

AÇIK YATIRIM

 TURKISHBANK GROUP



**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
& TurkishBank Gayrimenkul
Sektörü Raporu – Ağustos 2024**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TurkishBank AÇIK YATIRIM işbirliğiyle çeyreklik periyodlarla yatırımcılarımıza sektör hakkında en detaylı ve güvenilir bilgiyi alması amacıyla hazırladığımız Gayrimenkul Sektörü Ağustos 2024 raporunu bilginize sunarız.

İÇİNDEKİLER:

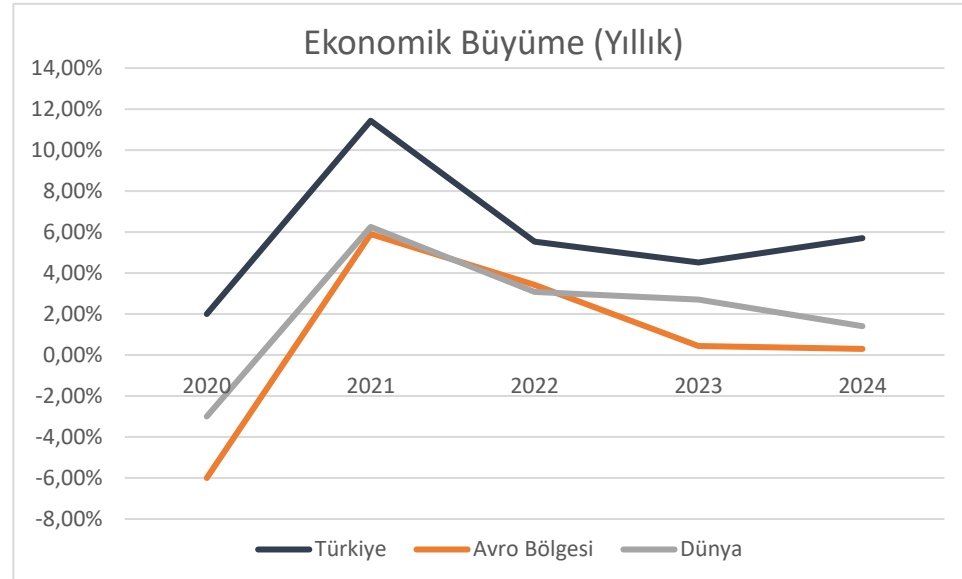
- 2024 Global ve Yurtiçi Ekonomik Görünüm
- Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2024: Enflasyon, Konut Satışları ve Beklentiler
- İnşaat Maliyet Endeksi: Yükselen Trend, Enflasyonla Karşılaştırma ve Sektörel Etkiler
- TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE): Enflasyon, Faiz Politikaları ve Piyasa Dinamikleri Etkisi
- TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi: 2022-2024 Analizi
- İnşaat Sektörü Güven Endeksi - Son 3 Yılda Değişen Eğilimler
- İnşaat Sektöründe Talep Yetersizliği, Finansman Sorunları ve İşgücü Eksikliği;
- Konut Satışlarındaki Gelişmeler Faiz Artışları: 2021-2024 Yılı Analizi
- Satış Fiyatları Ve Kira Değerleri İlişkisi, Yatırım Geri Dönüş Süreleri Konusundaki Gelişmeler
- Konut, Ticari, Arsa Gayrimenkul Yatırımları Değerlendirmesi 2024 Yılı
- Alternatif Yatırım Olarak Gayrimenkul Araçlarının Performansı: 2022-2024 Analizi
- Türkiye'de konut yatırımının cazibesini kaybetmesi üzerine Türk yatırımcının yurtdışına yönelimi
- Gayrimenkul- Sermaye Piyasaları İlişkisi- Gayrimenkul Yatırım Fonları

2024 Global ve Yurtiçi Ekonomik Görünüm

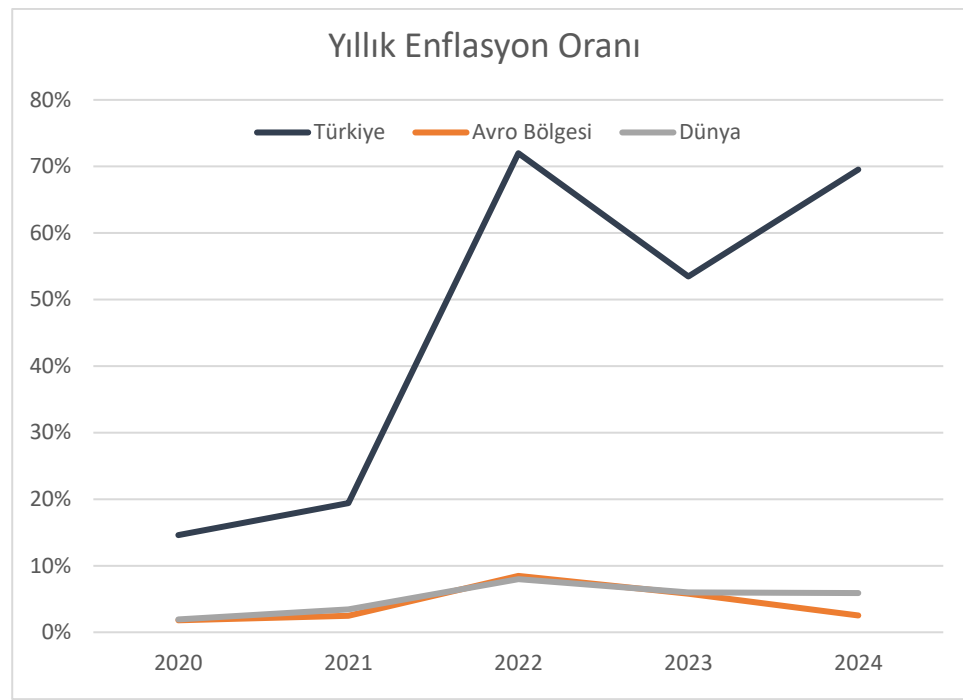
2024 yılı 2. Çeyrek sonunda, küresel enflasyonun sona yaklaştığı beklentisiyle birlikte finansal piyasalarda olumlu gelişmeler yaşanmaktadır. Küresel faiz oranlarının düştüğü, küresel hisse senetlerinin yaklaşık %20 arttığı ve şirketler ile devletlerin borçlanma maliyetlerinin belirgin şekilde azaldığı görülmektedir.

Bu durum, küresel finansal koşulların rahatladığını ve gelişmekte olan piyasalara sermaye girişlerinin arttığını, bazı öncü ekonomilerin ve düşük gelirli ülkelerin uzun bir aradan sonra hükümet tahvili ihracı yaptığını göstermektedir.

Küresel ekonomik yavaşlamanın yumuşak geçeceğine dair güven artmaktayken Türkiye ekonomisi 2023 %4,5 ve 2024 yılı ilk çeyreğinde %5,7 ile Avro Bölgesi ve Dünya ortalaması üzerinde büyüdü. Bu büyümeyi, özel tüketimde (%12.8 reel artış), yatırımlarda (%8.9) ve kamu harcamalarında (%5.2) güçlü artışlar destekledi. İhracatlar %2.7 daralırken, ithalatlar %11.7 artarak büyümeyi frenledi.



Yüksek faiz oranlarının stres testinden geçen küresel finansal sistem, gelişmekte olan piyasaların ve finansal kurumların istikrarını korumuştur.



2022'nin sonlarından itibaren küresel tüketici fiyat enflasyonundaki keskin düşüş, 2023 ortalarında enerji fiyatlarındaki artış ve hizmetlerdeki katı çekirdek enflasyon nedeniyle durakladı ve bu düşüş trendinin küresel olarak 2024 boyunca devam etmesi bekleniyor. S&P Global Market Intelligence analistleri, yıllık küresel tüketici fiyat enflasyonunun 2023'te tahmin edilen %5,6'dan 2024'te %4,7'ye düşmesini öngörüyor.

Türkiye'de Enflasyon ise Ocak 2024'te %64,86 Haziran 2024'de %71,6 olarak gerçekleşti. Enflasyondaki artışın yılın üçüncü çeyreğinde düşüşe geçmesiyle cari işlemler dengesinin 2024 Q2' den itibaren iyileşmesi öngörülüyor. Genel bütçe açığının deprem iyileştirme ihtiyaçlarına rağmen 2024'te yüksek kalması bekleniyor.

