

# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018  
1.Çeyrek Raporu - Sayı: 12



**TEB**

Katkılarıyla

# GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2018 1.ÇEYREK RAPORU

Sayı:12, 17 Mayıs 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  
Prof. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fak. Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

## EDİTÖR

Şeyma Şehirli

## KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Damla Salman, GYODER Kurumsal İletişim Uzmanı

## GRAFİK TASARIM

Ece Delemen

Bu bir

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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

# Türk Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne Bakış

**Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü %8,9 oranında büyüdü.**

Türk Gayrimenkul ve inşaat sektörü 2017 yılında sergilediği dinamik tutumu 2018 yılı ilk çeyreğinde de sürdürmüştür. Türkiye ekonomisinin %7,4 büyüyerek G-20 ülkeleri arasında en hızlı GSYH'yi artıran ülke konumuna geldiği 2017 yılında inşaat sektörü zincirlenmiş hacim endeksine göre %8,9 oranında büyüyerek oldukça önemli bir başarı elde etmiştir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir.

Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. GSYH ile ilgili bu veriler ışığında; sektörün ve bileşenlerinin belli bir büyüklüğün üzerinde kalması 2018 yılı için de rahatlıkla beklenebilir.

İnşaat sektörünün yoğun etkileşim içinde olduğu alt sektörleri de şu şekilde sıralamak mümkündür: Yurtiçi müteahhitlik

hizmetleri ve belgelendirme, yurtdışı müteahhitlik hizmetleri, teknik müşavirlik hizmetleri, gayrimenkul, finans, iş ve inşaat makineleri, inşaat malzemeleri sanayisidir. Diğer yandan sektörün doğrudan ilişki içinde olduğu, inşaat malzemeleri sanayi de şu başlıklarda incelenebilir: Çimento, hazır beton, prefabrikasyon, seramik, tuğla ve kiremit, bims (ponza ve süngertaşı), alçı, kireç, gaz beton, cam, demir çelik, boru, alüminyum, ahşap, plastik, boya, doğal taşlar, yalıtım, çatı kaplama malzemeleri, ısıtma-soğutma-havalandırma, asansör, aydınlatma, mutfak ve banyo, mobilyadır.

Görüldüğü üzere iktisadi olarak başka sektörleri doğrudan veya dolaylı etkileme potansiyeline sahip olan inşaat sektörü makroekonomik sağlık içinde izlenmesi gereken bir yapıya haizdir.

## Demografik etmenler Gayrimenkul ve İnşaat Piyasası için itici bir güç konumundadır

Demografik etmenlerde Türk Gayrimenkul ve inşaat piyasası için itici bir güç konumundadır. Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşirken, yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.

Genç nüfus yapısına sahip olmak sadece tüketim ve yatırım üzerine değil bir üretim faktörü olarak büyüme içinde itici güç olmaktadır. Türkiye nüfusunun yaş dağılımları incelendiğinde büyük bir bölümünün istihdamı oluşturan ana yaş gurubunda olduğu görülmektedir. (15-64 yaş gurubu). İlgili yaş gurubu çalışma ve üretim anlamında da ciddi bir güç oluşturmakla kalmayıp aynı zamanda tüketim anlamında da büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir<sup>1</sup>.

Türkiye 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 edeceği ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. İç göç hareketi dışında Türkiye’ye komşu ülkeler başta olmak üzere farklı devletlerden de ‘dış göç’ almaktadır.

Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Aile yapısı küçülürken bireylerin tek başlarına yaşama eğilimleri de yükselmektedir.

Sosyoekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de ‘konut fiyatlarıdır.’ Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamanın 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 sorusuna yaptığımız analizlerle bulduğumuz cevap ise ‘balon’ olmadığı yönündedir. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde nominal fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür.

## Türk Konut Piyasasında ‘fiyat balonu’ yoktur

Türk Konut Piyasasında ‘fiyat balonu’ yoktur. Balonlaşma eğilimde ki bölgelerde yaşanan düzeltmelerde fiyat aşırılıklarını törpülemiştir. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları (KFE) Ocak 2013 ile Ocak 2018 arasında, reel olarak %45,49 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %38,57’lik reel fiyat artışı sağlamıştır. İlgili rakamlar ‘varlık balonu’ kavramından oldukça uzaktır. Her iki endekste kabul edilir bir artış oranı sağlamışlardır. Ancak gerek maliyet gerekse reel fiyat artışların dikkatle takip edilmesi yerinde olacaktır.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda ‘gayrimenkul piyasasının’ dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz.

TCMB tarafından hesaplanan KFE’nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi’ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir<sup>2</sup>.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Çeyrek dönemlik olarak yaklaşık 10.000 kişiden oluşan, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin görüşleri ile oluşturulan REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2018 2. çeyrek

<sup>1</sup> TÜİK, ‘Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017’ Sayı. 27587,01 Şubat 2018

<sup>2</sup> Hülagü Timur, Kızılkaya Erdi, Özbekler Ali, Tuna Pınar, ‘Ekonomi Notları - TKFE’nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması’ TCMB, Sayı,2016-02, 1 Şubat 2016, s.10

dönem sonuçları irdelendiğinde 2018 yılı 2. çeyrek döneminde güven endeksi geçen çeyrek döneme göre %4 artışla 99 puan; fiyat beklenti endeksi ise geçen çeyrek döneme göre %11 artışla 94 puan olarak ölçülmüş durumda. Dolar kurundaki sert yükselişin ardından kurun 4,00 TL bandında oluşması; sektör profesyonellerinde, dövizle yatırım yapan yatırımcıların, dolarda daha fazla artış olmayacağını düşünerek konut yatırıma yönleneceği kanısını oluşturuyor. Bu sebeple; önümüzdeki üç aylık süreçte, sektördeki satış ve kiralama hacminde kısmi bir artış beklemek olası. Diğer taraftan, 2018 yılı 1. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan verileri irdelendiğinde 2017 yılının son çeyrek döneminde %3,7 olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyine ulaşmış durumda. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekiyor.

## Senetli satışlar artıyor

Ülkemizde mevcut duruma baktığımızda, konut fiyatlarının yüksek olması ailelerin konut satın alımında peşin almak yerine kredi kullanarak ya da senetli satışları tercih ettiğini gösteriyor. Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ilk çeyreğinde %35,5 dolayında oluştu. Senetli satışların artmasında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki artış diye düşünülebilir. Konut kredisi faiz oranları 2017 yılında ortalama aylık %1,01 idi; ancak özellikle son 3 ayda bu oran yüzde 1,20'yi aşmış durumda. Faizlerdeki bu artışın hane halkının konut alımını zorlaştırdığı ve bu bağlamda konut piyasasının daralmasına neden olduğu da söylenebilir. 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeks değerleri incelendiğinde endeks değerinin 100 baz değerinin üzerinde olduğu ancak yine de kredi faiz oranlarının artması sonucunda geçen senenin son çeyrek dönemine göre ortalama 4 puan zoraştırmış durumda. Bu durumun tersine dönebilmesi için ise özellikle kredi faiz oranlarının aşağı yönlü hareketini beklemek gerekiyor.

