

# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017  
4.Çeyrek Raporu - Sayı: 11



**TEB**

Katkılarıyla

# GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2017 4. ÇEYREK RAPORU

Sayı:11, 21 Şubat 2018

## YAYIN KOORDİNASYONU

Neşecan Çekici, GYODER Başkan Yardımcısı, Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi Başkanı  
Dr. Murat Berberoğlu, GYODER Genel Sekreteri

## İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

AYD  
Cushman & Wakefield  
Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler  
Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık  
Garanti Mortgage  
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi  
JLL Türkiye  
Reidin  
Servotel Corporation  
TSKB Gayrimenkul Değerleme

## YAYIN DANIŞMANLARI

Prof. Dr. Emre Alkin, İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi Rektör Yardımcısı, Ekonomist  
Doç. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fak. Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

## EDİTÖR

Burcu Öztaşkın

## KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Damla Salman, GYODER Kurumsal İletişim Uzmanı

## GRAFİK TASARIM

Ece Delemen

Bu bir



yayıdır.

## YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2018

Yasal Uyarı: GYODER Gösterge Raporu, gayrimenkul sektörüyle ilgili tüm kesimleri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Tüm veriler, GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez. Rapor, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan GYODER ve rapora katkı sağlayan kurumlar sorumlu değildir. Rapor içeriği, haber verilmeksizin değiştirilebilir.



# SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

## **Sürdürülebilir büyüme için yasal ve kurumsal düzenlemelerin yanı sıra “finansal iletişim-doğru tanıtım” grubu oluşturulmalı**

İnşaat ve gayrimenkul sektörü açısından 2017 yılı oldukça hareketli geçmiştir. Sektörün bileşenleri olarak; inşaat malzemesi üreticileri, yükleniciler, fon sağlayıcıları ve talep açısından zaman zaman yaşanan dalgalanmalara karşın verimli bir yıl olmuştur. Türk inşaat sektörü son yıllarda farklı nedenlerden kaynaklanan her türlü olumlu veya olumsuz gelişmeye karşın edindiği bilgi birikimi sayesinde oldukça elastik bir yönetim tarzı sergilemeyi başarmıştır. Bu aşamada yüklenicilerin kurumsallaşması ve buna bağlı olarak daha profesyonel yönetimi ile Türkiye dinamiklerini iyi analiz ederek, doğal bir talebe sahip gayrimenkul sektörünü bilmelerinin rolü büyük olmuştur.

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk konut sektörü son 15 yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. Bu gelişim, inşaat sektörünün makro-ekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, yaklaşık 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. İnşaat sektörünün konut, ticari ve altyapı gibi farklı unsurları bulunmaktadır. Her üç iş yapısı için 2017 yılı belli bir canlılığa sahip olmuştur.

### **Konutta arz ve talep dengeleniyor**

Konut sektörü, ticari amaçlı yapılan inşaatlardan daha farklı bir yapıya sahiptir. Özellikle Türkiye gibi ülkelerde “konut” hem geleneksel bir tasarruf aracı hem de zorunlu bir ihtiyaç olarak görülmekte olup bu nitelikler talep yapısını güçlendirmektedir. Ticari amaçlı yapılan inşaatlar ile buna bağlı gayrimenkul sektörü ise daha çok ekonomik dinamik ve beklentilere göre hareket etmekte olup zaman zaman çok canlı olabilmekteyken zaman zaman da durgunlaşabilmektedir. Gayrimenkulün

bir “varlık” olduğu kabul edilirse gerek fiyat gerekse değer anlamında dalgalanabileceği gözden kaçmamalıdır.

Ülkemizdeki demografik etmenlerde gerek konut gerekse diğer inşaat faaliyetlerini destekler bir görüntü çizmektedir. TÜİK verilerine göre; Türkiye nüfusu 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 79 milyon 814.871 kişi olmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ortalama yaş önceki yıla göre artış göstererek 31,4 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıda ifade edilen veriler ışığı altında ülkemiz demografisinin Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerine göre oldukça genç bir nüfus yapısına sahip olduğu görülmektedir.

Diğer bir demografik dinamikte evlenme ve boşanma oranlarıdır. Bu rakamlarında doğrudan konut ve diğer inşaat faaliyetlerine etkisi bulunmaktadır. TÜİK verilerine göre 2016 yılında 594.493 çift evlenmiş olup, kaba evlenme hızı %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Boşanan çiftlerin sayısı 2015 yılında 131.830 iken 2016 yılında %4,3 azalarak 126.164 olmuştur. Kaba boşanma hızı %1,59 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan yakın coğrafyamızda meydana gelen jeopolitik riskler, savaşlar nedeniyle de Türkiye ciddi bir dış göç almaktadır.

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Son beş senede yıllık olarak, yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ülkemiz, köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir. Türkiye’de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir.

## Satışlar artmaya devam ediyor

Gayrimenkul sektörü potansiyeli artırıcı diğer bir unsur da “kentsel dönüşüm ve buna bağlı faaliyetler” bütünüdür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın açıklamalarına göre; önümüzdeki 20 yıllık sürede yaklaşık 6 milyon 500.000 bağımsız birimin kentsel dönüşüm geçirmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adet, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 yılı sonu itibarı ile satış rakamı 1 milyon 409.314 adete ulaşmıştır. Konut satış rakamlarda görülen trend sektör açısından oldukça olumlu görünmektedir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de taşınmaz alımları mütekabiliyet düzenlemesinin yapıldığı 2012 yılından bu yana belli bir artış eğilimi göstermektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artarak 22.234 adete ulaşmıştır. 2013 ile 2017 yılları arası dönemde ortalama 18.879 adet taşınmaz yabancılar tarafından alınmıştır.

Sektörü bir bütün olarak değerlendirdiğimizde 2013 yılından 2017 yılı sonuna kadar geçen süre zarfında ortalama olarak 2 milyon 349.000 adet gayrimenkul el değiştirmiş görülmektedir. Bu rakamın 1 milyon 272 adedi ise konut satışlarından kaynaklanmaktadır. Aynı dönemde toplam gayrimenkul satışlarının %54,1’lik kısmı konut alışverişi nedeniyle gerçekleşmiştir. Konut satışlarının alt kırılımlarına baktığımızda ise ipotekli işlemlerin oranın ortalama %34,8’lik bir orana sahip olduğu görülürken, %65,2’lik payın ise diğer satış türlerinden kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul alışverişinin canlılığının tespiti ve talep yapısını anlamak için bakabileceğimiz birinci el satışları 2013-2017 yılları arasında

ortalama olarak toplam satışların %46,5’lik kısmını temsil ederken, likidasyon açısından önem taşıyan ikinci el piyasa ise %53,5’lik bir paya sahip olmuştur.

## Enflasyonun seyri reel fiyat artışlarını sınırladı

Sosyo-ekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de konut fiyatlarıdır. Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamaların doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum Merkez Bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir.

Varlık fiyatlarının analizi ve oluşumu ile ilgili pek çok iktisat ve finans yöntemi bulunmakla birlikte “her zaman ve her yer için” geçerli bir “doğru fiyat” tespiti mümkün olmamaktadır. Bunun temel nedeni, ölçülmesi daha zor olan insan ve buna bağlı davranış kalıplarından kaynaklanan unsurların zaman zaman baskın konuma gelmesidir. Ayrıca, özellikle konut projelerinin birbirlerinden konum, büyüklük ve sosyal olanaklar gibi oldukça farklı yapıya sahip olması homojen bir karşılaştırmayı mümkün kılmamaktadır.

Kamuoyumuzda sık sık tartışılan ve gündeme gelen “Türk konut piyasasında fiyat yönlü balon” olup olmadığı yönünde tartışmalar yaşansa da R.Shiller tarafından yapılan analiz yöntemine dayanılarak uygulanan çalışmada aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Ekim 2012 ile Ekim 2017 arasında TCMB tarafından açıklanan Türkiye Konut Fiyat Endeksi sonuçlarının aynı döneme ait enflasyon ile indirgenmesi sonucu ilgili dönemdeki reel fiyat artışının %46,21 olduğu görülmektedir. Aynı dönemde Yeni Konut Fiyat Endeksi’nde görülen değişim ise yalnızca %38,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Hedonik Konut Fiyat Endeksi ise %26,99 reel artış kaydetmiştir. Enflasyonun seyri konut fiyatlarında reel fiyat artışlarını oldukça sınırlamış görülmektedir.

Reel fiyat artışları yönünde Türkiye genelinde balon bulunmamaktadır. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür. Ancak bölge ve/veya semt bazlı fiyatlarda “köpüklenme” eğilimleri görülebilmektedir. Bununla birlikte bazı

yörelerde ise fiyat “düzeltmeleri” de yaşanabilmektedir. Yalnız bu tip fiyat hareketlerini analiz ederken ilgili yerlerin kendine ait özel fiyat dinamikleri olabileceği de unutulmamalıdır.

## **Maliyet artışları, fiyatlar üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturuyor**

İnşaat sektörü için diğer dikkatli takip edilmesi gereken göstergede maliyetlerdir. TÜİK tarafından açıklanan BİME (Bina İnşaat Maliyet Endeksi) 2016 yılına göre 2017 yılında ortalama %19,7 artmıştır. Aynı dönemde malzeme fiyatlarında görülen %21,9 düzeyinde artış dikkat çekicidir. Maliyet artışları satış fiyatlarına son derece sınırlı ölçüde yansımıştır. Yükleniciler şimdilik maliyetleri önemli ölçüde kendileri üstlenmiş görünmektedir. Maliyet artışları kar marjlarını oldukça olumsuz etkilerken diğer yandan fiyatlar üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturmaktadır.

Gayrimenkul üreticilerinin maliyet baskısını azaltmak amacıyla Emlak Konut GYO önderliğinde başlatmayı planladıkları, mahal listelerinde aşırı lüksten kaçınma ve amaca göre inşaat yapma faaliyetleri sektörün konuyla ilgili ürettiği bir çözüm olarak görülebilir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda “gayrimenkul piyasasının” dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığımızı görmekteyiz. Bu anlamda:

■ Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde “düzeltme” gerektiğinde de “artışlar” yaşanabilmektedir.

■ Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp - çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir. Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.

Temmuz 2016’da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçılarının (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı

kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.

■ Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.

■ Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri “bir yaşam alanı” olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul’da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

REIDIN Konut Satın Alım Gücü Endeks verileri incelendiğinde, konut fiyatlarının kişilerin gelirleriyle karşılaştırıldıklarında çok yüksek olduğu, konut kredilerinin düşük maliyetli ve uzun vadeli olarak verilebilmesi durumunda kişilerin bunları geriye ödeyebilmelerinin mümkün olduğu görülmektedir.

Örneğin REIDIN Konut Satın Alım Gücü Endeks verilerine göre İstanbul’da yaşayan ortalama gelire sahip bir hane halkının kredi kullanabilmesi için kredi maliyetinin aylık %0,70'lere düşmesi ya da vadelerin 15 yıllara doğru uzaması lazım gerekiyor. Vadelerin uzaması için bankacılık boyutunda fonlama mekanizmasının doğru kurgulanması ve özellikle bu noktada menkul kıymetleştirme süreçlerinin canlandırılması önem taşıyor. Diğer taraftan, Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 2,2 milyon kişiye ulaşan ve 200 milyar TL'ye yaklaşan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek de mümkün. Öte yandan, faiz oranları ile konut kredilerinin gelişimini irdelediğimizde ise iki değişken arasında yüksek korelasyonun varlığı herkesçe kabul edilen bir gerçek. Konut kredisi faiz oranları Ocak-Eylül 2017 döneminde ortalama aylık %0,98'idi; ancak özellikle son 3 ayda %1'i aşan oranlar gözlemlenmektedir. Artan kredi maliyetlerinin göreceli

olarak talebi azaltacağı söylenebilir. Önümüzdeki dönemde kırılma yaratabilecek ve talep daralması oluşturabilecek en önemli unsur kredi faiz oranlarının artması olacaktır.

## **Maliyet düşürücü önlemler alınmalı**

2017 yılı incelediğinde sektörün dengeli bir büyüme eğiliminin olduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılınca sürmüş görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir. Özellikle maliyet düşürücü önlemlerin alınması hem sektör hem de talep anlamında olumlu sonuçlar doğuracaktır.

Gayrimenkul sektörü için hükümetin yaptığı teşvik ve destek çalışmaları bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için olumlu olmayıp tüm menfaat sahipleri için değer üretmektedir. Sektör için aşağıdaki hususların geliştirilmesi ve devam ettirilmesi olumlu sonuçlar doğurmuştur. Bunlar;

- En az 1 milyon Dolar'lık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Uzun vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi olarak özetlenebilir.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün "sürdürebilir" bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Yabancıya konut alımı yolu ile vatandaşlık sağlanması ile ilgili tutarın gözden geçirilmesi,
- Kurumlar ve gelir vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması,
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin (değer esaslı vergi) yapılması,
- İmar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Finansal piyasalar, vergi ve alım/satım ile ilgili problem yaratan "resmi inşaat değeri" ile "fiili gayrimenkul değeri" arasındaki farkın bir kereye mahsus kapatılması için düzenleme yapılması bu yolla elde edilecek kaynağın da gerek İller Bankası vasıtasıyla kentsel dönüşümde kullanılması, gerekse tekrar hayat geçirilecek olan Emlak Bankası için kaynak olarak kullanılabilmesi,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan, bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı "menkul kıymetleştirme" yapan bir bankanın oluşturulması,
- Gayrimenkule dayalı hakların daha kolay menkul kıymetleştirilmesi, sukuk, kira ve gayrimenkul sertifikaları ile bunlara bağlı hibrit araçların çıkarılabilmesi için gerekli değişiklik ve düzenlemelerin yapılması,
- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması,
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın vergi muafiyetlerinin devam etmesi ile KDV'den kaynaklanan sorunların çözülmesi,

■ Gayrimenkule dayalı varlık kiralama şirketlerinin oluşturulması ile ilgili düzenlemelerin yapılarak, piyasaya uyumlu hale getirilmesi,

■ Orta ve orta-alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin/sandık kurulması olarak özetlenebilir.

Aslında 2012 yılında yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkul ve sermaye piyasasının entegrasyonu için önemli adımların atıldığını gözlemledik. GYF ve gayrimenkul sertifikası gibi uygulamalar kişilerin ya da yatırımcıların sadece fiziki ortamda gayrimenkul sahibi olarak getiri elde etmelerinin yanı sıra gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yaparak da getiri elde edebileceklerini gösterdi. 2017 yılının ilk yarısında gayrimenkul sertifikası ihracı başarılı bir şekilde gerçekleşti. Yine son çeyrek dönemde ise gayrimenkul yatırım fonu katılım belgesinin halka arzının BİST'te ihracını gözlemledik. Böylece ilk kez GYF'ler borsaya kote oldu. Bu tür yatırım araçlarına ilişkin ihraçların 2018 yılında artarak devam edeceğini düşünülmektedir.

Yukarıda ifade edilen özete ilave olarak hem Türkiye hem de sektör için oldukça önem taşıyan ve değer yaratabilecek ortak bir "finansal iletişim-doğru tanıtım" grubu oluşturulması yerinde olacaktır. Özellikle yurt dışında yapılacak fuar, tanıtım, etkinlik, gibi faaliyetlerde ilgili taraflara doğru bilgiyi doğru şekilde aktarabilecek çatı bir organizasyona ihtiyaç duyulmaktadır.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikardır.

Saygılarımızla,  
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi





# **İlk altı ayda beklentiler olumlu... Darısı ikinci altı aya**

Türkiye ve dünya ekonomisi ile alakalı olarak, 2018'in her şeye rağmen geçen yıldan daha olumlu bir görünüm ve beklenti içinde olduğunu söyleyerek söze başlayalım.

Dünya Bankası, IMF ve diğer uluslararası kuruluşların 2017 Eylül ve Aralık ayında revize ettikleri raporlarda sürekli iyimser düzeltmeler gerçekleşti. Bu durum Türkiye'ye ihracat, fon akımları ve diğer parametreler için olumlu yansımalar yaratabilir.

Bu olumlu görüşmelere mesafeli ya da şüpheli yaklaşanlar olacaktır. Ancak, rasyonel olarak düşündüğümüzde 2018 yılının olumlu geçmesi için gereken 10 koşulun 8 tanesi için oldukça pozitif yorumlar yapıldığını göz ardı edemeyiz. Bunları sıralarsak:

- Küresel ekonomide büyüme,
- Avrupa Birliği pazarında büyüme,
- Yakın ve komşu pazarlarda büyüme ,
- Özel sektör yatırımları,
- Sanayi ürünleri ihracat fiyatları,
- Enerji ve emtia fiyatlarının seviyesi,
- Avro/Dolar paritesi,
- Küresel ticarete uzun zamandır beklenen hareketlenme.

Ancak iki faktörün riski hala devam ediyor. Bunlardan ilki küresel mali koşullar, yani borçlanma ve finansmanla ilgili sıkıntılar. İkincisi ise siyasi ve jeopolitik riskler olarak sıralanıyor.

Uzmanların önemli bir kısmı 2018'den itibaren "kriz sonrası üçüncü büyüme dalgası" yaşanacağına dair kanaatlerini açıklıyorlar. Arz yanlı ve istihdam odaklı bir küresel büyümenin ortaya çıkacağını, sanayideki PMI verilerinin 2011'in 4. çeyreğinden beri görülen en yüksek seviyede olmasına dayanarak ifade ediyorlar.

Uzun zamandan beri rakibimiz olan Çin'in büyüme modelinde değişikliğe gitmesi, iç tüketim ve hizmetlere odaklanması, artık sanayi sektörüne örtülü destekler vermeyecek olması ve en önemlisi yüksek katma değer teknoloji inovasyon üreterek yola devam edecek olması oldukça önemli bir ayrıntı.

## ***Riskleri unutmayalım!***

Türkiye için en önemli gelişme mal ticaretinde miktar bazlı büyümenin aynı zamanda parasal bazlı büyümeyle beraber devam ediyor olması. Yani yüksek iskonto ile mal satma devri sona erecek ve ihracatçılar ürünlerini arzu ettikleri fiyattan ya da buna yakın bir fiyattan satmayı başaracaklar. En azından temenni bu. Birkaç yıldır oldukça kötü durumda olan taşımacılık endekslerinin de toparlanıp yüksek seviyelere gelmesi yine umut verici bir gelişme.

Tüm bu canlılık içinde dünyadaki gıda fiyatlarında bir yükselişin olduğu gözlerden kaçmıyor. Bu artışın iklim koşulları sebebiyle ortaya çıktığı söyleniyor ancak ilerki dönemlerde bu yükseliş devam ederse, enflasyonist baskılar yaratabilir. Bu gelişmiş ülkeler için belki canlılık habercisi olabilir ama Türkiye için olumsuz bir gelişme olacaktır.