Döviz kuru istikrarındaki iyileşme, liranın istikrarlı değer kaybı ve portföy girişlerinde artış ve Türk varlıklarına yönelik CDS'lerde önemli düşüş 2024 ilk çeyreğinde Merkez Bankası rezervlerinin toparlanmasına katkıda bulundu; cari açık, 2022'deki 49.1 milyar dolardan 2023 yılında 45.4 milyar dolara (GSYİH'nin %4.2'si) düştü. Önümüzdeki dönemde, politika sıkılaştırması ve küresel büyümedeki yavaşlama nedeniyle ekonomik büyümenin 2024'te %3.0'a düşmesi, Enflasyonun Mayıs 2024'te zirve yapmasının ardından yavaş yavaş düşmesi, cari işlemler dengesinin 2024'ten itibaren iyileşmesi öngörülüyor. Genel bütçe açığının deprem iyileştirme ihtiyaçlarına rağmen 2024'te yüksek kalması beklenmektedir.

Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2024: Enflasyon, Konut Satışları ve Beklentiler

2024 yılının ilk altı ayında Türkiye'deki gayrimenkul piyasası, ekonomik belirsizlikler ve yüksek enflasyonun etkisi altında kaldı. Enflasyon oranlarının yüksek seyretmesi ve konut kredisi faiz oranlarının yüksekliği, tüketici alım gücünü olumsuz etkileyerek kredili konut alımlarını önemli derecede düşürmüştür.

2023 Temmuz ayından itibaren başlayan konut fiyat artış hızında yavaşlama bu yıl da devam etti. Şubat 2024 itibarıyla, Aralık 2019'dan bu yana ilk kez konut fiyat endeksi (KFE) yıllık bazda enflasyonun altında kaldı ve mart, nisan ve mayıs aylarında da bu trend devam etti. Endeksin trendinin 2024'ün ikinci yarısında benzer şekilde olacağını öngörüyoruz.

Ağustos 2023'ten itibaren konut alımlarında ipotekli alımların azalması ile piyasa büyük ölçüde nakit işlemlere yöneldi. Markalı konut projelerinde az da olsa vadeli satışlar devam ederken, nakit alımlar için takas yöntemi popüler hale geldi. Özellikle evini büyütmek veya yenilemek isteyen tüketiciler, eski evlerini geliştirici firmalara verip belirli dönemlerde ara ödemelerle yeni konut satın alma gibi modeller görülmeye başlandı.

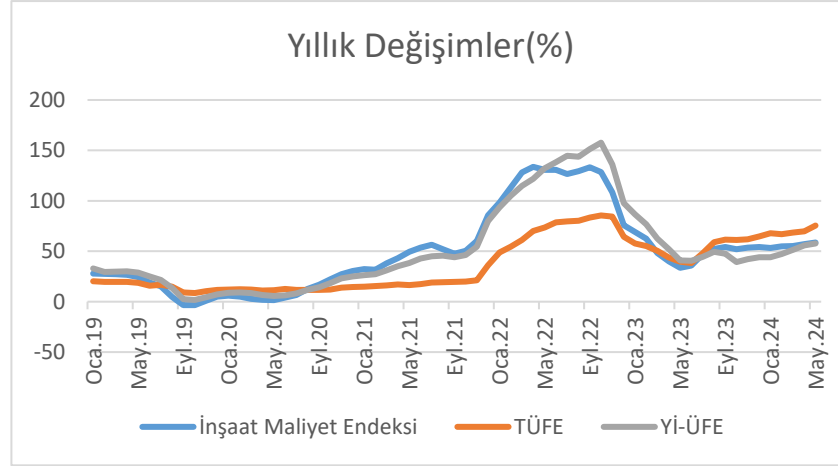
Kira fiyatları, satış fiyatlarındaki artışı bir miktar geriden takip etse de Mayıs ayı ile birlikte TÜFE içindeki konut harcamaları yıllık artışı %93,21'e çıkmıştır.1 Ocak 2024'te yürürlüğe giren, konutların turizm amaçlı kiralanmasına yönelik düzenleme, kısa dönemli kiralamalarda gerilemeye neden olmuş, kısa dönemli kiralamaların uzun dönem kirasını düzenli ödeyen kiracılara kaydığı görülmüştür.

Kentsel dönüşüm projeleri, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi ve modern yaşam alanlarının oluşturulması açısından önemli olmaya devam etmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artış ve satışlardaki yavaşlamaların etkisi ile yeni proje talebi mevcut konut geliştiricilerinde henüz istenen düzeye gelmemiştir.

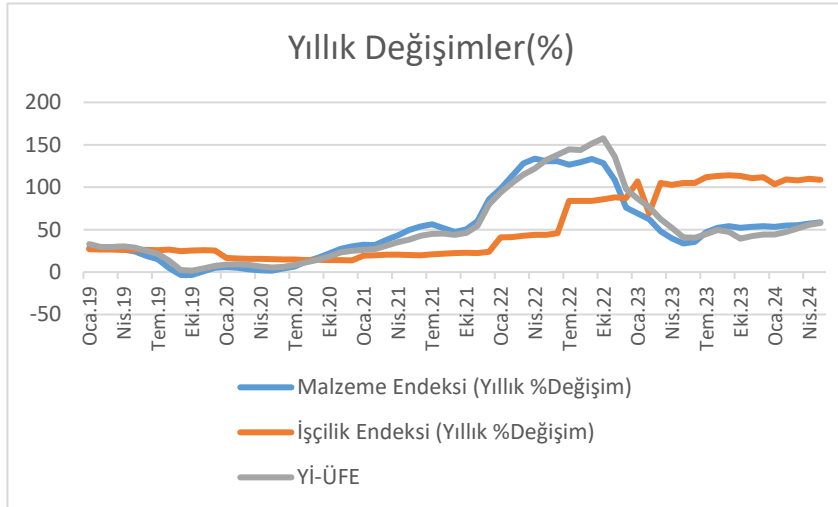
Genel olarak, 2024 yılının ilk altı ayında Türkiye'deki gayrimenkul piyasası, yüksek seyreden enflasyon verileri, zayıf yabancı ilgisi ve krediye erişimdeki kısıtlarla birlikte durağan bir dönem geçirmiştir. Yılın ikinci yarısının da benzer şekilde devam edeceği öngörülmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi: Yükselen Trend, Enflasyonla Karşılaştırma ve Sektörel Etkiler

İnşaat maliyet endeksi, inşaat sektöründeki malzeme, işçilik ve hizmet maliyetlerinin zaman içindeki değişimini ölçen bir göstergedir. ÜFE ve dövizden oldukça etkilenen inşaat maliyet endeksi, 2021 son çeyreğinden itibaren artış trendinden önemli derecede etkilenmiştir. 2022 yılı malzeme endeksindeki artışın, 2023 ise işçilik endeksindeki artışın yüksek seyrettiği yıllar olmuştur.

