

BRIDGE

Ekim, 2021 / Sayı 17

DENGE
DEĞERLEME

(Ç2'21)

Yıllık Büyüme



%21,7

(Ç2'21)

GSYH

1 trilyon 581 milyar
120 milyon TL

(Ç2'21)

İnşaat Sektörü
Büyüme Oranı

%3,1

(Ağu'21)

İşsizlik Oranı



%12,1

(Ağu'21)

Ortalama Konut Fiyat
Endeksi Artış Oranı

%32

Tüketici Fiyatları Endeksi

%19,5 ↑ (Eyl'21)

Üretici Fiyatları Endeksi

%43,9 ↑ (Eyl'21)

Konut



Konut Satışları

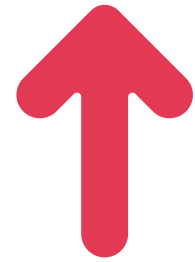
%8

147.143
adet
(Eyl'21)136.744
adet
(Eyl'20)

%20,2'si ipotekli satış

Kredilere Uygulanan Ağırlıklı
Ortalama Faiz Oranları
(Eyl'21)

%17,9



Turizm



Toplam Yabancı Ziyaretçi (Ağu'21)

Türkiye



3,9 milyon kişi

İstanbul

1,0 milyon kişi

Otel Doluluk Oranları (Ağu'21)

Türkiye



%72,08

İstanbul

%65,07

AVM



Toplam Stok (Ç2'21)

442 AVM /
13,60
milyon m² GLAZiyaretçi Endeksi
(Tem'21)

80



Proje Halinde 39 AVM

KUR (Eyl'21)