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı ilk çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde risk getiri beklentisi yüksek olduğundan aylar itibari ile getirideki değişkenlik yüksek olmakla birlikte, %6,58 oranında bir getiri sağladığı gözlemlenmektedir. Amerikan Doları'nda ise görece olarak sınırlı bir getiri söz konusu olup, burada dönemsel getiri %1,25'de kalmıştır. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun üzerinde (2018 ilk 3 ay TÜFE %2,77) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı ilk çeyrek döneminde konut fiyat artışları irdelendiğinde özellikle yeni konut ve ikinci el konut piyasasında ayrışmaların olduğu gözlemlenebilir. Örneğin Türkiye geneli 81 şehir baz alınarak veriler incelendiğinde artış oranı enflasyon artış oranı kadarken, yeni konut fiyat endeksindeki çeyrek dönem bazında artış sınırlı kalmıştır. Dolayısıyla bu durum, ülkemizde konut fiyatlarının aşırı şiştiği ya da piyasada bir balon oluştu savını da desteklememektedir.

İmalat için üstlenilen temel maliyet dikkate alınarak piyasa fiyatları değerlendirilmelidir.

Gayrimenkul kavramını incelerken sadece piyasada oluşan fiyata değil, imalat için üstlenilen temel maliyete bakıp ona göre analiz yapmakta fayda bulunmaktadır.

Maliyet unsurları olarak TÜİK tarafından yayınlanan bina inşaatı maliyet endeksinin baz aldığımızda (BİME), Ekim - Aralık aylarını kapsayan 2017 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %6,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,8 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %19,7 artış yaşanmıştır. BİME'de 2017 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,8, malzeme endeksi ise %7,9 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %13,7 ve malzeme endeksi %25,6 yükselmiştir<sup>3</sup>.

■ Ocak 2017 ile Ocak 2018 dönemi arasında Türkiye genelinde nominal konut fiyatları (KFE) %23,48 artarken bu rakamdan Bina İnşaat Maliyet Endeksi'ni indirgediğimizde reel artış %3,15 düzeyinde gerçekleşmiştir, Yİ-ÜFE (Maliyet Enflasyonu) bazlı reel getiri ise %10,11 olmaktadır.

<sup>3</sup>TÜİK, Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2017, Sayı: 30566,19 Ocak 2018

■ Yeni Konutlar için ilgili dönemde nominal artış oranı %22,72 olurken, BİME indirgenmiş reel fiyat yalnızca %2,52 düzeyinde bulunurken, Yİ-ÜFE bazlı reel getiri %9,43 düzeyinde gerçekleşmiştir.

■ İstanbul şehri için son bir yıllık endeks bazlı nominal getiri %16,52 olurken BİME indirgenmiş reel fiyat % -2,65 düzeyinde oluşmuştur, Yİ-ÜFE bazlı reel getiri %3,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. İstanbul özelinde artış hızı yavaşlayan konut fiyatlarının yanında hızlı artış kaydeden maliyetler reel anlamda yüklenicilerin nakit akışlarını bozmaktadır.

■ Rakamların ortalama bazlı olduğu ve ani finansal giderler,(faiz yükü-fonlama maliyeti) kur yükü gibi maliyet unsurlarını tam olarak yansıtmadığı gözden kaçmamalıdır. Dolayısıyla sektörün kar marjları sanılandan düşük düzeylerde gerçekleşmektedir.

■ Maliyet artışları satış fiyatlarına son derece sınırlı ölçüde yansımıştır. Yükleniciler şimdilik maliyetleri önemli ölçüde kendileri üstlenmiş görünmektedir.

2018 yılı ilk yarısını incelediğimizde ise talebin göreceli olarak canlılığını koruduğu görülmektedir. Yukarıda ifade edilen 'piyasa dengelerine' ulaşılması için arz ve talep yönlü esneklikler de görülmektedir.

## **Ekonominin ve gayrimenkul sektörünün 'sürdürülebilir' bir şekilde büyüebilmesi için;**

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 1.157.190 âdete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 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 1.341.453 sayısına

ulaşmıştır. 2017 döneminde konut satış sayısı 1.490.314 adet olmuştur.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün 'sürdürülebilir' 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,

■ Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması

■ Yabancılar gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötuşların yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği,

■ Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması

■ Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,

■ 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 kurulması

■ Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması

■ BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması

■ Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi

■ Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi

■ Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs gibi vergi indirimi)

■ Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi

■ AIR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)

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

Son olarak sektör ve bileşenleri için beş yıllık bir stratejik plan çalışması yapılarak yapısal bazı önceliklerin belirlenmesi yerinde olacaktır.

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 aşikârdır.

Saygılarımızla,  
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi





## ***Ne Olacak Bu Doların (TL'nin) Hali...***

Sizlere her sayıda, makro ekonomik gelişmeleri olumlu ya da olumsuz değil, gerçekçi bir bakış açısıyla yazmaya gayret ediyorum. Çünkü iş insanları piyasalardaki gelişmeler ne yöne giderse gitsin, oradan bir değer yaratmayı başaran insanlardır.

Bu sayıda, geride bıraktığımız 5 yılda Dolar'da ne gibi gelişmeler olduğunu sizler için inceledim. Bu incelemeyi sizinle aşağıdaki gibi paylaşıyorum. Elbette sadece benim söylediklerimle karar vermeyeceksiniz. Ben de kararlarınıza doğrudan etki yapmak istemiyorum. Bu sebeple doğrudan size geride bıraktığımız 5 yılın gelişmelerini paylaşıyorum.

Bu satırları kaleme aldığım dakikalarda, Dolar/TL'deki geri dönüş birçok kişiyi unuttandırmış durumda olduğu için, sağduyulu bir analiz yapmanın faydasına iyice ikna oldum diyebilirim.

### ***Dolarda iki yılda %50 artış gerçekleşti***

Dolar ilk kez 2013 yılının Ağustos ayında Dolar/TL 2.00 seviyesini aştığında, 2.27'ye kadar yükseliş

gerçekleştirmişti. Yükseliş süreci 5 ay sürmüştü ve Ocak 2014'ten sonra neredeyse 7 ay boyunca geri çekilmişti. Ardından Temmuz 2014'te tekrar yükselişe geçen Mayıs 2015'e kadar dalgalanarak yükselmiş, sonra iki ay boyunca gevşiyormuş gibi yaptıktan sonra Eylül'de 3.00 TL'ye ulaşmıştı. Yani iki yılda %50 artış gerçekleşmiş.

Bu süreçte Merkez Bankası Eski Başkanı'nın "bana güvenin Dolar 1.90 TL'ye geri düşecek" dediğini de hatırlatalım. Bendeniz de döviz kurları yürüyüşe başlamadan 1 yıl önce, 2012 yılında "Dolar 2.00 TL olabilir" diye öngöründe bulunduğumda büyük tepki almıştım. Dün gibi hatırlıyorum. O gün bir restorandan apar topar çıkmış, bir haber kanalına telefonla beyanat vermiştim ve neticesinde sosyal medyada neredeyse yüzbinlerle ölçülecek tepkilere mazhar olmuştum. Bugün de "sen hep doğruyu söyledin" diyenlere tebessüm ediyorum. Benim işim muhtemel senaryoları söylemek. Falcılık değil.

