



FIRSATLAR ÜLKESİ TÜRKİYE YATIRIMLAR İÇİN GÜVENLİ BİR LİMAN

*11-12 Şubat 2009
Swissôtel, İstanbul*

GAYRİMENKUL VE PERAKENDE SEKTÖRÜNDE DEĞİŞEN KOŞULLAR VE BEKLENTİLER

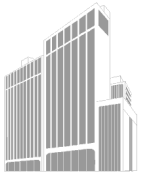
*Işık Gökkaya
Genel Müdür & Yönetim Kurulu Üyesi
Y & Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.*



Ajanda

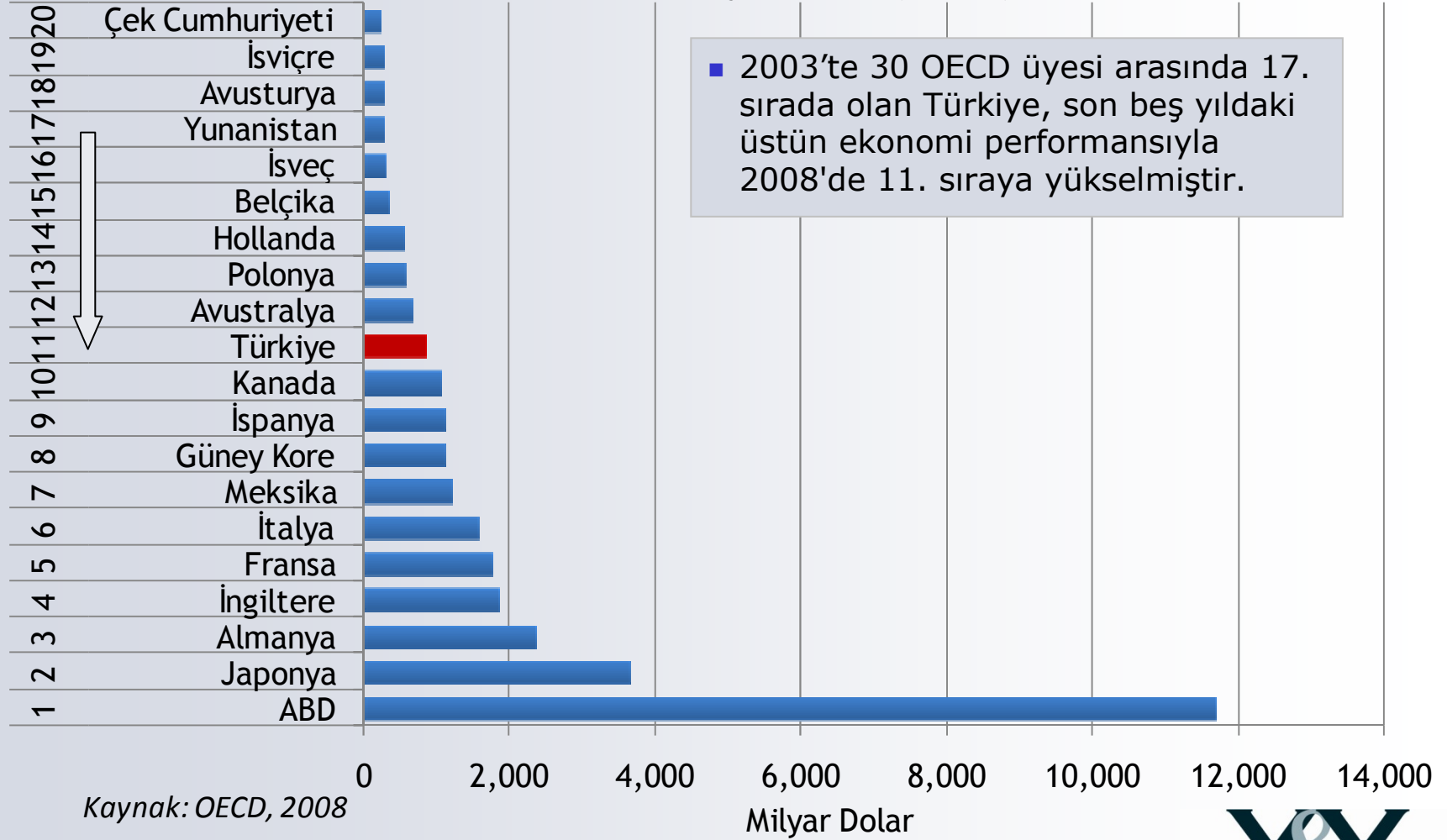


- Gayrimenkul ve perakende sektöründe değişen koşullar ve beklentiler *Amerika tutsat piyasalarında başlayan kriz, perakende sektörü gayrimenkul sektörü ve finansmanı açısından global riskleri artırmıştır. Ayrıca uluslararası yatırımcıların gayrimenkul edinimi konusunda Türkiye’de mevzuat değişikliğine gidilerek bazı izin mekanizmaları öngörülmüştür. Değişen bu koşullar altında gayrimenkul sektörünün beklentileri.*



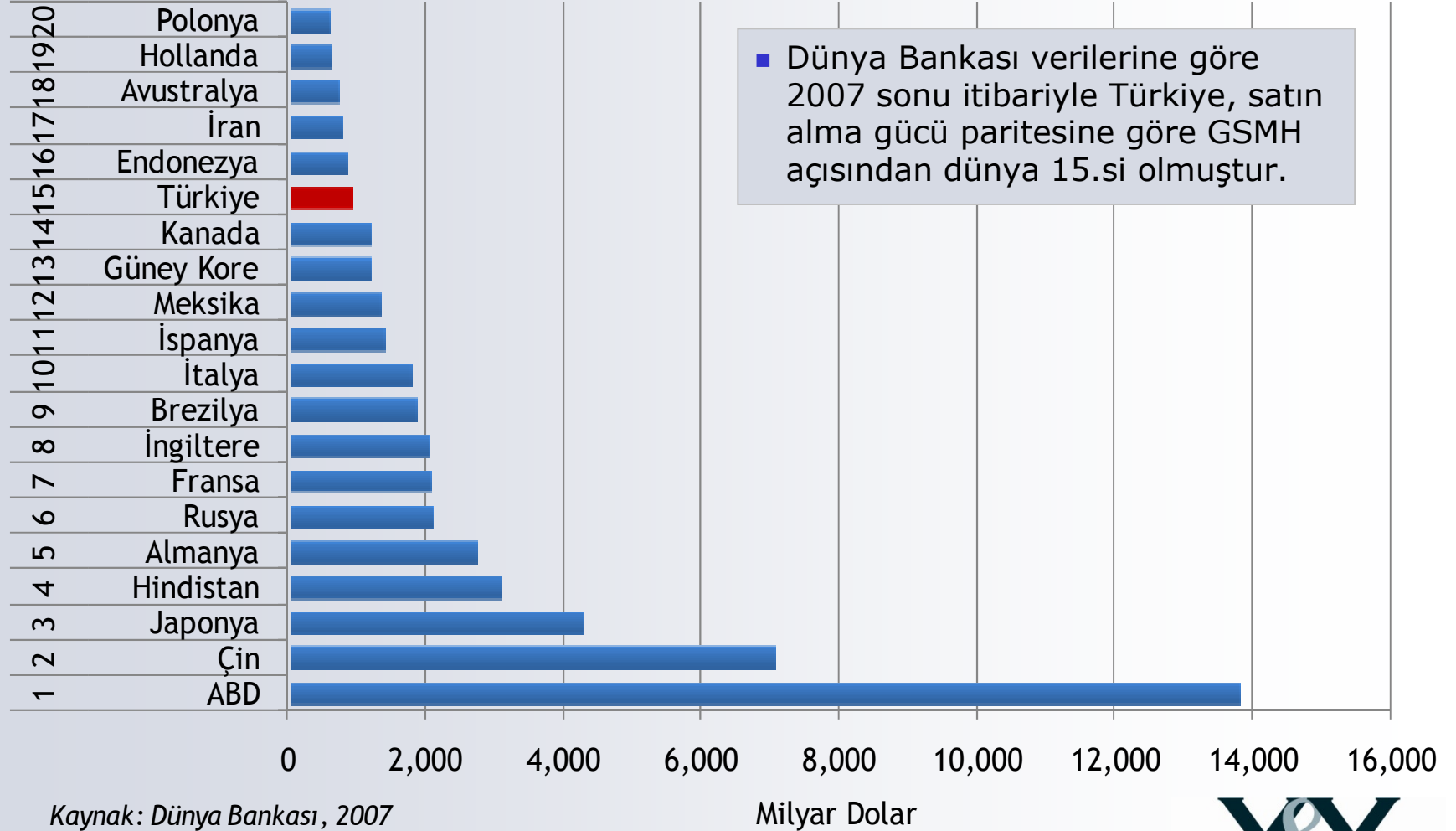
Sürekli Gelişen Türkiye

SATIN ALMA GÜCÜ PARİTESİNE GÖRE GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA (GSYİH)



