



GiGDEKS IV

YABANCIYA GAYRİMENKUL SATIŞ ENDEKSİ

Ticaret diğer tüm işlerden daha fazla gelecekle ilgilidir; bitmeyen bir hesaplama süreci ileri görüşlülüğün pratiğidir. **Henry Luce**



Nisan
2022

Endeks Araştırmalar Bölümü

Mustafa Güler
Bölüm Müdürü
mustafa.guler@agsglobal.com.tr

Ufuk Akbal
İçgörü Uzmanı
ufuk.akbal@agsglobal.com.tr

Başlarken

GİGDER olarak marka ve pazar araştırma şirketi AGS Global ile gerçekleştirdiğimiz GİGDEKS araştırması 31 üye firmamızın geride bıraktığımız çeyrekte yabancıya gayrimenkul ortalama satış fiyatı bazında nabzını tutarken, gayrimenkul ihracatına ilişkin güncel konularda yabancıya markalı gayrimenkul satış eko-sisteminin paydaşlarının görüşlerine de erişme fırsatı sunuyor. Gelecek çeyrekte görüşmek üzere...

Bu Çeyrek Küresel Ekonomiye Damga Vuran Olaylar Neler?

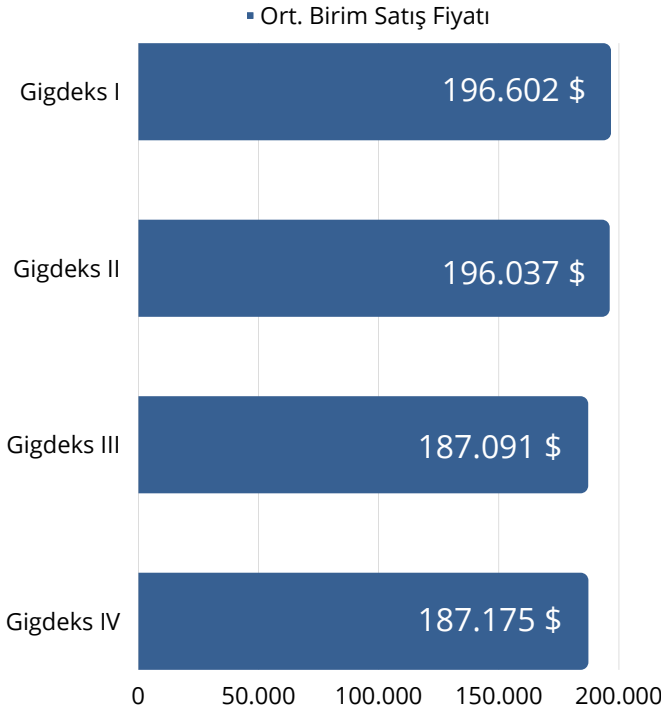
Küresel piyasalar açısından bu çeyreğin en önemli gelişmesi 24 Şubat'ta başlayan Rusya'nın Ukrayna'yı işgali oldu. İşgal ile birlikte Rusya'ya yönelik yaptırımlar ve Rusya'nın cevap mahiyetinde verdiği kararların etkisiyle petrol ve doğalgaz başta olmak üzere emtia fiyatlarında sert yükselişler görüldü. Bu durum aynı zamanda 2022 yılına dair küresel büyüme beklentilerinin de aşağı yönlü revize edilmesine neden oldu. Yükselen enerji fiyatlarını regüle etmek için ABD stratejik petrol rezervlerinin kullanımını gündeme getirirken, OPEC+ ülkeleri ise Mayıs ayıyla birlikte günlük petrol üretiminin 432 bin varil artırılacağını beyan etti.

Rusya'nın Ukrayna'yı işgaliyle başlayan savaş aynı zamanda etkileri itibariyle bütün dikkatlerin Türkiye'ye çevrilmesine neden oldu. İhracat, turizm ve konut satışında iki önemli partneri arasında başarılı bir denge politikası sürdüren ve "barış masası" kuran Türkiye, özellikle Rusların Avrupa'daki finansal hareketlerine ve yatırımlarına yönelik kısıtlamalar nedeniyle önemli bir seçenek olarak öne çıkıyor.

Birim Satış Fiyatı	3
Beklentiler	3
Ruslara / Ukraynalılara Satış-Beklenti ...	4

Ortalama Satış Fiyatı Yatay Seyir İzledi

Son üç dönemde yaşanan ortalama satış fiyatındaki dalgalanmalar son çeyrekte yerini yatay bir seyre bırakmış durumda. Buna göre; yılın ilk üç ayında GİGDER üyesi firmaların yabancıya konut satışları bir önceki çeyrekle benzer bir performansla 187.175 \$ olarak gerçekleşti. Bir önceki çeyrekte değer 187.091 \$ olarak kayıt altına alınmıştı.

**Yılın İlk Çeyreğinde GİGDEKS 115,9 Oldu**

Yılın ilk çeyreğinde GİGDER üyesi firmaların yabancıya konut satışlarıyla oluşturulan GİGDEKS puanı (n: 100) kısmi bir yükselişle 115,9 oldu.

