ABD'DE KRİZ KAPIDA!

Geçtiğimiz yıllarda mortgage krizinin vurduğu ABD'de bu kez ticari gayrimenkul krizi kapıda. Fiyatların resesyondan sonra ikiye katlandığı sektörde banka kredilerinin büyüklüğü iki trilyon dolara çıktı. Fiyatların hızla düşmesi halinde bankaların büyük darbe almasından korkuluyor.

Hazırlayan: **Evrim KÜÇÜK**

10 yıl önce subprime mortgage kriziyle sarsılan ABD ekonomisi bu kez yeni bir gayrimenkul krizinden korkuyor. Şimdikinin merkezinde ise fiyatların ikiye katlandığı ticari gayrimenkul var.

ABD Merkez Bankası (Fed) Başkanı Janet Yellen, Kongre'de yaptığı konuşmasında, 'faizleri artırmak için fazla beklemeyeceğiz' dedi. Analistlere göre bunun tercümesi şu: Fed, 'ticari gayrimenkul piyasasında artan varlık fiyatları ve bunun bankaların elindeki iki trilyon dolarlık krediye etkisinden korkuyor.

Fed, Kongre'ye gönderilen yarı yıl mali politikalar raporunda, yedi yıldır yükselişte olan sektörün çökmesinden endişe ettiğini dile getiriyor. Üstelik bu raporlarda sektörle ilgili sıkıntıya ilk kez vurgu yapılmıyor. Daha önce art arda beş kez bu endişe dile getirilmiş. Fed, iki yıl önce şubat raporunda bu piyasadaki değerlenmenin yarattığı baskıya ilk kez dikket çekmişti. O zamandan beri tüm yarı yıl raporlarında giderek daha sert bir dille uyarı yapılıyor ve aşırı değerlenmenin ticari gayrimenkul piyasasını negatif şoklar karşısında kırılgan yaptığı belirtiliyor.

Fed'i rahatsız eden sadece fiyatların aşırı yükselmesi değil. Sektördeki yüksek kaldıraçlar nedeniyle olası fiyat çöküşleri sırasında teminat olarak gösterilen varlıkların değerinin bir anda düşmesi ve bankaların alacağı büyük darbe Fed'in en büyük endişesi.

Fiyatlar ne kadar düşer?

Bu noktada akla gelen soru fiyatların ne kadar düşebileceği. Wolf Street'de yer alan bir analize göre, ülke genelindeki fiyat ortalaması bazı şehirlerdeki artışları gizliyor. Green Street Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, ABD'de büyük pazarlarda fiyatların Büyük Resesyon döneminde yüzde 40 düştüğünü ancak sonrasında ikiye katlandığını gösteriyor. Fed raporunda da buna işaret edilerek, "Son bir yılda giderek artan endişe kaynağı olan ticari gayrimenkul değerlemeleri, daha da artış gösterdi. Diğer yandan gayrimenkul fiyatları artmaya devam ediyor, aktifleştirme oranı tarihin en düşük seviyelerine iniyor" değerlendirmesi yapılıyor. Rapor patlamayı bu seviyelere taşıyan borçlara da atıfta bulunuyor ve "Borçların büyüklüğü 1.98 trilyon dolara çıktı ve bir önce patlayan balon dönemindeki zirvenin yüzde 14 üzerine tırmandı" tespiti yapılıyor.

Gayrimenkul kredilerinin toplam ekonomi içindeki payının hala ılımlı düzeyde olduğu belirtiliyor ve geçtiğimiz yılın ikinci yarısında ticari gayrimenkul kredi standardının sıkılaştırılmasının iştahı azaltması bekleniyor.

