

EVA'NIN PERİSKOBU

2015 yılını geride bıraktığımız döneme baktığımızda dünyadaki ve ülkemizdeki dinamiklere rağmen ikinci elde konut satışlarının devam ettiğini görüyoruz. 2015 senesinde seçimlerin psikolojisine rağmen kentsel dönüşüm, bina yenileme, konut ihtiyacı derken sektör zor da olsa kendini devam ettirdi. Rakamlarla sektöre baktığımızda; TÜİK tarafından açıklanan 2015 yılının 11 ayında yapılan konut satışlarını, 2014 yılı 11 ayı ile kıyasladığımızda satışların önceki yıla göre yaklaşık % 11 oranında arttığını tespit edebiliyoruz. Bu tablo da genel seçimlere rağmen konut alım satımında hareketliliğin devam ettiğini bize ispat ediyor. Diğer taraftan ise konut kredisi faiz oranlarının sürekli arttığı dövizin de TL'miz karşısında değer kazandığı bir başka gerçek. Bankalar her taraftan faizleri arttırdı, gerek ipotekli konut kredisi gerekse mevduat faizleri son 28 ayın en yüksek seviyelerinde. Krediler bu kadar yüksekken kim kredi kullanacak diye aklımızdan geçirip hemen rakamlara bakıyoruz, rakamlar düşüncelerimizi doğrulamıyor. Yılsonu takribi konut kredileri kullanımının yaklaşık 143 milyar TL olarak açıklanacağını hesaplıyoruz. 2015 senesi kasım sonu itibari ile ipotekli konut satışları kümülatif rakamı, toplam satışların içinde % 34 iken, 2014 senesinin aynı döneminde de aynı oranda olduğu görülüyor. Her şeye rağmen kredi kullanımı devam ediyor. Tüketicinin morali uzun zamandır düşük, ama yılın son iki ayında güven endeksi rakamları da yükseliyor. Bu da sevindirici bir haber.

Ekim Haberleri



Yabancıya Konut Satışına Teşvik çalışmaları sürüyor

Ekonomi Bakanı Nihat Zeybekçi yaptığı açıklamada, Bakanlığın yabancıya konut satışının döviz kazandırıcı hizmet kapsamı içine alınması için çalışmalar yaptığını ifade etti. Zeybekçi, Türkiye'nin en önemli ihraç kalemlerinden ve döviz gelirlerinden olan konut sektörünün döviz kazandırıcı gelirler kapsamına alınması kadar doğru bir talebin olamayacağını belirtti. Ayrıca, yurtdışına ürün satarak Türkiye'ye döviz girdisi sağlanıyorsa, bunun desteklerinden yararlanılması gerektiğini vurguladı. Konut sektöründeki farklı KDV uygulamasının ve dolaylı vergiler sorununun da çözülmesi, tanıtım, fuar, seyahat gibi giderlerinin de desteklenmesi gerektiğini sözlerine ekledi. Yabancı alımlarının döviz kazandırıcı hizmetlere alınması gayrimenkul sektörüne yabancıların ilgisini arttıracığından sektör açısından çok güzel bir gelişme olduğunu düşünüyoruz.



Antalya Arena Stadı Türkiye'nin ilk enerji üreten kompleksi oldu



2014 yılında yapımına başlanan 33 bin kişilik Antalya Arena Stadı'nın inşaat çalışmaları bitti. Çatısındaki güneş enerji panelleri ile günde ortalama 7 bin 200 kilowatt/saat enerji üretme kapasitesine sahip stad, Türkiye'nin ilk enerji üreten spor kompleksi. Ayrıca, stad dünyada kapasitesiyle en fazla enerji üreten spor kompleksi olma özelliğine sahip. Tam daire şekliyle arena görünümünü andırmakta olan stadın, ses ve görüntü sistemi de bitmiş durumda. Ülkemizdeki diğer futbol sahalarından farklı olarak stadın 16 bin metrekarelik çatısı, tribünlerin üzerini kapatmakta. Çatısının 12 bin metrekarelik bölümündeki 1,4 megawatt güce sahip güneş panelleri sayesinde Eylül ayı ortalarından itibaren şehir şebekesine elektrik sağlanıyor.

