
GENEL DEĞERLENDİRME

GLOBAL EKONOMİK KRİZ DÜNYAYI DEĞİŞTİRDİ

- Reel kesime ve hane halklarına kaynak aktaramayan global bankacılık sistemi
- Uluslararası sermaye hareketlerinde daralma
- Resesyona giren gelişmiş ülkelerde talep daralması
- 2002-07 arası %5 olan Dünya YOB, 2008-11 arası %2-3
- Gelişmiş ülkelerde büyüme 2011 ve sonrası

DÜNYA İLE BİRLİKTE TÜRKİYE DE DEĞİŞTİ

- Pozitif global piyasa ortamı
 - Likidite bolluğuna bağlı
 - EM varlıklarına iştah

- Aktif AB üyeliği perspektifi
 - Türk varlıklarına iştah

- Politik istikrar

- Global ekonomik kriz ortamı
 - Likidite krizine bağlı
 - EM'den kaçış

- AB perspektifinde yavaşlama
 - Risk iştahında doyum

- Gergin iç siyaset

DÜNYA İLE BİRLİKTE TÜRKİYE DE DEĞİŞTİ

Güçlü mali politikalar

Temkinli iyimserlik

Özelleştirme performansı
 Önemli özelleştirme geliri

Sınırlı özelleştirme imkanı
 Sınırlı özelleştirme geliri

IMF ile işbirliği

Büyümeye yönelik endişeler

Yapısal reformlar

Krize daha dayanıklı yapı

DEĞİŞİMİN MAKRO SONUÇLARI OLDU

- Hızlı ve sürekli büyüme
- Büyümede yavaşlama
- Tek haneli enflasyon
- Enflasyonda artış
- Düşük faiz hadleri
- Yükselen faizler
- Kredi hacminde genişleme
- Daralan kredi hacmi

DEĞİŞİMİN MAKRO SONUÇLARI OLDU

Güçlü YTL

Zayıflayan YTL

Borç ve borçlanma dinamiklerinde iyileşme

Bozulan borç dinamikleri

Sorunsuz cari açık finansmanı

Cari açık finansmanında potansiyel sorun

Daha güçlü mali sektör

Güçlü bankacılık sektörü

-2006 ==> BÜYÜME ==> +2006

(%)

- Daralan kredi hacmi ile
- Azalan tüketim ve yatırım harcamaları sonucu
- Büyüme hızında düşüş

	<u>GSMH İNŞAAT</u>	
2004	9,9	4,6
2005	7,6	9,3
2006	6,0	18,5
2007	4,6	5,7
2008T	3,0	-1,1
2009T	1,7	?
2010T	4,5	?

Kaynak:TCMB,Hazine

-2006 ==> İSTİHDAM ==> +2006

İşsizlik oranı (%)

- Düşük büyüme ve
- Yeni istihdam talebi sonucu
- Artacak işsizlik ve potansiyel sosyal sonuçları endişe verici

2004	10,3
2005	11,5
2006	10,5
2007	10,1
2008T	10,3
2009T	10,5
2010T	10,6

Kaynak:TUIK

-2006 =====> ENFLASYON =====> +2006

Enflasyon oranı (%)

- Ciddi dezenflasyon sürecini takiben
- Enflasyon hedefinde sapma
- Yıl sonu hedefi %10,8
- Daralan talebe dayalı
- Kredi daralması

2004	9,3
2005	7,7
2006	9,7
2007	8,4
2008T	10,8
2009T	7,7
2010T	6,5

Kaynak: TCMB

-2006 ==> PARA POLİTİKALARI ==> +2006

TCMB Gösterge Faiz Hadleri (%)

- Şeffaf para politikalarına devam
- Faiz hadlerinde önemli artışları takiben
- Ciddi faiz indirimi beklentileri
- YTL üzerinde aşağı yönlü baskı

2004	18,0
2005	13,5
2006	17,5
2007	15,8
2008/3	16,3
2009T	?
2010T	?

Kaynak:TCMB

-2006 =====> MALİ POLİTİKA =====> +2006

- Vergi gelirlerinde azalmaya ve
- Seçim uygulamalarına bağlı
- Daha yüksek borçlanma ihtiyacı ve yükü nedeniyle
- Faizler üzerinde ve
- Bütçe dengesi üzerinde baskı

Bütçe Açığı/GSMH (%)

2004	-7,0
2005	-2,0
2006	-0,8
2007	-2,4
2008T	-0,9
2009T	?
2010T	?

