



Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

**Avrupa gayrimenkul
sektörü kredilerinin
geleceği hakkında
bir banka araştırması**

kpmg.com.tr





Değerli Okuyucumuz,



Hans Grönloh
EMA Bölgesi Gayrimenkul Sektörü
Lideri, Şirket Ortağı
E: hansgronloh@kpmg.com



Andrea Sartori
CEE Bölgesi Gayrimenkul Sektörü
Lideri, Araştırma Koordinatörü,
Şirket Ortağı
E: andreasartori@kpmg.com

Yıllık olarak
gerçekleştirilen
araştırmanın
sayısı

7.

Avrupa ülkesinden
bankaların
temsilcileriyle yapılan
görüşmeler

21

100'e yakın
bankanın
toplanan
bilgileri

Yıllık olarak gerçekleştirilen, bankaların gayrimenkul finansmanı araştırmamızın 7'si olan Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016'yı sizlere sunmaktan mutluluk duyuyoruz. Barometre, Avrupa'daki kredi piyasası koşullarına ilişkin görüş sağlamanın yanı sıra, benzersiz karakteristiklerini vurgulamak amacıyla araştırmaya katılan her ülke için ayrı ayrı detaylı bilgilere yer veriyor.

Amacımız, 21 Avrupa ülkesinden bankalarla yürütülen görüşmelere dayalı olarak Avrupa'daki gayrimenkul sektöründe banka finansmanına yönelik beklentileri ve hassasiyetleri değerlendirmektir. Bu yıl araştırmaya ilk kez dahil edilen ülkeler Belçika ve İrlanda olurken, Rusya ve Slovenya da araştırmamıza yeniden alındı.

Kredi koşullarındaki kademeli iyileşme devam ediyor gibi görünse de, genel görünüm ve iş ortamı araştırmaya katılan ülkelerde biraz daha olumsuz gibi. Analistler büyümenin 2016 boyunca da devam edeceğini düşünüyor ancak büyümenin gücü yıl sonuna doğru zayıflayabilir. Banka finansmanında kayda değer iyileşmeler görüldüyse de, pek çok ülke piyasasının kriz önceki seviyelere hâlâ ulaşamadığı düşünülüyor. Çin'deki ekonomik büyümenin yavaşlaması, Rusya ile AB arasındaki gerilim ve Avrupa'daki artan terör olayları iş dünyasındaki iyimserliği sınırlandıran nedenlerden bazıları. Brexit'in fiili etkileri henüz öngörülemiyorsa da, referandumun sonucu tüm Avrupa'da hatta dünya genelinde yeni makroekonomik ve siyasi belirsizlikler doğurdu.

İncelenen ülkelerin bazılarında bankaların kredi verme iştahı geçen yıla göre biraz daha zayıf olsa da finans kuruluşlarının gayrimenkul projelerine finansman sağlamaya açık oldukları da görülebiliyor. Nispeten düşük faiz oranları ve hem bankaların hem de alternatif kredi sağlayıcıların sunduğu kredi bolluğu sayesinde, makroekonomik ortam gayrimenkul yatırımlarını pek çok yatırımcı için cazip bir seçenek haline getiriyor. İşlem hacimleri 2015 boyunca oldukça önemli bir artış kaydetmiş olsa da, 2016 başlarında genel bir azalma görüldü. Bununla birlikte, yatırım trendleri konusunda Avrupa ülkeleri arasında önemli farklar olduğunu da belirtmek gerekir.

Bu rapor, bu ülkelerde faaliyet gösteren başlıca bankaların yöneticileriyle yaptığımız ankette elde edilen bulguların bir analizidir. Barometre, öncelikle derinlemesine görüşmelerle ve çevrimiçi anketlerle bu piyasalarda faal durumda olan 100'e yakın bankanın yöneticilerinden elde edilen girdileri içeriyor. Önde gelen finans kurumlarının yetkilileri gayrimenkul kredilerini etkileyen kilit konulara ilişkin görüşlerini paylaştı.

Bu raporda ilk olarak, gayrimenkul finansmanının bankalar açısından stratejik önemi, tahsili şüpheli kredilerin oranı ve bankaların bu kredilerin ne şekilde yönetileceğine dair görüşleri gibi kilit konulara odaklanarak bir bütün halinde Avrupa piyasasının genel görünümünü sunuyoruz. Bunun yanı sıra, bankaların ortalama ve tercih edilen kredi/işlem büyüklüğü ile kredi sözleşmesi vadelerinin uzunluğunu da inceliyoruz. Ayrıca, yeni finansman fırsatlarını ve bankaların varlık sınıfı tercihlerini de değerlendiriliyor.

Raporun ikinci bölümü, incelenen her bir ülkeye dair bir profil içeriyor. Bu bölümde, yeni gayrimenkul inşaatları ve gelir getiren gayrimenkulleri finanse etmek konusunda hem müteahhitleri hem de yatırımcıları bekleyen koşullar ile araştırmaya katılanların önümüzdeki 12-18 aya dair beklentilerine yer veriliyor.

Araştırmamıza katılan herkese bir kez daha teşekkür ediyoruz. Katılımcılarımızın işbirliği bu inisiyatifin başarısının kilit noktası olmuştur.

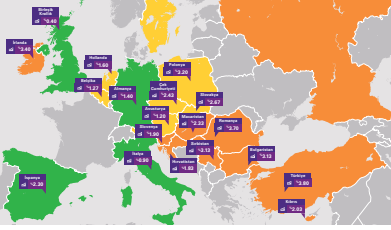
Raporumuzda, gayrimenkul finansmanı ile ilgili gelecekteki iş kararlarınızı destekleyecek faydalı ve yol gösterici bilgiler bulmanızı umuyoruz. Herhangi bir açıklamaya veya bu yılki araştırma sonuçlarını değerlendirmeye ihtiyaç duymanız halinde, lütfen bize veya KPMG Gayrimenkul Danışmanlığı ekibinin bu araştırmaya katılan herhangi bir üyesine ulaşın.

Saygılarımızla,

Hans Grönloh ve Andrea Sartori

İçindekiler

6



Avrupa gayrimenkul piyasasına genel bakış

16



Yeni gayrimenkul projelerinde finansman fırsatları

9



Tahsili şüpheli kredilerin yönetimi

26



Sonuç

12



Gayrimenkul kredisi portföylerinin geleceği

27



Ülke profilleri

Metodoloji ve örneklem profili

Bu araştırmanın amacı bankaların Avrupa'da gayrimenkul finansmanına olan güncel yaklaşımlarını genel hatlarıyla incelemektir. 2016 araştırmasına aşağıdaki ülkeler dahil edilmiştir: Avusturya, Belçika, Bulgaristan, Hırvatistan, Kıbrıs, Çek Cumhuriyeti, Almanya, Macaristan, İrlanda, İtalya, Hollanda, Polonya, Romanya, Rusya, Sırbistan, Slovakya, Slovenya, İspanya, İsveç, Türkiye ve Birleşik Krallık.

Araştırmada¹ kullanılan veriler ağırlıklı olarak banka temsilcileriyle yapılan kapsamlı yüz yüze görüşmeler ve çevrimiçi anketler aracılığıyla toplandı. Kurumsal yapıya bağlı olarak görüşmeler gayrimenkul, proje finansmanı veya risk yönetimi bölümlerinin yöneticileri ile gerçekleştirildi. Bankalar, her bir ülkede faaliyet gösteren belli başlı finans kuruluşları arasından seçildi. Araştırmaya, geçtiğimiz yıl Avrupa gayrimenkul piyasasında faaliyet göstermiş 100'e yakın banka katıldı. Araştırmanın veri toplama aşaması Mayıs - Temmuz 2016 arasında gerçekleştirildi.

Araştırmaya katılan bankaların yarıya yakını ağırlıklı olarak tek bir Avrupa ülkesinde faaliyet gösteren yerel bankalar, diğer yarısı ise bölgesel veya uluslararası bankalardır.

Araştırmaya dahil edilen ülkelerin karşılaştırılması

Araştırmaya dahil edilen ülkeler arasında daha sağlıklı bir kıyaslama yapabilmek için, aşağıdaki faktörleri dikkate alarak ülkeleri üç gruba ayırdık: i) GSYİH kullanılarak ölçülen ekonominin toplam büyüklüğü, ii) nüfus ve iii) 5 yıllık CDS (kredi temerrüt takası) primleri kullanılarak ölçülen risk profili. Bu faktörleri dikkate alarak ülkeler arası karşılaştırmalarda kullanılmak üzere aşağıdaki üç kategoriyi oluşturduk:

Hakim ekonomiler: Bu ülkeler Avrupa'daki toplam GSYİH'nin büyük bir bölümünü oluşturmaktadır ve göreceli olarak istikrarlı piyasalara sahiptir. Bu ülkelerin performansı Avrupa genelindeki piyasa koşullarını büyük ölçüde etkileme kapasitesine sahiptir. Bu kategoriye Birleşik Krallık, Almanya, İtalya ve İspanya dahil edilmiştir.

Yerleşik ekonomiler: Hakim ekonomilere benzer olarak yerleşik piyasalarda da risk profilleri düşüktür. Ancak nispeten küçük oldukları için genel olarak Avrupa piyasası üzerindeki etkileri daha sınırlıdır. Bu kategoriye Avusturya, Çek Cumhuriyeti, Hollanda, Polonya, Slovakya ve İsveç dahil edilmiştir.

Diğer ekonomiler: Bu piyasalar yerleşik ekonomilerle karşılaştırıldığında genellikle daha yüksek bir risk profiline sahiptir. Bu kategorideki bazı piyasaların büyüklükleri de yerleşik piyasalar grubuna dahil edilmelerini sağlayacak boyutta değildir.

Bu kategoriye Bulgaristan, Hırvatistan, Kıbrıs, Macaristan, İrlanda, Romanya, Rusya, Sırbistan, Slovenya ve Türkiye dahil edilmiştir.

Coğrafi kısaltmalar

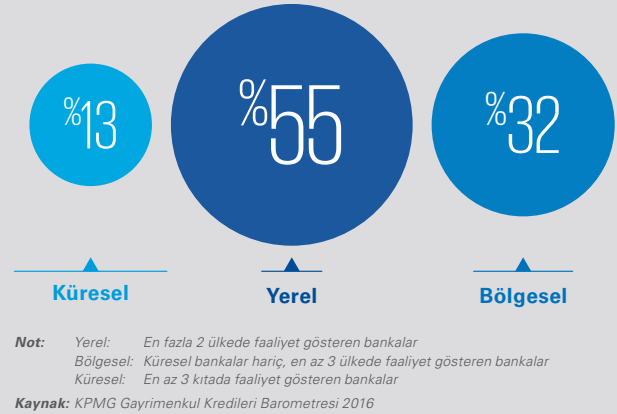
AUT – Avusturya; BEL – Belçika; BUL – Bulgaristan; CEE – Orta ve Doğu Avrupa; CRO – Hırvatistan; CYP – Kıbrıs; CZE – Çek Cumhuriyeti; EMA – Avrupa, Ortadoğu ve Afrika; GER – Almanya; HUN – Macaristan; IRE – İrlanda; ITA – İtalya; NLD – Hollanda; POL – Polonya; ROM – Romanya; RUS – Rusya; SRB – Sırbistan; SVK – Slovakya; SLV – Slovenya; ESP – İspanya; SWE – İsveç; TUR – Türkiye; GBR – Birleşik Krallık

Araştırmanın sınırlılıkları

Aşağıdaki faktörler araştırmanın bulgularını sınırlandırmaktadır:

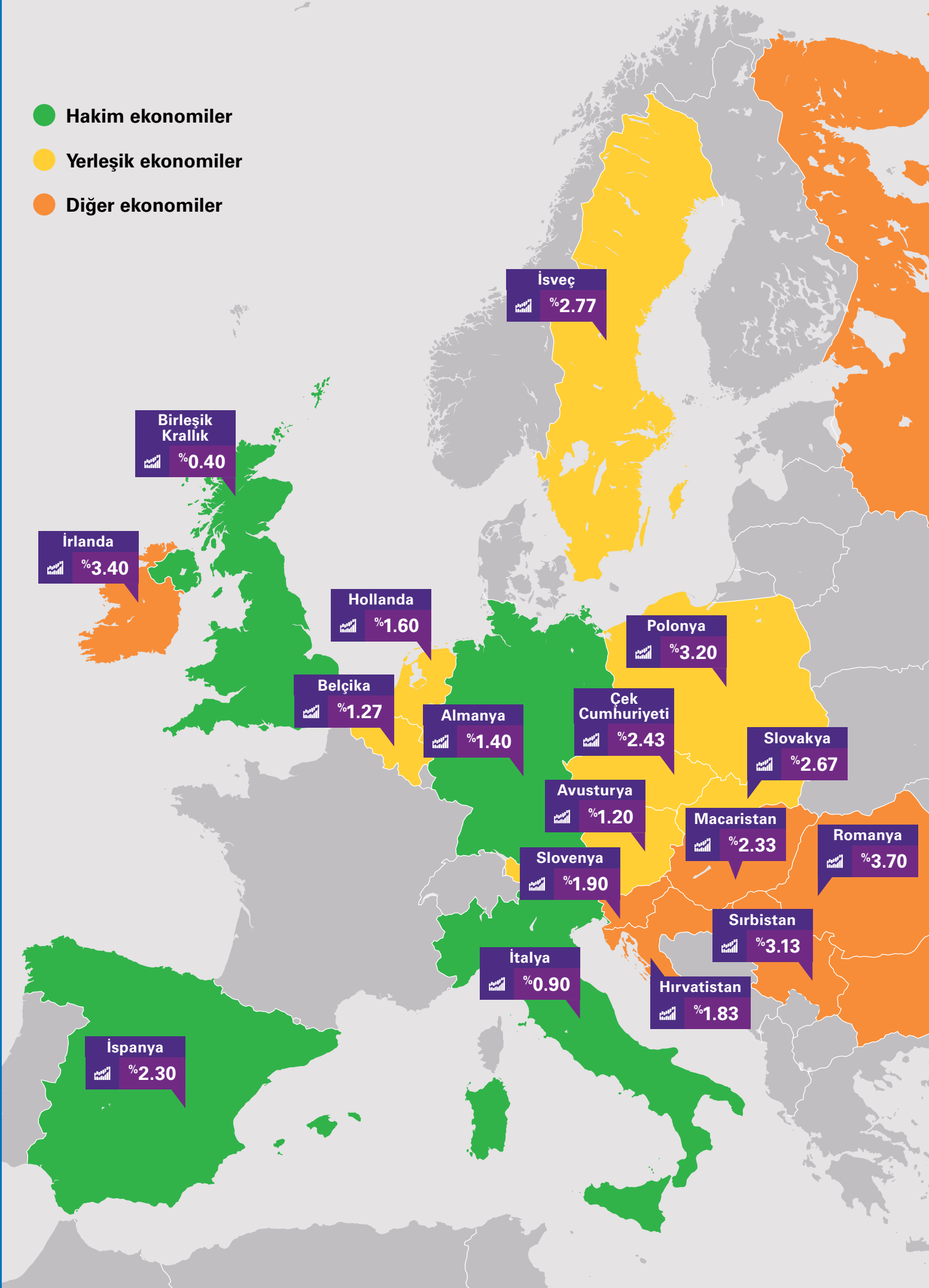
- Belli sorulara verilen cevapların o ülke ile ilgili güvenilir bilgiye erişmek için yeterli olmadığı durumlarda bunu açıkça belirttik veya söz konusu ülkeyi araştırmanın o bölümüne dahil etmedik.
- Bazı parametrelerde ve bazı tablolarda, sorulara yeterli sayıda cevap alınamadığından dolayı araştırma sonuçları ilgili ülkeleri temsil yeteneğine sahip değildir ve sadece birer gösterge olarak değerlendirilmelidir.
- Önceki yıllarda olduğu gibi bu yıl da konut sektörü değerlendirilirken inşaat maliyeti 10 milyon euronun altında olan konut projeleri dikkate alınmamıştır.
- Yüz yüze görüşmelerin büyük çoğunluğu, Birleşik Krallık'ta AB'den çıkış kararı ile ilgili oylama yapılmadan önceki haftalarda gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte, olası bir "ayırılma" veya "kalma" sonucuna yönelik belirsizliğin alınan yanıtlara dolaylı olarak da olsa yansımış olabileceği dikkate alınmalıdır.

Araştırmaya dahil edilen bankaların coğrafi konumları



¹ Araştırmada ayrıca, KPMG'nin güvenilir olduğuna inandığı kamuya açık kaynaklardan elde edilmiş bilgiler de kullanılmıştır. Bilgiler ve piyasa raporları 2015 ve 2016 yıllarında BNP Paribas Real Estate, Colliers International, Cushman&Wakefield, Danos Real Estate, Economist Intelligence Unit, Jones Lang Lasalle, Knight Frank, National Bank of Belgium, Real Capital Analytics ve Savills tarafından yayımlanmıştır.

- Hakim ekonomiler
- Yerleşik ekonomiler
- Diğer ekonomiler



Avrupa gayrimenkul piyasasına genel bakış

Rusya
%0.33

Bölgenin makroekonomik görünümü

Avrupa Birliği'nin ekonomik ortamı son bir yıldır olumlu seyrediyor; bu da çeşitli olumlu gelişmelerin yarattığı sinerjiye işaret ediyor. Bu trendin 2017 yılına kadar bir miktar zayıflaması bekleniyor. Mevcut koşullarda, bölgeye hem yakın hem de uzak noktalarda yaşanan ve Avrupa Birliği'nin birbirine bağımlı ekonomik ilişkilerini sınanan jeopolitik gerilimler nedeniyle makroekonomik riskler büyüme beklentilerini sınırlandırabilir.

Geçen yıl yaşanan olumlu gelişmelerin etkileri bazı dış etkenler nedeniyle zayıfladı, bu da büyümenin araştırma kapsamında incelenen ülkelerde orta seviyelerde kalmasına yol açtı (2015 yılında ortalama %2,5 olan GSYİH büyümesi 2014 yılına göre %52'lik bir artışı ifade ediyor). Bununla birlikte, devam eden makroekonomik olaylar ve koşullar AB'nin mevcut ekonomisini etkilemeyi sürdürecektir ve bu nedenle GSYİH büyümesinin 2016 yılında %2,2'ye, 2017 yılında ise %2'ye düşmesi bekleniyor. Bu rakamlar bazı temel faktörlerle destekleniyor.

Öncelikle, ağırlıklı olarak OPEC ve Rusya'nın istikrarlı bir şekilde üretime devam etmesi nedeniyle küresel petrol arzı yoğun talebe rağmen rekor denebilecek kadar yüksek seviyelerde. Fiyatlar 2014 yılından bu yana %70'ten fazla düşüş yaşadı. Bunun, 2015 yılının tamamı boyunca ve 2016 yılının başlarında görülen ve hem emtia fiyatlarında azalışa hem de harcanabilir gelirden artışa yol açan düşük petrol fiyatlarının desteklediği Avrupa ekonomik faaliyetleri üzerinde önemli etkileri oldu. Ayrıca, Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) aldığı tedbirler de, ayda ortalama 80 milyar euroya yükseltilecek ve özel sektör bonolarının da satın alınması gibi varlık bazında da genişletilen varlık alımı genişletme programı aracılığıyla yatırım ortamını rahatlatmış ve teşvik etti. ECB, özellikle bölgedeki finansman kaynaklarına faydası olan bu tedbirlerin somut olumlu sonuçlarını orta vadede görmeyi bekliyor.

Diğer taraftan, Çin ekonomisindeki yavaşlama hem Avrupa hem de dünya ekonomisinin gelecek beklentileri için bir risk teşkil ediyor. Çin'in yıllık GSYİH büyümesi 2010 (%10,6) yılından bu yana düşüş gösterdi ve 2016 yılının ilk yarısında %6,7'ye geriledi. Küresel finans krizinin sonuçlarından biri de, Çin'in küresel büyümenin lokomotiflerinden biri haline gelmesi ve 2010 yılından bu yana küresel büyümenin üçte birini yaratır hale gelmesi oldu. Dolayısıyla, bu ülkedeki ekonomik yavaşlamanın küresel makroekonomik koşullar bakımından yeni etkilerinin de olması bekleniyor.

Yukarıdaki ve diğer bazı makroekonomik faktörlerin etkisiyle yatırımlar 2015 yılında arttı ve yıl sonuna doğru ivme kazandı. Ancak, petrol ve diğer enerji kaynaklarının fiyatlarının yeniden artışa geçerek 2016 yılının 2. yarısında enflasyonu kademeli olarak artırması beklendiğinden olumlu havanın sadece geçici olduğu düşünülüyor. Ayrıca, bu tür makroekonomik faktörlerin AB'deki ekonomileri nasıl etkileyeceği, özellikle ülkelerin kendi makroekonomik özelliklerine ve politik duruşlarına bağlı olarak değişiklik gösterecek.

Bulgaristan

%3.13

Türkiye

%3.80

Kıbrıs

%2.03

Tahmin edilen ortalama GSYİH büyümesi (2016-2018)

Kaynak: Economist Intelligence Unit

2015 yılında, üye ülkeler arasındaki verimli işbirliğini koruma ve ekonomik bütünlük ile rekabet gücünü artırma hedefleri nedeniyle yapısal sorunlar AB gündeminde giderek daha önemli bir yer tutmaya başladı. AB'nin beklenen performansı sergileyebilmesi için gerekli yapısal tedbirlerin uygulanması kaçınılmaz. Avrupa Birliği ülkelerinde geçen yıl yaşanan mülteci krizi de, bu mültecilerin gittiği ülkelerde önemli sorunlara yol açtı. Küresel ölçekte baktığımızda ise, Ukrayna'da devam eden çatışmaların, AB'nin Rusya Federasyonu'na uyguladığı çeşitli yaptırımlar nedeniyle uluslararası bir seviyeye sığması riski bulunuyor. Diğer taraftan, son yıllarda rakamlar olumlu sinyaller verse de işsizlik AB açısından hâlâ önemli bir sorun. Tüm bu faktörlerin çeşitli ekonomiler üzerindeki etkilerinin 2016 yılında da sürmesi ve söz konusu ekonomilerin adaptasyon ve yeniden yapılanma kapasitelerini test etmesi bekleniyor.

Öte yandan, Birleşik Krallık'ın Avrupa Birliği'nden ayrılmayı seçmesi de önemli bir sorun haline geldi. Artan ekonomik ve siyasi belirsizliğin yanı sıra çıkış görüşmelerinin AB gündemini uzun süre meşgul etmesi bu ayrılma kararının ilk etkilerinden bazıları. Brexit'in Kıta Avrupasındaki ülkeler açısından orta ve uzun vadede ne tür sonuçlar doğuracağına yönelik uzman görüşleri ise birbirinden oldukça farklı. Küresel ölçekte bakıldığında, Birleşik Krallık AB'nin GSYİH'sinin %16'sını oluşturduğundan dalgalanmanın artması bekleniyor.

Banka kredileri

Şirketlere yönelik kredi arzının ve tüm kredi gruplarındaki talebin yüksek olması nedeniyle, son iki yılda olduğu gibi bu yıl da banka kredilerinde bir toparlanma görülüyor. Avrupa'daki eksi ve eksiye yakın faiz oranları şu ana kadar kredi faaliyetlerinin temel itici gücünü oluşturduysa da, bunun gelecekte de sürdürülüp sürdürülemeyeceği konusunda büyük bir belirsizlik var.

Avrupa Merkez Bankası'nın devam eden parasal genişleme adımlarının kredi fırsatlarını artırma ve yatırımcı iştahını güçlendirme konusunda belirleyici bir faktör olacağı öngörülüyor. ECB, ekonomiyi daha da canlandırmak ve deflasyonla mücadele etmek amacıyla genişletilmiş varlık satın alım programını geçen yıl açıkladı. Şu anda, ECB'nin varlık alım programları için harcadığı tutar aylık ortalama 80 milyar euro civarında. Bununla birlikte, bölgenin finans sistemindeki kırılganlık, artan düzenleyici ortam baskıları ve bazı çevre ekonomilerdeki yüksek batık kredi oranları nedeniyle, sağlanan bu ekstra likiditenin söz konusu ekonomilerdeki kredi verme hacimlerini artırıp artırmayacağı ise halen belirsiz.

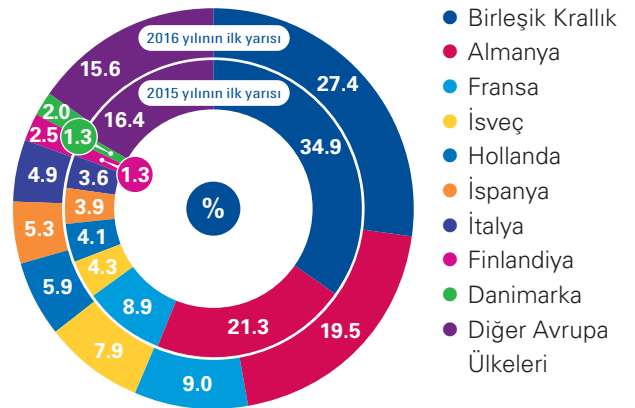
2015 yılında Avrupa'da ekonomiyi ve finans piyasalarını canlandırmak amacıyla yoğun kaldıraç faaliyetleri yürütüldü. Bu faaliyetlerin hacmi zamanla arttı ve incelediğimiz 30 Avrupa ülkesindeki toplam kredi tahsis 104 milyar euroya ulaştı. Kredi tahsis hacminde birinciliği Birleşik Krallık ikinciliği ise İrlanda alırken, İtalya ve İspanya kredi sektörleri de oldukça aktif bir trend izledi. Bu dört ülke Avrupa'daki borçlanma oranlarının düşmesini sağlayan toplam işlem hacminin %75'inden fazlasını oluşturdu. Piyasanın geleceğine yönelik olarak ise, ikincil varlıklarla ve batık kredilerle mücadele gündemin önemli maddeleri olarak kalacak gibi görünüyor.

Avrupa gayrimenkul piyasası

Avrupa'daki gayrimenkul yatırımları, 2016 yılının ilk yarısında, istisnai biçimde güçlü geçen 2015 yılına göre düşüş kaydetti. Yılın ilk 6 ayında toplam yatırım önceki yılın aynı dönemine göre %30 düşüş kaydederek 107,5 milyar euro olarak gerçekleşti. Diğer bazı faktörlerin yanı sıra, bazı politik belirsizliklerin bu keskin düşüşte önemli bir rol oynadığına inanılıyor. Bu sorunların piyasa üzerindeki olası etkilerine dair endişeler, sarsılan yatırımcı güveni ve artan risk algısı nedeniyle daha yüksek kaliteli varlıklara yönelik rekabet arttı.

Gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinin coğrafi dağılımına baktığımızda, Birleşik Krallık ve Almanya'nın önceki yıllarda olduğu gibi birincilik ve ikincilik pozisyonlarını koruduklarını ve 2016 yılının ilk yarısında gerçekleşen toplam yatırım hacminin sırasıyla dördte birini ve beşte birini oluşturduklarını görüyoruz. Bununla birlikte, bu iki ülke 2015 yılının ilk 6 aylık dönemine kıyasla piyasadaki ortalama düşüşten (%30) daha kötü bir performans sergiledi ve gayrimenkul yatırımı hacmi Birleşik Krallık'ta yarı yarıya, Almanya'daki ise üçte bir azaldı. Fransa, 10 milyar euroya yaklaşan yatırım hacmiyle, 2014 yılında kazandığı üçüncülüğü geri aldı. 2016 yılının ilk yarısındaki en büyük yatırım piyasaları arasında yıllık bazda en yüksek artış Finlandiya ve İsveç'te görüldü (sırasıyla %34 ve %29).

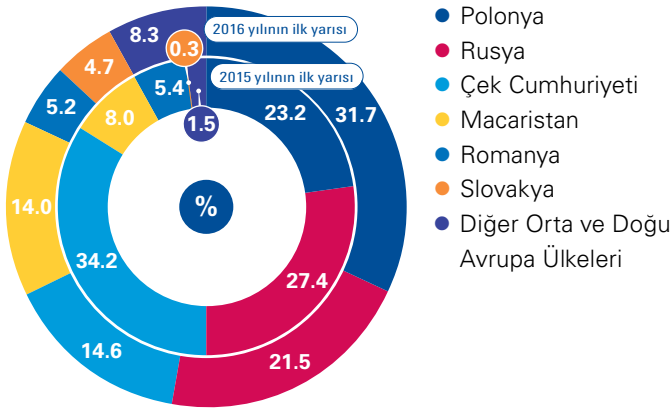
Gayrimenkul işlemleri hacminin dağılımı – Avrupa



Kaynak: Real Capital Analytics

Rusya dahil olmak üzere Orta ve Doğu Avrupa, 2016 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,5 milyar euro toplam yatırım tutarıyla Avrupa gayrimenkul yatırımı hacminde küçük bir pay alabildi. Buna rağmen, bu bölgenin güçlü bir büyüme potansiyeline sahip olduğu ispatlanmış oldu. Bölgede 2016 yılının ilk yarısında önemli yatırım faaliyetleri gözlemlendi ve yatırımlar önceki yılın aynı dönemine kıyasla %50 artış kaydetti. Yatırımcıların bu bölgede en fazla ilgi gösterdiği ülke Polonya olurken (2,07 milyar euro), Macaristan'a gösterilen ilgi de kayda değerdi (910 milyon euro). Rusya 2016 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine kıyasla %46'lık önemli bir büyüme kaydetti ve hem bu ülkeye uygulanan yaptırımlara hem de piyasadaki dalgalanmaya rağmen yaklaşık 1,4 milyar euro yatırım çekmeyi başardı.

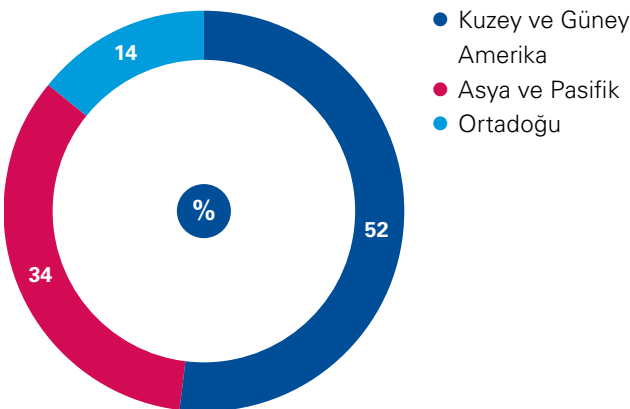
Gayrimenkul işlemleri hacminin dağılımı – Orta ve Doğu Avrupa (Rusya dahil)



Kaynak: JLL

Sınır ötesi yatırımlara baktığımızda, 2015 yılında Avrupa Birliği'nde kayda değer bir toparlanma olduğunu görüyoruz. Yerli yatırımcılar piyasaya hakim olmayı sürdürürken, Avrupa dışından gelen yatırımlar toplam işlem hacminde önemli bir pay aldı. 2015 yılında birinci sırada olan ABD, muhtemelen güçlü doların etkisiyle 2016 yılının ilk çeyreğinde bu konumunu daha da güçlendirdi. Başta Çin ve Singapur olmak üzere Asya'dan gelen yatırımcılar AB'de gayrimenkul yatırımı yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ikinci sırayı alırken, onları Katar ve BAE gibi Ortadoğulu yatırımcılar izledi. Gayrimenkul yatırımlarının yapıldığı ülkelere baktığımızda ise, bir yatırım çeşitlendirme tercihi olarak Birleşik Krallık dışındaki gayrimenkullere olan ilginin arttığını görüyoruz. Bunun en büyük etkisi ise Almanya'da görüldü ve Almanya AB'ye yapılan yabancı gayrimenkul yatırımlarındaki payını %15'ten %20'ye yükseltti. En fazla tercih edilen şehirler ise Londra, Stockholm, Berlin, Birmingham ve Münih oldu.

