



The Banker

DÜNYANIN ÖNDE GELEN BANKACILIK
DERGISI EKONOMİST'TE

YapıKredi



ÖİB BAŞKAN VEKİLİ
AHMET AKSU'DAN
BAŞKENT DOĞALGAZ
İÇİN ÇARPICI YORUM

BORSA

YABANCILARIN
ŞU ANDAKİ
EN GÖZDE
HİSSELERİ

15 - 21 Mayıs 2011

Yıl 21

152273

Sayı 2011/20

3 TL

K.K.T.C. fiyatı 3.75 TL

ekonomist.com.tr



Ekonomist

ALIM ZAMANI

GAYRİMENKUL
SAATI
2011-1



• Gayrimenkul danışmanlarına göre neden alım dönemindeyiz?

• Ofis yatırımı yapacaklara çok önemli uyarılar...

DOSYA: 140 BİN KİRALIK ARAC HİZMETİNİZDE

KAPAK KONUSU

Okhan Şentürk osenturk@ekonomist.com.tr

**GAYRİMENKUL
SAATI
2011-1**

ŞİMDİ TAM ALIM ZAMANI



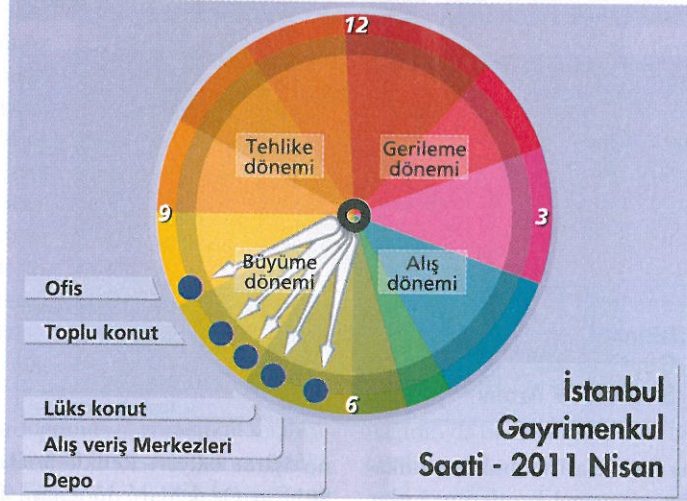
Ekonomist'in geleneksel halâ getirdiği "Gayrimenkul Saati" araştırması, tüm kategorilerde zamanın alıma çok uygun bir dilimde olduğunu gösteriyor. Yatırım uzmanları başta konut olmak üzere alışveriş merkezinden ofise kadar tüm gayrimenkul türlerinde önümüzdeki günlerde yeni bir fiyat artışının başlayabileceğini ileri sürüyor. Konut üreticileri, önümüzdeki ay yapılacak olan genel seçimlerin sektördeki hareketlilikte belirleyici olmasını bekliyor. Bu nedenle konut alıcıları açısından içinde bulunduğumuz dönem, birçok uzman tarafından cazip bulunuyor.

T

ürkiye’de konut talebi zaman zaman kabuğuna çekilse de arz hiç durmuyor. Bu yıl ardi ardına satış anonsları yapılan yepyeni projeler bunun göstergesi. İnşaat sektörünün ana kalemini oluşturan konut sektöründe işler geçen sonbahar ayları ile birlikte açıldı. Birçok konut firması, bu dönemden itibaren birbiri ardına yeni projeleri devreye soktu.

İstanbul’dan Ankara’ya, İzmir’den Bursa’ya kadar birçok büyük kentte ardi ardına satış kampanyalarına başlayan ve çoğunun adı sanı ilk kez duyulan konut projeleri dikkat çekiyor. Dergimizin 3-9 Nisan tarihli 14’üncü sayısında yer alan “124 bin konutluk yeni projeler geliyor” konulu kapak haberimiz de bunu doğrular nitelikte. Bu projelerin, kredi faizlerinde tarihin en düşük maliyetli dönemi yaşanırken satışa çıkması kuşkusuz hem konut üreticilerinin hem de tüketicilerin en büyük şansı.