Dolar %14,4

Avro %13,2

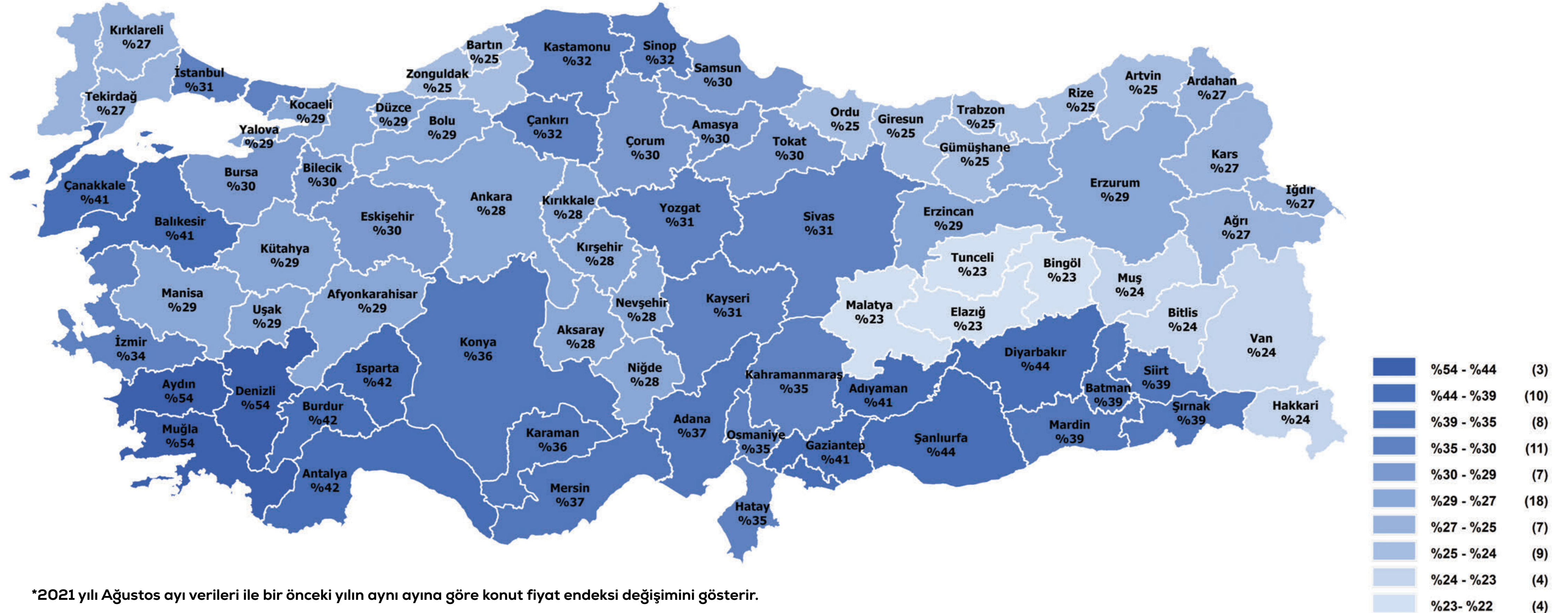
Kentsel Dönüşüm

- Riskli Yapı Tespiti Yapılan Bağımsız Birim Sayısı
760.158 adet
- Riskli Yapı Tespiti Sonrasında Yıkılan Bağımsız Birim Sayısı
655.913 adet
- Enerji ve Kimlik Belgesi Alan Bina Sayısı
1.185.657 adet
- Tescilli Yapılan Anıt Ağaç Sayısı
9.174 adet

*Kaynak: TÜİK / T.C. Merkez Bankası / T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı /
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı / GYODER / AYD

İllere Göre Değer Değişim Oranı

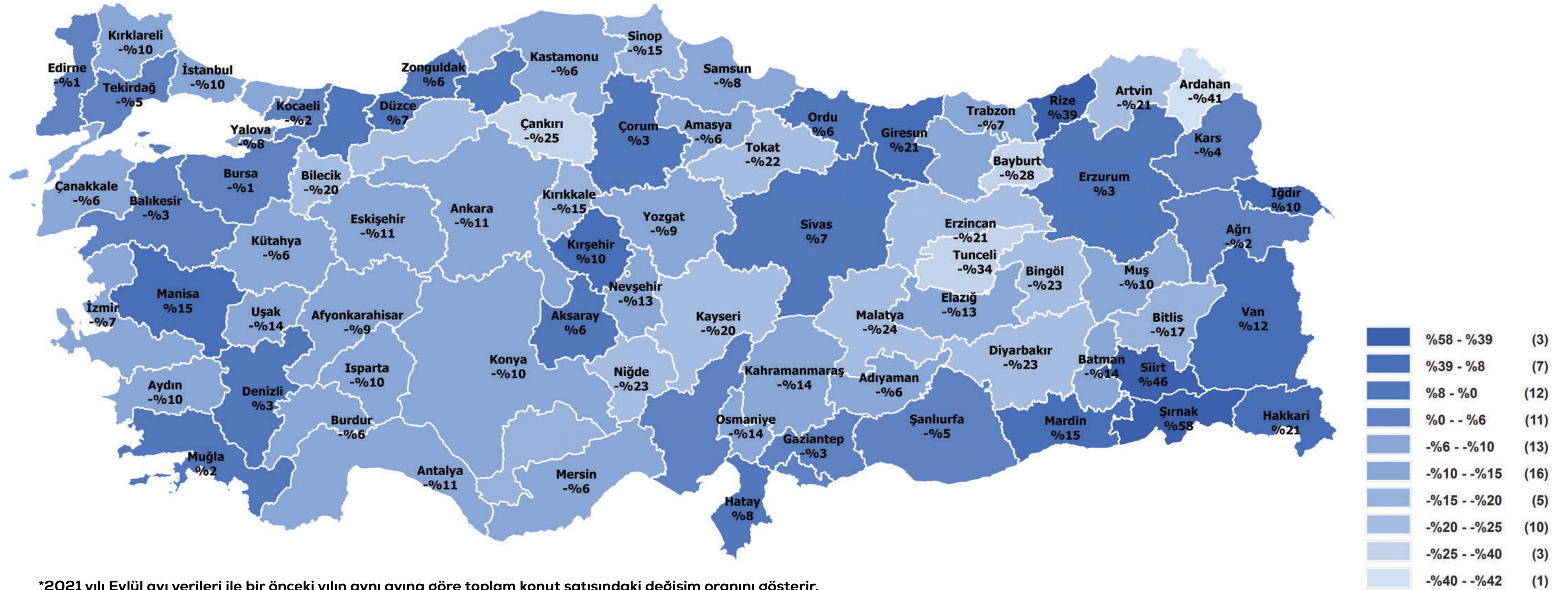
2020 ile 2021 yılları Ağustos ayı verileri dikkate alındığında bir önceki ayda olduğu gibi Türkiye ortalamasının **%32** oranında artış olduğu görülmektedir. Konut satışlarındaki %8 gibi kısıtlı artışa rağmen değerlerdeki artışın uzun zamandır ortalama %30 oranında seyretmesi arzın talebi karşılamadığı, ertelenen inşaat maliyetlerinin değerlere yansıdığını göstermektedir. Alınan İskan Belgesi ile yapı ruhsatlarına bakıldığında enflasyonun üstünde değer artışın yaklaşık 18 ay süreceği öngörülmektedir.