Bölgelere göre Avrupa'ya yönelik gayrimenkul yatırımı sermaye akışları (2015)

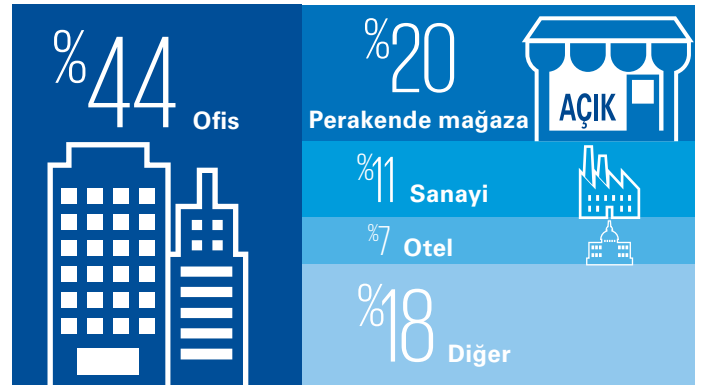


Kaynak: Cushman & Wakefield Research



Yatırımcıların varlık sınıfı tercihlerinde ise önceki yıla kıyasla önemli bir değişim görülmedi. 2016 yılının ilk 6 ayında en fazla yatırım yapılan varlık sınıfı %18'lik bir düşüşle 46,7 milyon euroya düşmesine rağmen yine ofis kategorisi olurken (%44) bu varlık sınıfını perakende mağaza (%20), sanayi (%11), otel (%7) ve diğer gayrimenkuller (%18) izledi. Yatırım piyasasındaki genel daralma, farklı derecelerde de olsa tüm sektörlerle yansıdı. Sanayi sektörüne yönelik yatırımlar %10 azalırken, perakende mağaza sektörüne yönelik yatırımlar %43, otellere yönelik yatırımlar ise %44 azaldı.

Avrupa'daki yatırımların varlık sınıfına göre dağılımı (2016 yılının ilk yarısı)



Kaynak: Real Capital Analytics

Son yıllarda görülen genel trende paralel olarak birinci sınıf gayrimenkul getirilerinde de bir azalma görüldü ve bu durumun 2016 yılında da sürmesi bekleniyor. Kayda değer değişimlerin görülmediği ve tüm Avrupa'da halen düşük seviyelerde olan kira fiyatları buna rağmen yatırımcıların en önemli getirisi olmayı sürdürüyor. Düşük sermaye maliyetinin aynı kalması ve parasal genişleme süreciyle de birlikte varlık fiyatlarında bir enflasyona yol açması bekleniyor. Gayrimenkul yatırımları piyasasının geleceği, artan dalgalanmayla da kendini belli eden mevcut belirsizlik ortamından büyük ölçüde etkileniyor. İskandinavya ile Güney ve Orta - Doğu Avrupa piyasalarındaki faaliyetlerin artması, yatırım çeşitlendirmesinin daha da ivme kazanacağına işaret ediyor. Buna rağmen, merkez piyasalar en yüksek ilgiyi çekmeye devam edecek.

Tahsili şüpheli kredilerin yönetimi

Gayrimenkul sektöründeki finansman imkanları mevcut ekonomik döngülerden oldukça etkilendiğinden, küresel ekonomik kriz, bankaların kredi verme faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etki yarattı. Bu etkinin kapsamı ise Avrupa genelinde değişiklik gösterdi. Tahsili şüpheli gayrimenkul kredilerindeki en büyük artış “diğer ekonomiler” olarak sınıflandırılan ülkelerde görüldü ve bunun başlıca nedenlerinden biri kredilerin yabancı para birimleri cinsinden verilmiş olması. Bankalar tahsili şüpheli kredilerle baş etmek için yeniden yapılandırma, rehni paraya çevirme veya bu batık kredi portföylerini satma gibi yöntemlere başvururken, iyileşen piyasa koşulları nedeniyle, yatırımcıların batık kredi portföylerine teklif ettiği fiyatlar ile bankaların beklentileri arasındaki fark daraldı, bu da işlemlerin sayıca artmasına yol açtı. Bununla birlikte, batık kredi işlemleri özellikle Batı Avrupa ülkelerinde yaygın olduğundan, daha az yerleşik piyasalardaki bankalar batık kredilerin toplam kredi portföylerindeki yüksek oranı nedeniyle daha fazla zorluk yaşıyor.

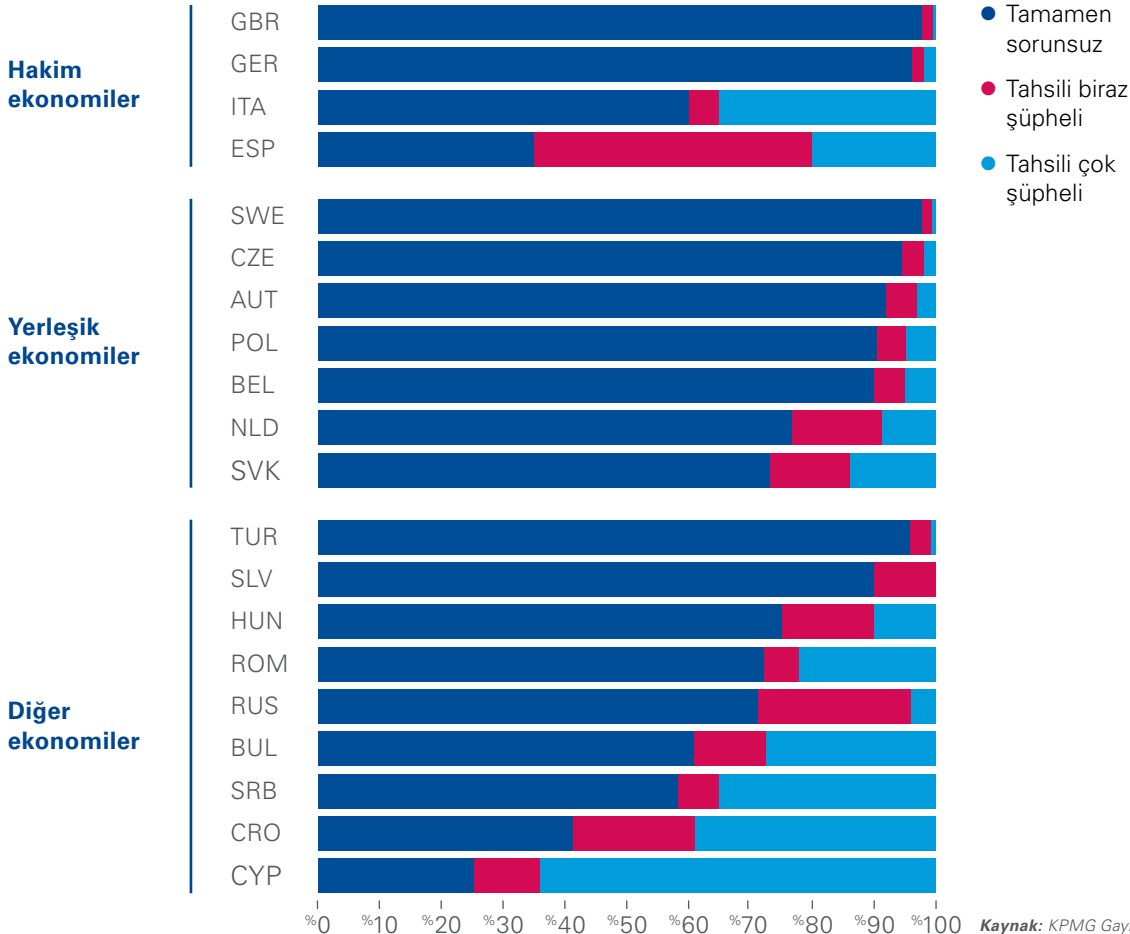
Araştırmanın bu bölümünde, sözleşmenin teknik olarak ihlal edilmesi veya borçluların anaparayı ve/veya faizi zamanında ödeyememesi durumunda bankaların gayrimenkul kredilerini nasıl yönetebilecekleri ele alınıyor.

Tahsili şüpheli kredilerin mevcut durumu ve gelecek ile ilgili beklentiler

Tamamen sorunsuz kredilerin sayı ve oranı hakim ve yerleşik ekonomilerde diğer ekonomilere kıyasla daha fazla. Tamamen sorunsuz kredilerin oranı, finans sektörünün hâlâ önemli sorunlar yaşadığı veya küresel finans krizinin etkilerinin yeni atlatıldığı İtalya (%60) ve İspanya (%35) hariç tüm yerleşik ekonomilerde %73 ile %98 arasındaydı. İspanya’daki bankalardaki batık kredi oranının, gayrimenkul sektöründeki yapısal reformlar ve artan faaliyetler sonucu azalması bekleniyor. Yerleşik ekonomiler içerisinde tamamen sorunsuz kredi oranının en yüksek olduğu ülkeler ise İsveç (%98), Çek Cumhuriyeti (%95) ve Avusturya (%92).

Diğer ekonomiler olarak sınıflandırılan piyasalardaki katılımcıların yanıtları ise %25 ile %96 arasında değişiyor. Listenin en altında ise, %64 oranında yüksek seviyede ve %11 oranında düşük seviyede tahsili şüpheli kredi bildirilen Kıbrıs yer alıyor. Hırvatistan (%59) ve Sırbistan (%42) bankalarındaki tahsili şüpheli kredi oranları da oldukça yüksek.

Tahsili şüpheli gayrimenkul kredilerinin ülkelere göre oranı



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016



Diğer taraftan, Türkiye ve Slovenya'daki bankaların tamamen sorunsuz gayrimenkul kredileri oranları %90'ın üzerinde. Katılımcı bankalarla yaptığımız araştırmaya göre, İtalya'da, yüksek seviyede tahsili şüpheli gayrimenkul kredilerinin oranı 2016 yılında geçen yıla kıyasla kayda değer bir artış gösterdi.

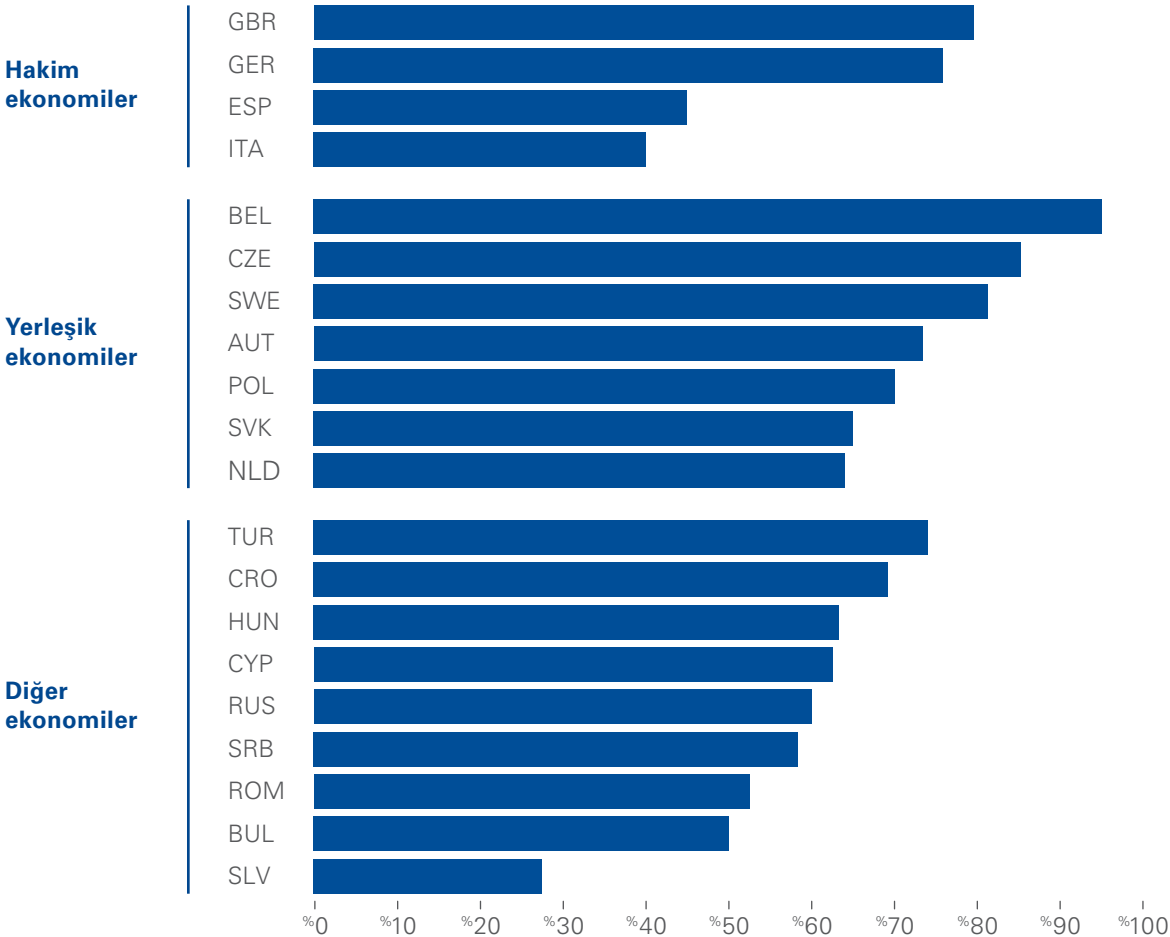
Tahsili şüpheli kredileri yönetiminde bir fırsat olarak yeniden yapılandırma

Araştırmamıza katılan banka temsilcilerinin verdiği yanıtlar, tahsili şüpheli gayrimenkul kredisi portföylerinin üçte ikisinin yeniden yapılandırma yoluyla başarılı bir şekilde yönetilebileceğini teyit ediyor. Bu düşünce, kredi vadesini uzatma veya krediyi yeniden yapılandırma seçeneklerinin tahsili şüpheli kredileri yönetme konusunda bankaların hâlâ tercih ettikleri iki yöntem olduğu savını doğruluyor.

Tahsili şüpheli kredilerin yeniden yapılandırma yoluyla yönetileceğine dair en yüksek oran Belçika (%95), Çek Cumhuriyeti (%85) ve İsveç'teki (%81) finans kuruluşları tarafından belirtildi. Slovenya (%28), İtalya (%40) ve İspanya'daki (%45) bankaların bu konuda çok daha düşük oranlar belirtmesi ise, bu ülkelerdeki bankaların tahsili şüpheli kredileri yönetmede yeniden yapılandırmayı iyi bir seçenek olarak görmediklerini ortaya koyuyor.

Bankalar, tahsili şüpheli kredileri yönetmek için kredi vadesini uzatma, krediyi yeniden yapılandırma veya rehni paraya çevirme seçeneklerini düşünmediklerinde batık kredi portföylerini özel yatırımcılara satma yoluna gidiyor. Asıl becerileri bu tür sorunlu portföyleri yönetmek olduğundan bu yatırımcılar tahsili şüpheli kredilerden bankalara kıyasla daha fazla getiri elde etmeyi hedefliyor.

Yeniden yapılandırma yoluyla başarıyla yönetilebilecek tahsili şüpheli gayrimenkul kredilerinin oranı





Gayrimenkul kredisi portföylerinin geleceği

Bu bölümde bankaların gayrimenkul kredisi portföylerinin geleceği ile ilgili tahminleri, son gelişmeler ve gayrimenkul finansmanı konusundaki stratejik yaklaşımları ışığında değerlendirilecektir.

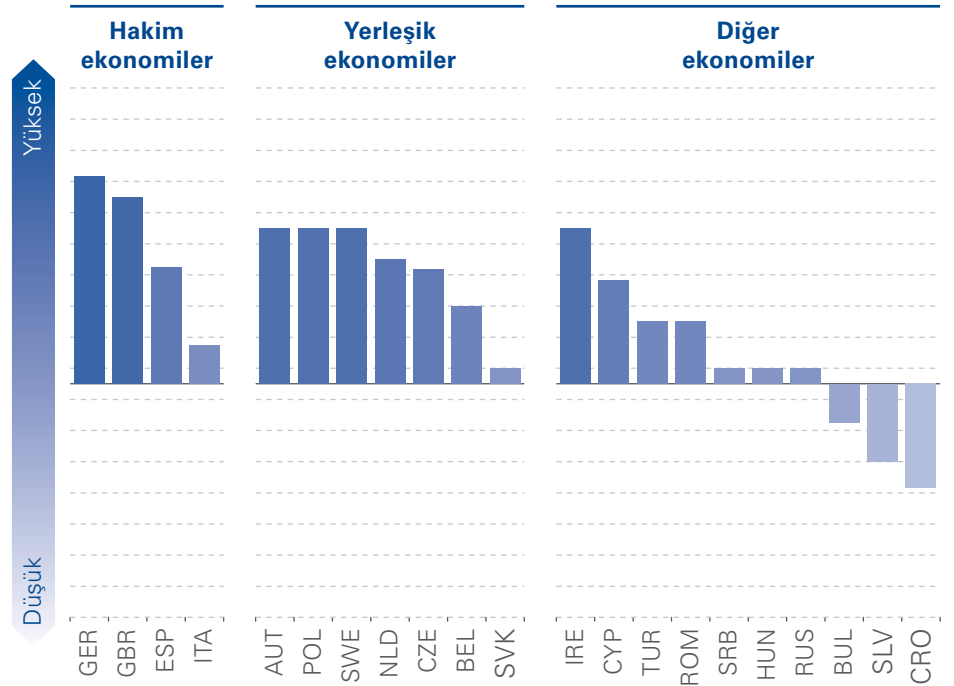
Gayrimenkul finansmanının stratejik önemi

Gayrimenkul finansmanı özellikle hakim ve yerleşik olarak sınıflandırdığımız ekonomilerde faaliyet gösteren bankalar için stratejik olarak daha önemli. Diğer ekonomilerde ise bu konudaki yanıtlar oldukça değişkenlik gösteriyor. İrlanda ve Kıbrıs'taki bankalar gayrimenkul finansmanını diğerlerine göre daha önemli buluyor.

Hakim ve yerleşik ekonomilere baktığımızda, Alman ve Birleşik Krallık bankalarının gayrimenkul finansmanına en fazla önemi verdiğini, Slovak ve Belçikalı bankaların ise bunu daha önemsiz bulduğunu görüyoruz. Diğer ekonomilerde faaliyet gösteren bankalar içerisinde Hırvatistan, Slovenya ve Bulgaristan'daki bankalar gayrimenkul finansmanının kendileri için stratejik öneme sahip olmadığını belirtti.

Bu bulguların araştırmaya katılan ülkelerin temel makroekonomik göstergelerini tam olarak yansıtmadığını, ileride değişebileceğini dikkate almak gerekir.

Gayrimenkul finansmanının bankalar için stratejik önemi



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Bankaların kredi verme faaliyetlerinde gayrimenkul finansmanının ağırlığının değişimi

Bankalara, kredi verme faaliyetlerinde gayrimenkul finansmanının ağırlığının geçen seneye göre ne yönde değiştiği de soruldu.

Hakim ekonomilerdeki katılımcıların sadece küçük bir kısmı (%27) bu ağırlığın geçen yıla göre değiştiğini belirtirken, yerleşik ekonomilerdeki bankaların %29'u da bu görüşe katıldığını belirtti. Hakim ekonomilerdeki banka temsilcilerinin %48'i kredi verme faaliyetlerinde gayrimenkul finansmanının ağırlığını koruduğunu belirtirken yerleşik ekonomilerdeki bankalarda bu görüşü belirtilenlerin oranı %61 oldu.

Diğer ekonomilerde ise, bankalarının gayrimenkul finansmanına daha fazla ağırlık verdiğini belirtenlerin oranı %28 oldu. Hakim ve yerleşik ekonomilerden katılımcıların verdiği yanıtlara benzer bir şekilde, daha az yerleşik ekonomilerden katılımcıların %54'ü gayrimenkul finansmanında geçen yıla aynı seviyenin korunduğunu belirtti.

Gayrimenkul kredisi portföylerini etkileyen en önemli faktörler

Bankalardan, gayrimenkul portföylerini etkileyen en önemli faktörleri belirtmeleri de istendi.

Genel olarak bakıldığında, Avrupa'daki bankalara göre en önemli faktör yerel piyasadaki makroekonomik koşullardı. Verilen yanıtlar, 2016 yılının yerel ekonomilere bankaların kredi verme faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek bazı belirsizlikler getirdiğini gösteriyor.

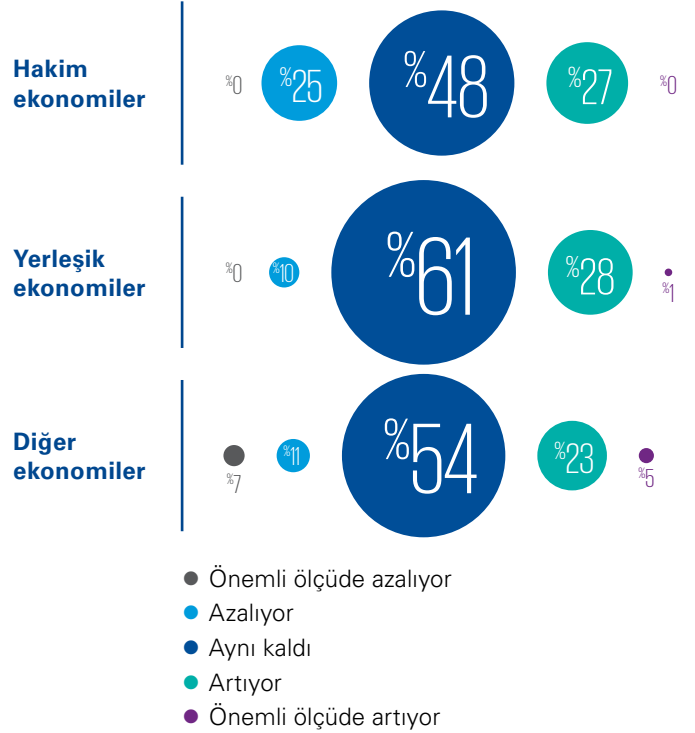
Hakim ekonomilerden katılımcılara göre, kredileri portföylerini etkileyen en önemli ikinci faktör birinci sınıf gayrimenkullerin yetersizliği. Bu durum, daha yerleşik piyasalardaki yatırımların artması sonucu kaliteli gayrimenkul sayısının giderek azalacağına ve bunun da kredi portföyleriyle ilgili beklentileri olumsuz etkileyeceğine işaret ediyor. Yatırımcıların ve bankaların daha riskli varlıklara yatırım yaparak veya finanse ederek portföylerini genişletmek amacıyla daha büyük riskler almak isteyip istemeyecekleri ise hâlâ yanıt bekleyen bir soru.

Yerleşik ekonomilerde, Avrupa Merkez Bankası'nın ve/veya ulusal bankaların aldığı aksiyonların en önemli faktör olduğu düşünülüyor, bunun nedeni ise muhtemelen Avrupa Merkez Bankası'nın uyguladığı programlardan fayda sağlayan başlıca ülkelerin bunlar olması. Yerel ve Avrupa'daki makroekonomik koşullar ile birinci sınıf gayrimenkul sayısının azlığı da diğer önemli faktörler olarak belirtildi.

Diğer ekonomilerde, geçen yıl olduğu gibi bu yıl da en önemli faktör olarak yerel makroekonomik ortam gösterildi, onu ise aktif yatırımların azlığı takip etti.

Diğer ekonomilerde faaliyet gösteren bankaların temsilcileri, yerleşik ve hakim ekonomilerdeki bankalara kıyasla birinci sınıf gayrimenkullerin az olmasının kredi portföylerini daha az etkilediğini düşünüyor.

Bankanın kredi verme faaliyetlerinde gayrimenkul finansmanının bir önceki yıl ile karşılaştırılması



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Gayrimenkul kredisi portföylerini etkileyen en önemli faktörler

	Hakim ekonomiler	Yerleşik ekonomiler	Diğer ekonomiler
Yerel piyasadaki makroekonomik koşullar	•••••	•••••	•••••
Birinci sınıf gayrimenkullerin az olması	••••	••••	••
Avrupa'daki makroekonomik koşullar	•••	••••	•••
Aktif yatırımcıların az olması	•••	•	••••
Yükselen/düşen faiz oranları	••	•••	••
Öz sermaye yetersizliği	••	•	•••
Avrupa Merkez Bankası ve ulusal bankaların faaliyetleri	•	•••••	•
Yeni strateji	•	•	••

Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Yerel piyasalardaki makroekonomik koşullarda sorunlar yaşanabileceği endişesi araştırma katılımcıları arasında geçen yıldan bu yana artmış gibi görünüyor. Bu aslında sadece diğer ekonomilerdeki bankalar için değil hakim ve yerleşik ekonomilerdeki bankalar için de mutlaka dikkate alınması gereken kilit risklerden biri.

Finansman paylarının azalması halinde hangi kaynaklardan fon temin edilebileceği sorusuna banka temsilcilerinin büyük bir kısmı özel sermaye fonlarından ve sigorta/emeklilik fonlarından ek fon temin edilebileceği yanıtını verdi. Mütteahhitlerden ve yatırımcılardan ek fon temin etmek de özellikle Almanya, İspanya ve Rusya'da bir ek finansman seçeneği olarak belirtildi. İsveç, Avusturya ve Polonya'da faaliyet gösteren bankalar ise bonoları da bir ek finansman kaynağı olarak belirtti.

Kredi portföylerinin elden çıkarılması

Diğer ekonomilerdeki bankaların mevcut kredi portföylerini elden çıkarmaya daha meyilli oldukları savı bu yıl da teyit edildi. Bu ekonomilerdeki bankaların %40'ı, kredi portföylerinin bir kısmını elden çıkarmaya istekli olduklarını belirtti. Hakim ve yerleşik ekonomilerde ise, kredi portföylerini elden çıkarmaya istekli olduğunu belirtenlerin oranı çok daha düşük. Bu oran, sırasıyla sadece %30 ve %20. Piyasa araştırması verilerine göre, diğer ekonomilerdeki bankalar kredi portföylerini elden çıkarma konusunda daha fazla isteklilerse de, bu şekilde kapatılan işlem sayısı hakim ve yerleşik ekonomilerde daha fazla.

Rusya, Kıbrıs ve Hırvatistan'dan katılımcıların üçte ikisinden fazlası, ticari kredi portföylerinin bir kısmını önümüzdeki 12-18 ay içerisinde satmayı düşündüklerini belirtti. Ayrıca, İspanya, İtalya ve Bulgaristan'dan katılımcıların yarısı da bu yönde bir yanıt verdi. Diğer taraftan, Almanya, Belçika, Avusturya, İrlanda, Türkiye ve Slovenya'dan hiçbir banka temsilcisi kredi portföylerini elden çıkarmayı düşündüğünü belirtmedi.

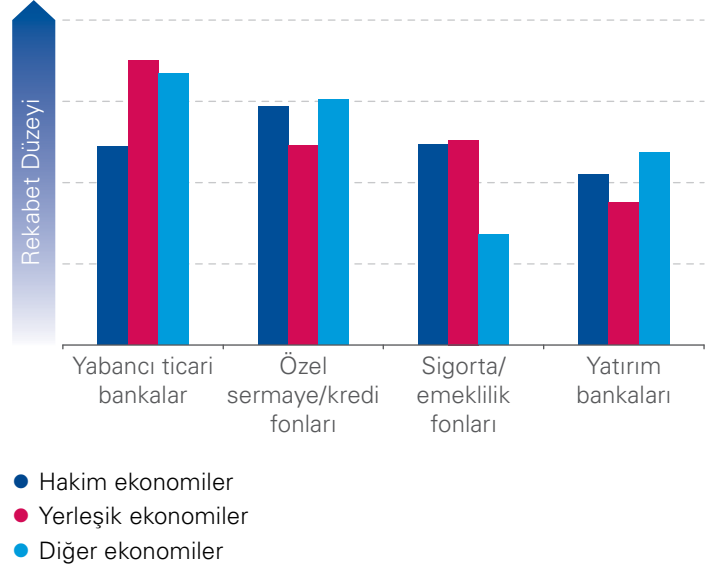
Verilen yanıtlar, tahsili şüpheli kredi oranı genelde daha yüksek olan ülkelerden katılımcıların, kredi portföylerini elden çıkarmaya daha meyilli olduklarını gösteriyor. Kredi portföylerinin bir kısmını elden çıkarmayı düşünen banka temsilcilerinin %50'den fazlası, bunun temel nedeninin stratejik bir çıkış olduğunu söylüyor. Diğer nedenler arasında ise sermaye yeterliliği gibi faktörler var.

Bankaların kredi portföylerinin bir kısmını elden çıkarma konusundaki istekleri ne olursa olsun, bu tür işlemlerin karmaşıklığı bu yatırım fırsatlarına olan ilgiyi azaltan bir etken. Genellikle karmaşık olan düzenleyici ortam ve vergi yapıları, kredi portföylerini yönetmeyi yatırımcılar için zor ve karmaşık bir hale getiriyor.

Alternatif kredi sağlayıcılar

Banka temsilcilerine, gayrimenkul kredisi verme konusundaki en büyük rakiplerinin kimler olduğu da soruldu. Alınan yanıtlar, yerleşik ve diğer ekonomilerdeki bankaların başlıca rakip olarak yabancı ticari bankaları, hakim ekonomilerdeki bankaların ise başlıca rakip olarak özel sermaye/kredi fonlarını gördüğünü oraya koyuyor.

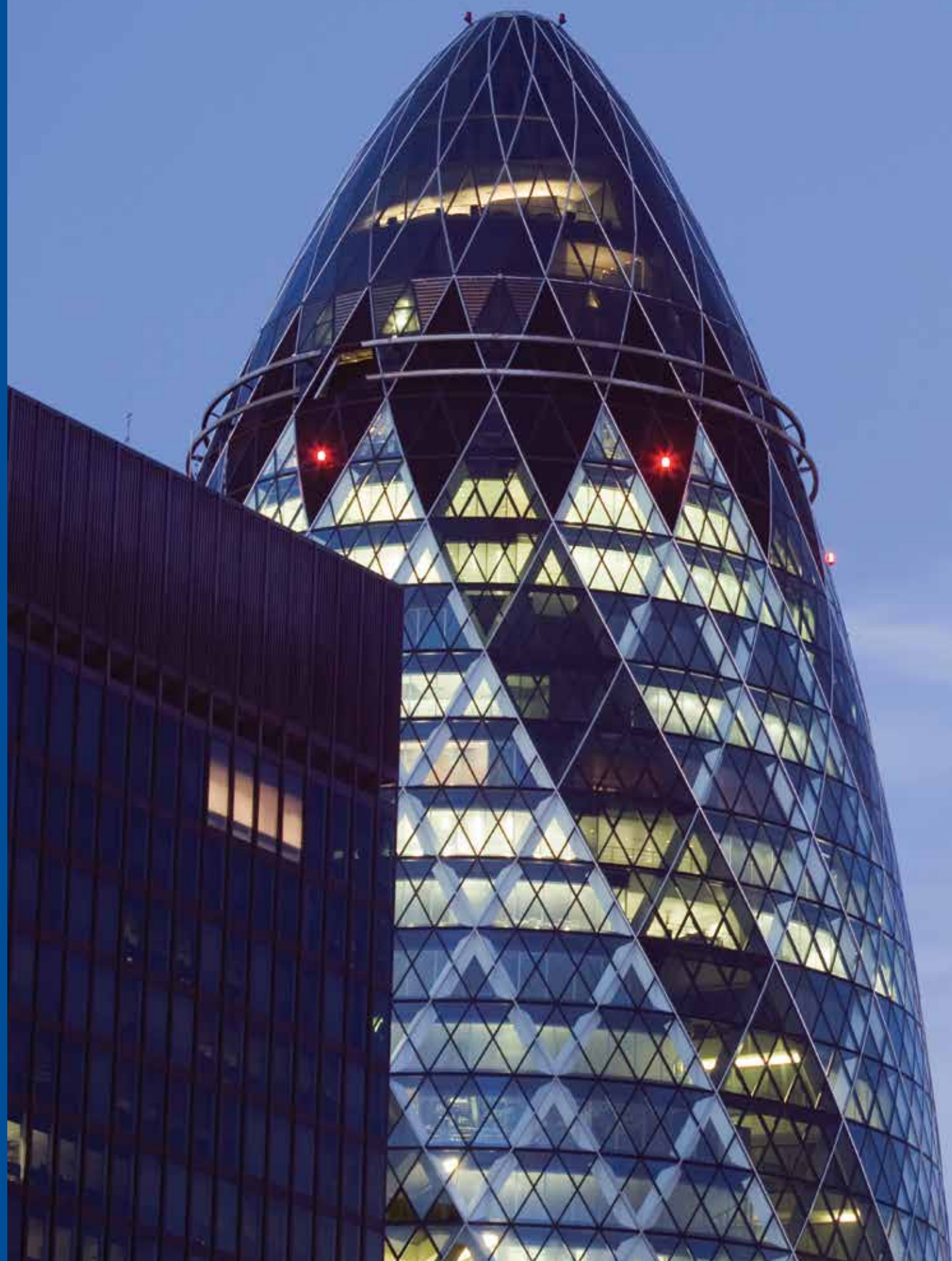
Alternatif kredi sağlayıcılar ile rekabet



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Alternatif kredi sağlayıcıların faaliyetlerinin gayrimenkul kredisi özelinde 2016 yılında 2015 yılına göre nasıl değişeceğine yönelik beklentileri sorulan katılımcılar, tüm alternatif kredi sağlayıcıların eskisinden daha aktif olacağını düşündüklerini belirtti. Yerleşik ekonomilerde faaliyet gösteren bankalar arasındaki fikir birliği alternatif kredi sağlayıcıların daha fazla aktif olacağı beklentisini ortaya koyuyor olsa da, bu konuda üç ülke grubu arasında önemli farklar yok gibi görünüyor.