2015 yılının sonbaharında Dolar/TL 3.00'e ulaştıktan sonra, gevşeyerek herkesi umuttandırmış ancak, Kasım ayından itibaren 2.80'i, seviyelerden tekrar yükselişe geçerek yıl sonunda 3.00'i tekrar test edip geçmişti.

Ancak 3-4 ay boyunca sakın seyreden kurlar herkesi “istikrar” adına umutlandırmıştı diyebilirim. Belki de bu şekilde umutlanmakta haklılardı, çünkü 2016’nın ocak-temmuz ayları arasında Dolar/TL tekrar 2.80-3.00 bandında yola devam etti. Bu beklentilerin şekillenmesi için yeterince uzun bir süre. Aslına bakılırsa Dolar/TL’nin 1 yıl boyunca dar bir bantta seyrettiğini de söyleyebiliriz.

Asıl bozulmanın 15 Temmuz’daki hain girişimden sonra olduğunu rahatlıkla söyleyebilirim. Çünkü 2016 Temmuz ayından sonra ekonomi yönetiminin istikrarı sağlama çabaları Ekim ayına kadar sonuç verdiyse de, daha önceki yıllardan çok daha kısa sürede TL’nin değer kaybettiğine şahitlik ettik. Yıl sonuna kadar 4 aydan 3.00 seviyesinden 3.80’e kadar yükselen Dolar/TL, herkesin yüreğini ağzına getirmişti.

Ancak sonra ilginç bir gelişme oldu. Dolar/TL tekrar gevşedi ve 2017 yılının Eylül ayında kadar 3.40'lara kadar geriledi. Herkes yine umutlandı, ancak kredi notu haberleri ve bölgedeki sıcak çatışma durumu sebebiyle 2 ay içinde 4.00 TL seviyesine yaklaştı. Bu da, 16 ayda %30 civarında TL’nin değer kaybettiğini gösteriyor.

Sonra gevşemeye benzer bir hareket yaparmış gibi gözüktürken, bu yılın Şubat ayından itibaren sert şekilde yükselmeye başlıyor. Böylelikle daha önce hiç seyretmediğimiz fırtınalı denizlere giriyoruz. Tam 3 ay içinde 3.78’den neredeyse 4.40’a kadar geliyoruz. Neresinden bakılırsa bakılsın, bu % 15 TL’de değer kaybı anlamına geliyor.

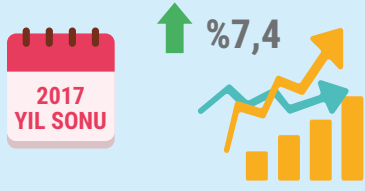
Tüm bunlar olup biterken, Gösterge Tahvilin Faizinin %16’ya yaklaşmış olması beni düşündürüyor. Merkez Bankası’nın bu şartlar altında bir kere daha faiz artırımının da doğru bir davranış olacağını düşünmüyorum.

Eldeki verilere bakarak Dolar/TL’de 4.50 seviyesinin test edilmesinin ihtimal dahilinde olduğunu söylemek zorundayım.

Prof. Dr. Emre Alkin  
İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi  
Rektör Yardımcısı

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

### Yıllık Büyüme\* (TL)

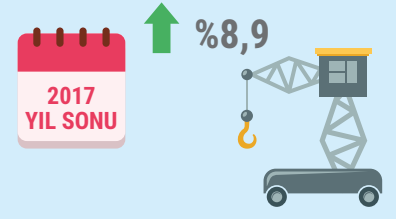


\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Enflasyon



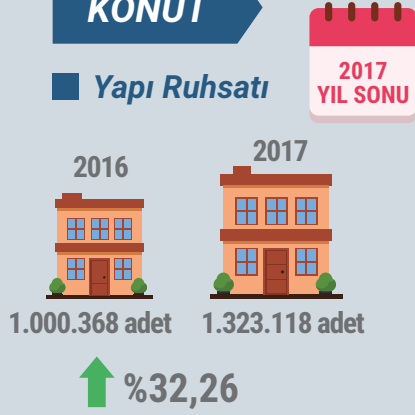
### İnşaat Sektörü Büyüme Hızı\*



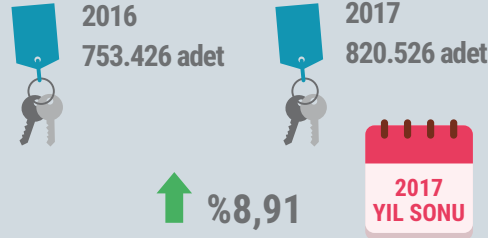
\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## KONUT

