



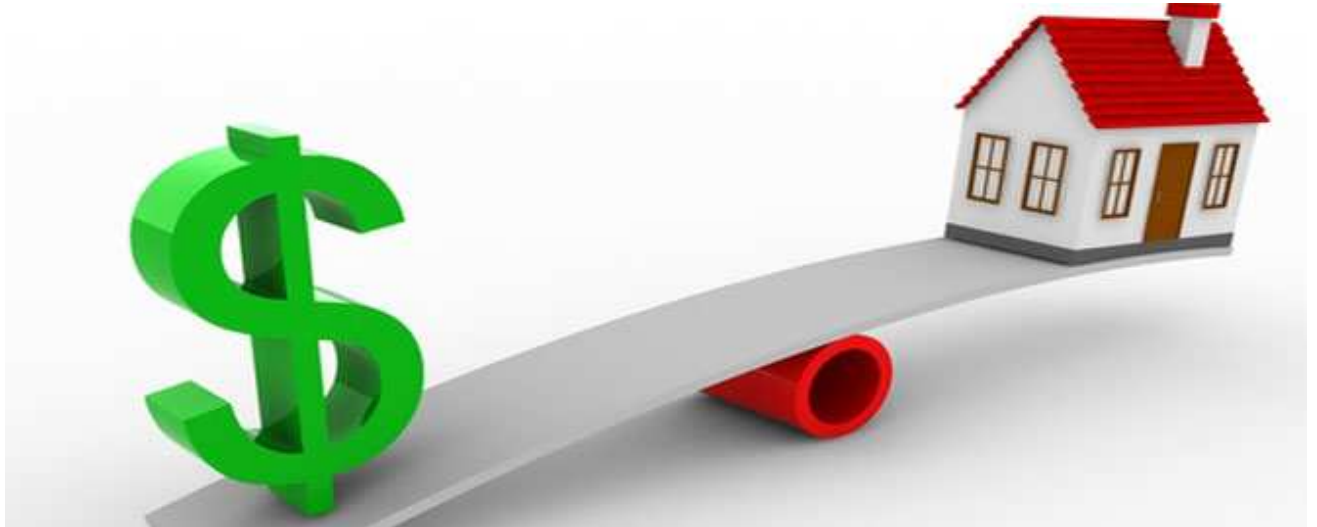
milliyetemlak.com
TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK EMLAK SİTESİ

Gayrimenkul Alımı İçin Uygun Zaman Geldi mi?

Türkiye'de konut talebi zaman zaman kabuğuna çekilse de arz hiç durmuyor. Bu yıl ardı ardına satış anonsları yapılan yepyeni projeler bunun göstergesi

18 Mayıs 2011

Emlak Haberleri



Türkiye'de konut talebi zaman zaman kabuğuna çekilse de arz hiç durmuyor. Bu yıl ardı 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.

[Crown Residence hakkında tüm detaylar için tıklayın!](#)

İstanbul'dan Ankara'ya, İzmir'den Bursa'ya kadar birçok büyük kentte ardı ardına satış kampanyalarına başlayan ve çoğunun adı sanı ilk kez duyulan konut projeleri dikkat çekiyor.

Bu projelerin, kredi faizlerinde tarihin en düşük maliyeti 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 görücüye çıktı. Şu ana kadar satışa çıkanlarla 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 harekederine 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'a 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, Uskumruköy'den Karaburun'a kadar uzanan yaklaşık 30 kilometre uzunluğundaki kıyı şeridini kapsıyor. Anadolu Yakası'nda kurulacak şehir için ise Kurtköy ile Sancaktepe arasındaki bölge adres gösteriliyor.

[Şehr-i Nar hakkında tüm detaylar ve görseller için tıklayın!](#)

Bu ortamda ev alınır mı?

