

SUNUŞ

Gayrimenkul sektörü ile ekonomik büyüme ve gelişme arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Ekonominin hızlı büyüme ve gelişme gösterdiği dönemlerde gayrimenkul sektörünün performansı da daha kuvvetli olmaktadır.

2001 sonrası dönemde hem dünya ekonomisi hem de Türkiye ekonomisi hızlı bir büyüme yaşamış, hızlı büyüme küresel ölçekte ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünün gelişimini ve derinleşmesini hızlandırmıştır.

2008 yılında ise bu kez dünya derin bir finansal ve ekonomik kriz ile karşı karşıya kalmış ve Türkiye de bu krizden etkilenmiştir. Krizin sonuçları ve alınan önlemlerin etkileri ile birlikte ekonomide kriz sonrası yeni bir dönem oluşmaktadır. Bu yeni dönemin makro çerçevesi ve koşulları gayrimenkul sektörü için de yeni bir çevre oluşturacaktır.

“Yeni Ekonomik Dönem ve Gayrimenkul Sektörü İçin Öngörüler” çalışması Dünya ve Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme süreci ile yeni ekonomik dönemi karşılaştırarak yeni dönemde gayrimenkul sektörü için öngörülerde bulunmaktadır.

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde Dünya Ekonomisinde Genişleme Dönemi ve Gayrimenkul Sektörü yer almaktadır. İkinci bölümde Ekonomik Kriz Sonrası Yeni Dönem ve Gayrimenkul Sektörü öngörülerini yer almaktadır. Üçüncü bölümde Türkiye Ekonomisinde Büyüme Dönemi ve Gayrimenkul Sektörü incelenmektedir. Dördüncü bölümde Türkiye Ekonomisinde Yeni Dönem ve Gayrimenkul Sektörü öngörülerini sunulmaktadır. Beşinci ve sonuç bölümünde ise Ekonomik Büyüme ve Kriz Sonrası Dönemin Koşullarının Karşılaştırılması ve Gayrimenkul Sektörü yer almaktadır.

Çalışma ile gayrimenkul sektöründe yer alan tüm aktörler için yeni dönemin ekonomik koşulları ayrıntılı olarak incelenmekte ve bu çerçevede konut ve ticari gayrimenkuller için öngörülerde bulunmaktadır. Çalışmamızın gayrimenkul sektöründeki tüm aktörler için faydalı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

Dr. Can Fuat GÜRLESEL,
Mayıs, 2009

İÇİNDEKİLER

I.BÖLÜM DÜNYA EKONOMİSİNDE GENİŞLEME DÖNEMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GİRİŞ

I.1 DÜNYA EKONOMİSİNDE GENİŞLEME DÖNEMİ

- I.1.1 KÜRESEL EKONOMİDE GENİŞLETİCİ PARA POLİTİKALARI
- I.1.2 DÜNYA EKONOMİSİNDE HIZLI BÜYÜME 2002-2007
- I.1.3 GELİŞMİŞ ÜLKELERDE ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARINDA GENİŞLEME
- I.1.4 DÜNYA TİCARETİNDE HIZLI BÜYÜME
- I.1.5 KÜRESEL FİNANSAL AKTİFLERDE GENİŞLEME
- I.1.6 KÜRESEL SERMAYE AKIMLARINDA GENİŞLEME
- I.1.7 ABD DOLARI VE DİĞER PARA BİRİMLERİNİN DEĞERİ

I.2 GENİŞLEME DÖNEMİNİN KOŞULLARI VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEME KANALLARI

I.3 GENİŞLEME DÖNEMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

- I.3.1 GENİŞLEME DÖNEMİ VE KONUT SEKTÖRÜ
 - I.3.1.1 İpotekli Konut Finansman Sisteminde Büyüme
 - I.3.1.2 Konut Arzında ve Satışlarında Büyüme
 - I.3.1.3 Konut Fiyatlarında Artış
 - I.3.1.4 Hane Halklarının Konut Kredileri Yükümlülüklerinde Genişleme
- I.3.2 GENİŞLEME DÖNEMİ VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
 - I.3.2.1 Kuvvetli Ekonomik Temeller ve Ticari Gayrimenkul Arzında Genişleme
 - I.3.2.2 Ticari Gayrimenkul Finansmanında Genişleme
 - I.3.2.3 Ticari Gayrimenkul Getirilerinde Büyüme
 - I.3.2.4 Ticari Gayrimenkul Yatırımlarında Genişleme
 - I.3.2.5 Ticari Gayrimenkul Yatırımcılarında Genişleme