Hangi alternatif kredi sağlayıcıların kredi verme faaliyeti konusunda daha yüksek bir büyüme potansiyeline sahip olduğu sorusuna ise, başta bankanın faaliyet gösterdiği piyasasın olgunluğu olmak üzere çeşitli nedenlerden ötürü oldukça farklı yanıtlar verildi. Hakim ekonomilerde, kredi verme faaliyetlerini en fazla artıracak düşünülen alternatif kredi sağlayıcılar özel sermaye/kredi fonları olurken bunları yabancı ticari bankalar takip ediyor. Yerleşik piyasalarda, sigorta ve emeklilik fonlarının bu konuda yabancı ticari bankalara ve özel sermaye/kredi fonlarına kıyasla daha yüksek bir büyüme potansiyeline sahip olduğu düşünülüyor. Diğer ekonomilerde ise, özel sermaye/kredi fonlarının 2016 yılında faaliyetlerini en fazla büyütecek alternatif kredi sağlayıcılar olduğu düşünülüyor.



Yeni gayrimenkul projelerinde finansman fırsatları

Bu bölümde inşaat firmalarının gayrimenkul projelerine banka finansmanı bulma fırsatları değerlendirilecektir.

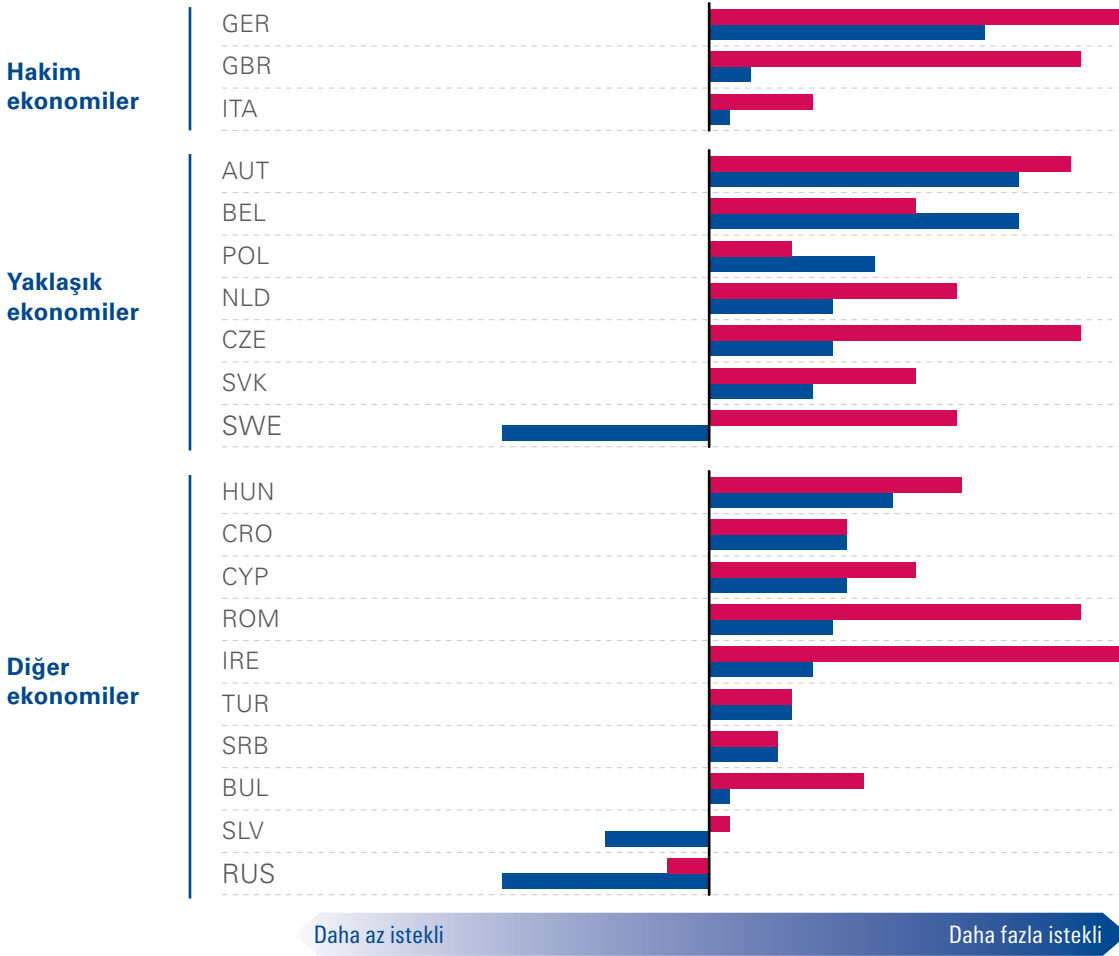
Yeni finansman

Birkaç istisna dışında, incelenen ekonomilerin çoğunda bankaların gelir getiren projelerin finansmanına belli bir ölçüde açık olduklarını görüyoruz. Hakim ve yerleşik ekonomilerdeki

bankalar, başta gelir getiren projeler olmak üzere hemen her tür gayrimenkul projesine finansman sağlamaya biraz daha açık.

Almanya, Birleşik Krallık, İrlanda, Romanya, Avusturya ve Çek Cumhuriyeti'ndeki bankalar, gelir getiren projelere finansman sağlamaya en açık bankalar. İspanya ve Rusya'dan katılımcılar ise, gelir getiren projelere finansman sağlama konusunda en isteksiz olanlar.

Bankaların gayrimenkul geliştirme projelerine ve gelir getiren projelere finansman sağlamaya istekli olma durumu



- Gelir getiren projeler, 2016
- Gayrimenkul geliştirme projeleri, 2016

Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Bununla birlikte, söz konusu yeni gayrimenkul geliştirme projeleri olduğunda bankaların tamamına yakını risk alma konusunda daha az iştahlı ve daha yerleşik piyasalarda bile bu tür projelere girmeyi pek tercih etmiyor.

İncelenen hakim ekonomilerdeki bankalar yeni geliştirilen gayrimenkul projelerini finanse etmeye pek de açık olmadıklarını ortaya koyarken, bunun tek istisnası Almanya'daki bankalar oldu. Yerleşik ekonomiler içerisinde Avusturya ve Belçikalı bankalar bu tür projelerin finansmanı konusunda oldukça istekli görünüyor.

Diğer ekonomilerdeki bankalara baktığımızda, Macaristan'daki bankaların yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlama konusunda en istekli bankalar olduğunu görüyoruz. Rusya ve Slovenya'dan katılımcılar ise bu tür projelere finansman sağlama konusunda en isteksiz olanlar.

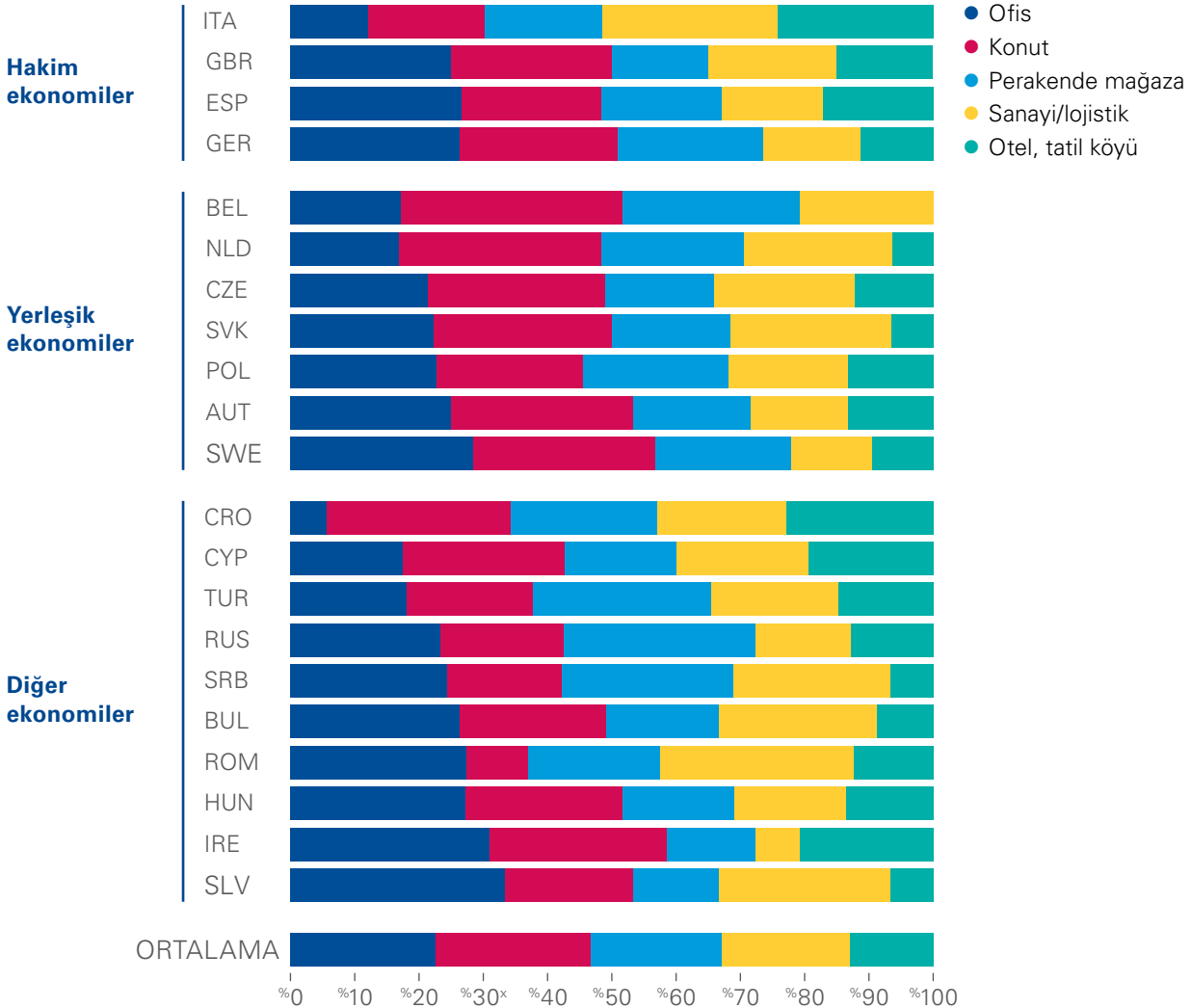
Varlık sınıfı tercihleri

Her ülkeden bankalara gayrimenkul geliştirme finansmanı konusunda tercih ettikleri varlık sınıfları da soruldu.

Hakim ekonomilerdeki bankaların en fazla tercih ettiği varlık sınıflarının ofis ve konut olduğu görülüyor. Yerleşik ekonomilerde ise en çok tercih edilen varlık sınıfı açıkça konut. İkinci en çok tercih edilen varlık sınıfı ofis olurken, bunu perakende mağaza ve sanayi sınıfları izliyor. Diğer ekonomilerde faaliyet gösteren bankaların en fazla tercih ettiği varlık sınıfları ise ofis, perakende mağaza, konut ve sanayi şeklinde sıralanıyor. Romanya, Bulgaristan veya Sırbistan gibi bazı diğer ekonomilerde faaliyet gösteren bankaların konut sektörüne olan ilgisinin geçen yıla kıyasla azaldığı görülüyor. Bununla birlikte, Macaristan veya Kıbrıs'taki bankalar konut projelerine geçen yıla kıyasla daha fazla ilgi gösteriyor. Yerleşik ekonomilerdeki bankaların ofislere olan ilgisi ise 2015 yılına göre artış kaydetti. Hakim ekonomilerde sanayi tesislerini finanse etme tercihinin en fazla arttığı ülkenin İtalya olduğu görülüyor.

Önceki yıllarda olduğu gibi, üç ekonomi sınıflandırmasında da en az tercih edilen varlık sınıfı otel oldu. Hırvatistan, Kıbrıs, İtalya ve İrlanda'daki bankalar ise otel sektörü konusunda nispeten de olsa daha yüksek bir tercih belirtti.

Bankaların yeni geliştirilen projelere finansman sağlamada varlık sınıfına göre sektör tercihleri



Not: Renkli çubuğun uzunluğu söz konusu varlık sınıfının bankalar tarafından ne kadar tercih edildiğini göstermektedir.

Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016



Finansman kriterleri

Bankaların gayrimenkul finansmanı sağlamaya ne kadar istekli olduklarını ve varlık sınıfı tercihlerini gördükten sonra, bu bölümde finansman sağlanacak projelerin seçiminde hangi kriterlerin dikkate alındığı incelenecektir.

Geçen yıl olduğu gibi, büyüklükleri ve faaliyet gösterdikleri piyasanın risk profili ne olursa olsun, araştırmaya katılan tüm bankaların bir projeye finansman sağlarken dikkate aldıkları en önemli kriter güçlü bir iş modeli ve söz konusu varlığın kalitesi.

Müteahhidin/işleticinin itibarı ve referansları da, özellikle hakim ve diğer ekonomilerde oldukça önemli bir kriter. Tüm ekonomik yapılarda ortak olan diğer önemli kriterler ise, müteahhidin/yatırımcının mali geçmişi ve koyacağı öz sermaye oranı. Diğer ekonomilerde, projenin ön kiralama/ön satış imkanı da gayrimenkul finansmanı sağlarken dikkate alınan en önemli kriterlerden biri olarak gösterildi.

Tüm ekonomik yapılarda en az önem verdiği kriter ise, bağımsız bir fizibilite çalışmasının/değerlemenin varlığı ve talep edilen kredinin tutarı oldu.

Gayrimenkul finansmanında bankaların dikkate aldığı en önemli kriterler

	Hakim ekonomiler	Yerleşik ekonomiler	Diğer ekonomiler
Sağlam iş modeli/ varlığın kalitesi	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Müteahhidin/ işleticinin itibarı ve referansları	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Müteahhidin/ yatırımcının finansal geçmişi	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Öz sermaye oranı	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Projenin ne kadar iyi planlandığı, izin sürecinin durumu	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Ön kiralama/ön satış seviyesi	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Bağımsız bir fizibilite çalışmasının/ değerlemenin varlığı	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Talep edilen kredinin büyüklüğü	• • • • •	• • • • •	• • • • •

Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Kredi-maliyet oranları (LTC)

Bankalardan finansman konusundaki teknik kriterleri hakkında yorum yapmaları istenmiştir. Kredi-maliyet oranı hakkındaki soruya verilen cevaplar ülkeye ve varlık sınıfına göre değişiyor.

Piyasa gruplarının sonuçları karşılaştırıldığında, daha yerleşik ekonomilerdeki bankaların inşaat firmalarından ortalamada daha az öz sermaye istediğini söyleyebiliriz. Geçen yıla benzer bir şekilde, hakim piyasalardaki bankalar ilginç bir şekilde bu konuda yerleşik ekonomilerdeki bankalardan daha ihtiyatlı davranıyor. Genel olarak da bu bankalar yeni geliştirilecek bir projeye finansman sağlarken daha yüksek öz sermaye talep ediyor.

Hakim ekonomilerde ofis, konut, perakende mağaza, sanayi/lojistik ve otel sektörlerindeki kredi-maliyet oranları 0,51 ile 0,75 arasında değişiyor (yani sermaye yapısında borç oranı %51-75 arasında, öz sermaye oranı %49-25 öz arasında değişiyor). Ortalamada en yüksek kredi-maliyet oranı konut sektöründe (71) onu ofis (%63) ve perakende mağaza (%62) sektörü izliyor.

Yerleşik ekonomilerdeki kredi-maliyet oranı ise 0,48 ile 0,80 arasında (yani sermaye yapısında borç oranı %48-80 arasında, öz sermaye oranı %52-20 arasında değişiyor). Bu ekonomilerdeki en yüksek kredi-maliyet oranı konut sektöründe (70) onu ofis (%68) ve perakende mağaza (%68) sektörü izliyor.

“Diğer” ekonomilerdeki bankalar, bu ekonomilerin riskli bir yapıya sahip olmaları ve bu nedenle bankaların daha temkinli kredi verme politikaları izlemeleri nedeniyle müteahhitlerden genellikle daha fazla öz sermaye talep ediyor. Kredi-maliyet oranları ise 0,48 ile 0,75 arasında (yani sermaye yapısında borç oranı %48-75 arasında, öz sermaye oranı %52-25 arasında değişiyor). Bu piyasalardaki en yüksek kredi-maliyet oranı ofis ve perakende mağaza sektörlerinde görülürken (her ikisi de %63) bu sektörleri konut ve sanayi sektörleri (her ikisi de %62) izliyor.

Önceki yıllarda olduğu gibi, ülkelerin büyük bir kısmında en yüksek öz sermaye oranı otel sektörü için talep ediliyor (%35 ile %50 arasında).

Kredi-değer oranları (LTV)

Varlık sınıflarının ortalama kredi-değer oranlarını incelediğimizde ülke grupları arasında benzer oranlar görüyoruz. Diğer ekonomilerdeki bankalar risk konusunda genelde daha ihtiyatlı davranıyor ve bir projeye finansman sağlarken daha yüksek bir öz sermaye oranı istiyor, daha yerleşik ekonomilerdeki bankalar ise gayrimenkulün toplam muhammen değerinin daha büyük bir kısmını kredi olarak vermeye istekli davranıyor.

Hakim ekonomilerde ofis, konut, perakende mağaza ve sanayi/lojistik sektörlerine sağlanan kredilerle ilgili kredi-değer oranları 0,53 ile 0,72 arasında değişiyor (yani sermaye yapısında borç oranı %53-72 arasında, öz sermaye oranı %47-28 arasında değişiyor). En yüksek kredi-değer oranı ofis ve perakende mağaza sektörlerinde görülürken (her ikisi de %64) bu sektörleri sanayi ve otel sektörü (her ikisi de %61) takip ediyor.

Yerleşik ekonomilerdeki kredi-değer oranı ise biraz daha geniş ve 0,55 ile 0,75 arasında seyrediyor (yani sermaye yapısında borç oranı %55-75 arasında, öz sermaye oranı %45-25 arasında değişiyor). En düşük kredi-değer oranı ofis ve perakende mağaza sektörleri için talep edilirken (%32), en yüksek öz sermaye oranı otel ve tatil köyü projeleri için talep ediliyor (%39).

Diğer ekonomilerdeki bankaların uyguladığı kredi-değer oranları 0,28 ile 0,75 arasında değişiyor (yani sermaye yapısında borç oranı %28-75 arasında, öz sermaye oranı %72-25 arasında değişiyor). En az öz sermaye ofis ve perakende mağaza projeleri için talep edilirken (%38), en yüksek öz sermaye otel ve tatil köyü projeleri için talep ediliyor (%43).

Otel sektörünün kredi-değer oranı (%59) ise tüm piyasa grupları ve varlık sınıfları içinde en düşük oran. En yüksek kredi-değer oranı ise, her bir piyasa grubunda perakende mağaza ve ofis projelerine sağlanıyor.

Ön kiralama oranları

Bankaların ön kiralama ile ilgili beklentileri de ülkeden ülkeye ve sektörden sektöre büyük değişkenlik gösteriyor. Piyasaların çoğunda ofis ve perakende mağaza sektörlerindeki ön kiralama oranları ortalamada sanayi sektöründeki ön kiralama oranlarından daha düşük.

Geçen yılın araştırma sonuçlarına benzer biçimde, katılımcıların verdiği yanıtlar, gayrimenkul projelerinin spekülasyon doğası nedeniyle daha yerleşik ekonomilerdeki bankaların daha az riski tolere ettiği ve bu nedenle bir projeye finansman sağlarken müteahhitlerden daha yüksek bir ön kiralama oranına ulaşmalarını istediği gerçeğini bir kez daha teyit etti.

Hakim ekonomilerde ortalama ön kiralama oranları ofis ve perakende mağaza projeleri için sırasıyla %56 ve %59, sanayi

projeleri içinse %66'dır.

Yerleşik ekonomilerde ise ortalama ön kiralama şartı ofis projeleri için %59, perakende mağaza projeleri için %65 ve sanayi projeleri için %78'dir.

Diğer ekonomilerdeki bankaların gerekli gördüğü ön kiralama oranları ise ofis projeleri için ortalama %49, perakende mağaza projeleri için %53 ve sanayi projeleri için %58'dir.

Araştırmamıza katılanların verdiği yanıtlara göre, bankalar, sanayi projelerinin spekülasyon gelişmelerine daha az açık. Buna paralel olarak, sanayi segmentinde, söz konusu gayrimenkulün mevcut kiracının ihtiyaçlarına göre geliştirildiği “ihtiyaca göre geliştirme” konsepti giderek yaygınlaşıyor.

Borç çevirme kapasite oranları

Mükemmel bir itibara ve sağlam bir iş planına sahip yatırımcıların geliştirdiği gelir getiren projelerden beklenen borç çevirme kapasite oranları (DCSR) da incelenmiştir.

Özellikle hakim ve yerleşik ekonomilerdeki bankalar, ülkeler özelinde bile oldukça değişkenlik gösteren birbirinden farklı borç çevirme kapasite oranları belirtti. Almanya ve İsveç'teki bankalar diğer bankalara göre çok daha yüksek borç çevirme kapasite oranları talep ediyor. Bunun muhtemel nedeni, diğer pek çok konuda müşterilerine oldukça cazip şartlar sunmaya hazır olmaları ve bu nedenle nakit akışı beklentilerinin düşük borç çevirme kapasitesinin %200'üne yakın veya daha fazla olmasını talep etmeleri.

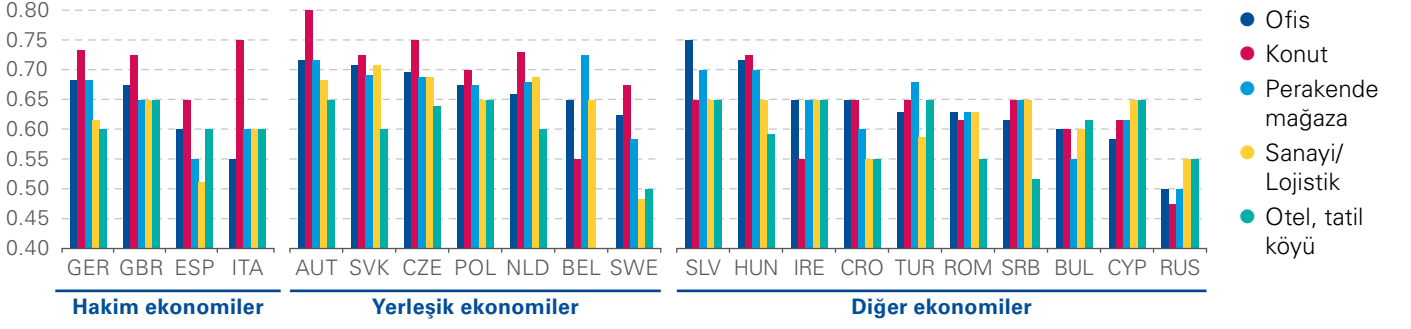
Tüm yanıtları incelediğimizde, bankaların talep ettiği borç çevirme kapasite oranlarının en düşük olduğu sektörlerin sırasıyla ofis ve perakende mağaza sektörleri ile sanayi ve otel sektörleri olduğunu görüyoruz.

Hakim ekonomilerdeki bankalar en düşük borç çevirme kapasite oranlarını sanayi varlık sınıfı için uyguluyor (1,44). Bunu otel, ofis ve perakende mağaza sektörleri takip ediyor. Bununla birlikte, çeşitli varlık sınıflarındaki borç çevirme kapasite oranları arasındaki farklar nispeten önemsiz düzeyde.

Yerleşik ekonomilerdeki bankalar en düşük oranı ofisler için uygularken (1,33), bu segmenti sırasıyla perakende mağaza (1,35), sanayi (1,43) ve oteller/tatil köyleri (1,51) izliyor.

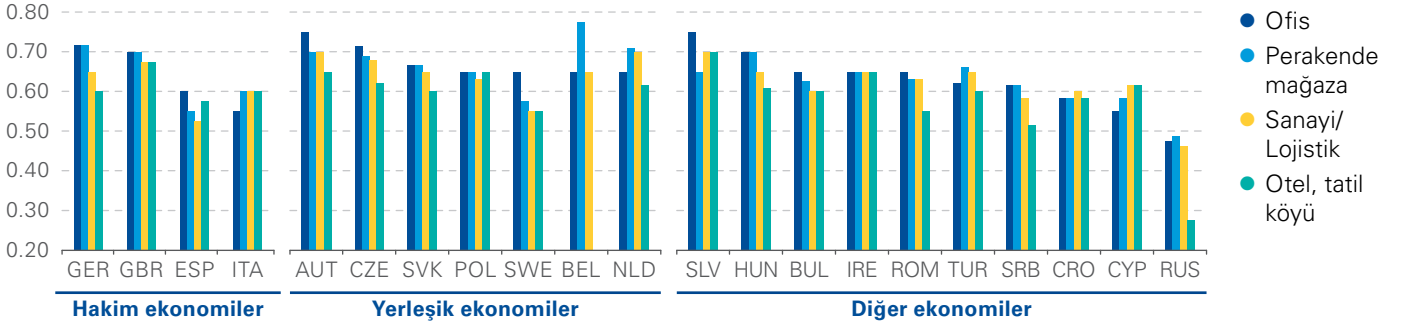
Diğer ekonomilerde faaliyet gösteren bankaların gerekli kıldığı en düşük borç çevirme kapasite oranları ise perakende mağaza ve ofis segmentinde (ortalama 1,33). Sanayi varlık sınıfı için gerekli kılınan ortalama 1,35 iken, otel/tatil köyü varlıklarında bu oran 1,37.

Önümüzdeki 12-18 ayda yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlama konusunda beklenen kredi-maliyet (LTC) oranları



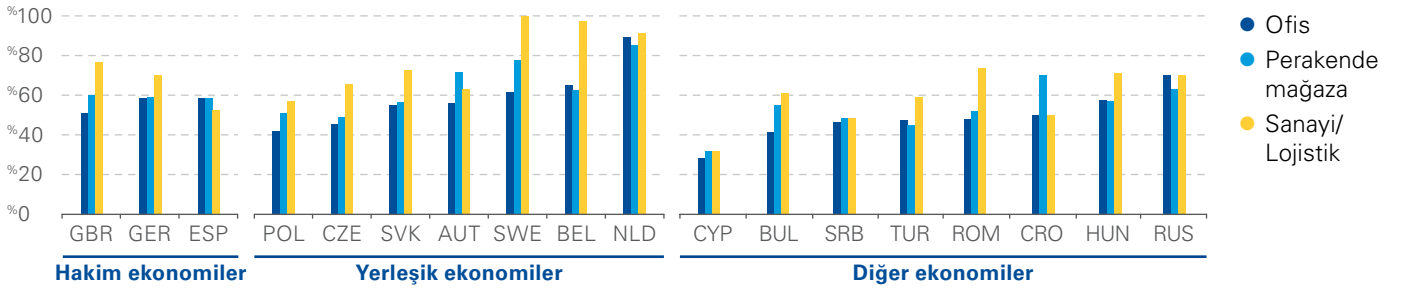
Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Önümüzdeki 12-18 ayda yüksek itibarlı gelir getiren projelere finansman sağlama konusunda beklenen kredi-değer (LTV) oranları



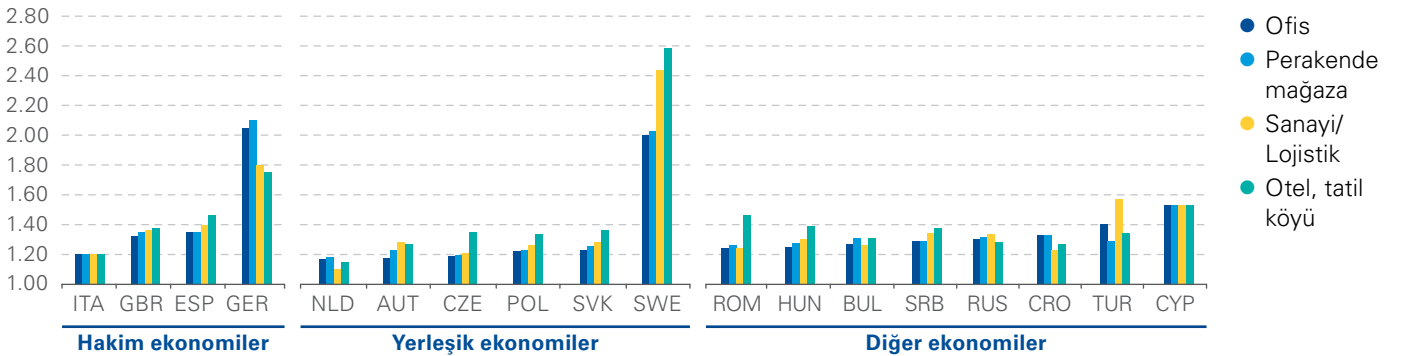
Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Önümüzdeki 12-18 ayda yüksek itibarlı ofis, perakende mağaza ve lojistik segmenti gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlama konusunda beklenen ön kiralama oranları



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Bölgedeki belirli ülkelerde yüksek itibarlı gelir getiren gayrimenkul projelerine finansman sağlama konusunda beklenen borç çevirme oranları



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016



Faiz oranları

Araştırmaya katılan bankalardan, mükemmel bir itibara ve sağlam bir iş planına sahip bir yatırımcı veya inşaat firmasına uygulayacakları faiz oranı için 3 aylık Euribor bazında bir aralık belirtmeleri istendi.

Bu bölümde sadece Avrupa'da 2016'da gayrimenkul yatırımı açısından üzerinde en fazla durulan sınıflar olan ofis ve perakende mağaza varlık sınıfları için elde ettiğimiz sonuçları sunuyoruz. Raporun ülke profilleri bölümünde bütün varlık sınıflarındaki oranlar her bir ülke için ayrı ayrı verilmiştir.

Buna göre, en düşük kredi faiz oranı düşük bir risk profiline ve yerleşik bir gayrimenkul piyasasına sahip ülkelerde görülmüştür. Bu ekonomilerde kredi çekenlerin karşılaştıkları elverişli koşulların oluşmasında finansman sağlayan kurumlar arasında son zamanda artan rekabet de rol oynamıştır.