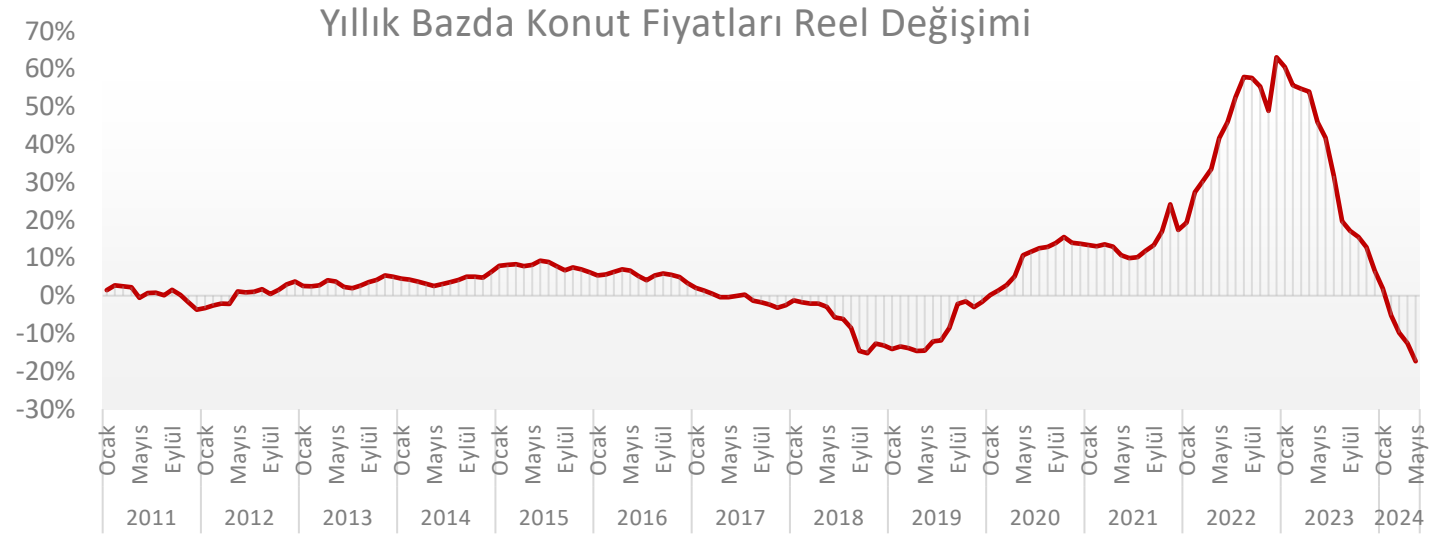


2024 Mayıs ayı verilerine göre işçilik endeksi yıllık %108,93 artış ile Mart 2023'den itibaren 15 aydır yüzde yüzün üzerinde artış oranına sahip olmaya devam etmektedir. Malzeme endeksinde ise yıllık artış %58,75 seviyesinde gerçekleşmiştir. Artan inşaat maliyetleri yeni proje başlangıçlarının azalmasında ve arzın daralmasında önemli bir paya sahiptir.



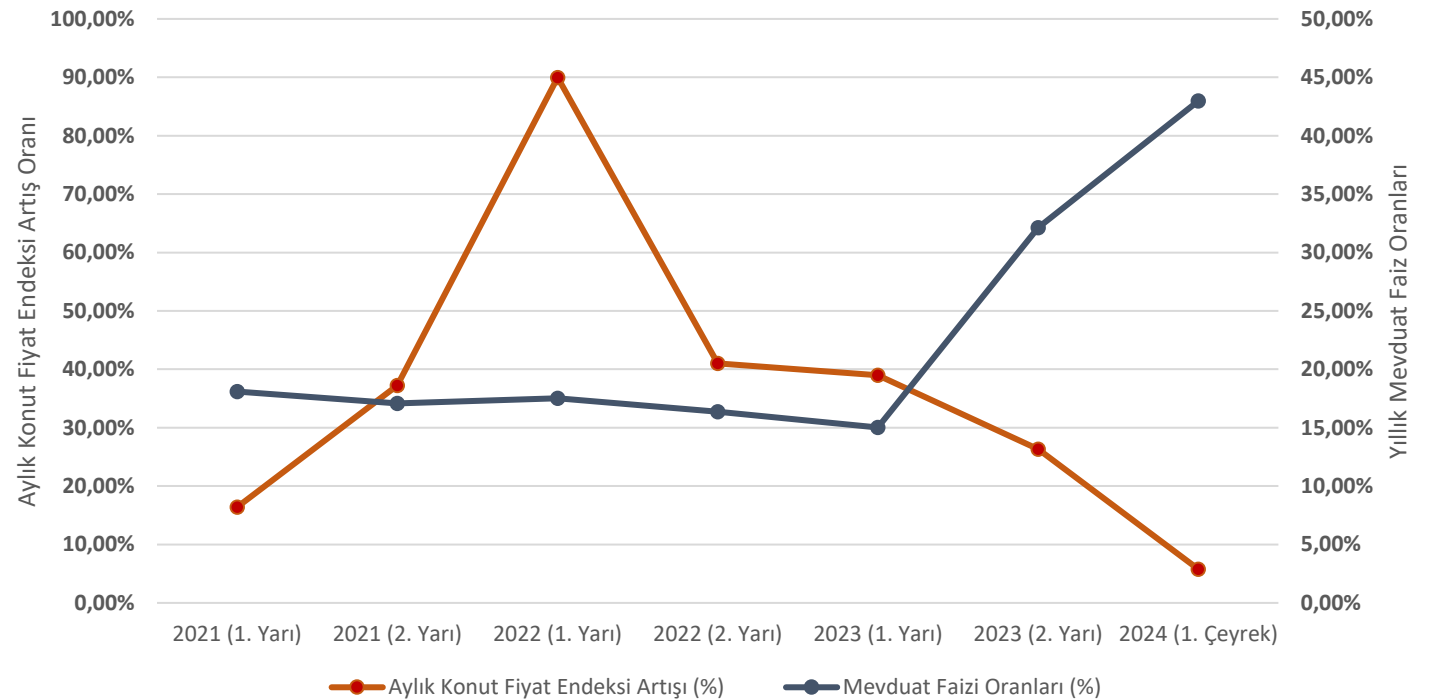
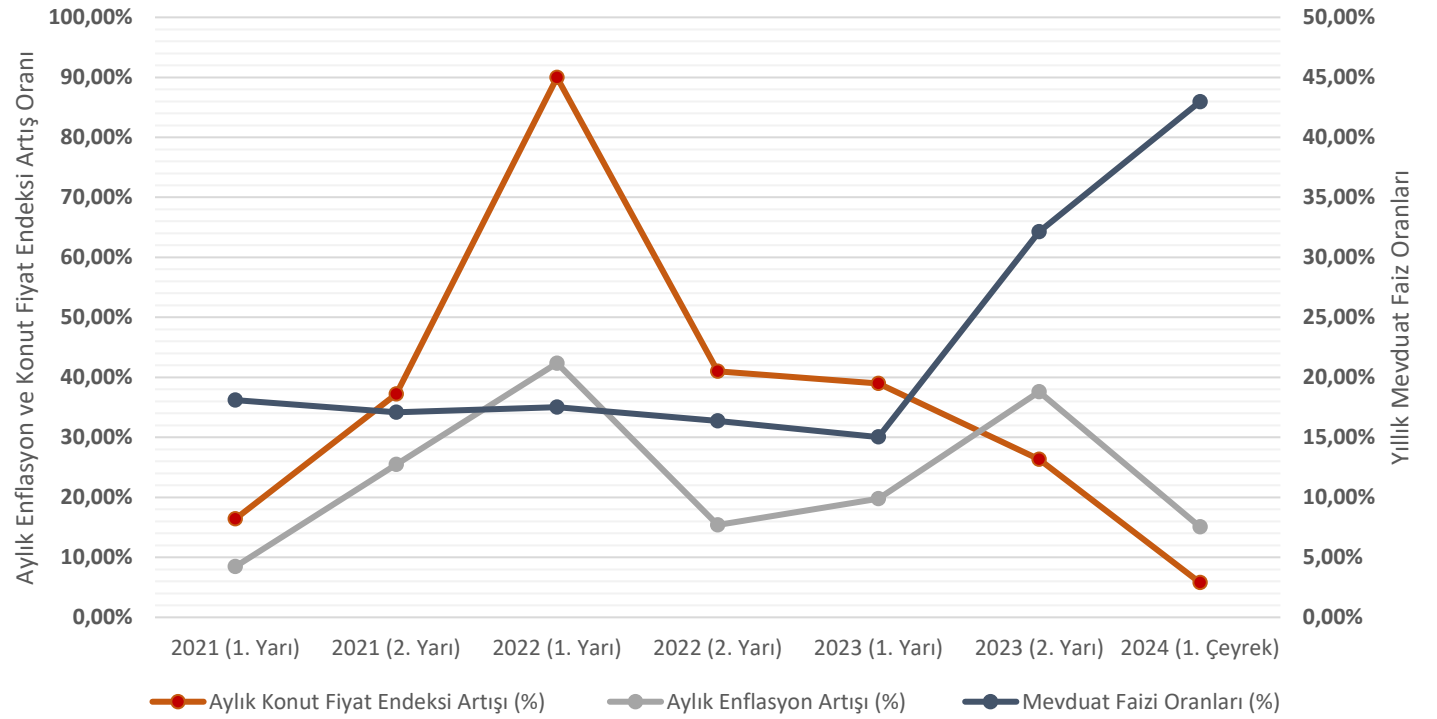
TCMB Konut Fiyat Endeksi: Enflasyon, Faiz Politikaları ve Piyasa Dinamikleri Etkisi

Konut fiyat endeksi Ağustos 2017 ile Aralık 2019 tarihleri arasında reel değişimde negatif bölgede kalmıştır. Bu durumun ortaya çıkmasında kuşkusuz ilgili dönemdeki yeni konut inşaatlarının tarihi zirve yaparak arzın çok artması ile konut kredisi faiz oranlarının ilgili dönemin bir bölümünde görece yüksek olması etkisi yüksek idi. 2020 yılında Covid-19 Pandemisi döneminde yapılan konut kredisi kampanyası ile birlikte konutun değeri düzenli bir artış seyrine girmiştir. Reel değişimin çift haneye çıktığı ilk tarih Mayıs 2020 olup, bu trend 43 ay boyunca neredeyse aralıksız devam etmiş, Aralık 2022'de %63 reel değişim oranı ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Temmuz 2023'den itibaren ise aylık endeks değişimi enflasyonun altında kalmaya başlamıştır. 2024 Şubat ayından itibaren KFE yeniden reel değişimde enflasyonun altında kalarak negatif bölgededir.



