



Gayrimenkul Sektörüne KPMG Perspektifinden Bakış



CarbonNeutral.com

KPMG Türkiye sertifikalı
CarbonNeutral® bir şirkettir.

2021

KPMG Türkiye

kpmg.com.tr





Yerel görünüm

Yapı ruhsatları

İnşaat maliyet endeksi

İnşaat sektörü güven endeksi

Satış fiyatı ve kira rayiçleri artışta

SWOT

Küresel görünüm

2020 yılında salgının etkisiyle yaşadığımız kalıcı değişim hayatın her alanını etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de derinden etkiledi. Bu etki sektörde hem tüketici tercihleri hem de finansal koşullardaki belirsizlik ve gelişmeler kanallarıyla yaşandı.

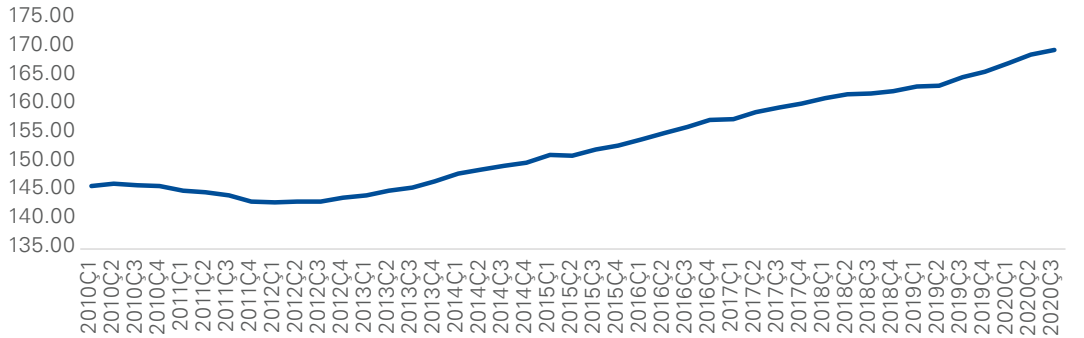
Salgın etkisiyle yaşanan karantina süreci ekonomik aktivitenin eşi görülmemiş şekilde yavaşlamasına yol açtı. Bu ani değişim hanehalkının gayrimenkul yatırımlarına olan talebini önemli ölçüde etkiledi. Bunun yanında iş dünyasında da yaşanan kaçınılmaz değişim ve benimsenen yeni iş modelleri sektördeki ezberlerin bozulmasına yol açtı.

2021 yılı ile başlayan açılma süreci ve yaz

aylarında artık tamamen benimsenen yeniden açılma ya da yeni normalleşme süreci ise sektörün toparlanma yolculuğunun arkasındaki en önemli sebep olarak öne çıkıyor. Bugün, klasik ekonomik döngüler içinde faiz getirisinden daha yüksek bir getiri sağlayan sektör, denkleminde yer alan değişkenlerin yenilenmesi sürecine ayak uydurma gayretinde.

Sektör, 2021 ile birlikte güçlü bir toparlanma sürecine girmiş olmakla birlikte dengelerin oturmamış olması nedeniyle talep tarafında temkinli iyimser duruşu destekliyor. Talep koşullarındaki temkinli görünüme rağmen küresel konut fiyatlarındaki artış trendi ise devam ediyor.

Küresel reel konut fiyatı endeksi



Kaynak: IMF

Ülkeler, salgın döneminde büyük ekonomik çöküşlerin önüne geçmek adına farklı para ve maliye politikaları devreye aldılar. Bu farklılıklar ülkeler arası ayrışmaların temel sebebi olarak öne çıkıyor. Örneğin, ülkemizde, kredi destekli ekonomik dengelenme politikası ve beraberinde gelen aşırı düşük kredi faizleri konut talebini önemli ölçüde artırarak reel fiyat artışının %13'ün üzerinde gerçekleşmesine yol açtı. IMF'nin araştırmasına konu olan 63 ülkenin 49'unda reel anlamda fiyat artışı izleniyor.

Yerel görünüm

Yapı ruhsatları

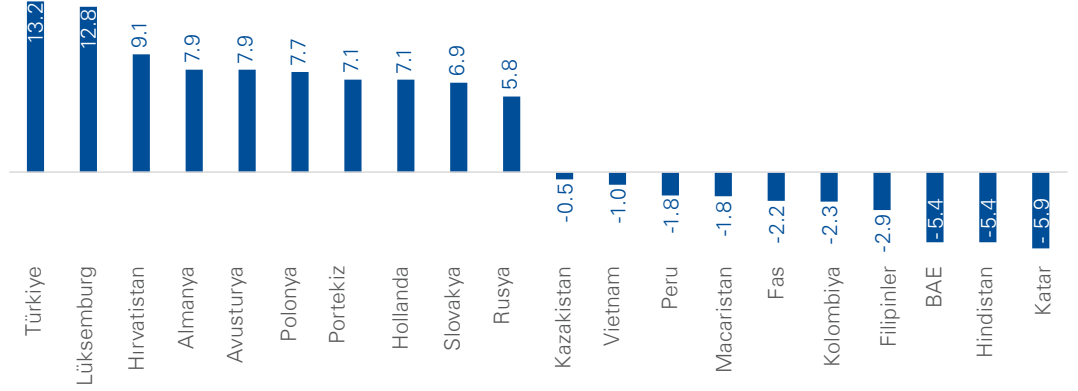
İnşaat maliyet endeksi

İnşaat sektörü güven endeksi

Satış fiyatı ve kira rayiçleri artışta

SWOT

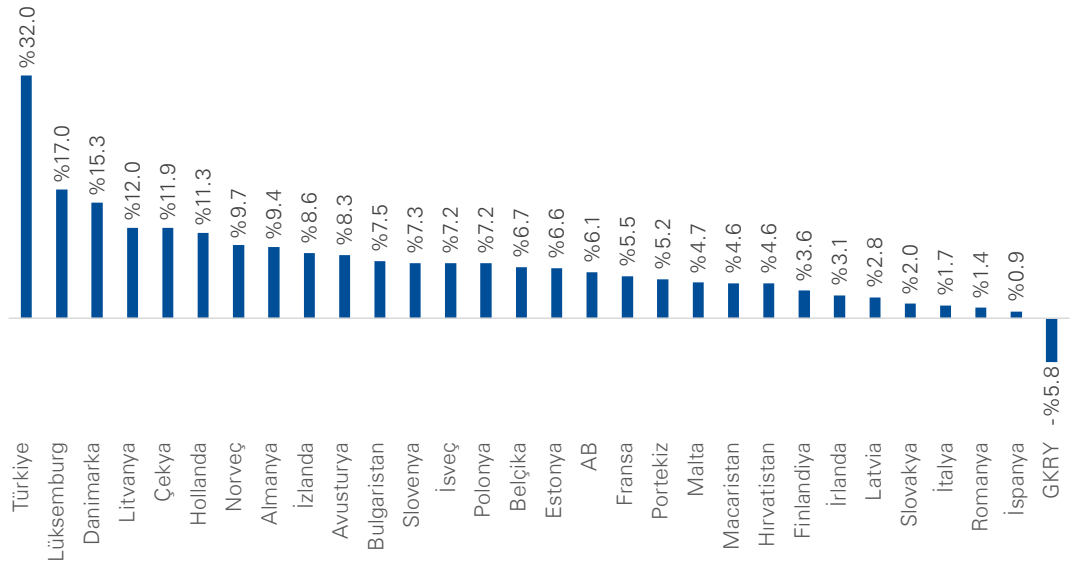
Konut fiyatlarında yıllık fiyat değişimi (%) (2020 Ç3)



Kaynak: IMF

Yıllık fiyat değişimi analizini daha güncel olan Eurostat verileriyle yaptığımızda ise ülkemizle diğer Avrupa ülkeleri arasındaki fark daha net bir şekilde ortaya çıkıyor. Bu durumun temel nedeninin geçtiğimiz yıl yürütülen düşük faiz politikası paralelinde güçlenen talep ve ardından gelen enflasyonist baskının bir sonucu olduğunu da ifade etmek gerekiyor.