Sektörü sevindiren gelişme :İmar yönetmeliği değişikliği ertelendi

İnşaat sektörünün yakından takip ettiği imar yönetmeliği değişikliği bir yıl daha ertelendi. Bakanlık; imar yönetmeliğinde değişiklikler yapıldığını, bu konu ile ilgili olarak odalarla, özel sektörlerle görüşmelerde bulunduğunu, ancak inşaat sektörünün erteleme talebinin dikkate alınarak imar yönetmeliği değişikliğinin bir yıl daha ertelenmesine karar verildiğini açıkladı. Gayrimenkul sektörü bu haberle sevindi.



Peki yerli yatırımcılar sektörü canlı tutmaya çalışırken yabancı yatırımcılar nasıl bir tavır sergiliyor? Yabancı yatırımcılar da döviz krizini fırsata çevirmeye çalışıyor diyebiliriz. Yabancıların 2015 senesinde toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında yapmış oldukları yatırımın geçen senenin aynı dönemine kıyasla %28 daha fazla olduğu görüyoruz. Körfez ülkelerinin aynı dönemlerdeki kıyaslamasına baktığımızda %54 daha fazla yatırım yaptıklarını bir gerçek. Doların değerlendirilmesinin getirdiği ilave ivme ile bu yatırımların artarak devam edeceğini öngörmekteyiz.

Her seçim döneminde olduğu gibi bu seçim döneminde de piyasada bir bekleme psikolojisi söz konusu oldu, bir yıla iki seçim dönemi sığdırmayı başaran ülkemizde bu süre oldukça uzun sürdü. Ancak bu iki bekleme birçok açıdan gayrimenkul sektörüne zarar verdi, bunun etkilerini uzun vadede göreceğiz.

İşin özeti gayrimenkul sektörü olarak 2023 yılı hedeflerine giderken; 2015 yılında kaybettiklerimizi kazanmamız için 2016'da koşmamız gerek. Sadece yasama ve yürütmeye değil biz gayrimenkul sektörü oyuncularının, geliştiricilerin, danışmanların yani tüm tarafların doğruları göstermek, düzeltilmesini sağlamak için çok çalışması gereken zor bir yıl geliyor, aksi durumda gelecek nesillerin haklarını yemiş olacağız.

Düşündüren Sözcükler

Dünyada hiçbir şeyi daha kötü yapmadan daha ucuza satamaz.
Bir malın ve bir emeğin sadece fiyatına bakmak, bazı hileleri kabul etmek demektir.

Konut Fiyat Artışında 2012 'de bu yana bakıldığında Türkiye Dünyada 2. Sırada yer alıyor



The Economist dergisi tarafından 21 ülkeyi kapsayan konut fiyatları endeksi dikkate alınarak yapılan araştırma sonucuna göre, Türkiye konut fiyat artışında son 3 yıllık verilere göre Hong Kong'dan sonra 2. sırada yer almakta. Bu endekse göre, Türkiye'de konut fiyat endeksi 2012 yılının ilk çeyreğinden itibaren yüzde 61,4 artış göstermiş durumda. Ülkemizde konut fiyatlarının yıllık yüzde 18,8 arttığı ilk sırada yer alan Hong Kong'un ise konut fiyatlarının 2012 yılının ilk çeyreğinden itibaren yüzde 20,8 arttığı ülke olmuştur. Ayrıca Fransa, Çin, İtalya, Singapur ve Yunanistan ise yıllık olarak konut fiyatlarının gerilediği ülkeler olarak yer almıştır.

Manhattan'da Büyük Alım

Brookfield Property Partners LP ve Qatar Investment Authority, New York'un en batısında yer alan Manhattan'da inşaatı devam eden ve 8.6 milyar dolar değerindeki karma kullanım projesine ortak bir girişimde bulundu. 2019 yılında tamamlanması planlanan ve içerisinde 62 kattan oluşan bir bina, 844 bağımsız bölümden oluşan rezidans kulesi ve 67 katlı bir ofis kulesi bulunan, toplamda 650 bin m²'lik 5 binadan oluşan projenin açık arttırması, hukuk firması Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP tarafından yürütülecek. Qatar Investment Authority projenin %44 hissesini satın almayı planladıklarını duyurdu.