Ticari gayrimenkul balonun patlaması halinde özellikle küçük bankaların topun ağzında olduğu uyarısı



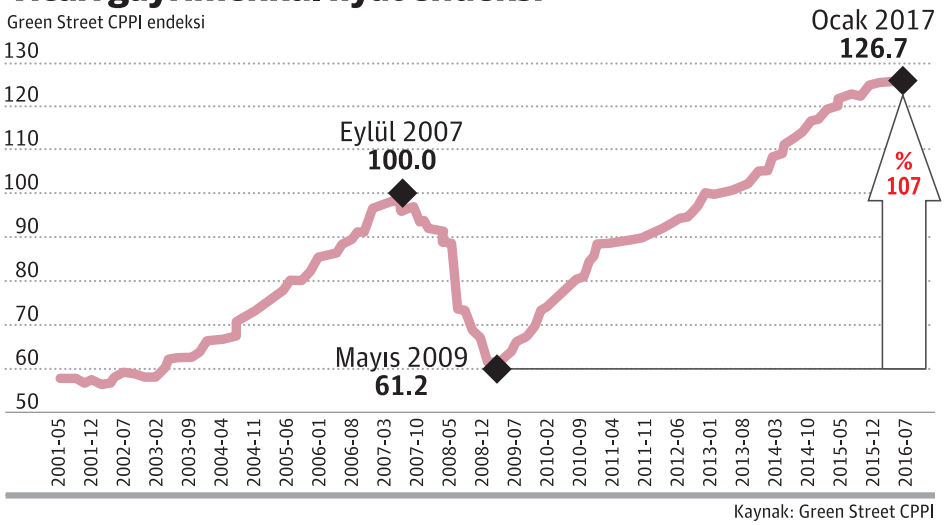
yapılıyor. Çünkü sektördeki yaklaşık 2 trilyon dolarlık kredinin 1.22 trilyon doları küçük bankaların elinde.

700 milyar dolar yatırım bekleniyor

Diğer yandan yatırımcıların gayrimenkul sektörüne ilgisi sürüyor. Uluslararası gayrimenkul şirketi JLL, bu yıl dünya genelinde ticari gayrimenkule 700 milyar dolar yatırım yapılacağını öngörüyor. Bu da 2016 yılındaki 650 milyar dolarlık yatırıma göre önemli bir artış anlamına geliyor. Yatırımlardaki artışın temelinde gelişmekte olan ekonomilerde şehirlerin hızlı büyümesi yatıyor. Bu şehirler uluslararası yatırımcının markajında. Ayrıca başta Çin olmak üzere birçok ülkede yeni sermayenin ortaya çıkması sektörü destekliyor. Çin, kısa bir süre önce ABD'yi geride bırakarak dünyanın en büyük ticari gayrimenkul varlıkları alımını yapan ülke haline geldi. 2016'da sektörün en büyük oyuncusu Anbag Insurance oldu. Manhattan'da ikonik Waldorf Astoria Hotel'i satın aldıktan sonra Çinli şirket Avrupa, Kuzey Amerika ve Japonya'da milyarlarca dolarlık gayrimenkul alımı gerçekleştirdi.

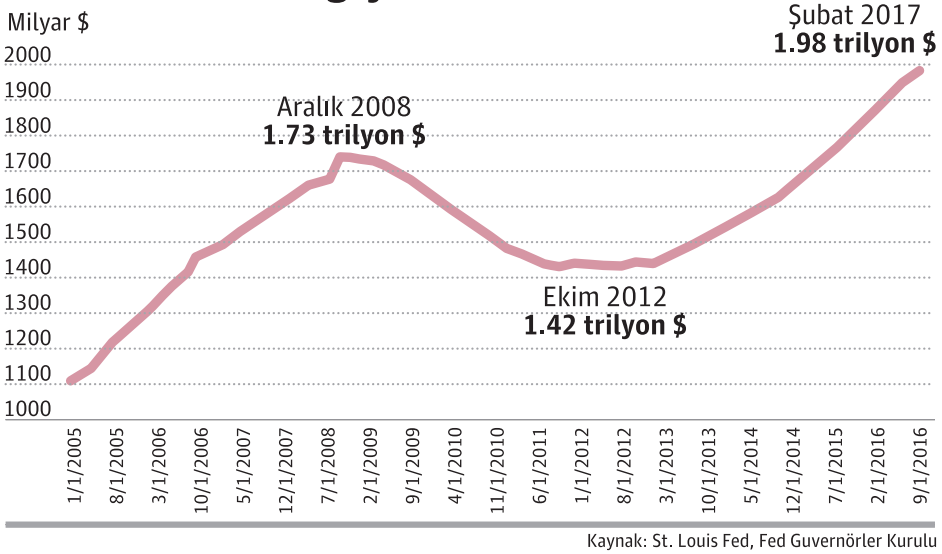
Diğer yandan, Brexit nedeniyle büyük finans şirketlerinin faaliyetlerini ve çalışanlarını başka şehirlere taşımanın yollarını araması Frankfurt, Paris gibi şehirlerde sektörü hareketlendiriyor. Dünyada majör şehirlerde rekabetin artması, orta ölçekli şehirlerde yatırımın önünü açarak 'yeni dünya şehirleri' yarattı. Örneğin Stockholm, Dublin, Dallas emlak sektörünün hızlı geliştiği şehirler arasında.