Avrupa konut fiyatları yıllık değişim oranları (2021 Ç1)



Kaynak: Eurostat

Yerel görünüm

Yapı ruhsatları

İnşaat maliyet endeksi

İnşaat sektörü güven endeksi

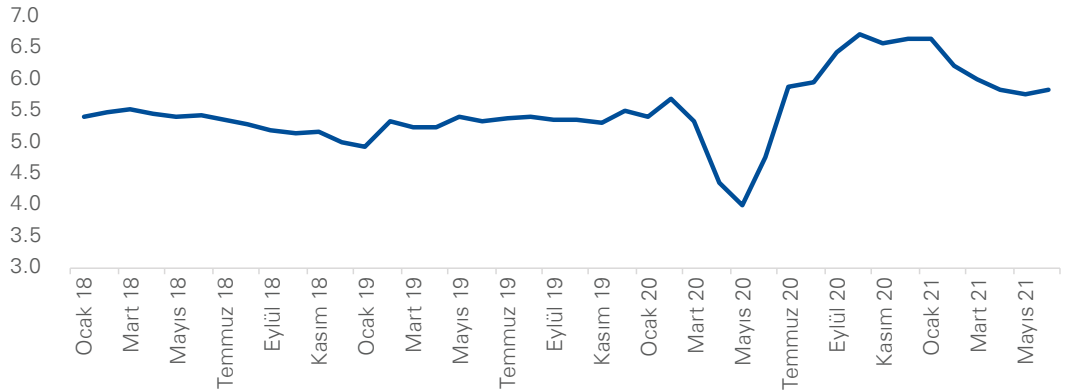
Satış fiyatı ve kira rayiçleri artışta

SWOT

Konut satışlarında ABD pazarı özelinde de küresel görünüme paralel bir seyir izleniyor. Likidite bolluğunun desteklediği satış hacmi artışı beraberinde fiyat artışlarını da getirdi.

ABD'de ay içinde satılan konut inşaatlarını gösteren mevcut ev satışları verisi küresel salgının başladığı ilk aylarda hızlıca geri çekildikten sonra tarihi zirveleri yakaladı. Satışlar son dönemde yataylaşmakla birlikte ortalamaların üzerindeki seyrini koruyor. Veri, haziran ayında yıllık %23'lük büyümeyi gösteriyor.

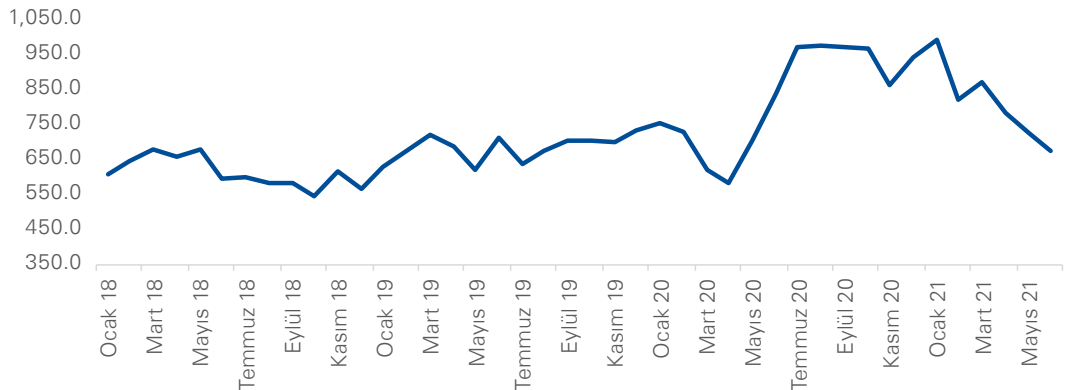
ABD mevcut ev satışları (Milyon)



Kaynak: Cencus Bureau

Benzer bir görünüm yeni konut satışlarında da izleniyor.

ABD yeni konut satışları (Bin)



Kaynak: Cencus Bureau

Yerel görünüm

Yapı ruhsatları

İnşaat maliyet endeksi

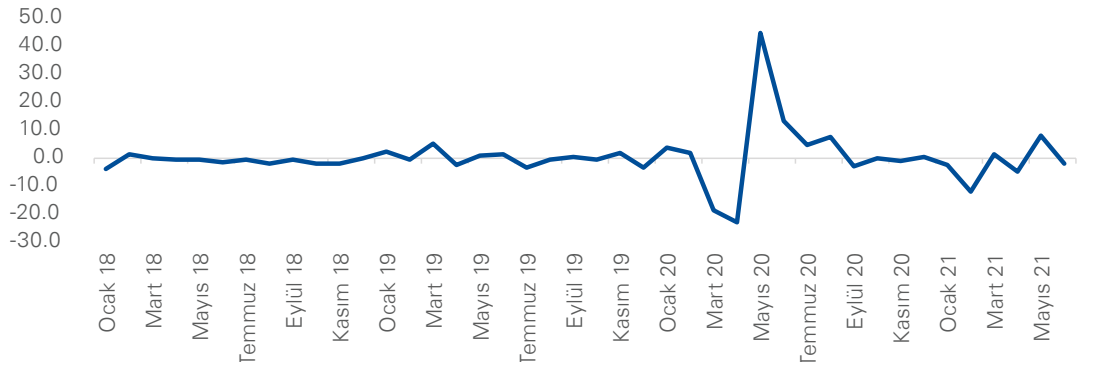
İnşaat sektörü güven endeksi

Satış fiyatı ve kira rayiçleri artışta

SWOT

Talep tarafında yaşanan hareketlenme, askıdaki konut satışlarında da hem pandemi döneminde hem de sonrasında ciddi bir dalgalanmaya yol açtı. Askıdaki konut satışları, geçen yılın mayıs ayında aylık bazda %45 gibi daha önce eş görülmemiş bir oranda arttı. Bu artış, o dönemden günümüze stabil olmuş durumda.