Fırsatlar Ülkesi Türkiye

SATIN ALMA GÜCÜ PARİTESİNE GÖRE GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA (GSYİH)



Zenginleşen Türkiye

SATIN ALMA GÜCÜ PARİTESİNE GÖRE KİŞİ BAŞI MİLLİ GELİR



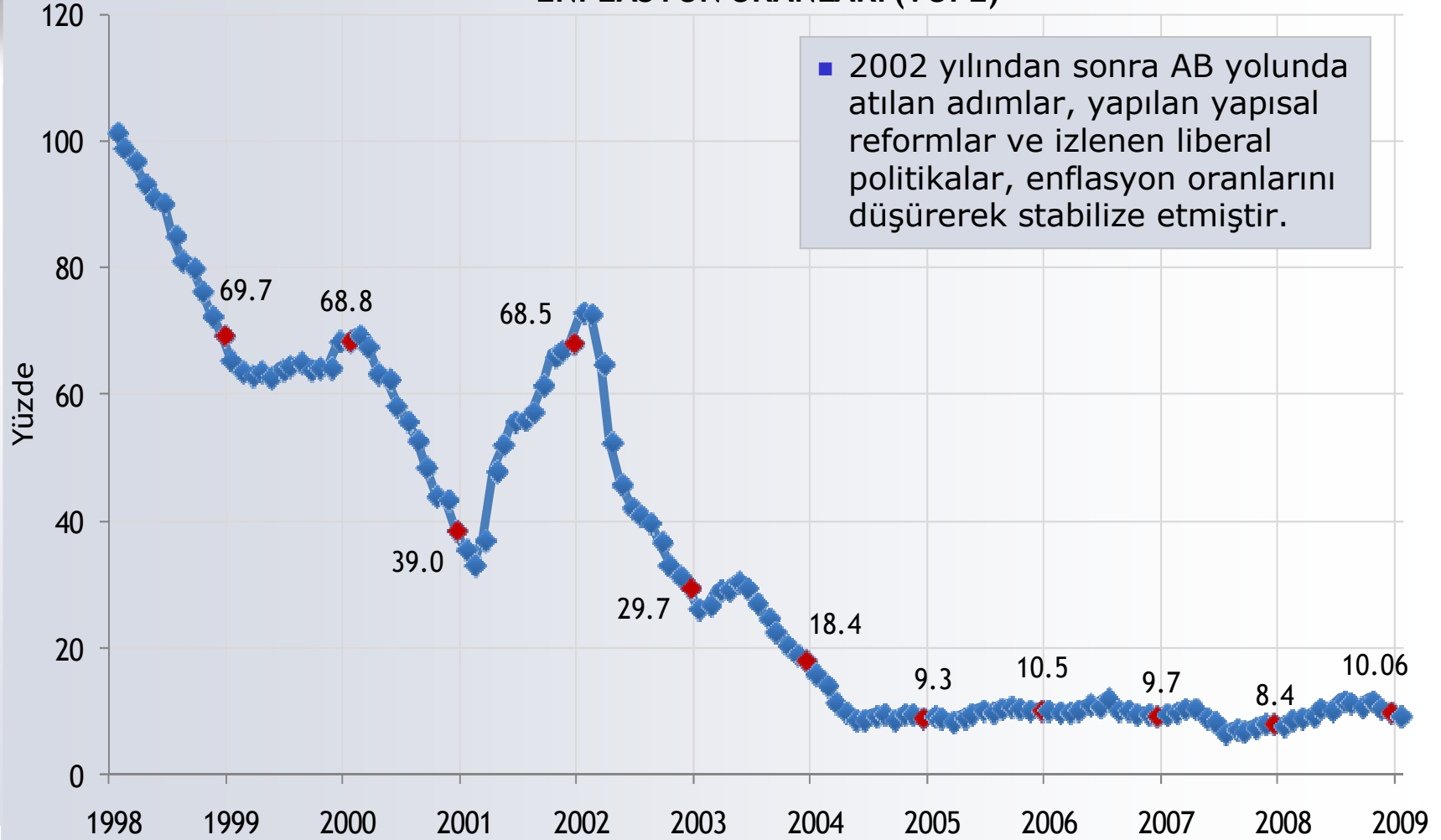
Kaynak: OECD, 2008



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Enflasyon Oranlarında İstikrar

ENFLASYON ORANLARI (TÜFE)



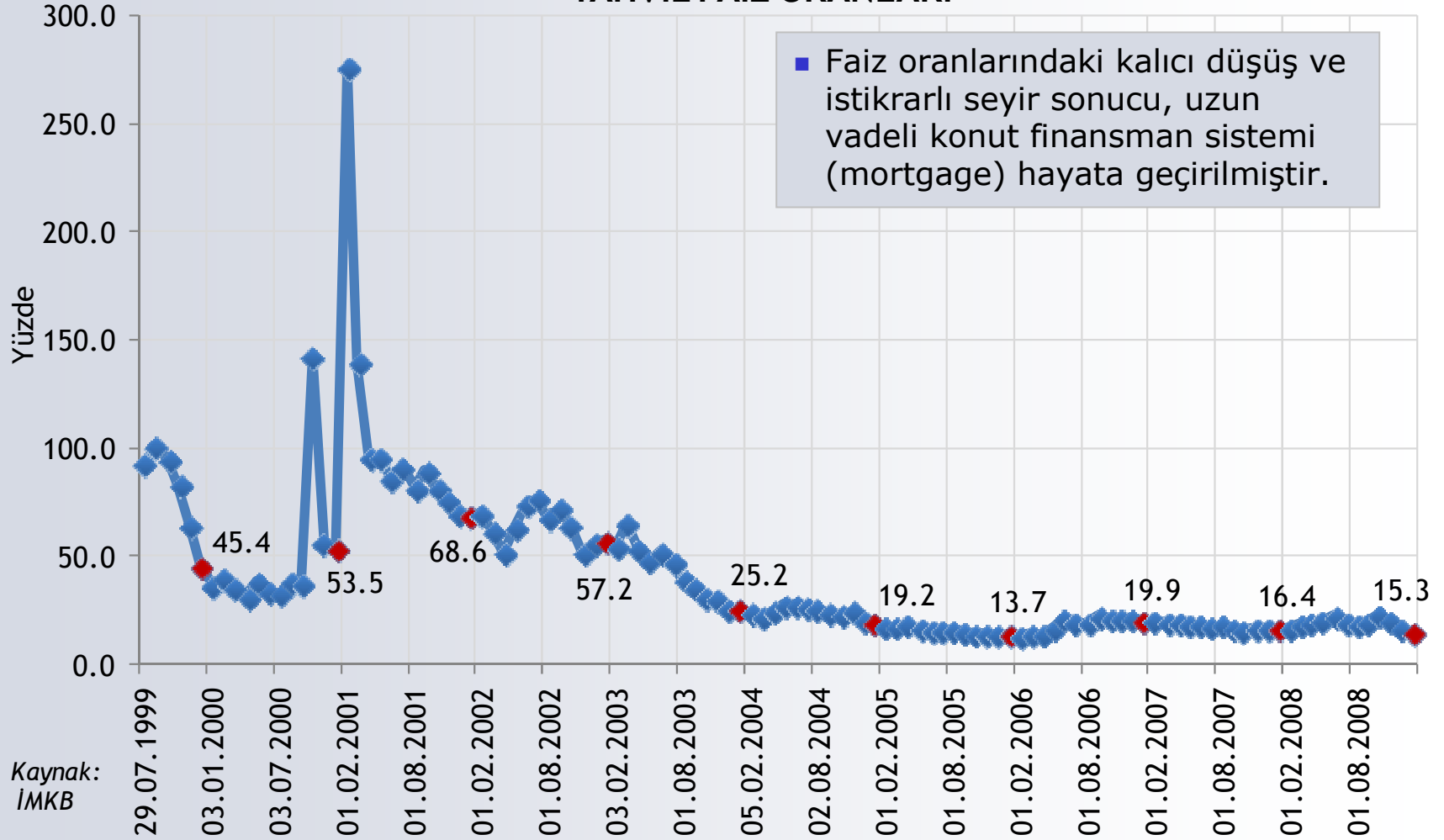
Kaynak: TÜİK



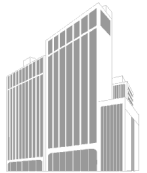
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İyileşen Yatırım Ortamı