Avrupa genelinde ekonomik durumun iyiye gitmesi bankaların finansman şartlarının gevşemesine neden olmuş, dolayısıyla piyasaların çoğunda geçen seneye göre faiz oranları düşmüştür. Yanıtlara baktığımızda, araştırmamıza katılan banka temsilcilerinin belirttiği zorunlu faiz oranlarında geçen yıla göre belirgin bir değişiklik olmadığını görüyoruz.

Bankaların verdiği cevaplara göre hakim ekonomilerde yeni ofis ve perakende mağaza projelerine uygulanan faiz oranı %1,6-3,0 aralığında değişiyor. Ortalamada ise en düşük faiz oranları Alman bankaları tarafından uygulanıyor.

Yerleşik ekonomilerde uygulanan faiz oranı, ofis ve perakende mağaza projelerinde ise %1,3-4,3 aralığındadır. En düşük faiz oranı Belçika, en düşük faiz oranı Hollanda bankaları tarafından uygulanıyor.

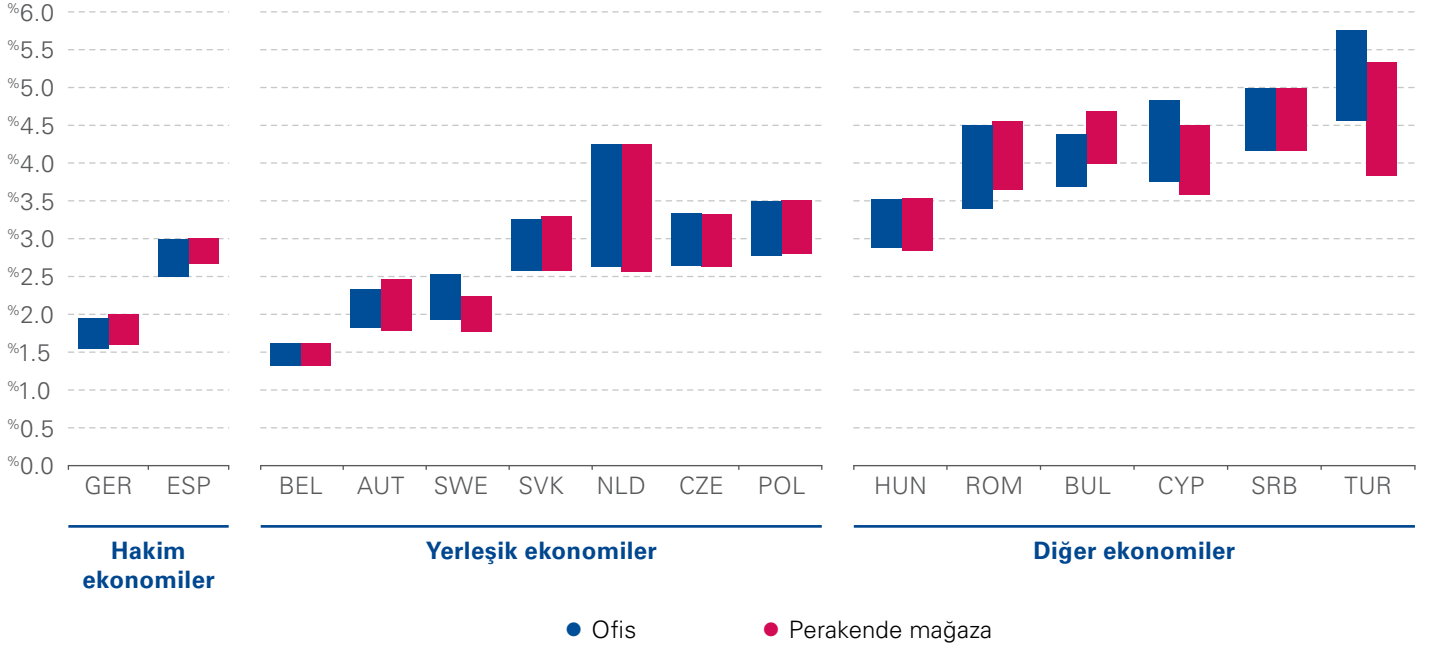
Diğer ekonomilerde bankaların ofis projeleri için uyguladıkları faiz oranı %2,9 ile %5,8, perakende mağaza projeleri için uyguladıkları faiz oranı ise %2,8 ile %5,5 arasında. Bu ekonomi sınıfında en düşük faiz oranlarını Macaristan, en yüksek faiz oranlarını ise Türkiye ve Sırbistan'daki bankalar uyguluyor.

Bankalardan ayrıca yüksek kaliteli gelir getirici gayrimenkul projelerine uygulayacakları faiz oranını 3 aylık Euribor bazında belirtmeleri istenmiştir.

Gelir getirici projelerdeki ülke sıralaması yukarıda incelenen yeni geliştirilen projelerdekine benzer şekildedir. Gelir getirici projeler (geliştirme ve kiralama riski açısından) daha düşük riskli oldukları için bu projelerde bankaların çoğunda daha düşük bir faiz oranı uygulanıyor. Bu risklerden kaynaklanan risk primi ülkeler arasında değişkenlik gösteriyor. Örneğin Alman bankalar, gelir getiren ofis ve perakende mağaza sınıfı varlıklarına, yeni gayrimenkul geliştirmeler için uygulanan primden 30-35 baz puan daha düşük bir prim uyguluyor. Hatta Hollandalı bankalar, gelir getiren ofis ve perakende mağaza sınıfı varlıklarına, yeni gayrimenkul geliştirmeler için uygulanan primden 63-92 baz puan daha düşük bir prim uyguluyor.

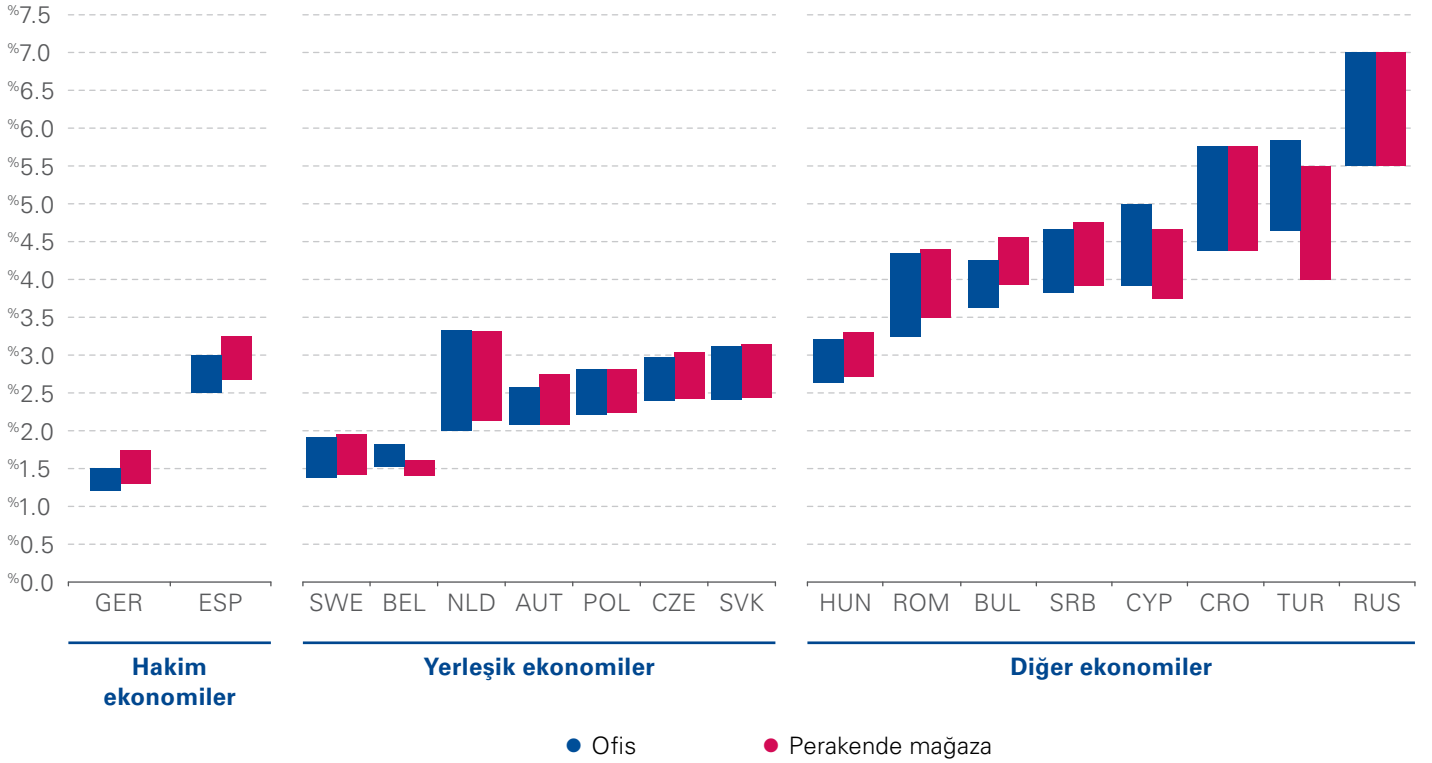
Hakim ve yerleşik ekonomiler içinde Alman, İsveçli ve Belçikalı bankalar bu konuda en düşük prim oranlarını uygularken, Slovak ve Çek bankalar en yüksek prim oranlarını uyguluyor. Diğer ekonomilerde ise, gelir getiren projeler için en düşük prim oranlarını Macar, en yüksek prim oranlarını ise Rus bankalar uyguluyor.

Seçili ülkelerdeki bankaların yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri için uyguladıkları kredi faiz oranı



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Seçili ülkelerdeki bankaların yüksek itibarlı gelir getiren gayrimenkul projeleri için uyguladıkları kredi faiz oranı



Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016

Kredi vadesi

Bankaların temsilcilerine, yüksek seviyeli olarak derecelendirilmiş gayrimenkul projeleri için uygulanan kredi vadesi için gereken minimum ortalama yıllık amortisman oranının ne olduğu ile birinci sınıf bir gayrimenkul/gelir getiren bir gayrimenkul projesinin finansmanı için uygulanacak en uzun kredi vadesinin ne olduğu da soruldu.

Minimum amortisman oranından öngörülen maksimum amortisman süresi hesaplanıp bulunan değer bankaların uyguladığı sözleşme süresiyle çapraz kontrole tabi tutulduğunda ortaya çıkan fark, farklı ekonomilerde faaliyet gösteren bankaların karşılaştığı piyasa koşulları hakkında bir fikir veriyor.

Daha yerleşik piyasalardaki bankalar genel olarak daha rekabetçi ortamlarda faaliyet gösteriyor, bu da onları düşük amortisman oranları uygulamaya itiyor. Bununla birlikte, bankaların iç politikaları uyguladıkları maksimum kredi sözleşmesi vadesini sınırlandırıyor. Sonuç olarak, öngörülen maksimum amortisman süresi ile fiili maksimum kredi vadesi arasındaki fark “hakim” ve “yerleşik” ekonomilerde sırasıyla 17 ve 16 yıl) “diğer” ekonomilere (4 yıl) kıyasla çok daha fazla.

Yanıtların ortalamalarını aldığımızda, hakim ve yerleşik piyasalardaki bankaların diğer ekonomilerdeki bankalara kıyasla daha düşük yıllık kredi amortisman oranları talep ettiklerini ve daha uzun süreli sözleşmeler imzalamaya hazır olduklarını görüyoruz. Kredinin öngörülen maksimum amortisman süresi ve maksimum kredi vadesi sırasıyla 12-56 ve 10-18 yıl arasında değişiyor. Hakim ekonomilerde, Alman bankalar belli koşullar karşılandığı takdirde en düşük amortisman oranını (%1,8) uygulamaya hazırlarken, İspanyol bankalar en yüksek amortisman oranını (%8,4) uyguluyor. İlginçtir, maksimum kredi sözleşmesi vadesinin en kısa olduğu ülke Almanya (10 yıl), en uzun olduğu ülke ise İtalya (18).

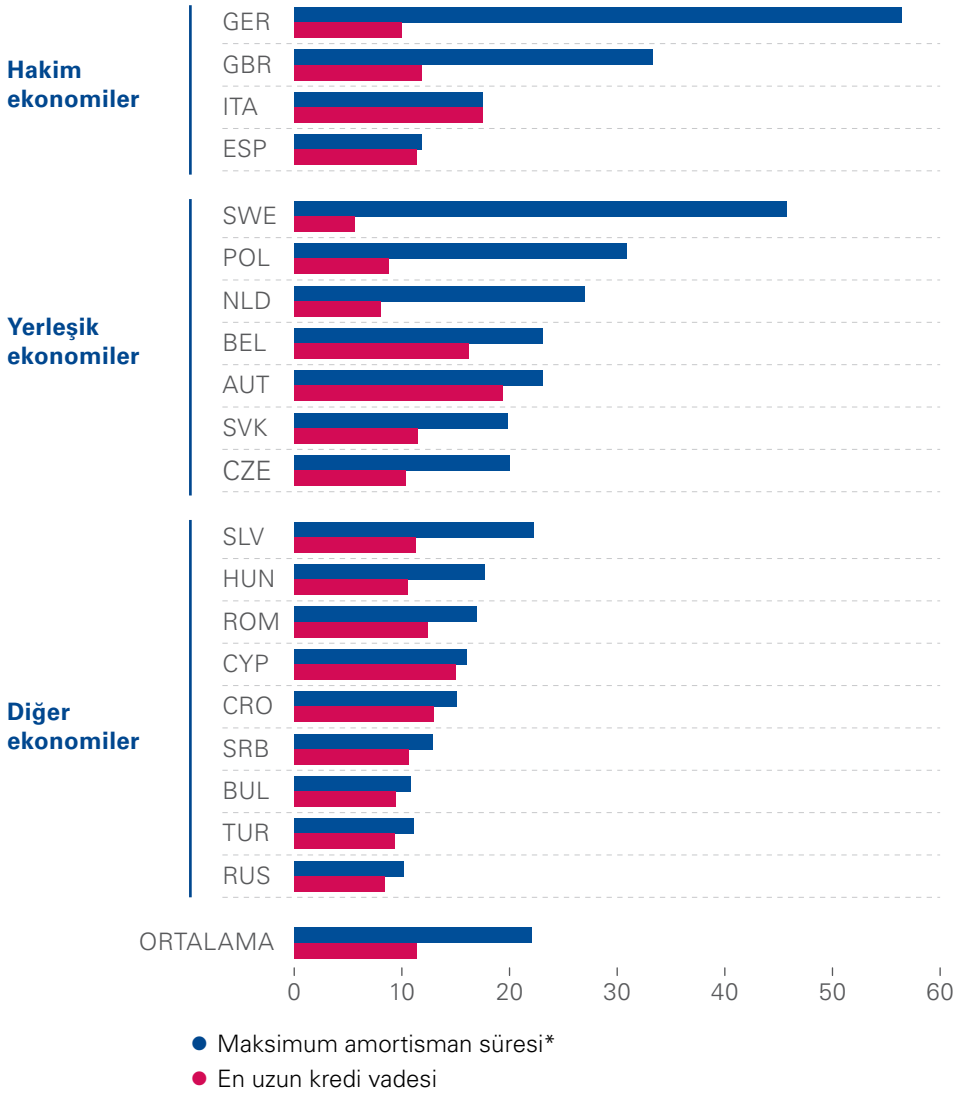
Yerleşik ekonomilerde, öngörülen maksimum kredi amortisman süresi 20-46 yıl arasında değişirken, maksimum kredi sözleşmesi vadesi 6-19 yıl arasında değişiyor. Alman bankaları gibi İsveç bankaları da belli koşullar karşılandığı takdirde en düşük amortisman oranını (%2,2) uygulamaya hazır, ancak buna rağmen en düşük maksimum kredi sözleşmesi vadelerini de bu bankalar uyguluyor (6 yıl). Öngörülen maksimum amortisman süresi ile maksimum kredi sözleşmesi vadesi arasındaki en küçük fark Avusturya’da görülüyor. Bu ülkedeki öngörülen maksimum amortisman süresi 23, maksimum kredi sözleşmesi vadesi ise 19 yıl.

Diğer ekonomiler içerisinde en düşük amortisman oranları Slovenya’da (%4,5), en yüksek amortisman oranları ise Rusya’da (%9,9) uygulanıyor. Rusya’da maksimum kredi sözleşmesi vadesi (8 yıl) bakımından da en kısıtlayıcı uygulamalar takip edilirken, bu piyasa sınıfındaki ülkeler içinde en uzun kredi sözleşmesi vadesini 15 yıl ile Kıbrıs uyguluyor.

Varlık sınıfları bakımından incelediğimizde ve araştırmaya dahil edilen tüm ülkelerin bu konudaki ortalamasını aldığımızda, farklı varlık sınıfları için uygulanan amortisman oranları arasında kayda değer farklar olmadığını görüyoruz. Oranlar %5,2 ile %6,1 arasında değişiyor. Benzer biçimde, bankaların farklı varlık sınıfları için uyguladığı maksimum kredi sözleşmesi vadesi de 11,2 ile 11,7 yıl arasında değişiyor.



Maksimum amortisman süresi* ve sunulan en uzun kredi vadesi (yıl)



Not: *Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin bildirdiği minimum yıllık amortisman oranlarına (%) göre hesaplanan, maksimum öngörülen amortisman süresi (yıl).

Kaynak: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016





Sonuç



Ülkelerin gayrimenkul piyasalarıyla ilgili görüşler genel olarak makroekonomik görünümünden ve o ülkenin algılanan risk profillerinden etkileniyor.



Avrupa'daki ortam finansman koşulları bakımından geçen yıla benziyor, ancak iş ortamındaki genel kanaat ve geleceğe yönelik beklentiler biraz daha az iyimser yönde.



2016 yılının ilk yarısında, incelenen ülkelerin yatırım piyasalarında 2015 yılının aynı dönemine göre hafif bir gerileme yaşandı. Buna rağmen, bu yılın ilk çeyreğiyle kıyaslandığında orta seviyede bir artış da kaydedildi. Birleşik Krallık, Almanya ve Fransa, 2016 yılının ilk yarısı boyunca gerçekleştirilen toplam işlem hacminin %65'ini oluşturdu.



Daha az stabil ekonomilerde batık kredilerin oranı halen yüksek olduğundan bu piyasalardaki bankalar gayrimenkul finansmanı konusunda temkinli olmayı sürdürüyor.



Özellikle daha yerleşik ekonomilerden katılımcılar açısından tahsili şüpheli kredileri yönetme konusunda, rehni paraya çevirmek yerine yeniden yapılandırmanın ilk tercih olmasında bir değişim gözlenmedi.



İtalya ve İspanya hariç olmak üzere, araştırmaya dahil edilen tüm Batı Avrupa ülkelerinde tamamen sorunsuz kredilerin oranı %75'in üzerindeydi. Bununla birlikte, Bulgaristan, Sırbistan, Hırvatistan ve Kıbrıs'ta tamamen sorunsuz kredilerin oranı hâlâ %65'in altında.



Alternatif kredi sağlayıcılar da bankalar üzerinde baskı yaratmaya devam ediyor. Yerleşik ve diğer ekonomilerden katılımcılar, alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin yabancı ticari bankalar olduğunu düşünüyor. Hakim ekonomilerde ise, bankalar için en büyük ticari tehdidin özel sermaye/ kredi fonları olduğu düşünülüyor.



Önceki yıllarda olduğu gibi bu yıl da, bulgularımız, araştırmaya dahil edilen ülkelerin büyük bir kısmında bankaların yeni gayrimenkul geliştirme projelerinden ziyade gelir getiren projelere finanse etmeyi tercih ettiklerini ortaya koyuyor.



Hakim ekonomilerde tercih edilen varlık sınıflarının ofis ve konut olduğunu, yerleşik ekonomilerde ise öncelikle konut ardından da ofis ve perakende mağazanın tercih edildiğini görüyoruz. Diğer ekonomilerdeki bankalar en fazla ofise, ardından da konuta kredi sağlamayı tercih ediyor. Otel sektörü ise, kredi sağlama konusunda bankaların en az tercih ettiği sektör.



Bu yılki ankette, daha yerleşik piyasalardaki bankaların daha düşük amortisman oranları uygulamaya yöneldiğini vurguladık. Bununla birlikte, bu bankaların iç politikaları da uyguladıkları kredi sözleşmesi vadesini sınırlandıran bir etken. Sonuç olarak, kredinin öngörülen maksimum amortisman süresi ile fiili maksimum kredi vadesi arasındaki fark hakim ve yerleşik ekonomilerde (sırasıyla 16-17) diğer ekonomilere (4 yıl) kıyasla çok daha fazla.



2016 anketine dahil edilen bankaların %40'ından fazlası harici hizmet sağlayıcıların yaptığı değerlendirmelere duyduğu güvenin yüksek veya çok yüksek olduğunu belirtirken, %25'inden az bir kısmı az veya çok az olduğunu belirtiyor.



İsveç, Slovenya, Hırvatistan, Kıbrıs ve Rusya hariç araştırmaya katılan ülkelerin tümünde bankaların gayrimenkul finansmanına olan ilgileri geçen yıla göre artmış veya aynı kalmış, bahsi geçen bu ülkelerde ise azalmış.



Yerleşik ekonomilerdeki bankalar birden fazla özel sermaye şirketinin yer aldığı anlaşmalara dahil olmaya veya bu anlaşmaları yönetmeye en açık bankalar ve %60'ı her iki seçeneğe de belli bir derecede açık olduğunu belirtmiş. Diğer ekonomilerde ise bankaların %53'e yakını bu tür anlaşmalara katılmaya veya bunları yönetmeye açık veya çok açık olduğunu belirtti. Bunun aksine, hakim ekonomilerdeki bankaların sadece %40'ı bu tür anlaşmalara katılmaya veya bunları yönetmeye açık olduğunu belirtti.

Raporumuzun ikinci bölümünde, her bir ülke için ayrı bir analiz sunuyoruz. Bu ülke profillerinde, araştırmaya katılan ülkelerin farklı piyasa koşullarına dayalı kendine has özellikleri ile mevcut ve gelecekteki muhtemel finansman koşullarını ortaya koymayı hedefledik.

Ülke profilleri





Almanya

"Alman ticari gayrimenkul yatırımları piyasasında, diğer bazı unsurların yanı sıra devam eden olumlu finansman ortamının ve kredi verme faaliyetlerindeki gözle görülür artışın da desteğiyle oldukça yüksek bir canlılık yaşandı."

Sven Andersen



Genel Bakış

2014 yılında %1,6 olan GSYİH büyüme oranı 2015 yılında hafif bir gerilemeyle %1,5'e düşmüş olsa da, Alman ekonomisinin temelleri oldukça sağlam ve ülkenin 2016 ile 2017 yıllarında da benzer bir büyüme oranı yakalaması bekleniyor. Maaşların yükselmesi ve işsizlik oranının rekor düzeyde düşük seviyelere inmesiyle artan yurt içi harcamalar, ekonomik büyümenin başlıca itici gücünü oluşturdu. 2015 yılında kaydedilen %4,6'lık işsizlik oranı araştırmaya dahil edilen ülkeler içinde en düşük orandı, üstelik bu oranın 2016 yılında %4,3'e düşmesi bekleniyor. Bununla birlikte, göçmen sayısındaki artışla birlikte işsizlik oranının 2017 yılında %4,4'e, 2018 yılında ise %4,6'ya yükseleceği öngörülmüyor. Ülkedeki enflasyon oranı 2014 yılından beri düşük veya eksi seviyelerde seyrediyor. 2015 yılında %0,1 artış kaydeden fiyatların 2016 yılında %0,3 artması bekleniyor.

Almanya'da yapılan ticari gayrimenkul yatırımlarının toplamı, kilit piyasalardaki gayrimenkul yetersizliği nedeniyle 2016 yılının ilk yarısında %36'lık bir düşüşle 20,9 milyar euroya geriledi. Diğer taraftan, 2015 yılının yatırım hacimleri bakımından rekorlar kıran bir yıl olduğunu ve 2016 yılının ilk yarısının finans krizinden bu yana Almanya için en güçlü ikinci yıl olduğunu belirtmekte de fayda var. 2016 yılının ilk yarısında otel segmenti ve ardından sanayi sektörü önemli bir ivme yakaladı ve her iki segmentte de 2,1 milyar euro tutarında işlem gerçekleştirildi. Toplam işlem hacminin %42'sini oluşturan ofis segmenti en fazla tercih edilen varlık sınıfı olurken, perakende mağaza sektörü birinci sınıf gayrimenkullerdeki yetersizlik nedeniyle %2'lik bir düşüş ile toplam işlem hacminin %23'ünü gerçekleştirdi. Yatırımcı talebi gayrimenkul getirileri üzerinde baskı yarattı ve başlıca şehirlerin hepsinde hissedilen bu baskı sonucu getiriler ofis segmentinde %3,7-%4,35, ana cadde perakende mağaza segmentinde %3,3-%3,9, lojistik segmentinde ise %5,4-5,7 oldu.

Kredi piyasası

Katılımcılara göre, araştırmaya dahil edilen ülkeler içerisinde gayrimenkul finansmanında en fazla önem verilen ülke Almanya. Bankaların üçte ikine yakınının gayrimenkul kredileri faaliyetlerinde bir yıl öncesine göre önemli bir artış kaydederken, üçte birinin bu segmentteki faaliyetlerinde bir değişiklik olmadı. Almanya'daki bankaların tamamı gelir getiren projelere finansman sağlamaya istekliyken, büyük bir kısmı, daha az bir istihlal da olsa yeni gayrimenkul geliştirme projelerine de finansman sağlamaya istekli. Kredilerin bu iki segment arasındaki dağılımı da bu farkı ortaya koyuyor: Son 12-18 ayda sağlanan toplam finansmanın %82'si gelir getiren projelere tahsis edilirken sadece %18'i yeni gayrimenkul geliştirme projelerine tahsis edilmiş.

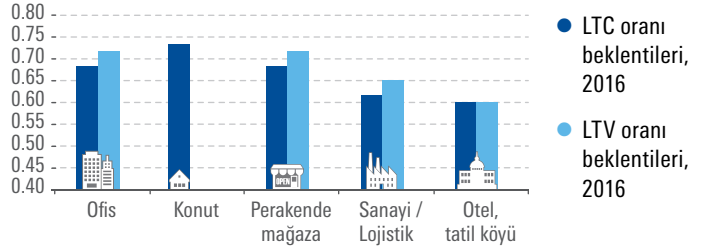
Bankalar, gayrimenkul finansmanı alanında kendilerine en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları ve sigorta/emeklilik fonlarını görüyor. Katılımcılar, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli olup olmadığı konusunda ikiye bölünmüş durumda. Katılımcıların üçte ikisi karşılıkların yeterli, üçte biri ise yetersiz olduğunu düşünüyor. Ayrıca, verilen gerçek ortalama kredi tutarı ile tercih edilen tutar arasında da gözle görülür bir fark var; zira tercih edilen tutar 42 ila 135 milyon euro iken verilen gerçek kredi tutarı 24 ila 31 milyon euro.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

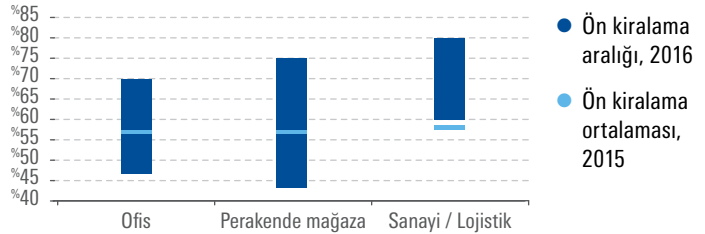
Araştırmaya katılan bankalar, Alman gayrimenkul kredisi piyasasının önümüzdeki 12-18 ayda değişmeyeceğini öngörüyor. Diğer taraftan, katılımcıların üçte ikisi kendi bankalarının gayrimenkul kredisi portföyünün büyüyeceğini düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

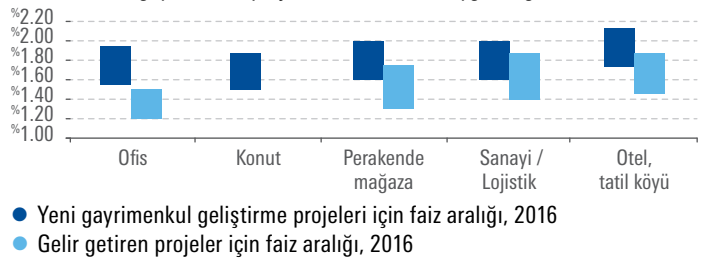
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



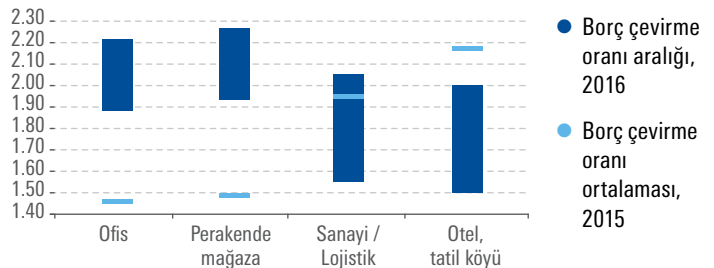
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Avusturya

"Finansal piyasaların olumlu seyretmesi ve stabil piyasa görünümü işlem hacminde artış kaydedilmesini sağladı."

Erich Thewanger



Genel Bakış

Avusturya ekonomisi 2015 yılında %0,8 büyüdü ve 2011 yılından bu yana ilk kez GSYİH büyümesinin 2016 yılında %1'i aşıp %1,1'e ulaşması bekleniyor. Bunun başlıca itici gücü, özel tüketimi artırması beklenen yakın zamanlı bir vergi reformu sonucu artan yurt içi talep (özellikle tüketici harcamalarında). Yine yakın zaman önce yapılan reformlar (kadınların istihdama katılmasını teşvik etme ve emeklilik yaşını yükseltme gibi) ve ülkeye giren mülteci sayısındaki artış sonucu ise, 2015 yılında %5,7 olan işsizlik oranının 2016 yılında %5,9'a yükselmesi bekleniyor. Bununla birlikte, büyüyen ekonominin işgücü arzından orta vadede faydalanacağı öngörülüyor.

Avusturya'daki gayrimenkul yatırımı faaliyetleri önceki yıla göre artış kaydederek 2015 yılında 3,1 milyar euroya ulaştı. Piyasadaki kilit oyuncular Avusturyalı yatırımcılar olsa da, Almanya ve ABD gibi ülkelerden yabancı yatırımcıların talebi de oldukça yüksekti. 2016 yılının ilk çeyreğinde ofis segmenti yatırımcıların büyük ilgisini çekti ve bu segmente yapılan yatırımların toplamı 211 milyon euroya ulaştı, aynı dönemde perakende mağaza ve sanayi segmentlerine ilgi ise daha az oldu. Diğer taraftan, ofis sektöründeki yatırım fırsatlarının giderek azalması nedeniyle perakende mağaza sektörüne olan yatırımcı ilgisinin artacağı öngörülüyor. 2016 yılının ilk yarısında Avusturya'daki yatırım getirileri ofis segmentinde %4 ile %6,5, ana cadde perakende mağazaları segmentinde %3,4 ile %4,3, lojistik segmentinde ise %6,25 ile %6,75 arasında gerçekleşti.

Kredi piyasası

Tüm katılımcılara göre, gayrimenkul finansmanının Avusturya'daki bankalar için önemi dikkate değer. Araştırmaya katılanların %50'si bankalarının finansman faaliyetlerine verdiği önemde hafif bir artış olduğunu belirtirken, diğer yarısı bunda bir değişiklik olmadığını belirtti.