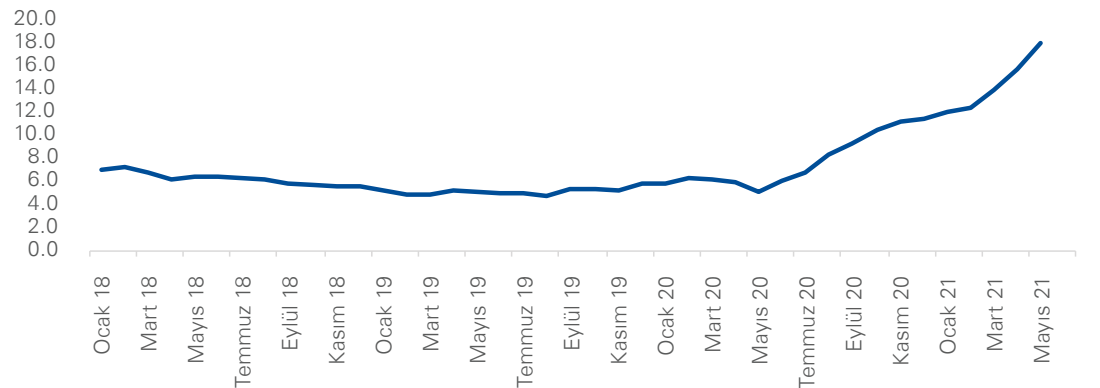
ABD askıdaki konut satışları (Aylık % Değişim)



Kaynak: Cencus Bureau

Tüm bu arz-talep dalgalanmaları ise konut fiyatlarının giderek artan bir ivmeyle yükselmesine yol açıyor. ABD'de konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı açıklanan son veri olan mayıs ayında %18'e ulaşmış durumda.

ABD konut fiyatları endeksi (Yıllık % Değişim)

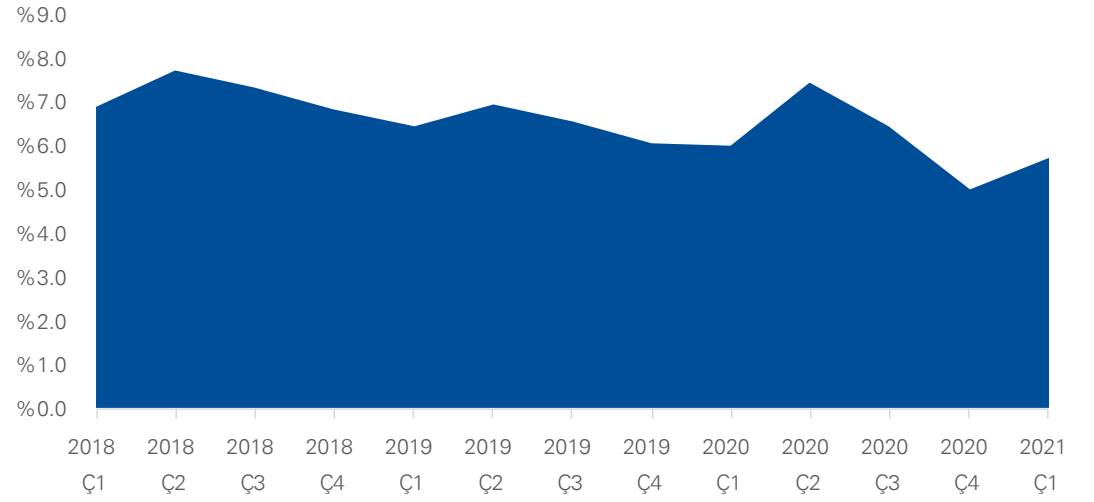


Kaynak: Cencus Bureau

Yerel görünüm

Türkiye inşaat sektörü, GSYH'den aldığı pay itibarıyla öncü sektörler arasında yer alıyor. Dönem dönem %8'leri aşan payıyla "büyüme motoru" konumuna gelen sektörde birkaç yıldır yaşanan kırılganlık ise bu payın düşmesine yol açıyor. Geçtiğimiz 10 yıllık periyotta GSYH'den ortalama %7 pay alan sektör, 2020 yılını %5 payla kapattı. 2021 yılının ilk çeyreği ile birlikte pandemi sürecindeki daralmasını toparlayan sektörün payı %5,8'e ulaşmış durumda.

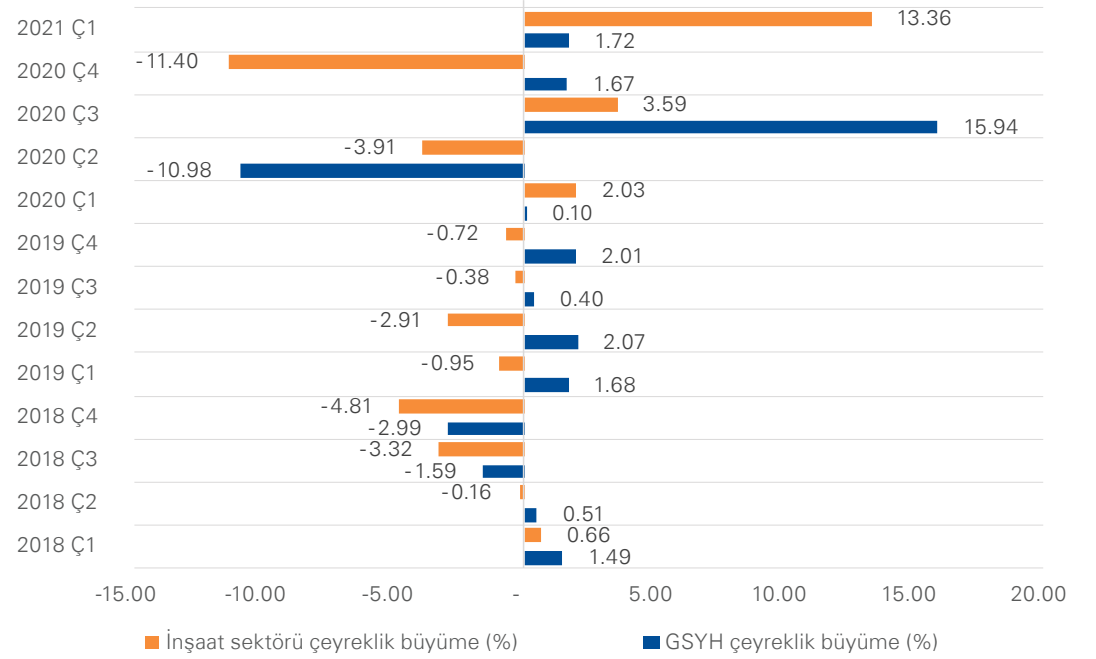
İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı



Kaynak TÜİK

Sektörün büyüme performansı, sektör dinamiklerindeki kırılganlıklar sebebiyle dalgalı seyrediyor. Sektör, finansal piyasalardaki görünümle paralel bir seyir izlediğinden sıkıntılı dönemlerde üretim, istihdam ve satışlarında önemli daralmalar yaşıyor.

Türkiye GSYH ve inşaat sektörü büyüme oranları



Kaynak TÜİK

Yapı ruhsatları

Ülkemizde, inşaat sektörünün en önemli faaliyeti olan konut üretimi alt segment olarak öne çıkıyor. Bu sebeple, bu alandaki trend sektörün yönünü de belirliyor.