*2021 yılı Ağustos ayı verileri ile bir önceki yılın aynı ayına göre konut fiyat endeksi değişimini gösterir.

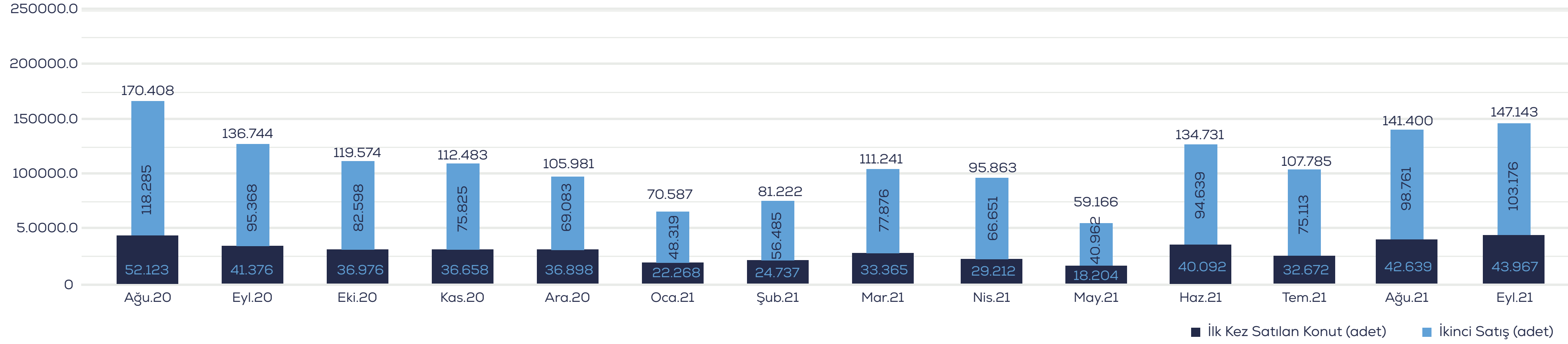
İllere Göre Konut Satışındaki Değişim Oranı

2020 ile 2021 yılları Eylül ayı verileri dikkate alındığında Türkiye ortalamasının **% 8** oranında artış olduğu görülmektedir. Konut fiyatlarının artması ve kredi kullanma maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle geçtiğimiz yıla göre satı oranlarındaki değişimin kısıtlı kaldığı görülmektedir.



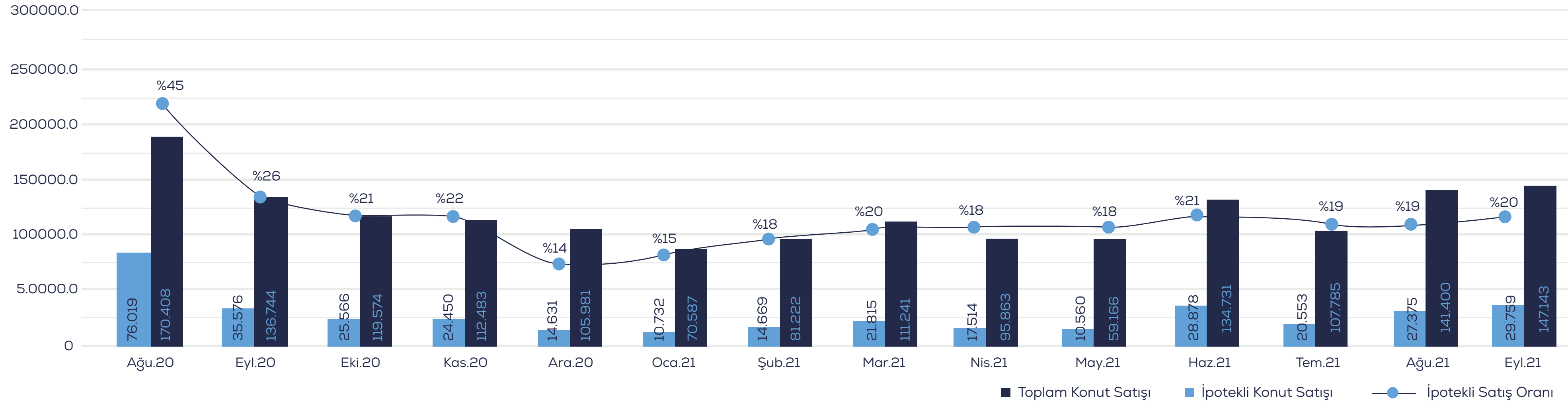
*2021 yılı Eylül ayı verileri ile bir önceki yılın aynı ayına göre toplam konut satışındaki değişim oranını gösterir.