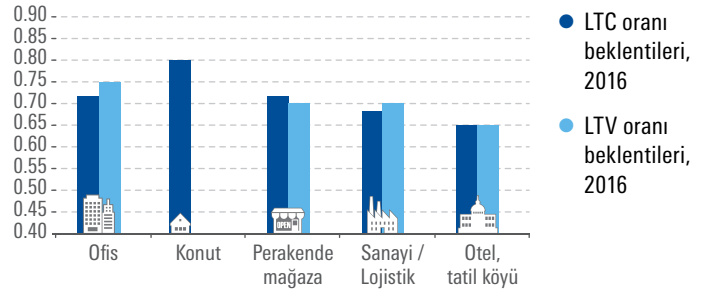
Katılımcılar ayrıca, Avusturyalı bankaların hem yeni gayrimenkul geliştirme projeleri hem de gelir getiren projelerinin finansmanına açık olduğunu, ancak gelir getiren projelerin daha fazla tercih edildiğini de belirtti. Bu kategoriler için son 12-18 ayda kredilerin dağılımına baktığımızda ise bu görüşün tersinin geçerli olduğunu ve yeni geliştirilen gayrimenkul projelerine daha fazla kredi verildiğini görüyoruz. Bankalar, alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla yabancı bankalar ve özel sermaye/kredi fonları olduğunu belirtti. Tüm katılımcılar, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli seviyede olduğu görüşünde. Avusturyalı bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 11 ile 38 milyon euro arasındayken, tercih edilen kredi verme tutarı 13 ile 30 milyon euro arasında.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

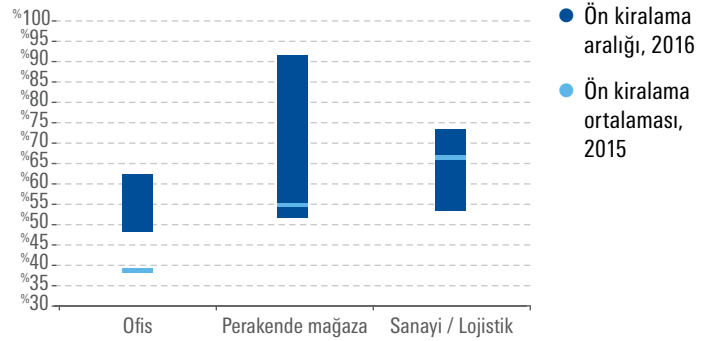
Araştırmaya katılanların üçte ikisi, bankacılık sektörünün portföy büyüklüklerinin değişmeyeceği görüşünde. Diğer taraftan, katılımcıların %75'i önümüzdeki 12-18 ay içinde kendi bankalarının portföy büyüklüğünde bir artış bekliyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

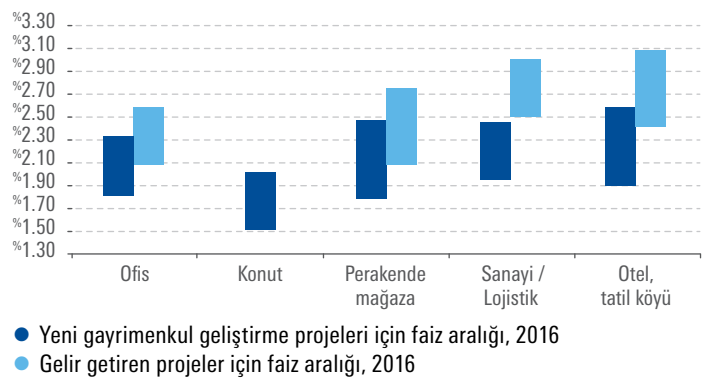
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



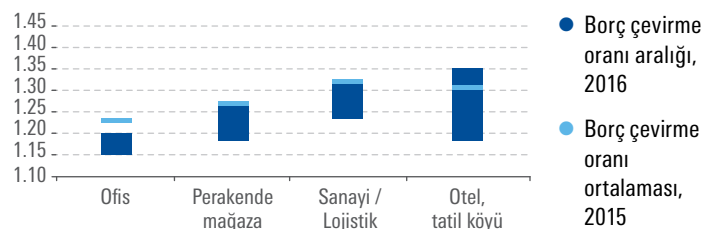
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)



Genel Bakış

2012-2013 yıllarında yaşanan ekonomik durgunluğun ardından Belçika ekonomisi güçlü özel tüketim sayesinde 2014 yılında %1,3, 2015 yılında ise %1,4 büyüdü. Ekonomik büyümenin 2016 yılında %1,3 olacağı tahmin ediliyor. İşsizlik oranı değişmeyerek 2015 ve 2016 yıllarında %8,6 olarak gerçekleşti; ancak 2017 yılından sonra işsizliğin azalması bekleniyor. Nispeten yüksek olan kamu borç stoku oranının da (2015 yılında GSYİH'nin %106'sı) ancak 2018 yılından itibaren düşebileceği öngörülüyor. Hükümetin yakın zaman önce uygulamaya koyduğu "vergi yansıması" programı fiyatlar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattı ve buna bağlı olarak 2015 yılında %0,6 olan enflasyon oranının 2016 yılında %1,6'ya yükselmesi bekleniyor. Birleşik Krallık Belçika'nın en büyük dördüncü ticaret ortağı ve önemli bir doğrudan yabancı yatırım kaynağı olduğundan, Brexit'in Belçika'yı pek çok yönden etkilemesi bekleniyor.

2016 yılının ilk çeyreği boyunca Belçika gayrimenkul piyasasında yapılan yatırımlar toplam 757 milyon euro olarak gerçekleşti ve bu rakam geçen yıla kıyasla %6'lık bir düşüşü ifade ediyor. Diğer taraftan, 2015 yılının ilk çeyreğinin yatırım faaliyetleri açısından rekor yüksek bir dönem olduğu da unutulmamalı. Bu dönemdeki işlemlerin çoğu ofis satın alımlarından oluşurken (toplamda 520 milyon euro), bu rakam önceki yılın toplam ofis yatırımları hacminin yaklaşık yarısına denk geliyor, perakende mağaza ve sanayi segmentinde ise daha mütevazı bir dönem yaşandı. Asyalı (toplam yatırım hacminin %50'si) ve Belçikalı (toplam yatırım hacminin %29'u) yatırımcılardan gelen talebin de artmasıyla birlikte, standart kira sözleşmeli birinci sınıf ofis yatırımlarının getirileri daha da azaldı ve 2016 yılının ilk yarısında %5,5 olarak gerçekleşti. Ana cadde perakende mağazalarının getirisi %3,5, sanayi segmenti yatırımlarının getirisi ise %6,5 civarında oldu.

Kredi piyasası

2016 yılında, araştırmaya katılanların yaklaşık yarısı gayrimenkul finansmanını önemli görürken diğer yarısı kısmen önemli olarak gördü. Katılımcıların verdiği yanıtlara bakılırsa, bankalar hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de yüksek getiri sağlayabilecek projelere finansman sağlamaya açık, ancak yeni gayrimenkul geliştirme projelerini daha çok tercih ettiklerini belirtiyor. Bu görüş son 12-18 ayda sağlanan toplam kredi hacminin dağılımıyla da örtüşüyor; zira belirtilen dönemde kredilerin %75'i yeni gayrimenkul geliştirme projelerine, %25'i ise gelir getiren projelere verilmiş.

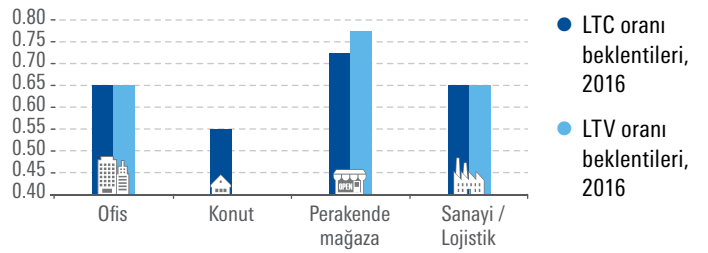
Banka temsilcileri, geleneksel gayrimenkul kredisi piyasasındaki en büyük rakipleri olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları ve sigorta/emeklilik fonlarını görüyor. Tüm bankaların temsilcileri, gayrimenkul kredileri için bırakılan karşılıkların "yeterli" seviyeden biraz daha fazla olduğunu belirtti. 2016 yılında verilen kredilerin ortalama tutarı ise 9 ile 14 milyon euro arasında değişti. Tercih edilen kredi tutarı ise biraz daha fazla; 15 ile 20 milyon euro arasında.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

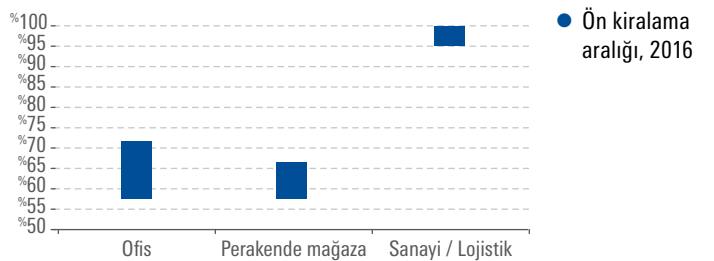
Tüm bankacılık sektörü gayrimenkul kredisi portföyünün önümüzdeki 12-18 ay içerisinde nasıl bir performans sergileyeceği konusunda, banka temsilcilerinin yaklaşık yarısı bir artış beklerken diğer yarısı mevcut durumun değişmeyeceği görüşünde. Katılımcıların kendi bankalarının gayrimenkul portföy büyüklüğüne yönelik beklentileri de bankacılık sektörü geneline yönelik beklentileriyle benzer.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

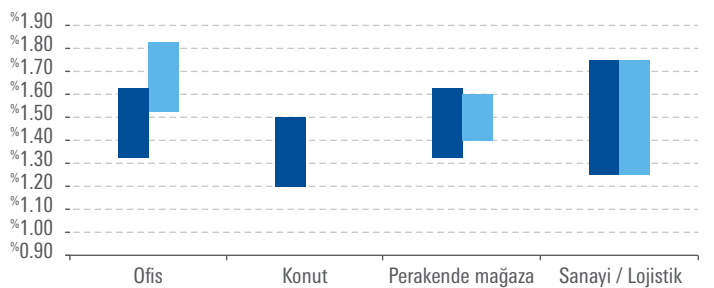
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



- Yeni gayrimenkul geliştirme projeleri için faiz aralığı, 2016
- Gelir getiren projeler için faiz aralığı, 2016

Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Birleşik Krallık

"AB'den ayrılma referandumunun sonucu Birleşik Krallık ekonomisinde ve özellikle de gayrimenkul piyasasında şüphesiz bir belirsizlik yarattı. Bununla birlikte, sterlinin zayıflaması sonucu özellikle alternatif kredi sağlayıcıların daha yüksek kaliteli varlıklara yapacakları yatırımlarda artış görülebilir."

Andrew Jenke



Genel Bakış

Birleşik Krallık ekonomisi, özel tüketim ve ticari yatırımlar dahil oldukça güçlü olan yurt içi talebin de desteğiyle 2015 yılında %2,3 büyüdü. Ülke halkının AB'den ayrılma yönünde görüş bildirdiği 23 Haziran 2016 tarihli referandumdan sonra ise, analistler özellikle Brexit'in olası etkileri hakkındaki belirsizlikler nedeniyle bu ülkeye yönelik GSYİH büyümesi tahminlerini revize etti. Economist Intelligence Unit'e göre, Birleşik Krallık ekonomisinin ivme kaybedeceği ve büyümenin 2016 yılında %1,5, 2017 yılında ise %1'e düşeceği tahmin ediliyor. Ülkede 2014 yılında %6,2 olan işsizlik oranı 2015 yılında %5,4'e düşerken, 2016 yılında bu oranın %5,1'e kadar düşmesi bekleniyor. 2015 yılında tüketici fiyat enflasyonu sıfıra yakın bir seviyede idi; ancak Brexit'in ardından sterlinin yaşadığı dramatik düşüş nedeniyle enflasyonda önümüzdeki yıllarda bir yükseliş görülebilir.

Birleşik Krallık'taki gayrimenkul yatırımları hacmi Avrupa'nın en yükseği ve Londra yatırımcılar için en popüler şehirlerden biri olmayı sürdürüyor. Bununla birlikte, AB'den ayrılma referandumunda alınan sonuçla ilgili belirsizlikler nedeniyle Birleşik Krallık'taki yatırımların hacminde önemli bir düşüş görüldü. 2016 yılının ilk yarısında toplam işlem hacmi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %45 artarak 29,5 milyar euro oldu. Yabancı yatırımcılar özellikle son yıllarda bu piyasada oldukça aktifti. 2016 yılının ilk yarısında Birleşik Krallık'taki yatırım işlemlerinin yarısını bu yatırımcılar gerçekleştirdi. Londra'daki yatırım seçeneklerinin iyice azalması nedeniyle yatırımcılar önceki yıllarda olduğu gibi yine ikinci grup ve en iyi ikinci piyasalara yöneldi. Getirilerin, 2015 yılının ilk yarısına göre düşmesine rağmen 2016 yılı boyunca bazı bölgeler hariç stabil seyretmesi bekleniyor. 2016 yılının ikinci çeyreğinde Londra'daki yatırım getirileri ofis segmentinde %3,25, ana cadde perakende mağaza segmentinde %2,25, lojistik segmentinde ise %4,25 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası¹

Brexit'in piyasayı nasıl etkileyeceğine dair belirsizlik sürüyor. Araştırmaya katılanların %80'i bu yıl gayrimenkul finansmanını önemli veya çok önemli olarak gördüğünü belirtti. Katılımcıların %60'ı, genel kredi faaliyetleri içinde gayrimenkul finansmanına verdikleri önemin geçen yıla göre aynı kaldığını belirtti. Bu finans kuruluşlarının büyük bir kısmı hem gelir getiren projelere hem de gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlamaya istekli olsalar da, gelir getiren projeleri daha fazla tercih ediyorlar. Birleşik Krallık'ta kredilerin dağılımına baktığımızda ise, son 12-18 ayda toplam kredilerin %74'ünün gelir getiren projelere, %26'sının ise yeni gayrimenkul geliştirme projelerine verildiğini görüyoruz.

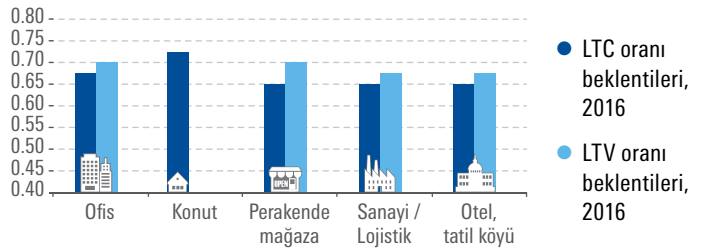
Piyasa oyuncuları, gayrimenkul finansmanında alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla yatırım bankaları ve özel sermaye/kredi fonları olduğunu düşünüyor. Araştırmaya katılan tüm finans kuruluşlarının temsilcileri, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli seviyede olduğunu düşünüyor. Bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 53 ile 67 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen kredi verme tutarı ise 44 ile 58 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

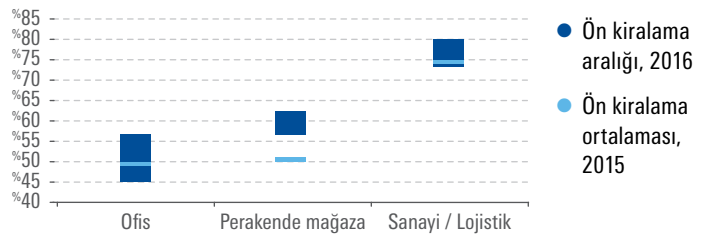
Araştırmaya katılanların büyük bir kısmı (%60), bankacılık sektörü gayrimenkul kredisi portföyünün önümüzdeki 12-18 ayda büyüyeceğini, %40'ı ise küçüleceğini tahmin ediyor. Diğer taraftan, katılımcıların %80'i kendi bankalarının gayrimenkul kredisi portföyünün büyüyeceğini, %20'si ise aynı kalacağını düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

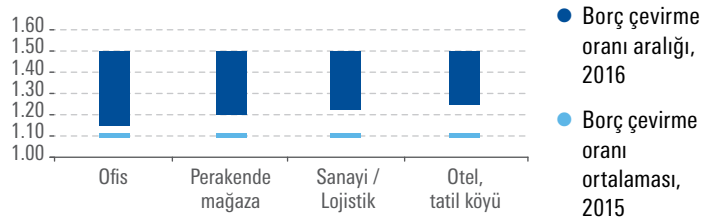
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Projeler için ön kiralama beklentisi



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

¹ Bu yılki araştırmamızın Birleşik Krallık'tan katılımcıları, gayrimenkul kredileri veren ancak banka niteliğinde olmayan piyasa oyuncuları dahil oldukça heterojen profillere sahip çeşitli finans kuruluşlarından oluşuyordu.

Bulgaristan

“Artan yatırımcı güveni ve bankaların sunduğu daha cazip finansman koşullarıyla birlikte piyasa yavaş da olsa büyümeyi sürdürüyor.”

Nikola Kedov



Genel Bakış

Bulgaristan'da 2014 yılında %1,6 olan GSYİH büyümesi 2015 yılında %3'e yükseldi, bu da 2008 yılından bu yana kaydedilen en büyük yükselişi ifade ediyor. Bu artışın başlıca itici gücü ise ihracatın yüksek performansı ve AB tarafından finanse edilen pek çok altyapı projesinin tamamlanması oldu. AB fonlarından yararlanma seviyesinin gelecek yıllarda azalması beklense de, bu durumun güçlenen yurt içi taleple dengeleneceği öngörülüyor. Buna bağlı olarak da, mevcut GSYİH büyüme oranının 2016 yılında da korunacağı düşünülüyor. Bu başarıyla birlikte, 2014 yılında %11,2 olan işsizlik oranı 2015 yılında %10,1'e düştü ve 2016 yılında %9,5'e düşmesi bekleniyor. Bulgaristan 2014 yılından bu yana bir deflasyon sürecinde ve özellikle düşük petrol ve enerji fiyatlarının etkisiyle fiyatlar 2014 yılında %1,4, 2015 yılında ise %0,1 düştü. Fiyatların 2016 yılında da %0,6 düşmesi, 2017 yılından itibaren ise yeniden enflasyon sürecine girilmesi bekleniyor.

Bulgaristan'daki yatırım piyasasında 2015 yılı boyunca toplamda sadece 210 milyon euro tutarında birkaç işlem gerçekleşti ve bu rakam 2014 yılındaki toplam işlem hacmine göre %10'luk bir azalmayı ifade ediyor. Önceki yıl olduğu gibi, sorunlu varlıklar ve yerel yatırımcılar piyasada hakim olan iki unsurdur. 2015 yılında en fazla rağbet gören segmentler, toplam yatırım hacminin sırasıyla %57, %23 ve %9'unu oluşturan arazi ıslahı, perakende mağaza ve ofis segmentleri oldu. Yatırımcı iştahı 2016 yılının ilk yarısında artsa da, ticari segmentlerde sadece birkaç büyük işlem kaydedildi. 2016 yılında, başta ofis ve perakende mağaza segmentleri olmak üzere birinci sınıf varlıklara yüksek bir talep gelmesi bekleniyor. Birinci sınıf varlıkların getirileri Sofya'da gerileme kaydetti ve 2016 yılının ilk yarısında ofis segmenti getirileri %8,5, perakende mağaza segmenti getirileri %8,5 ve lojistik segmenti getirileri %10,5 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Bulgaristan'daki bankaların büyük bir kısmı gayrimenkul finansmanını stratejik açıdan önemli görmüyorsa da, önem algısının bir yıl önceye kıyasla artış kaydettiği net bir şekilde görülebiliyor. Araştırmaya katılan banka temsilcileri hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir getiren projelere kredi vermeye istekli olmakla birlikte, gelir getiren projelere daha fazla tercih ettiklerini belirtiyor. Gelir getiren projelere son 12-18 ayda sağlanan kredilerin oranı %60 olurken, aynı dönemde yeni gayrimenkul geliştirme projelerine sağlanan kredi oranı %40 oldu.

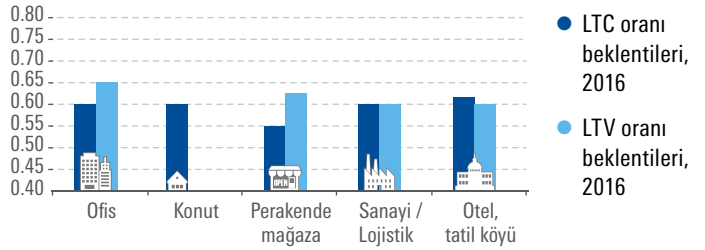
Araştırmaya katılanlar, alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla yabancı ticari bankalar ve özel sermaye/kredi fonları olduğunu düşünüyor. Katılımcıların %75'i gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli, %25'i ise biraz yetersiz olduğunu düşünüyor. Katılımcıların verdiği yanıtlara göre, 3 ile 8 milyon euro olan ortalama kredi büyüklüğü, tercih edilen aralık olan 3 ile 15 milyon euronun biraz altında.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

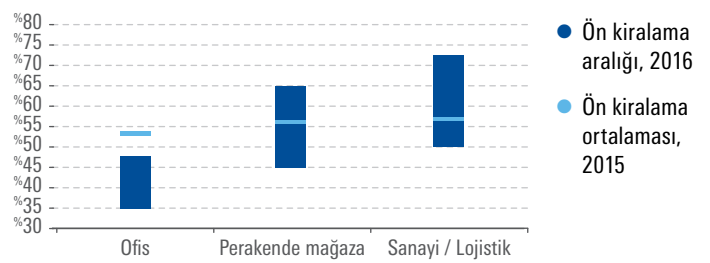
Gelecekle ilgili olarak ise, tüm banka temsilcileri hem bankacılık sektörünün hem de kendi bankalarının portföy büyüklüğünün önümüzdeki yıl artacağına inanıyor. Araştırmaya katılanlar, piyasasın yakın bir gelecekte yukarı yönlü bir trende gireceği konusunda ise hemfikir.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

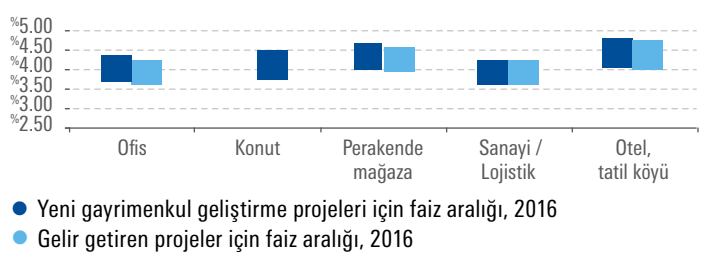
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



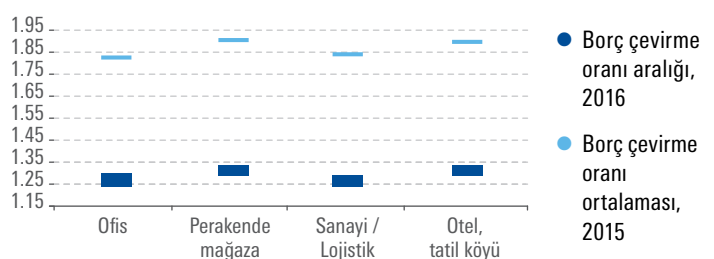
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



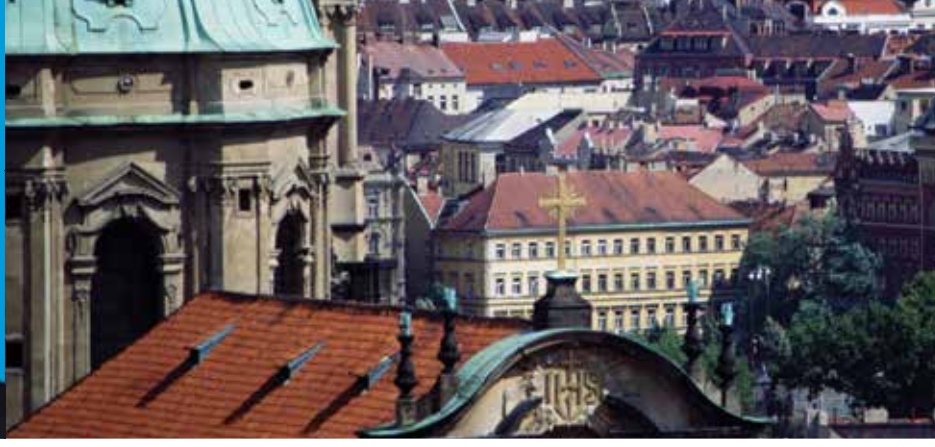
Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

"Çek Cumhuriyeti'nde gayrimenkul finansmanı piyasasında rekabet oldukça yoğun. Geçen yıla göre yaşanan en önemli değişiklik ise, minimum yıllık amortisman oranlarının azalması oldu."

Pavel Kliment



Genel Bakış

Çek Cumhuriyeti ekonomisinde 2014 yılında %2 olan büyüme oranı 2015 yılında %4,3'e yükseldi, bunun başlıca itici gücü ise AB fonu kullanımının en yüksek düzeye ulaşmış olması. 2016 - 2018 yılları arasında GSYİH büyüme oranının ağırlıklı olarak artan yurt içi talebin (iyileşen iş gücü piyasası koşulları ve düşük enflasyon sayesinde) ve ihracat ağırlıklı sektörlerin yüksek performansının desteğiyle nispeten daha düşük seviyelere ineceği (yıllık %2,3-%2,6) tahmin ediliyor. Ülkede 2014 yılında %7,7 olan işsizlik oranı 2015 yılında %6,5'e düşerken, 2016 yılında bu oranın %5,7'ye kadar düşmesi bekleniyor.

Çek Cumhuriyeti, ülkede 2016 yılının ilk yarısında gerçekleşen toplam 950 milyon euroluk işlem hacmiyle Orta ve Doğu Avrupa bölgesinde en yüksek performansı sergileyen ülkelerden biri olmayı sürdürdü (bu bölgede %18,5'lik bir payı ifade ediyor). Palladium Alışveriş Merkezi'nin 2015 yılının ilk yarısında satılması nedeniyle 2016 yılının ilk yarısındaki büyüme önceki yılın aynı dönemine göre %26 daha az oldu (bu işlem gerçekleşmeseydi 2016 yılının ilk yarısındaki büyüme %34 olacaktı). 2016 yılının ilk yarısında toplam yatırım hacminin %47'si perakende mağaza, %22'si ofis, %8'i ise sanayi sektöründe gerçekleşti. Çek Cumhuriyeti yatırım piyasasında yerli yatırımcıların hakim olduğu görülüyor: Ofislerin %65'i ile perakende mağaza gayrimenkullerinin %59'u yerli yatırımcılar tarafından satın alındı. Yüksek talep Prag'daki birinci sınıf gayrimenkul getirilerini de baskıladı ve 2016 yılının ilk yarısında getiriler ofislerde %5, lojistik sektöründe %6,5, ana cadde perakende mağaza gayrimenkullerinde ise %4 oldu.

Kredi piyasası

Bu yılki araştırmaya katılanların yarısından fazlası gayrimenkul finansmanını stratejik açıdan önemli veya çok önemli, diğer kısmı ise orta seviyede önemli olarak gördüğünü belirtti. Katılımcıların %86'sı gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli, %14'ü ise yetersiz olduğunu belirtti.

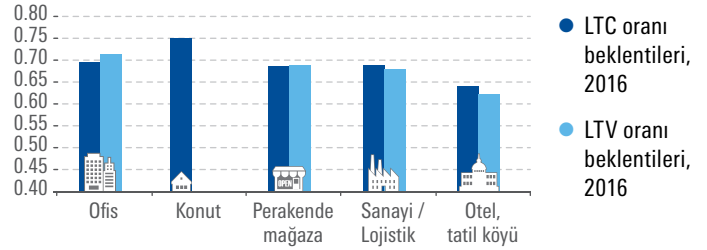
Alternatif kredi sağlayıcılar konusunda, katılımcılar geleneksel gayrimenkul kredisi segmentinde kendilerine en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları, özel sermaye/kredi fonlarını ve sigorta/emeklilik fonlarını gördüklerini belirtti. Araştırmaya katılanların verdikleri yanıtlara baktığımızda, bankaların yeni gayrimenkul geliştirme projelerinden ziyade gelir getiren projelere finansman sağlamayı tercih ettiğini görüyoruz. Son 12-18 ayda bankaların verdiği toplam gayrimenkul kredilerinin %74'ü gelir getiren projelere, %26'sı ise yeni gayrimenkul geliştirme projelerine tahsis edilmiş. Yeni gayrimenkul projelerine sağlanan finansmanın toplam finansman içerisindeki oranı 2015 yılına göre bir miktar azalmış. Bankaların geçen yılki işlemlerinin ortalama büyüklüğü 11 ile 16 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen ortalama işlem büyüklüğü 14 ile 21 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

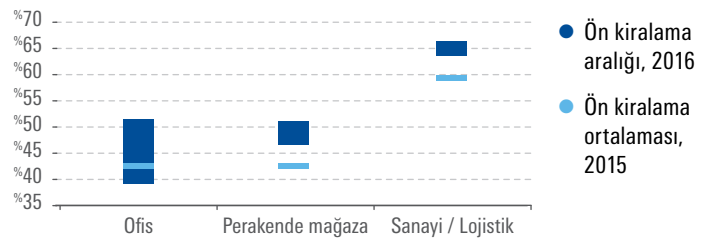
Katılımcıların %87'si önümüzdeki 12-18 ay içerisinde bankacılık sektörü portföy büyüklüğünün artacağını düşünüyor, üçte ikisi kendi bankaları için de aynı durumun gerçekleşeceğini düşünüyor. Verilen yanıtlara bakılırsa, bankalar yakın bir gelecekte gayrimenkul kredisi portföylerinin büyüyeceği görüşünde.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

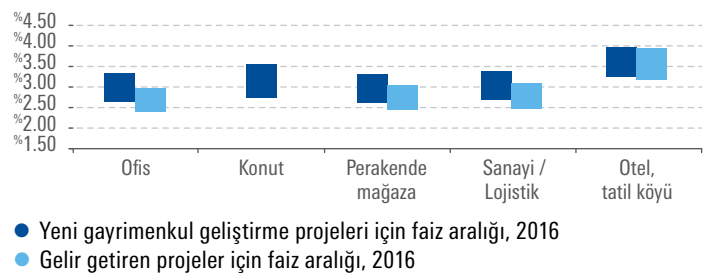
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



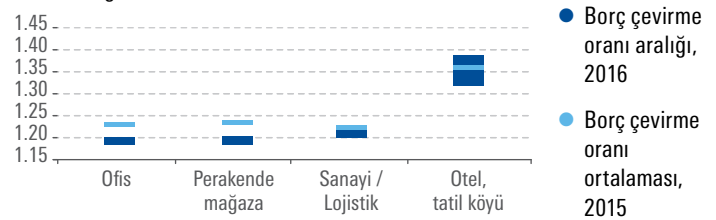
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Hırvatistan

"Bankalar
gayrimenkul fırsatları
için finansman
sağlamaya istekli."

Paul Suchar



Genel Bakış

2009 yılından bu yana görülen ekonomik daralmanın ardından (küresel finans krizinin uzun dönemli etkilerini yansıtır), Hırvatistan'ın GYSİH büyümesi 2015 yılında %1,7 olarak gerçekleşti. Yaşanan toparlanmanın başlıca itici güçleri ise rekorların kırıldığı turizm sezonu, güçlenen yurt içi talep ve ihracat sektörünün performansı oldu. Ekonominin, özellikle artan yurt içi talebin de desteğiyle 2016 yılında yıllık %1,8'lik bir oranla büyümeye devam etmesi bekleniyor. Ayrıca, 2014 yılında %19,8'den 2015 yılında %17,4'e düşen ve 2016 yılında %15,1'e düşmesi beklenen işsizlik oranları da pozitif bir ekonomik görünüme işaret ediyor.