-2006 =====> ÖDEMELER DENGESİ =====> +2006

	Milyar USD			
	İthalat	İhracaat	Cari Açık	
❑ Büyümeye ve enerji fiyatlarına bağlı yüksek cari açık dönemi				
❑ Aynı parametrelere bağlı olarak cari açıkta gerileme beklentisi	2004	97,2	62,8	-15,7
❑ Düşük yabancı sermaye girişi, potansiyel finansman sorunu (~USD 20 Mlyr)	2005	116,5	73,4	-23,0
	2006	138,6	85,5	-32,0
	2007	170,1	107,2	-38,0
	2008T	198,0	125,0	-47,0
	2009T	160,0	125,0	-52,0

Kaynak:Hazine

-2006 =====> YAPISAL REFORMLAR =====> +2006

- Bütçe disiplini
- Borçlanma disiplini
- Bağımsız düzenleme ve denetleme kurumları
- Vergi düzenlemeleri
- Sosyal Güvenlik reformu
- Bankacılık sektörü reformları
- Yabancı sermayenin teşviki
- Çeşitli piyasa düzenlemeleri
- Verimli borç ve bütçe yönetimi
- Güçlü bankacılık sektörü
- Bürokraside azalma
- İyileştirilmiş yatırım ortamı

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GLOBAL GAYRİMENKUL PİYASALARI İLE İLGİLİ BEKLENTİLER AŞAĞI YÖNLÜDÜR

- Gayrimenkul projelerinde ve yatırımlarında yavaşlama
- Gayrimenkul talebinde yavaşlama
- Gayrimenkul finansmanında daralma
- Gayrimenkul fiyatlarında-değerlerinde gerileme
- Gayrimenkul yatırımları getirilerinde gerileme

GLOBAL DARALMADAN TÜRK GAYRİMENKUL PİYASALARI DA AŞAĞI YÖNLÜ ETKİLENECEKTİR

- ❑ Sektördeki beklentileri, 2002-2007 arasındaki yıllık ortalama %7 büyüme hızı şekillendirmiştir. Yeni dönemdeki yavaşlama gayrimenkul sektöründeki büyümenin de yavaşlamasına yol açacaktır
 - ❑ Gelirler azalmaktadır
 - ❑ Dış ve iç mali piyasalarda finansman olanakları daralmakta, maliyetleri artmaktadır
 - ❑ Yeni dönemde yabancı yatırımcıların katılımı yavaşlayacaktır

SEKTÖRDE KONSOLİDASYON SÖZ KONUSU OLACAKTIR

- ❑ Gayrimenkul yatırımlarının getirileri 2002-2007 döneminin altında oluşacaktır.
 - ❑ Talep tarafında daha sınırlı gelirler,
 - ❑ Arz tarafında düşürülemeyen maliyetler,
 - ❑ Emtia fiyatlarına bağlı iyileşmeler
 - ❑ Finansman maliyetlerine bağlı artışlar
 - ❑ Sektöre yeni girişleri sınırlayacak, mevcutların rasyonalizasyonuna yol açacaktır.

FİNANSMANDA SEÇİCİLİK ÖN PLANI GEÇECEKTİR

- ❑ Yurt içi ve yurt dışından gayrimenkul finansmanı olanakları hem talep yönünde hem de arz yönünde sınırlanacaktır.
- ❑ Arz yönünde farklı yurt içi projeler ile seçici finansman olanakları öne çıkacaktır.

AŞAĞIYÖNLÜ EĞİLİMİN KAPSAMI VE BOYUTU FARKLILIKLAR ARZEDECEKTİR

- ❑ Gayrimenkul sektöründeki yavaşlama segmentler bazında farklılık gösterecektir.
 - ❑ Konut sektörü ve alışveriş merkezleri için yavaşlama daha güçlü,
 - ❑ Ofis, lojistik alanlar ve oteller için ise daha sınırlı olacaktır.
- ❑ Üst gelir grubuna hitap eden proje ve lokasyonlarda daralmanın etkileri daha az hissedilecektir.
- ❑ Rekabette marka ürün/proje ve güvenilirlik ön plana çıkacaktır.
- ❑ Gayrimenkul sektöründe oluşan yeni koşullar çerçevesinde fiyatlarda yeni dengeler oluşacaktır.
 - ❑ Yeni dengeler her segmentin içindeki arz ve talebe göre şekillenecektir

SADECE SEYİRCİ OLMAMALI, ÖNLEM ALMALIYIZ

- ❑ Gayrimenkul sektörü, başta İnşaat ve Turizm olmak üzere, iş ve istihdam yaratan 250'den fazla alt sektör ile GSMH'ya katkıda ilk sıralarda yer almaktadır.
- ❑ Sektörde yatırımcılar, inşaat şirketleri, bankalar, tedarikçiler, kullanıcılar, çalışanlar.. ... zinciri ihmal edilemez büyüklüktedir. Türkiye ekonomisinin bu krizi en az hasarla aşabilmesi için sektörün desteklenmesi şarttır.