Şöyle bir kısa geçmişe bakıldığında örneğin 2010’un son üç ayında sadece İstanbul’da 20’nin üzerinde konut projesi görülmeye çıktı. Şu ana kadar satışa çıkarılanlarla birlikte yeni proje sayısının 50’yi bulduğu ifade ediliyor.



Öte yandan, bilindiği gibi bir ay kadar önce Başbakan Recep Tayyip Erdoğan tarafından öncelikle Trakya’da olmak üzere neredeyse tüm Marmara bölgesindeki gayrimenkul hareketlerine ipotek koyacak kadar ‘çılığın’ bir proje açıklandı.

Marmara Denizi ile Karadeniz’i birbirine bağlayacak olan Kanal İstanbul Projesi’nin adı bile bölgedeki gayrimenkul piyasasını hareketlendirmeye yetti. Ne var ki, bölgede arsası olanlar şu anda sürecin nereye evrileceğini ve yeni fiyat dengelerinin nerede oturacağını beklemeye başlamış durumda.

Bu projeye ilgili tartışmalar gündemdeki yerini korurken, Başbakan Erdoğan, bu sefer de geçtiğimiz hafta İstanbul’u kurmayı planladıkları iki yeni şehir projesine ilişkin detayları açıkladı.

Birer milyonluk bu iki şehirden biri Avrupa Yakası’nda Karadeniz kıyısında, diğeri ise Anadolu Yakası’nda inşa edilecek. Başbakan Erdoğan’ın “Avrupa Yakası’nda 40 bin hektarlık alan üzerine, maden ocaklarının olduğu bölgede inşa edilecek” diyerek işaret ettiği bölge, Uşakmuköy’den Karaburun’a kadar uzanan yaklaşık 30 kilometre uzunluğundaki kıyı şeridini kapsıyor. Anadolu Yakası’nda kurulacak şehir için ise Kurtköy ile San-

Gayrimenkul Yatırım Saati kaç gösteriyor?

Uluslararası gayrimenkul yatırımcıları, yatırımlarını yönlendirirken, Türkiye’de henüz yeterince tanınmayan yöntemlere de başvuruyor. Bu yöntemi, aslında konut ihtiyacı olduğu için alım üzere araştırma yapanlar da dikkate alabilir. O da Gayrimenkul Yatırım Saati (GYS) adını taşıyor. Her üç ayda bir sonuçları açıklanan ve sektördeki gelişmelerin yakından izlenip, yorumlanmasıyla belirlenen bu 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 arasını gösteren gece kısmı, gayrimenkul yatırımlarının değerinin indiğini; 6 ile 12 arasındaki gündüz kısmıysa 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?

GYS, şu anda kaç gösteriyor? GYS’nin aralık itibarıyla kaç gösterdiğini bu saatin mucudi olan 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 “Büyüme Dönemi” olan 6:30 ile 8:30 arasını, gösteriyor.

Bunun anlamının artık 2008 ortasından itibaren yaşanan gerileme ve emilim dönemlerinin sona erip, artık büyüme dönemine girildiğine işaret eden Ergin, GYS’inin mayıs ayı başı itibarıyla kaç gösterdiğine ilişkin şu yorumda bulunuyor:

“Hepimiz bildiği üzere bundan sonra

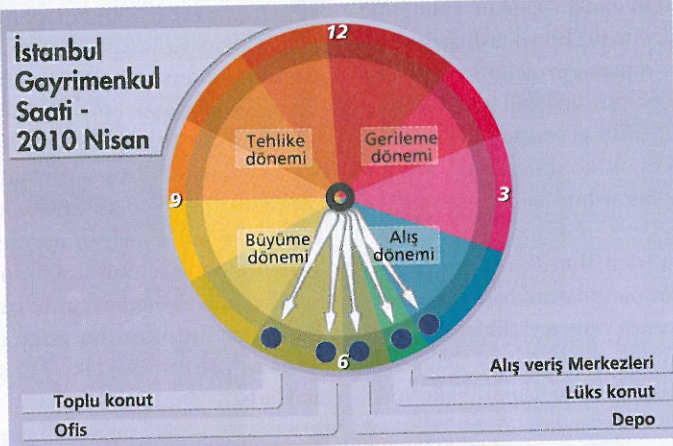
tehlike dönemi başlayacak ve muhtemelen 4 yıl içinde saat 12’ye vuracak ve bir döngüyü daha bitirmiş olacağız. Türkiye koşullarında bu tam döngü genellikle 6-7 yıllık periyotlarda tamamlanıyor. Biz şu anda periyodun ortasına doğru yaklaşıyoruz. Bu döngüde maksimum para kazanmak isteyenleri hemen alıma geçmesi ve 2014 yılı içinde satış yapması önerilir. Örneğin ofis ve AVM’lerdeki mevcut fırsatlar ofise ve toplu konuta göre daha fazladır. Merkez Bankası’nın bu yıl başında aldığı ve devam ettiği tedbirler saatin daha fazla ileri gitmesini engellemiş ve alım fırsatlarını kuvvetlendirmiştir. Ofis yatırımlarına henüz başlamamış olanların daha dikkatli olması önerilir. Çünkü arz fazlası yaklaşmaktadır ve ofisteki döngü diğer mülk cinslerinden önce tamamlanabilir. Her şeye rağmen önümüzde üç yıl kadar kesintisiz sürecek güzel bir dönem görmekteyiz. O yüzden niyeti olanların alımlara devam etmesi gerekmektedir.”

caktepe arasındaki bölge adres gösteriliyor.

Bu ortamda ev alınır mı?

Bütün bu gelişmeler öncelikle İstanbul'daki gayrimenkul hareketlerini ilginç kılıyor. Yatırımcılar bir yandan, ihtiyaç sahiplerinin yapmayı planladıkları alımlar diğer yandan... Herkes ne yapacağını, nasıl karar vermesi gerektiğini düşünüyor. İşin bir başka boyutu ise bu sıcak dönemde gayrimenkul fiyatlarının şişip şişmediği, bu nedenle biraz daha beklemenin doğru olup olmadığını soruyor herkes birbirine.

Ekonomist, belki de gelecekle ilgili en sıcak kararların aşamasında olunan bu günlerde geleneksel 'Gayrimenkul Saati'nin neyi gösterdiğine ilişkin yılın ilk araştırmasını gerçekleştirdi. Yaklaşık iki haftadır süren araştırma boyunca İstanbul'dan Ankara'ya, İzmir'den Antalya ve diğer metropol kentlerine kadar genel trendi belirlemek için birçok gayrimenkul danışmanı ile konuştuk. Ev alma hayalini bu yıla erteleyenlerin kafasındaki soru işaretlerini gidermeye çalıştık. Yani konut fiyatlarının önümüzdeki haziran ayında yapılacak olan seçim sonrası ne



tür bir seyir izleyeceği, konut arzındaki artışla birlikte ev fiyatlarında bir artış olasılığının ne olduğu, ev almak için beklenip beklenmemesi gerektiği sorularına yanıt aradık.

Fiyatlar artış eğiliminde

Bu sorulara yanıt bulabilmek için Ekonomist'in geleneksel hale gelen "Gayrimenkul Saati (GYS)" araştırmasını tekrarladık. Çünkü uluslararası gayrimenkul yatırımcıları, yatırımlarını yönlendirirken, Türkiye'de henüz yeterince tanınmayan bu yönetime de başvuruyor.

Üçer aylık dönemler halinde verileri açıklanan bu saat, sektördeki gelişmelerin yakından izlenip, yorumlanmasıyla belirlenen bir saat.