Sektörde yeni konut yapımında son üç yılda (2017-2020) azalma meydana geldi. Söz konusu tarihler arasında tamamlanan konut sayısı, başlanan konut sayısından fazla gerçekleşti. Ruhsat stokunun erimeye başlamasıyla bu yıldan itibaren inşaat ruhsatlarına talep yeniden canlandı.

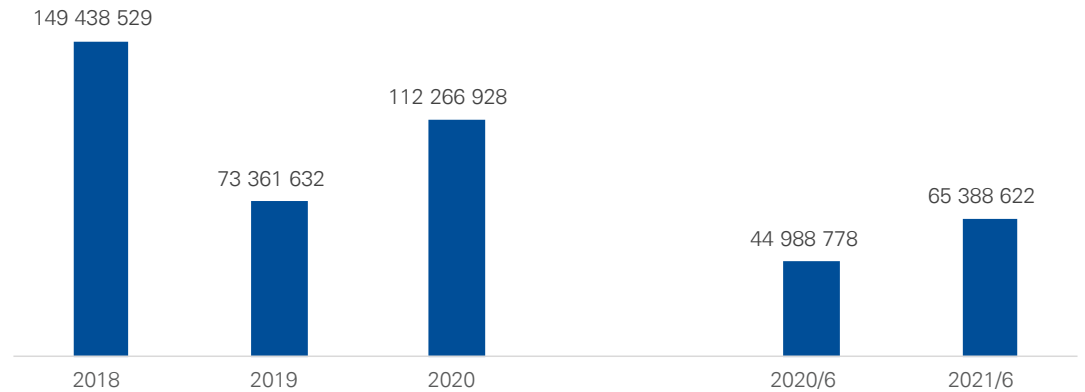
TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre yapı ruhsatlarında 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre

- bina sayısı %88,4,
- yüzölçümü %45,3,
- değeri %93,7,
- daire sayısı ise %49,8 arttı.

2021 ilk altı ayda, alınan inşaat ruhsatı kapsamındaki konut sayısı son dört yılın en yüksek seviyesinde ortaya çıkıyor. Ruhsatlara yönelik bu ilgiye bakarak, önümüzdeki dönemde konutta yeni inşaatta artış görülebileceği ifade edilebilir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 65,4 milyon m² olurken bunun 38,5 milyon m²'si konut, 14,4 milyon m²'si konut dışı ve 12,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

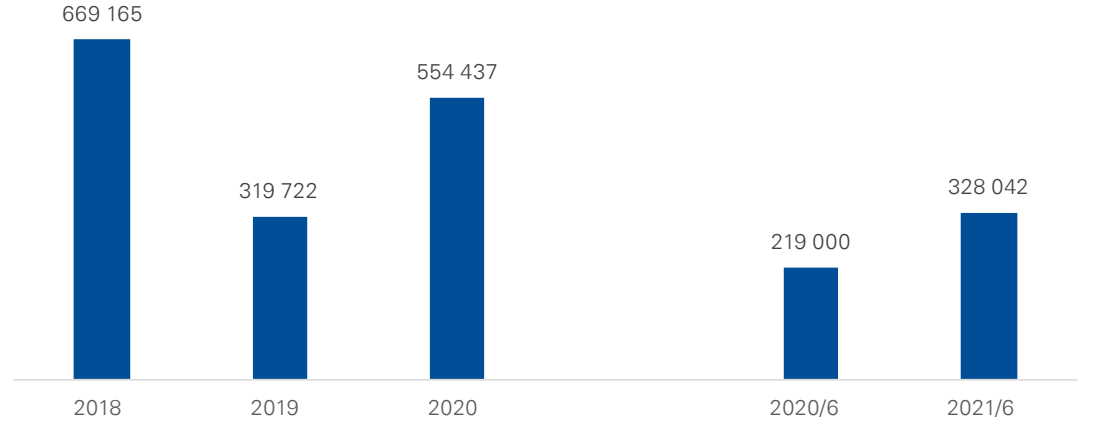
Verilen yapı ruhsatları (m²)



Kaynak TÜİK



Yapı ruhsatı verilen daire sayıları



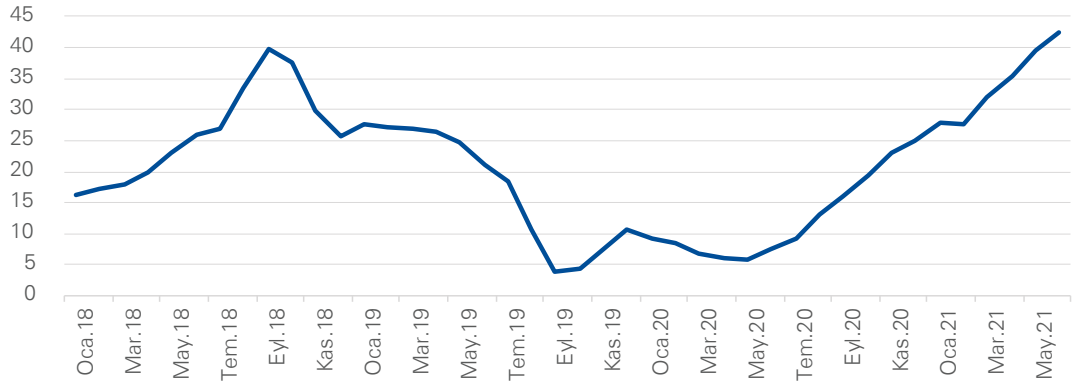
Kaynak TÜİK

Yapı izin belgesi istatistikleri, birinci el konutlarda arz fazlasının da arttığına işaret ediyor. Birinci el konut satışları ile yapı izin belgeleri arasındaki fark, bir buçuk yılın zirvesinde bulunuyor.

Bu arz fazlası, sektördeki toparlanma eğilimini yansıtmakla birlikte geçtiğimiz dönemde yaşanan finansal oynaklıklar sebebiyle oluşan maliyet birikimi ve kredi faizleri sebebiyle oluşan talep daralması en önemli risk unsurları olarak öne çıkıyor.

