

ADRES

GAYRİMENKUL YAYINCILIĞINDA TEK OTORİTE...

13 yeni
konut projesi



Istanbul çevresindeki
yazlık bölgeler
ve rayiçleri

Kısa kısa
Sektörden
haberler

Gayrimenkul
piyahasının
bugünü ve
yarını...

150 fotoğraflı satılık-kiralık gayrimenkul



Acarkent'te
çok özel bir
villa...



Taşoluk'ta
ormanla iç
içe bir
yaşam...

Sayısı 47 • Ocak 2007 • 48 TL
Yıllık 1 YTL 800 TL
KDV dahil Toplam 1 YTL 800 TL



Gayrimenkul piyasasının bugün ve yarını...

Metrekare Gayrimenkul'ün CEO'su Mehmet Akif Gürkan ile sektörün içinde bulunduğu çıkmazları, piyasanın gidişatını, faizlerdeki artışın nedenlerini ve tüketiciyi yarımların beklediğini konuştuk.



Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün durumu...

2003 senesine kadar yaşanan ekonomik krizler, emlak değerlerini üçte birine, alım-satımı durma noktasına kadar getirmiştir. Günümüzde ise konut kredisi faizlerinin aylık %1,5 civarına gelmesi ve vadelerin 30 yıla kadar uzaması, 2005 senesi sonuna kadar gayrimenkule olan talebi yükseltmiştir. Şu anda normal fiyatlarda konutta talep arzdan daha fazladır. Talep fazlasınca gayrimenkul fiyatları %100'e yakın değer kazanmış ve alım-satımlar gerek adet, gerekse ciro bazında inanılmaz boyutlara doğru tımarına geçmiştir.

2005'te sektörün yıllık cirosu 70 Milyar \$ civarında olmuştur.

Mortgage gerçekten herkesin ev almasını sağlayabilecek bir uygulamadır mı?

Evet. Mortgage sistemi gerçekten herkesin ev almasını sağlayacak bir uygulamadır.

Yapılan projeler maalesef orta kesimin gücüne hitap eden projeler değil. Zaten ülkemizde orta kesim diye bir grup kalmadı.

Mortgage alıcısının talep edeceği konutların m²'i 800-1.000 YTL arasında ve 75-105 m² büyüğündeki konutlardır. Karın yürürlüğe girdikten

sonra talepte patlama yaşanacaktır. Ancak talebi karşılayacak konut şu anda yok. Mevcutlar üst gelir düzeyine hitap ediyor. İleriyi gören inşaat üreticileri bugünlerde Mortgage kredisini kullanmak isteyecek alıcıya uygun proje üretimine başlamıştır. Yasadan sonra, gazetelerinde, aylık ödeme rakamının büyük puntolarla yazıldığı görecektir. Bu projeler yapıldığı takdirde Mortgage herkesin ev almasını sağlayacak, kira öder gibi konut sahibi olmak, gerçeğe dönüşecektir. Bu olay şu anda yığılmış olan kira fiyatlarını da aşağıya çekecektir.

Merak etmeyin inşaat sektörü durumu göre hemen vaziyet alacaktır.

Yapılan projeler konuta ihtiyaç duyan

orta kesimin gücünün yetebileceği projeler mi? Yapılan projeler maalesef orta kesimin gücüne hitap eden projeler değil. Zaten ülkemizde orta kesim diye bir grup kalmadı. Varsa da nüfus oranı %15'i geçmez. Üst gelir grubu ve alt gelir grubu olmak üzere iki ana grup kaldı. Alt gelir grubu mevcut projelerden ev alıp 40.000-70.000 YTL peşin ödeyip, ayda 1.500-30.000 YTL taksit ödeyecek kesim değil. Bu kesim nüfusumuzun %60'ı. Bunları alabileceği konutlar 15.000-25.000 YTL peşinatsız, 600-1.000 YTL aylık ödemeli satılık konutlardır.

Demek ki mevcut konutlar bugünkü fiyatları ile ortanın üstü ve üst gelir grubunun alabileceği konutlardır. Orta ve alt kesime hitap eden konutlar değildir.

Gayrimenkul fiyatlarındaki artış normal mi?