Kasım Haberleri



Konut finansmanı sözleşmeleri yönetmeliği yürürlüğe girdi

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Mayıs 2015 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Konut

Finansmanı Sözleşmeleri yönetmeliği, 28 Kasım 2015 tarihi itibarıyla yürürlüğe girdi. Bu yönetmelik tüketicinin korunmasına yönelik çok sayıda düzenlemeyi de beraberinde getiriyor. Yönetmeliğe göre, tüketici borcunu erken ödeyebilecek, tüketicinin izni olmadan sigorta yapılamayacak, krediye ilişkin açıklan hesaplara sınırlamalar getirilecek, tüketicinin açık talimatı olmaksızın, konut finansmanı sözleşmeleriyle ilişkili kredili mevduat hesabı sözleşmesi yapılamayacak. Sektörü bu açıdan yorucu günler bekliyor.

Nihayet : Çanakkale Boğaz Köprüsü güzergahı belirlendi

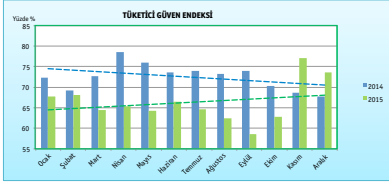
Çanakkale ilimize yapılması netleşen Boğaz Köprüsü'nün güzergahının belirlenmesiyle birlikte Gelibolu ve Lapseki'deki arazi fiyatları yükselmeye başladı. Arazi yatırımı yapanların yoğun ilgisi altında olan bölgede arazi sahibi köylüler, tarlalarının değerlendirilmesinden memnunlar. Çanakkale Boğaz Köprüsü için ilk olarak Sarıçay - Kilitbahir güzergahı belirlenmiş, ancak tarih Gelibolu Yarımadası'na zarar vereceği düşüncesiyle Sütluçe(Gelibolu) – Şekerkaya (Lapseki) olarak değiştirilmiştir.



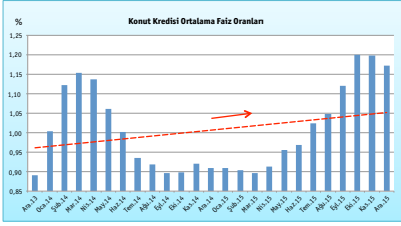
Kredilerde Son Durum



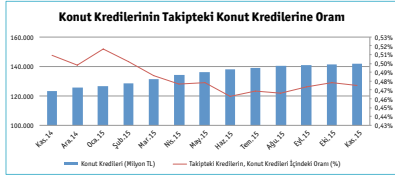
Tüketici Güven Endeksi



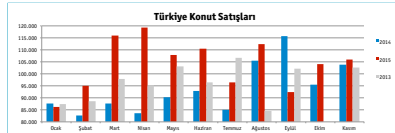
Konut Kredi Faiz Oranları



Konut Kredilerinin Takipteki Konut Kredilerine Oranı



Türkiye Konut Satışları



İnşaat sektörü mevzuat sadeleştirme çalışmaları tamamlandı

Maliye Bakanlığı yaptığı açıklama ile inşaat sektörünün beklediği mevzuat sadeleştirme çalışmalarının sona erdiğini belirtti. Bakanlık; kayıt dışında hiçbir sektör bırakılmayacağını, mükellefin kafasında karışıklığa neden olan anlaşılmaz, inşaat sektörü dahil uzun mevzuatların her alanda sadeleştirileceğini ifade etti. Bunun sonucunda inşaat sektörünün vergisini hangi kritere göre nasıl ödeyeceğinin daha net görebileceğini vurguladı. Sadeleştirme çalışmaları bitirildiğinde, sektörün önü açılacak, devlet vergisini düzenli alacak, kayıt dışılık önlenmiş olacak. Ümit ediyoruz ki Türkiye kayıt dışılığta önümüzdeki yıllarda olumlu gelişmeler gösterecek.



Gayrimenkul Yatırım Fonları geliyor

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım fonlarının kurulabilmesinin önünü açan tebliğini yayınlamasının ardından gayrimenkul yatırım fonları hareketlendi. Bu sistemle, yatırımcılar fon üzerinden arsa, konut, alışveriş merkezi, otel, hastane, lojistik merkezi gibi farklı gayrimenkullere yatırım yapma fırsatı bulacaklar. Ayrıca, sistem bireysel olarak yapılamayan büyük ölçekli ve daha verimli gayrimenkullere yatırım yapma imkanı sağlayacak. Yapılardaki kaçaklar ve eksikler nedeni ile bu fonların portföye alacak makul gayrimenkul bulmaları kolay olmayacak.