İnşaat maliyet endeksi

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%)



Kaynak TÜİK

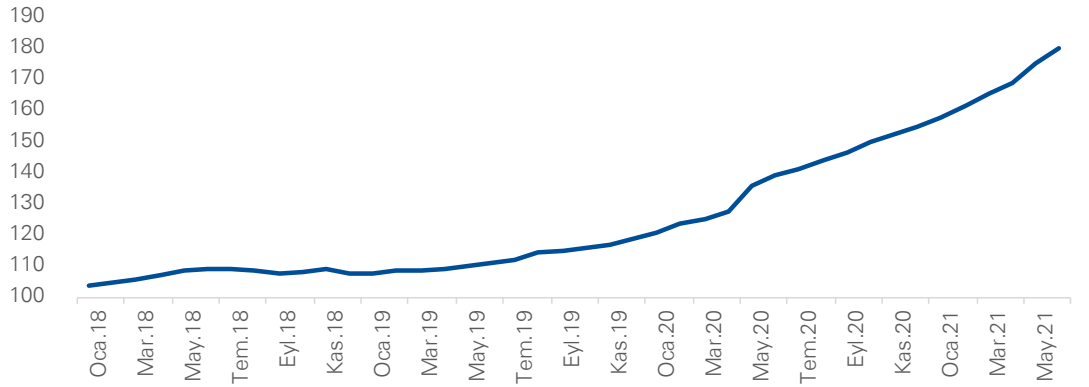
İşçilik ve malzeme kısımları içinde inşaat maliyetlerindeki değişimleri ölçen inşaat maliyet endeksi, bu süreçte sektörde yaşanan maliyet artışını gözler önüne seriyor. Haziran 2021 öncesinde bir ay hariç on beş ay boyunca yükselen gösterge, an itibarıyla %42,5 seviyesinde. Endeksteeki yıllık artış oranı Mayıs 2020'de %5,8 seviyesindeydi.

Sektörde maliyetlerde yaşanan bu artış, fiyatlarda da kendini doğal olarak gösteriyor. 2021 yılı haziran ayında bir aylık %2,7 oranında artan konut fiyat endeksinde yıllık artış oranı %29,2. Bu değer, enflasyondan arındırıldığında ise reel artış %9,9 olarak ölçülüyor.

Girdi maliyetlerindeki artışlar Anadolu'dan başlayarak boykot çağrılarının dile getirilmesine yol açıyor. Girdi maliyetlerinin yeni dönemde sektörün en çok konuşulacak gündem maddelerinin başında yer alıyor.

Tabii ki de fiyatlardaki artış, yakın zamandan itibaren önümüzdeki süreçte ilk gündem maddelerinden olacak.

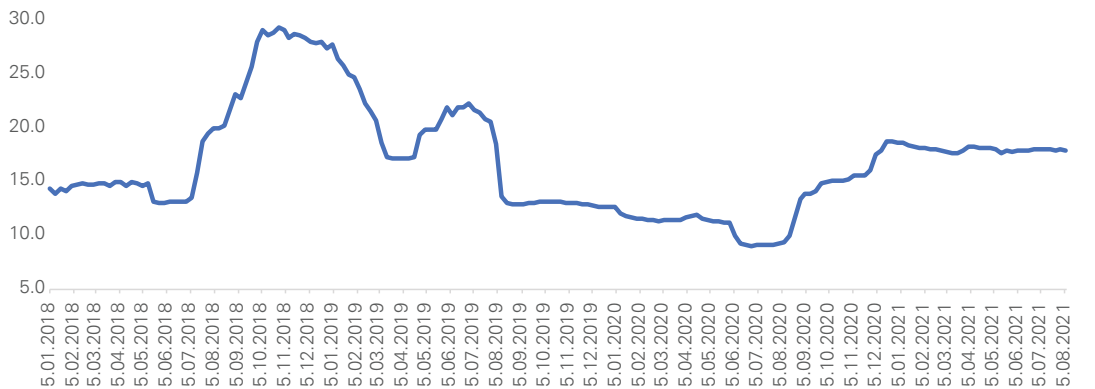
Konut fiyat endeksi



Kaynak: TCMB

Talep yönünde olumsuz bir diğer unsur da kredi fiyatları. Konut kredisi faiz oranları 2020 yılının yaz ayından bu yana ikiye katlanmış durumda. O dönemde %9'lar seviyesinde seyreden oranlar bugünlerde %18'ler seviyesine ulaşmış durumda.

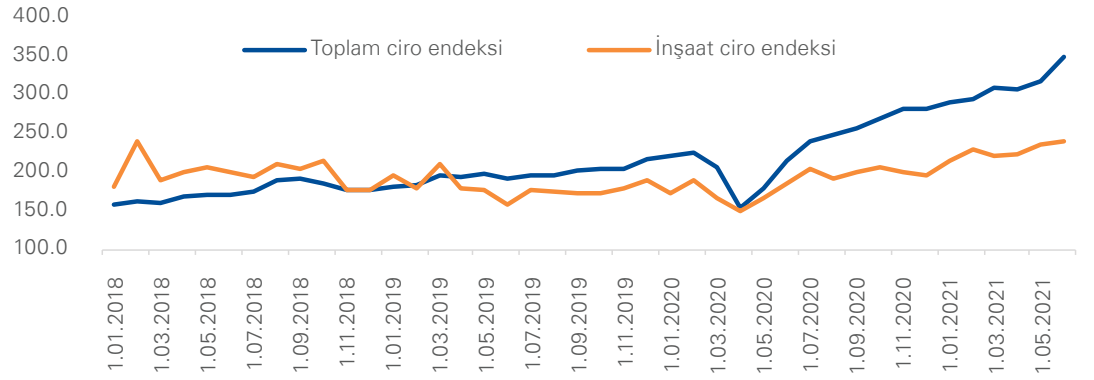
Konut kredisi faiz oranları (%)



Kaynak: TCMB

Bu değişkenler, sektördeki ciro performansının da olumsuz ayrışmasına yol açıyor. TÜİK tarafından ölçülen ciro endeksi verileri, sektör performansının genel endeks seviyesinin altında seyrettiğine işaret ediyor.

Ciro endeksleri

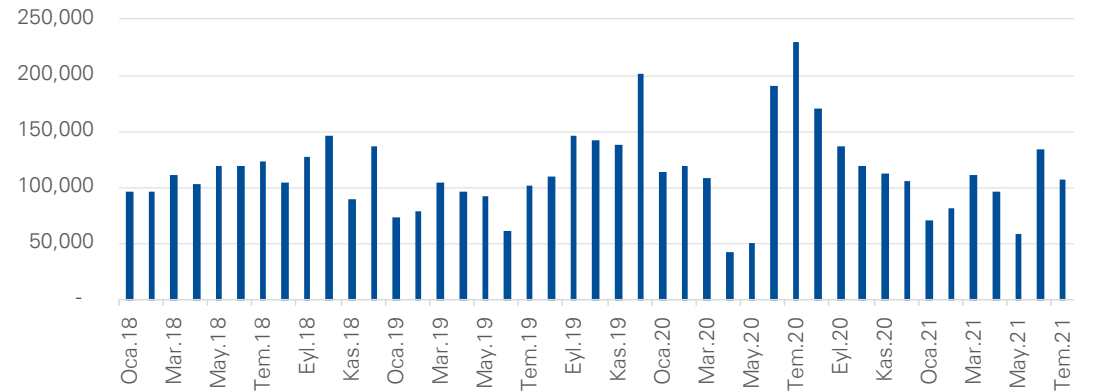


Kaynak: TÜİK

2021 yılı haziran ayı itibarıyla genel ciro endeksindeki artış %62 iken bu oran inşaat sektörü için %29'da kalmış durumda.

Satışlar tarafında 2020 yılında izlenen manzara 2021 yılı için geçerli değil. Düşük kredi faizlerinin desteklediği ortamda tarihi zirveler görülen satışlarda hızlı bir geri çekilme yaşanıyor.