TAHVİL FAİZ ORANLARI



Kaynak:
İMKB



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

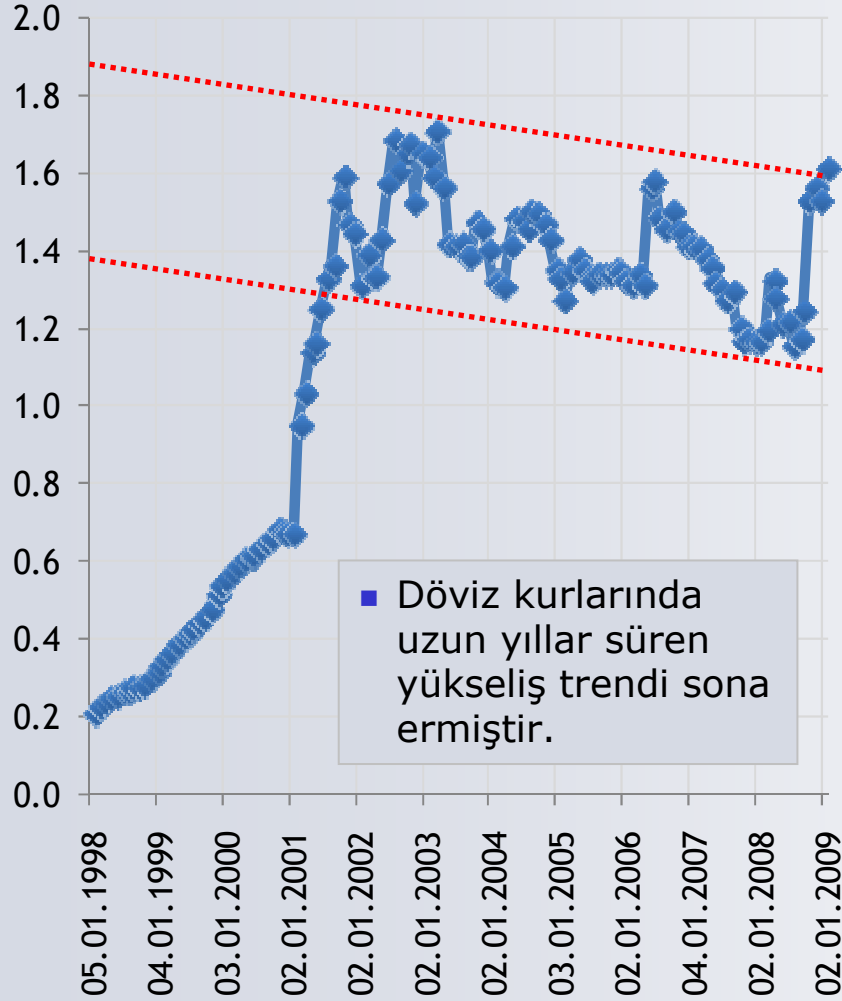
İMKB'nin Performansı

İMKB ULUSAL-100 ENDEKSİ



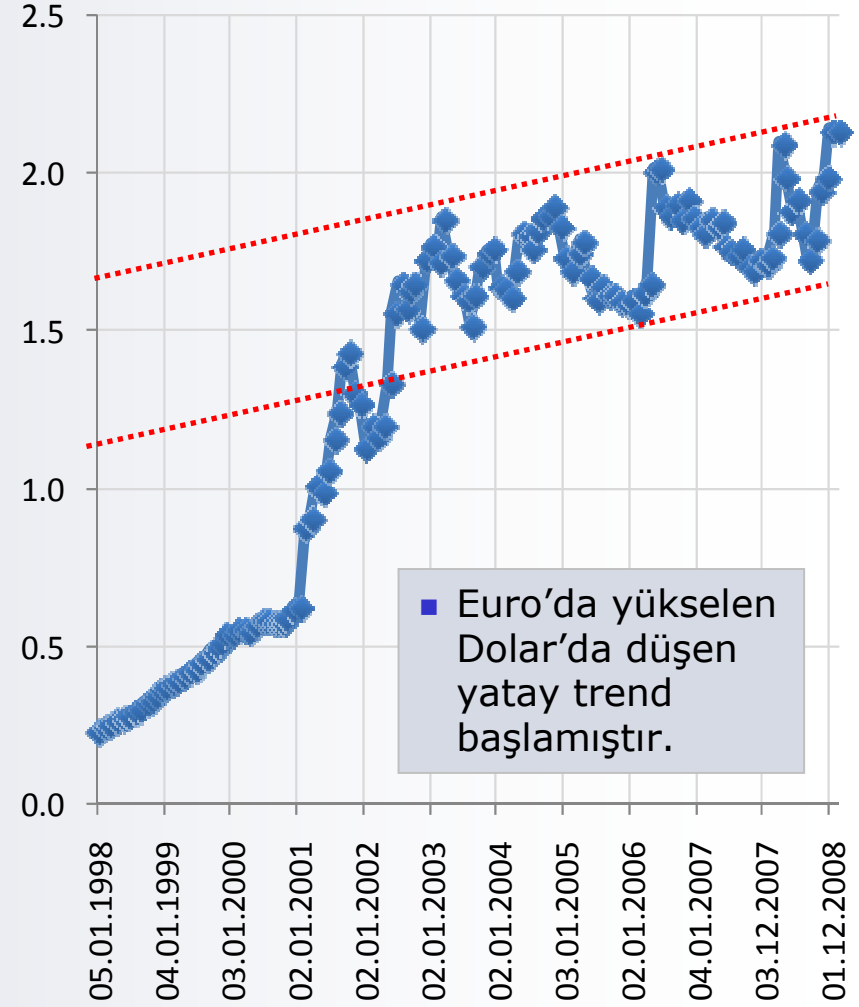
Dövizde Stabilizasyon ve Yatay Dalgalanma

SERBEST PİYASA DOLAR KURU



Kaynak: TCMB

SERBEST PİYASA EURO KURU



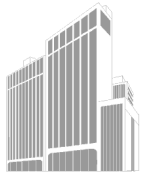
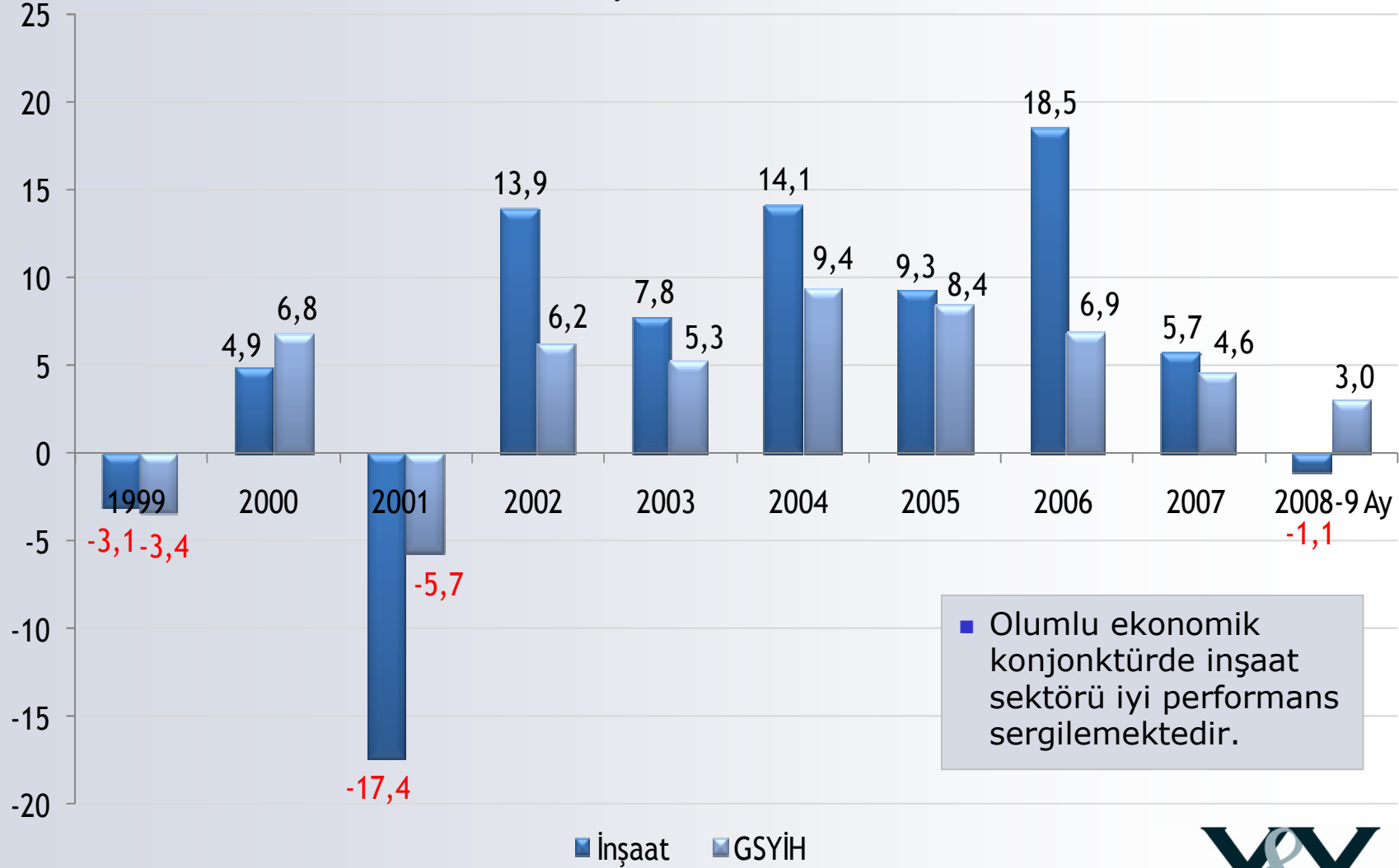
Kaynak: TCMB