Yılın önümüzdeki aylarında da bu trendin devam edeceği öngörülmektedir. Konut değerlendirme raporlarında konutların değerinde reel olarak düşüş gözlenmemekle birlikte, satılık konut fiyatlarında istenen rakamların satış süresi uzadıkça düşürülebildiğini görüyoruz. Diğer taraftan nakit alımların yoğun olduğu bir dönemde olmamız nedeniyle alıcının belirleyici olduğunu söyleyebiliriz.

Konut birim fiyatı olarak Türkiye geneli için Mayıs ayı KFE verilerinde yaklaşık 33.500 TL/m² açıklanırken, İstanbul 47.300 TL/m², Ankara 27.000 TL/m² ve İzmir 38.900 TL/m² seviyelerindedir.

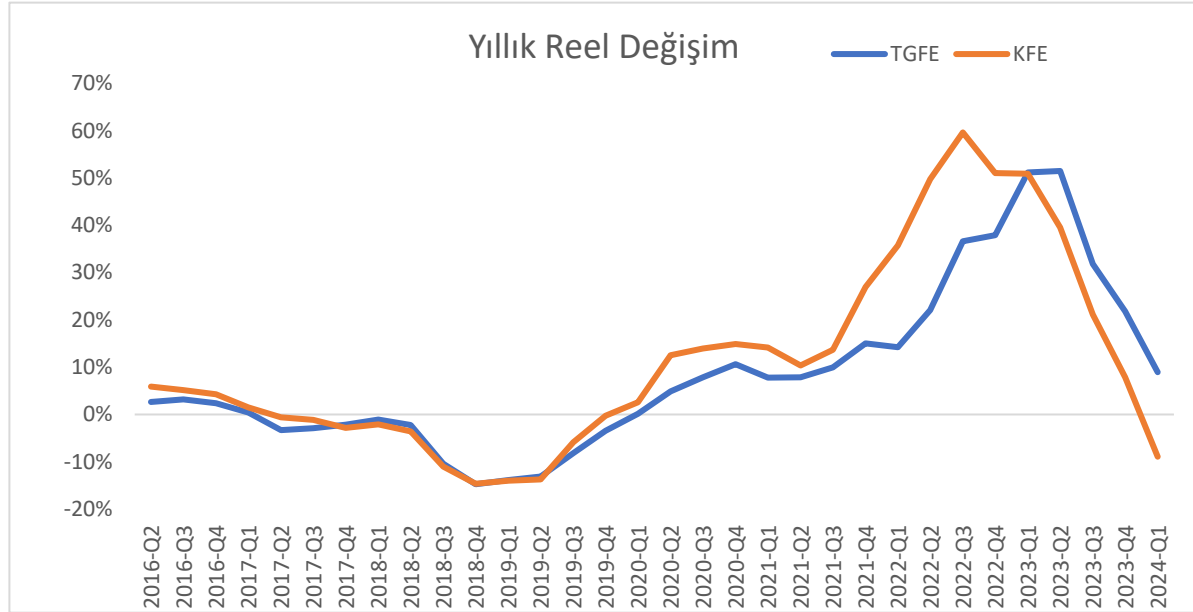


TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi: 2022-2024 Analizi

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), TCMB tarafından ilk defa 2024 yılında açıklanmaya başlamıştır. Değerleme kuruluşlarının Bankalar için hazırladığı ofis ve dükkan değerleri verilerinden oluşmaktadır.

Ticari gayrimenkul piyasası Pandemi döneminde konuta göre daha fazla yavaşlamış idi. 2022 yılı itibarıyla normalleşmeye başlayan ticari gayrimenkul piyasasında 2024 ilk yarısının hareketli geçtiğini söylemek mümkündür. Özellikle 6 Şubat depremleri sonrasında Depreme Hazırlık kapsamında ofislerini daha yeni binalara taşıma ve yedekleme merkezi oluşturma ihtiyacı, değişen çalışma modeli ve alan ihtiyaçlarına istinaden ofislerin taşınmaları bu dönemin en belirgin trendleri olmuştur.

2024 ilk çeyreğinde yıllık %81,7 oranında artan endeks reelde %8,9 oranında artmıştır. TGFE genel itibarıyla Konut fiyat endeksi trendini oldukça yakınsayarak Pandemi'ye kadar devam etmiş, Pandemi sonrasında ise KFE çok daha yüksek oranda artış göstermiştir. 2023 ilk çeyreğinden itibaren KFE reel artış oranı ticari gayrimenkulün altında kalmaya devam etmektedir. TGFE'nin yılın ikinci yarısında da konutun üzerinde olacağı öngörülmektedir.



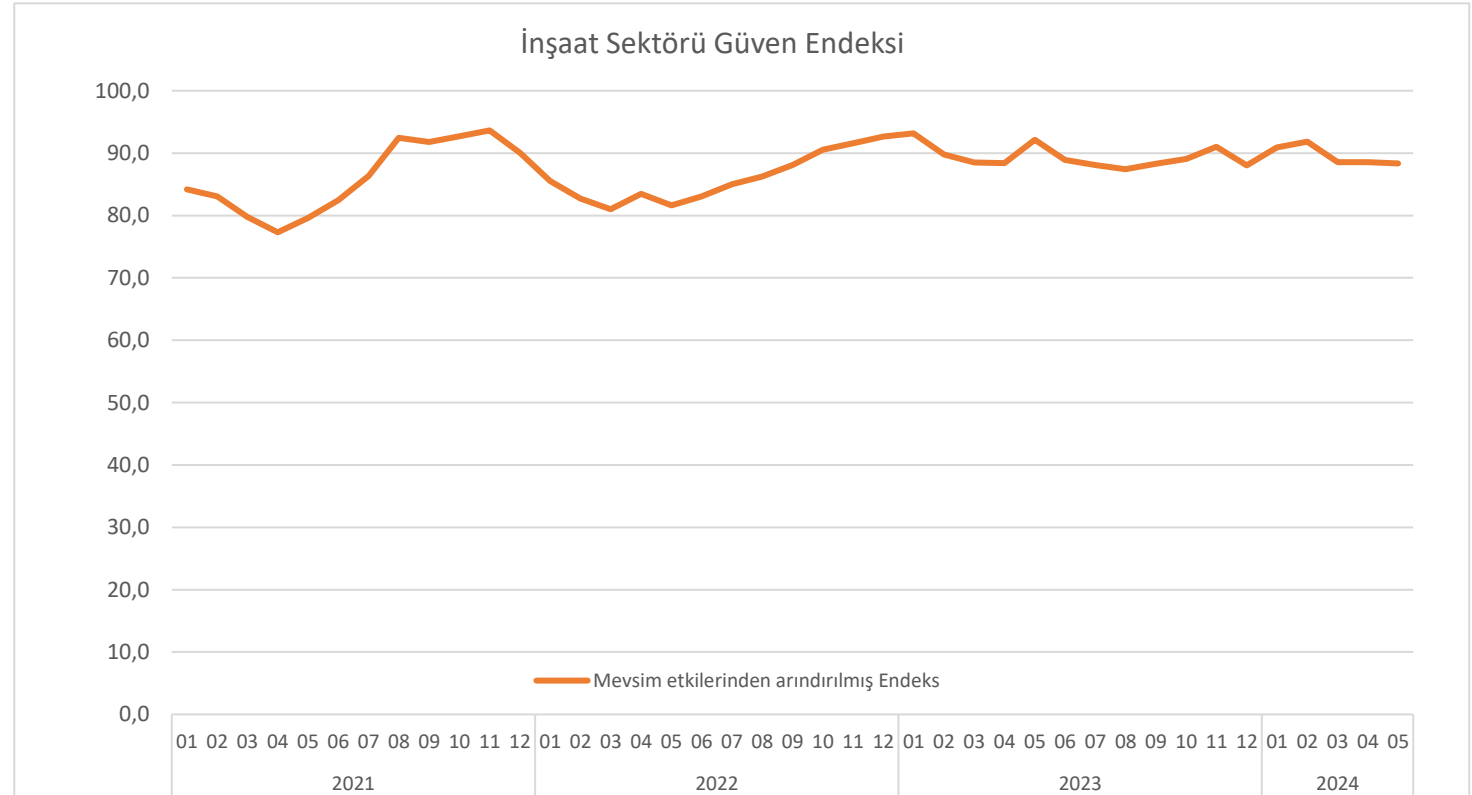
İnşaat Sektörü Güven Endeksi - Son 3 Yılda Değişen Eğilimler

TÜİK, Sektörel Güven Endeksleri 0-200 aralığında değer alabilmekte, endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması ise kötümserliğini göstermektedir.

2021 yılı inşaat sektörü güven endeksi incelediğimizde Haziran ayında 2020 yılına oranla %10,09 oranında azalma, Aralık ayında ise %1,37 oranında artış olmuştur. 2022 yılı Haziran ayında aynı yıla oranla %0,72 artış, Aralık ayında ise %2,91 oranında artış yaşanmıştır. 2023 yılı Haziran ayında %7,07 oranında artış, Aralık ayında ise %5,25 oranında azalma meydana gelmiştir. TÜİK 2024 Mayıs verileri incelediğimizde 2023 yılının aynı ayına oranla %4,35 oranında bir azalma olmuştur.

Son 3 yıllık dönemi incelediğimizde güven endeksinin en yüksek olduğu dönem 2021 Aralık ayı (93,6) ile 2023 Ocak ayındadır. (93,2)

Türkiye'de inşaat güven endeksinin analizi yapıldığında son yıllarda 100 puanının üzerine çıktığı hiç görülmemiş olup son dönemde benzer eğilimin devam ettiği görülmektedir.

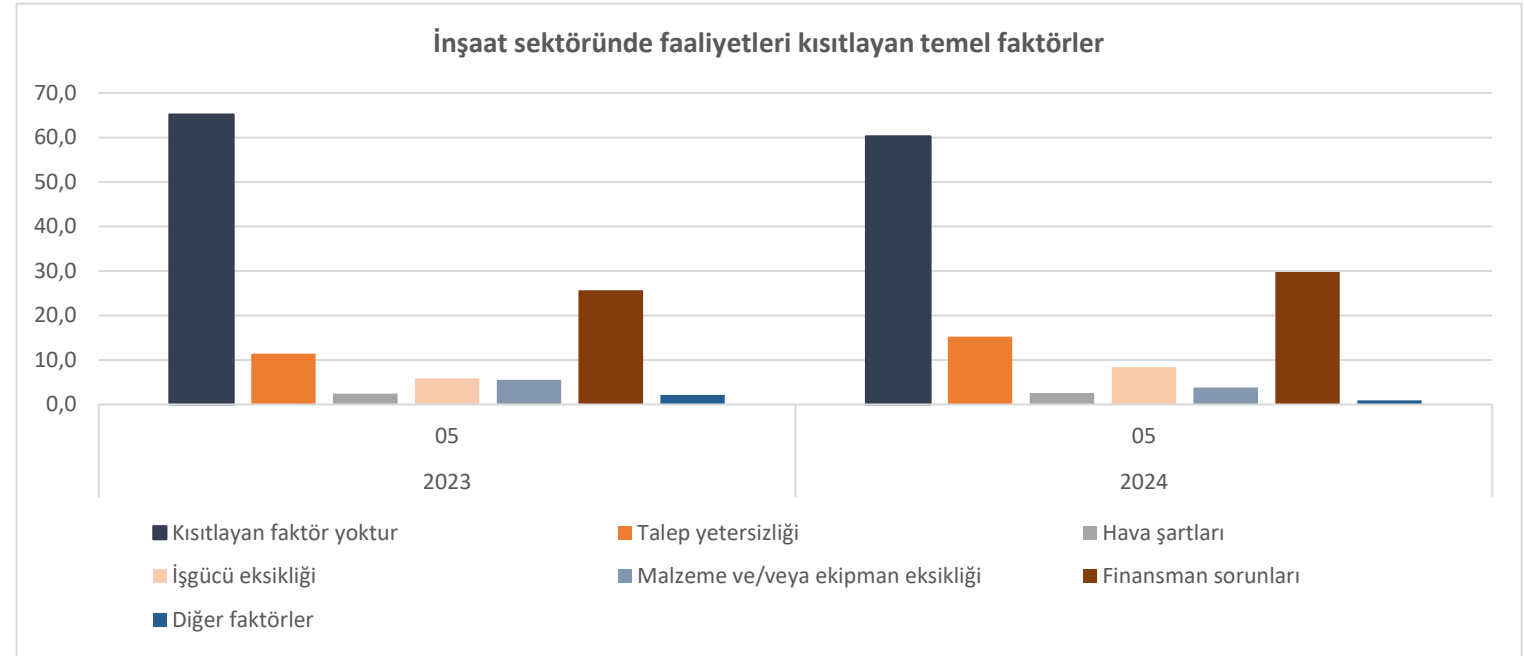


İnşaat Sektöründe Talep Yetersizliği, Finansman Sorunları ve İşgücü Eksikliği;

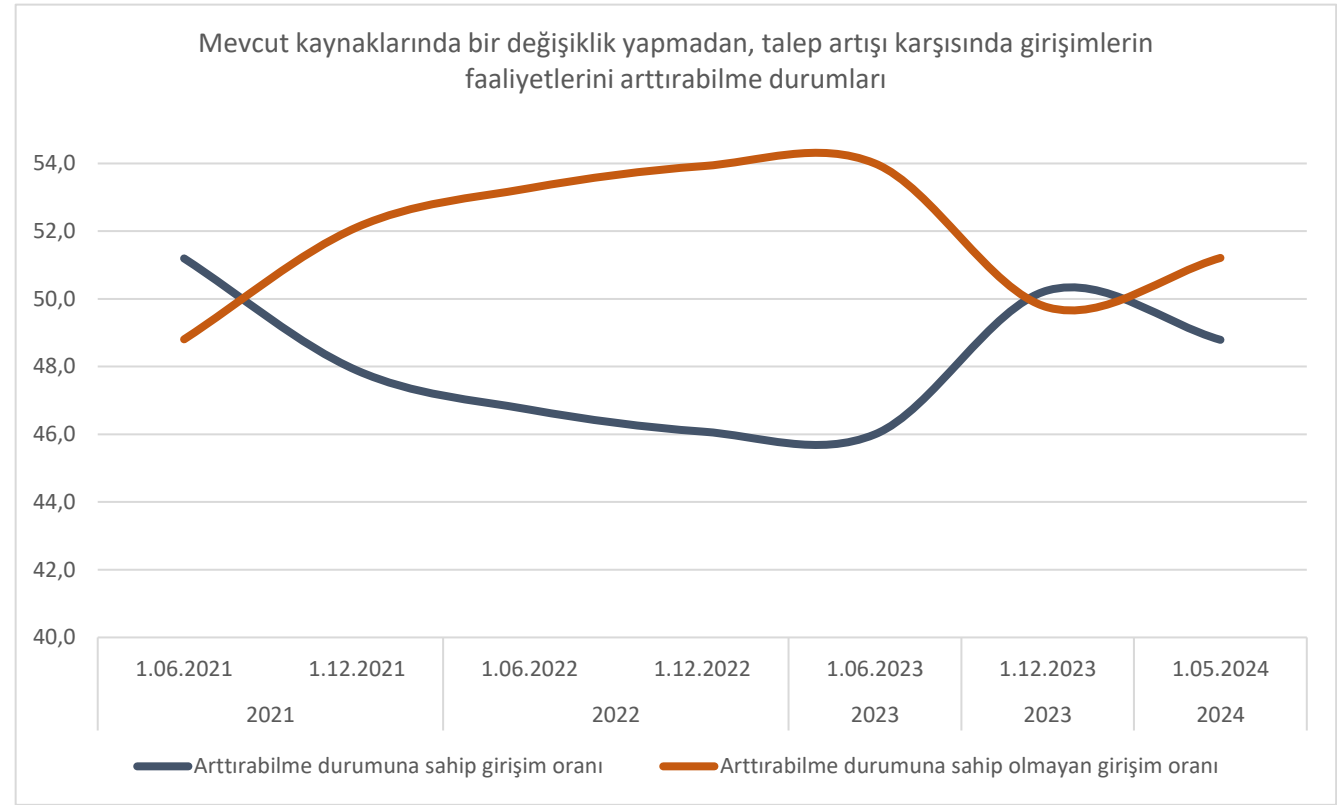
TÜİK tarafından yapılan “İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler” araştırmasına göre; İnşaat sektöründe son 3 yıllık ortalamalarına bakıldığında girişimlerin %59,7’si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %40,3’ü ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtmiştir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; “finansman sorunları” % 29,7 ile en fazla kısıtlayan faktör olmuştur.

