

■ İŞ DÜNYASI

Çinlilerin Gayrimenkule Yoğun İlgisi

● “Biz de Çinli ajanslarla görüşüyoruz. Yakında projelerimize tur düzenlemeye başlayacaklar”

Çok değil, yaklaşık yedi ay önce ABD merkezli bir gayrimenkul fonu, İspanya’daki temsilcileri ile Türkiye’ye gelip finansal sıkışıklık yaşayan markalı konut üreticilerinden elindeki portföyü indirimli satış fiyatının yarısına almayı teklif etmişti.

O dönemde öyle ya da böyle nakit akışı olan ve yoluna devam eden şirketler bu teklife gülüp geçti. Ama nakit sorunuyla birlikte zorlu günler yaşayan bazı şirketlerin bu teklife olumlu yaklaştığı ve satış yaptığı iddiaları, gayrimenkul sektöründe konuşulan konular arasında yer alıyor.

Her ne kadar sektör kötü günler geçirse de halihazırda herkes bir toparlanmanın başladığı kanaatinde. Kanaatlerini destekleyen en önemli veriler ise gelir ve satışlarda yaşanan artışlar. Nitekim Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) açıkladığı son ciro endeksine göre, Temmuz ayında inşaat sektörü cirosunu yüzde 9,2 artırmış durumda. Yine Ağustos başında kamu bankalarının konut kredi faiz oranlarını yüzde 0,99’un altına çekmeleri sonrasında da Ağustos ve Eylül’de 6 milyar liralık konut kredisi çekildiğini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun son verilerinden görebiliyoruz. Toplam konut kredi hacmi Ocak 2019’da 186 milyar lira iken Ağustos 2019’da 180 milyar liraya gerilemişti. Son iki aydaki artış yine TÜİK’in açıkladığı konut satış istatistiklerinde de görülüyor. Nitekim Ağustos ayında konut satışları yüzde 5,2 artış yaşadı. Konut sektöründe son iki aydır toparlanma sinyallerini aldıklarını kaydeden AE Mimarlık Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Erkutoğlu, özellikle oluşan fırsatlara dikkat çekiyor: “Bağdat Caddesi üzerinden bir örnek vermem gerekirse, fiyatlar olması gerekenin şu an altında ve satışlar yok denecek kadar az. Birçok firma şantiyesini durdurmuş durumda ve 2020 bize gösteriyor ki daha az konut üretilecek ve maliyetler rakamlara yansıtacak. Bu nedenle konut almak için doğru bir zaman dilimindeyiz. Konut alıcısı, yeni projelerden ziyade mevcut projeleri değerlendirmeli.”

Anadolu Yakası’nın en büyük konut projesi olan Lens İstanbul’u hayata geçiren Lens Yapı’nın Yönetim Kurulu Üyesi Mert Kutlu ise hissedilen toparlanmaya en büyük etkenin, kredi faizlerinin



yüzde 1’in altına inmesi olduğunu kaydederek, “Artık mevduatlardan çıkmaya başladılar. Biz de yakın bir zamana kadar yürütmüş olduğumuz kampanyaları dahi sadece nakit alımlarda indirim kampanyasına çevirip müşterilerimizi bankalara yönlendiriyoruz” diyor.

Uzun süre sonra verilerin pozitifte görüldüğü Ağustos ayında insanlar “Acaba dip göründü mü?” sorusunu sormaya başladı. Bu soruyu soranların en büyük argümanı ise özellikle Çinlilerin başladığı blok alımlar. Nitekim üç hafta önceki bir haberde, Çinli bir vatandaşlık şirketinin bir projeden 100 milyon liraya 95 konut aldığı, bu şirketin 2020 sonuna kadar 500 milyon liralık toplu alım yapacağını okuyoruz. Yine üç hafta önce İvest İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Bahattin Uçar, Çinlilerin son altı ayda Vadi İstanbul’dan en düşük fiyatı 2 milyon lira olan 25 adet daire aldıklarını açıkladı.

TÜİK verilerine göre Çinliler üç yıl öncesine kadar Türkiye’den en fazla alım yapan ilk 10 ülke arasındayken, sonraki yıllarda alımları düşmüştü. Yakın zamandaki eğilime bakıldığında vatandaşlık ve sektördeki durgunlukla birlikte tekrar harekete geçtiler. Nitekim Türkiye’den yüzölçüme göre en fazla alım yapan ülkeler sıralamasında Çinliler, 2018’e göre 2019’da 11 sıra yükseldi. Adet bazında da aldıkları gayrimenkul adedi iki katına ulaştı. DEİK Türkiye-Çin İş Konseyi Başkanı Murat Kolbaşı, Çinlilerin vatandaşlık amaçlı gayrimenkul alımlarını yoğun olarak Kanada, Avustralya, Singapur ve Hong Kong gibi ülkelerde yaptığını, Türkiye’nin de artık ‘listed’ olduğunu kaydediyor. GYODER Başkanı Feyzullah Yetgin de Çinlilerin artan ilgisini görmeye başladıklarını belirterek, “Sadece İstanbul’da değil, İstanbul dışındaki illerde de vatandaşlık amaçlı konut ve ticari gayrimenkul alımına geçildiğini görüyoruz. Bu ilgi artacak gibi de görünüyor. Çünkü bu fiyatlara bu özellikteki konutları Avrupa ülkelerinde bulmak mümkün değil. Oralarda benzer projeler için 5-10 katı fiyatlar telaffuz ediliyor” diyor. İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) ve Teknik Yapı Başkanı Nazmi Durbakayım da birkaç aydır Çinlilerin Türk gayrimenkulleriyle ilgilenmeye başladığını aktararak, “Biz de Çinli ajanslarla görüşüyoruz. Yakında projelerimize tur düzenlemeye başlayacaklar” diyor. — Arif Bayraktar

SÖZÜN ÖZÜ Sektördeki satışların iyileşmeye başlaması ve Çinli yatırımcıların ilgisi, gayrimenkul sektöründe bir toparlanmaya işaret olabilir.

▲ Türkiye’den yüzölçüme göre en fazla alım yapan ülkeler sıralamasında Çinliler, 2018’e göre 2019’da 11 sıra yükseldi