



Covid-19 Sonrası Türkiye Gayrimenkul Piyasası ve Ekonomik Veriler (2020-2021)

26.11.2021

Giriş;

2020 yılının ilk çeyreğinde dünya genelinde Koronavirüs Covid-19 salgınının sadece gayrimenkul değil tüm sektörleri olumsuz etkilediği, üretimde tedarik zincirini bozduğu, enflasyonu yukarı yönde tetiklediği gözlemlendi. Örnek vermek gerekirse Çin'deki konut satışları 2020 Şubat ayı ile birlikte koronavirüsün olumsuz etkisiyle şok edici bir düşüş kaydetti. Geçtiğimiz yılın aynı dönemindeki fiyatlarla kıyaslandığında yeni konut fiyatları %90 oranında düştü, bir başka ifadeyle dibe vurdu. 2021 Eylül ayında da yine Çin'in en büyük gayrimenkul firması (Evergrande) 300 milyar dolar borçla mali krize girdi. Çin'in emlak piyasasında yaşanacak böylesi bir krizin dünyanın geri kalanında da domino etkisi yaratarak krize yol açmasından korkuluyor.

Türkiye'de de gayrimenkul fiyatlarında düşüş ve durgunluk 2020 yılının Haziran ayına kadar devam etti. Kamu bankalarının düşük konut kredisi faiz kampanyası ile birlikte son bir yılda Türkiye'deki resmi rakamlara göre 1,4 milyon adet, sektör temsilcilerinin verilerine göre ise yaklaşık 800.000 adet konut stoku eridi. Yerli yatırımcının yanısıra yabancı yatırımcının da talebi artınca konut fiyatlarında yukarı yönde normal seyrinin dışında hareketlenme oldu. Salgının daha da uzaması zincirleme şekilde tüm dünya ekonomisi ve tüm sektörler için büyük risk yaratmaya halen de devam ediyor.

Pandemi ile birlikte insanların yaşam ve konut tercihlerinde yatay mimariye doğru bir eğilim başladı. Buna müteakip yeni markalı konut projelerinin bahçeli ev ve geniş teras konseptinde geliştirildiği görülüyor. Yabancıların Türkiye'de vatandaşlık almak için konuta yönelik yatırım yapmaları, gayrimenkulde yeni projelerin ve sermayenin daha çok konut tipi taşınmazlara kaymaya başlamasının bir diğer nedeni olarak göze çarpıyor. Bahçeli konut satışları hızlanırken, fiyatları da normal konutun iki katı arttı. Son 1 yılda (2020 Ağustos ayı itibariyle) Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 31,68 oranında yükselirken, müstakil konutlarda artış yüzde 65 oldu. Buna mukabil dükkân-ofis piyasasının pandemi sonrası değişen ofis tercihleri ve birçok büyük firmanın esnek çalışma sistemine geçmesiyle birlikte yeni projelerin üretilmediği ve konutta görülen hareketliliğin ofis pazarında %10-15 mertebesinde işlem hacminde kaldığı gözleniyor.

Tuik verilerine göre kira artış oranları Ekim 2020 itibariyle yıllık %11,47 iken, 2021 Ekim ayı itibariyle yıllık **%16,43** olarak, Enflasyon verileri ise, Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak Ekim 2020 itibariyle yıllık %11,89 iken, 2021 Ekim ayı itibariyle yıllık **%19,89** olarak belirlendi.