GİGDEKS	I	II	III	IV
n:100	121,7	121,4	115,8	115,9

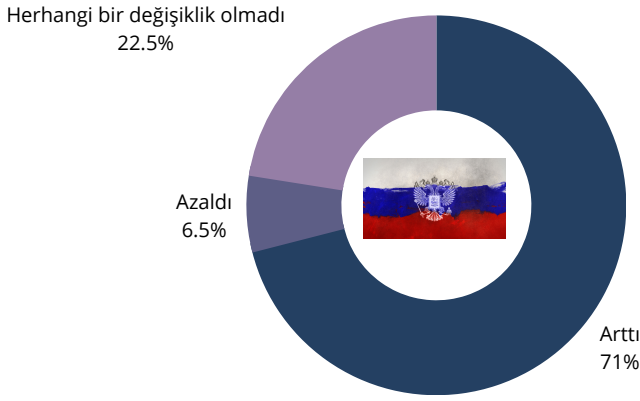
Sektör Bir Sonraki Çeyrekte Ümitli

2021 yılının son çeyreğinde kurdaki tansiyona karşın artan ümitler, 2022'nin ilk çeyreğinde daha da güçlenmiş durumda. Buna göre GİGDER üyesi sektör temsilcilerinin %90,3'ü, yılın ikinci çeyreğinde yabancıya konut satışlarını artıracığını düşünüyor. Bir diğer deyişle, her 10 GİGDER üyesinden dokuzu yılın ikinci çeyreğinde satışlardan ümitli..

GİGDEKS	I	II	III	IV
ARTIŞ	%91,0	%36,7	%58,9	%90,3
AZALIŞ	%4,5	%43,3	%18,1	%3,2
DEĞİŞMEZ	%4,5	%20,0	%23,0	%6,5

Sektör, Ruslara Satışlarının Arttığını Belirtiyor

Şubat ayının son haftasında başlayan Rusya'nın Ukrayna işgali ve sonrasında Rusya'ya yönelik Batı ambargoları GİGDER üyelerinin Rus vatandaşlarına konut satışlarını pozitif etkilemiş durumda. Buna göre üyelerin %71'i yılın savaş sonrası Rus vatandaşlarına konut satışlarının arttığını belirtirken, azaldı diyenlerin oranı %6,5 ile sınırlı kalmış durumda.

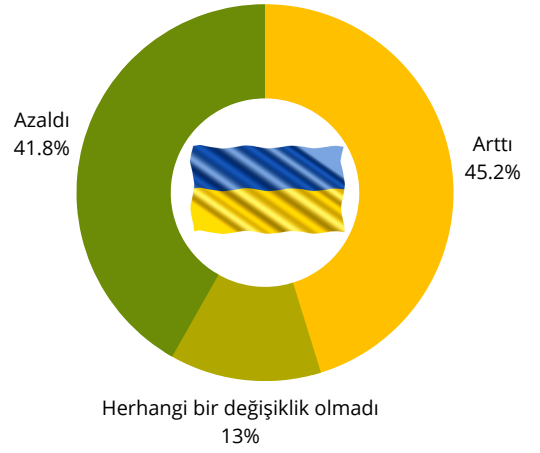
**Ruslara Satışlar Artacak**

Yılın ilk çeyreği itibariyle GİGDEKS'e katılan firmaların %94'ü Rusya-Ukrayna savaşının ve sonrasında gelişen karşılıklı ambargo ikliminin etkisiyle Rus vatandaşlarının Türkiye'den konut satın alımlarının artacağını düşünüyor. Özellikle Batı'da finansal hareketliliği kısıtlanan zengin Ruslar için Türkiye cazip bir limana dönüşebilir ve bu yıl birçok Rus yatırımcı ilk kez Türkiye seçeneği ile tanışabilir.

ARTAR	%94.0
AZALIR	-
DEĞİŞMEZ	%6.0

Ukraynalılara Satışlar Stabil Durumda

Rus vatandaşları kadar olmasa da, Ukraynalıların da Türkiye konut sektörüne ilgisinde artış gözlemleniyor. Buna göre GİGDER üyesi firmaların %45,2'si savaş sonrası Ukraynalılara satışlarının arttığını ifade ederken, işgal altındaki ülkenin vatandaşlarına konut satışları azaldı diyenlerin oranı ise %41,8.

**Sektör, Ukraynalılara Satışın Yükselineceğini Düşünüyor**

GİGDEKS IV'e katılan firmaların %61,3'ü önümüzdeki çeyrekte Ukraynalı yatırımcılara konut satışlarının artacağını düşünüyor. Satışların aynı seviyede kalacağını düşünenlerin oranı ise %29.

ARTAR	%61.3
AZALIR	%9.7
DEĞİŞMEZ	%29.0

AGS GLOBAL ARAŞTIRMA

AGS GLOBAL ARAŞTIRMA DANIŐMANLIK TİCARET AŐ

İSTANBUL OFİS

Cevizli Mahallesi,
Ritim İstanbul,
A3 Blok, D:1-8
Maltepe, İstanbul
+90 216 4504080
+90 216 2120780 - Faks
ags@agsglobal.com.tr

BERLİN OFİS

Schoeneberger Str.
11 10963
Templehof
Berlin, Almanya
+49 30 68919952
+49 30 68919954 - Faks
berlin@agsglobal.com.tr

www.agsglobal.com.tr