Aylık konut satışları

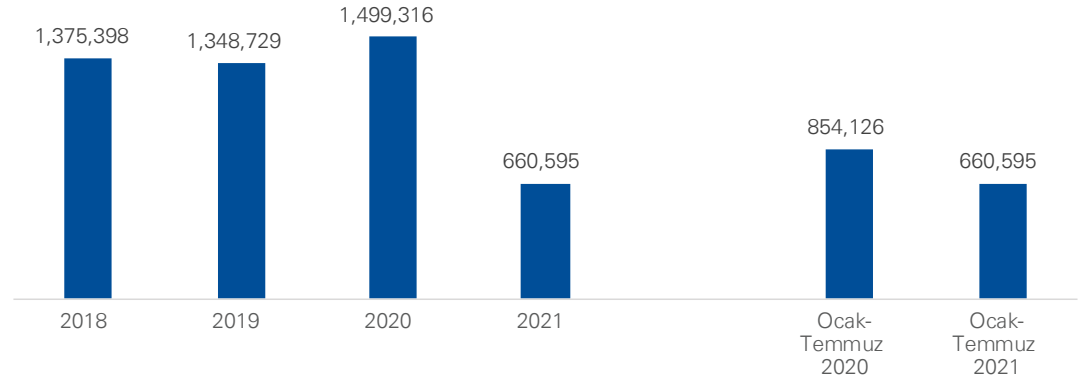


Kaynak: TÜİK

Konut satışları temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53 daraldı. Burada, Temmuz 2020'deki çok güçlü baz etkisinin de belirleyici olduğunu ifade etmek gerekiyor.



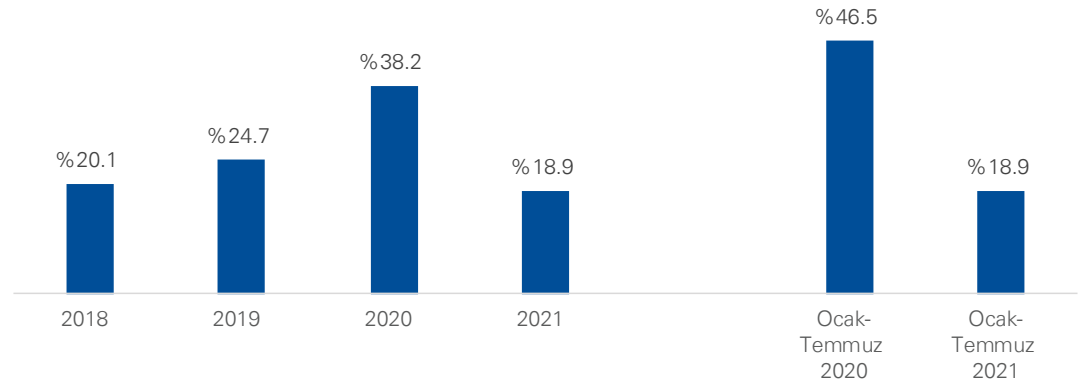
Yıllık konut satışları



Kaynak: TÜİK

Verilere aylık değil yıllık bazda bakılacak olursa; 2021 yılının ilk yedi ayında konut satışlarının %23 daraldığı görülüyor. Bu hareketin temel sebebi ise ipotekli yani kredili konut satışlarının aynı dönemde %69 azalmış olması.

İpotekli konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı

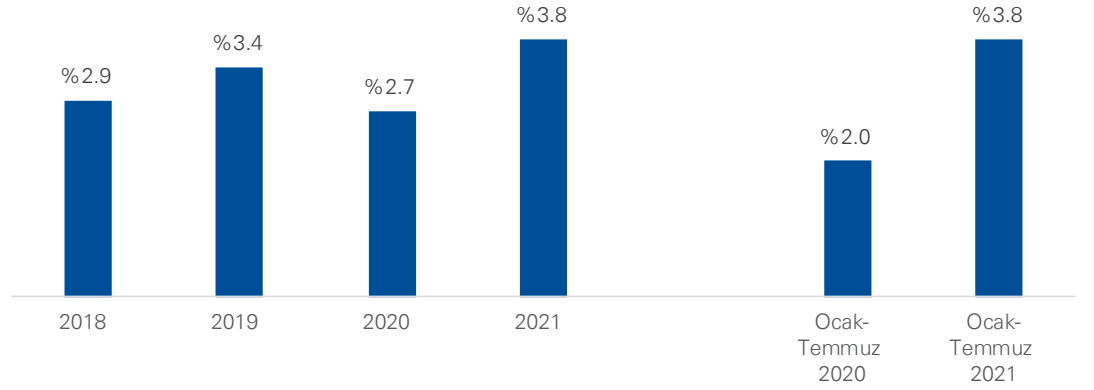


Kaynak: TÜİK

Kredi imkanlarının genişlemesi 2020 yılının ilk yedi ayında satışların neredeyse yarısının konut kredileri aracılığıyla yapılmasına yol açmıştı. Bu oran, 2021 yılı için %19 seviyesinde.

Bu süreçte, TL'de yaşanan değer kaybı yurt dışı yerleşiklerin ülkemizdeki gayrimenkul alımlarının da artmasına yol açtı. 2020 yılının ilk yedi ayında satılan gayrimenkullerin %2'si yabancılar tarafından satın alınırken bu yıl aynı oran %3,8'e yükselmiş durumda.

Yabancılar yapılan konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı



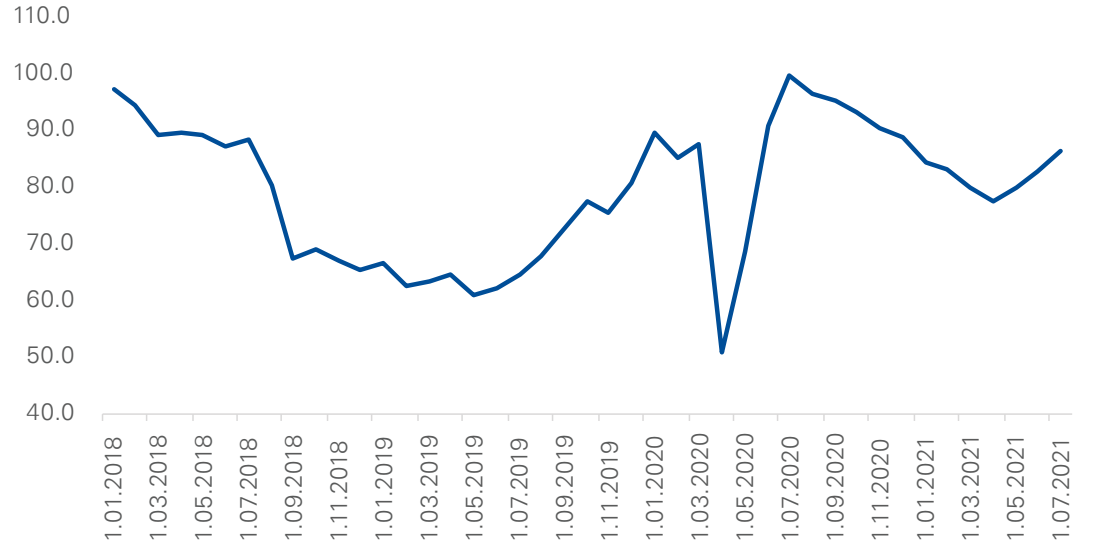
Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü güven endeksi

Konut tarafındaki bu dalgali ve görece olumsuz seyre rağmen güven endeksinde hafif bir toparlanma süreci göze çarpıyor. Pandemi ve izleyen dönemde yaşanan çalkantının normalleşmeye başlaması sektördeki beklentilerin de iyileşmesini sağlıyor.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi temmuz ayında %4,7 oranında artarak 86,3 oldu. Endekste eşik değer 100 olmasına ve bu değer altı olumsuz görünüme işaret etmesine karşın toparlanma eğilimi olumlu olarak değerlendirilebilir.

