İzmir'de yüzde 0.81, Antalya'da yüzde 0.76, Kocaeli'nde yüzde 0.46, Bursa'da yüzde 0.44, Adana'da yüzde 0.31 ve İstanbul'da yüzde 0.28 oranında arttı. Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, yeni konut satış fiyatları, Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 1.20 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 7.29 oranında artış gösterdi.

Konut sektörüne İMKB yolu açıldı

Konut sektörünün önde gelen şirketlerinin uzun zamandır beklediği haber Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (SPK) geldi. SPK tarafından sektörün beklentileri doğrultusunda yapılan düzenlemeler ile konut sektöründeki şirketlerin Borsa'ya giriş konusundaki çekinceleri giderildi.

Konut sektörünün önde gelen şirketleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (İMKB) girmek için SPK uygulamalarının yeniden düzenlenmesini talep ediyorlardı. SPK, 28 Temmuz 2011 tarihinde yayınladığı tebliğ ile konut sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin borsaya girebilmelerine ilişkin düzenlemeyi gerçekleştirdi. Gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) şeklinde faaliyet göstermek isteyen firmaların borsaya girişlerine ilişkin düzenleme ihtiyacını gideren tebliğ, portföy tablosunu kaldırarak ve hasılat paylaşım modellerinin şirketler tarafından yapılmasına olanak sağlayan maddeleri içeriyor. Sektördeki temsilcilerden görüş alınarak hazırlanması itibarıyla de

önem taşıyan 19 maddelik Tebliğ, şirketlerin yatırım ortaklığına dönüşmesini kolaylaştırırken küçük yatırımcıyı da koruyor.

GYO Olmanın Önemli Artıları Var

Düzenleme öncesi şirketler, bürokratik işlemler ve SPK uygulamaları nedeniyle yaşanacak gecikmelerin projelerinin tamamlanma hızını düşüreceği endişesi taşıyor. Mevcut yapıda hızlı karar alıp uygulayabilme olanağı olan inşaat firmaları, borsaya girdiklerinde bu avantajlarını kaybetmekten çekiniyorlardı. Oysa GYO olmanın inşaat şirketleri için önemli artıları da var. Kurumlar vergisi muafiyeti, kurumsallaşmaya sağladığı katkı ve



ucuz finansman ile büyük projelere girme şansı sunması başlıca artılar. Halen 22 GYO, borsada yaklaşık 10 milyar dolarlık değer büyüklüğü ile işlem görüyor. Düzenleme sonrası yeni girişlerle bu büyüklüğün iki yılda %30 ile %40 arasında artış göstermesi bekleniyor. Şu an 18 firma daha GYO olmak için başvuru yapmış durumda.

2011 yılı ikinci döneminde, Türkiye genelinde konut satış oranları bir önceki döneme göre %17,83 oranında artarken 107.308 konut satış sonucu el değiştirdi.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2011 yılı ikinci dönemine ait konut satış rakamlarını açıkladı. 2011 yılı ikinci döneminde (Nisan-Mayıs-Haziran), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek artış %51,06 oranı ile Erzurum, Erzincan, Bayburt bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre

azalışın görüldüğü tek bölge ise %41,32 ile Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan bölgesi oldu.

TÜİK rakamlarına göre, 2011 yılı ikinci döneminde, 2010 yılının aynı dönemine göre konut satışlarında tüm bölgelerde artış gözlemlendi. En çok artış %100,44 oranıyla Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan bölgesinde gerçekleşti.

Hazine taşınmazları İmar Planı ile satılacak

"Maliye Bakanlığı Teşkilatı Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname" (KHK) ile yapılan değişiklikler, Hazine arazilerinin imar planı ile otel, iş merkezi veya toplu konut alanı olarak satılabilmesine olanak tanıyor.

Maliye Bakanlığı, Vergi Denetim Kurulu Başkanlığının kurulmasını öngören teşkilat kanununda değişiklik yapan "Maliye Bakanlığı Teşkilatı Hakkındaki KHK" ile Hazine arazileri üzerinde, Bakanlar Kurulunun belirlediği projeler için imar yetkisi aldı. Yapılan düzenlemeye göre, Maliye Bakanlığı, Bakanlar Kurulunca belirlenecek projeler kapsamında, Hazine'nin özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların imar planlarını yapabilecek ve imar uygulamasını gerçekleştirebilecek. Bu düzenleme ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) tarafından el konulan taşınmazların satılması da mümkün olabilecektir.

Yeni düzenleme çerçevesinde yerleşimin yoğun olduğu İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya gibi iller başta olmak üzere kent merkezlerindeki Hazineye ait arsa ve arazilerin değerinin artırılarak satılması planlanıyor. Maliye Bakanlığı tarafından bu alanlarda yapılacak imar planı çalışmaları ile Hazine taşınmazları daha yüksek bedeller karşılığında satışa sunulabilecektir. Üzerlerinde kamu binalarının bulunduğu bazı alanlar da, yapılacak imar planı değişikliği ile konularına göre otel alanı, iş merkezi ya da toplu konut alanına dönüştürülerek satılacaktır. Yeni düzenleme çerçevesinde Maliye Bakanlığı, büyük şehirlerdeki rantı yüksek Hazine arazilerini Toplu Konut İdaresine vermek yerine, imar planını yaparak, daha yüksek bedelle ekonomiyi kazandıracaktır.