Ticari gayrimenkul sektörünün toparlanması 2015 yılı boyunca da sürdü ve Hırvatistan yatırım hacimleri bakımından 2016 yılının ilk yarısında Güney Doğu Avrupa bölgesinde en yüksek performansı sergileyen ülkelerden biri oldu. Turizmde yaşanan büyüme, olumlu finans ortamı ve eski tesisleri yeniden canlandırmaya yönelik fırsatlar nedeniyle otel ve konaklama sektörü hem yatırımcılar hem de müteahhitler için cazip sektör konumunda. Hırvatistan'da 2015 yılı ile 2016 yılının ilk yarısında bu sektörlerin dışında perakende mağaza ve ofis sektörlerinde de kayda değer işlemler görüldü. Ekonomik ortamın iyileşmesi ve yatırımcının artan güveni ise bu olumlu trendi destekleyen unsurlar arasında. Bazı temel Orta ve Doğu Avrupa piyasalarının doyum noktasına ulaşması ve Hırvatistan'ın daha yüksek getiri fırsatları sunması nedeniyle ülkedeki yatırımcı talebinin daha da artması bekleniyor. 2016 yılının ilk yarısında Zagreb'deki yatırım getirileri ofis segmentinde %8,25, ana caddede perakende mağaza segmentinde %8, lojistik segmentinde ise %9 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Katılımcılara göre gayrimenkul finansmanı orta seviyede stratejik öneme sahip; zira katılımcıların sadece %33'ü bu segmentin kendileri için önemli olduğunu belirtiyor. Söz konusu banka temsilcilerinin büyük çoğunluğu gayrimenkul finansmanına verdikleri önemin önceki yıla göre aynı kaldığını, üçte biri ise azaldığını belirtiyor. Hırvatistan'daki bankalar hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir getiren projelere finansman sağlamaya açık ve bunda önceki döneme kıyasla fark edilir bir artış olduğu görülüyor. Son 12-18 ayda sağlanan gayrimenkul finansmanının toplam hacmine baktığımızda, bu kredilerin %70'inin yeni gayrimenkul geliştirme projelerine, %30'unun ise gelir getiren projelere verildiğini görüyoruz.

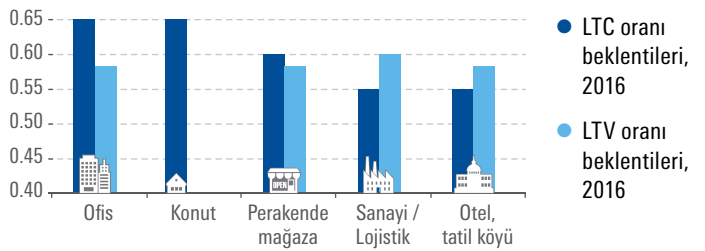
Araştırmaya katılanlar, en önemli rakipleri olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları, yatırım bankalarını ve özel sermaye/kredi fonlarını görüyor. Katılımcıların üçte ikine yakını bankacılık sektörünün ayırdığı karşılıkların yeterli olduğunu, üçte biri ise yetersiz olduğunu düşünüyor. 5-6 milyon euro civarında olan ortalama kredi büyüklüğü ise, tercih edilen rakam olan 10-11 milyon euronun altında.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

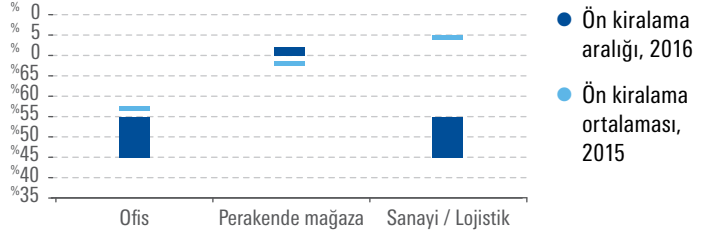
Katılımcıların büyük çoğunluğu sektörün gayrimenkul kredisi portföy büyüklüğünün önümüzdeki 12-18 ayda değişmeyeceğini, üçte biri ise azalacağını tahmin ediyor. Ayrıca, araştırmaya katılanlar kendi durumlarıyla ilgili olarak biraz daha olumsuz bir görüşe sahip ve katılımcıların üçte ikisi bir gerileme yaşanacağı beklentisinde.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

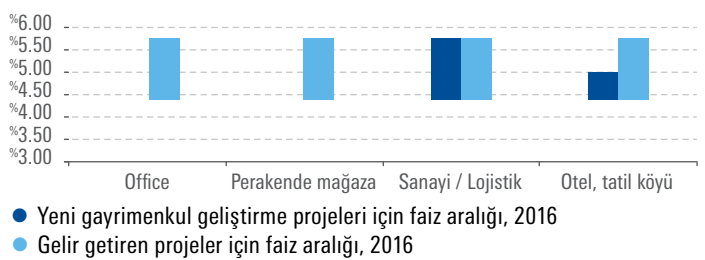
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



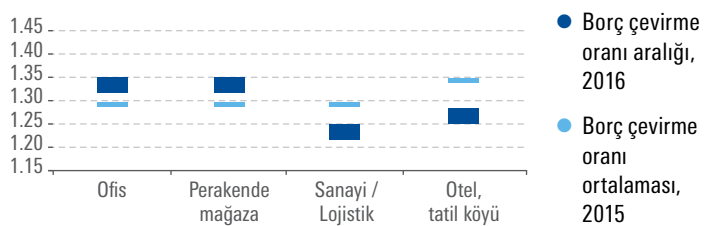
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Hollanda

“Yatırım hacimlerindeki artış gayrimenkul finansmanına olan talebi de artırdı, ancak nispeten sınırlı sayıdaki kredi sağlayıcı nedeniyle kredi hâlâ yetersiz.”

Frank Mulders



Genel Bakış

2012 ve 2013 yıllarında yaşanan resesyonun ardından Hollanda ekonomisi 2014 yılında toparlanmaya başladı ve 2014 yılında %1 olan GSYİH büyüme oranı 2015 yılında %2'ye yükseldi. Benzer bir büyümenin 2016-2018 arasında da %1,8-1,9'luk bir yıllık büyüme oranıyla süreceği öngörülüyor. Ekonomik performansın başlıca itici güçleri ise, sağlam bir iş gücü piyasası, düşürülen vergiler sonucu artan ücretler, düşük enflasyon ve hükümetin uyguladığı destek ve teşvik politikaları. Ayrıca, zayıf euro sonucu artan rekabet gücü, toparlanan konut piyasası ve kredi arzındaki makul iyileşme de pozitif ekonomik ortamı destekleyen diğer bazı faktörler. Ülkede 2014 yılında %7,4 olan işsizlik oranı 2015 yılında %6,9'a düşerken, 2016 yılında bu oranın %6,2'ye kadar düşmesi bekleniyor. Tüketici fiyatı enflasyonu 2014 yılından bu yana sıfıra yakın bir noktaya kadar düştü ve 2016 yılında önemli bir değişiklik yaşanması beklenmiyor.

Hollanda gayrimenkul yatırım piyasası 2015 yılında muhteşem bir performans sergiledi ve ülkede yapılan gayrimenkul yatırımları 2014 yılına göre %15,3 artarak toplam 11 milyar euroya ulaştı. 2015 yılı boyunca, yabancı yatırımcılar %66'lık bir payla piyasaya hakim oldu. 2016 yılının ilk yarısında toplam yatırım hacmi 2015 yılının aynı dönemiyle neredeyse aynı oldu ve 6,3 milyar euro olarak gerçekleşti. 2016 yılının ilk çeyreğinde en fazla rağbet gören gayrimenkul segmenti 1,1 milyar euroya ulaşan işlem hacmiyle ofis segmenti olurken onu sırasıyla konut ve perakende mağaza takip etti. Sanayi segmentindeki gayrimenkul yetersizliği nedeniyle, 2016 yılının ilk çeyreğinde bu segmentte gerçekleştirilen toplam işlem hacmi bir önceki yılın aynı dönemine göre %15 azalarak 355 milyon euro oldu. Artan yatırım faaliyetleri neticesinde getiri oranları tüm segmentlerde düştü ve ofis segmentinde %5-6,1, ana cadde perakende mağaza gayrimenkulleri segmentinde %4-5, lojistik sektöründe ise %5,9-7 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin %40'ı gayrimenkul finansmanına önemli gördüklerini belirtirken %20'si son derece önemli gördüklerini belirtti. Hollandalı bankaların büyük bir kısmı hem gelir getiren projelere hem de yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlamaya istekli olsa da, gelir getiren projeleri daha fazla tercih ediyor. Bankaların verdiği toplam gayrimenkul kredilerinin %77'si gelir getiren projelere, %23'ü ise yeni gayrimenkul geliştirme projelerine verilmiş.

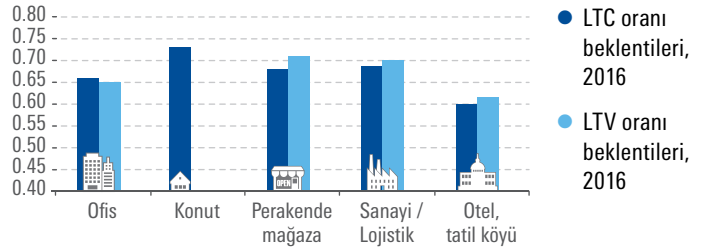
Araştırmaya katılan banka temsilcileri, gayrimenkul finansmanında en büyük rakiplerinin sırasıyla yabancı ticari bankalar, sigorta/emeklilik fonları ve yatırım bankaları olduğunu belirtti. Araştırmaya katılanların %80'i, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli seviyede olduğunu düşünüyor. Bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 8 ile 31 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen ortalama kredi tutarı 8 ile 66 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

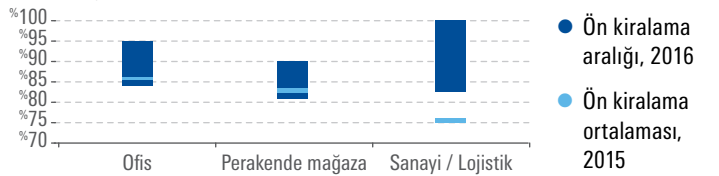
Hollanda'da araştırmaya katılanların büyük bir kısmı (yaklaşık %80), bankacılık sektörü gayrimenkul kredisi portföyünün önümüzdeki 12-18 ayda büyüyeceğini tahmin ediyor. Katılımcıların %60'ı kendi bankalarının gayrimenkul kredisi portföyünün büyüyeceğini, %40'ı ise küçüleceğini düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

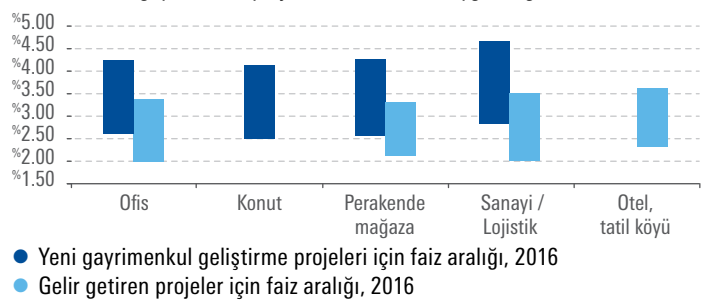
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



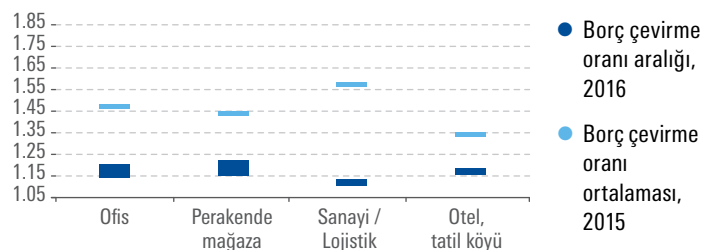
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

İrlanda

“Temel ekonomik koşulların ve daha rekabetçi bir kredi verme ortamının etkisiyle gayrimenkul kredisinin bulunabilirliği ve koşulları iyileşti.”

David O’Kelly



Genel Bakış

İrlanda ekonomisinde 2014 yılında %5,2 olarak gerçekleşen büyüme 2015 yılında ivme kazanarak %7,8’e yükseldi ve bu Euro Bölgesi ülkeleri içinde en yüksek oran oldu. Bu olumlu trendin başlıca itici güçleri ise özel tüketimdeki artış, ihracattaki sıçrama ve yatırımlardaki kayda değer büyüme oldu. Bununla birlikte, ülkenin GSYİH büyüme oranının 2016 yılında %4,5’e, 2017 yılında ise %2,4’e düşmesi bekleniyor. Bunun temel nedeni ise, başta Brexit’in yaratabileceği olumsuz etki olmak üzere yurt dışı ekonomik ortamdaki bozulma. Ülkede 2014 yılında %11,3 olan işsizlik oranı 2015 yılında %9,5’e düşerken, 2016 yılında bu oranın %8’e kadar düşmesi bekleniyor. İrlanda, 2012 yılında zirve yaparak %120’ye ulaşan kamu borç stoku oranını 2015 yılında %93,8’e düşürmeyi başardı; hatta bu oranın önümüzde yıllarda daha da düşmesi bekleniyor.

İrlanda, 2015 yılındaki toplam yatırım hacminin (3,4 milyar euro) %80’inden fazlasına denk gelen toplam 2,8 milyar euro yatırımla 2016 yılının ilk yarısını muazzam bir performansla kapattı. İrlanda piyasasında en fazla rağbet gören segmentler, 2016 yılının 2. çeyreğindeki toplam yatırım hacminin sırasıyla %52 ve %24’ünü oluşturan ofis ve perakende mağaza oldu.

İşlemlerin büyük bir kısmı, 2016 yılının 2. çeyreğinde toplam yatırımlardaki payı %92’ye çıkan Dublin’de gerçekleştirildi. Yerli ve yabancı yatırımcılar piyasadaki varlıkları hemen hemen eşit. Birinci sınıf gayrimenkuller kısa vadede en fazla rağbet gören varlık sınıfı olacak. İrlanda gayrimenkul yatırımları piyasasındaki olağanüstü performans nedeniyle, getiriler üzerinde kısa vadede baskı yaşanması bekleniyor. 2016 yılının ikinci çeyreğinde Dublin’deki yatırım getirileri ofis segmentinde %4,25, ana cadde perakende mağaza segmentinde %4, lojistik segmentinde ise %5,75 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Araştırmaya katılan İrlandalı banka temsilcilerinin tamamı, gayrimenkul finansmanının kendileri için stratejik öneme sahip olduğunu belirtti.

Bu katılımcılar, bankanın toplam kredi faaliyetleri içinde gayrimenkul finansmanına verilen önemin önceki döneme göre bir miktar arttığı görüşünde birleşti. Araştırmaya katılan İrlanda bankalarının temsilcilerinin tamamı gelir getiren projelere finansman sağlamak konusunda istekliken yarısı yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlamak konusunda da istekli.

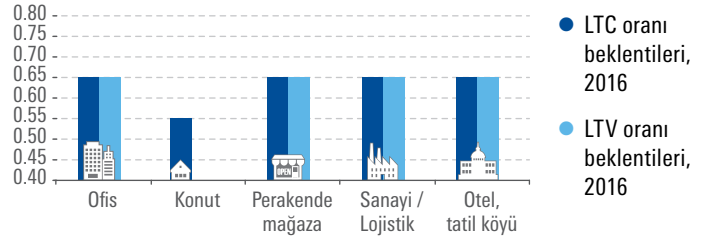
Bu ülkedeki bankalar, geleneksel gayrimenkul finansmanında kendilerine en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları ve bankacılık sektörü dışındaki kredi sağlayıcıları görüyorlar.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin yarısı bankacılık sektörü gayrimenkul portföyünün bir miktar büyümesini, diğer yarısı ise aynı kalmasını bekliyor. Diğer taraftan, katılımcıların tamamı önümüzdeki 12-18 ayda kendi bankalarının portföyünün büyüyeceğini düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)



İspanya

“Bireylere gayrimenkul kredileri verilmesi, yeni projelere finansman sağlanması ve batık kredilerin satılması ile birlikte, piyasadaki olumlu trend ve işlem artışı da devam ediyor.”

Francisco Javier Lopez Torres



Genel Bakış

2013 yılına kadar süren uzun resesyon döneminin ardından İspanya ekonomisi 2014 yılında %1,4'lük bir GSYİH büyüme oranıyla toparlanmaya başladı ve bu olumlu hava %3,2'ye yükselen GSYİH büyüme oranıyla 2015 yılında da devam etti. Hükümetin gerçekleştirdiği reformların yanı sıra iş gücü piyasasındaki iyileşme, artan kredi arzı ve düşük petrol fiyatları bu güçlü toparlanmayı önemli ölçüde destekledi. Ekonomik büyümedeki ivmenin devam etmesi ve ağırlıklı olarak özel tüketimin desteğiyle GSYİH'nin 2016 yılında %3 artması bekleniyor. Euro Bölgesi ülkelerinde ortak bir sorun olan yüksek işsizlik oranı, %26,1 ile zirve yaptığı 2013 yılından bu yana İspanya'da düşüş trendine girdi. 2015 yılında %22,1 olarak gerçekleşen işsizlik oranının 2016 yılında %19,7'ye düşeceği öngörülüyor. İspanya'nın nispeten yüksek olan kamu borç stokunun ise (2015 yılında %99,2) 2017 yılında zirve yaparak %100'e ulaşması bekleniyor.

İspanya gayrimenkul yatırımları piyasası 2015 yılında önemli bir büyüme yakaladı ve bu piyasadaki toplam işlem hacmi 11,7 milyar euroya ulaştı. Toplam yatırım hacmi 2016 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %5 artarak 5,7 milyar euro oldu. İspanya gayrimenkul yatırımları piyasasındaki ivmenin bir miktar zayıflayacağı öngörülse de, ülkenin yatırım hacmi bakımından hakim konumunu koruyacağı düşünülüyor. 2016 yılının ilk çeyreğinde piyasaya yabancı yatırımcılar (ağırlıklı olarak Amerika, Birleşik Krallık ve Almanya'dan) hakimdi. 2016 yılının ilk çeyreğinde en fazla rağbet gören segment 800 milyon euro tutarında yatırımın yapıldığı perakende mağaza segmenti olurken onu 300 milyon euro ile otel ve 219 milyon euro ile ofis segmenti izledi. Yatırımcı istahının artması ve kaliteli varlık sayısı yetersiz olduğundan birinci sınıf varlıklara olan ilginin artması sonucu piyasadaki getiri oranları düştü ve daha da düşmesi bekleniyor. Madrid ve Barcelona'daki yatırım getirileri ofis segmentinde %4,0-4,25, ana cadde perakende mağaza segmentinde %3,65, lojistik segmentinde ise %7,0-7,25 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Araştırmaya katılanların yarısı gayrimenkul finansmanının kendi faaliyetleri açısından orta seviyede önemli olduğunu, diğer yarısı ise önemli veya çok önemli olduğunu belirtti. Tüm banka temsilcileri, genel kredi faaliyetleri içinde gayrimenkul finansmanına verdikleri önemin geçen yıla göre aynı kaldığını belirtti. İspanyol bankaları hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir getiren projelere finansman sağlamaya açık. Son 12-18 ayda gayrimenkul kredilerinin dağılımına baktığımızda ise, bu kredilerin %56'sının gelir getiren projelere verildiğini görüyoruz.

Araştırmaya katılanlar, gayrimenkul projelerinde alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla özel sermaye/kredi fonları, yabancı ticari bankalar ve yatırım bankaları olduğunu söylüyor.

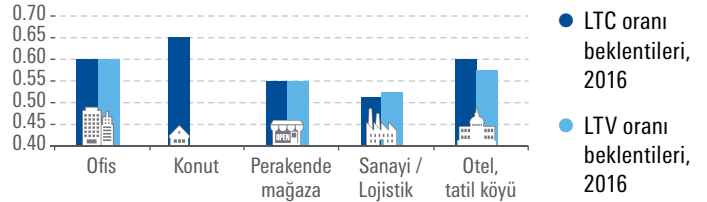
Araştırmaya katılanların yarısı gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli olduğunu düşünürken, diğer yarısı yetersiz olduğunu düşünüyor. 17 ile 25 milyon euro arasında olan ortalama kredi tutarı ise, tercih edilen tutar olan 80 milyon euronun oldukça altında.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

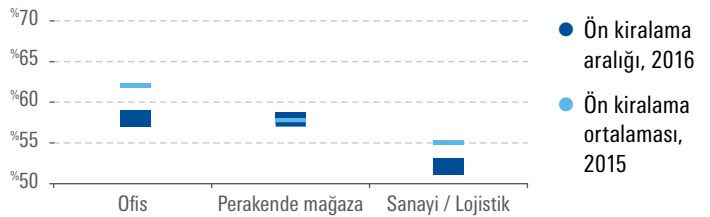
Araştırmaya katılan İspanyol banka temsilcilerinin %75'i, önümüzdeki 12-18 aylık dönemde bankacılık sektörü gayrimenkul kredisi portföyünün bir miktar küçüleceğini düşünüyor. Diğer taraftan, katılımcıların sadece %25'i kendi bankalarının gayrimenkul kredisi portföyünün küçüleceği, %50'si ise aynı kalacağı görüşünde.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

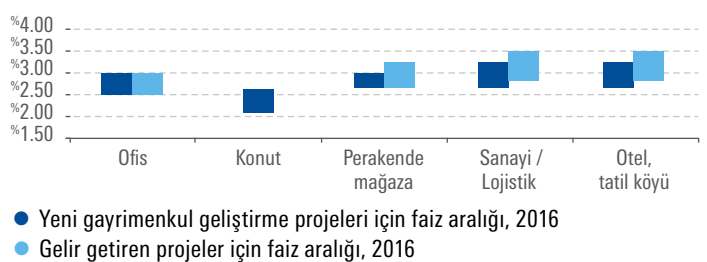
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



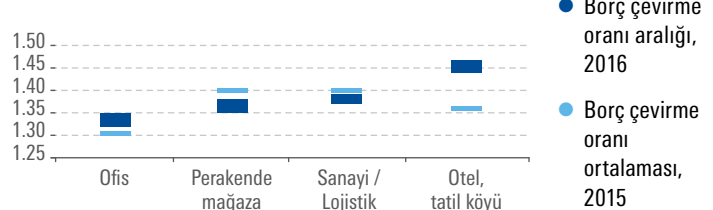
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

"Yüksek talep ve oldukça cazip finansman koşulları tarihin en düşük getiri oranlarıyla sonuçlandı."

Björn Flink



Genel Bakış

İsveç ekonomisi büyümeye devam etti ve ülkenin 2014 yılında %2,4 olan GSYİH büyüme oranı 2015 yılında %3,8'e yükseldi. Bu yüksek performansın başlıca itici güçleri ise, iş gücü piyasasındaki iyileşme sonucu güçlenen yurt içi talep ve artan kamu harcamaları. Devam eden güçlü yurt içi talebin de desteğiyle 2016 yılında GSYİH büyüme oranının nispeten daha düşük ancak yine de olumlu bir seviyede, %3,1 olarak gerçekleşeceği tahmin ediliyor. Ülkeye gelen göçmen sayısının ve sosyal yardım sistemi harcamalarının artması sonucu 2016 yılında hükümet harcamalarının da artması bekleniyor. Ülkede 2014 yılında %7,9 olan işsizlik oranı 2015 yılında %7,4'e düşerken, 2016 yılında bu oranın %7,2'ye kadar düşmesi bekleniyor. Tüketici fiyatları enflasyonu 2013 yılından bu yana sıfıra yakın seyrediyor ve 2016 yılında bu oranda önemli bir değişiklik yaşanması beklenmiyor.

Ülkede yapılan gayrimenkul yatırımlarının hacmi 2016 yılının ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre %27 artarak 2,9 milyar euro gibi rekor bir seviyeye ulaştı. 2015 yılında olduğu gibi piyasanın hakim oyuncuları yine yerli yatırımcılar olduysa da, yabancı sermaye yatırımlarının da önemli bir artışı kaydederek toplam işlem hacminin %24'üne ulaştığı görüldü. Stockholm, İsveç gayrimenkul yatırımları piyasasında en fazla rağbet gören şehir olmayı sürdürdü. Getiri oranları 2016 yılının ikinci çeyreğinde nispeten düşük sermaye maliyeti, birinci sınıf ürünlerin azlığı ve yatırımcıların yoğun talebi sonucu düşerek ofis segmentinde %3,7-4, ana cadde perakende mağaza segmentinde %3,8-4,25 ve lojistik segmentinde %6,15 oldu.

Kredi piyasası

Bu yıl araştırmaya katılanların %40'ı gayrimenkul finansmanını çok önemli, %20'si ise önemli bulduğunu belirtti. Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin %20'si gayrimenkul finansmanının bankalarının kredi faaliyetleri içindeki öneminin geçen yıla göre azaldığını, %80'si ise değişmediğini söyledi. Araştırmaya katılanların verdikleri yanıtlara baktığımızda, bankaların yeni gayrimenkul geliştirme projelerinden ziyade gelir getiren projelere finansman sağlamayı çok daha fazla tercih ettiğini görüyoruz. Son 12-18 ayda toplam kredilerin %91'i gelir getiren projelere verilmiş.

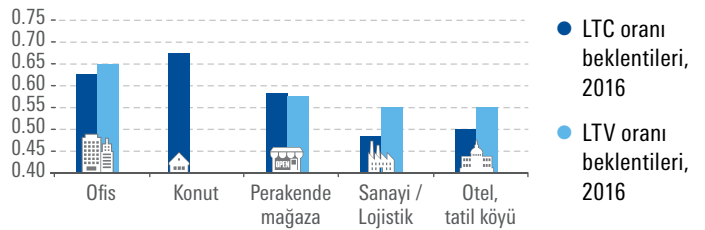
Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin %80'i gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli, %20'si ise "gereğinden fazla" olduğunu düşünüyor. 2016 yılında bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 43 ile 73 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen kredi verme tutarı ise 50 ile 81 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

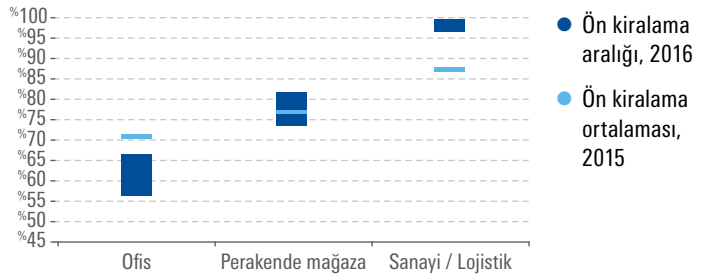
Araştırmaya katılanların %60'ı önümüzdeki 12-18 aylık dönemde bankacılık sektörünün gayrimenkul kredisi portföyünün büyüyeceğini, %20'si aynı kalacağını, %20'si ise küçüleceğini düşünüyor. Kendi bankalarının gayrimenkul kredisi portföyünün önümüzdeki 12-18 aylık dönemde nasıl bir seyir izleyeceği sorusuna ise katılımcıların %60'ı bu portföyün büyüyeceği, %40'ı ise mevcut seviyelerde kalacağı şeklinde görüş bildirdi.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

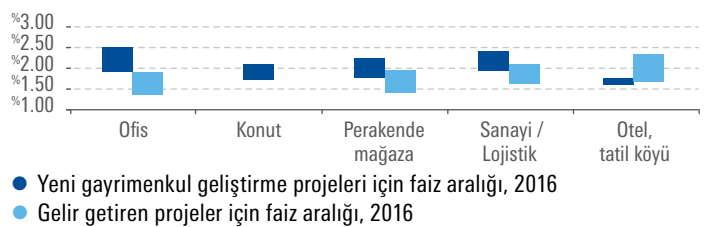
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



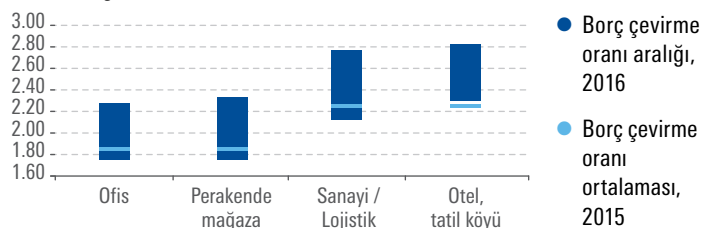
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

“Artan işlem hacimleri ticari gayrimenkul kredileri talebini de artırıyor ve bankalar eskiden kalma sorunlarla uğraşırken bankacılık sektörü dışından yatırımcılar kredi piyasasına giriyor.”

Maurizio Nitrati



Genel Bakış

Uzun süren bir resesyon döneminin ardından İtalyan ekonomisi 2015 yılında toparlanmaya başladı ve ülkenin GSYİH büyüme oranı %0,6 gibi mütevazı bir rakamda gerçekleşti. Büyümenin başlıca itici gücü artan yurt içi talep ve ekonomideki toparlanmanın 2016 yılında %0,7, 2017 yılında ise %0,9'luk bir GSYİH büyüme oranıyla devam edeceği öngörülmüyor. Ülke ekonomisinin şu anda karşılaştığı temel sorun, kamu borcu engelleriyle baş edebilmenin yanı sıra ekonomik büyümeyi artırabilmek, bankacılık sektörü kredi faaliyetlerini geliştirebilmek ve işsizlik oranını düşürmek. Batık kredilerin tasfiye edilmesi, iş gücü piyasası ve kamu yönetimi alanlarında yakın zaman önce onaylanan reformların ekonomik büyüme üzerinde etkili olması, fakat bu etkinin ancak orta vadede görülmesi bekleniyor.

İtalya, bu araştırmaya katılan ülkeler içerisinde 2016 yılının ilk yarısında yatırım hacmi bakımından en baskın ülkelerden biri olmayı sürdürdü. 2016 yılının ilk yarısında ülkede gerçekleştirilen toplam işlem hacmi, 2008 yılından bu yana en yüksek işlem hacmine ulaşılan 2015 yılının aynı dönemine göre %5 azalarak 5,3 milyar euro oldu. Önceki çeyrek dönemlere benzer bir şekilde, %80'i Avrupalı olan yabancı yatırımcılar %65'lik payla piyasasın en önemli aktörleri oldu. İşlemlerin büyük bir kısmı ofis (%46) ve perakende mağaza (%26) segmentlerinde gerçekleştirildi. 2016 yılının ilk yarısında Roma ve Milano'daki yatırım getirileri ofis segmentinde %4,25-4,5, ana cadde perakende mağaza gayrimenkulleri segmentinde %3,25, lojistik segmentinde ise %7-7,75 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

İtalya devleti ülkedeki finans kuruluşları için bir kurtarma programı uygulamadıysa da, yüksek rakamlara ulaşan batık kredi oranları nedeniyle bu tür bir sistematik çözüme ihtiyaç duyulabilir. Batık kredilerin oranı Avrupa ortalamasının çok üzerine çıkarak %16'ya ulaştı.

Bu yılki katılımcıların tamamı, gayrimenkul finansmanının kendileri için orta derecede stratejik önem taşıdığını belirtti. Katılımcılar, genel kredi faaliyetleri içinde gayrimenkul finansmanına verdikleri önemin azaldığını belirtti. Katılımcıların verdiği yanıtlara bakılırsa, bankalar hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir sağlayabilecek projelere finansman sağlamaya açık; ancak gelir sağlayabilecek projeleri daha çok tercih ettiklerini belirtiyorlar. Son 12-18 ayda bankaların verdiği toplam gayrimenkul kredilerinin %85'i gelir getiren projelere ve sadece %15'i yeni gayrimenkul geliştirme projelerine tahsis edilmiş.