Ticari gayrimenkul fiyat endeksi



Kaynak: Green Street CPPI

Bankalardaki ticari gayrimenkul kredileri



Kaynak: St. Louis Fed, Fed Guvernörler Kurulu

Türkiye'de yabancılara konut satışı dibe vurdu

Türkiye İş Bankası'nın desteğiyle hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre ocak ayında bir önceki aya göre, yüzde 0.52 oranında artış gerçekleşti. Fiyatlar geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 2.99 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise yüzde 72.50 oranında zamlandı.

Yeni konut satışlarında yabancıların payı aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 16'dan yüzde 8'e düşmüştü. Yabancılara satış yılın ilk ayında da düşüş trendini sürdürerek yüzde 3'lere indi. 6 aylık ortalama ise yüzde 14 oldu.

İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde yüzde 0.22 oranında İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde yüzde 0.82 oranında artış yaşadı. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.5 puan daha fazla. Açıklamada şu bilgiler verildi:

"1+1 konut tipinde yüzde 0.81 oranında artmış 2+1 konut tipinde yüzde 0.57 oranında artmış 3+1 konut tipinde yüzde 0.34 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde yüzde 0.27 oranında artmıştır.



2016'da 1 milyon 341 bin konut satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre 2016 yılında Türkiye genelinde gerçekleşen konut satışı rakamı 1 milyon 341 bin 453 adet olurken, 2016 yılındaki konut satışları 2015 yılına göre yüzde 4 oranında bir artış gösterdi.

2016 yılının son ayında ülke genelinde 142 bin 713 konut satışı gerçekleşti.

2016 Aralık ayında satışı gerçekleşen konutların önceki yılın aynı ayına göre kıyaslamasına göre; ipotekli konut satışları yüzde 21,8 ve ikinci el konut satışları yüzde 3,4 artış gösterdi. Buna karşılık 2016 Aralık ayında 2015'in aynı ayına göre ilk kez satışı yapılan birinci el konutlarda yüzde 3 ve yabancılara konut satışlarında ise yüzde 20,3 oranında azalma yaşandı.

2016 yılı boyunca Türkiye genelinde en az konut satışı, 15 Temmuz darbe girişimine de sahne olan Temmuz ayında gerçekleşti. 2016 yılı boyunca 81 bin 343 adetle Temmuz ayı en az, 142 bin 713 adetle de Aralık ayı en fazla konut satışının yaşandığı aylar oldu.

2016 yılının ilk ayında 84 bin 556 olan konut satışı yılın son ayı olan Aralık'ta 142 bin 713 adete ulaştı.

Tapu Kadastro Genel müdürlüğü tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre de Türkiye genelinde 2016'da en fazla konut satışı yapılan şehirler sırasıyla İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa oldu.

51-75 m^2 büyüklüğe sahip konutlarda yüzde 0.65 oranında artmış 76-100 m^2 büyüklüğe sahip konutlarda yüzde 0.54 oranında artmış 101-125m^2 büyüklüğe sahip konutlarda yüzde 0.28 oranında artmış 126-150 m^2 büyüklüğe sahip konutlarda yüzde 0.46 oranında artmış 151 m^2 ve daha büyük alana sahip konutlarda yüzde 0.13 oranında artmıştır.

Yabancılara satış yüzde 3'e indi

Ocak ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların yüzde 3'lük (son 6 aylık ortalama yüzde 14) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, ocak ayında peşinat kullanım oranı yüzde 37, banka kredisi kullanım oranı yüzde 27 ve senet kullanım oranı yüzde 36 olarak gerçekleşmiştir.

Ocak ayında satışı gerçekleştirilen konutların yüzde 36'sı bitmiş konut stoklarından oluşurken, yüzde 64'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır."