

GAYRİMENKUL YATIRIM SAATI KAÇI GÖSTERİYOR?

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 12:00 üzerinde olan bir emlak yatırımının tepe noktada olduğu, artık alım değil satışa yönelme zamanı geldiğini anlatıyor.

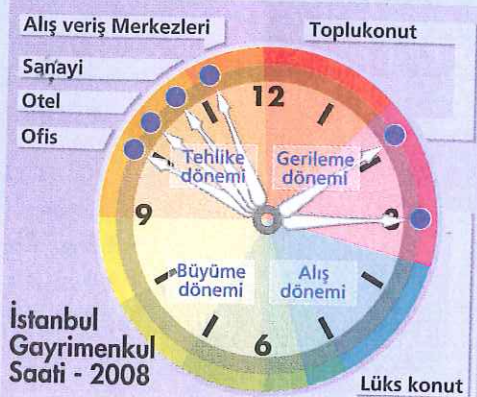
Saat bugün kaç gösteriyor?

Peki, artık Türkiye'de de kullanılmaya başlanan bu yöntemlerden biri olan GYS, şu anda kaç gösteriyor? GYS'nin aralık itibarıyla kaç gösterdiğini Kuzeybatı Gayrimenkul'ün Genel Müdürü Murat Ergin'e sorduk. Ergin'e göre şu an için toplu konut, lüks konut, depo, ofis ve alışveriş merkezleri piyasasında saat "Emilim Dönemi" olan 3:00 ile 6:00 arasında, gösteriyor.

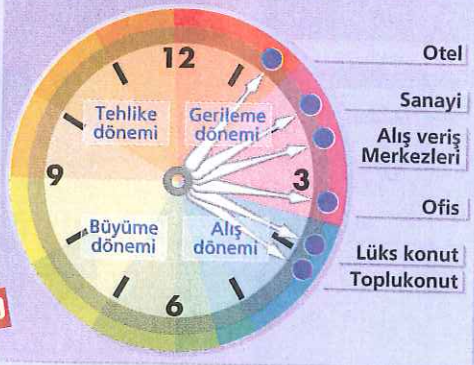
Ergin, özellikle toplu konut piyasasının artık emilim dönemini atlatarak önümüzdeki ocak ayı ile birlikte "Büyüme Dönemi" olan 6:00 ile 9:00 arasında doğru ilerlediğine dikkat çekiyor. Konut fiyatlarında "Büyüme Dönemi" ile birlikte yüzde 30 ile 40 oranında artışların yaşanabileceğine işaret eden Ergin, aralık ayı başı itibarıyla kaçta olduğunu ise şöyle yorumluyor:

"Saatin göstergeleri, 2009 Şubat ayında gerileme dönemini işaret ediyordu. Şu anki göstergeler ise daha çok emilim dönemini yani satın alma için uygun dönemi işaret etmekte.

Saat sekiz ayda 4:00'ten 6:00'ya geldi. Dolayısıyla tüm gayrimenkul yatırım türlerindeki artış yavaş oluyor. Saat yedi yılda anca bir tur yapabildi. Gayrimenkul yatırım türleri açısından bir değerlendirme yaparsak; ofis piyasasında arz talep dengesi oturdu, depolarda boşluklar var. Alışveriş merkezi yatırımları hala problemlili. Bu problem bir süre daha devam eder. Lüks konut piyasası durgun bir seyir izliyor. Toplu konuta olan talep ise her daim olduğu için fiyatları önümüzdeki dönemde kaçınılmaz olacak."



İstanbul Gayrimenkul Saati - 2009 (Mayıs)



İstanbul Gayrimenkul Saati - 2009 (Aralık)