Petrol fiyatları, daha önceki raporlarda bahsettiğim gibi 60 Dolar üzerinde tutunmaya çalışacak ancak petrol üreten ülkelerin arzu ettiği 90 Dolar seviyesi orta vadede mümkün gözüküyor. Metal fiyatlarında da benzer şekilde bir yükseliş var ancak sanayideki maliyetleri rahatsız edecek bir durumda değil. En azından şimdilik.

Metal demişken, demir-çelik ile alakalı olarak Ekonomi Bakanlığı'nın ithalat olanaklarını tekrar genişlettiği gözüküyor. Türkiye'deki demir-çelik üreticileri bu konuda çok rahatsızlar. Ancak üretimlerinin önemli bir kısmını aracılara satmış oldukları için şimdilik bir sıkıntıları yok. Aracı tüccarların inşaat sektörüne yüksek maliyetli demir-çelik satması sebebiyle ortaya çıkan duruma, Ekonomi Bakanlığı'nın ithalatın serbestleşmesi yoluyla müdahale ettiği görünüyor. Yine de önümüzdeki dönemlerde söz konusu kararın demir-çelik fiyatlarında sert düşümlere sebep olabileceğini ve bu durumun sektörün temsilcilerine sıkıntı yaratabileceğinin altını çizmek istiyorum. Belki bu inşaat sektörü için olumlu bir seyir sayılabilir. Buna siz cevap verin.

## ***Parite marifeti***

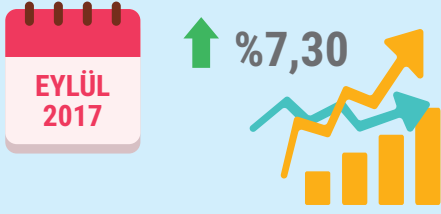
Son olarak Avro/Dolar paritesi ile ilgili tahminlere geçmek istiyorum: Avro/Dolar paritesinin seyri 2018 yılında Türkiye ihracatı lehine olacakmış gibi gözüküyor. 2018 ortalaması 1,1244 olarak bekleniyor, yine de yıl içinde en yüksek 1,20 en düşük 1,07'lerin test edebileceği ihtimal dahilinde.

Paritenin 1,25'in üzerine tekrar çıkması için Trump'ın soruşturmalara ilgili olarak ciddi şekilde sıkıntıya girmesi, Almanya'da hükümetin zamanında kurulması ve Avrupa Birliği'nde büyümenin elle tutulur şekilde ortaya çıkması gerekiyor. Bunların bazıları kısa vadeli bazıları da üzerinde soru işareti olan gelişmeler.

Prof. Dr. Emre Alkin  
*İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi*  
*Rektör Yardımcısı*

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

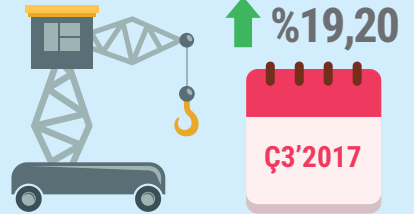
### Yıllık Büyüme (Dolar)



### Enflasyon

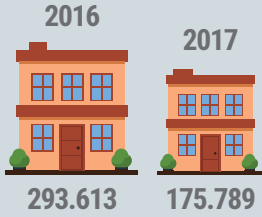


### İnşaat Sektörü Büyüme Hızı



## KONUT

### Yapı Ruhsatı



↓ %-40,12

### Yapı Kullanma İzin Belgesi



↑ %2,14

### Konut Satışları

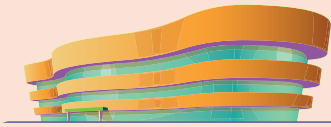


↑ %5,06

## AVM

### Toplam Stok

↑ Mevcut 429 AVM  
12,6 milyon m<sup>2</sup> GLA  
Proje Halinde 93 AVM



### 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan

↑ 158 m<sup>2</sup>



### Ciro Endeksi

↑ 276



### Ziyaretçi Endeksi

↑ 111



## TURİZM VE OTEL

### Toplam Ziyaretçi Sayısı

↑ Türkiye 30,7 milyon  
İstanbul 9,8 milyon kişi



### Turizm Geliri

↑ 8,7 milyon \$  
Kişi Başı Ortalama Harcama 634 \$

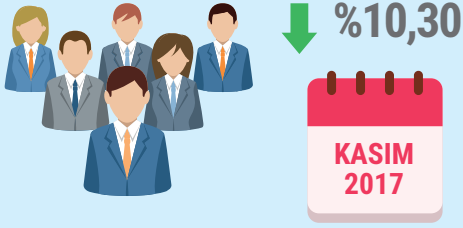


### Doluluk Oranları

↓ İstanbul % 41,8  
Türkiye % 41,5

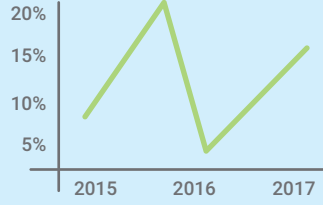


## İşsizlik Oranı

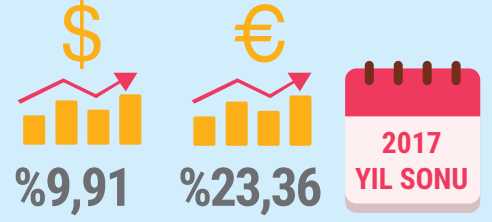


## GSYH

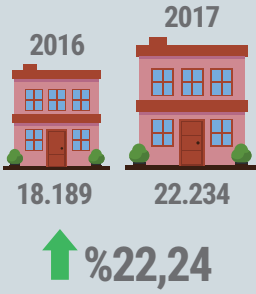
2 trilyon 212 milyar 254 milyon TL



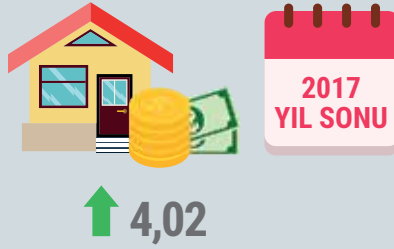
## Döviz Kuru Artışı



## Yabancılara Konut Satışı



## Yeni Konut Fiyat Endeksi



## Konut Kredisi Stoku



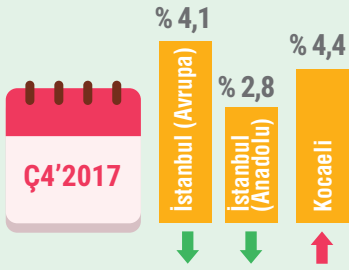
Aylık Faiz %1,08 artış ile Aralık 2017.

Bileşik Faiz %13,78 artış ile Aralık 2017.

## LOJİSTİK



## Boşluk Oranları



## Kiralama İşlem Hacmi

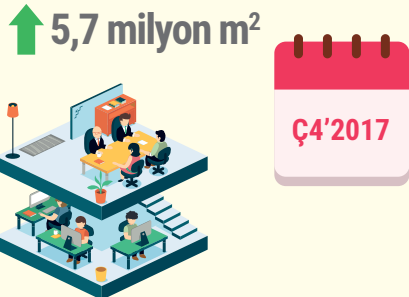


## GYO'LAR

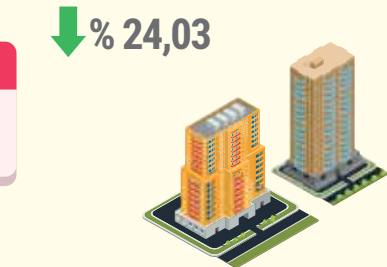


## OFİS

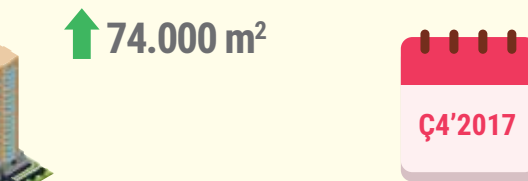
### Toplam Stok



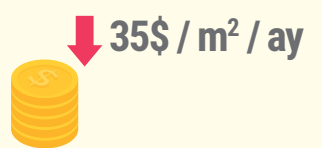
### Boşluk Oranı



### Kiralama İşlem Hacmi



### Birincil Kira



\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



# TEMEL EKONOMİK VERİLER

## *Yabancı portföy girişleri artarken, enflasyondaki yükseliş ve Merkez Bankası'nın sıkılaştırma adımları tahvil faizlerini yükseltti*

Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılının 3. çeyreğinde %11,1 gibi güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Yılın 4. çeyreğinde bu yüksek rakamın yakalanması zor görünse de, göstergeler ekonomide büyüme eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Sanayi üretiminde geçen yılın aynı dönemine göre yılın 3. çeyreğinde ortalama %10 olan artış, Ekim ayında %7,4, Kasım ayında %7,0 olarak güçlü seyrini korumuştur. Yılın ilk 11 aylık döneminde demir, çelik, enerji ve otomotiv sektörlerinin ihracatında güçlü artışlarla toplam ihracat %10,4 artışla 143,2 milyar Dolar olmuştur. Bu dönemde, enerji ithalatının %37 ve altın ithalatının %201 artışı, toplam ithalatın %16,9 artışla 210,7 milyar Dolar'a yükselmesine neden olmuştur. Böylelikle, dış ticaret açığı %33,8 artışla 67,5 milyar Dolar'a yükselmiştir. Dış ticaret açığındaki artışın yansımaları cari işlemler açığında %37 artış izlenmiştir. 2016 yılını 32,6 milyar Dolar ile tamamlayan yıllık açık, Kasım 2017 sonu itibarıyla 39,4 milyar Dolar'a yükselmiştir. Öte yandan 2016'yı %8,53 ile tamamlayan enflasyon geçen yılın son çeyreğinde izlenen kur artışının gecikmeli etkileri, gıda fiyatlarında ve küresel

emtia fiyatlarındaki yükselişin etkileriyle yılı %11,92'de tamamlamıştır. Kurlardaki ve enerji fiyatlarındaki yüksek seyrin devam etmesi enflasyon görünümünde yukarı yönlü riskleri artırmış, Merkez Bankası sıkı duruşunu koruyacağını açıklamıştır.

Finansal piyasalar ise yurt dışında iyileşen risk iştahı ve yabancı portföy girişleriyle pozitif performans göstermiştir. IIF verilerine göre, 2017'de gelişen ülkelere 235 milyar Dolar'lık portföy girişi izlenmiştir. Bu rakam geçen yılın aynı dönemdeki 152 milyar Dolar'lık girişe göre önemli bir artışa işaret etmektedir. Gelişen ülkelere artan portföy girişlerinden faydalanan hisse senetlerinde pozitif bir görünüm izlenirken, küresel gelişmeler, enflasyondaki yükseliş ve Merkez Bankası'nın sıkılaştırma adımları tahvil faizlerini yükseltmiştir. Yıla 3,52'den başlayan Dolar/TL, Eylül sonunda 3,55 seviyesinde olsa da ABD'de sıkılaştırma beklentileri ve artan jeopolitik risklerle yılı 3,77'den tamamlamıştır. İki yıllık gösterge tahvil faizi yıla %10,63'ten başlamış, Eylül sonundaki %11,89 seviyesinden yıl sonunda %13,40'a yükselmiştir. BIST-100 Endeksi 2017 yılında %47 yükselişle 115.333'e ulaşmıştır.

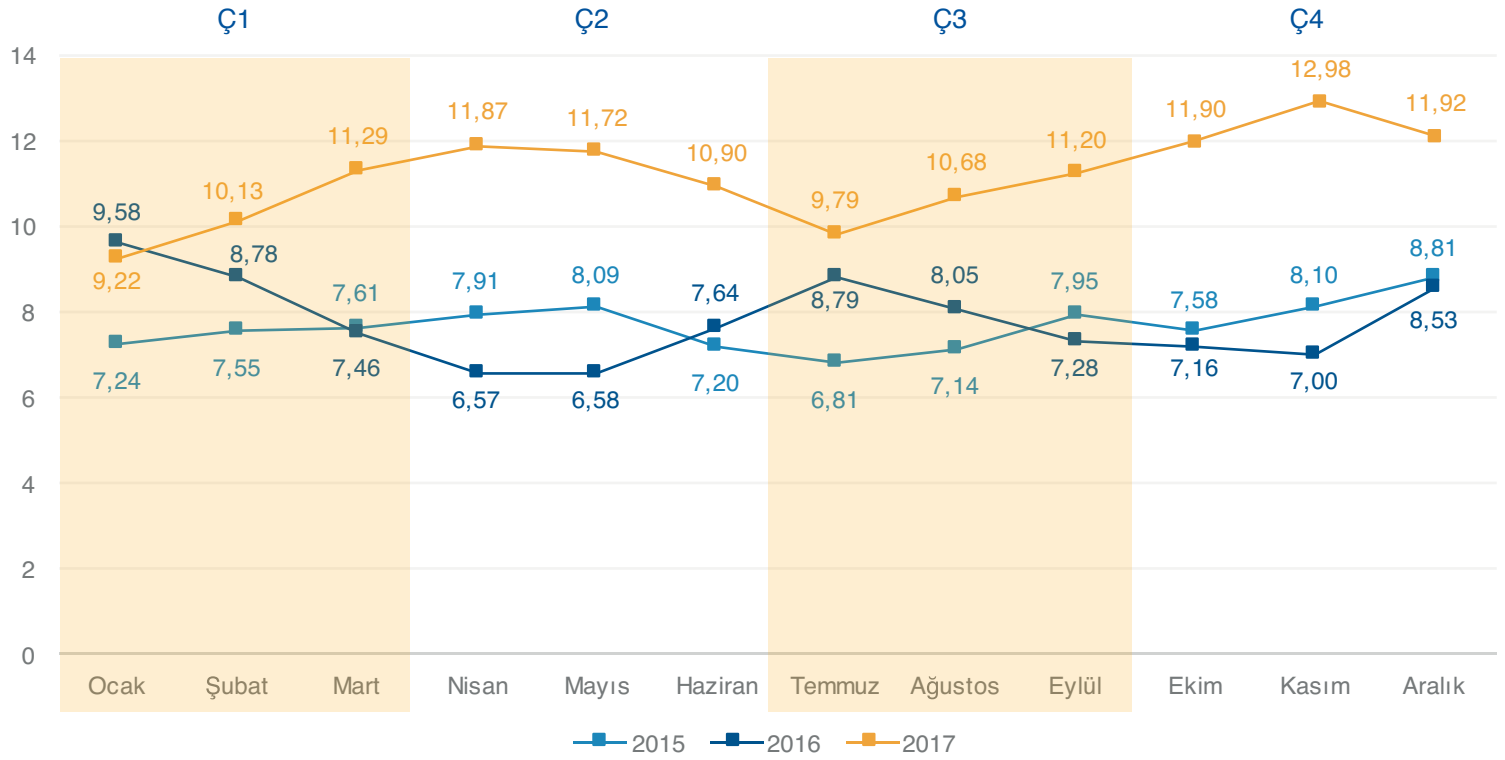
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,03	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,30	3,04
2017	2.212.254*	-	615.643*	-	7,30*	3,64

2015 yılında %6,03 olan büyüme miktarı 2017'nin ilk üç çeyreğinde %7,30 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK  
Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.  
\*Temmuz-Eylül 2017

## Yıllık Enflasyon\*

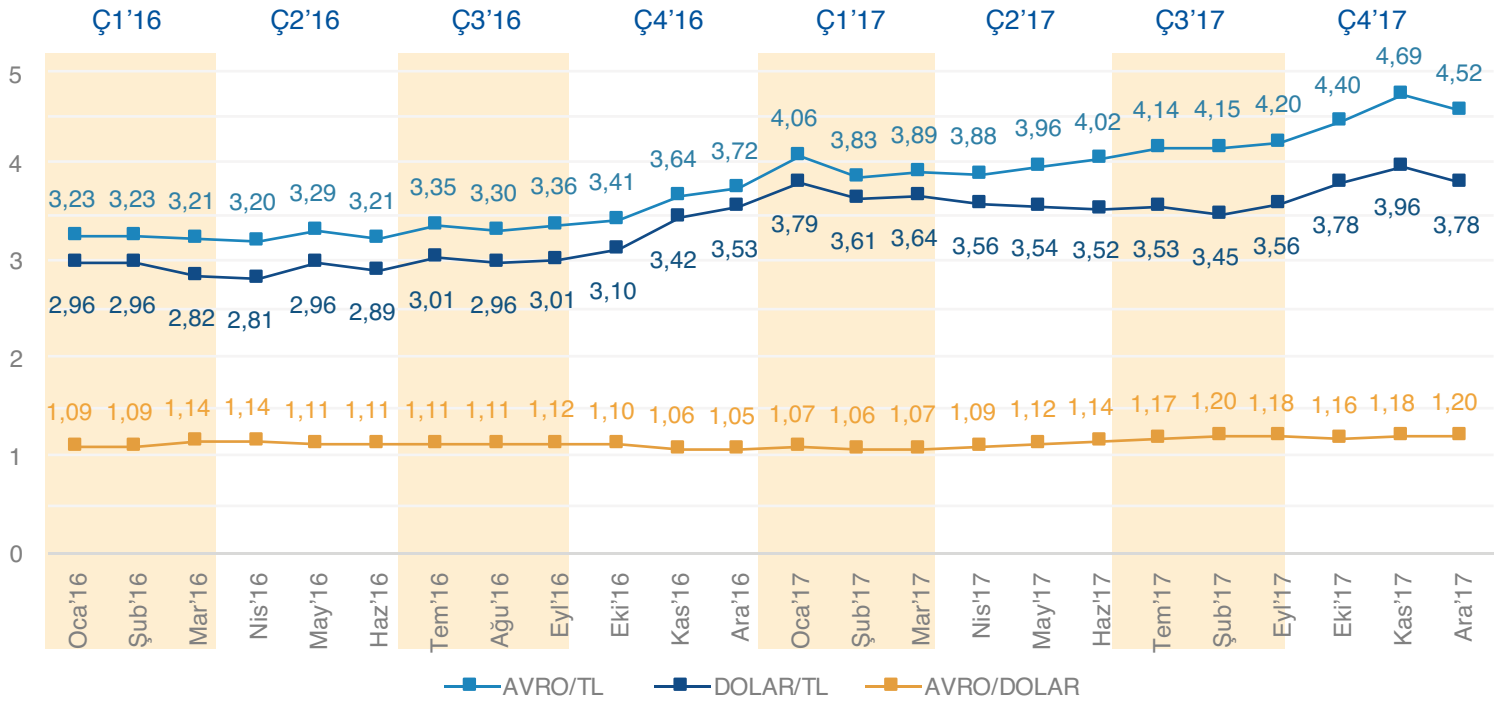


Geçtiğimiz yıl Mayıs ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Ağustos ayı itibari ile geçtiği yükseliş trendini yıl sonunda da sürdürmüştür.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim



## Döviz Kuru\*



TL'nin Dolar ve Avro karşısındaki değer kaybı devam etmektedir. Dolar yılı 3,78, Avro ise 4,52 ile kapatmıştır.