Gayrimenkul fiyatında, diğer gelir getiren enstrümanlar (dolar, hazine bonosu, repo, borsa, mevduat) gibi fiyatları çıkar ve iner. Talep fazlası fiyatları yükseltir. Arz fazlası fiyatları düşürür.

Bugün yaşanan fiyat politikalarının hiçbir mantığı yok. Şu anda, mevcut yüksek fiyatlardan satılmaya çalışılan konularda görüldüğü gibi satış zorluğundan, primasyon dönemleri başladı.

Fiyatlar daha makul bir noktaya gelir mi?

Evet. Gelmek zorunda. Mevcut konular alıcısı bulamıyor. Akı da kendi durumuna uygun fiyatlı konutları bulamıyor. İki kesim birleştiğinde su kendi yolundan akmaya başlar. Bilye de fiyatlar makul noktaya yani m²'si 800-1000 YTL aralığına gelir.

Fazlelerin yükselmeye başlaması neyin işareti?

Fazlelerin yükselmesinde birkaç sebep var:

- 1) Dünya piyasalarındaki dalgalanmalar;
 - 2) Türkiye'deki siyasi hesaplar;
 - 3) AB ile ilgili süreçlerde yaşanan sürat değişikliği;
 - 4) Seçimlerin ve Cumhurbaşkanlığı seçiminin yaklaşması.
- Sular bulanmadan durulmaz. Şu andaki hükümetin



Mortgage Kanunu Sayın Bakanın açıklamasına göre meclis tatile girmeden yasalacak. Bu kadar beklemişken 2-3 ay daha beklemek vatandaşımızın lehine olacak bir durumdur.

ekonomik göstergelerinde dalgalanmayı gerektirecek herhangi bir önemli husus yok.

Buna rağmen bizler yükseliyorsa burada yukarıda saydığım ağırlık siyasi etkenler neden oluyor demektir. Yalın zamanda normal düzeye gelecektir.

Emlakçılarla inşaatçılar arasındaki ilişki piyasayı nasıl etkiliyor?

Şu anda inşaatçılarla emlakçılar arasında bir ilişki kurulmuş değil. %90 inşaat üreticisi firmalar hiç anlamadıkları halde kendi satış teşküllerini kendileri kuruyorlar. Emlak sektörü de özel projeler departmanlarını gereği gibi kuramadıkları ve toplu projeleri yönetebilecek yetmiş mimar, inşaat mühendisi, sosyal planlamacı, piyasa araştırmacı, tapucu, ma-

liyet hesaplamacı gibi elemanları çalıştırmıyor olmaları sebebiyle bu projeleri yönlendirip yönetecek bilgiye sahip değiller.

İşte piyasalardaki yanlış projeler ve fiyatların asıl sebebi de bu noktada başlıyor.

Metrekare: Gayrimenkul özel projeler departmanına çok özel önem veren ve bu konulardaki alt yapısını hazırlanmış bir gayrimenkul zinciridir. Bu konulara yaklaşımlar ve çözümlerimizi inşaat sektörü de yakın zamanda öğrenecektir.

Bu saatten sonra Mortgage'yi beklemenin ilüktüncüye bir yararı var mı?

Tabii var. Mortgage sistemi Bankaların konut kredisi faizinden en az %6,30 puan civarında düşüklüğe için dikkat edecek ve talep gö-

recek.

En önemli bankaların adına konut kredisi dedikleri kredi altında konut ipotekli tüketici kredisidir. Vatandaşın bu krediyi alabilmesi için gelir beyan etmesi kefi vermesi gerekiyor. Bunları vatandaş yapmıyor. Konut kredisi demek konut ipotek alınarak verilecek kredi demektir.

Bir de bankaların kredi verirken 300-500 YTL dosya ücreti, sigorta vs. adı altında bir para aldığını düşünün. Mortgage kredisi neredeyse bankalardan 0,70-0,80 puan daha ucuz gelecektir.

Mortgage Kanunu Sayın Bakanın açıklamasına göre meclis tatile girmeden yasalacak. Bu kadar beklemişken 2-3 ay daha beklemek vatandaşımızın lehine olacak bir durumdur.