

# COVID-19 SALGINININ TÜRKİYE'DE YABANCI GAYRİMENKUL ALIMLARINA ETKİSİ

## Rapor İçeriği:

### Salgın Gölgesinde Küresel Görünüm

Virüsün dünyadaki durumu,  
Gidişatı,

### Koronavirüsün Ekonomiye Etkisi

Virüsün Türk Ekonomisine  
olası etkileri,

### Koronavirüsün Gayrimenkule Etkisi

Virüsün gölgesinde  
Türk Konut Sektörü

**Son 5 yılda yurtdışına  
konut satışından  
gelir **%59,5** oranında  
artış gösterdi**

GİGDER | Nisan 2020

## Salgının Seyri ve Küresel Görünüm

Aralık ayında Çin'in Hubei eyaletinin Wuhan kentinde başlayan olağandışı pnömoni vakaları ile küresel gündeme yerleşen Coronavirus (Covid-19), 16 Nisan 2020 itibarıyla dünyada 2,1 milyonu aşkın kişiyi enfekte etmiş, yaklaşık 150 bin kişinin ise yaşamını yitirmesine neden olmuştur.

11 Mart tarihinde Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından pandemi yani salgın ilan edilen Covid-19, aynı gün Türkiye'de de ilk vakaları beraberinde getirmiş, 17 Mart tarihinde ise Türkiye'de salgından kaynaklı ilk ölüm raporlanmıştır.

16 Nisan 2020 tarihi itibarıyla dünyada salgın sürecini en iyi yöneten ülkelerden biri olan Türkiye'de vaka sayısı 75 binden fazla, vefat sayısı ise 1,643'tür. 22 Mart tarihinde 65 yaş ve üstü ile kronik rahatsızlığı olanlara sokağa çıkma yasağı getirilirken, 3 Nisan tarihinde kapsam 20 yaş ve altı vatandaşları da içerecek şekilde genişletilmiştir.

10 Nisan Cuma akşamı itibarıyla haftasonlarını kapsayacak şekilde sokağa çıkma yasağı uygulamasına geçilmiştir.

Dünyada 191 ülkede 1,57 milyar öğrencinin (toplam öğrencilerin %91,3'ü) okulları kapalı olup, eğitime küresel çapta ara verilmiştir.

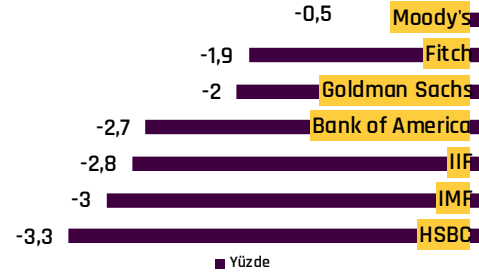
Salgına karşı sınırlarda alınan önlemlerle turizm, havacılık gibi kritik sektörlerde faaliyetlerin tamamen durduğu, başta otomotiv olmak üzere birçok önemli sektörün üretime ara verdiği süreç sadece "sağlık sorunu" olmaktan çıkarak küresel tedarik zincirlerindeki işleyişi asgari seviyelere indiren bir ekonomik soruna dönüşmüştür.

Petrol fiyatları 22 dolar seviyesine kadar gerilmiş, ABD'de Mart sonu- Nisan başı itibarıyla işsizlik başvuruları 17 milyon sınırına dayanmıştır.

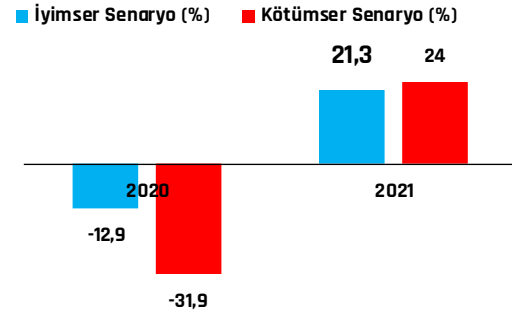
Ekonomik faaliyetlerin önemli ölçüde durduğu bu konjonktür 2020 yılına ilişkin büyüme tahminlerini negatif yönde yeniden şekillendirmiştir.

Birçok kurum içinden geçilen süreci büyük bunalımdan sonraki en büyük resesyon olarak özetlemektedir.

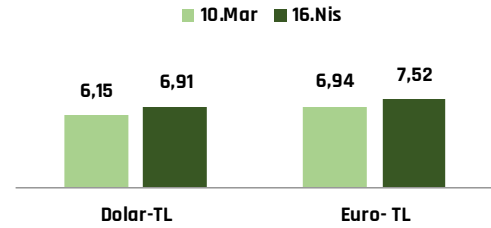
Covid-19 Etkisiyle Kurumların En Son Küresel Ekonomik Büyüme Senaryoları (2020-2021)



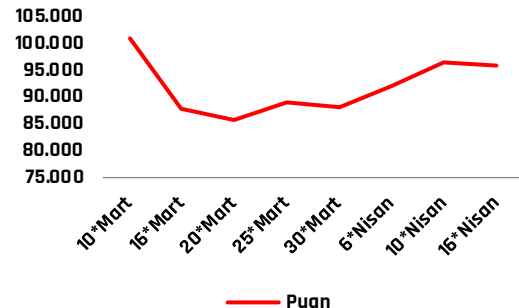
Covid-19 Etkisiyle Küresel Ticaret Büyüme Senaryosu (2020-2021)