Bu saatin rakamların arasındaki bölümler, saatten çok dönemsel bir fonksiyonu

işaret ediyor. Renklerle ifade edilen bu fonksiyonların 2011'in Ocak-Mart dönemini kapsayan ilk çeyreğine ilişkin pozisyonunu gösterir veriler, geçtiğimiz ay açıklandı. Bu verilere bakıldığında saatin alım için en uygun olan bölgede yani yeşilden sarıya geçişin olduğu 8.30 ile 6.30 arasında olduğu görülüyor. Burada şunu belirtmekte fayda var; fiyatların artık

"Çok uygun bir dönemdeyiz"

Serdar İnan

İnanlar İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı



"Gayrimenkul almak için çok uygun bir dönemde bulunuyoruz. Gayrimenkul fiyatları gittikçe artacak; o yüzden ne kadar erken alınırsa o kadar

avantajlı. Şu ortamda her türlü gayrimenkul yatırım yapılabilir. Gayrimenkul fiyatlarında 2015'e kadar gittikçe artan bir yükseliş olacak. 2015'te bu artış, bugünün fiyatlarına kıyasla yüzde 50'yi bulmuş olur. Seçime kadar fiyatlar baskı altında olur ama seçimden sonra çıkışın kesin."

"Faizler yüzde 1'i geçebilir"

Cemal Onaran

Garanti Mortgage Genel Müdürü



"Aplanladığınız konut, yaşamak istediğiniz bir yer ise ve finansman durumunuz da uygunsa şu anki ortam ev alımı için doğru bir zaman

dilimi. Yakın dönemde konut fiyatlarının bir miktar artacağını ön görüyoruz. Konut kredilerinde önümüzdeki dönemde yükseliş trendi devam ederek, yüzde 1'ler seviyesini bir miktar aşabilir. Eylül'den sonra faiz oranlarında beklediğimiz artışa rağmen, sektörün büyümesinin hızlanacağını öngörüyoruz."

"Arsa fiyatları artacak"

Ömer Faruk Çelik

Sinpaş GYO İcra Kurulu Başkanı



"2010 yılında sektöre teşvikin bitmesinin ardından, satış adetleri düştü. İnşaat maliyetleri enflasyonun üstünde seyrediyor. İnşaat

malzemesinde fiyatlar artacak. Arsa fiyatları da artacak. Devam eden tüm Sinpaş GYO projelerinin, yeni satışa çıkacak etaplar ve lansmanı yapılacak yeni projelerle birlikte 2011 yılında, bin 475 adet konut satmayı hedefliyoruz. Haziran ayında Türkiye'deki seçimlerin satışları çok etkileyeceğini düşünmüyoruz."

artış eğiliminde olduğu, gerileme ve emilim (arz ve talebin dengelenmediği) dönemin sona erdiği bu bölge artık büyüme dönemi olarak kabul ediliyor.

En uygun dönem

Bunun aşağıda yer alan ayrıntılı açıklamasında görebileceğiniz gibi şu anda gayrimenkul alımı için belki de son yılların en uygun dönemi ni yaşıyoruz...

Öncelikle söylenenleri hemen aktarmakta yarar var. Konut alıcıları açısından içinde bulunduğumuz dönem, birçok uzman tarafından çok cazip bulunuyor. Çünkü ikinci el konut fiyatlarında ciddi bir düşüş var. Yani bundan beş yıl önce çok yüksek fiyatlarla konut almış olanlar, aldıkları fiyata bile konutlarını satmakta zorlanıyor. Bu nedenle yeni projeler de bu fiyatları gözeterek baz fiyatlarını oluşturuyor. Bu da ortaya oldukça cazip rakamların çıkmasını sağlıyor.

Bu konuda görüşüne başvurduğumuz gayrimenkul sektörünün önde gelen isimleri, önümüzdeki dönemde konut fiyatlarında bir artış olacağı görüşünde birleşiyor. Markalı konut üreticilerinin bazıları, önümüzdeki dönemde konut fiyatlarında kademeli olarak yüzde 5 ile 20 oranlarında bir artış olacağı yönünde öngöründe bulunuyor. Yetkililer, buna gerekçe olarak özellikle arsa maliyetlerindeki aşırı artışın konut fiyatları üzerinde yara-

100 bin TL'lik konut kredisinin aylık taksitleri

	36 ay	60 ay	90 ay	120 ay
Faiz oranı (%)*	0,70	0,76	0,79	0,81
Aylık taksit (TL)	3.152	2.082	1.557	1.306

* Belirtilen koşullar %2 komisyon karşılığında sağlanan indirimli koşullardır. İlgili mevzuat gereği sigortalıların yaptırılması müşterinin isteğine bağlı olduğundan, yıllık maliyet oranı hesaplamasına dahil edilmemiştir.



tacağı zam baskısını gösteriyor.