Verilen yapı ruhsatları (m2)



Kaynak TÜİK

Sektörde Temmuz ayında girişimlerin %54'ü faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, ifade etmiş durumda. Sektörde faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler arasında ise finansman sorunları ile talep yetersizliği başı çekiyor.

Gayrimenkul sektörünün diğer önemli unsurları olan ofis ve AVM pazarlarında da pandeminin etkisi son derece güçlü bir şekilde hissedildi.

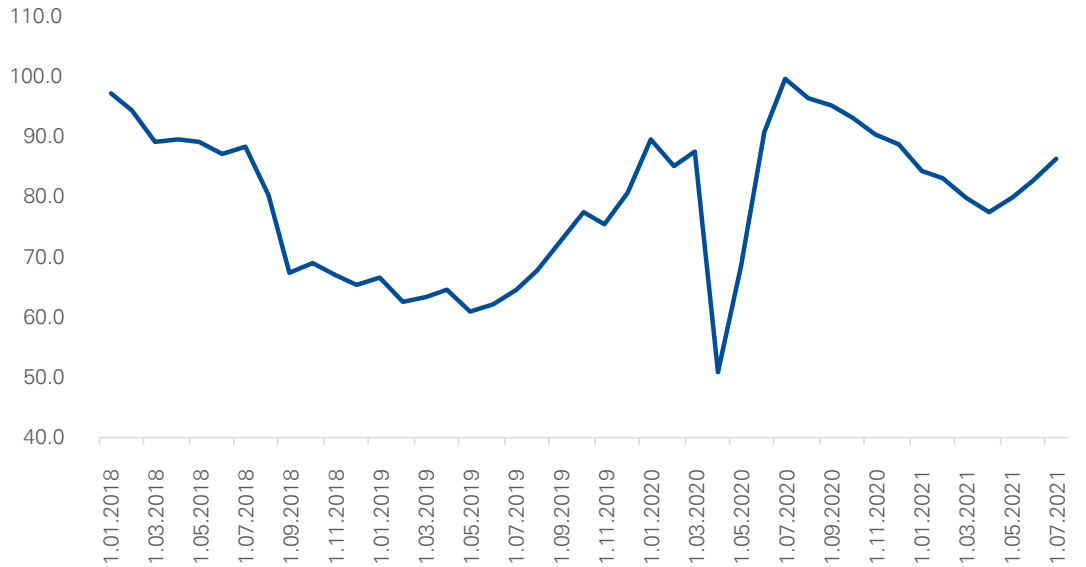
Ofis pazarında şirketlerin çalışma modellerini değiştirmesi ve bunun kısmen de olsa kalıcı hale gelme eğilimi en önemli unsur olarak öne çıkıyor. Ofis pazarının merkezi konumundaki İstanbul'da 2011-2020 döneminde ofis stoku iki katına çıkarken, 2020 yılında yaşanan sadece %2'lik büyümenin temel sebebi bu.

2021'in yaz ayları itibarıyla pandemi önlemlerinin aşılama politikalarının da eşliğinde iyice hafiflemesi ofise dönüş planlarını hızlandırdı. Yine de mevcut durumda ofis nüfuslarının pandemi öncesi dönemin dörtte biri seviyesinde olduğu tahmin ediliyor.

Yine de şirketler ofisleri terk etmiş durumda değil ve yeni dönemde kiralama hizmetleri ve ofis yapılarının da talepler çerçevesinde güncellenmesi ile sektörde dengeleme yaşanacaktır.

Bu arada yeni bir trend olarak ortak kullanımlı ofisler de ön plana çıkıyor. Yeni bir iş modeli gibi görünen bu tip sanal ofisler, küçük ve orta büyüklükte organizasyonlara olduğu kadar dünya şirketlerine de adres olabiliyor.

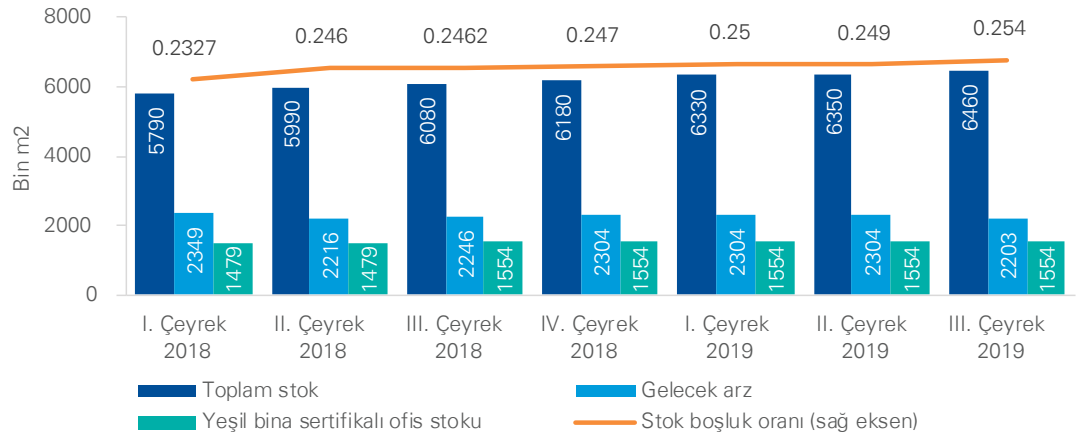
Ofis stoku ve boşluk oranları



Kaynak: GYODER

Ofis kiralamaları ise pandemi döneminde normal seyrin yarısına düşmekle birlikte ilerleyen süreçte dengeye oturmuş görünüyor. Bunun yanında, TL'de yaşanan değer kaybı sebebiyle USD bazında kira bedelleri düşüyor.