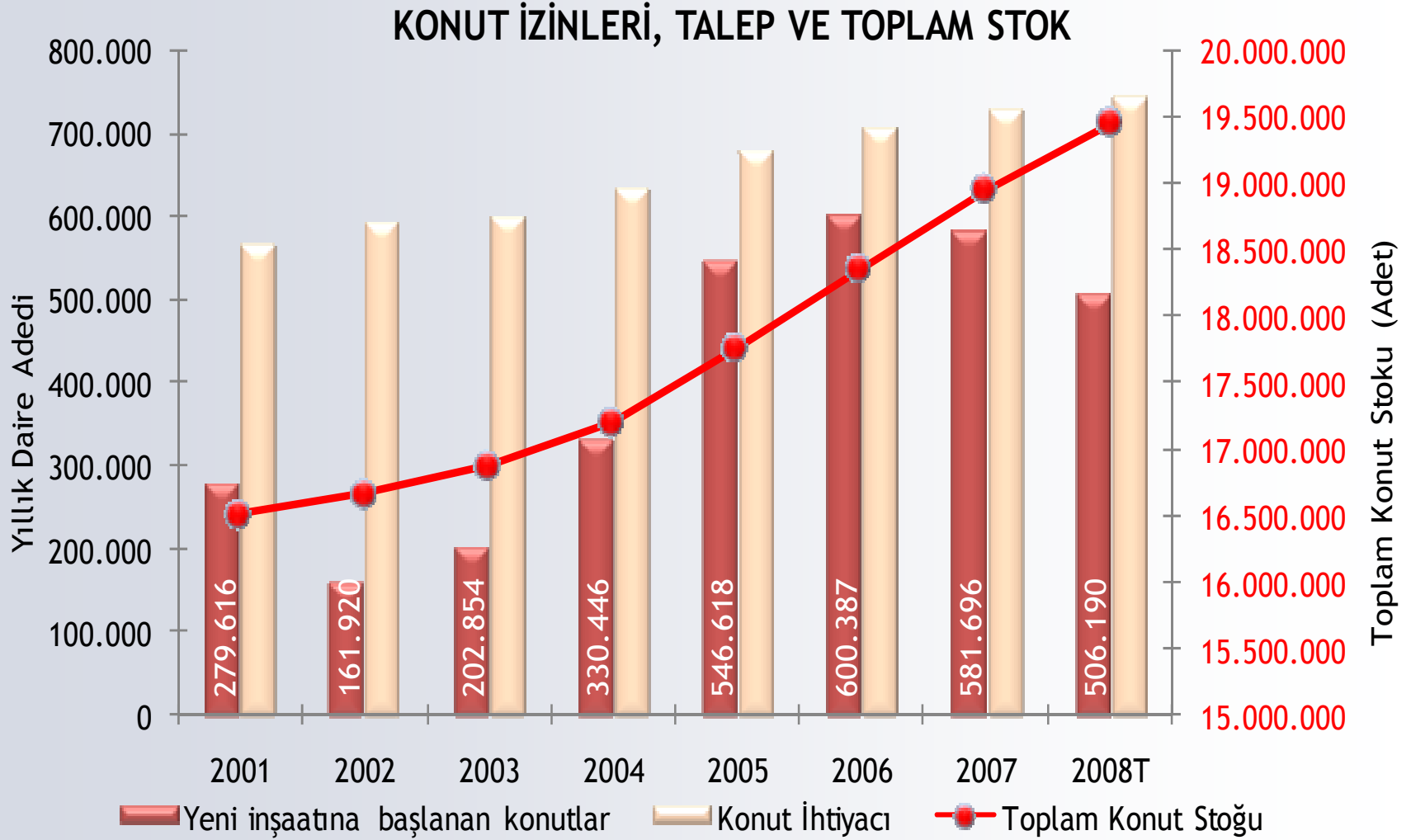
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Milli Gelirden Hızlı Büyüyen İnşaat Sektörü

GSYİH VE İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI



Konut Pazarı - Yapı İzinleri, Talep, Toplam Stok

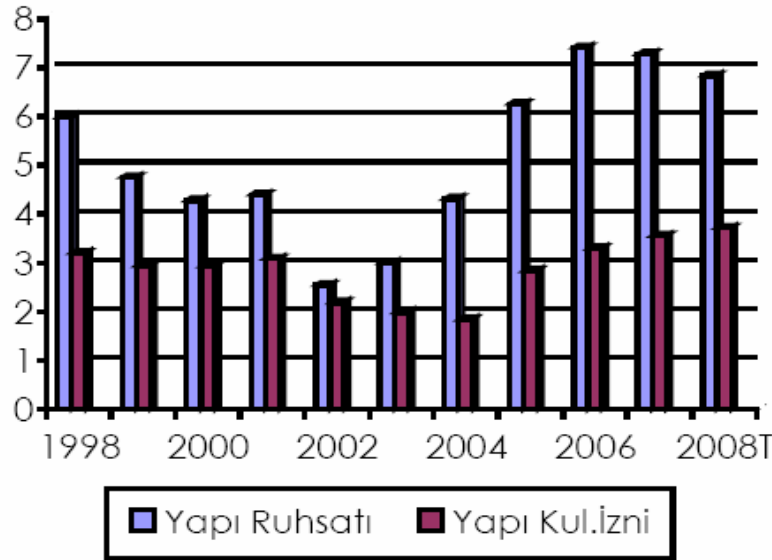


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

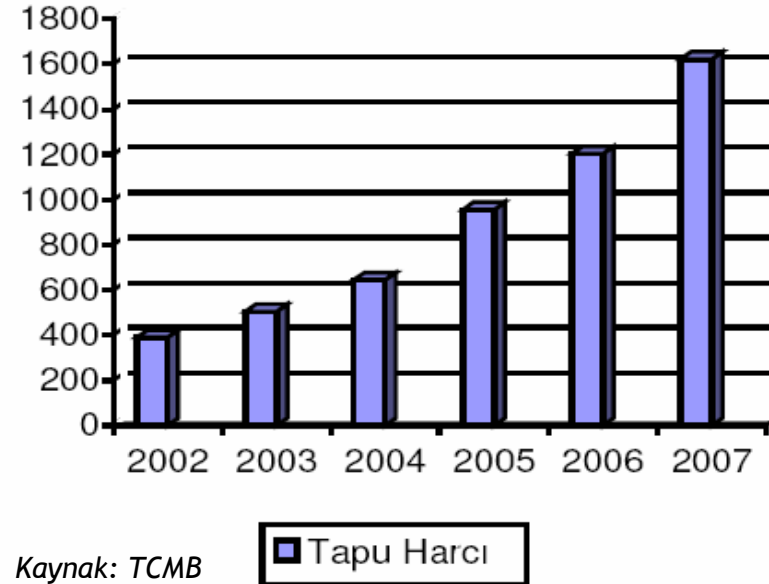


İnşaat Sektörü Üretim Değeri

Yapı Ruhsat ve Kullanım izin
Değerlerinin GSYİH'ya Oranı (%)



