

KAPAK KONUSU

Okhan Şentürk osenturk@ekonomist.com.tr

Gayrimenkul
saatinde

Krizin en çok etkilediği inşaat sektöründe küçülme sürerken, konut satışları da yaklaşık bir yıldır yerinde sayıyor. Yapılan onca kampanyaya karşın tüketici, konut almanın cazip olup olmadığı konusunda karar sizin. Fakat Ekonomist'in geleneksel "Gayrimenkul Saati" araştırması, tüm kategorilerde zamanın alıma uygun bir dilimde olduğunu gösteriyor. Otel alımından konuta, alışveriş merkezinden rezidansa kadar tüm gayrimenkul türlerinde yatırım uzmanları fiyatların yeteri kadar gerilediğini ve önümüzdeki günlerde yeni bir çıkışın başlayabileceğini ileri sürüyor. Bu nedenle konut alacakların bir an önce kararlarını realize etmeleri öneriliyor.

zaman 'alım'
üzerinde

Toplulukonut

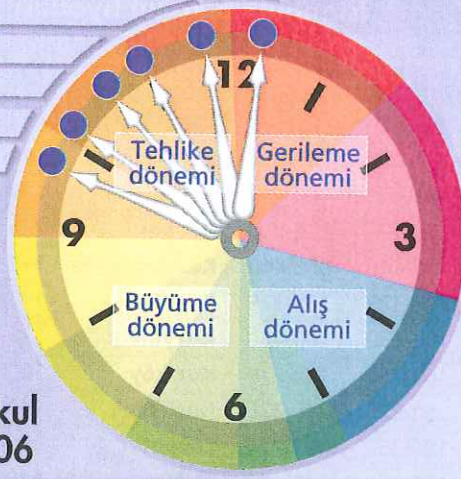
Perakende

Lüks konut

Otel

Sanayi

Ofis



**İstanbul
gayrimenkul
saati - 2006**

Perakende

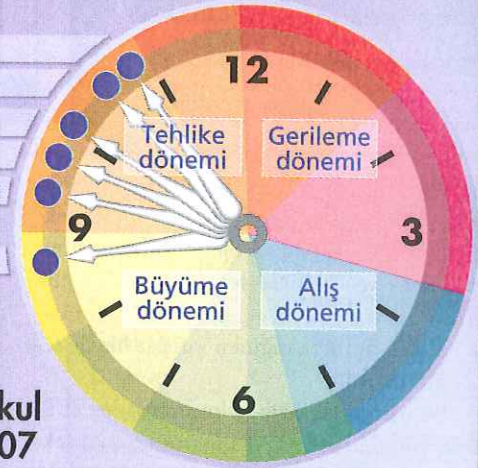
Sanayi

Lüks konut

Ofis

Toplulukonut

Otel



**İstanbul
gayrimenkul
saati - 2007**

Alış veriş Merkezleri

Toplulukonut

Sanayi

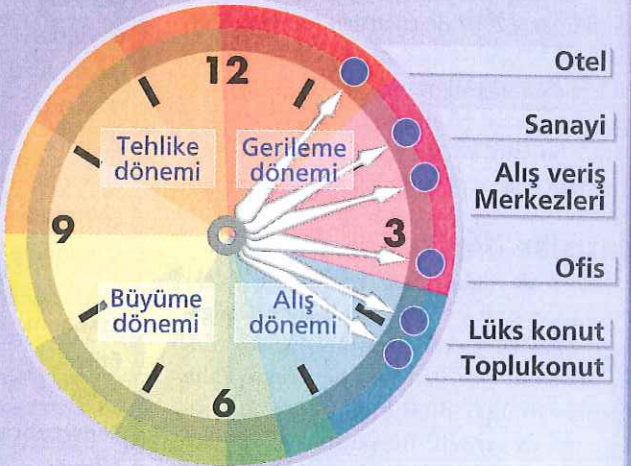
Otel

Ofis



**İstanbul
gayrimenkul
saati - 2008**

İstanbul gayrimenkul saati - 2009 (Mayıs)



GAYRİMENKUL YATIRIM SAATİ'NE GÖRE FİYAT DEĞİŞİMLERİ

Uluslararası gayrimenkul yatırımcıları, yatırımlarını yönlendirirken, Türkiye'de henüz yeterince tanınmayan yöntemlere de başvuruyor. Bu yöntemi, aslında konut ihtiyacı olduğu için almak üzere araştırma yapanlar da dikkate alabilir. O da Gayrimenkul Yatırım Saati (GYS) adını taşıyor. Sektördeki gelişmelerin yakından izlenip, yorumlanmasıyla belirlenen saate göre yatırım kararları veriliyor.

GYS, adı üzerinde saat yönünde işleyen bir sistem. Bu kadranda yine normal zaman saatlerinde olduğu gibi 3, 6, 9 ve 12 gibi rakamlar mevcut. Saatin 12 ile 6 arasında gösteren gece kısmı, gayrimenkul yatırımlarının değerinin indiğini; 6 ile 12 arasındaki gündüz kısmı yükseldiğini gösteriyor.

Örneğin, otel yatırımı saat 09:00 üzerinde olsun. Bu durumda otel fiyatlarının bir çeyrek zaman daha yükseleceği ve daha sonra iki çeyrek zaman için düşeceğini söyleyebiliriz. Ya da saat 06:00 üzerinde bulunan bir ofis yatırımı için yükseliş dalgası başlamak üzere denebilir. Saat 12 üzerinde olan bir emlak yatırımının tepe noktada olduğu, artık alım değil satışa yönelme zamanı geldiğini anlatıyor.

Saat bugün kaç gösteriyor?

Peki, artık Türkiye'de de kullanılmaya başlanan bu yöntemlerden biri olan GYS, şu anda kaç gösteriyor? GYS'nin Mayıs itibarıyla kaç gösterdi-

ğini Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin'e sorduk. Genellikle yabancı yatırımcılarla ilişkide olan ve bu şirketlere Türkiye raporları sunan Ergin, bu saatten son dönemde müşterilerinin de istekleri doğrultusunda yararlanmaya başladıklarını ifade ediyor.

Ergin'e göre şu an için toplu konut ve lüks konut piyasasında saat 3:00 ile 4:00 arasında, ofis binaları, sanayi tesisleri ile alışveriş merkezi yatırımlarında saat 2:00 ile 3:00 arasında, otel yatırımları içinse 1:00 ile 2:00 arasında gösteriyor.

Ergin, saatin Mayıs başı itibarıyla kaçta olduğunu ise şöyle yorumluyor:

"Saatin göstergeleri, 2008 yılında tehlike dönemini işaret ediyordu. Şu anki göstergeler ise daha çok emilim dönemini yani satın alma için uygun dönemi işaret etmekte. Yılbaşından bu yana toplu konut, lüks konut, sanayi, otel piyasasında herhangi bir gelişme yaşanmadı. Bunun dışında geçen Mart ayında yapı-

lan yerel seçimlere kadar olan dönemde de saatin işleyişinde herhangi bir hareket olmadı. Konut fiyatları 2008 yılından bu yana artış göstermeden yatay bir seyir izliyordu. Artık bunun sonuna gelindi. 2009'un son çeyreğinden itibaren fiyatlarda bir artış yaşanması kaçınılmaz gibi gözüküyor. 2009'un son çeyreğinden itibaren özellikle toplu konut piyasasında büyüme yönünde bir hareket bekliyoruz. Konut piyasasında asıl hareketin 2010'un ilk çeyreğinden itibaren yaşanacağını tahmin ediyoruz."



Murat Ergin