Covid-19 Etkisiyle Döviz Kurlarının Görünümü



Covid-19 Etkisiyle BIST 100 Endeksi Gelişimi



GİGDER | Nisan 2020

## Salgının Seyri ve Küresel Görünüm

Koronavirüs tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de bir ekonomik durgunluk riskini gündeme getirmiş olup, bu riski gidermeye yönelik Türkiye Cumhuriyeti Devleti Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan, 18 Mart gibi erken bir tarihte Koronavirüs’le Mücadele Eşgüdüm Toplantısı’nın ardından 100 milyar TL’lik “Ekonomik İstikrar Kalkanı Paketi (EİKP)” açıklamıştır.

Bu kapsamda eklemelerle birlikte genişleyen pakette şu hususlara yer verilmektedir:



### İş Dünyası Açısından

Perakende, AVM, demir-çelik, otomotiv, lojistik-ulaşım, sinema-tiyatro, konaklama, yiyecek-içecek, tekstil-konfeksiyon, etkinlik-organizasyon vb. sektörler ve diğer mücbir sebep halinden faydalanan mükellef grupları için muhtasar ve KDV tevkifatı ile SGK primlerinin Nisan, Mayıs ve Haziran ödemeleri 6’şar ay ertelenmesi

KGF kapsamında verilen kefaletin toplam bakiye tutarı 250 milyar TL’den 500 milyar TL’ye, Hazine ve Maliye Bakanlığı’nda kredi garanti kurumlarına aktarılabilecek kaynak sınırı da 25 milyar TL’den 50 milyar TL’ye çıkartılması, kredilerde önceliğin gelişmelerden olumsuz etkilendiği için likidite ihtiyacı oluşan ve teminat açığı bulunan firmalarla KOBİ’lere verilmesi,

Kamu ihale Kanunu kapsamında imzalanan sözleşmelerle bu Kanun tarafından istisna edilmiş sözleşmelerin yüklenicilerinin işi yerine getirmesinin geçici veya sürekli olarak, kısmen veya tamamen olanaksız olduğuna dair belgelere yer vermesi kaydıyla sözleşmenin feshine veya yükleniciye süre uzatımına karar verilmesi

500 bin liranın altındaki konutlarda kredilendirilebilir miktar yüzde 80’den yüzde 90’a çıkartılırken, asgari peşinat yüzde 10’a düşürülmesi,

Konaklama vergisinin Kasım ayına kadar uygulanmamasına karar verildi. Otel kiralamalarına ilişkin irtifak hakkı bedelleri ve hasılat payı ödemeleri Nisan, Mayıs ve Haziran ayları için 6 ay tehir edilmesi,

Nakit akışı bozulan firmaların bankalara olan kredi anapara ve faiz ödemeleri asgari 3 ay ötelenerek gerektiğinde ilave finansman desteği sağlanacağı,

İşlerinin olumsuz etkilendiğini beyan ederek talepte bulunan esnaf ve sanatkarların Halkbank’a olan kredi borçlarının Nisan, Mayıs ve Haziran anapara ve faiz ödemeleri 3 ay süreyle ve faizsiz olarak ertelenmesi,

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında temerrüde düşen firmaların kredi siciline “mücbir sebep” notu düşüleceği,

Kısa çalışma ödeneği devreye alınarak, bundan faydalanmak için gereken tüm süreçlerin kolaylaştırılması ve hızlandırılması,

Mevzuattaki esnek ve uzaktan çalışma modellerinin daha etkin hale getirilmesinin temin edilmesi

Asgari ücret desteğinin devam ettirilmesi,

İstihdamdaki sürekliliği temin etmek amacıyla 2 aylık telafi çalışma süresinin 4 aya çıkartılması,

İhracattaki geçici yavaşlama sürecinde kapasite kullanım oranlarının korunması amacıyla ihracatçıya stok finansman desteği verilmesi

İç havayolu taşımacılığında 3 ay süreyle KDV oranı %18’den %1’e indirilmesi (Sonrasında 3 Nisan 2020 itibarıyla tüm iç hat uçuşları 20 Nisan 2020 tarihine kadar durdurulmuştur).



GİGDER | Nisan 2020

## Salgının Seyri ve Küresel Görünüm

### Hanehalkı Açısından

İhtiyaç sahibi ailelere yapılacak nakdi yardımlar için ilave 2 milyar TL kaynak ayrılması (Sonrasında ihtiyaç sahibi vatandaşlara 1000 TL olarak ödenmeye başlanmıştır).