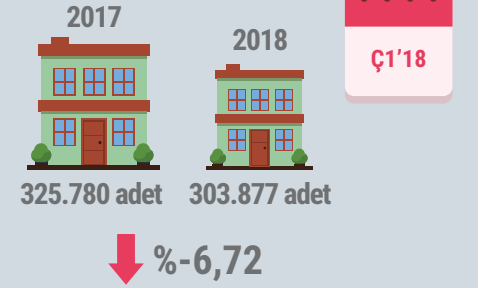
### Yapı Ruhsatı



### Yapı Kullanma İzin Belgesi



### Konut Satışları



## AVM

### Toplam Stok



### 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



### Ciro Endeksi



### Ziyaretçi Endeksi



## TURİZM VE OTEL

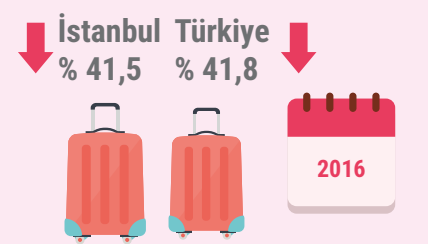
### Toplam Ziyaretçi Sayısı



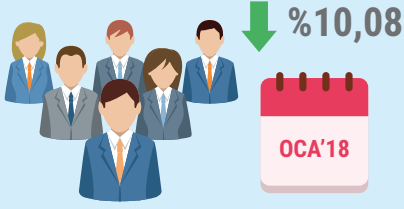
### Turizm Geliri



### Doluluk Oranları

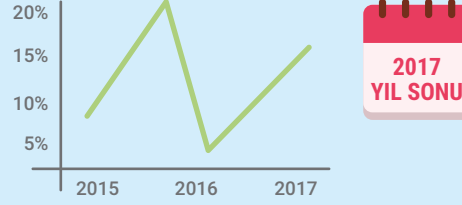


## İşsizlik Oranı

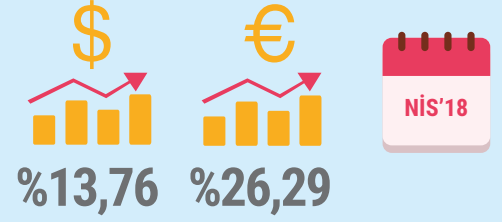


## GSYH

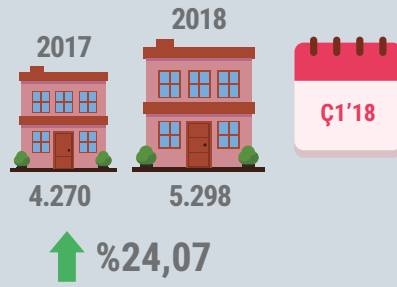
3 trilyon 104 milyar 907 milyon TL



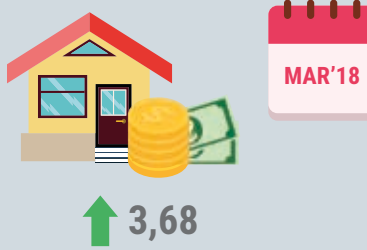
## Döviz Kuru Artışı



## Yabancılar Konut Satışı



## Yeni Konut Fiyat Endeksi



## Konut Kredisi Stoku

Konut Kredisi Stoku: %12,10 artış ile 193,552 milyon TL



## Aylık Faiz Bileşik Faiz

Aylık Faiz: %1,17  
Bileşik Faiz: %14,96



## LOJİSTİK

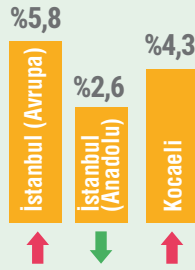
Toplam Stok: 9,9 milyon m<sup>2</sup>

Proje Halinde: 2,1 milyon m<sup>2</sup>

İnşaat Halinde: 815.198 m<sup>2</sup>

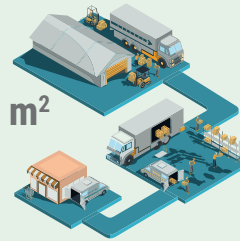


## Boşluk Oranları



## Kiralama İşlem Hacmi

Kiralama İşlem Hacmi: 118.919 m<sup>2</sup>



## GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç4'17): 31 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç4'17): 26,92 milyar TL

XGMYO (Mar'18): 42.609



## OFİS

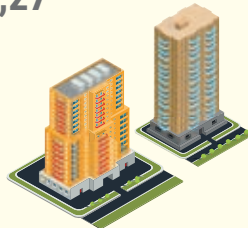
### Toplam Stok

Toplam Stok: 5,79 milyon m<sup>2</sup>



### Boşluk Oranı

Boşluk Oranı: %23,27



### Kiralama İşlem Hacmi

Kiralama İşlem Hacmi: 69.720 m<sup>2</sup>



### Birincil Kira

Birincil Kira: 32\$ / m<sup>2</sup> / ay



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



# TEMEL EKONOMİK VERİLER

# *Türkiye ekonomisi yılı %7,4 ile son dört yılın en yüksek büyümesiyle tamamladı*

Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılının üçüncü çeyreğinde %11,3 gibi yüksek bir büyüme rakamının ardından yılın son çeyreğinde de %7,3 ile güçlü büyüme eğilimini korumuştur. Böylece Türkiye ekonomisi yılı %7,4 ile son dört yılın en yüksek büyümesiyle tamamlamıştır. Göstergeler ekonomide büyüme eğiliminin 2018 yılının ilk çeyreğinde de korunduğuna işaret etmektedir. Sanayi üretimi önceki yılın aynı ayına göre Ocak 2018'de %12, Şubat 2017'de %9,9 artmıştır. Böylece sanayi üretimi yılın ilk iki aylık döneminde %10,9 ile güçlü bir artış kaydetmiştir. Yılın ilk çeyreğinde tekstil, demir, çelik, elektrikli makine ve otomotiv sektörlerinin ihracatında güçlü artışlarla toplam ihracat %9 artışla 41 milyar ABD doları olmuştur. Bu dönemde, enerji ve altın ithalatlarında yüksek artışlar devam ederken, güçlü sanayi üretiminden kaynaklanan ara malı ithalatındaki artış toplam ithalatın %23 artışla 62 milyar ABD dolarına yükselmesine neden olmuştur. Böylelikle, dış ticaret açığı %64 artışla 21 milyar ABD dolarına yükselmiştir. Dış ticaret açığındaki artışın yansımalarıyla cari işlemler açığında da yüksek artış izlenmektedir. Yılın iki aylık dönemine ait cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %112 artış kaydetmiştir. 2017 yılını 47,4 milyar dolar ile tamamlayan yıllık açık, Şubat 2018 sonu itibarıyla 53,3 milyar dolara yükselmiştir. Öte yandan 2017'yi %11,92 ile tamamlayan enflasyon yılın ilk çeyreğinde kur artışının olumsuz etkisine rağmen gıda fiyatlarında izlenen

düşüş ve yılbaşında rutin yapılan vergi ayarlamalarının yapılmamasıyla sınırlı olarak %10,85'e gerilemiştir. Kurlardaki ve enerji fiyatlarındaki yüksek seyrin devam etmesi enflasyon görünümünde yukarı yönlü riskleri artırmış, Merkez Bankası Nisan ayı toplantısında piyasaya sağladığı fonlamanın maliyetini ifade eden Geç Likidite Penceresi faiz oranını %12,75'ten %13,50'ye yükseltmiş ve sıkı duruşunu koruyacağını açıklamıştır.

Küresel ekonomik büyüme güçlenirken, ticari korumacılık yönünde atılan adımlar ve jeopolitik risklerdeki artış yılın ilk çeyreğinde piyasaların gündem maddelerini oluşturmuştur. Gelişen ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları ve güçlü büyümenin enflasyonist baskıları artıracağı endişesi küresel tahvil faizlerinde yükselişe neden olmuştur. ABD 10 yıllık faizi, %2,41'den başladığı dönem içinde %2,94'e kadar yükselmiş, dönemi %2,76 seviyesinde tamamlamıştır. IIF verilerine göre geçen yılın ilk çeyreğinde 87,8 milyar dolar olan portföy girişi, 2018 yılının aynı döneminde 31,3 milyar dolara gerilemiştir. Bu gelişmeler sonucunda gelişen ülke borsaları sınırlı yükselmiş, para birimleri değer kaybetmiş, tahvil faizler yükseliş yönlü seyir izlemiştir. Bu paralelde döneme 3,7719'dan başlayan dolar/TL dönemi %4,7 yükselişle 3,9890'dan tamamlamıştır. İki yıllık gösterge tahvil faizi %13,40'tan başladığı ilk çeyreği %14,07'den, BIST-100 endeksi %0,3 düşüşle 114.930'dan tamamlamıştır