Kaynak: TCMB  
\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

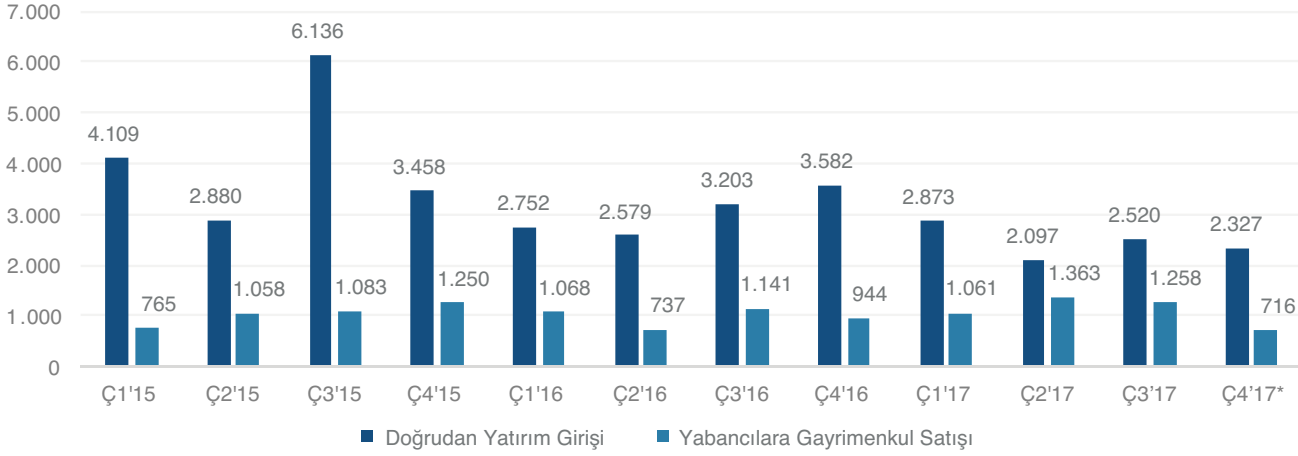
## Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-68*	Reidin-GYOD-ER Yeni Konut Fiyat Endeksi	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Q1'15	4,36	2,62	2,35	-3,95	12,85	-0,78	10,94	1,15
Q2'15	3,06	2,24	2,48	-9,9	11,31	11,57	5,8	-1,52
Q3'15	3,99	2,25	2,63	0,11	-3,01	-6,12	-7,5	3,1
Q4'15	4,59	1,96	2,67	-9,4	2,85	-0,76	-2,38	0,47
Q1'16	3,37	1,8	2,75	8,88	-1,09	0,98	14,86	4,45
Q2'16	1,99	0,41	2,63	0,77	1,66	1,42	6,14	2,38
Q3'16	1,07	-0,41	2,59	-1,31	17,92	10,98	2,63	-2,49
Q4'16	2,39	1,12	2,56	3,53	22	17,47	14,4	-2,44
Q1'17	3,2	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Q2'17	3,12	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Q3'17	2,37	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Q4'17	2,78	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
2017 Yılı	11,87	4,02	9,82	43,17	9,91	23,36	20,52	6,67

BIST-100 Endeksi toplamda %44'e yaklaşan bir getiri sağlamıştır. Amerikan Doları'nda ise görece olarak sınırlı bir getiri söz konusu olup, yıllık getiri %9,91'de kalmıştır. Görece düzenli getiri sağlayan mevduat faizi yaklaşık %10'luk getiri oranı ile yıllık enflasyondan daha düşük oranda getiri sunmuştur.

Kaynak:Reidin ve TÜİK  
\*Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (68 il ortalaması)

## Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan yatırım girişi ve yabancılara gayrimenkul satış rakamlarında değişim dalgalı olarak devam etmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı  
\*Ekim ve Kasım ayı verisidir.

## 15+ Yaş İşsizlik Oranı\*

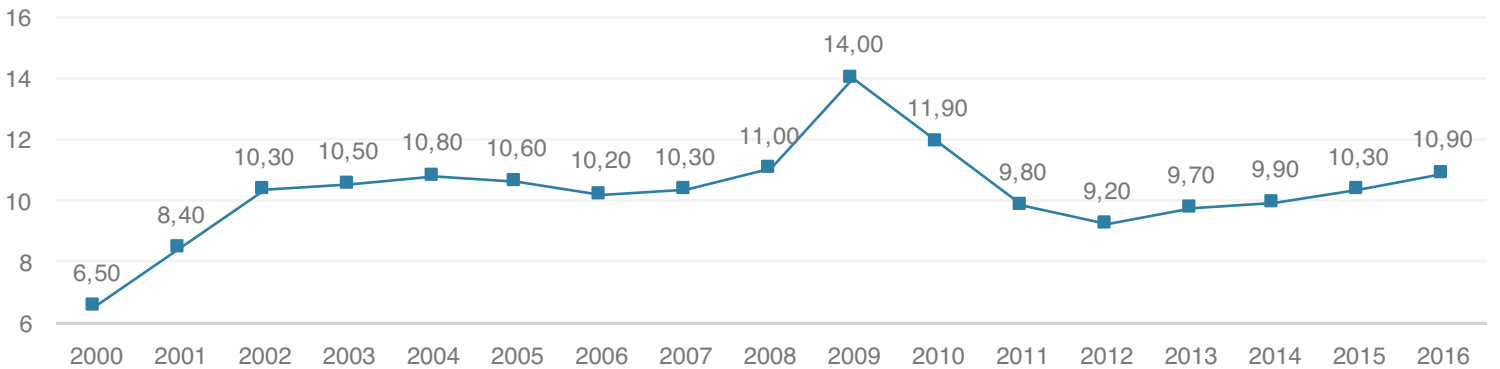
### Aylık Ortalama (%)

Eki'16	Kas'16	Ara'16	Oca'17	Şub'17	Mar'17	Nis'17	May'17	Haz'17	Tem'17	Ağu'17	Eyl'17	Eki'17	Kas'17
11,80	12,10	12,70	13,00	12,60	11,70	10,50	10,20	10,20	10,70	10,60	10,60	10,30	10,30

Ocak ayı itibari ile %13 olan işsizlik oranı, Kasım ayı itibari ile %10,30 seviyesine gerilemiştir.

Kaynak: TÜİK  
\*İşsizlik verilerinde son 3 ay olan iş arama süresi 15 Mayıs 2015 itibariyle son 4 hafta olarak revize edilmiştir.

### Yıllık Ortalama



Kaynak: TÜİK

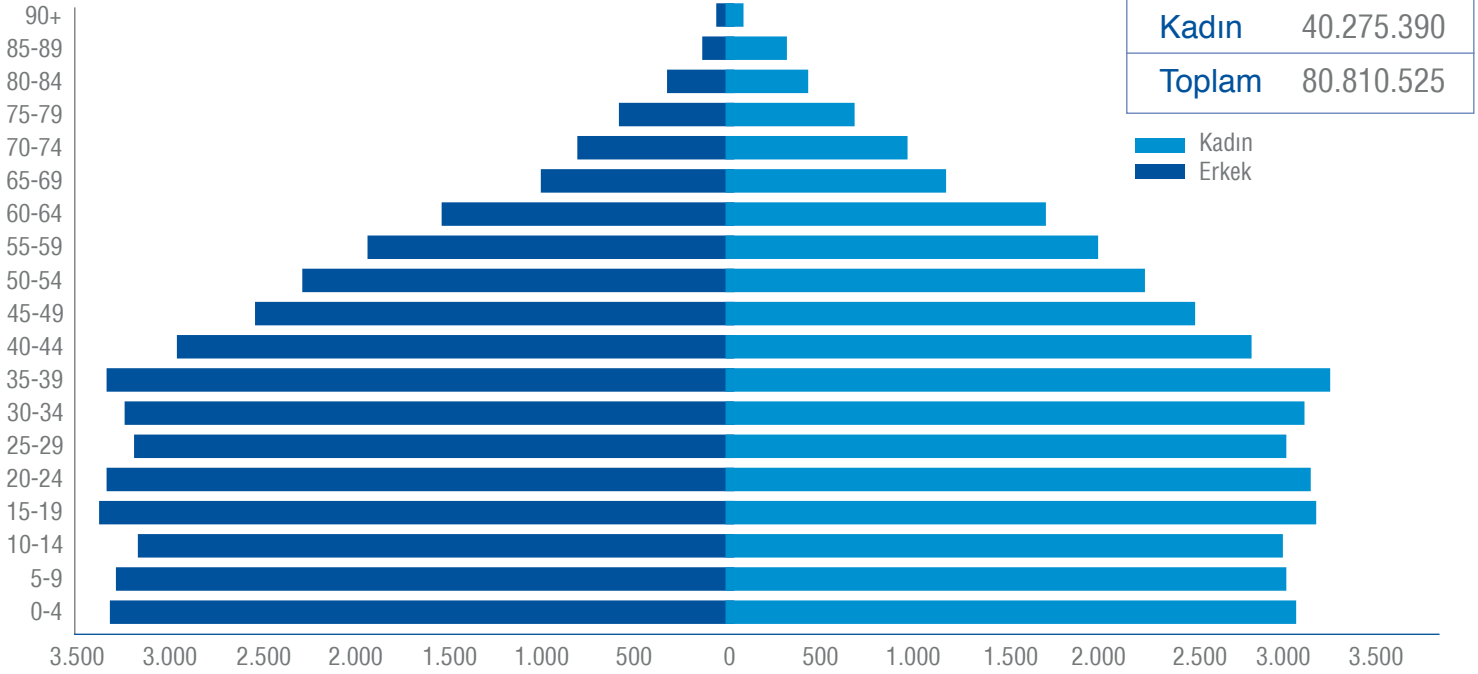
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	2015	2016	2017
<b>İstanbul</b>	14.657	14.804	15.029
<b>Ankara</b>	5.271	5.347	5.445
<b>İzmir</b>	4.168	4.224	4.279
<b>Bursa</b>	2.843	2.901	2.936
<b>Antalya</b>	2.288	2.329	2.364

Ülke nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul'un nüfusu %1,5'lik artış ile 15 milyonu geçmiştir. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

Kaynak: TÜİK

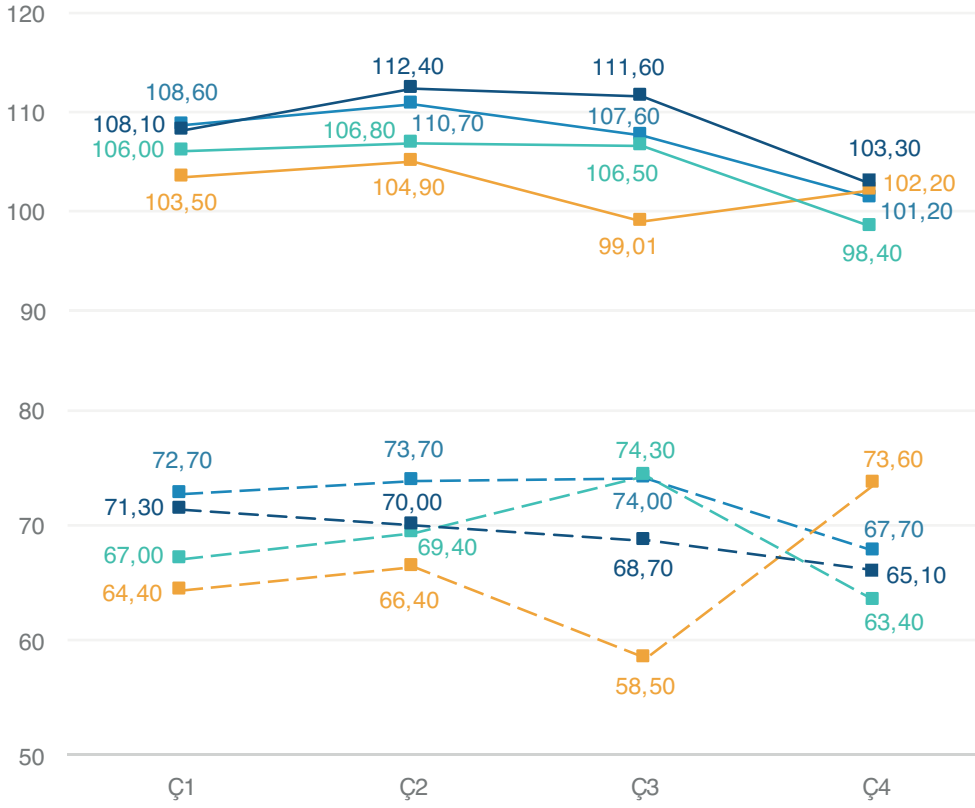
## Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2017



Kaynak: TÜİK

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan aktif nüfusun oranı, 2017 yılında bir önceki yıla göre %1,2 artarak %67,9 olarak gerçekleşmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı %8,5'e yükselmiştir.

## Beklenti ve Güven Endeksleri

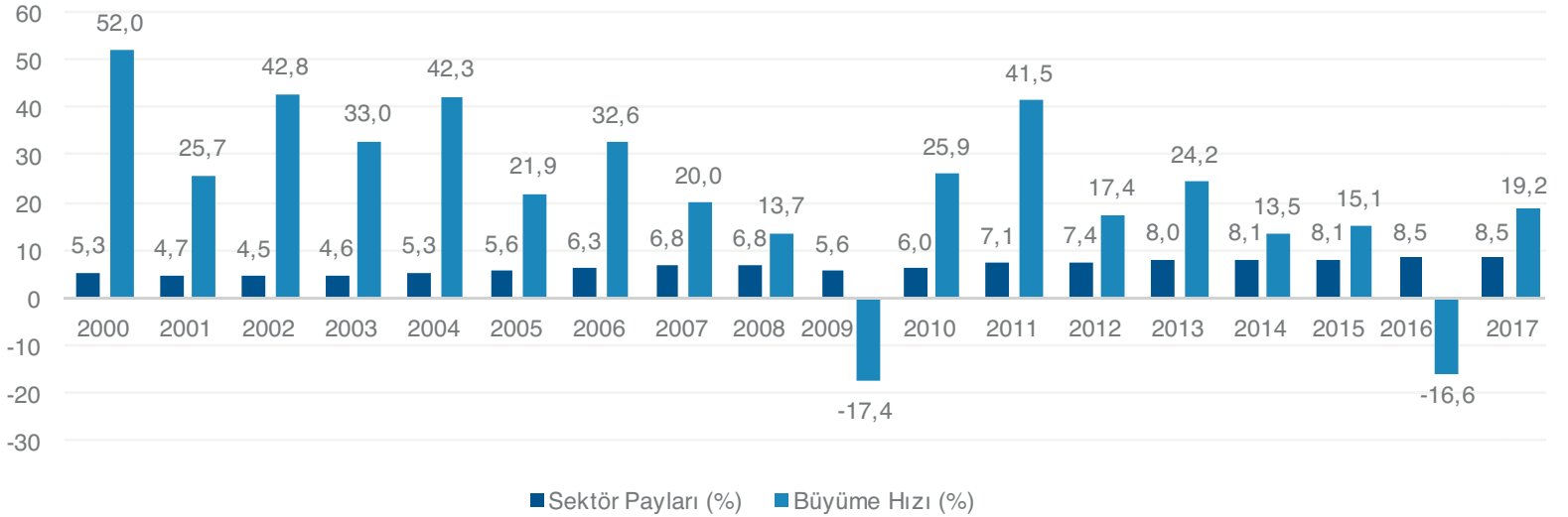


Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
— (2017)	- - - - (2017)
— (2016)	- - - - (2016)
— (2015)	- - - - (2015)
— (2014)	- - - - (2014)

Önceki dönemlere oranla düşüş gösteren Beklenti Endeksi 103,30, Güven Endeksi ise 65,10 seviyelerine gerilemiştir.

Kaynak: TCMB

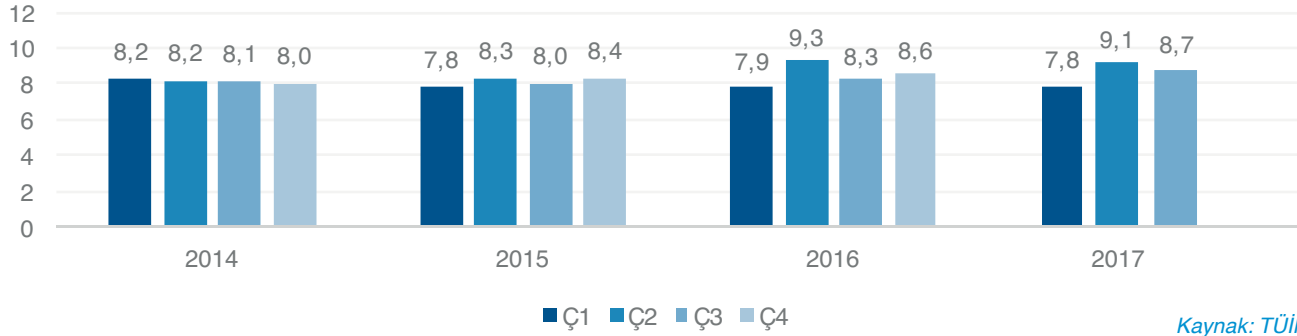
## İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay (Yıllık bazda)



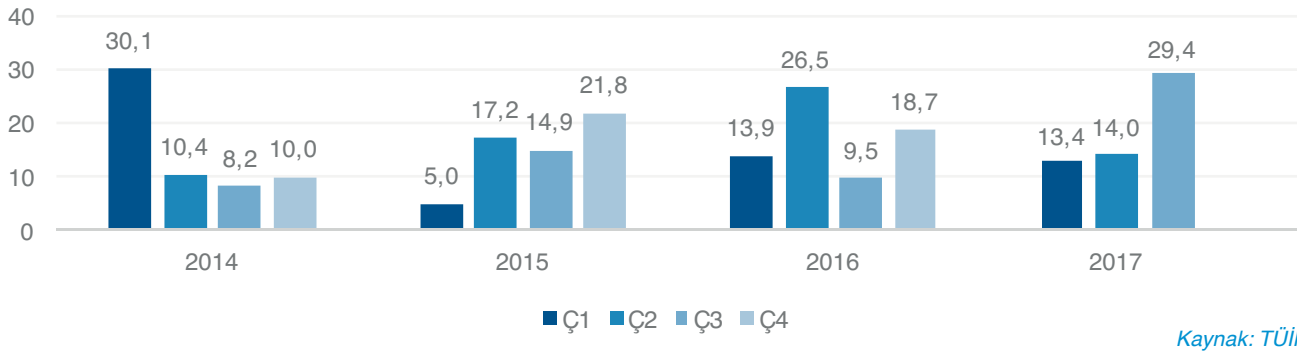
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay yılın 3. çeyreğinde %8,7 olmuştur. İnşaat sektörü büyüme oranı %29,4 iken, GSYH büyüme oranı ise %24,2 olmuştur.