2024 yılı Mayıs verilerini incelediğimizde %60,3 oranla faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %39,2 oranında ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtilmektedir.

2024 yılı Mayıs ayı geçmiş yılın aynı ayına oranla kıyaslandığında, inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan etmenlerin %8,10 oranında artış kaydettiği görülmektedir.



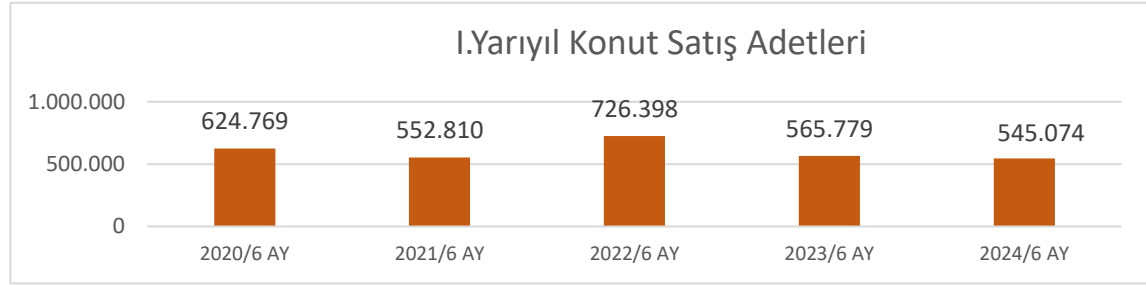
İnşaat sektöründe mevcut kaynaklarında bir değişiklik yapmadan, talep artışı karşısında girişimlerin faaliyetlerini arttırabilme durumları dağılımına bakıldığında son 3 yıllık dönemin ortalamasında %51,4 oranla arttırabilme durumunda olmadığını belirtmiştir. Yıllara sair incelediğimizde girişim oranlarında düşüş meydana gelmiştir.



TÜİK verilerini incelediğimizde 2024 Mayıs ayında arttırabilme durumuna sahip girişim oranı %48,8 iken, arttırabilme durumuna sahip olmayan girişim oranı %51,2'dir. 2023 yılın aynı ayına oranla bakıldığında girişimlerin faaliyetlerini arttırabilme durumları %2,99 oranında azalma göstermiştir.

Konut Satışlarındaki Gelişmeler Faiz Artışları: 2021-2024 Yılı Analizi

TÜİK konut satış verilerine göre, konut satışlarının ilk 6 ayda en yüksek seviyeye ulaştığı yıl 2022 yılı olmuştur. 2023 yılı itibarıyla yaklaşık %22'lik bir düşüş kaydeden satışlar, 2024 yılında ise 2023 yılına benzer bir performans göstermiştir. 2023 yılı ile 2024 arasındaki aynı dönemler için en belirgin fark krediye erişim ve faiz oranları olarak karşımıza çıkıyor. Krediye erişimin oldukça zorlaştığı 2024 yılı ilk altı ayında, nakit ve senetli satışların geçen yılın %11 üzerinde tamamladığını görüyoruz. İpotekli satışlar tarafında ise tarihi düşük oranı %9 olarak 2024 yılında ilk defa görmüş olduk.



Merkez Bankası tarafından son dönemde yapılan faiz artırımları konut kredi faizlerinde de önemli bir yükselişe neden olmuştur. Aylık bazda %3 ve üzerine çıkan konut kredisi faiz oranlarının yanında kullanım miktarı sınırı ve ilk konut/ikinci konut olmasına bağlı olarak değişen kriterler kredi tutarını belirlemektedir.

İller Bazında Konut Satış Adetleri

Konut Satış Sıralaması	İl	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2024
					Ocak-Haziran	Ocak-Haziran	Ocak-Haziran	Ocak-Haziran
1	İstanbul	276.223	259.654	198.739	108.051	134.312	96.518	93.052
2	Ankara	144.104	126.166	114.432	53.575	66.323	57.587	47.531
3	Antalya	66.691	80.459	64.721	24.446	38.239	32.188	31.044
4	İzmir	86.722	83.502	65.465	31.683	42.973	30.819	30.292
5	Bursa	53.820	54.277	45.416	20.537	26.463	20.536	20.706
6	Mersin	41.533	40.244	34.990	16.643	19.444	15.287	17.720
7	Gaziantep	35.610	38.681	32.260	13.314	16.759	12.458	15.877
8	Kocaeli	36.520	38.054	31.141	13.172	20.341	15.593	13.068
9	Konya	38.114	34.554	31.865	13.587	15.452	14.399	13.040
10	Adana	28.287	26.908	21.143	11.037	13.291	9.522	12.787

Satış Fiyatları Ve Kira Değerleri İlişkisi, Yatırım Geri Dönüş Süreleri Konusundaki Gelişmeler

Ülkemizde konut kiralama oranlarında son 12 aylık TÜFE ortalamasının dikkate alınarak belirlenmesi genel uygulama iken Temmuz 2022 itibarıyla %25 kira artışı sınırlaması hayatımıza girmiştir. Temmuz 2024 itibarıyla %25 uygulaması sonlandırılmıştır. TÜFE'ye endeksli bir kiralama piyasasında, konut satış fiyatlarındaki hızlı artış kira değerlerine aynı anda yansımamakta, daha geriden gelmektedir. Bu nedenle konut fiyatının hızlı artış gösterdiği dönemlerde amortisman sürelerinin uzadığı, kira değerlerinin kendini güncel piyasa şartlarına göre güncellemesinden sonra ise amortisman sürelerinin azalma trendine girdiği görülmektedir.

Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan 5 ilin geri dönüş süreleri aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

Konut Satış Sıralaması	İl	Ortalama Geri Dönüş Süresi	
		2023	2024*
1	İSTANBUL	18-21 yıl	20-25 yıl
2	ANKARA	15-18 yıl	20-22 yıl
3	İZMİR	18-21 yıl	20-23 yıl
4	ANTALYA	16-18 yıl	20-23 yıl
5	BURSA	18-21 yıl	20-22 yıl

*2024 yılının ilk 5 aylık verileri dikkate alınmıştır.

Konut, Ticari, Arsa Gayrimenkul Yatırımları Değerlendirmesi 2024 Yılı

Gayrimenkul yatırımlarının her biri, yatırımın yapıldığı dönemdeki koşullar ve yatırım için hedeflenen süreye bağlı olarak orta ve uzun vadedeki beklentiler ile birlikte değerlendirilmelidir. Gayrimenkul yatırımlarında, yatırım yapılacak bölgenin dinamiklerini ve gelişim potansiyelini doğru değerlendirmek, ihtiyaç ve hedeflere uygun bir yatırıma yönelmek doğru olacaktır. Yatırım yapma amacına, süresine ve yatırımcının risk iştahına ve sermayesine bağlı olarak, mevcut piyasa koşullarına göre en yüksek getiriye sağlayacak yatırım aracına yönelmek, öncelikli olarak odaklanılması gereken konu olacaktır.

Konut yatırımı, kira getirisinin olması ve likidasyon hızı en iyi olan gayrimenkul türü olması nedeniyle en çok tercih edilen gayrimenkul yatırım türü olarak değerlendirilmekte idi. Ancak 2022 yılından itibaren oldukça yüksek artan konut fiyatlarının, 2023 Temmuz ayından itibaren yavaşladığı gözlenmektedir. Satış fiyatlarındaki artış hızının yavaşlaması, konut kira bedellerine de yansıtacağından bir yatırım aracı olarak değerlendirildiğinde konuttan elde edilecek kira getirisi ve yatırımın geri dönüş süresinin doğru değerlendirilmesi karar aşamasında önemli rol alacaktır. Mevduat faizleri ve kredi faiz oranlarındaki artış ile birlikte konut erişimi de azalmıştır. 2024 yılının ikinci yarısında da finansmana erişimdeki kısıtların devam edeceği öngörülmektedir. Son 5-10 yıllık dönemde şehir merkezlerine nazaran çeperlerdeki konut fiyat artışlarının daha fazla olduğu söylenebilir.