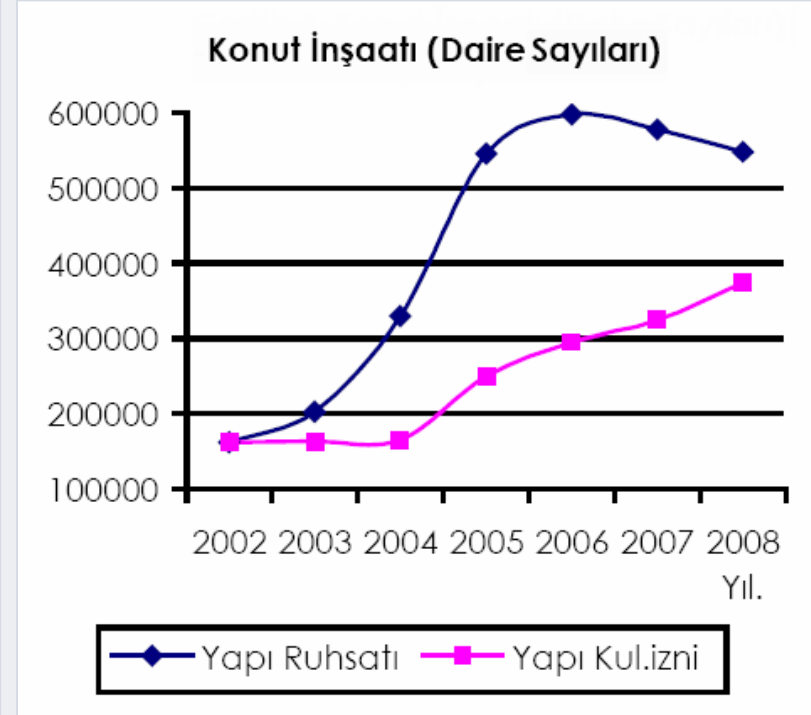
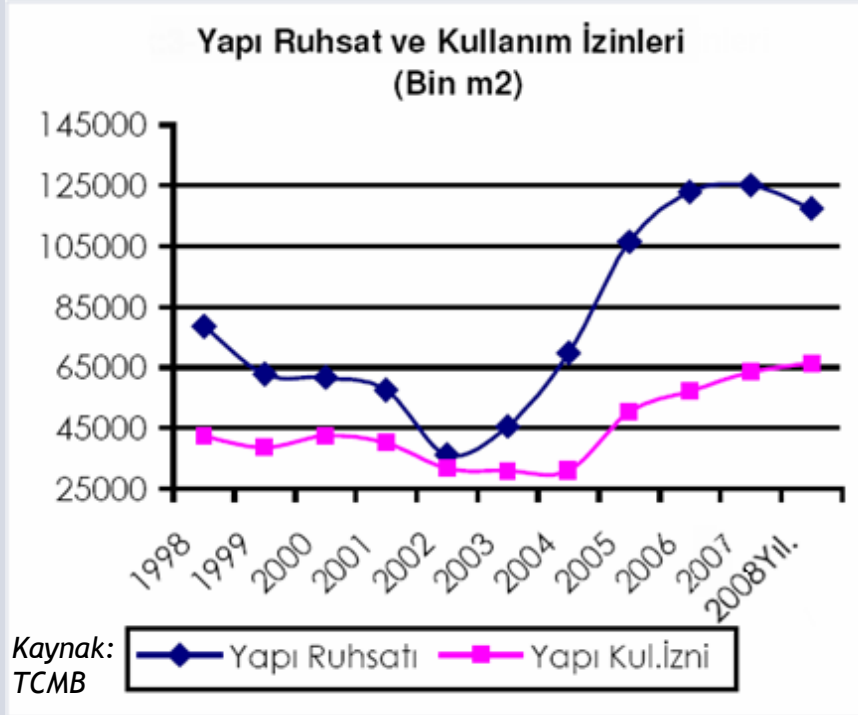
Tapu Harçları (Milyon TL)



- 2007 yılında yapı ruhsatlarının değeri 62,2 milyar TL iken, yapı kullanım izin belgelerindeki değer 30,4 milyar TL'dir. Bu tutarların GSYİH'a oranları sırasıyla %7,3 ve %3,6'dır.
- 2007 yılında Türkiye genelinde tapu işlem değerleri toplamı 203,3 milyar TL, satış değeri ise 46,9 milyar TL'dir. Tapu işlemlerinden 1,6 milyar TL, satış işlemlerinden 1,3 milyar TL tapu harcı tahsil edilmiştir.



Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri

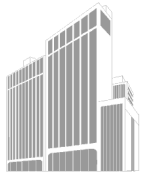


- Yapı ruhsatları 1997 yılı sonrasında sürekli azalarak 2002’de en düşük seviyesine inmiştir. 2003 yılından itibaren, özellikle 2005 ve 2006 yıllarında ruhsatlarda olağanüstü bir artış gözlenmiştir.
- İnşaat tamamlanma süreleri nedeniyle yapı kullanım izinlerindeki canlanma geç başlayıp, artış eğilimini durgunluk dönemlerinde de bir süre devam ettirmektedir.

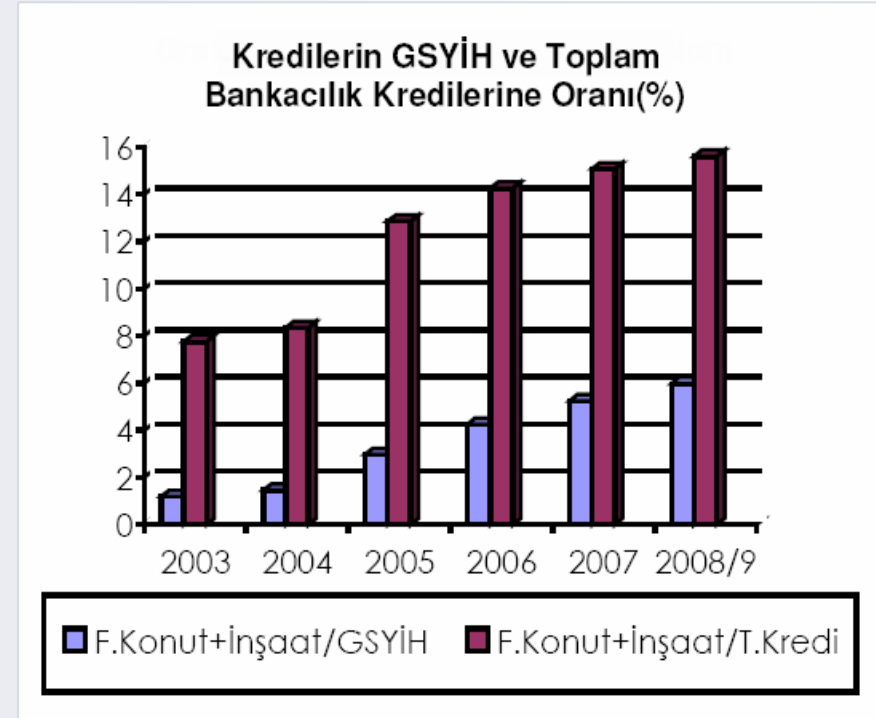
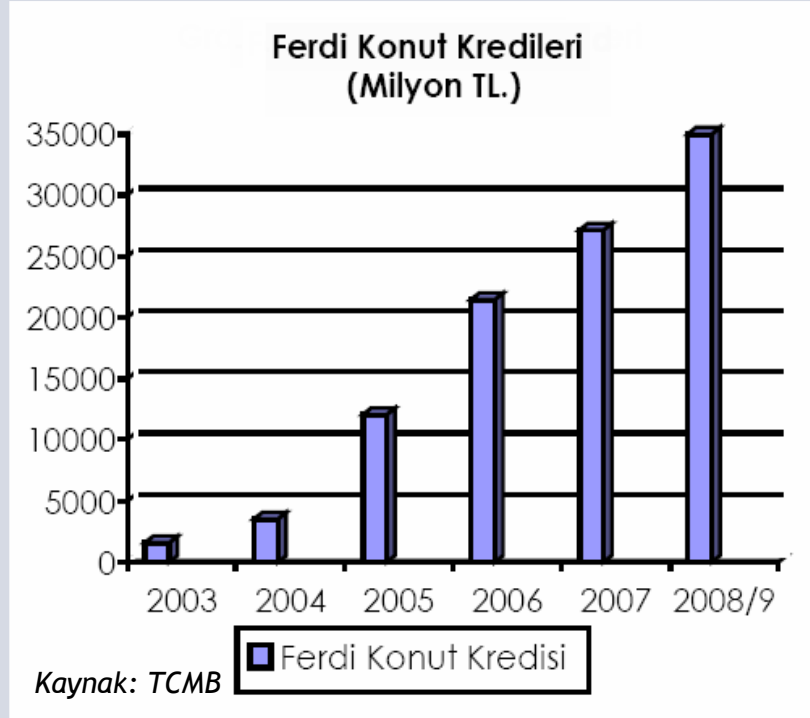


Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri

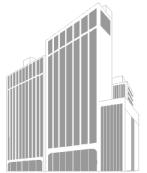
- 2007 ve 2008 yılında konut inşaat ruhsatları azalırken, ofis, alışveriş merkezi, otel ve kamu binası gibi diğer binaların ruhsatları artmıştır.
- Yapı ruhsatları ile kullanım izin belgeleri birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye’de halen inşaatı süren önemli bir yapı stoku bulunduğu anlaşılmaktadır.
- Büyükşehirlerde konut, ofis, toptan ve perakende ticaret binalarına ilişkin devam eden ve tamamlanmış bina stokunun önemli boyutlara ulaştığı, satılık-kiralık emlak ilanlarının yoğunluğundan ve kira artışlarındaki yavaşlamadan anlaşılmaktadır.
- 2008’in son çeyreğinde global krizin derinleşmesi ve ekonomide durgunluğun yaygınlaşması, önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektöründeki sorunları ağırlaştıracaktır.



Ferdi Konut ve Ticari İnşaat Kredileri

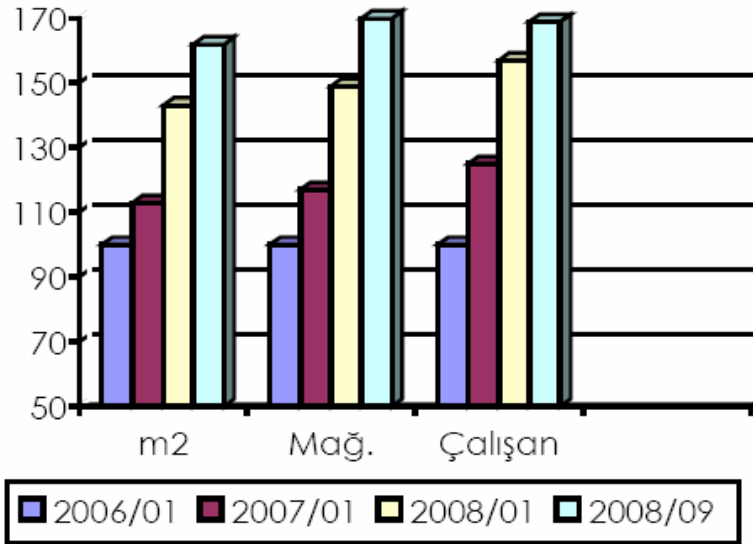


- 2007 yılından itibaren faiz oranları ve gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş ve doyum noktasına kısmen ulaşmasının etkisiyle kredi talebinde durağanlaşma gözlenmiştir.
- 2003 yılında 42.004 olan konut kredisi kullanan kişi sayısı, 2006'da 491.455 kişiye, 2008 yılı Eylül ayında ise 757.917 kişiye yükselmiştir.
- Ortalama kişi başı kredi tutarı, 2003 yılında 19,1 bin TL'den 2008 yılı Eylül ayında 49,7 bin TL'ye çıkmıştır.

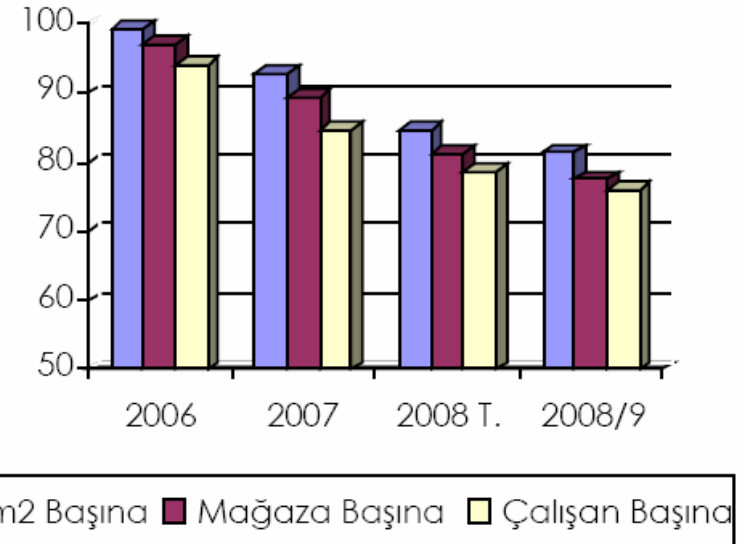


Ferdi Konut ve Ticari İnşaat Kredileri

AVM: m2, Mağaza ve Çalışan Sayısı Endeksi



AVM Reel Ciro Endeksleri(Ort.Yüzde)



Aktif ve Yapılma Aşamasındaki Alışveriş Merkezleri (Adet)

	Aktif AVM	İnşaat Aşamasında	Planlanan
İstanbul	64	47	42
Anadolu	135	78	109
Toplam	199	125	151

Kaynak: AMPD, Türkiye Organize Perakende Sektörü, Ekim 2008.

- 2007 yılı toplam perakende sektörü cirosu 150 milyar dolardır. Bunun %65'i geleneksel, %35'i modern perakendecilere aittir.
- 2008 Eylül itibariyle AVM alanı 2.379.000 m² ye yükselmiştir.

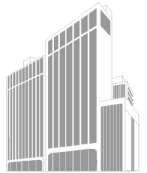


GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Gayrimenkul Sektörünü Yükselten Dinamikler

2002-2006 Dönemi

- 2001 ekonomik krizi ve 2002 seçimleri sonrasında enflasyon ve faiz oranlarındaki kalıcı gerileme,
- Uluslararası likidite bolluğu ve artan finansman imkanları,
- Toplu Konut İdaresi'nin yeni uygulamaları,
- Bankaların artan konut kredisi arzı,
- Alternatif yatırım araçlarının düşen getirileri,
- Hızlı nüfus artışı, köylerden kentlere göç, deprem riski, mevcut stokun yenileme ihtiyacı gibi nedenlerle artan konut talebi,
- 1999 Marmara depremleri sonucu konut sektöründeki dönüşüm, yapı denetimi, bina kalitesi ve çevre düzenlemesi konularına verilen önem.



Gayrimenkul Sektörünü Duraklatan Dinamikler

2007-2008 Dönemi

- Uluslararası kredi krizi ve daralan finansman imkanları
- Konutta özellikle belirli bölgeler ve segmentlerde arz fazlası
- Düşen tüketici güveni ve harcama eğilimi
- Artan işsizlik ve gelir seviyelerindeki düşüşler
- Olumsuz ekonomik beklentiler, resesyonun devam edeceği ve milli gelirin azalacağına ilişkin öngörüler
- Zorlaşan konut kredisi kriterleri, artan faizler ve teminatlar, bankaların daha seçici davranmaları
- Konut fiyatlarındaki düşüşler ve düşüşlerin devam edeceği yönündeki tahminler
- Diğer sektörlerde yaşanan daralma ve artan likidite ihtiyacı
- Alternatif yatırım araçlarının getirilerindeki yüksek oynaklık
- Yabancı yatırıma zorlaştıran ve geciktiren mevzuat değişiklikleri