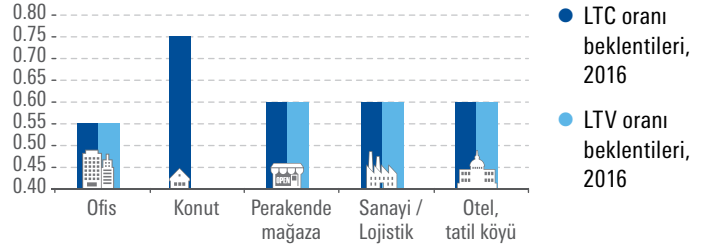
Araştırmaya katılan İtalyan bankalarının temsilcileri alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla özel sermaye/kredi fonları ve sigorta/emeklilik fonları olduğunu düşünüyor. İtalya Alternatif Yatırım Fonları Mevzuatı'nda yakın zaman önce yapılan değişiklikler bu fonların doğrudan kredi verebilmelerine imkan tanıyor, bu da sektörde bu seçeneğin güçlenmesini sağlayabilir. Araştırmaya katılan tüm banka temsilcileri, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli seviyede olduğunu düşünüyor. Bankaların geçen yıl verdiği kredilerin ortalama tutarı 13 ile 18 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen ortalama kredi tutarı 13 ile 20 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredileri portföylerinin geleceği

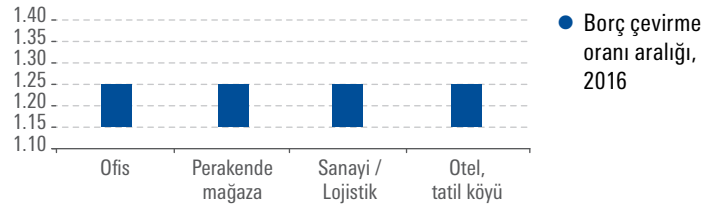
Katılımcıların yarısı önümüzdeki 12-18 aylık dönemde bankacılık sektörü portföyünün büyüyeceğini, diğer yarısı ise aynı kalacağını düşünüyor. Ayrıca, katılımcıların yarısı kendi bankalarının portföyünün küçüleceğini öngörüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)



“Ekonomik göstergelerin iyileşmeye başladığı ve bankaların yeni projelere kredi verme iştahının arttığı bir ortamda, batık kredilerin hangi ölçüde tasfiye edileceği Kıbrıs’ın gayrimenkul piyasasındaki en büyük sorun olmayı sürdürüyor.”

Christophoros Anayiotos



Genel Bakış

F3 yıl kadar süren resesyon döneminin ardından Kıbrıs ekonomisi 2015 yılında %1,6’lık bir GSYİH büyüme oranıyla yeniden büyümeye başladı. Yaşanan toparlanmanın başlıca itici güçleri ise artan hane halkı harcamaları (negatif enflasyonun da etkisiyle), turizm sektöründe gerçekleştirilen yapısal reformlar ve ihracat performansındaki artış oldu. Ekonomik büyümenin 2016 yılında da devam etmesi ve GSYİH büyüme oranının %2,2’ye yükselmesi bekleniyor. İş gücü piyasasında iyileşme görülmesi ve 2015 yılında %14,9 olan işsizlik oranının 2016 yılında %11,8’e düşmesi bekleniyor. 2013 yılında başlayan deflasyon sürecinin ise 2016 yılında sona ereceği öngörülmüyor.

Ekonomik toparlanmaya ve artan hane halkı harcamalarına paralel olarak, Kıbrıs gayrimenkul piyasası 2015 yılında toparlanmaya başladı. Hükümet, sektörün toparlanma sürecini desteklemek amacıyla yatırımcılara yönelik bazı programlar uygulamaya ve teşvikler getirmeye başladı. Önceki yıllarda olduğu gibi, bankacılık sektöründeki yüksek batık kredi oranları ve katı kredi verme kriterleri nedeniyle, yatırım faaliyetlerinin önündeki en önemli engel olarak finansman temini gösterilebilir. 2015 yılının ilk yarısında olduğu gibi konut sektörü yine en fazla talep gören sektör olduysa da, ofis segmentinde de istikrar belirtileri görülüyor. Son yıllarda yavaşça toparlanmaya başlayan ekonomi, perakende mağaza ve sanayi segmentlerini de etkiledi ve 2015 yılında boş bina sayısı artarken kiralalar düştü. 2016 yılının ilk yarısında ofis ve perakende mağaza segmentlerindeki getiriler %5,25 civarında oldu.

Kredi piyasası

Görüşme aşamasında olan yeni bir Kıbrıs Merkez Bankası yönetmeliğine göre, gayrimenkul finansmanı ile ilgili prosedürler de dahil olmak üzere kredi verme kriterlerinde reform yapılması bekleniyor. Bunun başlıca amacı ise kredi verme prosedürlerini sadeleştirmek ve yeni kredilerle ekonomiyi canlandırmak. Araştırmaya katılanların üçte ikisi, bankalarının gayrimenkul finansmanını önemli veya çok önemli gördüğünü belirtiyor. Katılımcıların üçte biri, bankalarının kredi vermeye gösterdiği önemin önceki yıla göre azaldığını, üçte ikisi ise aynı kaldığını belirtti. Kıbrıs’taki bankalar hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir getiren projelere finansman sağlamaya istekli görünüyor. Bununla birlikte, gelir getiren projelerin finansmanının biraz daha fazla tercih edildiği görülüyor. Kredilerin dağılımına baktığımızda ise, son 12-18 ayda toplam kredilerin %80’inin yeni gayrimenkul geliştirme projelerine, %20’sinin ise gelir getiren projelere verildiğini görüyoruz.

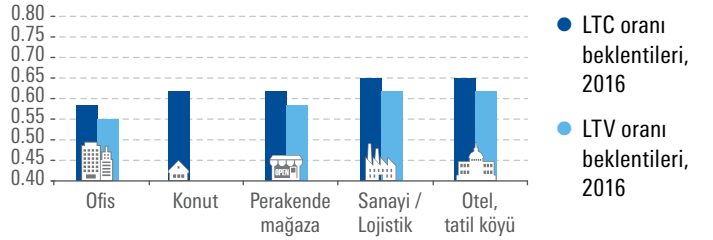
Bankalar, gayrimenkul finansmanı faaliyetlerinde kendilerine en büyük rakip olarak sırasıyla özel sermaye/kredi fonlarını ve yabancı ticari bankaları görüyor. Araştırmaya katılanların üçte ikisi, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkları yeterli bulurken üçte biri çok yetersiz buluyor. Bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 3 ile 8 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen kredi verme tutarı ise daha düşük: 1 ile 2 milyon euro arasında.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

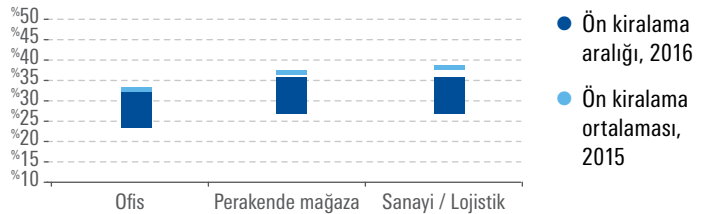
Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin üçte ikisi önümüzdeki 12-18 ayda bankacılık sektörü portföy büyüklüğünün azalacağını düşünüyor. Katılımcıların üçte biri kendi bankalarının portföy büyüklüğünün azalacağını, üçte ikisi ise değişmeyeceğini öngörüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

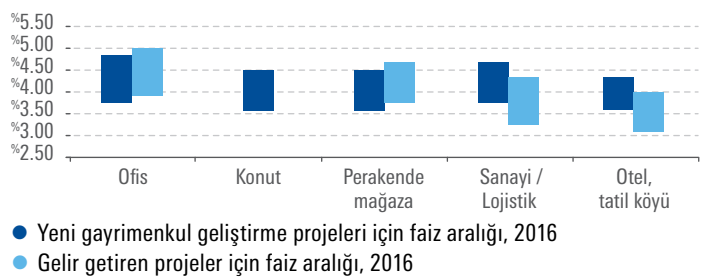
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



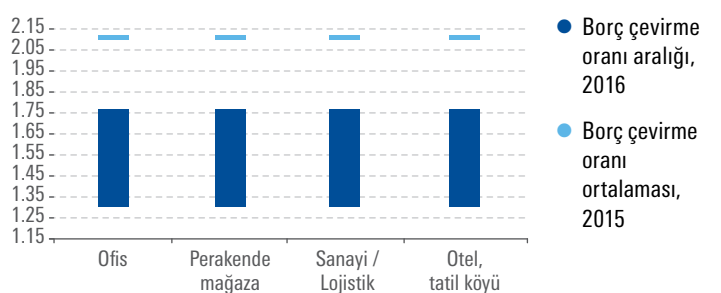
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Macaristan

“Piyasada, artan yatırım iştahı ve iyileşen finansman koşulları sayesinde önemli bir büyüme yaşandı.”

Andrea Sartori



Genel Bakış

Özellikle 2007-2013 arasında sağlanan AB fonlarının kullanımının zirveye ulaşmasıyla, Macaristan ekonomisi 2014 yılında %3,7, 2015 yılında ise %2,9 büyüdü. Bununla birlikte, AB fonlarının ve kamu yatırımlarının azalmasıyla birlikte GSYİH büyüme oranının 2016 yılında %2'ye düşmesi bekleniyor. Ülkede işsizlik oranı 2015 yılında tüm zamanların en düşük seviyesi olan %6,8'e geriledi; hatta 2016 yılında %6,6'ya kadar düşmesi bekleniyor. Özellikle sürekli düşük petrol fiyatları sayesinde TÜFE 2014 yılında %0,2'ye, 2015 yılında ise %0,1'e düştü. Bununla birlikte, gelir vergisi kesintileriyle birlikte deflasyon baskısının azalması ve fiyatların 2016 yılında yeniden artışa geçmesi (%0,4) bekleniyor.

Ülkede 2016 yılının ilk yarısında gerçekleşen toplam yatırım hacmi 910 milyon euro olurken, bu rakam Orta ve Doğu Avrupa bölgesindeki toplam işlem hacminin %18'sini oluşturuyor. Bu rakamların daha şimdiden 2015 yılındaki toplam işlem hacmini geçmiş olması ise, Macaristan yatırım piyasasında olağanüstü güçlü bir yılın sinyallerini veriyor. Ülkede en fazla rağbet gören yatırım segmentleri, toplam işlem hacminin sırasıyla %39, %35 ve %26'sını oluşturan perakende mağaza, ofis ve lojistik oldu. Piyasadaki kilit oyuncular ise önceki yıllarda olduğu gibi gayrimenkul fonları. Güçlenen piyasa dinamiklerinin ve artan likiditenin yılın ikinci yarısında da yatırım faaliyetlerini desteklemesi bekleniyor. Önceki çeyrek dönemlerde artan yatırım faaliyetleri nedeniyle 2016 yılının ilk yarısında getiri oranları daha da düştü ve birinci sınıf ofis segmentinde %6,75, ana cadde perakende mağaza segmentinde %6, lojistik segmentinde ise %8,25 oldu.

Kredi piyasası

Olumlu makroekonomik eğilimler Macaristan'daki bankaların kredi verme faaliyetlerini destekledi. Araştırmaya katılanlar gayrimenkul finansmanına orta seviyede önem veriyor gibi görünürken, üçte birlik kısmı bir yıl öncesine kıyasla bu önem seviyesinde bir artış gözlemlendiğini belirtiyor. Genel olarak bakıldığında bankalar hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir getiren projelere finansman sağlamaya istekli olsalar da, gelir getiren projeleri biraz daha fazla tercih ediyor. Araştırmaya katılan bankaların geçtiğimiz 12-18 ay içerisinde verdiği kredileri incelediğimizde, yeni gayrimenkul geliştirme projelerine verilen kredi tutarları ile gelir getiren projelere verilen kredi tutarlarının nispeten aynı olduğunu, ancak gelir getiren projelere biraz daha fazla kredi verildiğini görüyoruz.

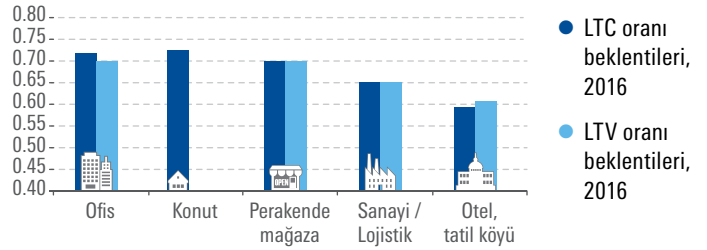
Katılımcılar gayrimenkul finansmanında kendileri için en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları, özel sermaye/kredi fonlarını ve sigorta/emeklilik fonlarını görüyor. Ayrıca, katılımcıların %78'i gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli, %22'si ise yetersiz olduğunu düşünüyor. Verilen ortalama gerçek kredi tutarı ile tercih edilen ortalama kredi tutarı karşılaştırıldığında, verilen ortalama gerçek kredi tutarının 15 ila 20, tercih edilen ortalama kredi tutarının ise 16 ila 26 milyon euro olduğu görülüyor.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

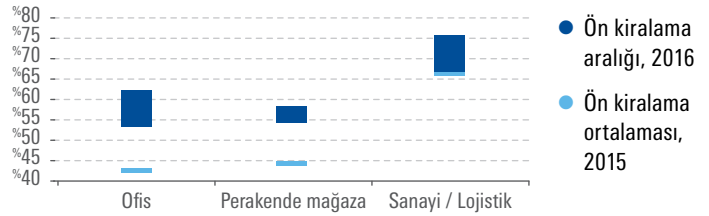
Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin üçte ikiden fazlası önümüzdeki 12-18 ay içinde bankacılık sektörünün toplam gayrimenkul kredisi portföyünün büyüyeceğini, %11'i ise önemli miktarda büyüyeceğini düşünüyor. Katılımcıların üçte ikisi kendi bankalarının bu segmentteki portföyünün büyüyeceğini, üçte biri ise aynı kalacağını öngörüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

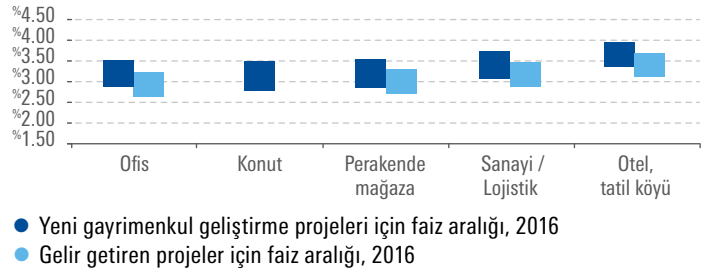
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



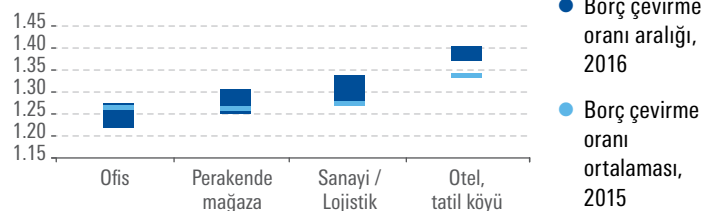
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

"Nispeten stabil ve cazip finansman koşulları ile bankalar arasındaki rekabet, gayrimenkul yatırımları piyasasının sürekli canlı kalmasını sağlıyor."

Steven Baxted



Genel Bakış

Polonya ekonomisi son dönemlerdeki büyümesini sürdürdü ve maaşlardaki artış, yeni yaratılan istihdam fırsatları ve yatırımlardaki önemli büyümenin de desteğiyle ülkenin 2014 yılında %3,3 olan GSYİH büyüme oranı 2015 yılında %3,7'ye yükseldi. Bu güçlü ekonomik büyümenin yurt içi taleple birlikte 2016 yılında da süreceği bekleniyorsa da, GSYİH büyüme oranının bir miktar azalarak %3,3'e düşmesi bekleniyor. Ülkedeki tüketici fiyatları 2015 yılında %1 düştü ve deflasyon sürecinin 2016 boyunca devam etmesi bekleniyor. Ülkede 2014 yılında %12,3 olan işsizlik oranı 2015 yılında %10,5'e düşerken, 2016 yılında bu oranın %9,6'ya kadar düşmesi bekleniyor.

Polonya, gayrimenkul yatırımları konusunda Orta ve Doğu Avrupa'nın en fazla tercih edilen ülkelerinden biri olma özelliğini korudu. Ülkeye yapılan yatırımların toplamı 2016 yılının ilk yarısında 2,07 milyar euroya ulaştı. 2016 yılının ilk yarısında Orta ve Doğu Avrupa bölgesinde gerçekleşen toplam işlem hacminin yaklaşık %40'ı Polonya'da kaydedildi. 2016 yılının ilk yarısında yatırım piyasasında en fazla işlem 1,02 milyar euro ile perakende mağaza segmentinde gerçekleşirken onu 786 milyon euro ile ofis ve 261 milyon euro ile sanayi segmenti izledi. Polonya'nın bu güçlü ivmesini yılın ikinci yarısında da koruyacağı ve toplam işlem hacminin 4 milyar euroya ulaşabileceği öngörülmüyor. 2016 yılının ikinci yarısında birinci sınıf ofis satın alma işlemlerinin piyasaya hakim olması da bekleniyor.

Ayrıca, ofis ve sanayi segmentleri başta olmak üzere tüm segmentlerde getirilerin aşağı yönlü bir baskı altına gireceği tahmin ediliyor. Varşova'daki ofis getirileri %5,5, ana cadde perakende mağaza gayrimenkulü getirileri %5,25, sanayi gayrimenkulü getirileri ise %7,25 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

2015 yılında Polonya'daki yönetmelikler önemli ölçüde değişti. Kredi sigortası konusunda Polonya Mali Denetim Kurulu'nun bazı tavsiye kararları ile yeni kurallar yürürlüğe kondu. Polonya'daki bankalar kredi verme konusunda artık daha sorumlu davranmak ve ellerinde daha yüksek kaliteli kredi portföyleri tutmak zorunda. Araştırmaya katılan banka temsilcileri gayrimenkul finansmanının kendileri için stratejik öneme sahip olduğunu belirtti ve bu görüşte olanların sayısı geçen yıla göre daha fazla. Polonyalı bankalar hem gelir getiren projelere hem de yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlamaya istekli olsalar da, yeni gayrimenkul geliştirme projelerini daha az tercih ediyorlar. Son 12-18 ayda toplam kredilerin %42'si yeni gayrimenkul geliştirme projelerine, %58'i ise gelir getiren projelere verilmiş.

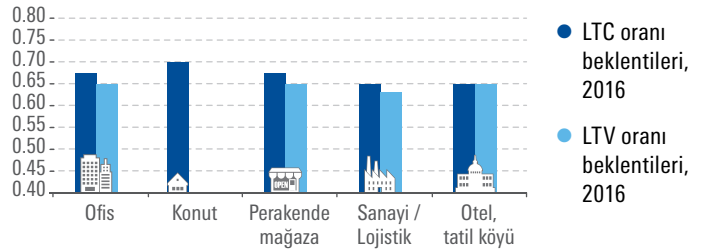
Ülkedeki bankaların çok büyük bir kısmı gayrimenkul finansmanında kendilerine en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları, özel sermaye/kredi fonlarını ve sigorta/emeklilik fonlarını görüyor. Katılımcıların tamamı, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli olduğu görüşünde. Bankaların bu yıl verdiği kredilerin ortalama tutarı 23 ile 41 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen ortalama kredi tutarı 36 ile 44 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

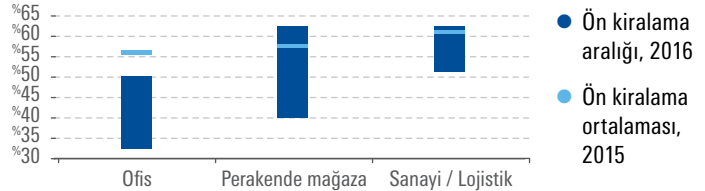
Bankacılık sektörünün ve kendi bankalarının gayrimenkul portföyü büyüklüğünün geleceği konusunda ise katılımcılar aynı yanıtları vermiş: Katılımcıların %40'ı her iki portföy türünün de büyüyeceğini düşünüyor, %40'ı aynı kalacağını, %20'si ise hafif bir küçülme yaşanabileceğini söylüyor. Bu durum, bankaların önümüzdeki 12-18 aylık dönemde kendi gayrimenkul kredisi faaliyetlerinde orta dereceli bir artış beklediklerini, portföylerinin geleceğinin ise piyasadaki genel hareketlere paralel olacağını düşündüklerini gösteriyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

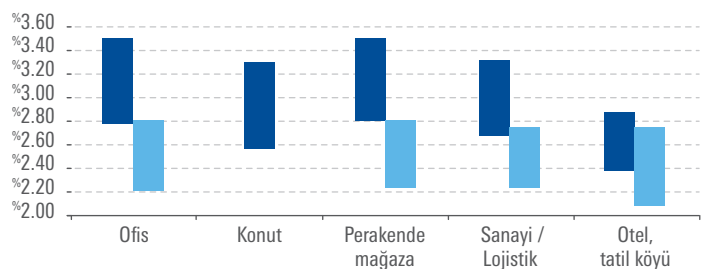
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



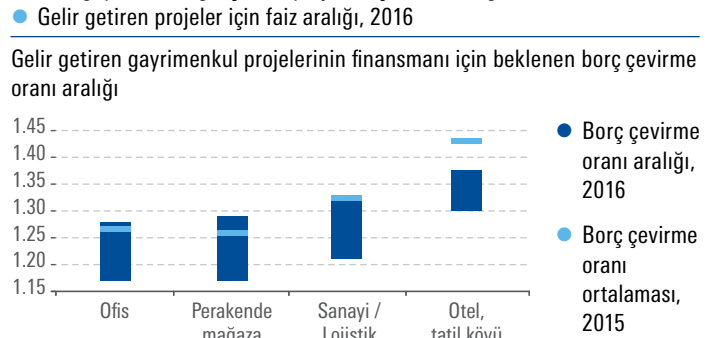
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Romanya

"İstatistikler gayrimenkul piyasasının gerçek performansını sergilemeye başladığını gösteriyor ve ekonomi sürdürülebilir şekilde büyüyüp bankalar gayrimenkul sektörünü destekleme konusunda kararlılıklarını koruduğu sürece bu performansın devam etmesi bekleniyor."

Ori Efraim



Genel Bakış

Romanya ekonomisi büyümeye devam etti ve 2014 yılında %3 olan GSYİH büyüme oranı özellikle yurt içi talebin desteğiyle 2015 yılında %3,8'e yükseldi. Gıda ürünlerine uygulanan KDV'nin Haziran 2015'ten itibaren geçerli olmak üzere %24'ten %9'a indirilmesi, KDV oranlarının genel olarak %24'ten %20'ye indirilmesi ve içme / sulama suyu ile tarım ürünleri ve hizmetleri için uygulanan KDV'nin Ocak 2016'dan itibaren geçerli olmak üzere %9'a indirilmesi sayesinde özel tüketimde bir artış görüldü. Ücret ve emekli maaşlarındaki artış, yurt dışından gelen ödemeler ve yeni tüketici kredileri de bu artışı destekleyen diğer etkenler oldu. Ayrıca, yatırım faaliyetleri de güçlü büyüme verileri elde edilmesine destek oldu. Yukarıda bahsedilen faktörlerin GSYİH büyüme oranını 2016 yılında %4,5'e yükseltmesi bekleniyor. Diğer taraftan, IMF'ye göre, yapılan vergi kesintileri ve ücret artışları orta vadede ülkenin finansal stabilitesini tehdit edebilir. Tüketici fiyatları 2015 yılında %0,6 düştü ve deflasyon sürecinin 2016 yılında da devam etmesi, hatta fiyatların %0,9 daha düşmesi bekleniyor.

2016 yılının ilk yarısında gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımları işlem hacmi 2015 yılının aynı dönemine göre %80 artarak 340 milyon euro oldu ve bu durum Romanya piyasası için muhtemelen güçlü bir yıla işaret ediyor. Romanya ile Polonya ve Çek Cumhuriyeti gibi diğer Orta ve Doğu Avrupa piyasaları arasındaki olumlu getiri dağılımı kredi ortamını da güçlendirdi ve bu durum sağlam bir ekonomik büyümeye de birlikte yatırım faaliyetlerini destekleyebilir. Başkent Bükreş'in Romanya gayrimenkul piyasasındaki hakimiyeti sürüyor ve Sibiu şehrinde gerçekleşen önemli satın almalar rağmen ülkedeki toplam gayrimenkul yatırımları işlem hacminin %48'i Bükreş'te gerçekleşti. 2016 yılının ilk yarısında yatırımcıların en fazla rağbet gösterdiği segmentler sırasıyla perakende mağaza (%45), ofis (%38) ve sanayi (%17) segmentleri oldu. Diğer taraftan, 2016 yılının ilk yarısında Bükreş'teki getiri oranları azaldı ve ofis segmentinde %7,5, ana cadde perakende mağaza segmentinde %9 ve sanayi segmentinde %9 oldu.

Kredi piyasası

2016 yılı araştırmasına katılanların %40'ı gayrimenkul finansmanını önemli bulduğunu, %60'ı ise orta seviyede önemli bulduğunu belirtti. Katılımcıların %40'ı, genel kredi faaliyetleri içinde gayrimenkul finansmanına verdikleri önemin geçen yıla göre arttığını belirtti. Araştırmaya katılanların verdikleri yanıtlara baktığımızda, bankaların yeni gayrimenkul geliştirme projelerinden ziyade gelir getiren projelere finansman sağlamayı daha fazla tercih ettiğini görüyoruz. Son 12-18 ayda toplam kredilerin %63'ü gelir getiren projelere, %37'si ise yeni gayrimenkul geliştirme projelerine verilmiş.

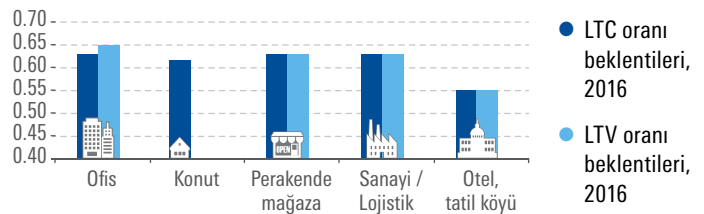
Katılımcılar, bankaların geleneksel gayrimenkul kredisi segmentinde en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları ve özel sermaye/kredi fonlarını görüyor. Tüm katılımcılar, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli olduğu görüşünde. 2016 yılında verilen ortalama kredi tutarı 11 ile 29 milyon euro arasındayken, tercih edilen ortalama kredi tutarı ise buna oldukça yakındı ve 10 ile 32 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

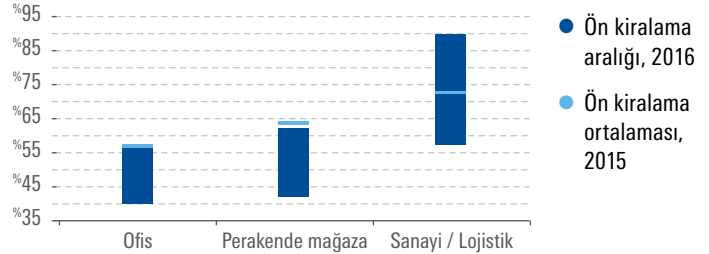
Araştırmaya katılan Romanyalı banka temsilcilerinin tamamı, bankacılık sektörü gayrimenkul kredisi portföyünün önümüzdeki 12-18 ayda büyüyeceğini tahmin ediyor. Ayrıca, banka temsilcilerinin %60'ı kendi bankalarının gayrimenkul portföyünün büyüyeceğini, %40'ı ise aynı kalacağını düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

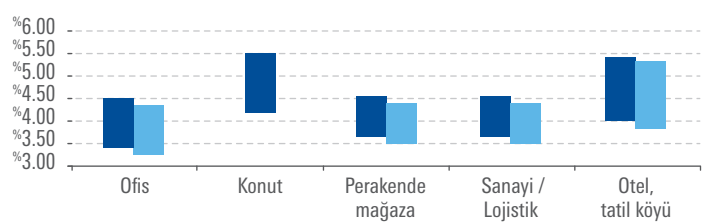
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Projeler için ön kiralama beklentisi

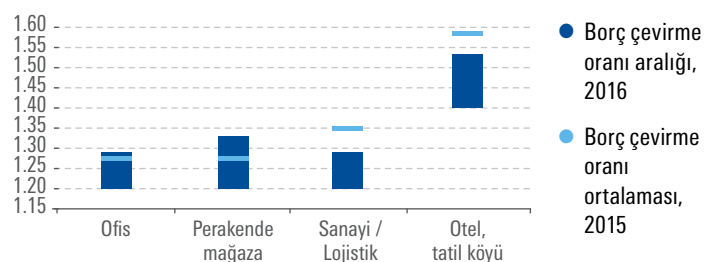


Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Yeni gayrimenkul geliştirme projeleri için faiz aralığı, 2016
Gelir getiren projeler için faiz aralığı, 2016

Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

“Gayrimenkul piyasasındaki işlem hacimlerinin artması ekonominin gerçek anlamda toparlanmaya başladığına dair güven telkin ediyor. Diğer taraftan, gayrimenkul sektörüyle aktif olarak ilgilenen banka sayısının nispeten sınırlı olması ve yabancı yatırımcıların harekete geçme konusunda hâlâ biraz temkinli davranması nedeniyle finansman sağlamak biraz pahalı olmayı sürdürüyor.”

Svetlana Fonareva



Genel Bakış

Rusya ekonomisi, özellikle petrol fiyatlarındaki düşüş ve ülkeye uygulanan ekonomik yaptırımlar nedeniyle 2015 yılında %3,7 daraldı. Ülkede özel tüketimin ve yatırımların sert bir şekilde düşmesi ve ekonomiye duyulan güvenin zayıflaması kredi maliyetlerini ve enflasyonu artırıyor. Bu faktörlerin ülke ekonomisi üzerindeki etkilerinin uzun süreceği ve GSYİH'nin 2016 yılında %1,3 daha düşeceği tahmin ediliyor. 2017 yılından itibaren ise yavaş da olsa bir toparlanma yaşanması bekleniyor. 2014 yılında %5,2 olan işsizlik oranı 2015 yılında %5,6'ya yükseldi; 2016 yılında ise %6,2'ye yükselmesi bekleniyor. 2014 yılında %7,9 olan enflasyon oranı 2015 yılında sert bir artışla %15,5'e yükseldi; ancak daralan yurt içi talep nedeniyle 2016 yılında %6,2'ye düşmesi bekleniyor.

Ülkedeki yatırım işlemleri hacmi 2016 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %46 artarak 1,4 milyar euroya yükseldi. Rusya piyasasının kilit oyuncularını oluşturan yurt içi yatırımcıların toplam yatırım işlemlerindeki payı 2015 yılının ilk yarısına göre %7 artarak %89'a yükseldi. Önceki çeyrek dönemlere benzer bir şekilde yatırımcılar en fazla ofis segmentine rağbet gösterdi (%58); bu segmenti ise neredeyse eşit paylarla sanayi, otel ve perakende mağaza segmentleri izledi. Artan yatırımcı ilgisine rağmen 2016 yılının ilk yarısında getiri oranları nispeten sabit kaldı ve ofis segmenti için %10,5, ana cadde perakende mağaza segmenti için %12,5 ve sanayi segmenti için %12,75 oldu.