En düşük emekli maaşının 1500 TL'ye yükseltilmesi,

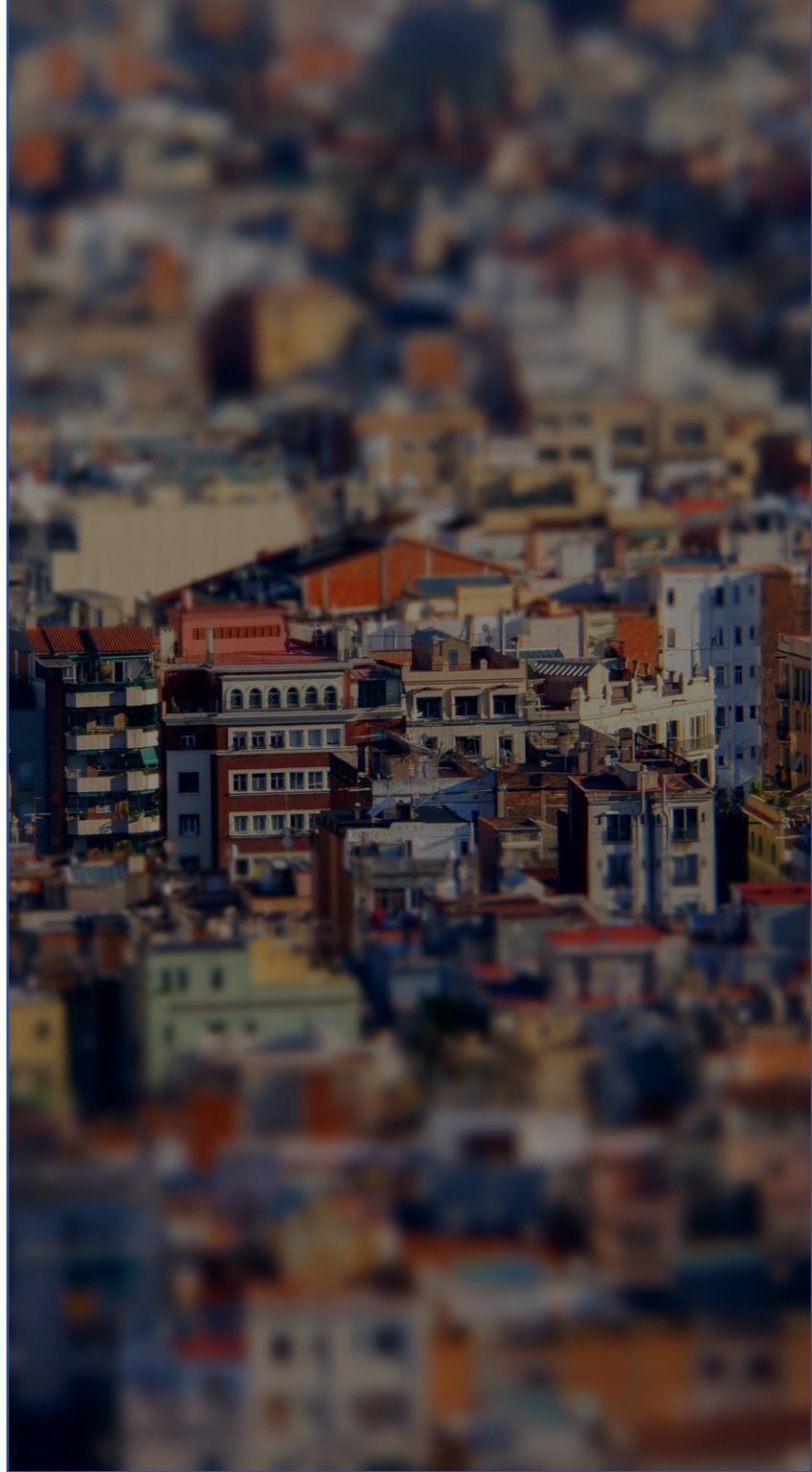
Ramazan Bayramı'ndan önce yapılması gereken Bayram ikramiyesi ödemelerinin 6 hafta ne çekilmesi

Tek başına yaşayan 80 yaş üstü yaşlılar için, sosyal hizmet ve evde sağlık hizmetlerinden oluşan periyodik takip programının devreye alınması

İstanbul ve Ankara'da başlatılacak çalışmayla 65 yaş üzerindeki tüm yaşlılara koruyucu maske ve kolonya dağıtılması

Kamu bankalarının 76 yaş üzeri emeklilerin maaş ödemelerini evde yapacak olması

Huzurevlerindeki doktor sayısının arttırılması ve yaşlıların sağlığının yakından takip edilmesi