Konutta vade 30 yıla çıktı

Konut almak isteyenler bugünlerde çok büyük bir kararsızlık içinde kıvrıyor. Kısa bir süre öncesine kadar aylık yüzde 0.70'den 0.80'in üzerine çıkan faizler kredi kullanmalı mı, yoksa faizlerin biraz daha düşmesini mi beklemeli?

Bankacılık çevreleri, bu soruya, "Türk ekonomisindeki kırılganlık ortadayken, faizlerin düşmesini bekleyenler, yeni bir yükseliş dalgasıyla hayal kırıklığına uğrayabilirler" şeklinde yanıt veriyor.

Konut kredisi vade ve faiz oranlarındaki cazip ortam, mortgage sektörünü de hareketlendirdi. Öyle ki; konut kredilerinde vade ilk kez 30 yıla ulaştı. Şekerbank, konut finansmanı şirketi olan işbirlikçi Şeker Finans'ın temin ettiği 200 milyon dolar tutarında Deniz aşırı Özel Yatırım Kurumu (Overseas Private Investment Corporation-OPIC) kay-

nağının da bulunduğu bir portföy ile 30 yıla varan vadede konut kredisi sundu.

Faiz artabilir

Vade özelliğinden dolayı düşük taksitli, kira öder gibi ev sahibi olma olanağı veren, sadece ikametgah amaçlı konutlara yönelik kredi ile özellikle orta ve alt gelir grubundaki tüketicilerin

"Yeni bir proje satışa çıkmaz"

Nazmi Durbakayım

Teknik Yapı Holding Yönetim Krl. Bşk.



"Gayrimenkul almak için, her dönem uygun zamandır. Seçim, yaz tatili ve ramazandan sonra konut satışlarında yeni bir dönem

başlayacak. İnşaat firmalarının birçoğu 'seçim öncesinde ne kadar çok satarsak o kadar iyidir' mantığı ile hareket ederek projelerini satışa sundu. Açıkçası mayıs ortasından haziran ayının ikinci yarısına kadar yeni bir projenin satışa sunulacağını sanmıyorum."

"Bu dönem avantajlı"

Ali Dumankaya

Dumankaya İnşaat Yönetim Krl. Üyesi



"2011'in ilk yarısına kadarki olan dönemi konut alımı açısından daha avantajlı görüyorum. Özellikle içinde

bulduğumuz bu zamanda, konut fiyatlarında uzun bir dönemdir fiyat artışının olmaması ve olası fiyat artışları gayrimenkul almak için en doğru zaman olduğuna işaret ediyor. Konut satın alımları tabii ki devam edecektir ama bu ivmenin eylül'den sonra artacağını söylemek mümkündür."

"Kararlar seçimler sonrasına kalacak"

Nazan Özbaydar

SOM Değerleme Genel Müdürü



"İçinde bulunduğumuz dönem değerlendirilerek, gayrimenkul almak için uygun bir dönem.

Kısa bir süre sonra herkesi seçim telaşı saracak ve pek çok karar seçim sonrasına ertelenecek. İkinci el konutlarda kriz döneminin etkileri yavaş yavaş kaybolmakla birlikte fiyatlarda sabite yakın bir seyir izlendiğini gözlemliyoruz. Genel seçimin değerlere etkisi olacağını düşünmüyoruz."

ev sahibi olması hedefleniyor.