II.BÖLÜM EKONOMİK KRİZ SONRASI YENİ DÖNEM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GİRİŞ

II.1 EKONOMİK KRİZ VE SONRASI DÖNEM İÇİN ÖNGÖRÜLER

- II.1.1 EKONOMİK KRİZİN TANIMI DERİNLİĞİ VE SÜRESİ
- II.1.2 EKONOMİK KRİZ KARŞISINDA ALINAN ÖNLEMLER
 - II.1.2.1 Gevşek Para Politikası
 - II.1.2.2 Finansal Kurumlara Destekler
 - II.1.2.3 Ekonomileri Canlandırma Paketleri
 - II.1.2.4 Düzenleyici Önlemler
- II.1.3 EKONOMİK KRİZ SONRASI DÖNEME İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

II.2 EKONOMİK KRİZ SONRASI DÖNEMİN KOŞULLARI VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

II.3 EKONOMİK KRİZ SONRASI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

II.3.1 EKONOMİK KRİZ SONRASI KONUT SEKTÖRÜ

II.3.1.1 Konut Finansman Sistemi ve Konut Sektöründe Bozulma

II.3.1.2 Konut Sektöründe Yeni Dönem ve İyileşme Öngörülleri

II.3.2 EKONOMİK KRİZ SONRASI TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

II.3.2.1 Ticari Gayrimenkul Arzı

II.3.2.2 Ticari Gayrimenkul Finansmanı

II.3.2.3 Ticari Gayrimenkul Fiyatları ve Getirileri

II.3.2.4 Ticari Gayrimenkul Yatırımları

III.BÖLÜM TÜRKİYE EKONOMİSİNDE BÜYÜME DÖNEMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GİRİŞ

III.1 TÜRKİYE EKONOMİSİNDE BÜYÜME DÖNEMİ

III.1.1 EKONOMİK BÜYÜME MİLLİ GELİR VE KİŞİ BAŞI GELİRDE ARTIŞ

III.1.2 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARINDA GENİŞLEME

III.1.3 ÖZEL SEKTÖR EKONOMİK FAALİYETLERİNDE GENİŞLEME

III.1.4 DIŞ TİCARET HACMİNDE GENİŞLEME

III.1.5 MALİ GÖSTERGELER VE FİYATLARDA İYİLEŞMELER

III.1.6 SERMAYE GİRİŞLERİNDE GENİŞLEME

III.2 TÜRKİYE EKONOMİSİNİN İYİLEŞME VE BÜYÜME DÖNEMİ KOŞULLARI VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEME KANALLARI

III.3 EKONOMİDE BÜYÜME DÖNEMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

III.3.1 KONUT PİYASASINDA GENİŞLEME VE DERİNLEŞME

III.3.2 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE VE OLANAKLARINDA GENİŞLEME

III.3.3 TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASININ KURULMASI

III.3.4 TİCARİ GAYRİMENKUL ARZINDA VE STOKUNDA GENİŞLEME

III.3.5 İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL PAZARINDA GELİŞME

III.3.6 YABANCI SERMAYE YATIRIMLARINDA GENİŞLEME

III.3.7 TİCARİ GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA GENİŞLEME

III.3.8 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA BÜYÜME

IV.BÖLÜM TÜRKİYE EKONOMİSİNDE YENİ DÖNEM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GİRİŞ

IV.1 TÜRKİYE EKONOMİSİNDE YENİ DÖNEM

IV.1.1 EKONOMİK BÜYÜME VE MİLLİ GELİR ÖNGÖRÜLERİ

IV.1.2 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI ÖNGÖRÜLERİ

IV.1.3 ÖZEL SEKTÖR EKONOMİK FAALİYET ÖNGÖRÜLERİ

IV.1.4 DIŞ TİCARET ÖNGÖRÜLERİ

IV.1.5 MALİ GÖSTERGELER VE FİYAT ÖNGÖRÜLERİ

IV.1.6 SERMAYE GİRİŞLERİ ÖNGÖRÜLER

IV.2 TÜRKİYE EKONOMİSİNDE YENİ DÖNEMİN KOŞULLARI VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

IV.3 YENİ DÖNEMDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

IV.3.1 YENİ DÖNEMDE KONUT SEKTÖRÜ

IV.3.1.1 Konut İhtiyacı

IV.3.1.2 Konut Talebi

IV.3.1.3 Konut Arzı

IV.3.1.4 Konut Finansman Sistemi

IV.3.1.5 Konut Fiyatları

IV.3.2 YENİ DÖNEMDE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

IV.3.2.1 Ticari Gayrimenkul İhtiyacı Ve Talebi

IV.3.2.2 Ticari Gayrimenkul Arzı

IV.3.2.3 Ticari Gayrimenkul Finansmanı

IV.3.2.4 Ticari Gayrimenkul Getirileri

IV.3.2.5 İstanbul Ticari Gayrimenkul Piyasası

V.BÖLÜM EKONOMİK BÜYÜME VE KRİZ SONRASI DÖNEMİN KOŞULLARININ KARŞILAŞTIRILMASI VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