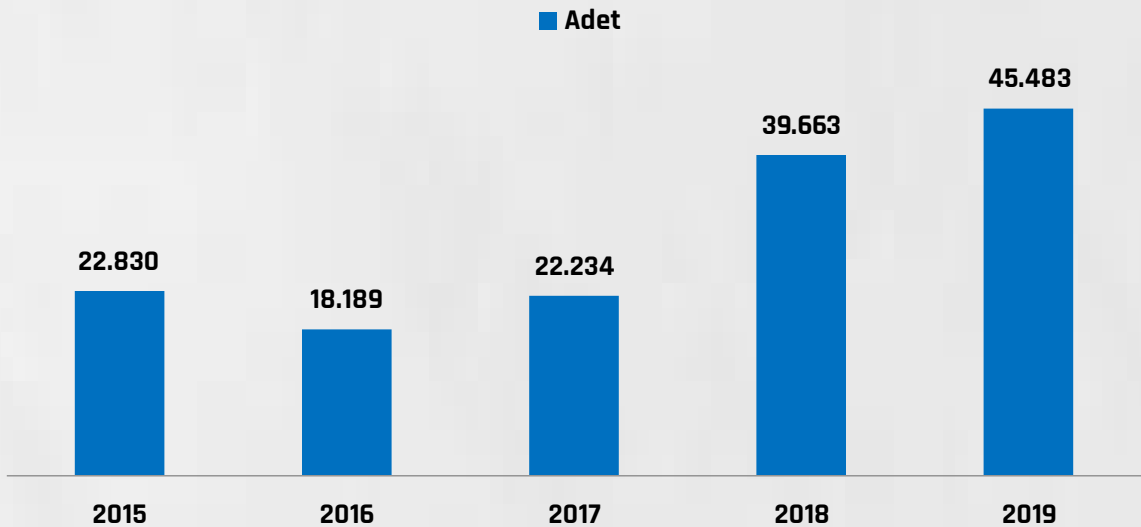


## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü

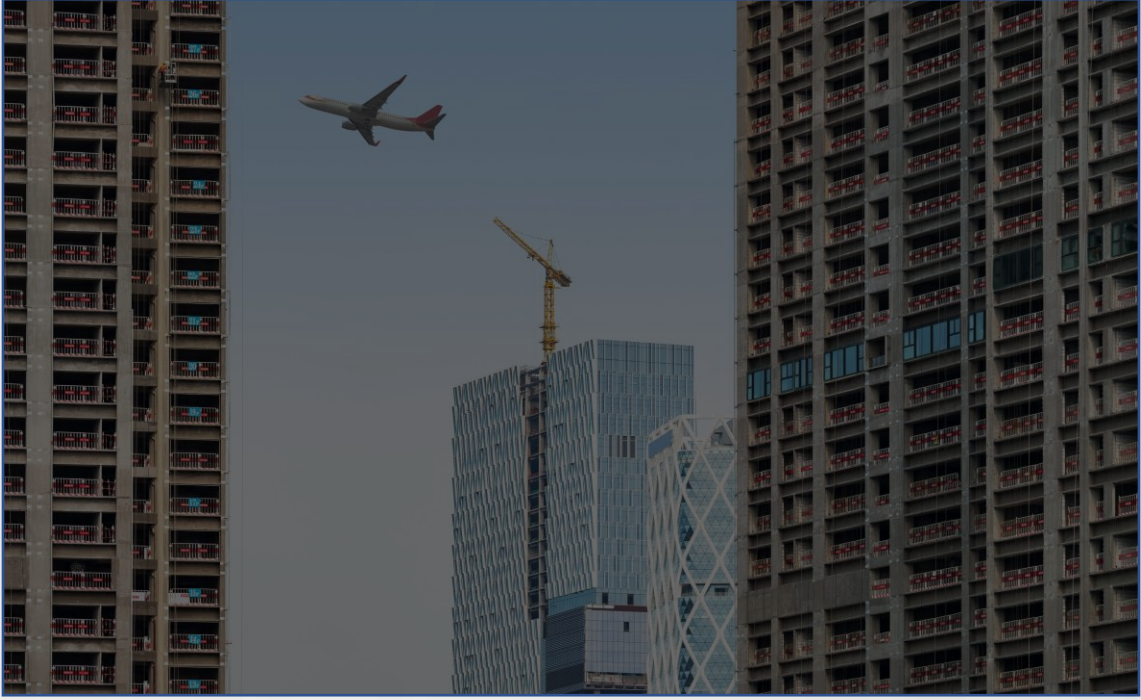


**2015** yılında yabancılara konut satışı **22.830** adet iken, **2019** yılında **45.483** adete yükselmiştir.

Yıllara Göre Yabancıya Konut Satışları (2015-2019)

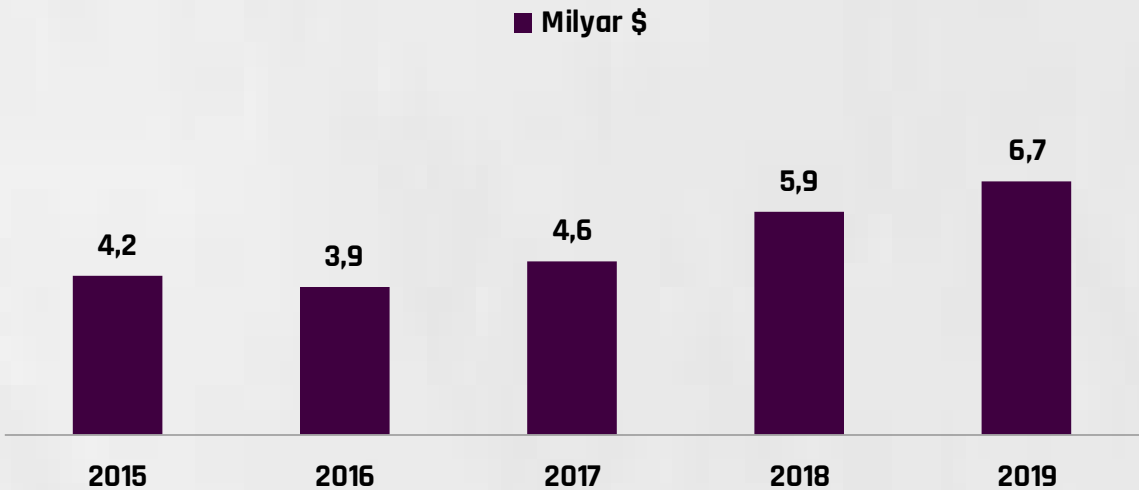


## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü



GİGDER analizine göre **2019** yılında yurtdışına konut satışından **6,7 milyar dolarlık** gelir elde edilmiştir. **Son 5 yılda** gelir **%59,5** oranında artış göstermiştir.