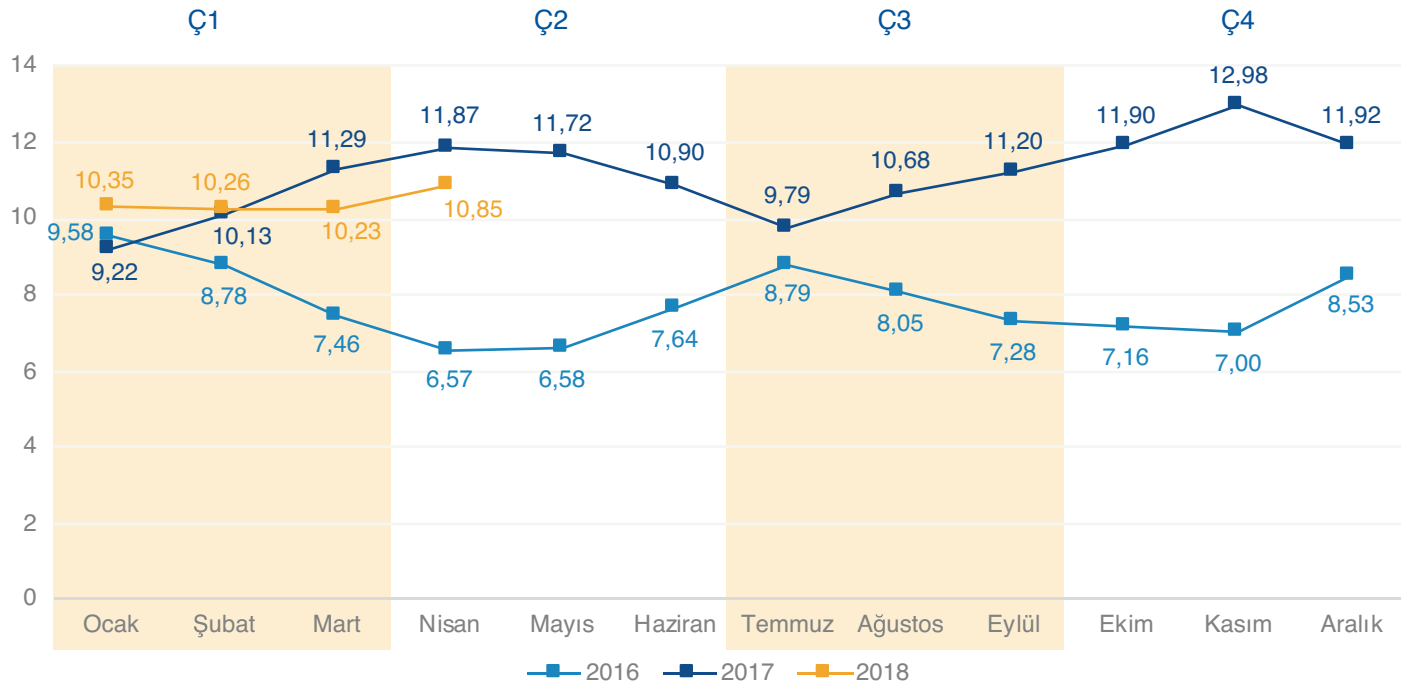
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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	3,20	3,04
2017	3.104.907	38.660	851.046	10.597	7,40	3,65

Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2016 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,20, 2017 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyüdü.

Kaynak: TÜİK  
Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

## Yıllık Enflasyon\*

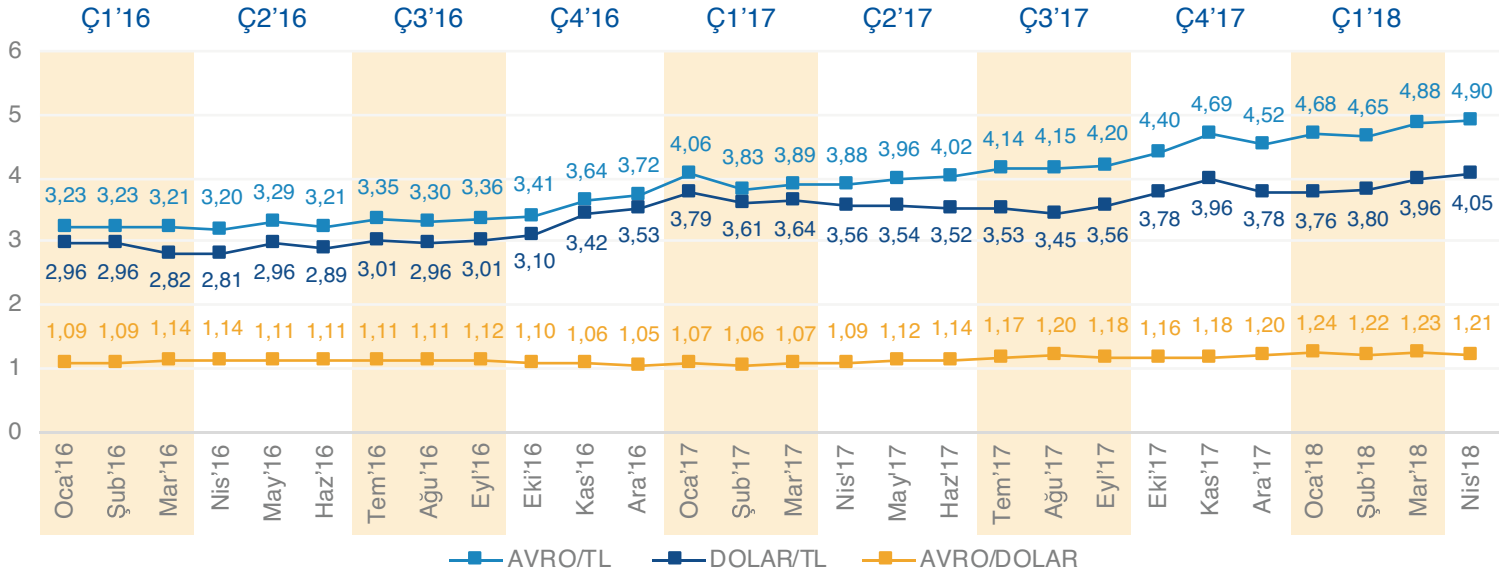


Geçtiğimiz yıl Aralık ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Nisan ayı itibarı ile yükselişe geçmiştir.

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



## Döviz Kuru\*



TL'nin Dolar ve Avro karşısındaki değer kaybı devam etmektedir. Yılı 3,78 ile kapatan dolar 2018 nisan ayında 4,05'e, geçen yılı 4,52 ile kapatan Avro ise 4,90'a yükselmiştir.

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

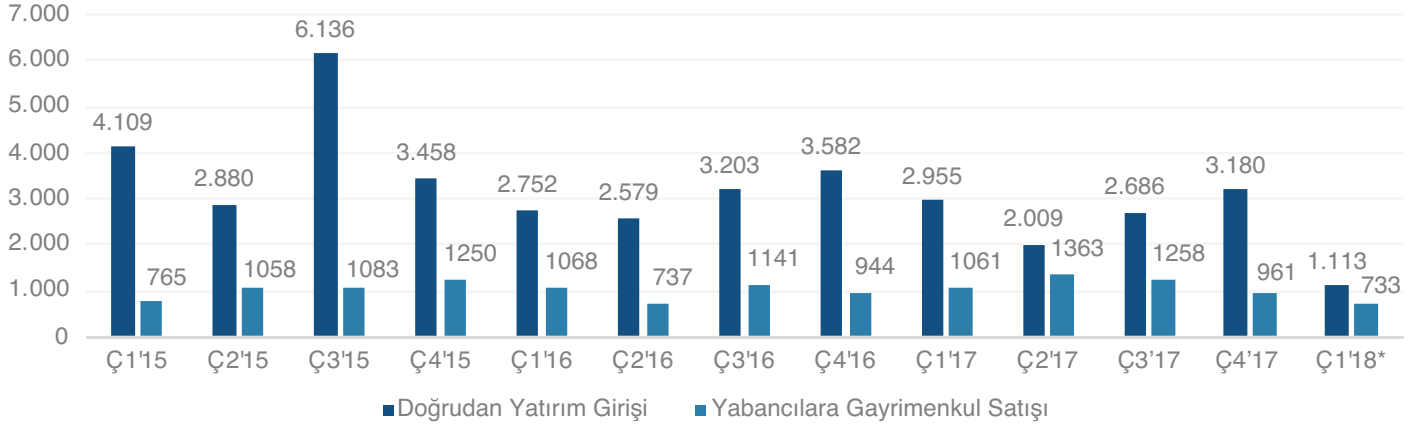
## Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	Reidin-GYOD-ER Yeni Konut Fiyat Endeksi	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'15	5,93	2,62	2,35	-3,95	12,85	-0,78	10,94	1,15
Ç2'15	3,70	2,24	2,48	-9,9	11,31	11,57	5,8	-1,52
Ç3'15	3,92	2,25	2,63	0,11	-3,01	-6,12	-7,5	3,1
Ç4'15	4,46	1,96	2,67	-9,4	2,85	-0,76	-2,38	0,47
Ç1'16	3,3	1,8	2,75	8,88	-1,09	0,98	14,86	4,45
Ç2'16	1,95	0,41	2,63	0,77	1,66	1,42	6,14	2,38
Ç3'16	1,08	-0,41	2,59	-1,31	17,92	10,98	2,63	-2,49
Ç4'16	2,34	1,12	2,56	3,53	22	17,47	14,4	-2,44
Ç1'17	3,14	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	3,08	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Ç3'17	2,33	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,9	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08