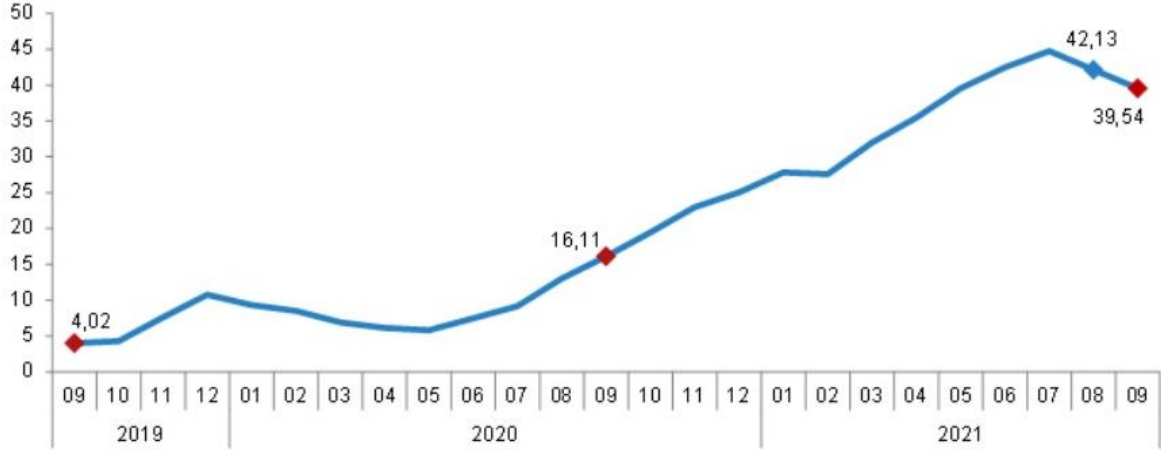
Bankalardaki en düşük konut kredisi faiz oranları 2020 Ekim ayında 0,99 (120 ay vadeli) iken, 2021 Ekim ayında %1,34 (120 ay vadeli) olarak belirlendi.



İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2021 (*Tuik)

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre **%39,54 arttı**. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,44, işçilik endeksi %22,25 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2021



2021 Kasım ayı itibariyle Merkez Bankası'ndan art arda gelen toplam 400 baz puanlık faiz indirim kararları ile dövizde öngörülemez bir yükseliş sürüyor. Bu yükseliş hammadde dışı bağımlı bütün sektörleri olduğu gibi 2018 yılından bu yana krizde olan inşaat sektörünü de olumsuz etkiledi. Merkez Bankası'nın 23 Eylül'deki 100 baz puanlık faiz indirim kararının açıklandığı gün tonu 6.930 TL olan demirin fiyatı bir ayda 8.550 TL oldu. Döviz bu hızla yükselince inşaat maliyetleri de artıyor. Yatırımlar iyice duruyor ve arz sıkıntısı daha da derinleşiyor. Konut fiyatları zaten artıyordu, önümüzdeki aylarda da dolara bağlı inşaat maliyetlerindeki artış ile birlikte çok daha büyük artışlar bekleniyor.

Bazı sektör ve gayrimenkul türüne göre 2020 ve 2021'de pandemi ve ekonomik verilere göre gayrimenkul piyasa verileri aşağıdaki gibi oluşmuştur.

KONUT sektörü açısından TÜİK'in verileri incelendiğinde, Türkiye'de gayrimenkul satışı, 2020 yılı ikinci çeyreğinde Haziran ayında kamu bankalarının düşük konut kredisi faiz oranı (sıfır konutta 0,64, ikinci el konutta 0,74) kampanyası başlatması ile konut satış adedi 2019 yılının 2. çeyreğine göre ise %14 artış göstermiş oldu. İkinci el konut satışları ise %28 artış gösterdi. 2020 yılının 2. çeyreğinde 283.731 adet konut satışı gerçekleşti. Türkiye genelinde 3.çeyrekte ortalama konut metrekare satış fiyatı 2.750 TL, ortalama amortisman süresi 19-20 yıl, ortalama pazarlama süresi 77 gün oldu. 2020 yılı konut fiyatlarında artışın olduğu bir yıl olsa da, aynı artış ticari mülklerde yaşanmadı.