Yıllara Göre Yabancıya Konut Satışlarından Elde Edilen Gelir (2015-2019)



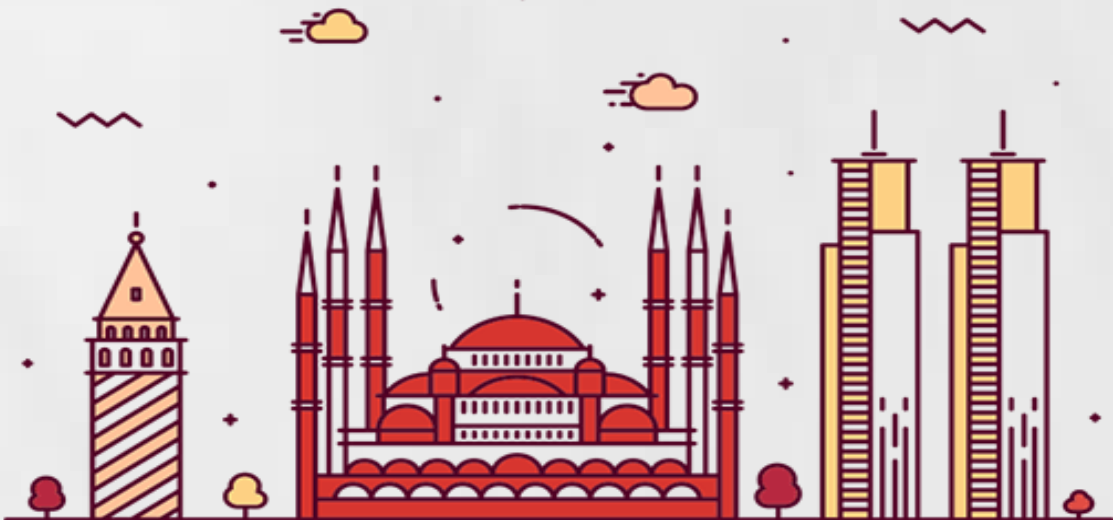
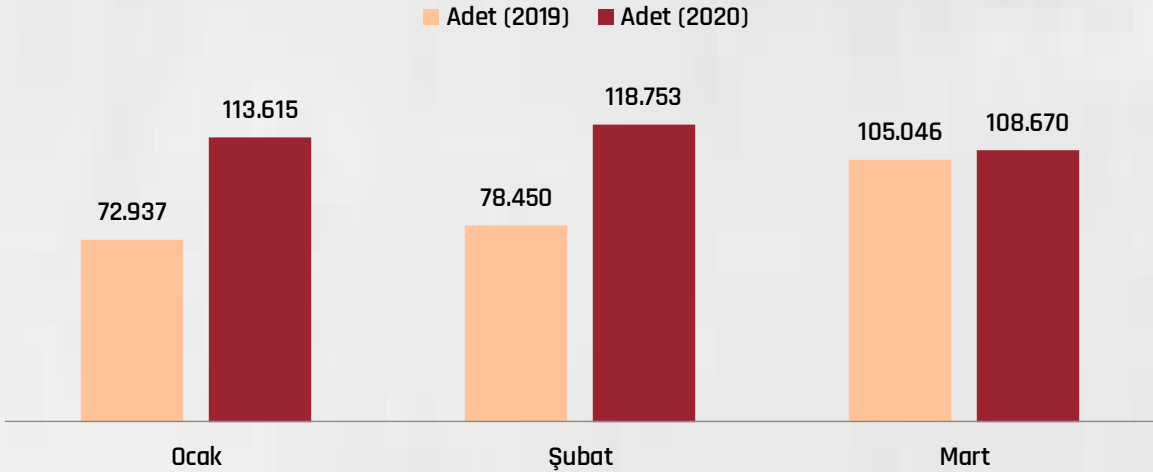
GİGDER | Nisan 2020

## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü

### 2020 İlk Çeyrek Göstergeleri: Mart'ın ikinci yarısına dek iştahlı büyüme

- Türkiye genelinde konut satışlarının iyimser havanın etkisiyle 2020 yılına iştahlı bir başlangıç yaptığı görülmektedir.
- 2019'un ilk çeyreği itibariyle 256 bin 433 adet olan satışlar, 2020 yılının ilk çeyreğinde yaklaşık %33 artışla 341 bin 38 adet olarak gerçekleşmiştir.
- Mart ayında ilk vakanın açıklanmasıyla konut satışlarının hızında düşüş görülmekte olup, ilk iki ayda önceki yıla göre oldukça hızlı başlayan satışların Mart ayında yavaşladığı görülmektedir.
- 2020 Mart'ın satışları bir önceki yılın üzerinde seyretmekle birlikte, "fren etkisinin" Nisan ayı istatistiklerine yansımaları beklenmektedir.