Kredi piyasası

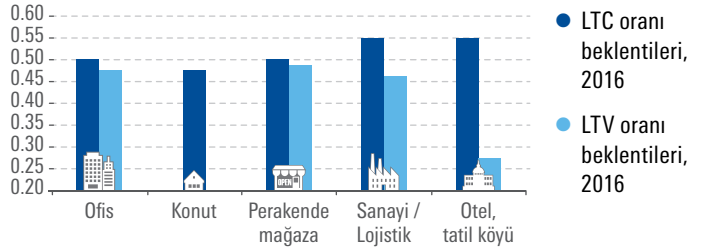
Katılımcılar gayrimenkul finansmanının genel krediler içindeki önemi konusunda farklı görüşlere sahip. Katılımcıların %60'ı bu segmenti orta seviyede önemli görürken, değerlendirme ölçeğinin her iki ucunda görüş bildiren %20'şer oranda katılımcı bu segmenti “önemsiz” veya “çok önemli” olarak gördüğünü belirtti. Katılımcıların %60'ı kendi bankalarının gayrimenkul finansmanı faaliyetlerinde bir miktar azalma yaşandığını, %40'ı ise aynı kaldığını belirtti. Rusya'daki bankalar hem gelir getiren projelere hem de yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlamaya orta seviyede istekli görünseler de yeni gayrimenkul geliştirme projelerini pek tercih etmiyor; hatta bankaların %40'ı bu tür projelere kredi vermeyi düşünmüyor bile. Katılımcıların verdiği yanıtlara göre, Rusya'da geçtiğimiz 12-18 ay içerisinde gayrimenkul kredilerinin %26'sı yeni gayrimenkul geliştirme projelerine, %74'ü ise gelir getiren projelere verilmiş. Araştırmaya katılanların büyük bir kısmı, gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli seviyede olduğunu düşünüyor. Bankalar, gayrimenkul kredisi segmentindeki en büyük rakiplerinin sırasıyla yabancı ticari bankalar, özel sermaye/kredi fonları ve yatırım bankaları olduğunu düşünüyor.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

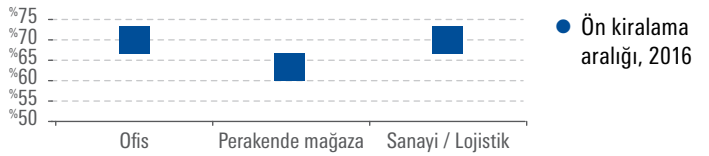
Katılımcıların %60'ı piyasanın toplam gayrimenkul portföyü büyüklüğünün değişmeyeceğini, geri kalan kısım ise küçüleceğini düşünüyor. Ayrıca, katılımcıların %20'si önümüzdeki 12-18 ayda kendi portföylerinde bir küçülme yaşanacağını düşünüürken %80 gibi büyük bir çoğunluğu bir değişim yaşanmayacağına inanıyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

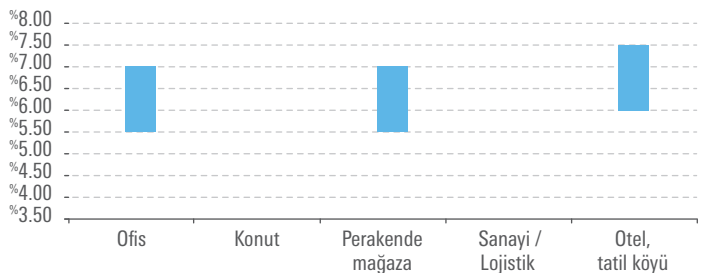
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Projeler için ön kiralama beklentisi

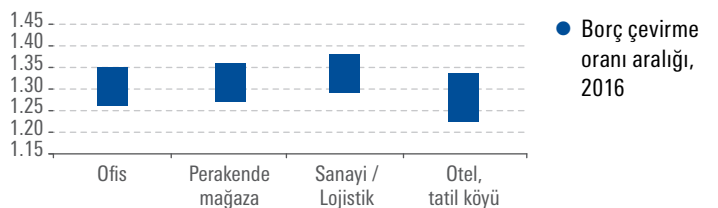


Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren projeler için faiz aralığı, 2016

Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Sırbistan

“Ekonomik reformlar ve toparlanma, cazip finansman faiz oranlarının da desteğiyle, Sırbistan gayrimenkul kredileri piyasasına orta seviyeli de olsa bir iyimserlik kazandıracak gibi görünüyor.”

James Thornley



Genel Bakış

2014 yılında yaşanan resesyonun ardından Sırbistan ekonomisi IMF programı kapsamında uygulanan mali sıkılaştırmanın kısmi etkilerine rağmen özellikle yapılan ekonomik reformlar ve düşük petrol fiyatları sayesinde 2015 yılında %0,7'lik bir GSYİH artışıyla toparlanmaya başladı. Sanayi sektörü, Mayıs 2014'te yaşanan ve tüm ülkeyi etkileyen sel faciasının etkilerini atlattı. Artan yatırım faaliyetleri ve ülkenin ticaret ortaklarıyla olan iş hacminin ve dolayısıyla rekabet gücünün artması sayesinde ihracat performansının yükselmesi sonucu Sırbistan ekonomisinin 2016 yılında %2,2 büyüyeceği öngörülmüyor. Nispeten yüksek seyreden ve 2015 yılında %19,3 olan işsizlik oranının 2016 yılında hafif bir düşüşle %18,9'a inmesi bekleniyor. 2015 yılında tüketici fiyatları %1,5 artarken, enflasyon oranının 2016 yılında %1,2 olacağı öngörülmüyor.

2016 yılının ilk yarısında Sırbistan'daki yatırımcı faaliyetlerinde artış görüldü. Hedef varlıkların ağırlıklı olarak sorunlu varlıklardan oluştuğu önceki yılların aksine, yatırımcılar daha ziyade birinci sınıf varlıklara yöneldi. En önemli satın alma işlemlerinden biri, Güney Afrikalı bir gayrimenkul yatırım fonunun (REIT) 2016 yılının ilk çeyreğinde Belgrad'daki Delta City alışveriş merkezini 127,7 milyon euroya satın aldığı perakende mağaza sektöründe yaşandı. Lone Star'ın gerçekleştirdiği ve Sırbistan'daki bir gayrimenkulü de içeren portföy satın alımı da yine önemli işlemlerden biri oldu. Artan yatırımcı ilgisi ve güçlenen piyasa koşulları neticesinde ofis ve sanayi segmentlerindeki getirilerde büyük, perakende mağaza segmentindeki getirilerde ise orta seviyeli bir düşüş görüldü. 2016 yılının ikinci çeyreğinde getiri oranları ofis segmentinde %9,25, perakende mağaza sektöründe %7,75 ve sanayi sektöründe %11,25 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Katılımcılar gayrimenkul finansmanının kendileri için orta seviyede stratejik önem taşıdığını belirtiyor; bu da bir yıl öncesine göre bu önem seviyesi algısında hafif bir azalmaya işaret ediyor. Katılımcılar yeni gayrimenkul geliştirme projeleri ile gelir getiren projelere finansman sağlamaya eşit derecede istekli olduklarını belirttirse de, önceki dönemde alınan yanıtlarla kıyasladığımızda yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlama isteğinin bir miktar azaldığını, gelir getiren projelere finansman sağlama isteğinin ise bir miktar arttığını söyleyebiliriz. Katılımcılar, son 12-18 ayda toplam kredilerin %28'ini yeni gayrimenkul geliştirme projelerine, %72'sini ise gelir getiren projelere verdiklerini belirtiyor.

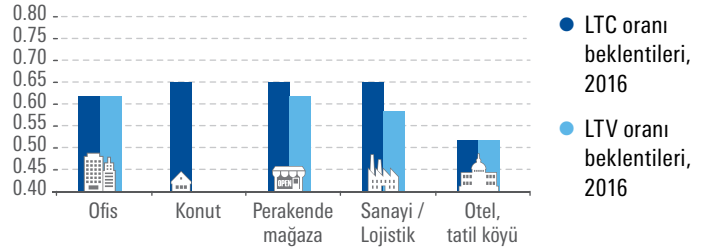
Alternatif kredi sağlayıcılarla ilgili olarak, Sırbistan'daki bankalar kendilerine en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı bankaları ve ona çok yakın bir oranla özel sermaye/kredi fonlarını görüyor. Katılımcıların tamamı Sırbistan bankacılık sektöründe gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli olduğu görüşünde, bu da geçen yılki yanıtlara göre bu düşüncede önemli bir artış olduğuna işaret ediyor. Bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 10 ile 17 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen kredi verme tutarı 7 ile 17 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

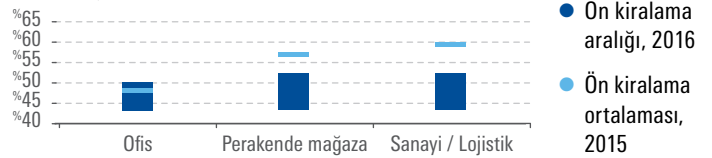
Katılımcılar, hem bankacılık sektörünün hem de kendi bankalarının portföyünün önümüzdeki 12-18 aylık dönemde bir miktar büyüyeceği görüşünde. Katılımcıların üçte ikisi bu portföylerin büyüyeceğini, diğer kısmı ise aynı kalacağını düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

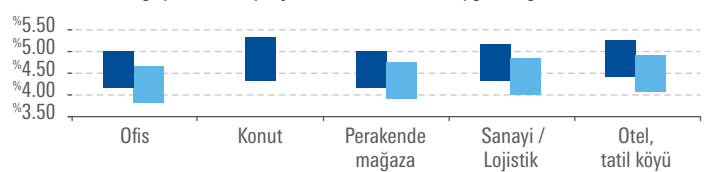
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Projeler için ön kiralama beklentisi

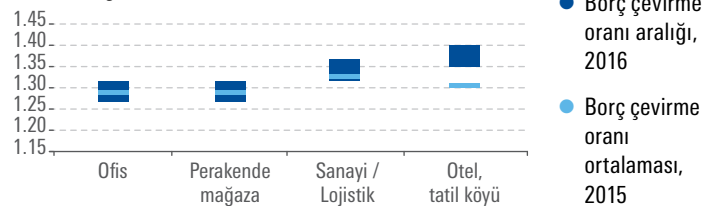


Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Yeni gayrimenkul geliştirme projeleri için faiz aralığı, 2016
Gelir getiren projeler için faiz aralığı, 2016

Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

"Slovakya ekonomisinde devam eden büyüme bankaların gayrimenkul kredileri verme iştahını ve yatırımcıların piyasaya olan güvenini artırıyor."

Rastislav Nemec



Genel Bakış

Slovakya ekonomisi büyümeye devam etti ve ülkenin 2014 yılında %2,5 olan GSYİH büyüme oranı 2015 yılında %3,6'ya yükseldi. Bu artışın başlıca itici güçleri ise artan özel tüketim ve 2007-2013 planlama dönemi kapsamında ülkeye tahsis edilen AB fonlarının zirveye çıkmasıyla artan yatırımcı faaliyetleri oldu. Ekonomik büyümenin bir miktar zayıflamayla da olsa nispeten güçlü olmayı sürdüreceği ve GSYİH büyüme oranının 2016 yılında %3'e ulaşacağı düşünülüyor. Güçlü yurt içi talebin, iyileşen iş gücü piyasası koşullarının da desteğiyle bu sürece katkıda bulunacağı öngörülüyor. Slovakya'nın 2014 yılında %12,8 olan işsizlik oranı 2015 yılında %11,5'e düşerken, 2016 yılında bu oranın %9,8'e kadar düşmesi bekleniyor.

Ülkede görülen ekonomik büyüme doğal olarak gayrimenkul yatırımları piyasasını da geliştirdi ve 2016 yılının ilk yarısında bu piyasada 310 milyon euro tutarında gayrimenkul yatırımı işlemi gerçekleştirildi. Piyasanın 2016 yılında 2015 yılından bile daha yüksek bir performans sergilemesi de bekleniyor. 2016 yılının ilk yarısında ofis ve perakende mağaza segmentlerinde bir adet kayda değer işlem gerçekleşirken sanayi segmentinde bir varlık ve bir portföy işlemi gerçekleştirildi. Slovakya piyasasının hakim oyuncularını kurumsal ve uluslararası yatırımcılar oldu ve bu yatırımcı grubunun artan ilgisinin 2016 yılının ikinci yarısında da sürmesi bekleniyor. Sanayi, perakende mağaza ve ofis segmentleri hem nispeten yüksek getiri hem de yatırımcılar için daha cazip piyasa koşulları sunduğundan mevcut talebin daha da artması bekleniyor. Diğer taraftan, artan yatırımcı ilgisiyle birlikte Slovakya'daki gayrimenkul getirilerinin biraz daha baskılanacağı da öngörülüyor. 2016 yılının ilk yarısında Bratislava'daki yatırım getirileri ofis segmentinde %7, perakende mağaza segmentinde %7,5 ve lojistik segmentinde %7,75 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Araştırmaya katılanlar, gayrimenkul finansmanının kendileri için orta seviyede öneme sahip olduğunu belirtti. Gelir getiren projeleri yeni gayrimenkul geliştirme projelerine göre daha fazla önem arz ediyor. Son 12-18 aylık dönemde toplam gayrimenkul kredilerinin %70'i gelir getiren projelere, %30'u ise yeni gayrimenkul geliştirme projelerine verilmiş.

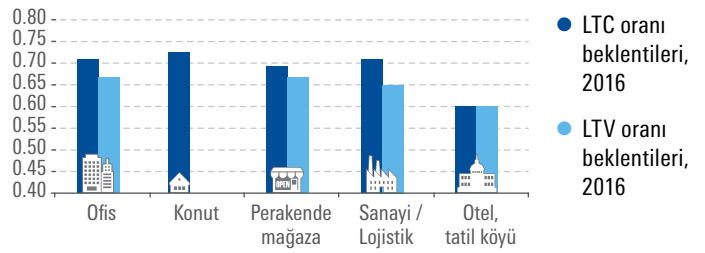
Gayrimenkul kredisi segmentinde bankalar açısından alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakip olarak sırasıyla yabancı ticari bankaları ve özel sermaye/kredi fonlarını görüldü. Katılımcıların verdiği yanıtlara göre, ortalama işlem büyüklüğü 13 ila 20 milyon euro olmuş, tercih edilen hacim ise 13 ila 22 milyon euro. Katılımcıların yarısı gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkları yeterli bulurken diğer yarısı "gereğinden fazla" buluyor.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

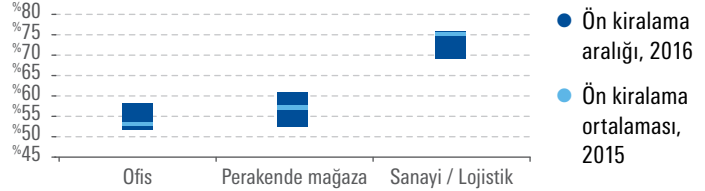
Slovakya bankacılık sektörünün gayrimenkul portföy büyüklüğünün geleceğine yönelik beklentiler ise oldukça olumlu görünüyor; zira katılımcıların %83'ü bu portföylerin büyüyeceği görüşünde. Katılımcıların kendi bankalarının portföylerinde bir değişiklik olup olmayacağına dair görüşleri farklılık arz etse de, yarısı önümüzdeki 12-18 ayda portföylerinin büyüyeceğini düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

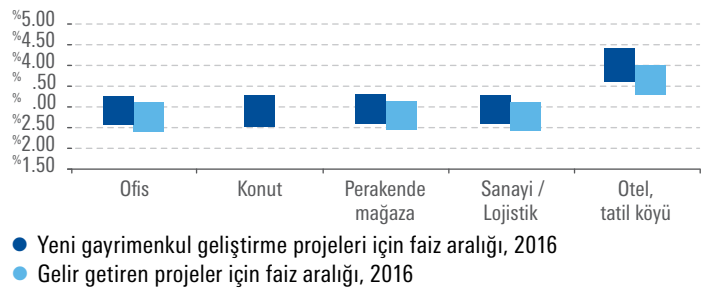
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



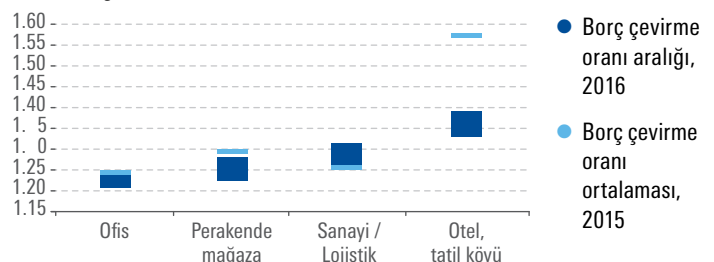
Projeler için ön kiralama beklentisi



Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)

Slovenya

“Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul kredileri segmentinin gelişimine dair beklentiler olumlu.”

Sonja Znidarcic



Genel Bakış

2012 ve 2013 yıllarında yaşanan resesyonun ardından Slovenya ekonomisi 2014 yılında toparlanmaya başladı ve bu toparlanma 2015 yılında da devam etti. Bununla birlikte, ülkenin GSYİH büyüme oranı hafifi bir düşüşle %2,9'dan %2,6'ya geriledi. Düşük enerji fiyatları, artan istihdam oranı ve özellikle 2007-2013 AB fonu tahsis programının sonuna doğru oldukça artan yüksek kamu harcamaları ekonomideki genel olumlu havayı destekliyor. GSYİH büyümesinin, artan özel tüketimden, ücretlerden ve istihdam oranından aldığı desteğe rağmen, azalması beklenen kamu yatırımlarının olumsuz etkisiyle 2016 yılında %1,8 gibi mütevazı bir seviyede gerçekleşeceği öngörülmüyor. Ülkede 2014 yılında %13,1 olan işsizlik oranı 2015 yılında %12,3'e düşerken, 2016 yılında bu oran %11,7'ye kadar düşmesi bekleniyor. Slovenya'da tüketici fiyatları %0,8 düştü ve bu deflasyon sürecinin 2016 yılında da sürerek fiyatların %0,1 daha düşmesi bekleniyor.

Diğer Güney Doğu Avrupa ülkelerine benzer bir şekilde, iyileşen ekonomik ortam ve düşük faiz oranları Slovenya'nın gayrimenkul yatırımları piyasasını da 2015 yılı ve 2016 yılının ilk yarısı boyunca olumlu etkiledi. 2015 yılında toplam gayrimenkul yatırımı işlemlerinin büyük kısmı otel ve perakende mağaza segmentinde gerçekleştirildi (sırasıyla %46 ve %31). 2015 yılında en dikkat çeken işlem iki Supernova alışveriş merkezinin Revetas Capital tarafından satın alınması olurken, 2016 yılının ilk yarısındaki en önemli işlem Lone Star ile Centrice Real Estate GmbH arasında imzalanan ve Güney Doğu Avrupa bölgesindeki 31 ticari gayrimenkulü kapsayan hisse devri anlaşması oldu. Portföyün %71'i Slovenya'da bulunuyor ve büyük kısmı perakende mağaza gayrimenkullerinden oluşuyor. 2015 yılında perakende mağaza sektörünün yanı sıra otel segmentinde de bir dizi önemli işlem gerçekleştirildi. Kempinski Hotel Palace'ın satın alınması ve Liburnia Riviera Hotels'in Portoroz'da dört adet Sloven otelini satın alması bunlardan bazıları. 2015 yılında ülkedeki en aktif yatırımcılar Hırvat yatırımcılar oldu. 2016 yılının sonunda Slovenya'daki getiri oranları ofis segmentinde %8,5, perakende mağaza sektöründe %7 ve lojistik sektöründe %10,0 olarak gerçekleşti.

Kredi piyasası

Katılımcıların yarısı, gayrimenkul finansmanının kendileri için orta seviyede öneme sahip olduğunu belirtti. Katılımcıların yarısı, gayrimenkul kredisine verdikleri önemin önceki döneme kıyasla az da olsa azaldığını belirtti. Bankaların temsilcileri, hem gelir getiren projelere hem de yeni gayrimenkul geliştirme projelerine finansman sağlamaya orta seviyede açık olduklarını söyledi.

Bankaların verdiği toplam gayrimenkul kredileri hacminin dağılımına baktığımızda gelir getiren projelerin daha fazla tercih edildiğini görüyoruz, nitekim son 12-18 ayda gayrimenkul kredilerinin %80'i bu tür projelere verilmiş.

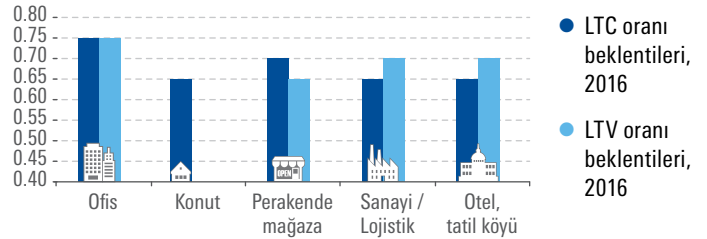
Bankalar, alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla özel sermaye/kredi fonları ve sigorta/emeklilik fonları olduğunu düşünüyor. Araştırmaya katılanların yarısı gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli, diğer yarısı ise yetersiz olduğunu düşünüyor. Verilen ortalama gerçek kredi tutarı ile tercih edilen ortalama kredi tutarı arasında bir miktar fark var. Buna göre, verilen ortalama gerçek kredi tutarı yaklaşık 3 milyon euro olurken, tercih edilen ortalama kredi tutarı 6 ila 7 milyon euro.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

Slovenya bankacılık sektörünün portföy büyüklüğünün geleceğine yönelik beklentiler oldukça olumlu ve katılımcıların tamamı bu segmentteki portföyün büyümesini bekliyor. Bununla birlikte, araştırmaya katılanların tamamı önümüzdeki 12-18 aylık dönemde kendi bankalarının bu segmentteki portföy büyüklüğünün değişmeyeceğini düşünüyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)



Türkiye

"Makroekonomik görünüm, müteahhitlerin öz sermaye gücü ve son dönemlerde yaşanan olaylara paralel olarak yurt içi ve yurt dışında oluşan ülke algısı gayrimenkul yatırımlarını ve finansmanını etkiliyor."

Murat Alsan



Genel Bakış

Türkiye ekonomisi, 2014 yılında %3 olan büyüme oranını güçlü yurt içi talebin ve düşük petrol fiyatlarının desteğiyle 2015 yılında %4'e yükseltmeyi başardı. Ekonomideki büyümenin 2016 yılında da devam edeceği öngörülse de, bazı riskler mevcut görünümü olumsuz etkileyebilir. Yurt içi talebin, düşük petrol fiyatları ve 1 Ocak 2016 tarihinde yürürlüğe giren %30'luk asgari ücret artışının da desteğiyle büyümenin ana itici gücü olmayı sürdüreceği tahmin ediliyor. Bununla birlikte, ülke içi güvenliğin tehdit altında olması, yakın zaman önce yaşanan darbe girişimi, Rusya'nın 2016 yılı başlarından itibaren Türkiye'ye uyguladığı ambargolar ve yatırımcı güveninin azalması sonucu ülkeden sermaye çıkışlarının başlaması gibi bir dizi görece önemli risk unsuru büyüme tahminlerini doğrudan etkiliyor. Ülkede 2014 yılında %10 olan işsizlik oranı 2015 yılında %10,3'e yükseldi, 2016 yılında ise %9,7'ye düşmesi bekleniyor. 2015 yılında tüketici fiyat enflasyonu nispeten yüksek gerçekleşti (%7,7) ve 2016 yılında önemli miktarda düşmesi beklenmiyor.

2015 yılındaki ekonomik ve siyasi belirsizlikler Türk gayrimenkul yatırımları piyasasını da oldukça olumsuz etkiledi. Ülkede en fazla rağbet gören gayrimenkul segmentleri sırasıyla ofis, geliştirme projeleri ve perakende mağaza oldu. 2016 yılının ilk çeyreğinde tüm segmentlerde sadece bir adet kayda değer işlem gerçekleştirildi. Yatırımcıların sanayi gayrimenkullerine olan ilgisi yatırım seçeneklerinin yetersizliği nedeniyle 2016 yılının ilk çeyreğinde azalırken, özellikle belirsizlik ortamı yatırımcıların perakende mağaza segmentine olan ilgisinin azalmasına yol açtı. Bununla birlikte, gayrimenkul geliştirme ve yenileme projeleri ile cazip yatırım fırsatları yatırımcılar tarafından yakından izlendi. Satışa sunulan gayrimenkullerin büyük bir kısmı mal sahipleri-kiracılar tarafından veya yeniden gayrimenkul geliştirme amaçları için satın alındığından getiri oranları genelde sabit kaldı ve İstanbul'da ofis segmentinde %6,8, ana cadde perakende mağaza segmentinde %5,8 ve sanayi segmentinde %8,75 oldu.

Kredi piyasası

Araştırmaya katılan banka temsilcilerinin %80'i gayrimenkul finansmanının kendi faaliyetleri açısından orta seviyede önemli olduğunu, %20'si ise çok önemli olduğunu belirtti. Tüm katılımcılar, genel kredi faaliyetleri içinde gayrimenkul finansmanına verdikleri önemin geçen yıla göre aynı kaldığı görüşünde birleşti. Bankaların hem yeni gayrimenkul geliştirme projelerine hem de gelir getiren projelere finansman sağlamaya açık oldukları görülüyor. Son 12-18 ayda gayrimenkul kredilerinin dağılımına baktığımızda ise, bu kredilerin %57'sinin gelir getiren projelere verildiğini görüyoruz.

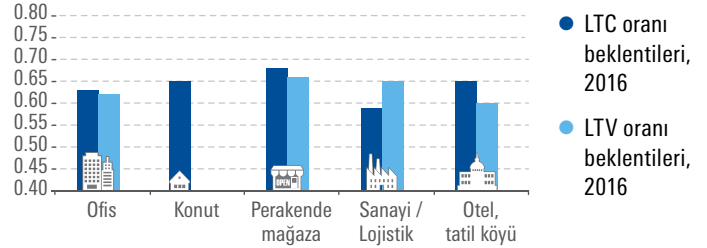
Araştırmaya katılanlar alternatif kredi sağlayıcılar içinde en büyük rakiplerinin sırasıyla yabancı ticari bankalar, özel sermaye/kredi fonları ve yatırım bankaları olduğunu söylüyor. Araştırmaya katılanların %60'ı gayrimenkul kredileri için ayrılan karşılıkların yeterli olduğunu düşünürken %40'ı yetersiz olduğunu düşünüyor. Bankaların verdiği kredilerin ortalama tutarı 19 ile 39 milyon euro arasında gerçekleşirken, tercih edilen kredi verme tutarı ise 19 ile 41 milyon euro arasındaydı.

Gayrimenkul kredi portföylerinin geleceği

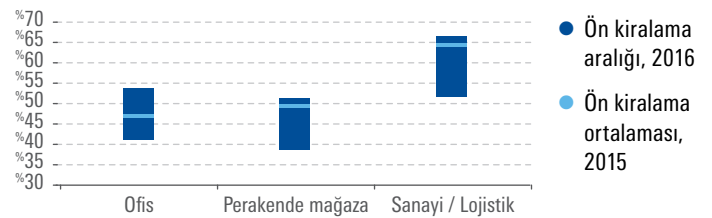
Araştırmaya katılanların %60'ı bankacılık sektörünün toplam gayrimenkul kredisi portföyünün önümüzdeki 12-18 ayda değişmeyeceğini, %40'ı ise bu portföyün büyüyeceğini düşünüyor. Diğer taraftan, katılımcıların %80'i kendi bankalarının gayrimenkul kredisi portföyünün belirtilen dönemde aynı kalacağına, %20'si ise küçüleceğine inanıyor.

Yüksek itibarlı gayrimenkul geliştirme projeleri ve gelir getiren projeler açısından önümüzdeki 12-18 aya ilişkin finansman beklentileri

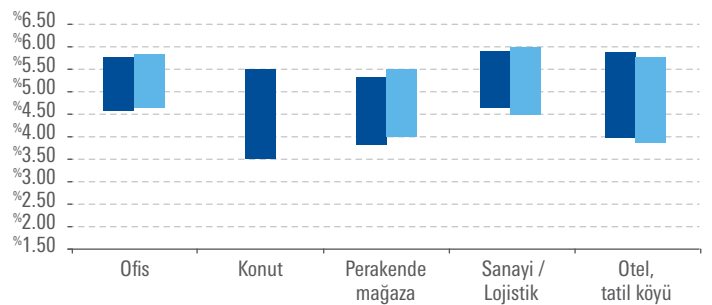
Yeni gayrimenkul geliştirme projelerinin finansmanına yönelik LTC oranı beklentileri ve gelir getiren projelerin finansmanına yönelik LTV oranı beklentileri



Projeler için ön kiralama beklentisi

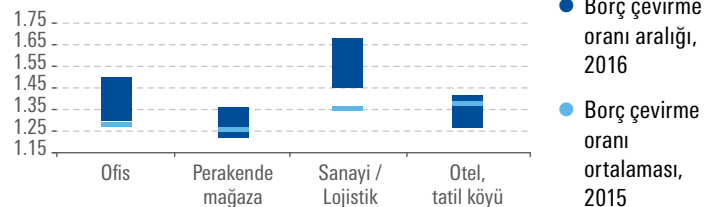


Yüksek itibarlı gayrimenkul projelerine bankaların uyguladığı kredi faiz oranları



- Yeni gayrimenkul geliştirme projeleri için faiz aralığı, 2016
- Gelir getiren projeler için faiz aralığı, 2016

Gelir getiren gayrimenkul projelerinin finansmanı için beklenen borç çevirme oranı aralığı



Kaynaklar: KPMG Gayrimenkul Kredileri Barometresi 2016, Cushman & Wakefield (Getiriler)



Ülkelerle ilgili iletişim bilgileri:

Almanya

Sven Andersen

T: +49 69 9587 4973

E: sandersen@kpmg.com

Avusturya

Erich Thewanger

T: +43 1 313 32 3536

E: ethewanger@kpmg.at

Belçika

Veerle Coussee

T: +32 27 083 715

E: vcoussee@kpmg.com

Birleşik Krallık

Andrew Jenke

T: +44 20 7311 8151

E: andrew.jenke@kpmg.co.uk

Bulgaristan

Nikola Kedov

T: +359 2 969 7650

E: nkedov@kpmg.com

Çek Cumhuriyeti

Pavel Kliment

T: +420 222 123 573

E: pkliment@kpmg.cz

Hırvatistan

Paul Suchar

T: +385 1 53 90 032

E: psuchar@kpmg.com

Hollanda

Frank Mulders

T: +31 20 656 7643

E: mulders.frank@kpmg.nl

İrlanda

David O'Kelly

T: +35 314 101 606

E: davidokelly@kpmg.com

İspanya

Francisco Javier Lopez Torres

T: +34 91 451 3048

E: flopez1@kpmg.es

İsveç

Björn Flink

T: +46 8 723 94 82

E: bjorn.flink@kpmg.se

İtalya

Maurizio Nitrati

T: +39 06 809 711

E: mnitrati@kpmg.it

Kıbrıs

Christophoros Anayiotos

T: +357 2 22 09 000

E: canayiotos@kpmg.com

Macaristan

Andrea Sartori

T: +36 1 887 7215

E: andreasartori@kpmg.com

Polonya

Steven Baxted

T: +48 22 528 10 46

E: sbaxted@kpmg.pl

Romanya ve Moldova

Ori Efraim

T: +40 743 139 400

E: oefraim@kpmg.com

Rusya

Svetlana Fonareva

T: +74 95 93 74 44

E: sfonareva@kpmg.com

Sırbistan ve Karadağ

James Thornley

T: +381 11 205 0510

E: james Thornley@kpmg.com

Slovakya

Rastislav Nemec

T: +421 2 599 84913

E: rnemec@kpmg.sk

Slovenya

Sonja Znidarcic

T: +386 1 236 43 00

E: sznidarcic@kpmg.com

Türkiye

Murat Alsan

T: +90 216 681 90 00

E: malsan@kpmg.com

kpmg.com.tr



Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Doğru ve zamanında bilgi sağlamak için çalışmamıza rağmen, bilginin alındığı tarihte doğru olduğu veya gelecekte olmaya devam edeceği garantisizdir. Hiç kimse özel durumuna uygun bir uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir.

© 2016 Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş., KPMG International Cooperative'in üyesi bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır. Türkiye'de basılmıştır.

KPMG adı ve KPMG logosu KPMG International Cooperative'in tescilli ticari markalarıdır.