2018 yılı 1. Çeyreğinde; BIST-100 Endeksi toplamda %6,58 getiri sağlamıştır. Görece düzenli getiri sağlayan mevduat faizi yaklaşık %3,18'lik getiri oranı ile ilgili dönemde enflasyonun üzerinde (2018 ilk 3 ay TÜFE %2,77) getiri sunmuştur.

Kaynak:Reidin ve TÜİK  
\*Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

## Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan yatırım girişi ve yabancılara gayrimenkul satış rakamlarında yaşanan düşüş yıl boyunca devam etmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı  
\*2018 Ocak ve Şubat verisidir.

## 15+ Yaş İşsizlik Oranı\*

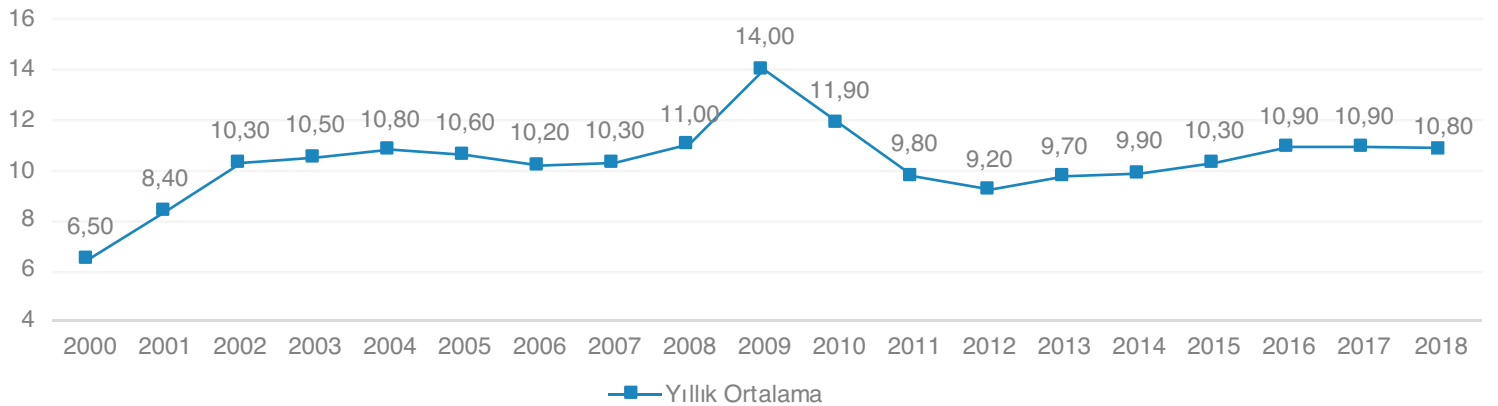
### Aylık Ortalama (%)

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	Ara'17	Oca'18
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	10,40	10,80

2017 aralık ayı itibari ile %10,40 olan işsizlik oranı, 2018 ocak ayı itibari ile %10,80 seviyesine yükselmiştir.

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

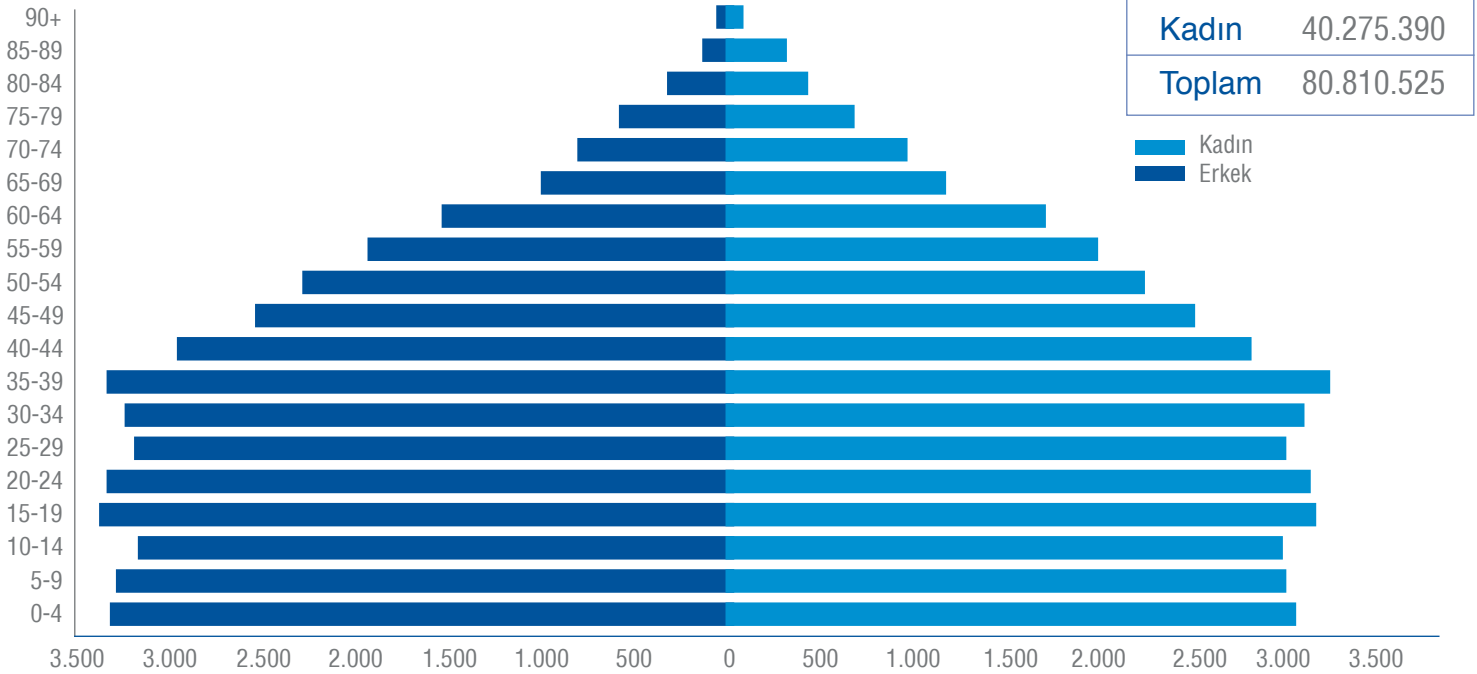
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	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'lük artış ile 15 milyonu geçmiştir. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