"Uygulama Planı Yapma Yetkisi" Çevre ve Şehircilik Bakanlığında

Yeni düzenleme kapsamındaki "Uygulama Planı Yapma Yetkisi"nin bu alandaki donanım ve tecrübesi nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığında devredilmesi planlanıyor. Bu takdirde Maliye Bakanlığı, KHK'ye uygun şekilde Hazineye ait arsa ve araziler üzerinde projeler üretmek, yeni konsepti belirleyecek. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, bu konseptle uygun olarak hazırlayacağı uygulama planının ardından arsa ve araziler satışa çıkarılabilecektir.



Piyasalar şimdiden hareketlendi

Hazine arazilerinin otel, iş merkezi, toplu konut alanı olarak satışa çıkarılmasına dair düzenleme, Büyükşehirlerde uygun arazi bulma sorunu yaşayan inşaat firmalarını yeni projeler için umutlandırdı. Düzenleme sonrası geçekondü bölgelerinde yeni projelerin yapılacağına dair söylentiler, fiyatlara hemen yansdı. Bu beklenti ile İstanbul'da bazı bölgelerde geçekondü fiyatları 2-3 kat artarken; ilerleyen dönemde gayrimenkul piyasası daha da hareketlenecek gibi görünüyor. Bu noktada, bazı meslek odaları ve uzmanlar tarafından, yeni düzenlemenin olumsuz sonuçları olabileceğine dair açıklamaların yapıldığına da hatırlanmakta fayda var. Bu eleştirilerin başında konuya ilişkin yetkililerin tek elde toplanması geliyor. Düzenleme ile Hazine taşınmazlarına dair her tür ve ölçekteki etüt, harita, plan, imar planları, imar plan tadilatları ve imar uygulamaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılacak ve onaylanarak yürürlüğe konulacaktır.

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerine göre, 10 Ağustos itibarıyla devletin hüküm ve tasarrufu altında 118 bin 892 adet bina, 404 bin 709 adet arsa, 827 bin 457 adet de arazi bulunuyor.

Sözlükten...

Dağıtım Kütlesi: Katılım kütlesinden cami, park, otopark, yeşil alan gibi kamuya açık alanlara ayrılan payın çıkartılması sonucu geriye kalan alan.

Değer Artış Vergisi: Bir gayrimenkulün, alınma tarihinden beş yıl içerisinde satılması durumunda elde edilen kazançtan toptan eşya fiyat endeksinde göre vergi alınması.

Emsal: Bir gayrimenkulün kira ya da satış bedelini benzer gayrimenkullerin değeri ile kıyaslama.

Katılım Kütlesi: Düzenlemeye alınacak kadastro parseller ile mevcut eski imar parsellerin birleşimi sonucu ortaya çıkan parsel alanı.

Mahzurlu: Bir arazinin, arsannın, gayrimenkulün vs. herhangi bir işleme uygun olmama durumu.

Mıntıka: Yetki bölgesi.

Mücbir Sebep: Bir anlaşmanın bozulmasını iptal edilmesini gerektirecek, tarafların elinde ve kontrolünde olmayan nedenler (Deprem sonucu kira sözleşmesi yapılan bir evin yıkılması).

Sat-Yap: Gayrimenkul piyasasında talebin yüksek olduğu dönemlerde, gayrimenkullerin daha inşası yapılmadan plan üzerinden satılması ve inşaatın bu şekilde finanse edilmesini sağlayan bir pazarlama yöntemi.

"10 Bin Yatırımcıya Bedelsiz Arsa"

OSB parsellerine ilgi büyük

Piyasalardaki olumsuz tablo yerli yatırımcıyı etkilemedi. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından hazırlanan "10 Bin Yatırımcıya Bedelsiz Arsa" projesine bir aylık dönemde 950 başvuru yapıldı.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı; organize sanayi bölgeleri (OSB) aracılığı ile atlayışı hazır, uluslararası standartlara uygun yatırım olanağı bulunan sanayi parsellerini sanayicilere sunduğunu açıklamıştı. Bu amaçla uygulamaya başlanan "10 Bin Yatırımcıya Be-

delisiz Arsa" projesi yatırımcılardan büyük ilgi gördü. Projenin başlangıcından itibaren geçen bir aylık dönemde, yeni yatırım için başvuranların sayısı 950'ye ulaştı.

Proje en çok başvuru başta Van olmak üzere Doğu ve Güney Doğu

Anadolu'da yer alan illerden gelirken; inşaat, tekstil, bilişim ve gıda öne çıkan sektörler oldu. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, uygulanmakta olan proje ile 10 bin civarında yeni işletme, 30 milyar TL yatırım ve 400 bin kişilik istihdam oluşturulmasının hedeflendiğini açıklamıştı.