2021 yılı 3. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut fiyatlarında yıllık %32 artış görüldü ve Türkiye'de ortalama konut metrekare satış fiyatı 3.483 TL, ortalama amortisman süresi 20 yıl, ortalama pazarlama süresi 65 gün oldu. 3. çeyrek sonu itibarı ile yıllık değer artışı en yüksek olan iller ise Aydın, Muğla ve Balıkesir oldu. 2021 yılının 3. çeyreğinde 396.328 adet konut satışı gerçekleşti. Konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %37 artarken; geçen senenin aynı dönemine göre %26 düşüş göstermiş oldu.



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan (KFE) (2017=100), Eylül'de bir önceki aya göre yüzde 3,2 artarak 198,8 seviyesinde gerçekleşti. Konut Fiyat Endeksi, Eylül'de 2020'nin aynı ayına göre yüzde 35,5 artarken, bu dönemde reel yükseliş yüzde 13,3 oldu.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayımladığı konut fiyat endeksine göre fiyatlar Eylül'de geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 35,51 arttı. Aylık bazda artış ise yüzde 3,17 oldu. Yeni konutlarda yıllık artış yüzde 43,5 seviyesine kadar yükselirken, yeni olmayan konutlarda fiyat artışı yüzde 33,9 olarak kaydedildi. Verilere göre Eylül'de konut fiyatlarında enflasyondan arındırılmış artış ise yüzde 13,3 oldu.

Üç büyük ilin konut piyasasına bakıldığında Eylül ayında İstanbul'da konut fiyatlarının yıllık yüzde 32,6 yükseldiği izlendi. İstanbul'da yeni konutlarda fiyat artışı yüzde 39,1 olurken, yeni olmayan konutlarda ise yüzde 32 olarak gerçekleşti. Ankara'da yıllık artış yüzde 30,9, yeni konutlar için ise yüzde 46,5 oldu. İzmir'de konut fiyatları Eylül'de yıllık yüzde 34,8 arttı. Yeni konutlar yüzde 39,3 yükselirken, yeni olmayan konut fiyatlarında artış yüzde 32,8 oldu. İzmir'de birim fiyat ise metrekare başına 6 bin 76 TL olarak kaydedildi.

AVM sektörü açısından bakıldığında, pandemi sonrası ziyaretçi sayısı endeksi 2019 eylül ayında 91 puan iken, 2020 eylül ayında 55 puana düşmüştür. AVM'ler mevcut durumunu muhafaza etmeye çalışırken, ticari kira değişikliğini normalleşmeden sonra yapmayı planlıyorlar. Şu anda AVM'ler ve markalar arasında kira sorunu olmamakla birlikte, ciro bazlı kira, kirada indirimler gibi karma çözümler bulunmakta, kiracılara farklı yaklaşımlar uygulanmaktadır. Açık alandaki restoranlar cirolarını yüzde 150 artırdı. Ama food court'taki restoranların ciroları yüzde 30'larda gidiyor.

Pandemi döneminde farklı AVM'ler farklı uygulamalara imza atarak, İstanbul'da bazı büyük ölçekli AVM'ler, iş ortaklarına sağladığı kira indirimi uygulamasını 2021 yılı nisan ayına kadar uzattığını duyurdu. Özellikle "15 Mart-30 Haziran tarihleri arasında birçok AVM iş ortaklarından kira almadı. Temmuz, ağustos, eylül ve ekim aylarında ise ödenmesi gereken asgari maktu kira bedellerinde yüzde 50 indirimler uygulandığı görüldü. Bu kira indirimleri 2021 ilk yarısına kadar devam etti, ikinci yarıdan sonra normalleşme dönemiyle birlikte sektör temsilcilerinin ifadeleriyle "uzun süre evde kalan insanların intikam alışverişi" çılgınlığıyla AVM'lere ziyaretçi akını olduğu ve mağazaların beklenen cirolara ulaştığı, doluluk oranlarında kısmen artışlar olduğu sektör temsilcileri tarafından beyan edildi.