Kaynak: TÜİK

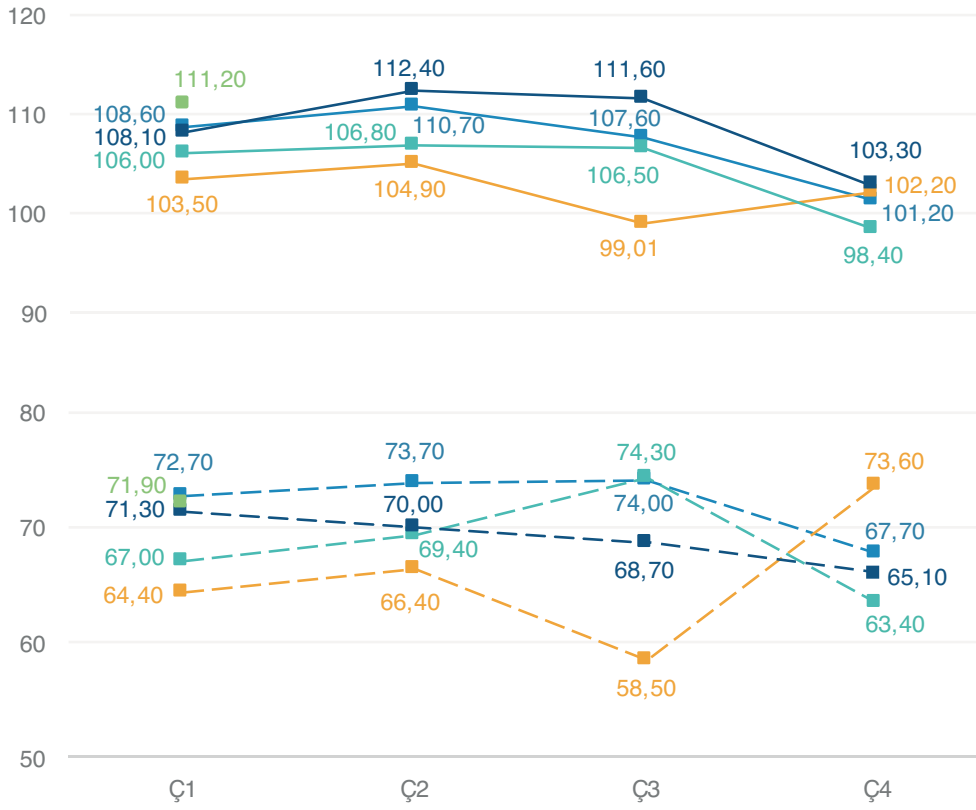
## Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2017



Kaynak: TÜİK

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan aktif nüfusun, 2017 yılında toplam nüfus içindeki oranı %76,4 olarak gerçekleşmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun toplam nüfus içindeki oranı %8,5'tir.

## Beklenti ve Güven Endeksleri

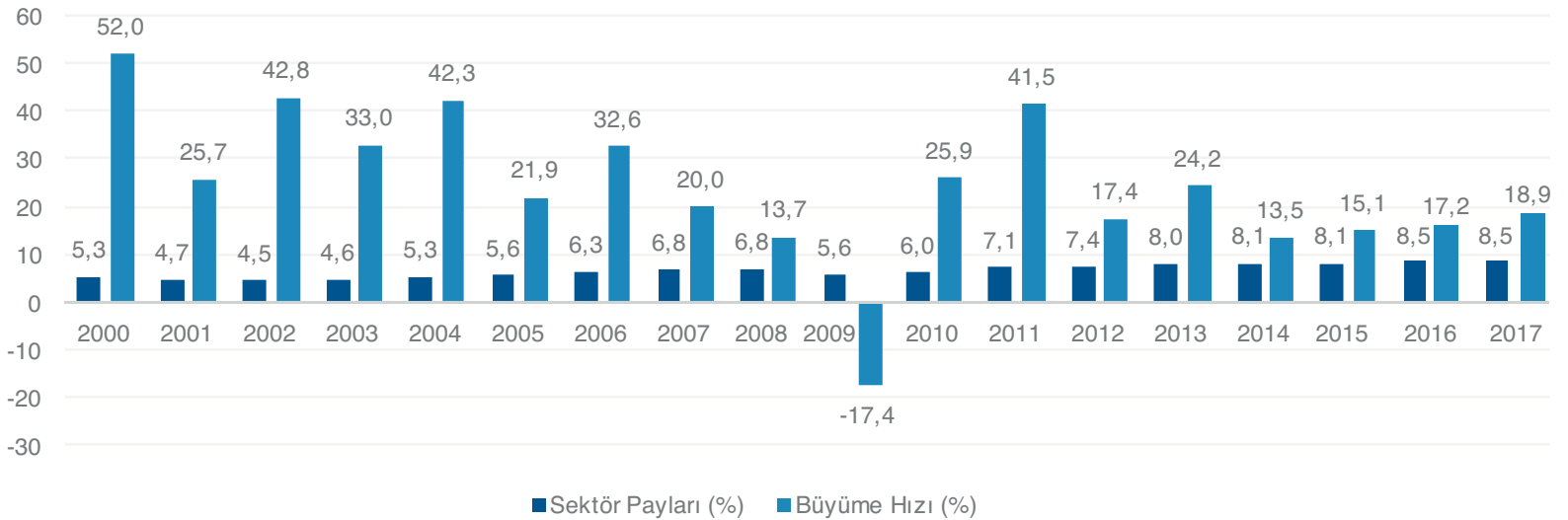


Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
— 2018	— 2018
— 2017	— 2017
— 2016	— 2016
— 2015	— 2015
— 2014	— 2014

Önceki dönemlerde düşüş gösteren Beklenti Endeksi 2018 1. çeyreğinde yükselişe geçerek 111,20, Güven Endeksi ise 71,9 seviyelerine yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

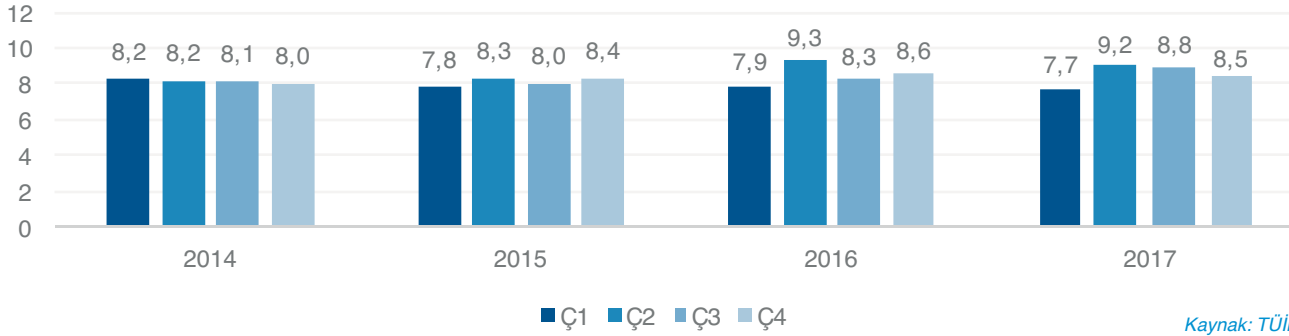
## Üretim Yöntemiyle İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay (Yıllık bazda)