Arsa/arazi yatırımları diğer yatırım araçlarına kıyasla daha uzun vadeli yatırımlardır. Diğer yatırım araçlarına kıyasla daha erişilebilir fiyatlara sahip olması nedeniyle arsa/arazi yatırımları son dönemde daha fazla öne çıkan bir yatırım aracı olup bu trendin önümüzdeki 6 aylık süreçte de devam edeceği öngörülmektedir. Pandemi dönemi ile birlikte başlayan ve 6 Şubat 2023'te yaşanan deprem felaketleri sonrasında alternatif yaşam alanı yaratma isteği de bu trendi desteklemektedir. Yazlık bölgelerdeki gelişme alanları ile sanayi açısından gelişme potansiyeli olan arsa ve araziler ile tarla vasfında olan ancak imar uygulamaları ile gelişimi desteklenen bölgeler yakından takip edilmektedir. Çanakkale, İzmir, Balıkesir yazlık bölgelerde öne çıkarken özellikle OSB genişleme sahası olma potansiyeli yüksek yerlerden Manisa, Eskişehir, İzmir, Antalya ve Sakarya gibi bölgeler öne çıkmaktadır. Toplam satışlar içinde konutun payı azalırken, konut dışı satışların artış gösterdiği son 4 yıl içinde 2023 yılında konut satışları toplam satışların %42 si kadar tarihi dip seviyeyi gördükten sonra bu yıl %45 seviyesine çıkmıştır. Bu rakamlar da arsa arazi yatırımlarının payının 2021'den itibaren artış trendinde olduğunu göstermektedir.

Her ne kadar boş kalma riski, ekonomik dalgalanmalara duyarlılığın daha fazla olması, yüksek başlangıç maliyeti gibi riskler ve dezavantajlar barındırsa da yüksek kira getirisi, uzun vadeli kiracı avantajı ve değer artışındaki potansiyel bakımından değerlendirildiğinde ticari gayrimenkuller de önemli bir yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Pandemi dönemi sonrasında ticari gayrimenkuller üzerinde oluşan olumsuz etki, 2023 yılı başından itibaren etkisini yitirmiştir. 2024 yılında ticari gayrimenkullerdeki değer artış oranı konuta göre daha fazla olmuştur. Gelişen e-ticaret tercihleri ile de birlikte depolama ve lojistik fonksiyonlu gayrimenkuller uzun süreli kiracı ve düşük bakım maliyetleri bakımından iyi bir yatırım aracı olarak değerlendirilebilir. Depolama ve lojistik fonksiyonlarında arsa alanlarının ve binaların büyük olması yatırım tutarı hacminin de diğer gayrimenkul türlerine göre daha yüksek olmasını gerektirecektir. Özellikle ofis/dükkan gibi ticari mülk yatırımlarında, şehir merkezinde ve iyi konumlarda yer almak, farklı türde kiracılar ile çeşitlendirme yapılarak riskin dağıtılması önemli olacaktır.

Son dönemde artan gayrimenkul değerleri, tek bir gayrimenkulün çoklu mülkiyet yapısı ile alınması şeklinde bir trendi de beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan gayrimenkul yatırım fonlarına yapılan yatırımlar da 2023 yılından itibaren artış trendine girmiştir. Proje GYF'ler ile ilgili yasal düzenlemenin çıkması ile birlikte bu alanda da yeni gelişmeleri yakından takip etmekte fayda olacaktır.

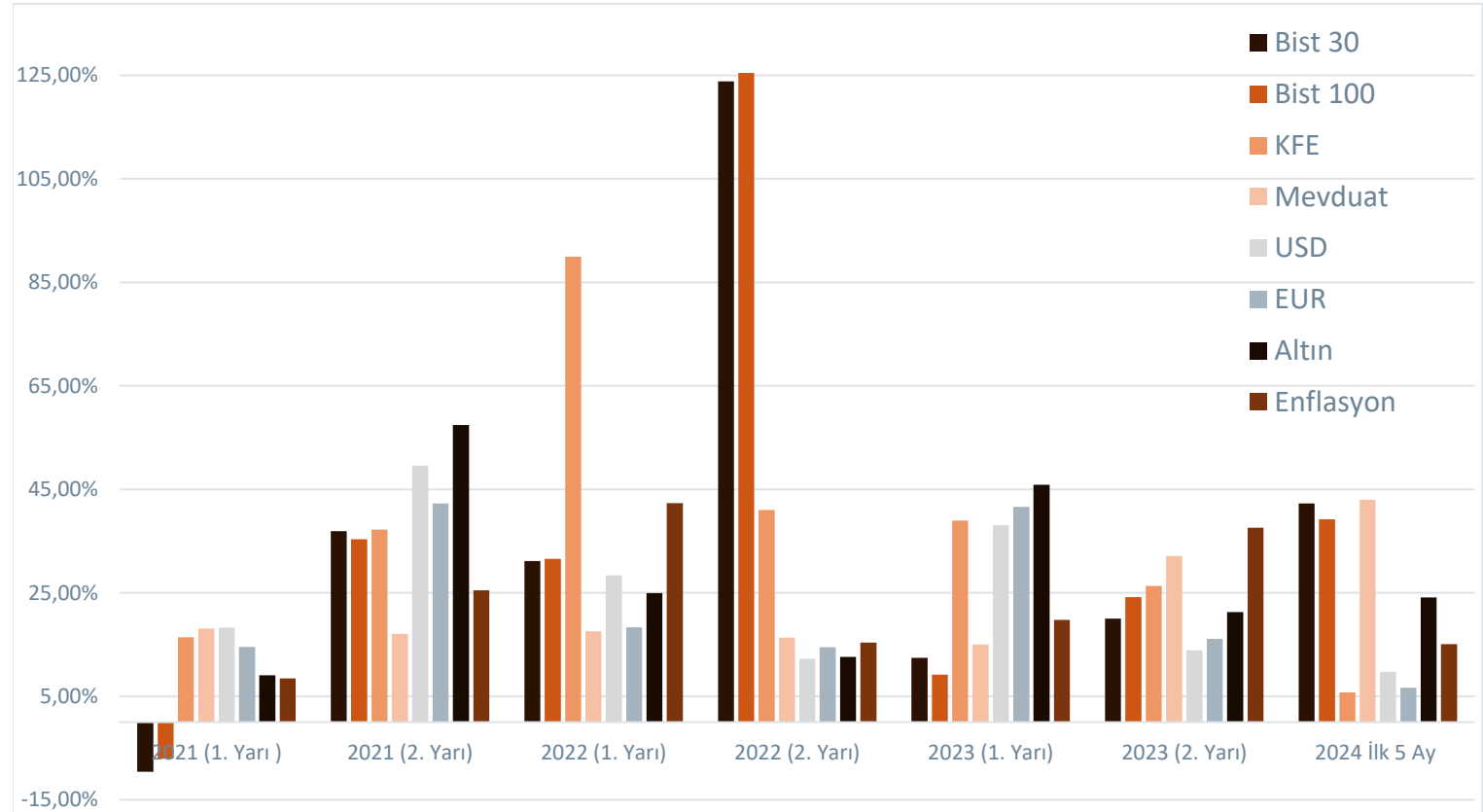
Alternatif Yatırım Olarak Gayrimenkul Araçlarının Performansı: 2022-2024 Analizi

Türkiye en çok tercih edilen yatırım araçları arasında mevduat hesapları, döviz, altın, hisse senetleri ve gayrimenkuller sayılabilir. Geçtiğimiz 3 yıllık periyotta her bir yatırım aracı dönem dönem ön plana çıkmış olup hisse senetleri ve gayrimenkul yatırımları sağladığı getiri ile diğerlerinden ayrılmaktadır. Söz konusu dönemde en fazla getiriyi öncelikle konut yatırımları ardından da hisse senetleri sağlamıştır.

2024 yılının ilk yarısında özellikle krediye erişim imkanlarının zorlaşması ve yatırımların mevduatlara aktarılmasıyla gayrimenkul sektöründe durağanlaşma gözlemlenmektedir. Yatırımlar gayrimenkul sektörden ziyade getirisi garanti olan alternatif alanlara yönelmiştir.