Türkiye Geneli Konut Satış Rakamları



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2021 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%6** artış gösterdi.

İkinci el konut satışları ise 2021 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%8** artış gösterdi.

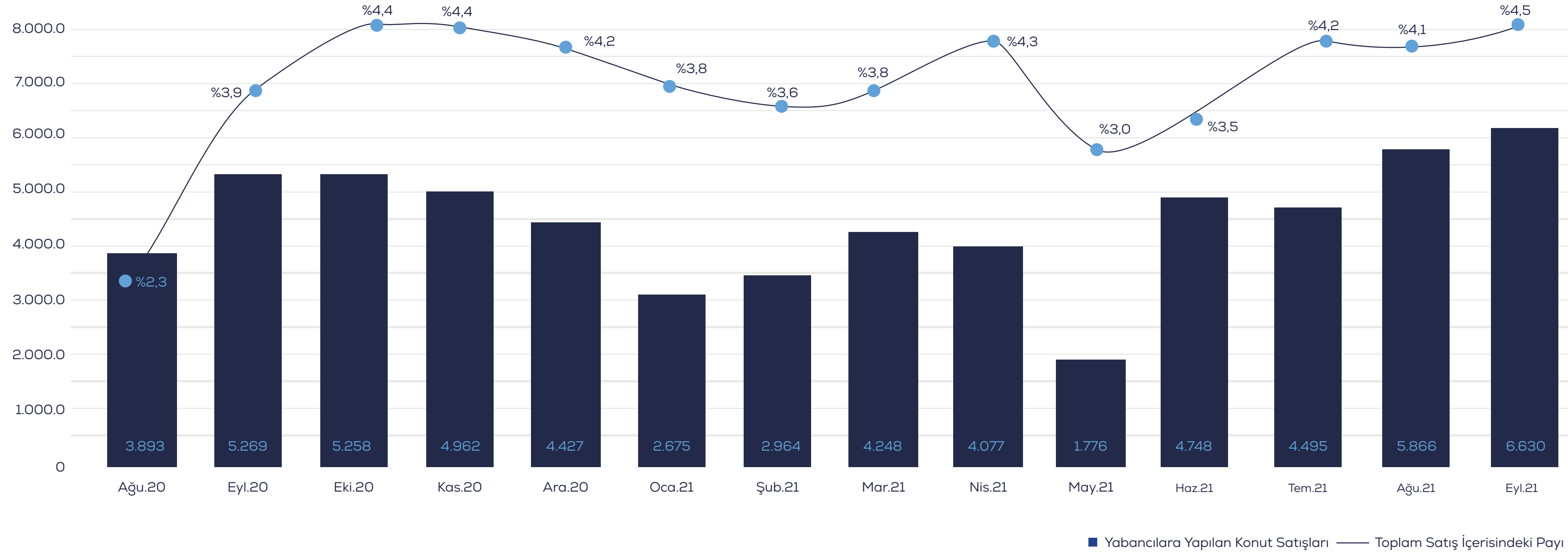


Türkiye genelinde; 2021 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre **%16** azalış gösterdi.

İpotekli konut satışının tüm satışlar içerisindeki payı ise **%20,2** olarak gerçekleşti.

Kaynak: TUIK

Türkiye Geneli Yabancıya Satış Rakamları



Türkiye genelinde; 2021 Eylül ayında yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre **%26** arttı.

2021 Eylül ayında, yabancıya yapılan konut satışlarının tüm satışlar içerisindeki payı ise **%4,5** olarak gerçekleşti.

Yabancıya Satışta İlk 3 İl

İstanbul

Antalya

Ankara

Türkiye'den Konut Alan İlk 3 Ülke Vatandaşı

İran

İrak

Rusya Federasyonu

*Kaynak: TÜİK



Mete VARAS
Kurucu
ME PropTech Initiative



Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü'nün Karbon Salınımındaki Rolü!