Kaynak: TÜİK  
\*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

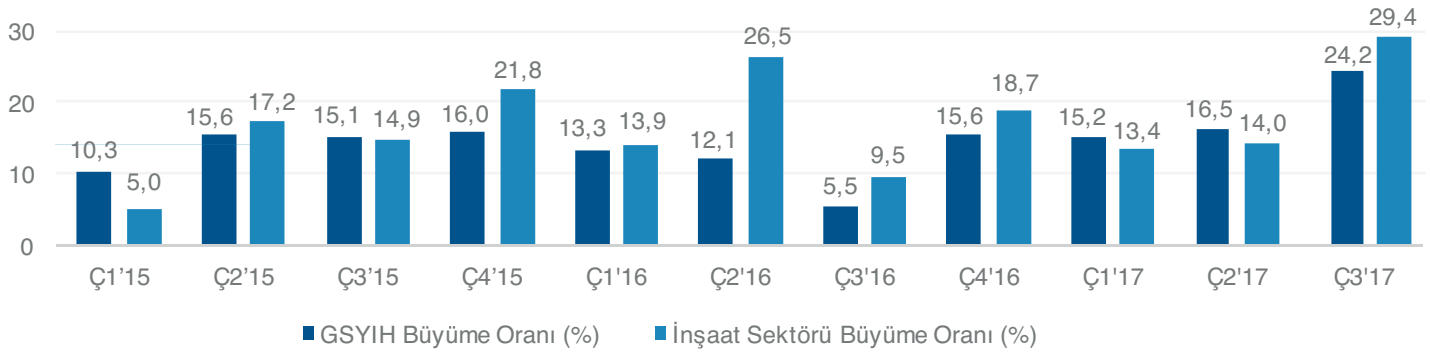
## GSYH İçindeki Pay (%)



## Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



## İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)





**KONUT** |

## *Kredi faiz oranlarının yükselmesi ile daralan talep, fiyat endekslerini de yavaşlattı*

2017 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %5,06 artış göstererek 1 milyon 409.314 adet seviyesinde kapanmıştır. 2016 ikinci yarısı itibarıyla nihai tüketiciye sağlanan teşvikler, 2017 ilk çeyreğinde de devam etmiş, konut kredileri ve konut satışları hareketli bir seyir izlemiştir. 2. çeyrek ortalarında bayram tatili ve mevsimsellik etkisi ile yavaşlama trendine giren konut satışları, teşvik sürelerinin uzatılmasıyla birlikte dönemsel olarak hareketlilik kazanmıştır. Teşvik ve kampanyalar son bulduğunda ve konut kredisi faiz oranları yükselme trendine girdiğinde ise taleplerde ciddi daralmalar yaşanmaya başlamıştır.

2017 yılında ikinci el satılan konutlarda, geçen yıla göre %5,6 oranında bir artış görülürken, ilk el satışlardaki artış %4,4 seviyesinde kaldı. İpotekli satışlarda ise, geçen yıla göre adet bazında %5,25'lik bir artış yaşandı. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı, bir önceki yıl ile benzer performans sergileyerek toplam satışların %33,6'sı oranında gerçekleşti.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başladı. Konut fiyat artışında 2016 yılında görülen ivme kaybı 2017 yılında da devam etti. TCMB verilerine göre, 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeksi artışının fark edilir şekilde yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görüldü. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ekim ayında %11,7'ye kadar geriledi.

Yabancılara yapılan konut satışları ise geçen yıla göre %22,2'lik büyüme ile 22.234 adet seviyesine çıkarken toplam satışlar içindeki payı %1,6 seviyesinde gerçekleşti. Satışların son çeyrekte hareketlilik kazandığı, yaklaşık %30'unun son çeyrekte gerçekleştiği görüldü. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.182 adet konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.707 adet konut ile Antalya alırken ülke uyrıklarına göre konut satışlarına bakıldığında ise ilk sırada 3.805 adet ile Irak vatandaşları, ikinci sırada 3.345 adet ile Suudi Arabistan vatandaşları yer aldı.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.426
2017	820.526
<b>Toplam</b>	<b>24.021.333</b>

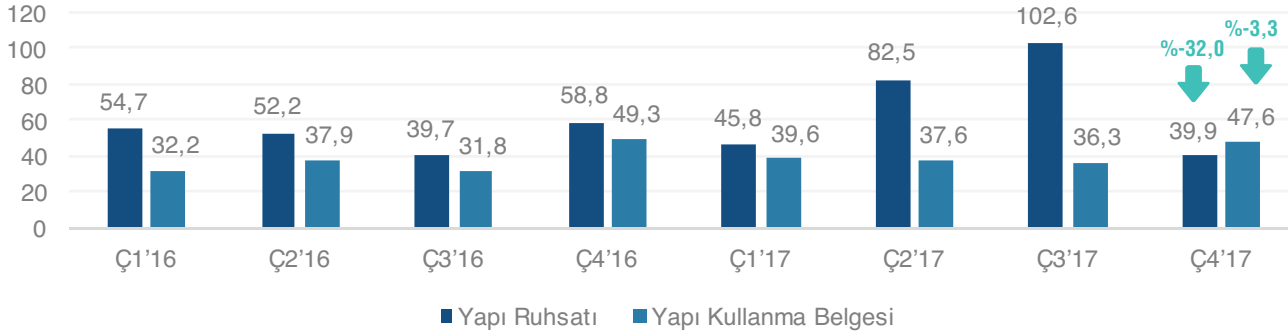
2017 yılı 4. çeyrekte yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %32,0, yapı kullanma izin belgesi adeti ise %3,3 azalmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %40,1 azalırken, yapı izin belgesi miktarı ise %2,1 oranında artış göstermiştir. Yeni konut üretimi ve tamamlanan konutların arzı devam etmektedir.

Kaynak: TÜİK

\*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı

\*\*2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı

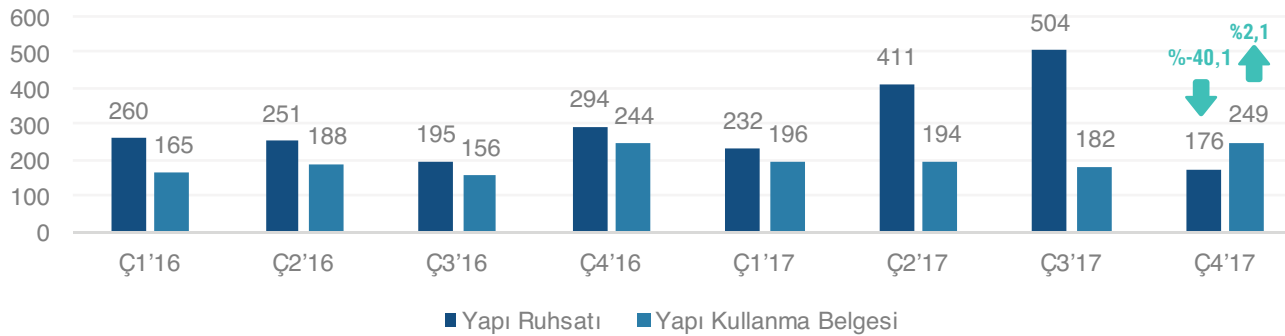
### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



Kaynak: TÜİK

\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

### Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
<b>2015 Toplam</b>	<b>598.667</b>	<b>690.653</b>	<b>1.289.320</b>	<b>434.388</b>
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>

2017'de önceki yıla göre yaklaşık %5 oranında büyüme yaşanmıştır.

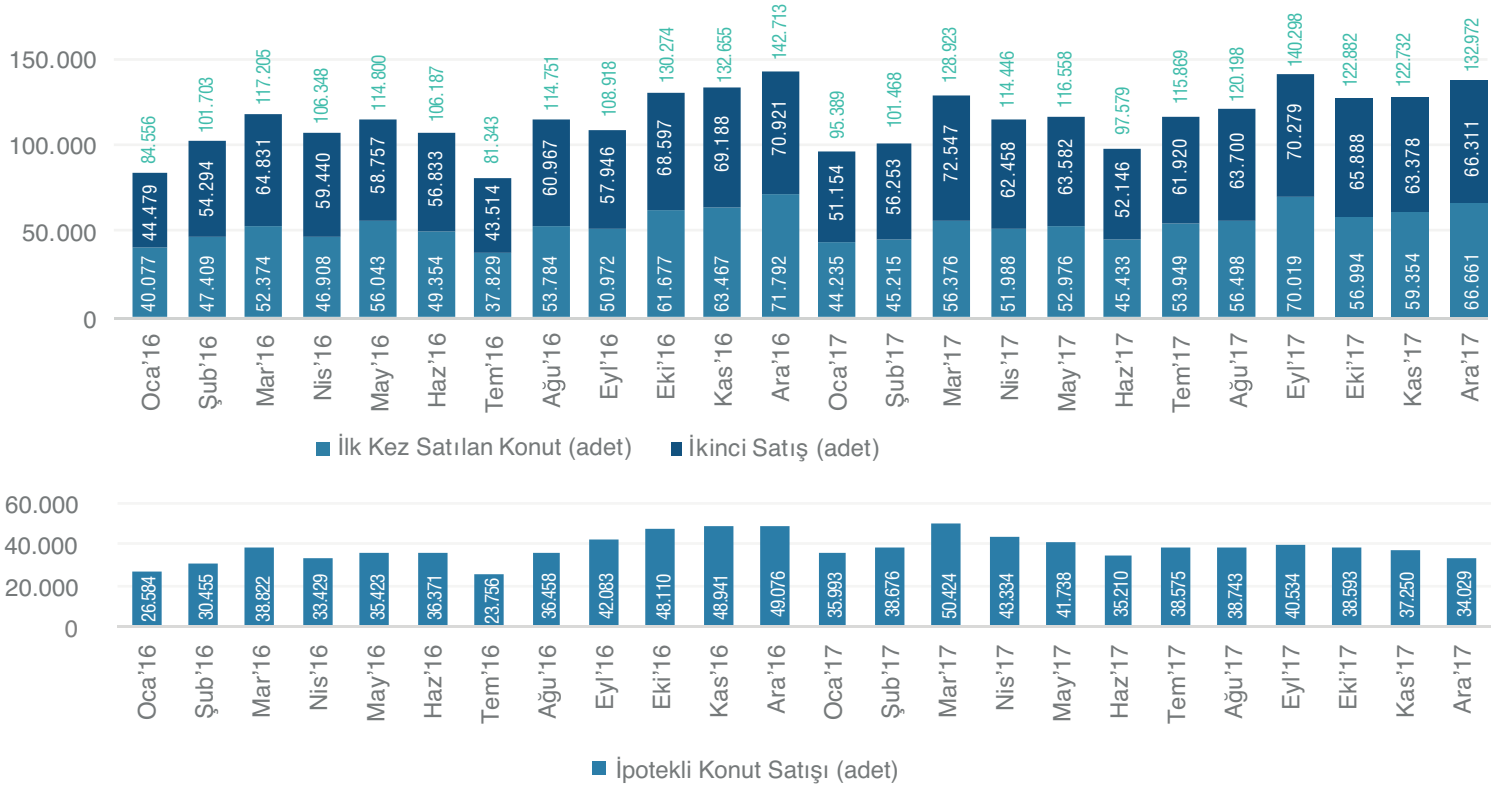
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyreğe kıyasla %1,4'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma yaklaşık %1,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar ise %6,7 oranında azalmıştır.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



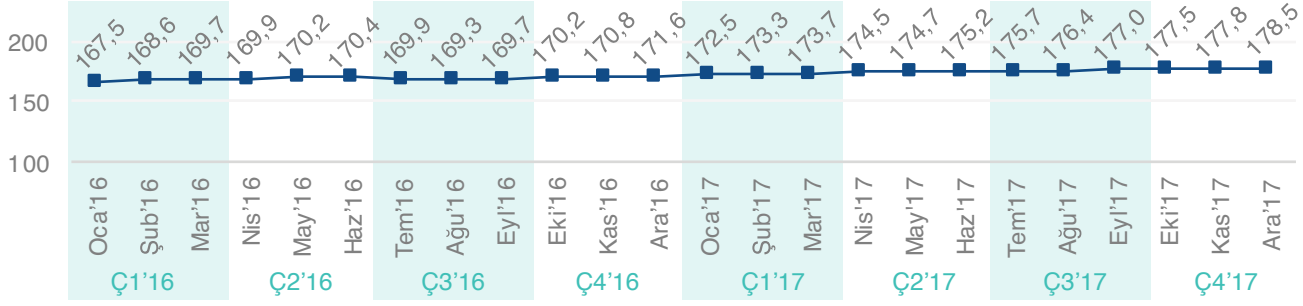
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

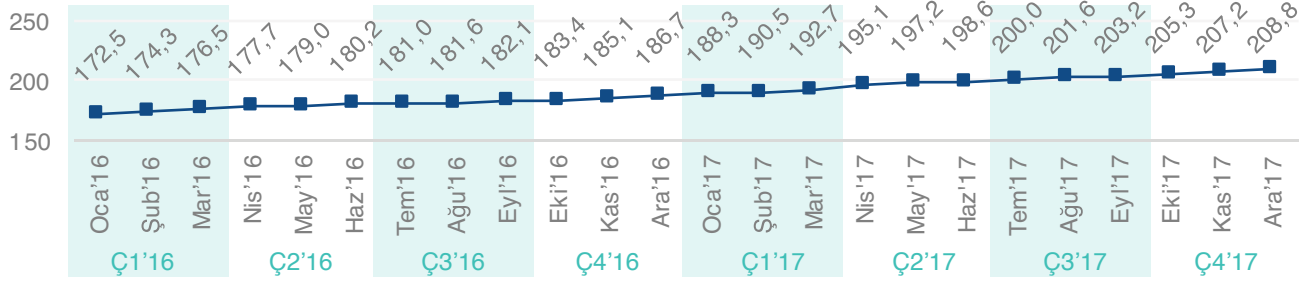
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

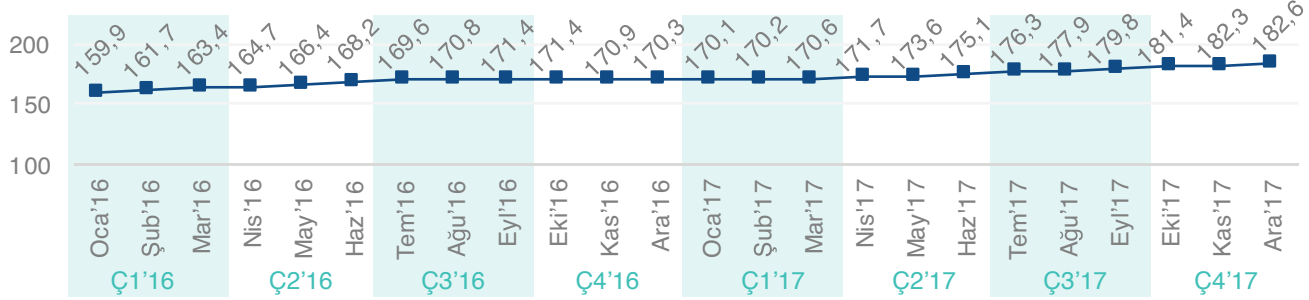
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



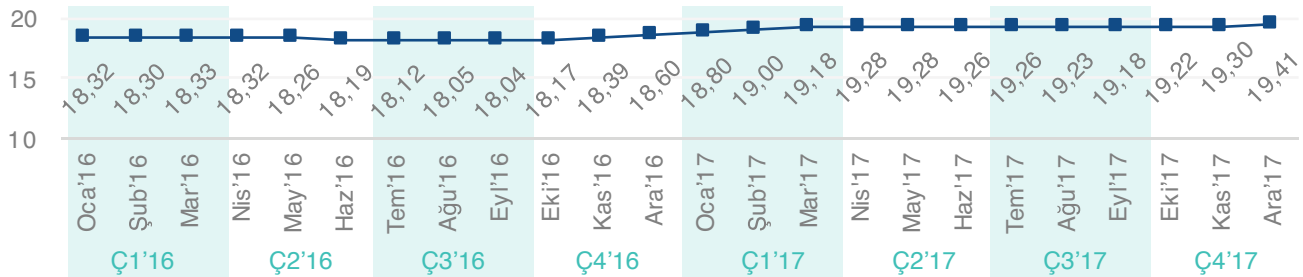
Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

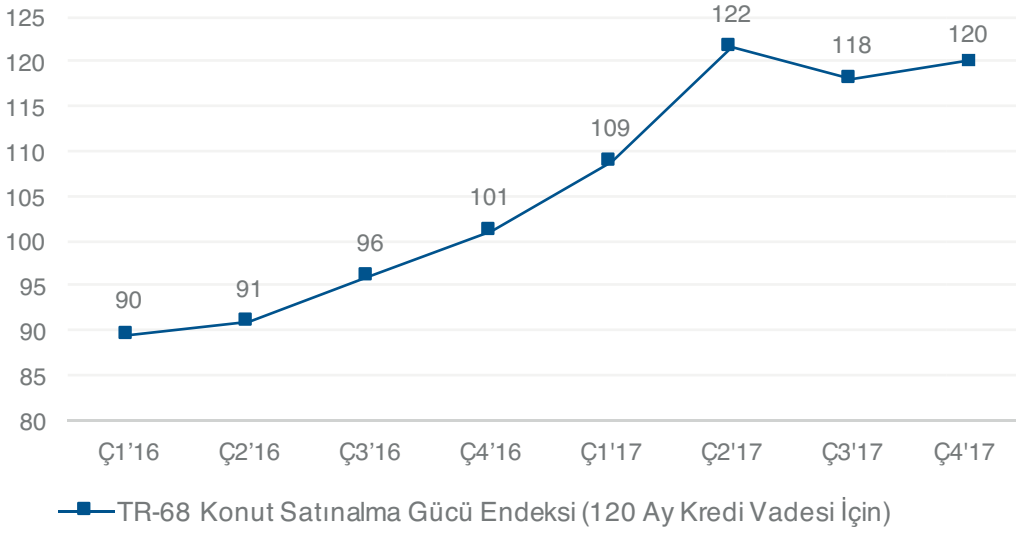


Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, Aralık ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %4,02 oranında gerçekleşmiştir.

### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

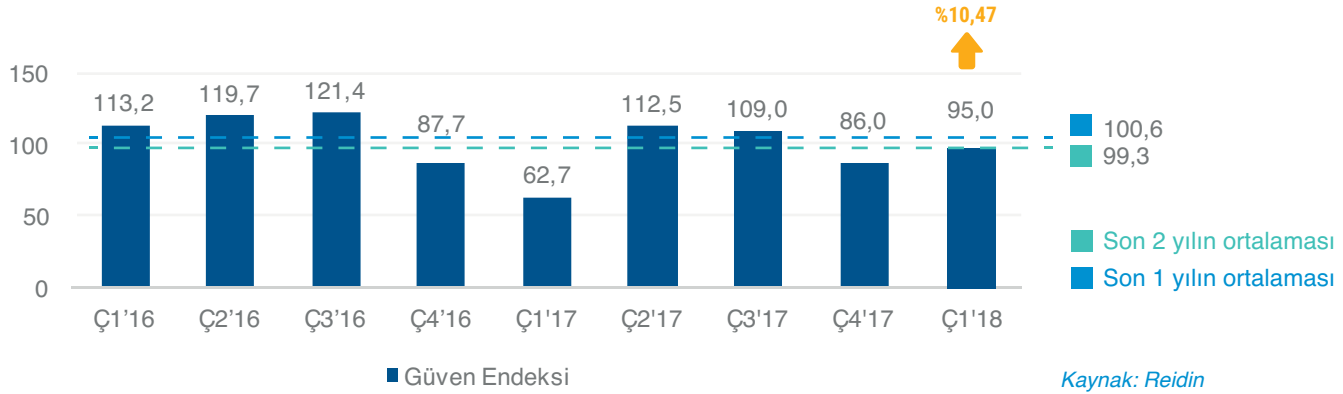


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, önceki çeyreğe göre %1,69 oranında artarak 120 olmuştur.

\*Türkiye'nin 68 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

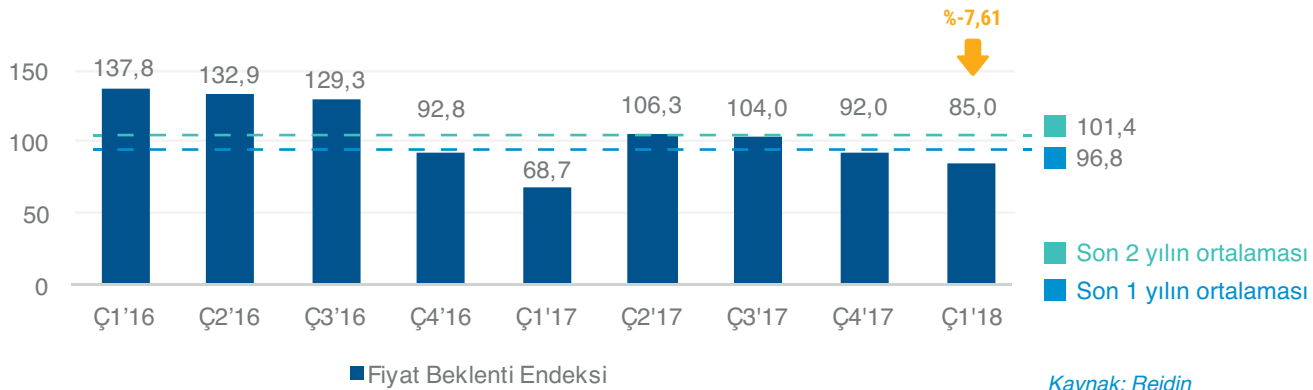
Kaynak: Reidin

### Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



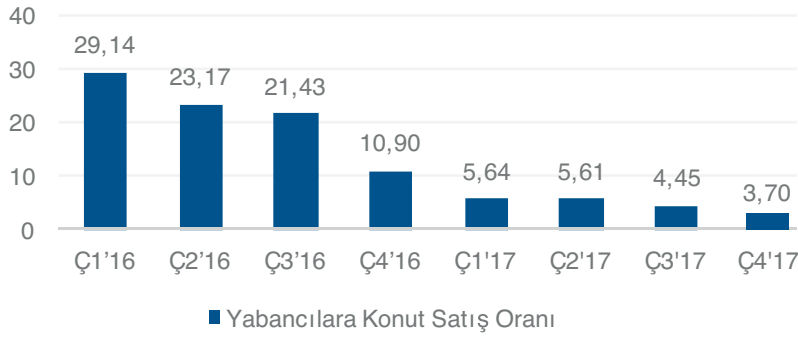
Kaynak: Reidin

2018'in ilk çeyreğinde 95 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 100,6'nın altında kalırken, 85 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 96,8'in altında kalmıştır. Endeksler Kısmen İyimser'den Kısmen Kötümser'e gerilemiştir.



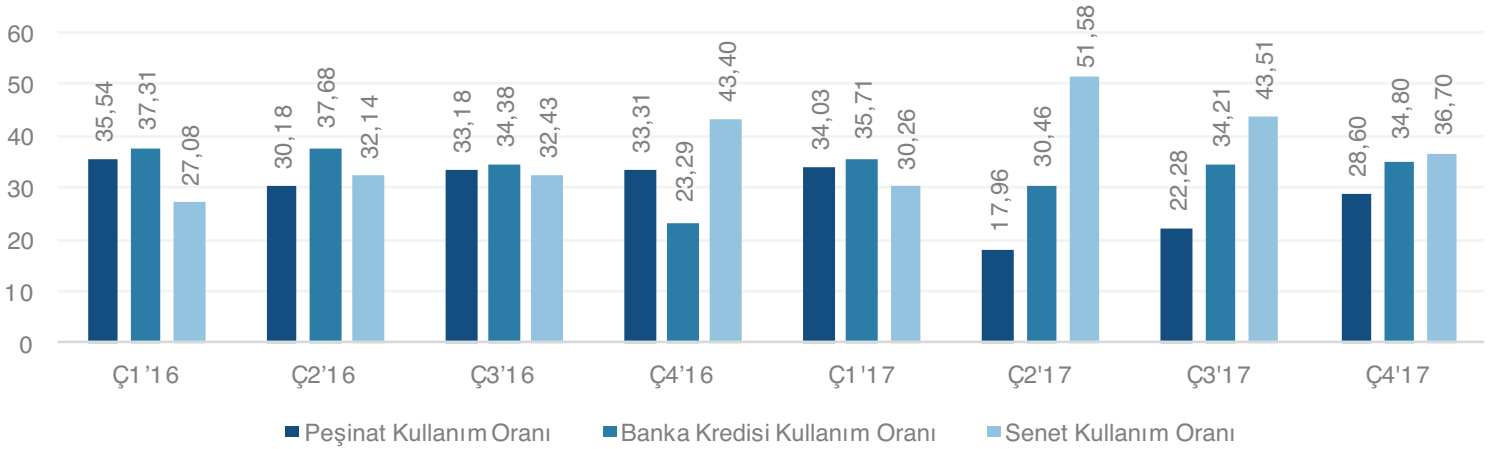
Kaynak: Reidin

## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

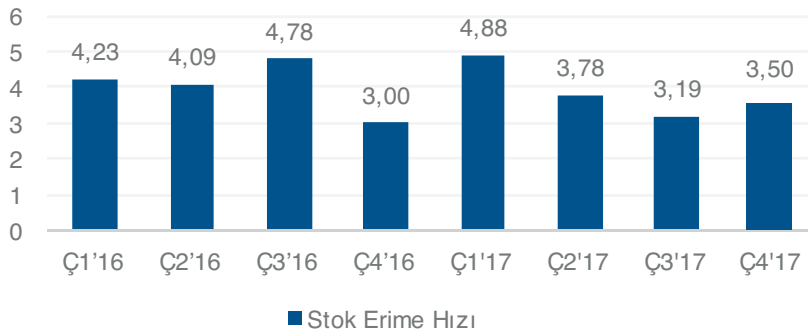


Kaynak: Reidin

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2017 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla senet kullanımını tercih etmiştir. 2017 yılı son çeyrek dönemde stok erime hızı %3,50 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %3,70'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

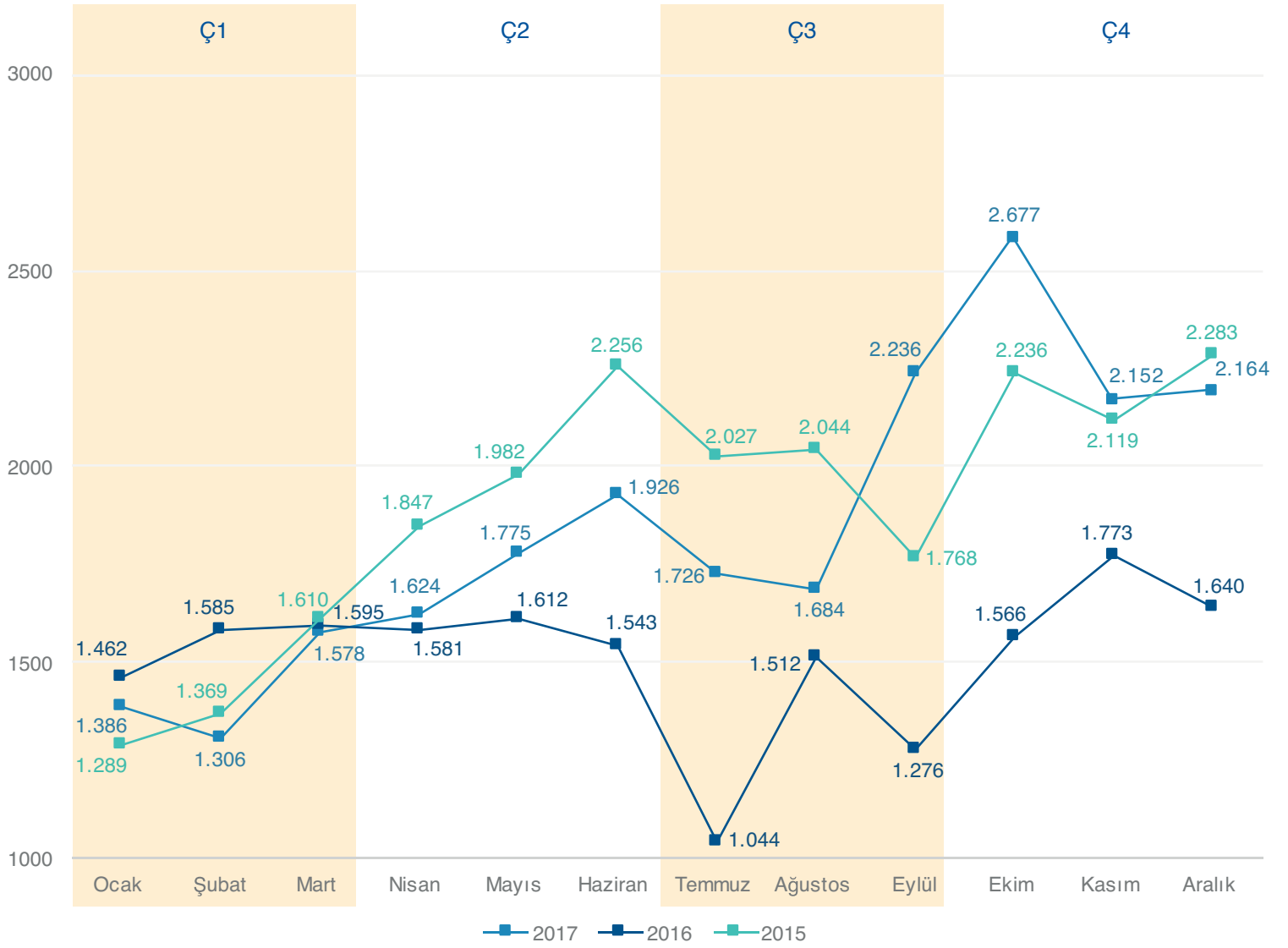


Kaynak: Reidin



Kaynak: Reidin

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılara yapılan konut satışları geçen yıla göre %22,2'lik büyümeye ile 22.234 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

## Konut Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl\*



2017'de, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul olmuştur. İstanbul'daki satışlar önceki yıla göre yüzölçümü bazında %19'luk, kişi adedi bazında ise %32'lik artış göstermiştir.

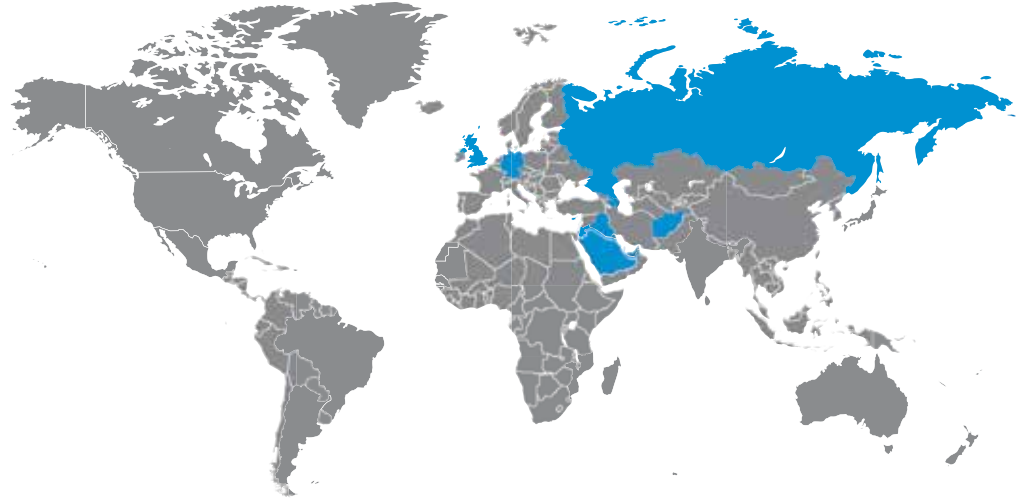
		Ç4'17		Ç4'16	
Ç4'17 Sıralaması (Ç4'16 Sıralaması)	(Yıl sonu) İlk 10 İl	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
1 (2) ↑	İstanbul	806.367	8.611	679.400	6.534
2 (3) ↑	Antalya	783.693	6.090	482.483	5.210
3 (1) ↓	Muğla	574.888	1.323	1.051.566	2.695
4 (6) ↑	Sakarya	329.903	797	216.483	617
5 (4) ↓	Bursa	304.784	1.793	410.930	1.382
6 (7) ↑	Kocaeli	267.108	429	202.693	343
7 (5) ↓	Yalova	235.864	1.357	299.333	1.018
8 (10) ↑	Aydın	216.059	1.187	150.794	1.316
9 (-)	Şırnak	214.320	5	0	0
10 (8) ↓	Samsun	177.831	523	182.248	281
- (9)	Hatay	46.084	29	151.760	15
	Diğer	1.743.049	4.806	1.090.973	3.568
	<b>Toplam</b>	<b>5.699.950</b>	<b>26.950</b>	<b>4.918.664</b>	<b>22.979</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.

## Türkiye'den Konut Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke\*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımlar; alan bazında 2017'de önceki yıla göre %15,9 artış, işlem sayısı bazında ise %17,1 artış göstermiştir.

2017'de 2016 yılına göre Almanya ülke vatandaşları tarafından yapılan gayrimenkul yatırımları yaklaşık %100'den fazla, kişi adedi olarak ise %26 oranında artış yaşanmıştır.



		Ç4'17		Ç4'16	
Ç4'17 Sıralaması (Ç4'16 Sıralaması)	(Yıl sonu) İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
1 (4) ↑	Almanya	1.060.587	1.627	365.985	1.288
2 (1) ↓	Suudi Arabistan	597.567	2.351	703.657	1.741
3 (6) ↑	Irak	435.838	4.341	227.784	3.308
4 (3) ↓	Kuveyt	400.635	1.771	448.109	1.689
5 (2) ↓	İngiltere	278.060	1.465	494.966	2.247
6 (9) ↑	KKTC	256.588	111	157.656	164
7 (5) ↓	Azerbaycan	231.525	867	268.899	656
8 (-)	<b>Ürdün</b>	<b>186.575</b>	<b>579</b>	<b>83.578</b>	<b>317</b>
9 (7) ↓	Rusya Federasyonu	186.066	1.686	175.829	1.340
10 (-)	<b>Birleşik Arap Emirlikleri</b>	<b>147.922</b>	<b>387</b>	<b>116.026</b>	<b>212</b>
- (8)	<b>Lübnan</b>	<b>30.991</b>	<b>202</b>	<b>172.655</b>	<b>181</b>
- (10)	<b>Afganistan</b>	<b>106.709</b>	<b>1.620</b>	<b>129.908</b>	<b>1.396</b>
	Diğer	1.780.886	9.824	1.573.613	8.367
	<b>Toplam</b>	<b>5.699.950</b>	<b>26.831</b>	<b>4.918.664</b>	<b>22.906</b>
	Körfez Ülkeleri	1.796.136	10.351	1.797.862	8.081
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı</b>	<b>32%</b>	<b>39%</b>	<b>37%</b>	<b>35%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.



# KONUT KREDİLERİ



## *Faizlerdeki yükselme trendi Kamu Bankaları'nın konut kredilerindeki payını artırdı*

Kullanılan yeni konut kredisi miktarı 2017 yılının 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artarak, 16,3 milyar TL'ye ulaştı. Bununla birlikte 2017 yılı ilk çeyreğinde 18,8 milyar TL, 2017 yılı 2.çeyreğinde 17,8 milyar TL olan "kullanılan yeni konut kredisi miktarı" 2017 yılı 3. çeyreğinde de düşüş trendine devam etmektedir. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 artarak 132.000 TL oldu. Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş 2016 yılının ikinci çeyreğinden 2017 ilk çeyrek sonuna kadar devam etmiştir. 2017 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,08, yıllık bileşik faiz ise %13,78 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bankalardaki kredi mevduat rasyosunun bozulması nedeniyle artan kaynak maliyeti Mortgage kredileri faiz oranları üzerinde baskı yaratmakta olup bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerin yükselme trendi devam

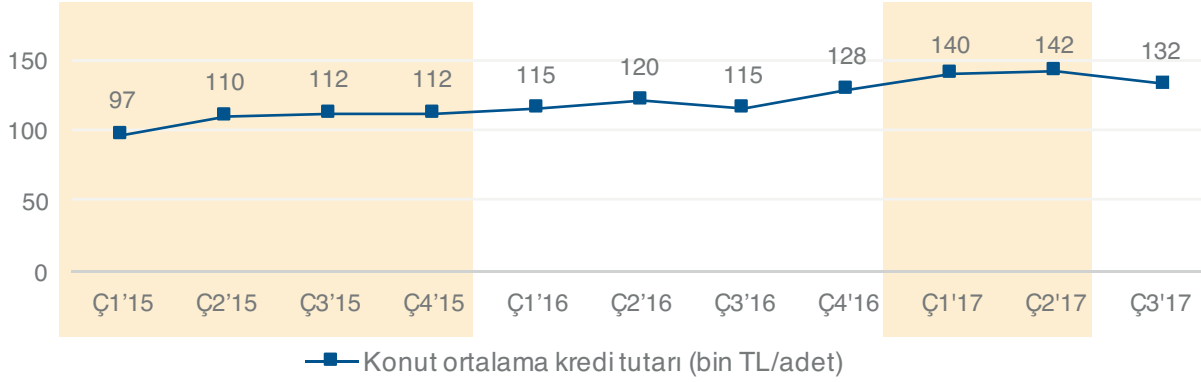
etmektedir. Bununla birlikte özellikle Kamu Bankaları'nın rekabetçi fiyatlama politikalarının bir yansıması olarak; Kamu Bankaları'nın konut kredileri içerisindeki payı 2016 yılı üçüncü çeyreğinde %35,25 olup 2017 üçüncü çeyreğinde %43'e yükselmiştir.