### Toplam Konut Satışları 2019-2020 İlk Çeyrek Karşılaştırması





GİGDER | Nisan 2020

## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü

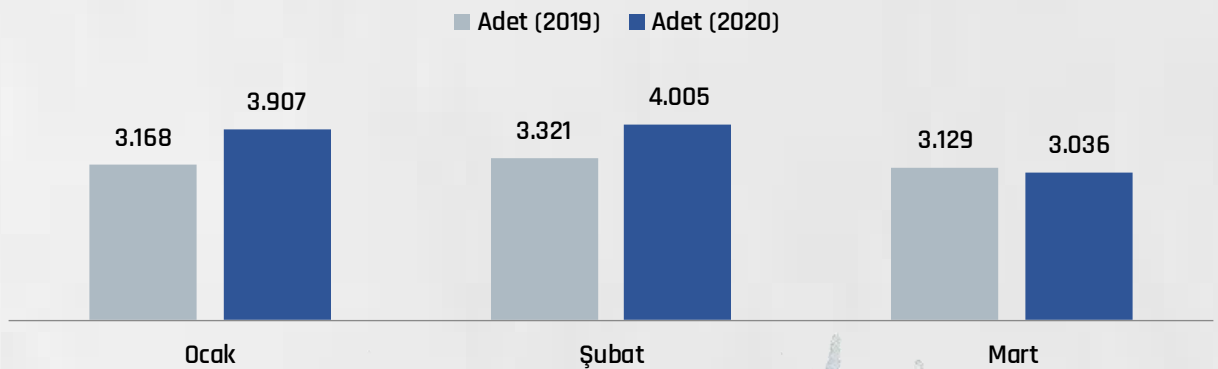
### Yabancıya Konut Satışları: Mart'ın ikinci yarısında Covid-19 etkisi hissedildi

- Salgın sonrası girilen ekonomik durağanlık sadece ulusal bir sorun değil, dünyanın her yerinde yaşanan küresel bir sorundur.
- Türkiye'de konut sektörünün mevcut ve potansiyel yabancı yatırımcıların birçoğunun kaynak ülkelerinde Covid-19 ile ilgili oldukça olumsuz bir görünüm söz konusudur.
- Türkiye'de Mart ayının ortası itibariyle gündeme yerleşen salgın, kaynak ülkelerde (Çin, İran vb.) çok daha erken izlenmeye başlanmıştır.
- Diğer yandan, yatırımcı açısından likidite büyük önem kazanmış olup, yatırım aksiyonlarının oldukça yavaşladığı bir sürecin içinden geçilmektedir.

### Bu doğrultuda;

- 2019 yılının ilk çeyreğinde 9 bin 618 adet olarak gerçekleşen yabancıya konut satışlarının 2020 yılının ilk çeyreğinde %19,4 artışa 10 bin 948 adet olarak gerçekleştiği görülmektedir.
- 2020 yılındaki bu yükselişin ilk iki aydaki performansa borçlu olduğu görülmektedir.
- Ancak vakanın ilk açıklandığı tarihten sonra kademe kademe azalan ticari faaliyetler, sınırlardaki giriş-çıkışların kapatılması ve #EvdeKal uyarıları nedeniyle satışların Mart ayında düşüş gösterdiği tespit edilmiştir.
- Düşüş oranı önceki yılın aynı ayına göre yaklaşık %3; Şubat ayına göre ise %24,2'dir.