Genel kanı karbon salınımına en çok sebep veren sektörün fosil yakıt kullanan araçlardan dolayı otomotiv/ulaştırma olduğu. Türkiye'nin de son 20 senede inşaat sektörünü ekonominin merkezi konumuna aldığı ve bina enerji kimlik belgesi yasının bile iki defa yürürlüğe girmesini erteleyip şu anda yasa yürürlükte olsa da tapu kadastro genel müdürlüğünün genelgesi ile uygulanmadığı göz önüne alındığında, bu dönüşümün en çok konuşulacağı ve zorlanılacağı sektörlerden bir tanesi inşaat ve gayrimenkul olacak. Bunun etkileri, tehdit (harekete geçmemek en büyük tehdit zaten) ve fırsatlarını yazmak uzun bir rapor konusu. Ben aşağıda kısaca ilk aklıma gelenleri yazdım...

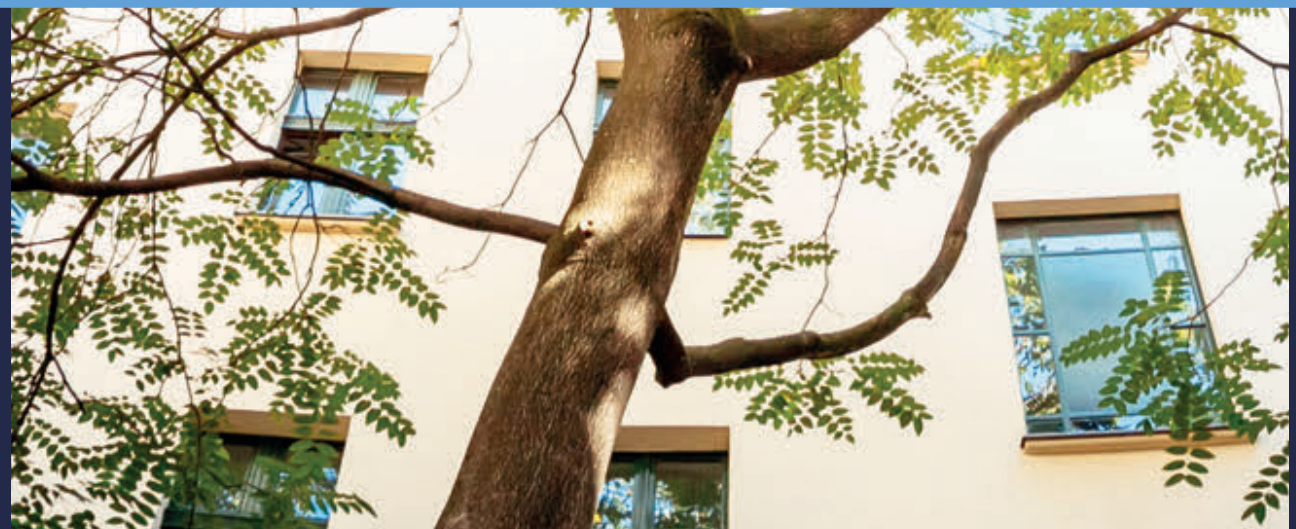
- İlk atılması gereken adım hemen bugün Çevre ve Şehircilik Bakanlığını ayırmak olmalıdır. (Güncelleme: Bu yazıyı yazdığımda öğrendim ki maalesef isim Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak değiştirilmiş. Konunun hiç bir şekilde anlaşılmadığını ilan etmişiz.)
- Konu fark edilmiyor olabilir ancak Türkiye dahil tüm dünyada bu değişimi talep eden asıl itici güç bireyler -tüeticiler-.
- Konu sektörde iş yapan tüm paydaşları (yapı malzemeleri üreticileri, inşaat şirketleri, taşeronlar, gayrimenkul geliştiricileri, mimarlar, denetim şirketleri, değerlendirme şirketleri, yıkım, nakliye şirketlerini...) ilgilendiriyor.
- Şirketlerin kendi işlerinde karbon hesaplaması yapması zaten bir süre sonra muhasebe kaydı tutmak ile eşdeğer olacak. Hesaplamanın dışında bunu düşürmeyen şirketler yüksek oranlarda kredi alacak ve/veya vergi ödeyecekler.
- Şirketler operasyonel tüm süreçlerinde optimum karar alırken karbon emisyonu ve çevre etkisini de hesaplamalara katmak zorunda kalacaklar.
- Geçtiğimiz 10 seneyi harcadığımız için şirketlerin PR ya da zaman kazanmak amaçlı gerçekleşmeyecek hedefler koyma şansı da çok azalmış durumda zira "bilimsel karbon hedefleme" yapmayan kurumlar ciddiye alınmadığı gibi bunu sağlayan ve denetleyen bağımsız kuruluşlar çok güçlü konuma geldiler.
- Yine bugün itibariyle binaların karbon emisyonları konuşulurken ve hesaplanırken sadece operasyonel kullanımdan kaynaklı olan değil "embodied carbon" denilen tasarımından yapımında kullanılan malzemelerin; üretilirken, taşınırken, monte edilirken çıkardıkları karbon salınımına kadar tüm bir zincir uçtan uca dikkate alınarak hesaplanıyor.
- İnşaat malzemeleri sektörünün sadece ülke içindeki tüketim için değil aynı zamanda büyük ihracat kalemlerinden birini oluşturmasından dolayı da bu değişime çok hızlı uyum sağlaması gerekmekte. Kömür ile çalışan demir-çelik fabrikalarının elektrikleşmesi ne kadarlık bir sürede olacak? Karbon salımı konusunda en sabıkalı malzemelerden biri olan çimentonun daha yeşil olması için var olan farklı teknolojilerden ülkedeki üreticiler hangisini ne zaman kullanmaya başlayacak? Tabii bu dönüşümlerin maliyetlerinin bir şekilde fiyatlara da yansıtılacağını tahmin etmek çok zor değil. Dünyada yaşanan enflasyonist baskının altında pandemi ve iklim krizinden dolayı tedarik zincirlerindeki kırılmaların dışında bunun da etkisi var.