Uzmanlar da yavaş yavaş hareketliliğin başladığı sektörde şu an 5-10 yıl vadeler arasında 0.880'ler ile 0.90 seviyelerinde seyreden konut kredi faizlerinin önümüzdeki dönemde yüzde 1'ler seviyesini bir miktar aşabileceğine işaret ediyor. Bankacılık çevreleri, seçim öncesinde ve sonrasında piyasanın biraz daha yavaş büyüyeceğini, ancak eylül'den sonra faiz oranlarında beklenen artışa rağmen, sektörün büyümesinin hızlanacağını öngörüyor. Bununla birlikte uzmanlar, mortgage sektörünün bu yılın sonunda yüzde 25'ler civarında büyüyeceği, yılı toplam 75 milyar TL'nin üzerinde bir büyüklükle kapatacağı ifade ediyor.

Cazip kampanyalar

Konut sektörü baharla birlikte cazip kampanyalı bir döneme girdi. Markalı konut üreten firmalar, birbiri ardında yeni projelerini görücüye çıkarırken, bir yandan da elde kalan stoklarını eritmek için cazip kampanyalar ile tüketicinin karşısına çıkıyor.

Konut üreticilerinin düzenlediği birbirinden cazip kampanyalarla inşaat sektörü yeniden hareket kazandı. Görücüye çıkan yeni projelerin yanı sıra, satışı devam eden bir çok projede, birbirinden cazip kampanya başlatıldı. Sadece yüzde 1 peşinat isteyip 48 ay taksitlendirenler, hiç peşinat istemeyip aylık

Yıllara göre kullandırılan konut kredisi miktarı

(katılım bankaları hariç)

Yıl	Miktar (Milyar TL)	Değişim Oranı (%)
2008	37,658	-
2009	42,658	13.3
2010	57,496	34.8
2010 (Nisan)	46,253	-
2011 (29 Nisan)	67,100	45.0

Mart ayında il bazında konut satış fiyatları ve kira değerleri

(2011)	Satılık (TL/m ²)				Kiralık (TL/m ²)			
	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Aralık	Ocak	Şubat	Mart
Adana	597	608	617	624	3.33	3.31	3.31	3.29
Ankara	847	858	867	872	4.20	4.19	4.21	4.23
Antalya	786	777	784	788	3.83	3.84	3.85	3.89
Bursa	929	917	913	912	4.46	4.48	4.46	4.43
İstanbul	1.290	1.300	1.310	1.314	6.92	6.96	6.98	7.00
İzmir	1.065	1.066	1.067	1.068	4.87	4.90	4.87	4.88
Kocaeli	857	864	876	878	4.30	4.32	4.36	4.36

taksitleri de 12 ay öteleyenler ve banka kredili ödemelerde bile yüzde 10 indirim yapanlar var.

İkinci ve birinci el konutlardaki durum

Garanti'nin desteğiyle Reidin.com ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli'ndeki ikinci el ve yeni konutlara yönelik hazırlanan emlak endekslerinin 2011 Mart ayı raporu yayınlandı. Reidin.com

EmlakEndeks'e göre, Adana, geçtiğimiz mart ayında bir önceki aya göre ikinci el satılık konut fiyatlarında metrekare başına yüzde 1,13'lük değer artışıyla, fiyatların en fazla yükseldiği il oldu. Aynı dönem içinde ikinci el konut satış fiyatları Ankara'da yüzde 0,58 Antalya'da yüzde 0,51; İstanbul'da yüzde 0,31; İzmir'de yüzde 0,09 ve Kocaeli'nde yüzde 0,23 oranında arttı. Satış fiyatları yüzde 0,11 azalan Bursa, fiyatların en fazla değer kaybettiği il oldu.

Reidin.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'nin Mart 2011 sonuçlarına göre ise yeni konut satış fiyatları mart ayında bir önceki aya göre yüzde 0,19 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 6,17 oranında artış gösterdi. Satış fiyatları martta bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde yüzde

"Bugünkü fiyatlar bulunmayabilir"

Tamer Çiçekçi

Reha Medin Emlak Hizmetleri Gnl. Md.



"Bugün arzin tükenmek üzere olmasından dolayı bugünkü fiyatlara konut almanın yakın dönemde gittikçe güçleşeceğine

kesin gözüyle bakmaktayız. İçinde bulunduğumuz dönem gayrimenkul almak için en cazip dönem. Kısa dönemde yaklaşan secim ve yaz tatilini düşünürsek, son 4-5 aydır yaşanan yavaş yükseliş sonbahara kadar aynı şekilde devam edecektir."