Toplam konut kredisi hacmi ise 2017 yılı üçüncü çeyrek itibariyle 186 milyar TL'yi aşmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı\* bir önceki yılın aynı dönemine göre artarak %38,1 olmuştur. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı ise 2017 3. çeyrek itibarıyla %0,44 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 oranında azalmıştır. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranındaki azalış trendi 2016 yılı 3. çeyreği itibarıyla devam etmektedir.

(\*Mevduat Bankaları dikkate alınmıştır).

## Kullandırılan Konut Kredisi

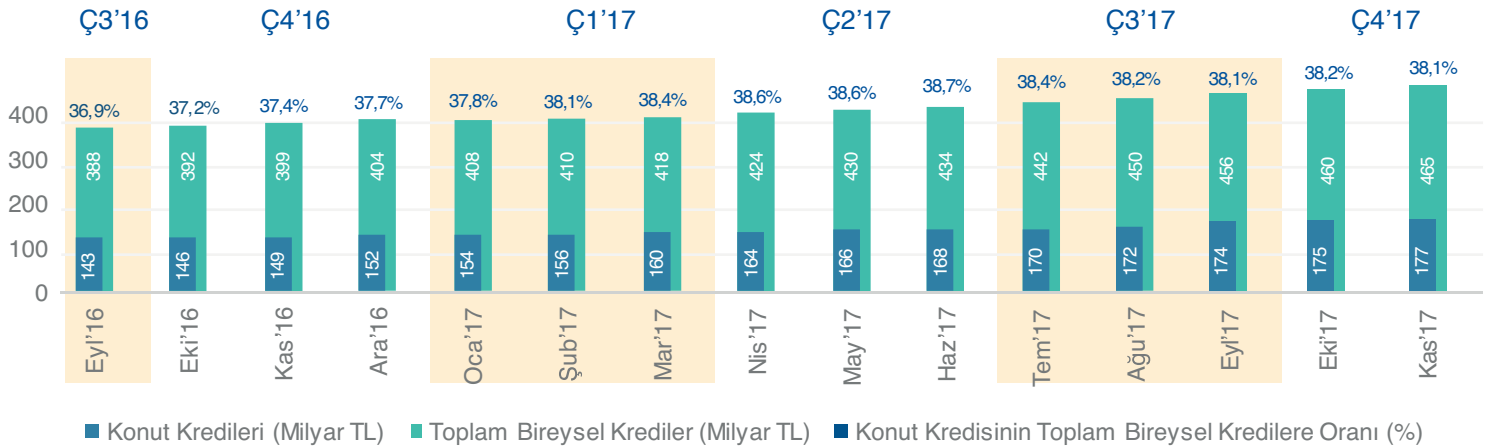
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674



3. çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artarak, 16,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 artarak 132.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

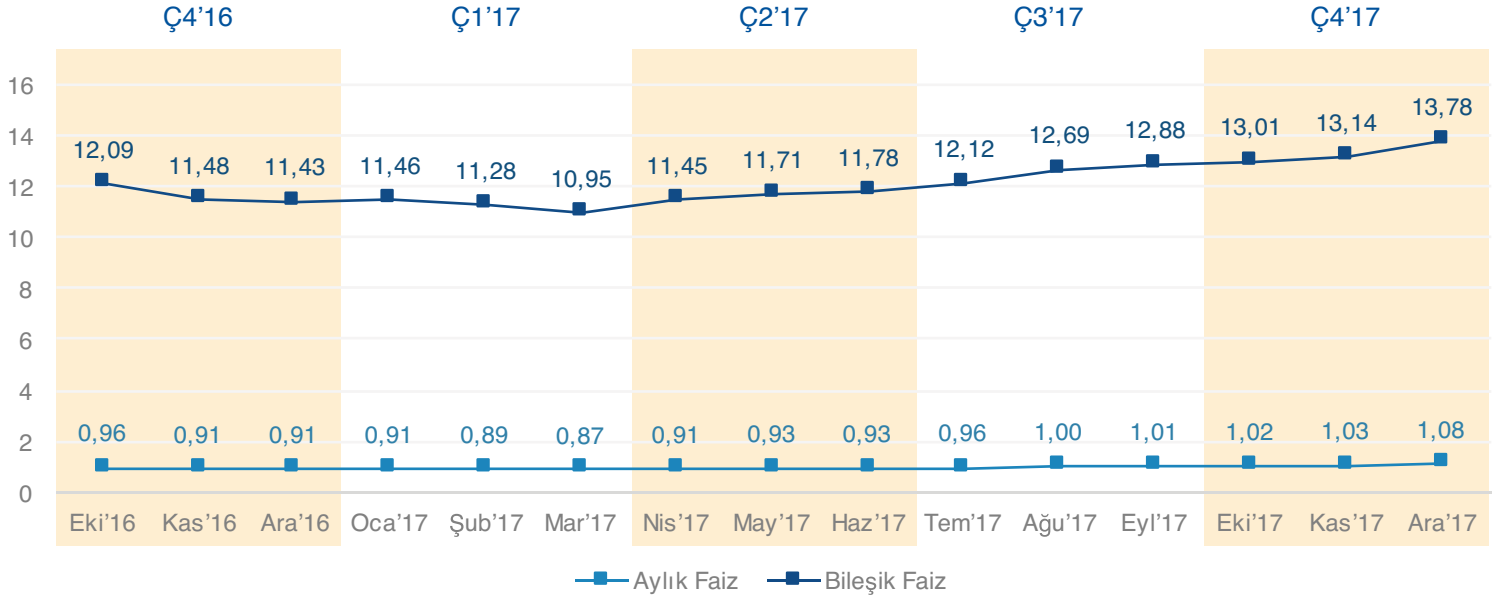
## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı bir önceki yılın aynı dönemine göre artarak %38,1 olmuştur.

Kaynak: BDDK  
\*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut kredisi faiz oranlarında 2017 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yükselme görülmektedir. 2017 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,08, yıllık bileşik faiz ise %13,78 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

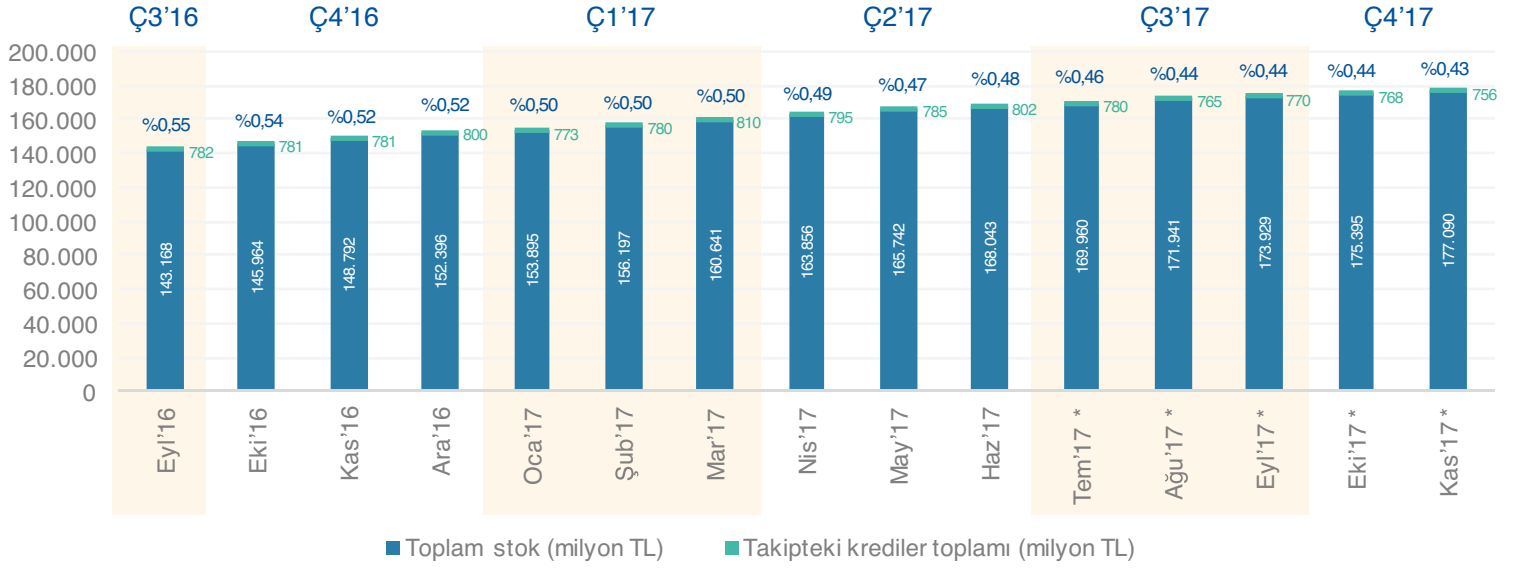
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	50	%100	186.706
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93	173.813
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%43	79.700
<i>Yerli zel Mevduat Bankaları</i>	9	%30	55.542
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	20	%21	38.570
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	0
Katılım Bankaları	5	%7	12.893

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Eylül 2017 (3'17) tarihli BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi yılın 3. eyreęi itibari ile 186 milyar TL'yi aşıştır.

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler\*



Takipteki kredilerin miktarı ve toplam konut kredileri içindeki payı, 2017 3. çeyrek itibari ile %0,44 olarak gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 oranında azalmıştır.

Kaynak: TCMB  
\*Temmuz - Kasım 2017 rakamları için BDDK verileri dikkate alınmıştır.  
\*\*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.



OFIS |

## *Ofis pazarı kısa ve orta vadede kiracı lehine seyredecek*

Türkiye ekonomisi 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 büyüyerek, Aralık 2017 itibariyle reel sektör güven endeksi 106,26 puan, tüketici güven endeksi de 65,10 puan olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlar, kiralama faaliyetleri ve ofis yatırım işlemleri açısından iyimser bir atmosfer sağlasa da, Ekim 2017 verilerine göre TÜFE'nin 11,2'ye ulaştığı yüksek enflasyon, %10,2 olan işsizlik ve döviz kurundaki dalgalanmalar, ofis piyasasındaki birincil kira seviyelerini negatif yönde etkileyen riskler olarak kalmaya devam etmektedir; buna rağmen birincil kira seviyeleri Türk Lirası bazında artmaya devam etmektedir.

2017 4. çeyreğinde toplam 331.616 m<sup>2</sup> yeni ofis alanı tamamlanarak pazara girmiş ve toplam arz yıl sonu itibariyle 5,79 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemi 74.052 m<sup>2</sup> olup, 2017 yılının

toplam kiralama işlemi 300.651 m<sup>2</sup>'ye çıkartmıştır, bu işlem kapasitesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %13 azalma gösterirken, bir önceki yılın toplam işlemine kıyasla %68 artış göstermiştir. Metrekare bazında anlaşmaların, %54'ü Anadolu Yakası'nda, %40'ı MİA Bölgesi'nde ve %6'sı MİA dışında kalan Avrupa Yakası'nda gerçekleştirilmiştir.

2017 4. çeyrekte ofis boşluk oranı %24,03 olarak gerçekleşmiştir. Hızlı arz artışı ve yüksek boşluk oranı nedeniyle; birincil ve ikincil kira seviyelerinin döviz kurundaki dalgalanmalara paralel olarak daha da yumuşaması beklenmektedir. Buna bağlı olarak ofis pazarının kısa ve orta vadede kiracı lehine olacağı öngörülmektedir.

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'16			Ç3'17			Ç4'17		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	757	17,6	41	782	16,8	40	849	22,4	35
Maslak	838	23,3	28	827	17,4	28	838	20,7	28
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	405	25,1	27	440	23,0	23	451	22,4	22
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	13,2	20	139	22,8	17	148	27,9	17
Kağıthane	253	52,7	16	259	34,5	15	259	26,2	15
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	12,5	22	102	23,5	20	102	20,5	17
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	806	20,0	14	814	6,2	12	814	6,2	11
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	121	6,1	17	131	18,4	17	131	19,0	16
Ümraniye	646	22,3	21	694	14,1	21	716	14,1	20
Altunizade	59	2,2	23	59	1,0	23	59	1,0	20
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	463	43,0	26	564	40,9	24	689	41,8	25
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	439	22,0	12	437	18,7	12	437	17,8	12

2017 4. çeyreğinde toplam 331.616 m<sup>2</sup> yeni ofis alanı tamamlanarak pazara girmiş ve toplam arz yıl sonu itibariyle 5,79 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2017 yılının toplam kiralama işlemi önceki yılın toplam işlemine kıyasla %68 artış göstererek 300.651 m<sup>2</sup> olmuştur.

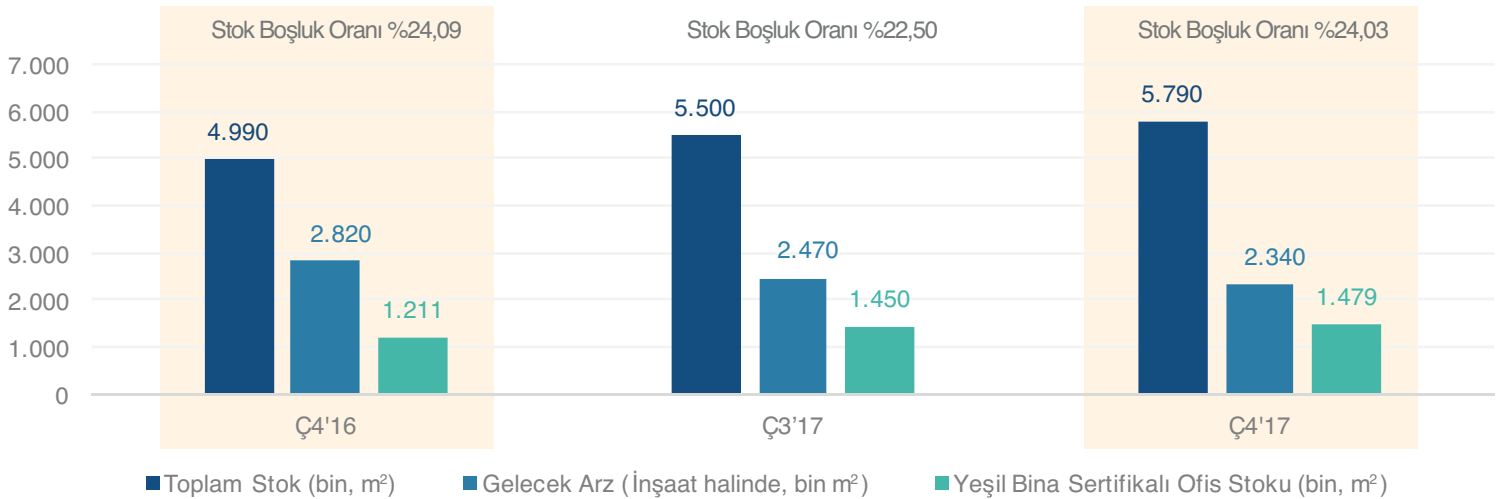
Kaynak: Ofis verileri  
Cushman&Wakefield tarafından  
GYODER için özel olarak  
hazırlanmıştır.





Kiralama	Ç4'16	Ç3'17	Ç4'17
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	54,00	84,90	74,00
[Prime] Birincil Kira (Dolar/m <sup>2</sup> /ay)	41	40	35
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,15	7,25	7,25

Yılın 4. çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 74.052 m<sup>2</sup>'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,03 olarak gerçekleşmiştir.





**AVM** |

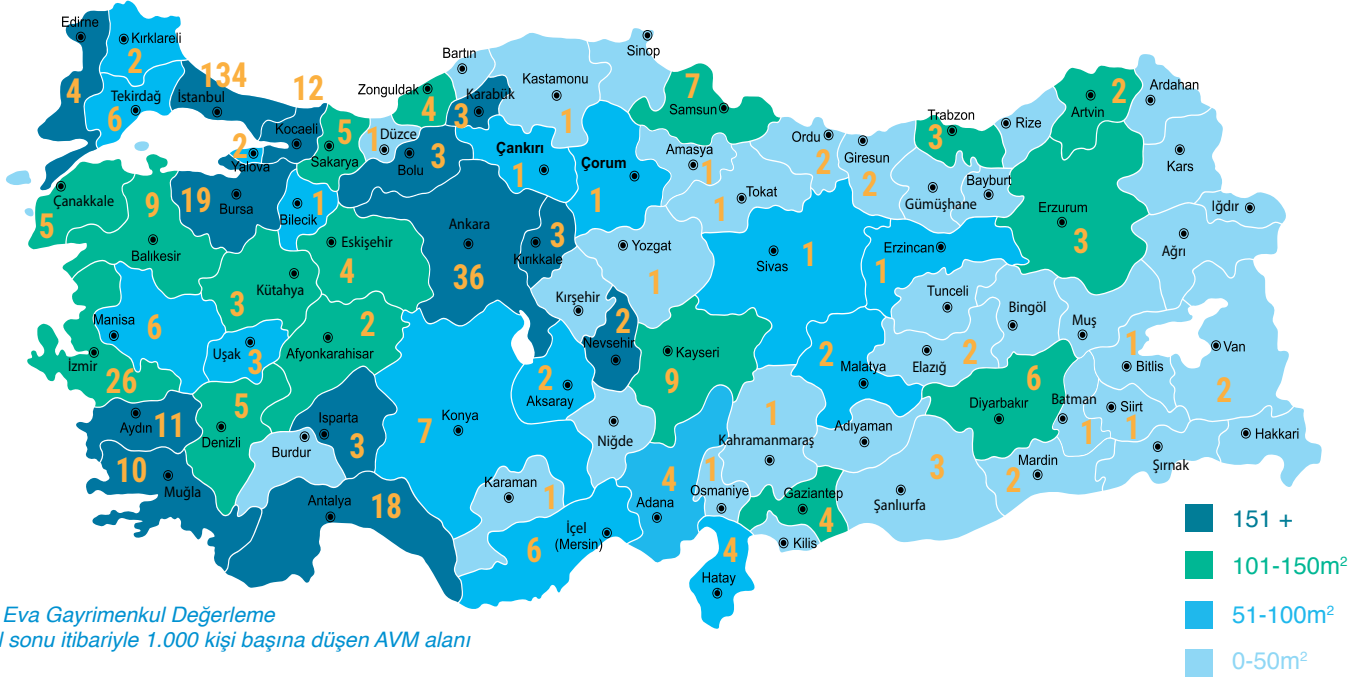
## *Önümüzdeki dönem için öngörülen kiralananabilir alan artışı risk altında olabilir*

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibariyle 390 olan toplam AVM sayısı, 2017 yıl sonu itibarı ile 429'a ulaşmıştır. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 124 adet ile İstanbul, 36 adet ile Ankara, 26 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralananabilir alan stoku 12 milyon 611.156 m<sup>2</sup>'dir. İstanbul toplam kiralananabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralananabilir alan ise 158 m<sup>2</sup>'dir.