- Teknolojik çözümler olmadan bu dönüşümün gerçekleşmesi tabii ki imkansız. Kolaylıkla BIM, Dijital ikizler, sensörler, yapay zeka, yeni yapı malzemeleri ve inşaat tekniklerinin kullanımının artmasını bekleyebiliriz.
- Binaların yıkılıp yıkılmaması kararı, yıkılması durumunda % kaçının yeniden dönüşüme girerek değerlendirilebileceği projelerin/şirketlerin/şehirlerin dikkate alması gereken olağan kararlardan biri olacak.
- Gelişmiş ekonomilerde şehirler teker teker bilimsel karbon düşürme/sıfırlama hedeflerini ve bunları nasıl gerçekleştireceklerini açıklıyorlar. Bunun bir sebebi Paris Anlaşması ile kendisini bağladığı ülke hedeflerine uymak ve katkı sağlamak diğer bir sebebi de bu tarihten sonra bina sahiplerine ciddi cezalar uygulamak. Sadece ABD'de binaların karbon emisyonunu sıfırlamak için gerekli bütçenin 18 trilyon dolar olduğunu düşünürsek bu dönüşümün süresinin ne kadar olacağı ve maliyetinin altından nasıl kalkılacağına ciddi şekilde hesaplanması gerekiyor.

Klasik tanım olarak baktığımızda karbon salınımını azaltmanın önde gelen yolunun kömür ve fosil yakıtlara dayanan enerji üretimini mümkün olduğunca azaltmak olduğunu, yenilenebilir enerji kaynaklarını arttırmak, finansmanı bulmak ve geçişi belirlenen sürede tamamlamak olduğunu söyleyebiliriz. Ancak konuya daha geniş bir perspektiften bakıp edilgen değil oyun kurucu bir rol oynadığımızda bunun aynı zamanda müthiş bir fırsat olduğunu göreceğiz. Son 3-4 seneden beri Avrupa ve ABD'de başta olmak üzere tüm dünyada konusu sürdürülebilirlik olan girişimlerin sayısında patlama yaşanıyor. Aynı şekilde yatırım şirketleri de bunlara finansman sağlamak için pro aktif olarak piyasadalar. Girişim ekosistemimiz -özellikle gayrimenkul ve inşaat teknolojileri dikeyi- bu konuyu kendi lehimize çevirmek için kilit bir rol oynayacak.

Paris Anlaşması iklim krizinin sonuçlarını bertaraf etmek için bunun sebeplerinden karbon salınımının düşürülmesi üzerine yoğunlaşmakta. Oysa konuya BM'nin **17 Sürdürülebilir Kalkınma Araçları** penceresinden bakarsak fırsatların çok daha büyük olduğunu görürüz. İlk adım olarak düşünce yapımızı ve bakış açımızı değiştirmemiz lazım. Gerisi daha kolay gelecektir.





DENGE

DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

dengedegerleme.com