İstanbul'da yeni projelerle fiyatlar yükselmeye devam ediyor

İstanbul ilimizin Avrupa yakasında inşaatı devam eden 3. Havalimanı ile birlikte hayata geçirilmesi planlanan Yenişehir Projesi Avrupa yakasında fiyatların oldukça yükselmesine neden oluyor. Bu projenin de etkisiyle Arnavutköy, Yeniköy, Hadımköy, Başakşehir ilçeleri gibi üçüncü köprü ve havalimanı güzergahındaki arsa fiyatlarının geçen yıla oranla ciddi artışlar gösterdiği bu artışların yer yer %100'e kadar çıkabildiği görülmekte. Ne demişler "İstanbul'un taşı toprağı altın."

Aralık Haberleri



Türkiye Konut fiyatlarının en hızlı arttığı ülke

Uluslararası alanda konut sektörünü ele alan analizleriyle bilinen Knight Frank şirketi tarafından açıklanan küresel konut fiyatları endeksinde göre konut fiyatlarının en hızlı arttığı ülke Türkiye olarak belirlendi. Yeni Zelanda ve Avustralya Türkiye'yi takip eden ülkeler oldu. Avrupa'nın birincisi ise İsveç oldu. Çin ise konut fiyatlarının yüzde 2 değer kaybettiği ülke olarak açıklandı. Ekonomik krizin yaşandığı Yunanistan'da ise fiyatlar düşüş gösterdi. Bu endekste değerlendirmeye alınan 55 ülkeden 45'inde konut fiyatlarının artış gösterdiği görüldü.



Bir Hikayeyi Paylaşalım İstedik

HARRAN EVLERİ – ŞANLIURFA



Harran, Şanlıurfa ilimizin 44 km güney doğusunda yer alan ilçesidir. Buradaki evler Harran evleri olarak adlandırılır. 150-200 yıl öncesi yapıldığı bilinen Harran evlerinin özelliği, bindirme tekniğiyle yapılan, külah şeklinde kubbeleri olan yapılar olmasıdır.



Kubbeli evler ikili, üçlü, dörtlü, beşli ve altılı gruplar halinde olup içeriden kemerlerle birbirlerine bağlanmıştır. Böylece geniş mekanlar elde edilmiştir. Ayrıca bu yapılarda içerinin aydınlık olması ve dumanın dışarıya çıkmasının sağlanması amacıyla kubbelerin üstü açık bırakılmıştır. Kubbelerde bölgenin iklimsel özelliklerinden dolayı kerpiçle birlikte tuğla da kullanılmıştır. Evlerin içerden 5 metreye varan yüksekliği vardır. Kubbe ve duvarları içerden ve dışardan balçık sıva ile örülmüştür ayrıca evler yazın serin ve kışın sıcak olma özelliğine sahiptir.

Harran Evleri, 1979 yılında arkeolojik ve kentsel sit alanı olarak ilan edilerek, koruma altına alınmıştır. Ayrıca bu evlerden biri 1999 yılında restore edilmiş ve Harran Kültür Evi olarak turizm hizmetine sunulmuştur.



Toplumsal değerleri koruyan binalar geliyor



Yeni Çevre ve Şehircilik Bakanımız Fatma Güldemet Sarı yaptığı bir konuşmada, bir mahalleyi içine alacak kapasitede inşa edilen yüksek binaların değer yargılarımızı, komşuluk ilişkilerimizi unutturduğunu belirtti. Yeni dönemde toplumsal değerlerin korunmasına yönelik çalışmalara öncelik verileceğini, daha alçak binalar inşa edilmeye yönelik çalışmalar yapılacağını açıkladı. Ayrıca şehircilik kadar çevrenin de önemli olduğunu ifade etti. Keşke büyük şehirlerde güvenli duvarlardan çıkabilsek de eski mahalle kavramına dönebilsek.

Konut hesabı uygulaması yüzde 15 katkı sağlıyor

Emekli ve dar gelirli vatandaş konut sahibi yapmaya yönelik konut hesabı uygulaması 2016'da başlayacak. Konut hesabı uygulaması ev almak için konut hesabı açan ve yüzde 25 peşinat biriktiren vatandaşa yüzde 15 katkı sağlayacak. Ayrıca bu uygulama ile emekli ve dar gelirli vatandaşlara da 250 TL taksitlerle konut sahibi olma imkanı doğacak. Bu uygulamanın konut satışlarında da hareketlilik yaratması beklenmektedir.