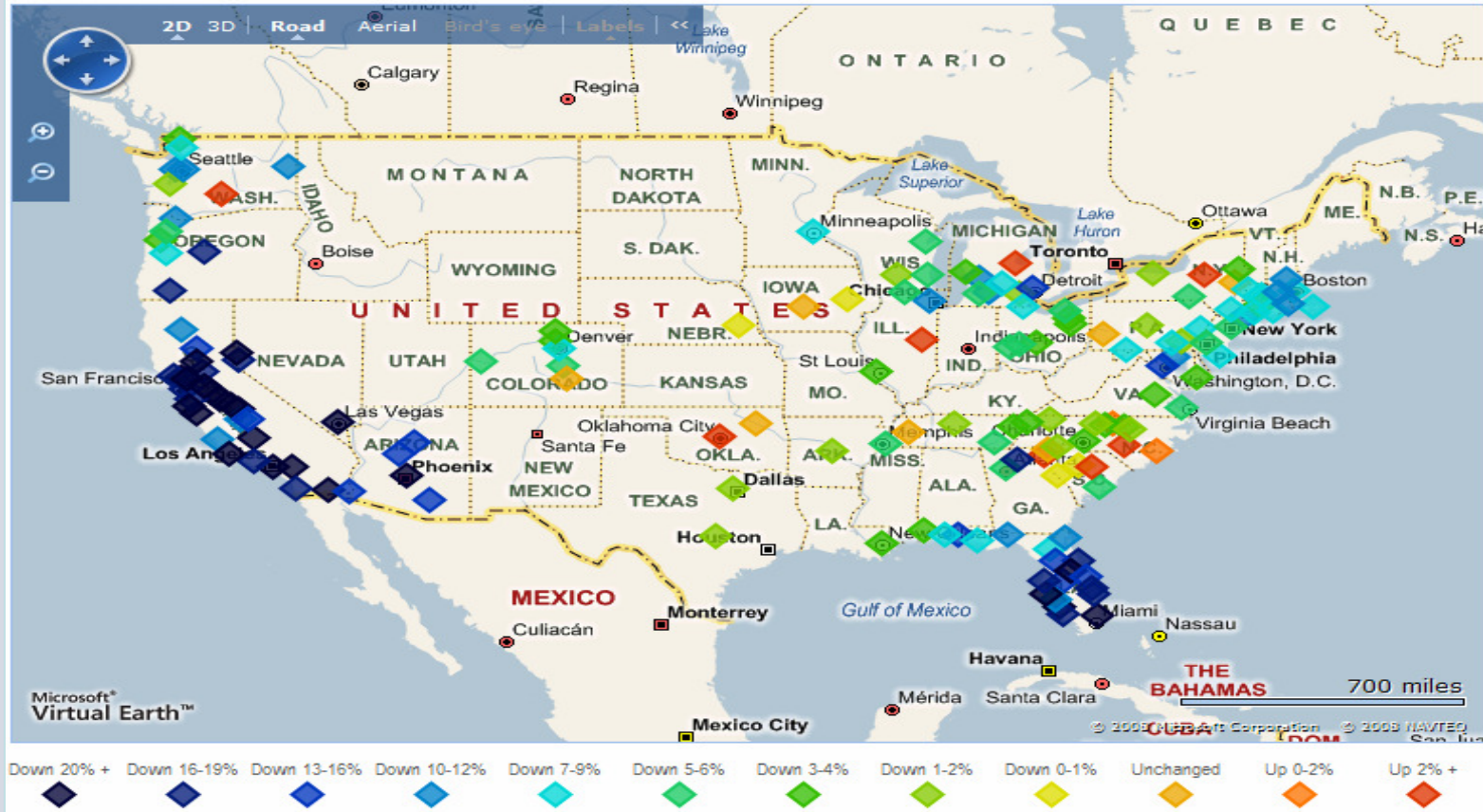
Küresel Krizde Gayrimenkul Fiyat Düşüşleri

Knight Frank Küresel Konut Fiyatları Endeksi:

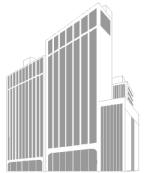
- Tüm dünyada konut fiyatlarında gözlemlenen düşüş, küresel krizden etkilenmemiş bir bölge kalmadığını açıkça gösteriyor.
- Endekste yer alan ülkelerin yarısından fazlasında fiyatlar düştü. Bu trendin 2009 sonuna dek süreceği öngörülüyor.
- 2008 yılı 3. çeyrekte en büyük düşüşü yaşayan ülkeler Litvanya, Kanada, İngiltere ve Norveç. Bu ülkelerde fiyatlar (yalnızca üç ayda) %5 oranında düştü.
- Rusya ve bazı Doğu Avrupa ülkelerinde konut fiyatları yılın 3. çeyreğini düşüş yaşamadan geçirdi.
- Endeksin alt sıralarındaki Amerika'daki 3. çeyrek düşüşü ise %2,8. Ülkenin daha önceki yıllarda ulaştığı tepe noktasına göre hesaplandığında ortaya çıkan oran %21.



ABD'de Gayrimenkul Fiyat Düşüşleri

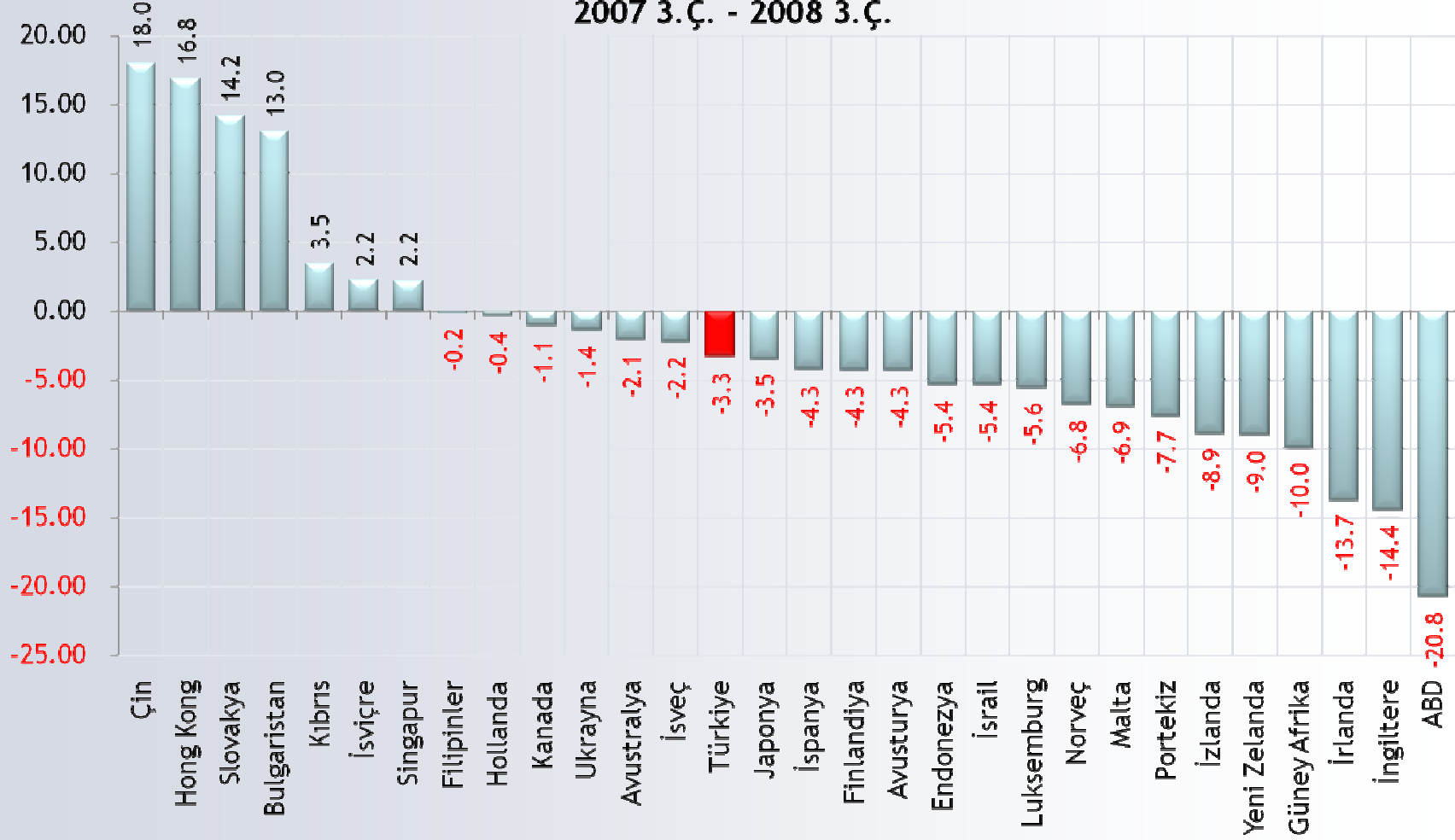


- ABD'de 2008 yılında konutların piyasa değeri 2,2 trilyon dolar azaldı.
- Konut fiyatları %11,6 gerileyerek, ortalama bir konut fiyatı \$192.119'a düştü.
- Konut piyasasının tepe yaptığı 2006 ikinci çeyrekte bu yana konut fiyatlarındaki düşüş 6,1 trilyon dolara ulaştı.