JLL Türkiye, 2021 üçüncü çeyreğine ilişkin Türkiye'nin Makroekonomik ve Gayrimenkul Piyasası Verileri Raporu'na göre; 2020'nin üçüncü çeyreğinde 438 olan AVM sayısının 2021'in üçüncü çeyreğinde 445'e yükseldiği görülüyor. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzının ise yeni açılan 3 alışveriş merkezinde 100.000 metrekare toplam kiralanabilir alanın eklenmesiyle 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaştığı belirtiliyor.

TURİZM-OTEL sektörü açısından incelendiğinde, Turizm işletme belgeli, yani bakanlık tarafından belgelendirilen, konaklama tesislerinde, tesise geliş sayılarında Haziran 2020'de, ocak ayına göre %61 oranında azalma olduğu görülüyor. Tesise geliş sayılarının ve gecemelerin en düşük olduğu aylar ise Nisan ve Mayıs ayları oldu. Geceleme sayılarında ise Ocak ayına göre Haziran'da %67,4 oranında bir azalma söz konusu. Tüm dünyayı etkisi altına alan salgın sonrası Turizm sektöründe Otel, Yiyecek İçecek, Konferans Salonları gibi kullanımlar olumsuz yönde etkilendi.



2019 yılında İstanbul ortalaması %65 mertebesinde iken, pandemi sonrasında 2020 yılı İstanbul için otel doluluk oranları %17'lere kadar düşmüş, aşının da etkisi ile 2021 yılında %60'lara kadar çıkmayı başarmıştır. Tuik verilerine göre Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %40,2 azaldı. 2021 yılı Ekim ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı ayına göre %99,25 artış kaydedildi. 2021 yılının yaz ayları ile birlikte Türkiye'ye yurt dışı uçuşların açılması ve turist sayısının artmasına müteakip iç pazarda talebin artması ile otel gelirlerinde ve doluluk oranlarında artışlar görüldü.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan istatistiki verilere göre; ülkede otel yatak doluluk oranı 2020 Eylül ayında % 31,38'den, 2021 yılı Eylül ayında % 61,58'e yükseldi. Bu dönemde tesis türü bakımından; 5 yıldızlı otellerdeki doluluklar % 68'e, 4 yıldızlı otellerdeki doluluk da % 60,2'ye çıktı.

2021 Eylül ayında İstanbul otelleri dolulukları % 59,7'ye çıktı. Ülkemizin en çok geceleme yapılan kentlerinden Muğla otelleri doluluğu % 56, İzmir ve Aydın'da da otel dolulukları; % 53 ve % 61'e yükseldi.

2021 Elülde Türkiye'de Otel Doluluk Oranları (%)

	TÜRKİYE	Antalya	İstanbul	İzmir	Muğla	Aydın
2020	31,38	39,93	16,56	18,71	36,77	50,47
2021	61,58	75,05	59,74	53,82	56,78	61,18

ÖZEL OKUL SEKTÖRÜ, Milli Eğitim Bakanlığı Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğü verilerine göre, pandemi sürecinde en büyük kaybı öğrenci sayısı 216 bin 500 olan anaokulları yaşadı. Yeni dönemde anaokullarına kayıt yaptıran öğrenci sayısı yüzde 58 azalarak, 90 bin 517'ye düştü. Tüm özel okullarda 2019-2020 eğitim-öğretim yılında yüzde 49,66 olan doluluk oranı ise yüzde 42,66'ya geriledi. Kovid-19 salgınının etkili olduğu 2020 ve 2021'de 938 özel okul kapandı. Emlak siteleri incelendiğinde özellikle son bir yılda yüzlerce yeni ilan açıldığı görülüyor.

2021 yılı yeni eğitim yılının başlaması ile birlikte ilköğretim, Lise ve Üniversitelerde yüz yüze eğitime geçilmesi ile birlikte doluluk oranlarının arttığı, ancak kira satış değeri yönünden stabil bir seyir izlediği görülmektedir.

Mete GÜLBAŞ

Yönetim Kurulu Bşk.Vk.- Genel Müdür
Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400141)

VIZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.