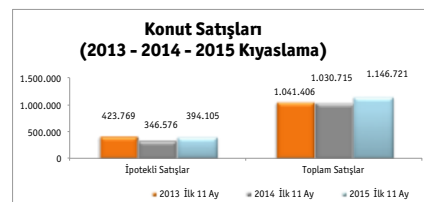
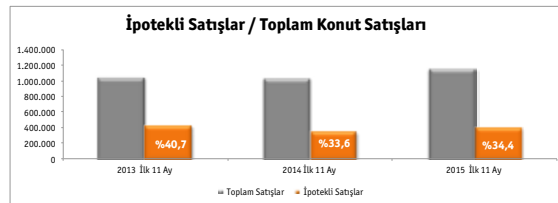
Eylem planında gayrimenkul sektörü unutulmadı



Hükümetin açıkladığı eylem planında gayrimenkul sektörünü ilgilendiren birçok husus yer alıyor. Plana göre sektörle ilgili ilk 3 ayda 3 düzenleme, 6 ayda 9 düzenleme, 1 yıl içinde de 6 düzenleme planı var. İmar rantı vergisi, DOP ve KOP uygulama değişiklikleri, Belediyelerin Değer artış payı alması, gelir vergisi kanunda değişiklikler, gayrimenkulden elde edilen kazançların vergilendirilmesinde değişiklikler eylem planının en önemli maddeleri arasında yer alıyor. Ayrıca hasılat paylaşımı ve arsa sahibinin kendi mülkü üzerinde yapacağı geliştirme işlerinden alınan vergilerin de değişmesi sözkonusu. Kentsel Dönüşümde Kullanılacak Gayrimenkul Sertifika Modeli'nin hayata geçirilmesi de planlar arasında.

İpotekli Ve Peşin Konut Satışlarında 11 Aylık Gelişim

Türkiye İstatistik Kurumu yılın ilk 11 ayına ait konut satışları verilerini yayınladı. Bu verilere göre yılın ilk 11 ayında konut satışlarının geçen senenin aynı dönemine kıyasla hemen hemen aynı olduğu ancak ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki payının son 3 yılda yaklaşık %6 düştüğü görülüyor.



Ödüller... Ödüller...



Londra'dan Sancaktepe Belediyesi'ne 2 ödül

*Londra'da düzenlenen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri (International Property Awards)'den Sancaktepe Belediyesi yeni hizmet binası en iyi mimari, Dr. Kadir Topbaş Kültür Merkezi ise en iyi Kültür Merkezi ödülü aldı.



İstanbul'da yapılan Sign Of the City Awards 2015 ödülleri sahiplerini buldu.

*En İyi Pazarlama Kampanyası Ödülü; devam eden projeler kategorisinde DKY İnşaat'ın DKY Kartal Projesi'ne verildi.



Sign Of the City'den Soyak'a 3 ödül

*Tamamlanan Projeler Kategorisinde En İyi Rezidans
*Devam Eden Projeler Kategorisinde En İyi Pazarlama Kampanyası
*Devam Eden Projeler Kategorisinde En İyi Müstakil Konut ödülleri

Sign of the City'den Nef'e 3 ödül

*Vizyon Projesi ile En İyi Sosyal Sorumluluk Projesi Ödülü
*Nef Merter 12 projesiyle Devam Eden En İyi Karma Kullanımlı Proje ödülü
*İş GYO ile birlikte gerçekleştirilen İn İstanbul Gala projesi ile Devam Eden En İyi Mimari Tasarım (Özel Sektör) ödülü

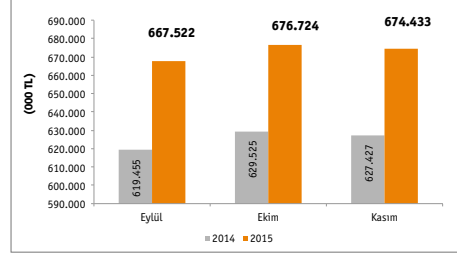
Sign Of the City'den Torunlar'a 2 ödül

*Torun Tower ile En İyi Ofis ödülü
*Mall of İstanbul ile En İyi AVM" ödülü



Takipteki Krediler Kredi Miktarıyla Eşit Oranda Büyüyor

BDDK'nın en son açıklamış olduğu verilere göre, 2015 Kasım Ayı'nda konut kredileri içinde, takipteki konut kredi miktarı sadece %0,48 seviyelerinde. Bu rakam 2014 Kasım'da %0,51' idi. Takipteki kredilerin toplam kredi hacmi içindeki büyüklüğünün kredi miktarıyla aynı hızda büyümediğini daha yavaş büyüdüğünü görüyoruz. Konut sektörünün nabzını gösteren göstergeler arasında bu çok önemli bir veri.