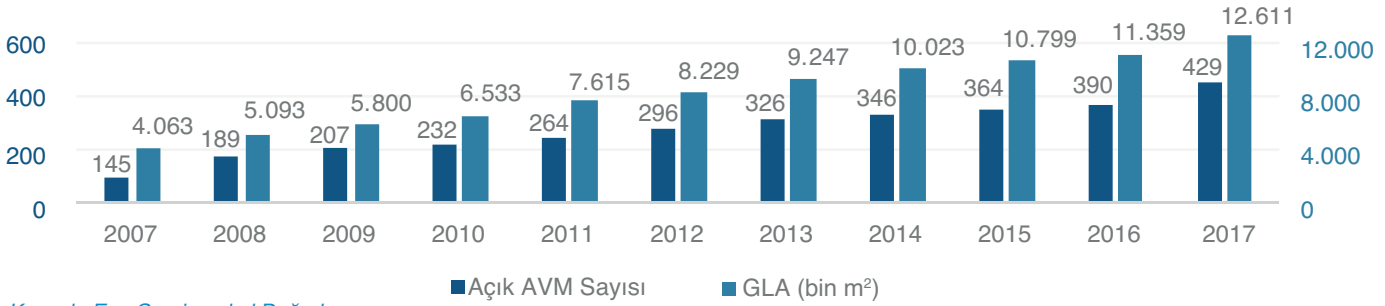
Yıl sonu itibari ile yaklaşık 12 milyon 600.000 m<sup>2</sup>'yi bulan toplam kiralananabilir alan stokunun 2018 yılında 15 milyon m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak 2017 yılında açılacağı deklare edilen 57 AVM'den 39 adedinin açılışının gerçekleşebilmiş olması referans alınarak söylenebilir ki beklenen kiralananabilir alan, açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir.

## Türkiye AVM Gelişimi

### AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)\*



### Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)



2017 yıl sonu itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 429'a, toplam kiralanabilir alan stoku ise 12 milyon 611.156 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 158 m<sup>2</sup>'dir.

## Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

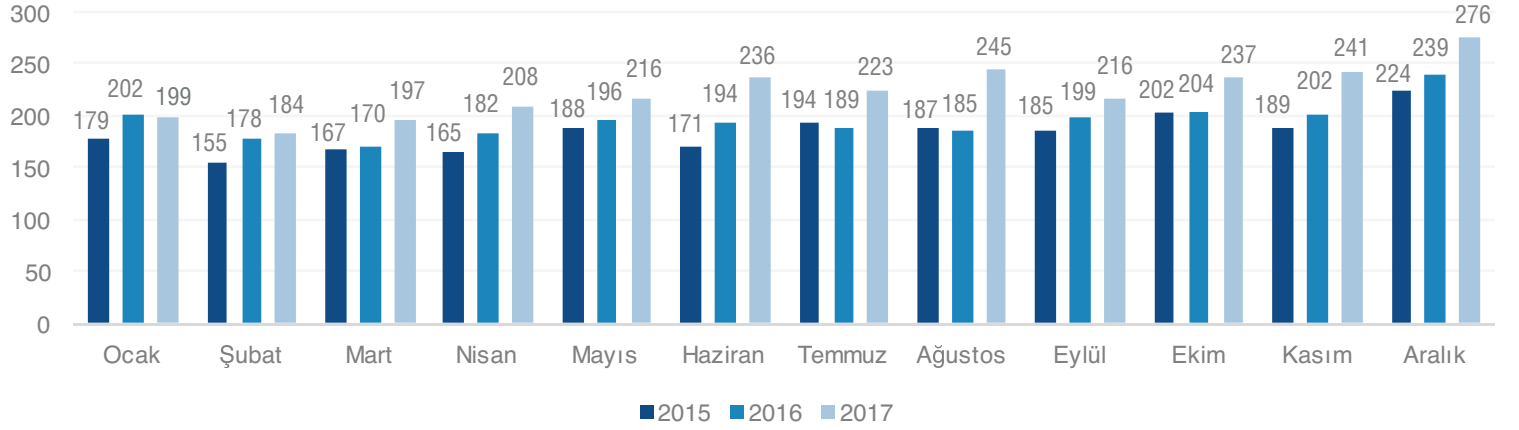
2016	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )
İstanbul	58.226
Ankara	86.037
Diğer	143.924
<b>Toplam</b>	<b>288.187</b>

Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m <sup>2</sup> Dağılımı	Yüzde (%)
5-10 bin	%2
10-20 bin	%31
20 bin ve üzeri	%67

2016 yılında fonksiyonunu kaybetmiş kiralanabilir alan büyüklüğünde bir önceki yıla oranla yaklaşık %6'lık azalma yaşanmıştır. Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme  
AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

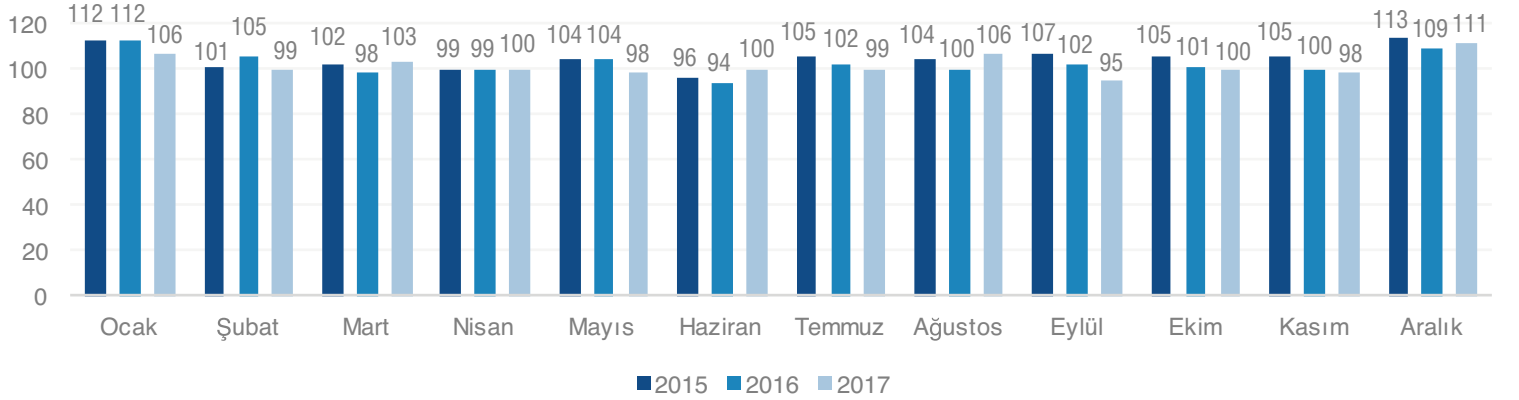
## Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Kaynak: AYD

Ciro Endeksi 2017 Aralık ayında, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %15,5 artış kaydederek 276 puana ulaşmıştır.

## Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

2017 Aralık ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Ziyaretçi Sayısı Endeksi'nde %1,8'lik bir artış yaşandığı gözlenmiştir.



**TURİZM VE OTEL**

# Gelen turist sayıları önceki yıla oranla %20 arttı, kişi başı harcama azaldı

2017'nin Ocak-Kasım ayları toplamında Türkiye'ye gelen 30,7 milyon yabancı turistten %32'si İstanbul'a, %31'i Antalya'ya, %7'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen Turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında, % 20'nün üzerinde bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bunun sebebi Antalya'nın en büyük pazarlarından biri olan Rusya ile 2016 yılında bozulan turizm ilişkilerinin 2017 yılında toparlanmış olması, terör eylemlerindeki azalma olarak gösterilebilir. Genel bir değerlendirme yapıldığında 2017 yılında gelen turist sayısının 2016'ya kıyasla arttığı, Türkiye'nin turizm bakımından toparlanmakta olduğu yorumu yapılabilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 426.000 oda kapasitesi ile 3.641 işletme belgeli, 144.000 oda kapasitesi ile 1.135 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 755 tesis ve 193.000 oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 531 tesis ve 51.000 oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 394 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 49.000'dir.

Yatırım Belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.135 tesis içinde en büyük payı 200 tesis ve 21.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 154 tesis ve 40.000 oda kapasitesi ile Antalya, 109 tesis ve 13.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

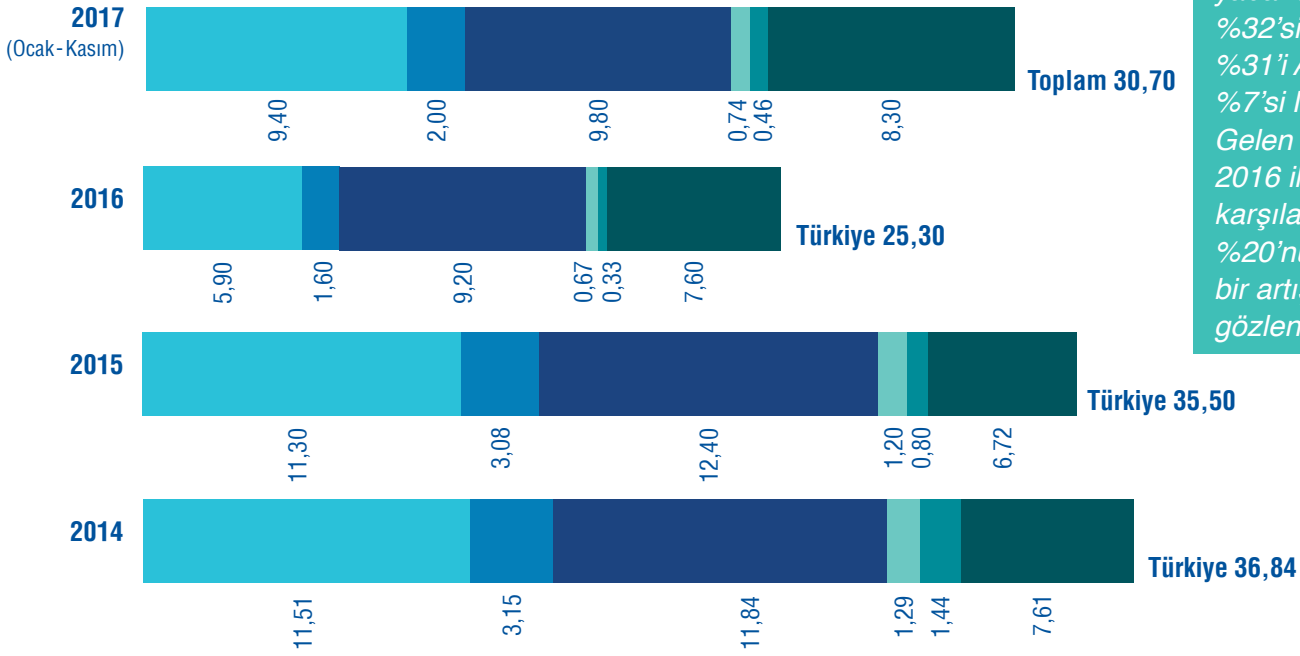
Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %41 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %46 ile Antalya, onu takiben %41,8 ve %41,6 ile Muğla ve İstanbul olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40 ve %31 olmuştur. STR'den alınan bilgilere göre 2017 yılının ilk yarısında İstanbul, Ankara, İzmir'deki lüks segment otellerin dolulukları sırasıyla %54,5, %71,1 ve %53,6 olmuştur.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'nin ilk 11 ayında düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılında toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2017 yılının 11 ayında Türkiye'deki otellerin doluluk oranları %60,3, İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ise %62,6 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 67,62 Avro iken İstanbul'da 76,89 Avro olmuştur.

2017 yılının 9 ayında Türkiye'ye gelen yabancı turistten yapmış olduğu harcamalar kişi başı 614 Dolar olarak belirtilmektedir. 2016 yılında rakamın 633 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüşler yaşandığı görülmektedir. Bu duruma sebep olarak turizmdeki genel yavaşlama sebebiyle kırılan fiyatlar, Dolar/TL kur dengesindeki değişiklikler gösterilebilir.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2017'nin ilk onbir ayında Türkiye'ye gelen 30,70 milyon yabancı turistin %32'si İstanbul'a, %31'i Antalya'ya, %7'si Muğla'ya gelmiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında, %20'nün üzerinde bir artış yaşandığı gözlenmiştir.



Kaynak: STR Global

### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2016

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	755	193.506	154	40.020
Muğla	394	51.146	109	13.547
İstanbul	531	51.483	200	21.838
İzmir	182	17.291	83	6.278
Ankara	175	13.318	26	2.375
<b>Türkiye</b>	<b>3.641</b>	<b>426.981</b>	<b>1.135</b>	<b>144.616</b>

Türkiye genelinde toplam 426.000 oda kapasitesi ile 3.641 işletme belgeli, 144.000 oda kapasitesi ile 1.135 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yılın ilk dokuz ayında yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 614 Dolar olmuştur. 2016 yılında bu rakamın 633 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamalarda düşüşler yaşanmıştır.

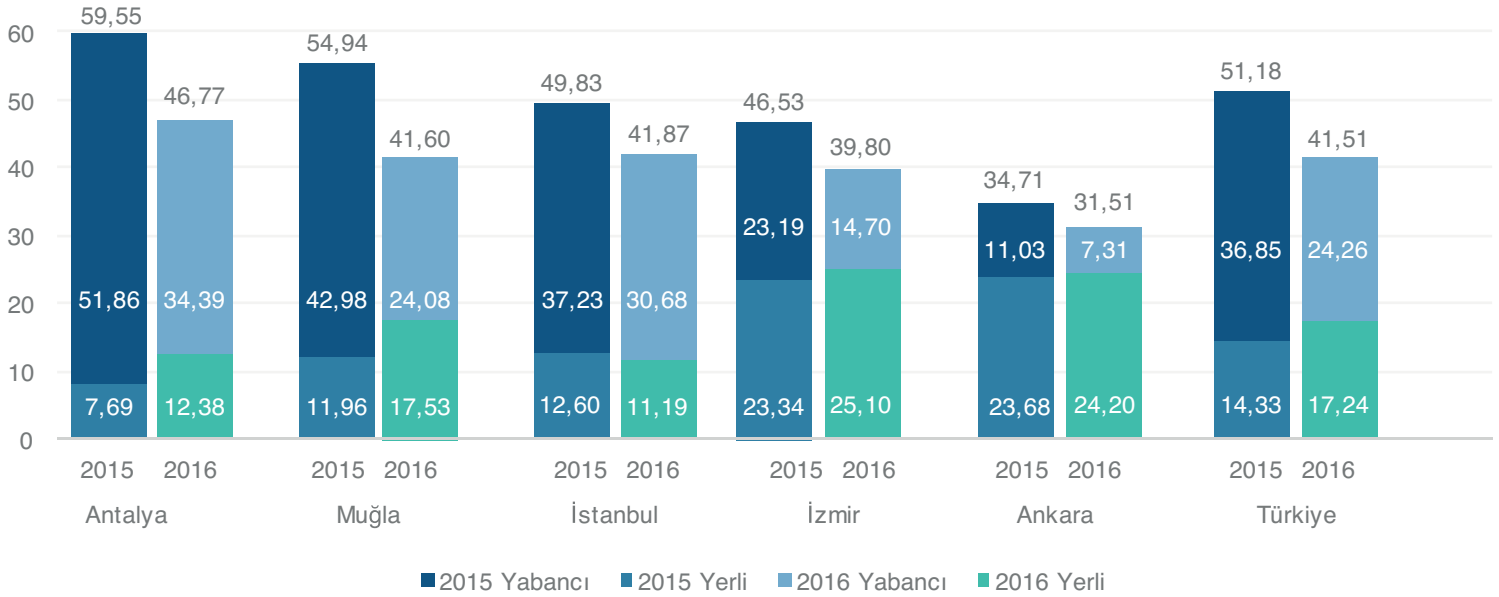
### Toplam Turist & Harcamalar (2016)

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)		Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)		Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)		Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	3.632.382	877	Ç1'15	3.814.817	884	Ç1'16	2.880.256	717	Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'14	7.534.385	759	Ç2'15	6.662.817	691	Ç2'16	3.809.413	602	Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'14	10.438.971	712	Ç3'15	9.893.997	670	Ç3'16	5.887.775	622	Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'14	6.172.289	867	Ç4'15	5.067.284	737	Ç4'16	3.413.938	626			
<b>2014</b>	<b>27.778.026</b>	<b>775</b>	<b>2015</b>	<b>25.438.923</b>	<b>715</b>	<b>2016</b>	<b>15.991.381</b>	<b>633</b>			

Kaynak: TÜİK



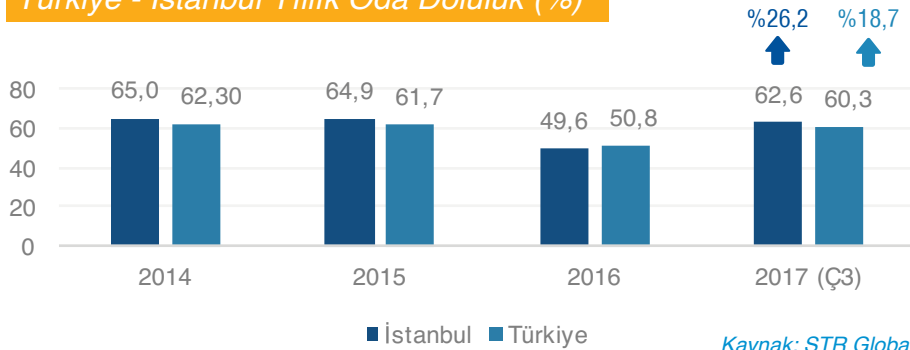
## Otel Doluluk Oranı (%)\* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %41,5 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %46,7 ile Antalya, onu takiben %41,8 ve %41,6 ile Muğla ve İstanbul olmuştur.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
\*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

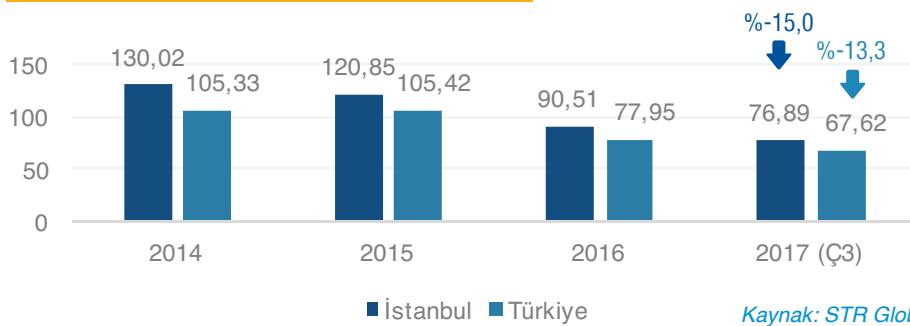
### Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları %60,3 iken İstanbul'daki doluluk oranları %62,6 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 67,62 Avro iken İstanbul'da 76,89 Avro'dur.

### Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global



LOJİSTİK

# *Değişen talepler ile yeni yatırımlar için gelişen alt pazarların cazibesi artıyor*

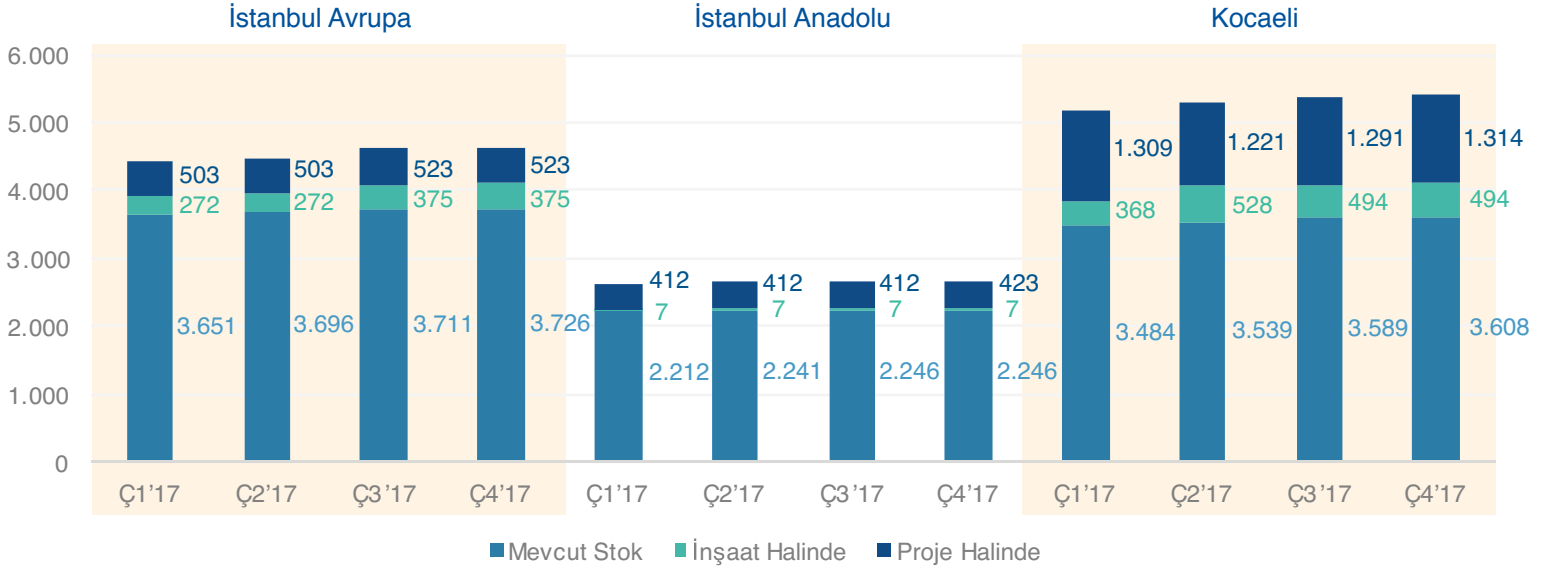
Türkiye'nin birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli Bölgesi göstergelerine bakıldığında 2017 yıl sonu itibariyle geçtiğimiz yıl sonuna kıyasla kiralama işlem hacminin %73 arttığı görülmektedir. İşlem hacmindeki artış; 2016 yılında ekonomik ve politik gelişmelerle pazarda işlem hacminin oldukça daralması ve bu sebeple 2016 yılında ertelenen işlemlerin 2017'nin ilk aylarında gerçekleşmesinden kaynaklanmaktadır. Yılın ikinci yarısı her ne kadar stabil görünse de 640.000 m<sup>2</sup>'yi aşan ve geçtiğimiz yıllardaki seviyesini yakalayan işlem hacmini göz önüne alındığında piyasada kayda değer bir toparlanma olduğu söylenebilir. Mevcut veriler itibariyle, yaklaşık 9,6 milyon m<sup>2</sup> depo stokunda %12,3 oranında bir boşluk bulunmaktadır ve bir yılda pazara giriş yapan yaklaşık 400.000 m<sup>2</sup> depo arzına rağmen 2016 yıl sonuna kıyasla boşluk oranı aynı seviyede kalmıştır. Diğer yandan boşluğun ağırlıklı olarak B sınıfı binalar kaynaklı olduğu gözlenmektedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi azalmakla beraber yaklaşık 2,1 milyon m<sup>2</sup> depo projesi planlanmaktadır.

Şirketler; mevcut piyasa koşullarında orta-uzun vadeli büyüme hedeflerini çok daha detaylı analiz ederek en uygun ve en verimli depo çözümlerine yönelmektedirler. Bu kapsamda yeni depo yatırımlarındaki en önemli kriterler olarak, optimum depo büyüklüğü ve verimli

kullanım alanlarının yanı sıra operasyonu kolaylaştıracak lokasyon ve teknik özellikler değerlendirilmektedir. Diğer yandan, e-ticaret ve e-ticaretin getirdiği aynı gün teslimat zorunluluğu için geliştirilen teknolojik çözümler; pazarda uluslararası standartlar paralelinde talep gören minimum 12-13 metre standart depolara ek olarak otomasyonlu depolarda 20-30 metre yüksekliklere çıkan talepleri beraberinde getirmektedir. Bu kriterlere uygun yeni yatırımlar için mevcut pazarda yer alan binalar kısıtlı olduğundan, yatırım için yeni gelişen alt pazarlar cazibesini arttırmaya devam etmektedir.

Anadolu Yakası'nda Tuzla-Gebze hattı; Avrupa'da ise Esenyurt-Hadımköy-Kıraç üçgeni en yüksek talep gören ana pazarlar olmaya 2017 yılında da devam etmiştir. Yalova, Sakarya ve Çatalca gibi alternatif bölgeler lojistik anlamında tercih edilmeye başlayan bölgeler olup, Bilecik ve Eskişehir gibi ikincil pazarların gelişen raylı taşımacılık altyapısı, yatırım koşulları ve sosyo-ekonomik imkanları ile lojistik bağlamında orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir. İstanbul ve Kocaeli'de kent merkezine doğru yaklaşan bir kademelenme ile lojistik gayrimenkuller kapsamında kent lojistiğine uygun depolar, ara dağıtım ve yükleme merkezleri gibi çeşitli ürünlere olan ihtiyaç gittikçe artmaktadır.

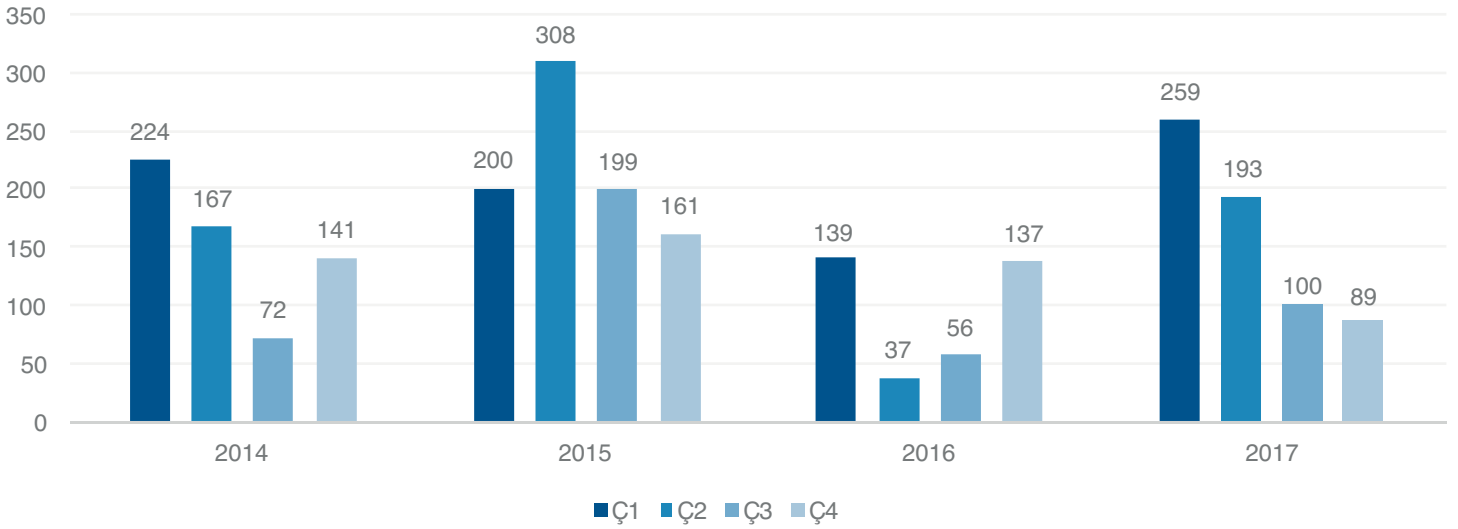
## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2017 yıl sonu itibariyle mevcut stok 9,6 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. Proje halindeki stok %1,5'lik artış ile 2,3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşırken, inşaat halindeki stok 876.814 m<sup>2</sup> ile sabit kalmıştır.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

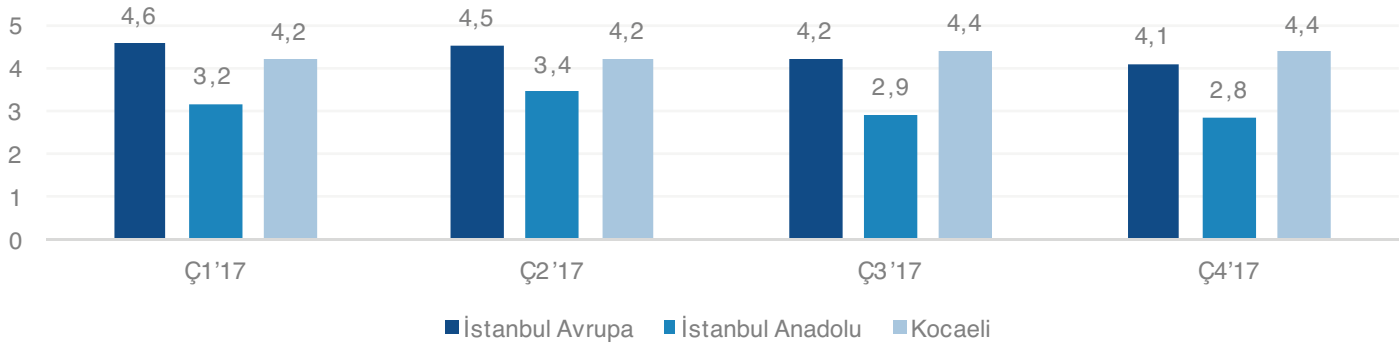
## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



Kiralama işlem hacmi 2017 yıl sonu itibariyle geçtiğimiz yıl sonuna kıyasla %73 artarak 640.000 m<sup>2</sup>'yi aşmıştır.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

## Boşluk Oranları (%)



Toplam stoğun %88,7'si kullanılmaktadır.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.



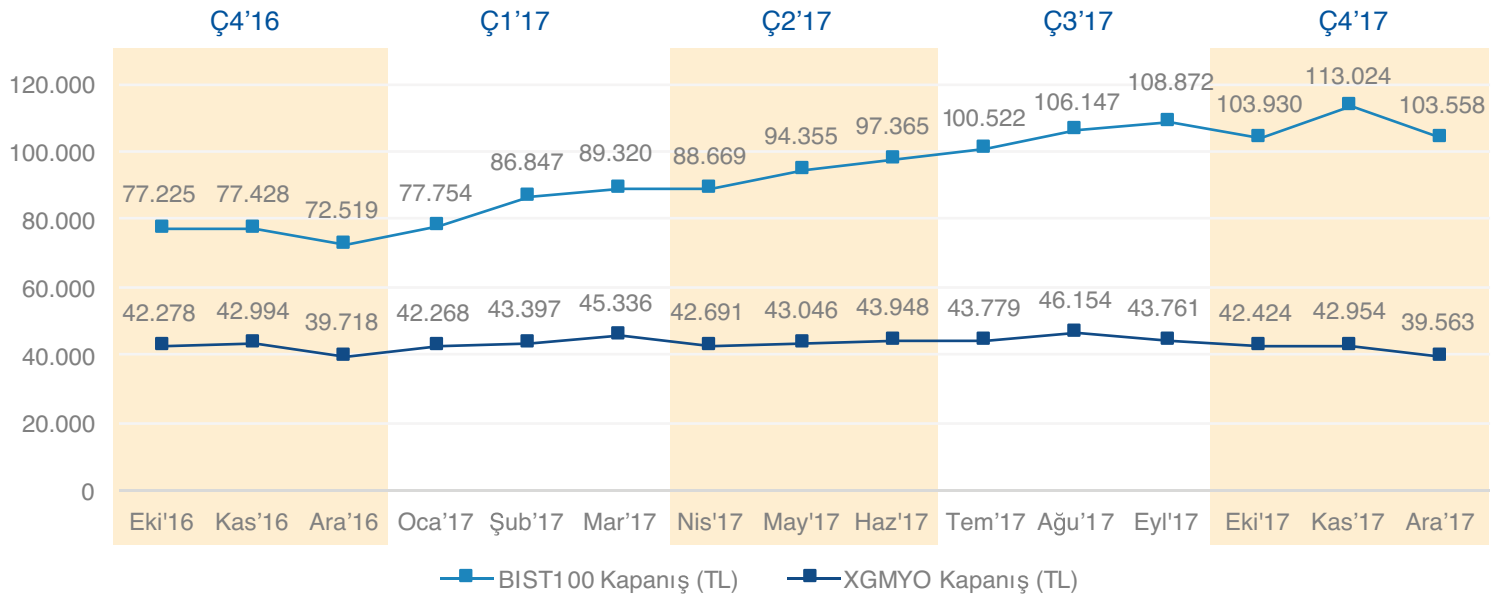
**GYO'LAR** |

## *BIST yükseldi, GYO Endeksi geriledi*

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 2017 yılını 115.333 puandan kapatmıştır. GYO Endeksi de BIST'den farklı bir şekilde, son çeyrekte 42.000'lerden başladığı seyrini, çeyrek sonunda 39.563'e gerileyerek kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri 3. çeyrek bazında açıklanmıştır.

Buna göre; GYO sayısı 31, Türk Lirası bazlı değer 25,8 milyar TL, Dolar bazlı değer 7,2 milyar Dolar ile geçen senenin aynı çeyreğine göre düşüş göstermiştir. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 103,3 değerine, Güven Endeksi ise ufak bir düşüşle 65,1 seviyelerine gerilemiştir.

## BIST GYO Endeks Performansı\*



GYO Endeksi 2017 yılına 42.000'lerden başladığı seyrini, yıl sonunda 39.563'den kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi ise yıl başında 77.000'lerden açılmış, yıl sonunda 103.558 puanla kapanmıştır.

Kaynak: BIST  
\*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

## GYO Piyasa Değeri

	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17
GYO Sayısı	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	19.956	20.671	19.432	21.981	23.073	22.326	20.515	21.279	23.531	23.704	24.446	24.962	25.096	26.077	25.818
Milyon Dolar	9.282	9.750	8.486	9.462	8.813	8.393	7.025	7.279	8.315	8.202	8.133	7.080	6.889	7.402	7.255

2017 3. çeyrek itibarıyla GYO Piyasa Değeri, 25,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Dolar bazlı değer 7,2 milyar Dolar ile geçen senenin aynı çeyreğine göre düşüş göstermiştir.

Kaynak: SPK  
Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır. SPK'nın açıkladığı raporda Ç4 verisi yayınlanmamıştır.



## Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GYO	1.109.240.962	369.840.000
2	AKİŞ GYO	4.016.549.535	1.333.284.735
3	AKMERKEZ GYO	256.266.442	781.053.440
4	ALARKO GYO	746.843.734	460.114.301
5	ATA GYO	67.416.274	100.462.500
6	ATAKULE GYO	342.124.079	225.960.000
7	AVRASYA GYO	142.937.246	106.560.000
8	DENİZ GYO	209.896.989	142.500.000
9	DOĞUŞ GYO	1.111.916.148	976.102.891
10	EMLAK KONUT GYO	19.906.656.000	10.184.000.000
11	HALK GYO	1.969.067.691	811.800.000
12	İDEALİST GYO	8.257.857	22.700.000
13	İŞ GYO	5.211.075.666	1.251.837.500
14	KİLER GYO	1.895.011.718	528.240.000
15	KÖRFEZ GYO	111.967.390	117.480.000
16	MARTI GYO	498.474.969	69.300.000
17	MİSTRAL GYO	257.892.019	278.850.000
18	NUROL GYO	1.917.050.412	357.600.000
19	ÖZAK GYO	2.041.390.336	587.500.000
20	ÖZDERİCİ GYO	509.791.403	153.000.000
21	PANORA GYO	773.360.251	332.340.000
22	PERA GYO	213.893.392	94.446.000
23	REYSAŞ GYO	1.619.480.515	354.240.001
24	SERVET GYO	339.122.830	165.880.000
25	SİNPAŞ GYO	2.017.134.826	438.000.000
26	TORUNLAR GYO	11.083.440.000	3.295.028.225
27	TSKB GYO	427.510.478	123.000.000
28	VAKIF GYO	1.067.325.806	595.950.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	78.875.867	85.200.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.871.312.180	1.310.668.800
31	YEŞİL GYO	2.023.546.769	164.580.994
	<b>TOPLAM</b>	<b>63.844.829.784</b>	<b>25.817.519.387</b>

Kaynak: SPK, Ç3'17 verileri





Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Yonca Apt.  
C Blok No: 151-1 D: 43 Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul  
Tel: (212) 282 53 65 - (212) 325 28 25 Fax: (212) 282 53 93  
[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)