### Yabancıya Konut Satışları 2019-2020 İlk Çeyrek Karşılaştırması



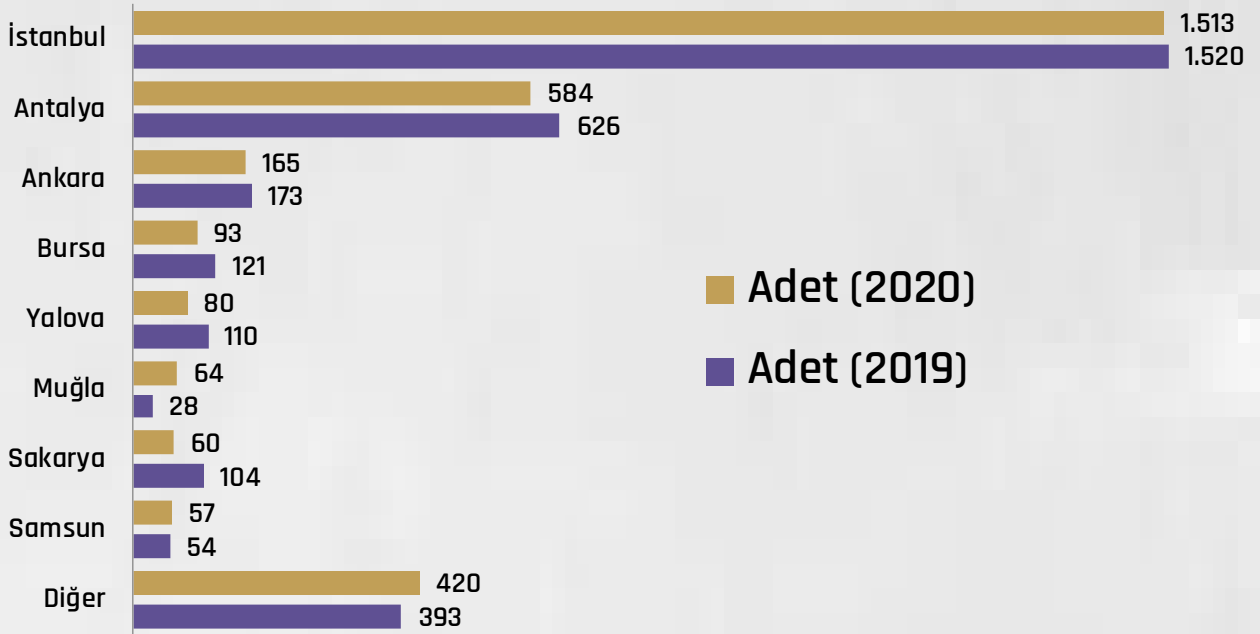


GİGDER | Nisan 2020

## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü

- Mart'ın ikinci yarısında Covid-19 salgını ve salgına karşı alınan zorunlu önlemlerin ticari faaliyetlere negatif yansıması, büyük kentlerde yabancıya konut satışları üzerinde de izlenebilmektedir.
- Muğla ve Samsun harici tüm büyük kentlerde yabancıya konut satışlarında kısmi düşüşler gözlemlenmektedir.

### Yabancıya Konut Satışları İller Bazında 2019-2020 Mart Ayı Karşılaştırmaları



## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü

- 2020 Mart ayının ikinci yarısında yaşanmaya başlanan durağanlık ülke uyruklarına göre konut alımlarında da gözlenebilmektedir.
- Mısır, Ürdün, Irak, İran ve Türkmenistan uyruklu yatırımcılara satışlarda oransal anlamda önemli bir düşüş gözlemlenmektedir.

### Yabancıya Konut Satışlarının Ülke Uyruklarına Göre Dağılımı (2020- İlk Çeyrek)

Ülke	Ocak	Şubat	Mart	Şubat-Mart Değişim (%)	Covid-19 Vaka Sayısı (16 Nisan)
İran	678	721	465	-35,5	76,389
Irak	739	691	426	-38,3	1,415
Rusya	254	282	227	-19,5	27,938
Afganistan	204	256	184	-28,1	840
Yemen	142	131	113	-13,7	1
Ürdün	107	141	86	-39	401
Almanya	133	108	87	-19,4	134,753
Filistin	101	97	119	+22,6	374
S. Arabistan	110	109	84	-22,9	5,862
Azerbaycan	99	90	95	+5,5	1,253
Kuveyt	121	79	65	-17,7	1,524
Çin	78	87	86	-1,1	82,341
Libya	78	76	87	+14,4	48
Mısır	82	93	49	-47,3	2,505
Kazakistan	65	74	72	-2,7	1,341
Ukrayna	56	76	78	+2,6	4,161
İngiltere	72	66	65	-1,5	98,476
Lübnan	82	46	47	+2,1	663
Türkmenistan	59	57	38	-33,3	-
İsveç	55	50	42	-16	11,927
Diğer ülkeler	630	718	560	-22	-

## Covid-19 Etkisinde Türkiye Konut Sektörü

- Covid-19 salgınının Mart 2020'nin ikinci yarısından itibaren hissedilmeye başlandığı ancak asıl "fren etkisinin" Nisan 2020 istatistiklerine yansıtacağı öngörülmektedir.
- Özellikle, sadece Türkiye'de değil dünyada da hane halkının eve çekilmesi, uluslararası seyahat kısıtları ve fuarların iptali, yatırım aksiyonlarının beklemeye alınması, kaynak ülkelerdeki potansiyel yatırımcılara erişilmesinde ciddi bir engel teşkil etmektedir.
- Bu duruma hâli hazırda kırılgan görünüm eklendiğinde, 2020 yılında iyi başlayan performansın korunması zor gözükmeyle birlikte, büyük önem arz etmekte.

### YABANCIYA Gayrimenkul SATIŞI - SORUNLAR VE AKSİYONLAR

#### SORUNLAR

- Sınırların kapanması
- Ulusal ve uluslararası havayolu taşımacılığının durması
- Dış kaynaklı müşteri talebinin oldukça zayıflaması
- Gayrimenkul fuarlarının ertelenmesi
- Aracı acenta faaliyetlerinin durması
- Kamudaki işleyiş aksaklıkları nedeniyle satış, vatandaşlık ve diğer bürokratik işlemlerin aksaması
- Ödemelerde gecikme, finansal aksama ve işletmelerde likidite sıkıntıları
- İşgücü devamsızlığı ve verimlilik düşüşü
- İş geliştirme süreçlerinde azalma
- İnşaat faaliyetleri mücbir sebep kapsamına alınmakla birlikte, Gayrimenkul satış faaliyetlerinin kapsam dışında bırakılması
- Teşvik ve desteklerden faydalanmakta yaşanan yapısal sorunlar (Bilgisizlik, çekimserlik, prosedürlerin uzunluğu, bazı bankaların yapıcı olmayan tutumları vb.)