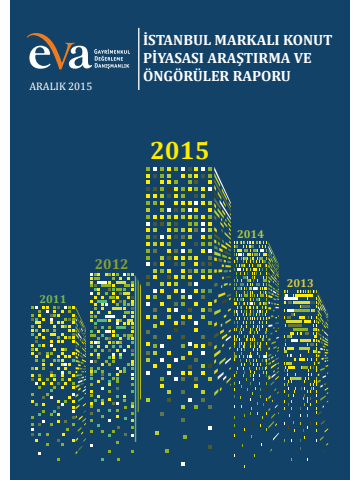
EVA'dan Haberler

EVA

Yayınlandı!

Şirketimizin her sene hazırladığı "İstanbul Markalı Konut Piyasası Araştırma ve Öngörüler" başlıklı araştırma raporu çıktı. Çalışma kapsamında İstanbul'da bölgelere göre arz edilen konut tipleri, KDV' den arındırılmış fiyatları, bölge bazlı ve bölgelerde tip bazlı değer artışı, ilçelere göre markalı konut oranları ve bölgelere göre konut satış hızları ve değerlendirmeler yer alıyor. Anadolu ve Avrupa yakasının verilerini ayrı ayrı inceleyen ve analiz eden 2015 çalışması, 1242 markalı konut projesinde yer alan yaklaşık 500 bin konutu mercek altına alıyor. Çalışma markalı projelerinin bulunduğu bölgeler bazında geçmiş 3 yılın karşılaştırmalı verilerini, her sene değerlendirilen bölgeleri ve üç yılda toplam bileşik olarak en fazladan en aza değer artışı gösteren bölgeleri kapsamaktadır. Ayrıca raporda şehrin altyapı ve gelişimi analiz edilmiş ve değer artışı sinyali veren bölgeler ve durağanlık gösteren bölgelerde tespit edilerek ortaya konulmuştur. Rapor İstanbul konut sektörünün durumuna ve geleceğe ışık tutuyor.

Raporu temin etmek için rapor@evagyd.com adresi ile irtibata geçebilirsiniz.



BİZE ULAŞIN



Yayınlayan:
EVA Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.

Şubelerimiz:
İstanbul Merkez | Ankara | Antalya | Bursa
Diyarbakır | İstanbul Avrupa | İzmir
Kayseri | Sakarya | Trabzon

Bostancı E-5 Kavşağı
Tariki Has Sokak Tavukçuoğlu
İş Merkezi No:2 K:5-6-7-8 34742
Bostancı Kadıköy/İstanbul

www.evagyd.com

mail@evagyd.com
Tel: 0216 665 36 36

PERİSKOP AJANDA



Etkinlik	Tarih	Yer	İletişim
IV. İnşaat ve Konut Konferansı	26 Ocak	Marriott Hotel, Asia	http://www.insaatkonferansi.com/2016/
Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi	4-5 Şubat	InterContinental Otel	http://yesilbinalarzirvesi2016.org/
MIPIM Fuan 2016	15-18 Mart	Cannes, Fransa	http://www.mipim.com/
Antalya City Expo/Şehircilik ve Teknolojileri Fuan	16-18 Mart	Antalya Expo Centre	http://www.anfascityexpo.com/
Uludağ Ekonomi Zirvesi	25-26 Mart	Grand Yazıcı Otel, Uludağ	http://www.uludagekonomi-zirvesi.org/?event=uludag-ekonomi-zirvesi-2016
International Property Show	11-13 Nisan	Dubai, World Trade Center	www.internationalpropertyshow.ae

Ofis
Anyorsanız
Bakınız



Bu bir ilandır



Gayrimenkul Etüdlere
Pazar Etüdlere
Geliştirme ve Fizibilite



AKADEMETR

2015 Markalı Konut
Piyasası Araştırma ve
Öngörüler Raporu



Haberler değişik yayın organlarından temin edilmiş, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından seçilmiş, düzenlenmiş ve yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu alındığı yayın organlarının sorumluluğundadır.

"Periskop bir ISI Emerging Markets
içerik ortağı yayımdır"

www.securities.com