"Kumaş takım elbiseden pahalı"

Altan Elmas

Sur Yapı Yönetim Kurulu Başkanı



"İstanbul'da arsa fiyatları çok yüksek. Tabiri caizse kumaş takım elbiseden pahalı. Bu sebeple tüketici açısından bitmiş ürün almak daha doğru bir yatırım. Arz oluşan

bölgelerde fiyatın yukarı çıkmasına pek bir ihtimal yok. Bu bölgelerde maliyet baskısı nedeniyle bir parça artış bekliyorum. Bu bazı yerlerde yüzde 5-10 olabilir. Bazılarında 15-20'lere çıkabilir. Seçimle ilgili sürpriz beklentiler yok ve herhangi bir belirsizlik ortamı söz konusu değil."

"Yüksek sezondayız"

Tamer Özyurt

Özyurtlar İnşaat Yönetim Kurulu Bşk.



"Şu anda gayrimenkul almak için çok uygun bir dönemdeyiz. Bir kere emlak sektörü açısından yüksek

sezondayız. Fiyatlarda yükseliş yok. Aksine yapılan kampanyalarla indirim ve uygun taksit seçeneği sunuluyor. Aslında her şey önümüzdeki ay yapılacak genel seçimlerin sonucuna bağlı. Seçim sonrasında tek parti iktidarı çıkarsa piyasalar güven tazeler satışlar artar bu da fiyatları yükseltir."

0,37; 2+1 daire tipinde yüzde 0,28; 4+1 daire tipinde yüzde 0,10 oranında arttı. 3+1 daire tipinde bir değişim yaşanmadı.

AVM-çarşı ve arsa

Tabii gayrimenkul saati deyince artık sadece konut algılamak gerekiyor. Özellikle yatırımlarını gayrimenkulde değerlendirmek isteyen nakit sahibi yatırımcılar için son yıllarda yapılan AVM ve Ofis projeleri dışında cazip gelişme bölgelerindeki araziler de ciddi birer alternatif olarak öne çıkıyor.

Örneğin, Kanal İstanbul, "iki yeni şehir" projeleri ile birlikte bir arazi ve arsa yatırımları da ciddi bir potansiyel olarak öne çıkacak. Gerek Kanal İstanbul, gerekse bunu bütünler olarak İstanbul'un Avrupa Yakası'na kurulacak olan bir milyonluk şehrin çevresinde yaratacağı ekosistemin boyutunu söylemeye gerek yok herhalde. Örneğin her iki projenin yer alacağı ilçe, köy ve beldelelerdeki arazilerin fiyatı şimdiden ikiye katlanmış durumda. Ne var ki; öncelikle Kanal İstanbul Projesi'nin geçeceği istikamet ile bir

milyonluk iki şehirden birisinin yer alacağı Uskumruköy ile Karaburun arasındaki Karadeniz'e yakın olan köylerin çoğunun orman köyü olduğu ve arazilerinin büyük bir kısmının Hazine'ye ait olduğunu hatırlatalım. Mevcut imarlı arazilerin ise çoğu zaten 5-10 yıl öncesinden el değiştirmiş bulunuyor. Arazi almak isteyenlerin bu nedenle son derece dikkatli olması gerekiyor. Kanal ve iki şehir projesi nedeniyle alınan bu arazilerin elde kalma olasılığını gözardı etmemek gerek.

Gayrimenkulde yeni trendler

Tüm bunların dışında son dönemde gayrimenkulde trend stüdyo ve 1+1 daire tipleri ile ofis projelerine kaymış durumda. Özellikle konut üreticileri, talebin 100 bin TL ve altındaki konutlarda yoğunlaşması ile birlikte, uygulamaya koydukları yeni konut projelerinde stüdyo ve 1+1 gibi küçük daire tiplerine ağırlık vermeye başladı. Büyük-lükleri 35 metrekareden başlayıp 77 metrekare arasında değişen stüdyo daireler, satışa çıkarılmaz hızla tüketiliyor.