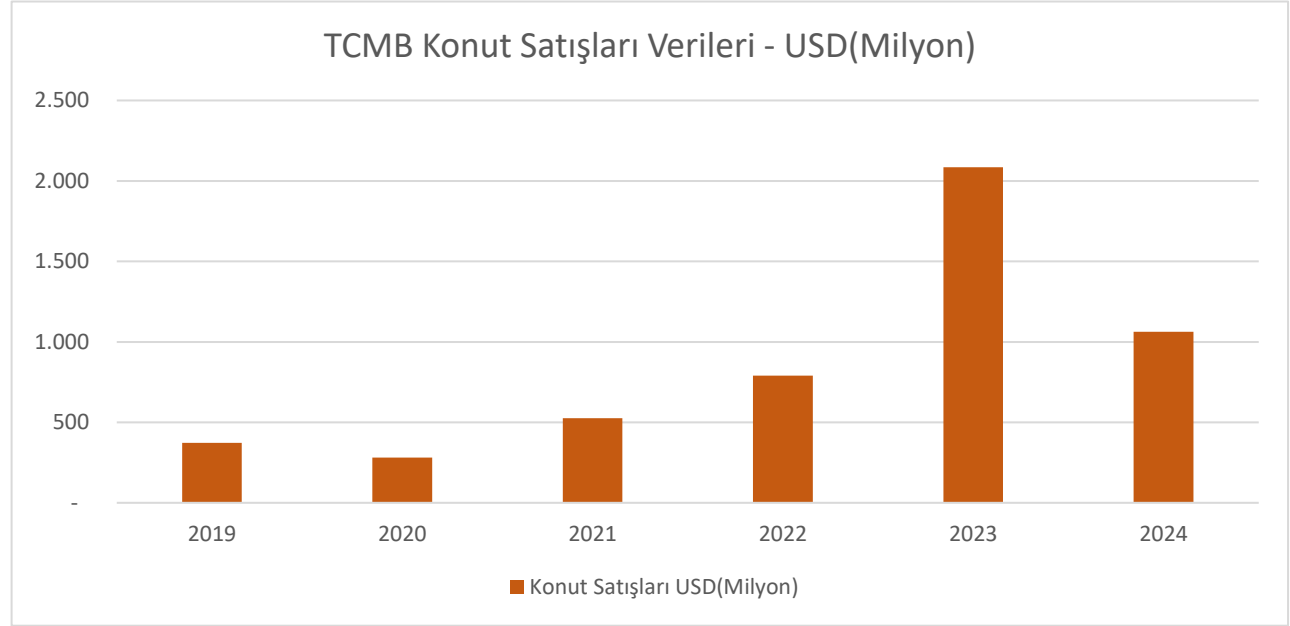
Konut fiyat endeksi (KFE), 2021 yılının ikinci yarısı ile 2022 yılının ikinci yarısı arasında ciddi artış göstermiş olup özellikle 2022 yılının birinci yarısında diğer yatırım araçlarından olumlu olarak oldukça ayrılmaktadır. Hisse senetleri ise 2022 yılının ikinci yarısında %120'lere ulaşan oranlarda artmıştır.

2024 yılının ilk yarıyılına ilişkin veriler incelendiğinde konut ve döviz yatırımları enflasyon altında getiri sağlarken, mevduat faizleri, altın ve hisse senetleri enflasyon üzerinde getiri sağlamıştır.



Türkiye'de konut yatırımının cazibesini kaybetmesi üzerine Türk yatırımcının yurtdışına yönelimi

Yüksek enflasyon, artan konut maliyetleri ve yüksek kredi faizleri, konut yatırımının cazibesini azaltan faktörlerdir. Diğer taraftan yurtdışı gayrimenkul yatırımları artış trendindedir.



TCMB verilerine göre, yurt içinde yerleşik kişilerin yurt dışındaki gayrimenkul yatırımları 2023'te %164 artışla 2.09 milyar dolara yükseldi. Açıklanan son verilere göre bu yıl ilk 5 ayda 704 milyon dolar olarak gerçekleşti. Bu rakama bakıldığında 2024 yıl sonu rakamının 2023'ün üzerinde kapanacağı düşünülmektedir. Döviz getiri, yurtdışı gayrimenkul piyasasında da yaşanan değer artışları, bazı ülkelerin sağladığı vize programları yurtdışı gayrimenkul yatırımlarını yerleşikler için cazip hale getirmektedir. Yurtdışı gayrimenkul yatırımlarında İngiltere, Dubai, Amerika, Karadağ, Portekiz ve İspanya 2024 yılında öne çıktığı gözlenmektedir.

Türk yatırımcıların yurtdışına yönelmesinde hukuki düzenlemelerin de etkili olduğu düşünülmektedir. Türkiye'de kira artışlarına getirilen %25 tavan sınırlaması kaldırıldı ancak diğer vergi düzenlemelerinin akıbetinin ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Gayrimenkul- Sermaye Piyasaları İlişkisi- Gayrimenkul Yatırım Fonları

Sermaye piyasaları gerek Türkiye’de gerek dünyada gayrimenkul yatırımlarına fon yaratma konusunda oldukça aktif kullanılan araçlardan biridir. Yatırımcılara, organize bir pazar içerisinde şeffaf bir yatırım yapma imkânı sunarken, sektörün oyuncularına da kitlelerden gelir elde etme imkânı sağlamaktadır.

Gayrimenkul finansmanı konusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF), en önemli finansman araçları olarak ön plana çıkmaktadır. İki alternatifte de yapılan işlemler, SPK denetiminde olup mevzuat çerçevesinde, gayrimenkul yatırımları için fon oluşturulmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), varlıklarının belirli bir bölümünü, mevzuattaki şartları sağlayan gayrimenkullere yapan ve varlıkları, kendi adlarına ve süresiz şekilde tescil edilmiş halka açık tüzel kişiliklerdir. 2020 yılında 33 olan GYO sayısı, bugün 47 seviyesindedir. Mevcut 47 adet GYO’nun toplam piyasa değeri yaklaşık olarak 450 milyar TL seviyesindedir ve gayrimenkul üretimine önemli bir katkı sağlamışlardır.

Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF), bir portföy yönetim şirketi tarafından süreli veya süresiz olarak çıkarılan ve nitelikli yatırımcılara sunulan fonlardır. Yatırımcılar, gayrimenkullerin kira gelirleri ve değer artış kazancına ortak olmaktadır. 2022 yılında 95 olan GYF sayısının, 2024 yılı mayıs ayı sonu itibari ile 185 adede ulaşmıştır. Güncel durumda yaklaşık 85 Milyar TL civarında olan portföy büyüklüğünün artarak devam edeceği öngörülmektedir.

GYF’ler tarafında en önemli gelişme, özel sektörün de Proje GYF ile bağımsız bölüm toplam brüt alanının %50’den fazlasının konut olması halinde proje geliştirmesine izin veren düzenlemenin 17 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olmasıdır. Özellikle yeni konut arzı ve kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için sektörün uzunca zamandır beklediği yasal düzenlemenin yayınlanmasının ardından, yasalaşan Vergi Paketi ile GYO ve GYF’lere %50 temettü dağıtma zorunluluğu ile yüzde 10 Asgari Kurumlar Vergisi ödeme zorunluluğu getirilmiştir. Dünya’daki örneklerinden bu anlamda olumsuz şekilde ayrışmasına neden olan yeni vergi düzenlemelerinden Proje GYF’lerin etkilenmesi beklenmektedir.

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan ve hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan içerik, yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Burada yer alan bilgiler Turkish Bank A.Ş. ve Turkish Menkul Değerler A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, cüzdandan yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmakta olup, herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bu içerik, genel anlamda bilgi vermeyi amaçlamakta olup; bu içeriğin, müşterilerin ve diğer yatırımcıların alım satım kararlarını destekleyebilecek yeterli bilgileri kapsamayabileceği dikkate alınmalıdır. Bu sayfalarda yer alan çeşitli bilgi ve görüşlere dayanılarak yapılacak ileriye dönük yatırımlar ve ticari işlemlerin sonuçlarından ya da ortaya çıkabilecek zararlardan Turkish Bank A.Ş., Turkish Menkul Değerler A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Turkish Bank A.Ş., Turkish Menkul Değerler A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Turkish Bank A.Ş. Turkish Menkul Değerler A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu değildir.

TSKB

GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Teşekkürlerimizle

AÇIK
YATIRIM

tb TURKISHBANK

tb TURKISHMENKULDEĞERLER