Bütün bu gelişmeler öncelikle İstanbul'daki gayrimenkul hareketlerini ilginç kılıyor. Yatırımcılar bir yandan, ihtiyaç sahiplerinin yapmayı planladıktan alımlar diğer yandan... Herkes ne yapacağını, nasıl karar vermesi gerektiğini düşünüyor. İşin bir başka boyutu ise bu sıcak dönemde gayri menkul 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 kenderine kadar genel trendi belirlemek için birçok gayrimenkul danışmanı ile konuştuk. Ev alma hayalini bu yıla erteleyenlerin kafasındaki som işarelerini 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 yöntem 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 verilerine 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 artış eğiliminde olduğu, gerileme ve emilim (arz ve talebin dengelendiği) 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 dönemini 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 fiyadlarla konut almış olanlar, aldıkları fiyata bile konudanni satmakta zorlanıyor. Bu nedenle yeni projeler de bu fiyadan gözeterek baz fiyadanm oluşturuyor. Bu da ortaya oldukça cazip rakamların çıkmasını sağlıyor.

Bu konuda görüşüne başvurduğumuz gayrimenkul sektörünün önde gelen isimleri, önümüzdeki dönemde konut fiyaüanda bir artış olacağı görüşünde birleşiyor. Markalı konut üreticilerinin bazdan, önümüzdeki dönemde konut fiyadannda kademeli olarak yüzde 5 ile 20 oranlannda bir artış olacağı yönünde öngörüde bulunuyor. Yetkililer, buna gerekçe olarak özellikle arsa maliyetlerindeki aşırı artışın konut fiyatları üzerinde yaratacağı zam baskısını gösteriyor.

Konutta vade 30 yıla çıktı

Konut almak isteyenler bugünlerde çok büyük bir kararsızlık içinde kıvraniyor. 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 kırılma ortadayken, faizlerin düşmesini bekleyenler, yeni bir yükseliş dalgasıyla hayal kırıklığına uğrayabilirler" şeklinde yanıt veriyor.

[KentPlus Newport hakkında detaylı bilgi için tıklayın!](#)

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 iştiraki Şeker Finans'ın temin ettiği 200 milyon dolar tutarında Denizaşırı Özel Yatırım Kurumu (Overseas Private Investment Corporation-OPIC) kaynağının da bulunduğu bir portföy ile 30 yıla varan vadede konut kredisi sundu.

Faiz artabilir

Vade özelliğinden dolayı düşük taksidi, kira öder gibi ev sahibi olma olanağı veren, sadece ikametgah amaçlı konutlara yönelik kredi ile özellikle orta ve alt gelir grubundaki tüketicilerin 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 birçok projede, birbirinden cazip kampanya başlatıldı. Sadece yüzde 1 peşinat isteyip 48 ay taksitlendirenler, hiç peşinat istemeyip aylık 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.

AVM-çarşı ve arsa

Tabii gayrimenkul saati deyince artık sadece konut algılamamak 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 gayrimenkul saati açısından 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 beldelerdeki 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 510 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. Büyüklükleri 35 metrekareden başlayıp 77 metrekare arasında değişen stüdyo daireler, satışa çıkar çıkmaz hızla tükeniyor.

Gayrimenkul Saati - 2011 Nisan 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 itibariyle 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 itibariyle 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 Őu anda periyodun ortasına doğru yaklaŐıyoruz.

Bu d6ngüde maksimum para kazanmak isteyenleri hemen alıma geömesi ve 2014 yılı içinde satış yapması 6nerilir. 6rneğin ofis ve AVM'lerdeki mevcut fırsatlar ofise ve toplu konuta g6re daha fazladır. Merkez Bankası'nın bu yıl baŐında aldığı ve devam ettiği tedbirler saatin daha fazla ileri gitmesini engellemiŐ ve alım fırsatlarını kuvvetlendirmiŐtir. Ofis yatırımlarına henüz baŐlamamıŐ olanların daha dikkatli olması 6nerilir. Çünkü arz fazlası yaklaŐmaktadır ve ofisteki d6ngü diğer mülk cinslerinden 6nce tamamlanabilir. Her Őeye rağmen 6nümüzde 6 yıl kadar kesintisiz s6recek g6zel bir d6nem g6rmekteyiz. 0 y6zden niyeti olanların alımlara devam etmesi gerekmektedir."

Kaynak: Ekonomist