Bankaların konut kredi faiz oranları (12.05.2011-%)

Banka	60 ay	72 ay	84 ay	96 ay	120 ay
HalkBank	0.83	0.85	0.85	0.86	0.86
Anadolubank	0.99	0.99	1.05	1.05	1.05
Yapı Kredi	0.87	0.88	0.88	0.88	0.88
Denizbank	0.85	0.89	0.89	0.89	0.89
Finansbank	0.9	0.93	0.95	0.97	1.00
Garanti	0.89	0.9	0.9	0.9	0.92
TEB	0.83	0.83	0.83	0.86	0.86
HSBC	0.87	0.89	0.89	0.91	0.91
Akbank	0.97	1.07	1.07	1.07	1.07
İNG Bank	0.89	0.99	0.99	0.99	0.99
Citibank	0.83	0.89	0.89	0.89	0.89
Abank	0.85	0.87	0.87	0.95	0.95
DD Mortgage	0.86	0.89	0.89	0.89	0.89
Şekerbank	1.02	1.02	1.02	1.02	1.05
AlbarakaTürk*	0.84	0.91	0.93	0.98	0.98
İş Bankası	0.95	1.05	1.05	1.05	1.05
BankPozitif	1.29	1.39	1.39	1.39	1.39
Ziraat Bankası	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95
VakıfBank	0.92	1.02	1.02	1.02	1.02
Fibabanka	1.18	-	-	-	-
TekstilBank	0.95	0.99	0.99	1.05	1.05
Kuveyttürk*	0.99	1.14	1.14	1.14	1.14
Şekerfinans	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
Türkiye Finans*	1.01	1.01	1.09	1.09	1.09

*Katılım Bankası kâr oranı

"İyi projeler prim yapacak"

Münir Özkök

Mar Yapı Yönetim Kurulu Başkanı



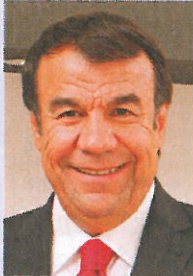
"Türkiye'nin geçmiş global krizden minimum etkilenmiş olması ve ekonomimizin yukarıya doğru hareketlenmesi gayrimenkul

sektörünün de ateşleşmiştir. Önümüzdeki seçimlerden sonra ekonomik istikrarın süreceğini olarak öngörmekteyiz. Bizce gayrimenkulün türüne bakmaksızın nitelikli projeleri seçip alım yapmak için doğru bir zamandayız. Beklentimiz doğru seçilmiş projelerde fiyatların seçim sonrasında en az yüzde 10-15 prim yapmasıdır."

"İvme hızlanacak"

Nurettin Eroğlu

Eroğlu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı



"Önümüzdeki dönemde konut fiyatlarında artış yaşanacağı görüşündeyim. Haziran ayında yapılacak seçimlerin gayrimenkul

piyasasını etkileyeceğini düşünmüyoruz. Coğrafyası ve genç nüfusu ile gelişen ve büyüyen güçlü ekonomimizin yansımalarını yoğunlukla hissettiğimiz gayrimenkul sektörünün hızlanan bir ivme ile yükselişine devam edeceği görüşündeyiz."

"Büyüme sınırlanacak"

Alper Turgut

Kredipazari.com Genel Müdürü



"Merkez Bankası(MB) zorunlu karşılık oranlarını artırması bütün kredilerde büyümeyi azaltacaktır. 2010 yılının son çeyreğinde yaşanan

yüzde 10 civarındaki büyümenin 2011 yılına yansımayaacağını düşünüyoruz. Faiz artışlarının konut kredisi sektöründe yıllık büyümeyi yaklaşık yüzde 25 ile sınırlayacağını tahmin ediyor ve 2011 yılının son 9 ayında (Nisan-Aralık 2011) sektörde yaklaşık (katılım bankaları da dahil) 10 milyar TL konut kredisi kullanımı bekliyoruz."