#### ALINABİLECEK AKSİYONLAR

- Gayrimenkul tanıtım ve satışlarında e-ticaret kanallarına ağırlık verilmesi
- Bürokratik süreçlerin dijitalleştirilmesi - temassız hale getirilmesi
- Gayrimenkul yatırımcıyı kolaylaştırıcı alternatif finansal enstrümanların kurgulanması
- Gayrimenkul satış faaliyetlerinin mücbir sebep kapsamına alınması
- Kısa çalışma ödeneği bürokrasisinin hızlandırılması
- Kamu bankalarının bürokrasisinin hızlandırılması
- Özel bankaların süreçte daha çok inisiyatif alarak yapıcı olması
- Dijital personel, teknolojik ekipman, yazılım ve danışmanlık vb. unsurların finansmanının destek kapsamında yer alması
- Destekleri salgının yavaşlaması/bitmesi ile sonlandırılmaması ve 12 ay daha sürmesi
- Yabancıya gayrimenkul satış faaliyetlerinin "döviz kazandırıcı hizmet ticareti" kapsamına alınarak devlet yardımlarından faydalanmasının sağlanması
- Hazine & Maliye Bakanlığı yurtdışı teşkilatının kurulmasına hız kazandırılması
- Covid-19 ile mücadelenin kararlılıkla sürdürülüp, "sağlık ve istikrar adası Türkiye" imajı ile uzun süredir geri planda kalan Avrupa menşeli konut talebinin canlandırılması

## Salgın ve Gayrimenkul Sektörü



**Ömer Faruk AKBAL**

GİGDER Yönetim Kurulu Başkanı

En önde gelen ihraç kalemlerinden ve döviz kazandırıcı hizmetlerden biri olarak her geçen gün önemini arttıran gayrimenkul sektörü, Covid-19 salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında geliyor. Birçok açıdan küresel cazibe merkezi olan ülkemizin gayrimenkul sektörü de, salgın öncesi yabancı yatırımcılar nezdinde özellikle belli coğrafyalarda en gözde adres durumunda bulunmaktaydı. Covid-19 günlerinde ve sonrasında sektör olarak mevcut itibar ve gücümüzün ivme kaybetmeden devamını tesis edebilmek bu günlerde daha da önem kazanmış durumda.

Döviz kazandırıcı hizmetler çerçevesinde bakıldığında genel anlamda hizmet sektörünün Covid-19 salgınının gölgesini üzerinde hissettiği görülüyor. Sektörümüz de doğrudan ve dolaylı olarak bu akımdan etkilenme tehlikesi ile karşı karşıya. Başta uçuşların durması ve seyahat kısıtlamaları, ülkemizden gayrimenkul satın almak isteyen yabancı müşteri trafiğininin durma noktasına gelmesine neden olmuştur.

Bu gelişmeler ışığında, Covid-19 esnasında ve sonrasında inşa edilecek “yeni normalde” PropTech uygulamalarının artık eskisinden çok daha önemli olacağı aşikardır. Şüphe yok ki, Covid-19 sonrası psikolojik eşik, dijitalleşen pazarlarda daha kolay aşılabacak. Bunun içindir ki, Türkiye’de özellikle gayrimenkul sektörünün paydaşları dijital altyapısını ve PropTech uygulamalarını hızlı ve etkili şekilde kullanmak durumunda.

Ülkemiz içinde bulunduğumuz dönemde dünya kamuoyuna proaktif ve yapıcı tedbir paketlerinin karar ve uygulama anlamında en güzel örneğini vermiş, gelişmiş ekonomilere dahi el uzatarak dahil insani yardımda tarihte silinmeyecek satırlara imza atmıştır.

Artık “Türkiye’de gayrimenkule yatırım yapan geleceğe yatırım yapar” durumunun ötesine geçilmiştir.

Türkiye’de yatırım yapan, tecrübeyle sabit, sağlık imkanlarına yatırım yapmış olacaktır.

Türkiye’de yatırım yapan sağlıklı iklim yanında huzurlu geleceğe yatırım yapmış olacaktır.

Türkiye’de yatırım yapan sağlık ve huzurun yanında güçlü idare ile güvenli geleceğe yatırım yapmış olacaktır.

Dünyada artan değeri ile ekonomik kazançların yanında örnek sosyal altyapıya ulaşım imkanını da tanıyan sektörümüz yeni misafirlerine bu imkanlara erişimi de azami konforlu hale getirerek gayrimenkul denildiğinde ülkemizin adını daha kalın harfler ile zihinlere işleme noktasındadır.

İşlemlerin gerçekleştirilmesindeki konfor ve sürat teknoloji ile mümkün kılındıkça bizler sınırları zorlamaya devam edecek, yeni rekorları hep birlikte yaşayacağız.