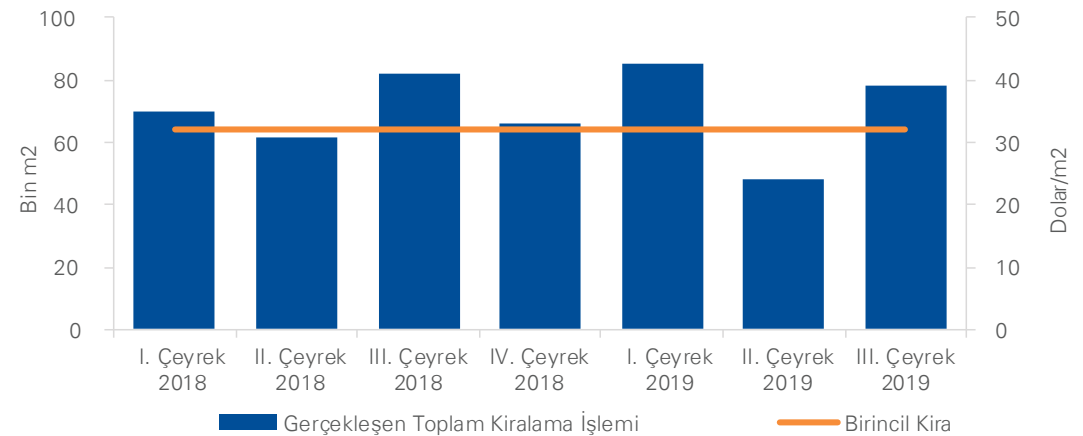
Ofis kiralamaları



Kaynak: GYODER

2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla ülkemizdeki 447 AVM'de 13,6 milyon metre kare alan arz ediliyor. 2007-2017 döneminde AVM sayısı ve metrekare arzı itibarıyla üçe katlanan pazardaki arz hem piyasanın doyması hem de buna bağlı olarak gelişen diğer sonuçlarla birlikte yatay seyrine devam ediyor. AVM pazarında da toplam hacmin üçte birinden fazlasını barındırana İstanbul merkez olma konumunu sürdürüyor.

AVM sayısı ve kiralanabilir alan (bin m2)



Kaynak: GYODER



Satış fiyatı ve kira rayiçleri artışta

Artan enflasyon, canlı seyreden talep, arz düşüşü ve Türk Lirası'ndaki değer kaybıyla birlikte konut ve kira fiyatları da hızlı yükseldi. Avrupa İstatistik Ofisi'nin (Eurostat) verilerine göre son bir yılda yüzde 32'lik artışla konut fiyatlarının en fazla arttığı ülke Türkiye oldu. Avrupa Birliği genelinde ise 2021'in birinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,1'lik artış kaydedilirken, Türkiye'den sonra konut fiyatlarının en fazla arttığı ülkeler yüzde 17 ile Lüksemburg, yüzde 15,3 ile Danimarka ve yüzde 12 ile Litvanya oldu.

Konut fiyatlarında olduğu gibi AB ülkeleri arasında en fazla kira fiyat artışının olduğu ülke Türkiye oldu. Eurostat'ın verilerine göre 2020 ile 2021 arasında Türkiye genelinde kiralar yüzde 9,4 oranında arttı. Türkiye'yi yüzde 5'lik artışla Avusturya, yüzde 4,1'lik artışla da Letonya takip ediyor. Türkiye'de kira fiyatları daha çok büyük illerde arttı. Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi'nin sahibinden.com veri havuzunu kullanarak hazırladığı "Konut Piyasası Görünümü 2021" araştırmasına göre yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 35,7, Ankara'da yüzde 20,3 ve İzmir'de yüzde 21,8 oldu. İstanbul'da kimi ilçelerde ve semtlerde satış fiyatlarında ve kira bedellerinde artış oranının yüzde 100'lere ulaştığı ifade ediliyor.

Fiyatların rekor düzeyde artışında özellikle pandemide beklentilerin ve yaşam koşullarının değişmesi ön planda bulunuyor. Yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artarken, kentsel dönüşümün de kirada talepleri canlı tuttuğu ifade edilebilir. Artan maliyetler, yeni konut üretimini azaltırken, girdi maliyetlerinde ve kredi faizlerindeki yükseliş de fiyatlara yansdı. Yeni dönemde konut arzındaki artışın da etkisi ile fiyat artış hızında azalma yaşanması bekleniyor. Kira artış hızında da kentsel dönüşüm uygulamalarının ve talebin kış aylarında azalmasıyla birlikte benzeri bir azalma görülebileceği kaydediliyor.

Özellikle yıllarca ölü yatırım kabul edilen yazlıklara yönelik ilgi ise en dikkat çekici gelişmelerden biri oldu. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, insanlar evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara yöneldi. Buralarda da fiyatlar rekor derecesinde artış gösterdi. Bu eğilimin bir süre sonra hız kesmesi ve şehir yaşamının ve sosyalleşmenin öne geçmesiyle fiyatlarda düzeltme yaşanabileceği beklentiler arasına dahil edilebilir.

Küresel görünüm



Yerel görünüm

Yapı ruhsatları

İnşaat maliyet endeksi

İnşaat sektörü güven endeksi

Satış fiyatı ve kira rayiçleri artışta

SWOT

S

Gayrimenkulün güçlü bir koruma sağlayan ve zaman zaman yüksek getiriler vadeden yatırım aracı olduğu gerçeği

Gayrimenkul yatırımlarının sıra dışı gelişmeler haricinde daha düşük risk barındırması

Pazarın nispeten olmas ve varlıkların kolaylıkla el değiştirebilmesi

W

Sektör oyuncularının yeni iş modellerine uyum sağlama kapasitesi

Arz talep dengesizliğinin giderilmesi adına atılabilecek adımların kısıtlı kalması

Pazara giriş için gerekli olan yüksek sermaye / fonlama gereksinimi

O

Mevcut ve gelecek yüksek talep

Yeni iş modelleri ile girilebilecek yeni pazarlar

Kentsel dönüşüm potansiyeli

T

Gayrimenkul gelirlerinde stabilitenin nasıl sağlanacağı konusundaki soru işaretleri

Satışları destekleyecek kredi faiz oranlarından uzaklaşılması

Maliyet artışları ve sektör oyuncularının finansal kırılganlıklarının belirginleşmesi

SWOT

İletişim:



Hakkı Özgür Sivacı

Denetim ve Güvence
Hizmetleri
Gayrimenkul Sektör Lideri
Şirket Ortağı,
osivaci@kpmg.com

Detaylı bilgi için:

KPMG Türkiye
Clients & Markets
tr-fmmarkets@kpmg.com

İstanbul

İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9
34330 Levent İstanbul
T : +90 212 316 6000

Ankara

The Paragon İş Merkezi Kızılırmak Mah.
Ufuk Üniversitesi Cad. 1445 Sok. No:2
Kat:13 Çukurambar 06550 Ankara
T: +90 312 491 7231

İzmir

Folkart Towers Adalet Mah. Manas Bulvarı
No:39 B Kule Kat: 35 Bayraklı 35530 İzmir
T : +90 232 464 2045

Bursa

İnallar Cadde Plaza, Balat Mahallesi
Mudanya Yolu Sanayi Caddesi No: 435 K:5
D:19-20 Nilüfer
T : +90 224 503 80 00

kpmg.com.tr

kpmgvergi.com



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. KPMG adı ve KPMG logosu, bağımsız üye şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonun lisansı altında tescilli ticari markalardır. KPMG International Limited ve ilişkili kuruluşları müşterilere herhangi bir hizmet sunmamaktadır.

© 2021 KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir.
Tüm hakları saklıdır.