ÖNLEMLER İÇ VE DIŞ ARZ VE TALEBİ BİRLİKTE GÖZETMELİDİR

- ❑ Ulusal konut politikalarını belirleyen, düzenleyen ve denetleyen ve piyasaları fonlayan kurumlar oluşturulmalıdır.
- ❑ Alınması gereken önlemler hem talepte canlılık ve süreklilik için talep yönünde, hem de bu talebi beslemek üzere arz yönünde olmak zorundadır.
- ❑ Rakip ülkelerle karşılaştırıldığında yabancı yatırımcılar açısından dezavantajlı yatırım ortamı yaratılmamaya özen gösterilmelidir.
- ❑ Geçmiş deneyimlerimizden farklı olarak, bu kez iç talebe ve dinamiklere daha fazla güvenmemiz ve büyümeyi ön plana çıkarmamız gerekmektedir

TALEP YÖNÜNDE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

- ❑ Talep yönünde canlılık ve süreklilik için;
 - ❑ %1 ile başlayan kademeli KDV uygulamasına geçilmelidir
 - ❑ Konut kredisi faizlerinin gelir vergisi matrahından düşmesine imkan verilmelidir
 - ❑ Dar gelirlilerin konut kredisi faizlerine subvansiyon uygulanmalıdır
 - ❑ Gayrimenkul alım satımında uygulanmakta olan toplam %3'lük tapu harcının makul bir seviyeye indirilmesi gerçekleştirilmelidir
 - ❑ Alım satım sözleşmelerinde damga vergisi uygulaması kaldırılmalıdır
 - ❑ Gayrimenkul yatırımlarının cazibesini düşüren yasal düzenlemelerden kaçınılmalıdır
 - ❑ Yabancı yatırımcıların mülk edinmesi ile ilgili düzenlemelerdeki karmaşa ortadan kaldırılmalıdır

ARZ YÖNÜNDE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

- ❑ Arz yönünde canlılık ve süreklilik için;
 - ❑ Teşvikli arsa üretimi ile arsa maliyetleri düşürülmelidir
 - ❑ Arsa maliyetlerindeki KDV unsuru ortadan kaldırılmalıdır
 - ❑ İmar ve ruhsat bürokrasisi rehabilite edilmelidir
 - ❑ Uzun vadeli yabancı sermayenin Türkiye'ye çekilmesi sağlanmalıdır
 - ❑ Vergi, resim ve harçlarda haksız rekabet kaldırılmalıdır
 - ❑ Kredilendirilmiş projelerin riskine karşı önlem alınmalıdır.
 - ❑ Kurumların alternatif finansman yollarını kullanmalarının önündeki engeller kaldırılmalıdır
 - ❑ Sektöre her kademedede kalifiye eleman yetiştirilmesi üzerinde önemle durulmalıdır
 - ❑ Yabancı yatırımcılar ve yabancı sermayeli şirketlerin hareket alanlarını daraltan düzenlemeler ortadan kaldırılmalıdır

KENDİMİZDEN BEKLEDİKLERİMİZ

- ❑ Yeni dönem tüm oyuncular tarafından iyi çalışılmalı, doğru algılanmalı ve uygun stratejiler geliştirilmelidir
- ❑ Fiyatı piyasaların belirlediği ve önümüzdeki dönemin satıcı piyasası olmayacağı kabul edilmelidir
- ❑ Projelerin fizibilitesinde arz, talep, finansman, maliyet, getiri ve diğer koşullardaki değişimler göz önünde bulundurulmalı ve gerçekçi olunmalıdır
- ❑ Tasarım, teknoloji ve insan kaynağına yatırıma devam edilmeli, bu yatırımların Türkiye'nin temel dinamiklerine yatırım olduğu unutulmamalıdır

TEMEL DİNAMİKLER VE GELECEĞE BAKIŞ

- ❑ Türkiye'nin jeopolitik ve bölgesel önemi, artarak devam etmektedir.
- ❑ AB tam üyelik perspektifi temel politikadır.
- ❑ Dünya ekonomisindeki hızlı yavaşlama ve hatta zaman zaman ve yer yer küçülmeye karşın Türkiye büyümeye devam edecektir,
- ❑ Hem konut hem de ticari segmentte büyümenin temel dinamikleri sağlamdır.
 - ❑ Genç ve büyüyen bir nüfus ve küçülen hane halkı
 - ❑ Büyük çaplı kentsel dönüşüm ve yenileme ihtiyacı
- ❑ Sektörün istihdam kapasitesine her zamankinden fazla ihtiyaç vardır.