Küresel Krizde Gayrimenkul Fiyat Düşüşleri

Enflasyona Göre Düzeltilmiş Konut Fiyat Değişimleri
2007 3.Ç. - 2008 3.Ç.

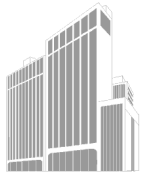


Kaynak: Global Property Guide, REIDIN



Gayrimenkul Sektörüne Yabancı İlgisi

- Son beş yılda üstün bir performans sergileyen gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların gözdesi olmuştur.
- Yabancı yatırımcılar, gayrimenkul satın alarak, direkt kendileri proje geliştirerek, inşaat ve geliştirme şirketleriyle ortaklıklar kurarak, satın alma ve birleşmeler yoluyla yatırım yaparak ve ayrıca Borsa'da portföy yatırımlarıyla gündeme gelmişlerdir.
- Temmuz 2003'de yabancıların gayrimenkul alımları kolaylaştırılmasından bu yana 78 ülkeden 78,218 yabancı gayrimenkul sahibi olmuştur. Haziran 2005'te iptal edilen yasa, Ocak 2006'da yeniden düzenlenerek yürürlüğe girmiştir.
- Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvuru üzerine Nisan 2008'de iptal kararının ardından yabancılara gayrimenkul satışı durdurulmuş, Temmuz 2008'de yabancılara gayrimenkul satışı ile ilgili yeni yasal düzenleme yayımlanmıştır.
- Yeni düzenlemeyle, daha önce Türk vatandaşları gibi gayrimenkul edinebilen yabancı şirketler, artık “*valilik izni*” ile mülk alabilmektedir. Valilik izni yabancıların gayrimenkul alımını zorlaştırarak daha bürokratiklemiştir.



Gayrimenkule Doğrudan Yabancı Yatırımlar

ULUSLARARASI DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞLERİ (FİİLİ GİRİŞLER)

(Milyon \$)

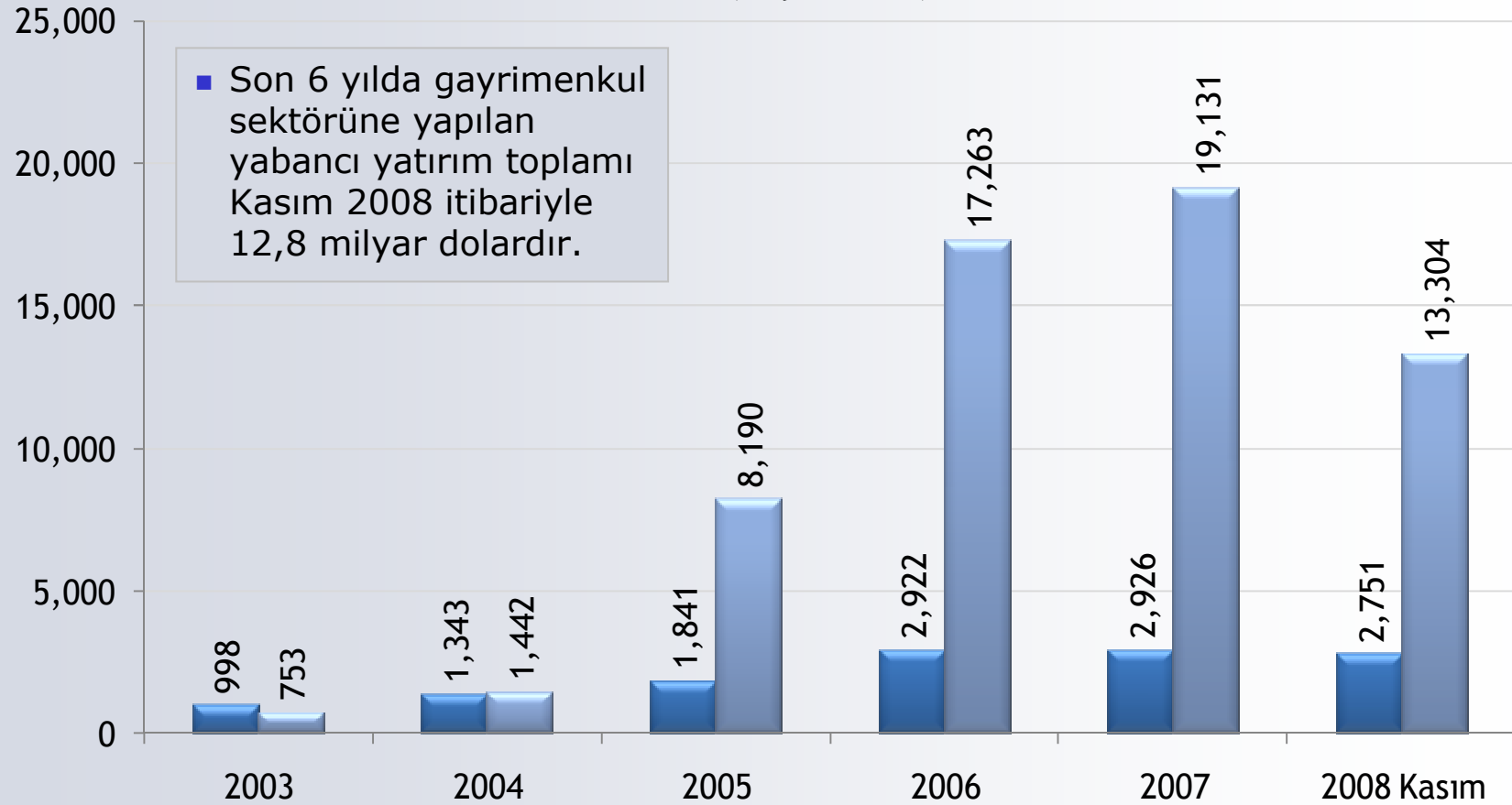
	2003	2004	2005	2006	2007	Ocak-Kasım	
						2007	2008
ULUSLARARASI DOĞRUDAN YATIRIMLAR TOPLAM (NET)	1,751	2,785	10,031	20,185	22,057	18,809	16,055
ULUSLARARASI DOĞRUDAN SERMAYE	753	1,442	8,190	17,263	19,131	16,136	13,304
<i>SERMAYE (NET)</i>	737	1,092	8,134	16,982	18,404	15,372	13,226
<i>GİRİŞ</i>	745	1,190	8,535	17,639	19,147	15,436	13,260
<i>ÇIKIŞ</i>	-8	-98	-401	-657	-743	-64	-34
<i>DİĞER SERMAYE*</i>	16	350	56	281	727	764	78
GAYRİMENKUL (NET)	998	1,343	1,841	2,922	2,926	2,673	2,751

* Uluslararası Sermayeli Firmaların Yabancı Ortaklarından Aldıkları Kredi Geçici Veriler, Kaynak : T.C.Merkez Bankası



Gayrimenkule Doğrudan Yabancı Yatırımlar

ULUSLARARASI DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞLERİ (Milyon Dolar)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

■ Gayrimenkul ■ Uluslararası Doğrudan Sermaye



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Financial Times : “Türkiye’den Ev Alın”

Financial Times, “Yeni yıl, Yeni Yatırım” Araştırması:

- Küresel ekonomik kriz nedeniyle dünya çapındaki ev fiyatlarının önemli ölçüde gerilediği bu dönemde, parası olanların gayrimenkul piyasasına yatırım yapmaları için çekici fırsatlar bulunuyor.
- 2009 yılında konut fiyatlarının en düşük düzeyine inmesi bekleniyor.
- Financial Times bu dönemde "güvenli" bir biçimde yatırım yapılabilecek 10 yeri seçti. Listenin ilk üç sırasında konut fiyatlarının %20 düştüğü Londra, yerli ve uluslararası talebin güçlü olmayı sürdürdüğü Paris ile yine fiyatların %12 gerilediği New York'a yer verdi.
- Bağımsızlığına 2006 yılında kavuşan Karadağ, İspanya'nın Mallorca adası ve Avusturya'daki Alp Dağları'nın, 4.,5. ve 6. sırada yer aldığı listede, Güney Kıbrıs 7. oldu. Listenin son üç sırasında Orta Amerika ülkelerinden Kosta Rica, Türkiye ile İngiltere'nin ünlü üniversite kenti Cambridge bulunuyor.
- 9. sıradan Listeye girmeyi başaran Türkiye için gazete; “Uzun ve güzel sahilleri ile Türkiye, ikinci ev piyasası olarak hızlı yükseliyor. Araştırmaya değer yerler arasında Belek, Altinkum ve Bodrum civarındaki en az gelişmiş bölgeler de var” diye yazdı.