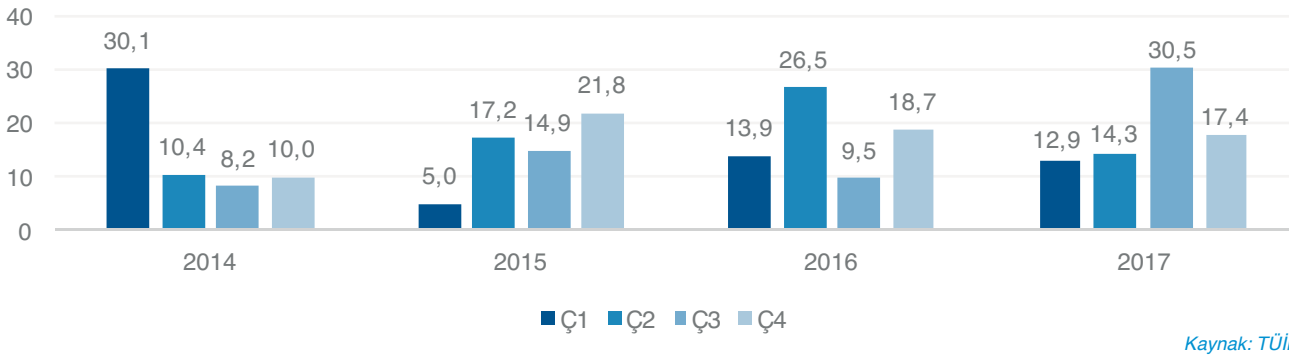
Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2017 yılsonunda %8,5 olmuştur. 2017 yılsonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %18,9 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %10,6 olmuş, GSYH ise %19 büyümüştür.

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

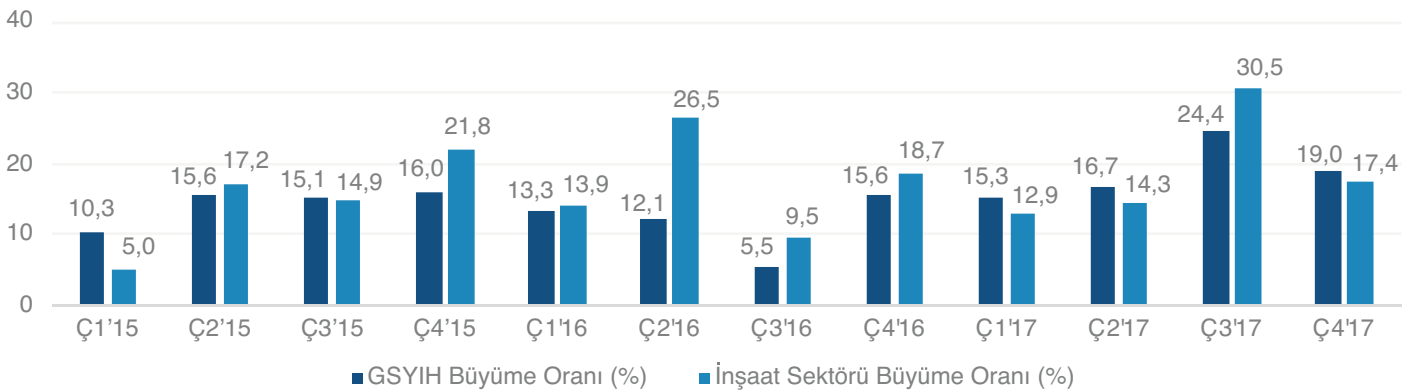
## GSYH İçindeki Pay (%)



## 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 uyruklarına 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>

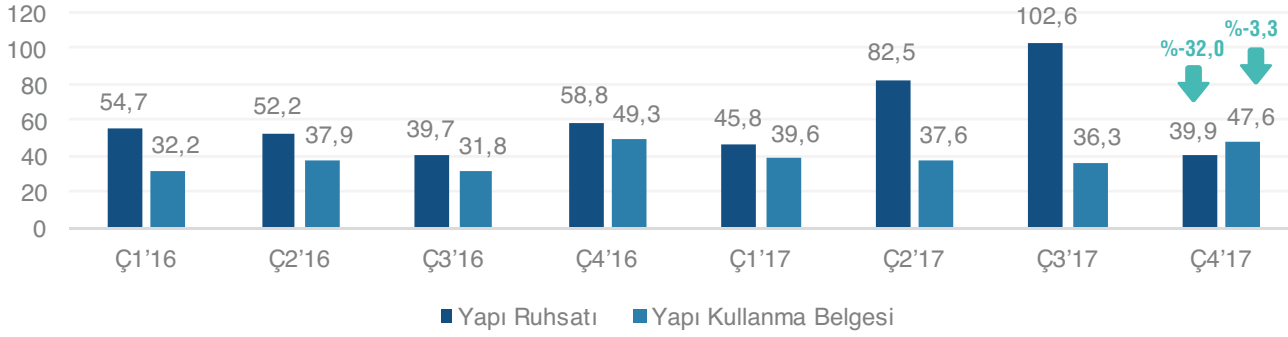
2017 yıl sonunda yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %31,8, yapı kullanma izin belgesi ise %6,6 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %32,3, yapı izin belgesi miktarı ise %8,91 oranında artış göstermiştir. Yeni konut üretimi 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

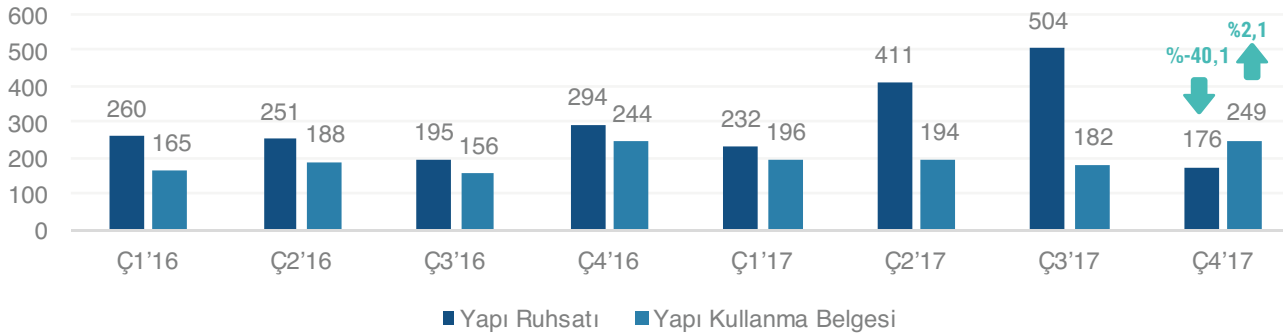
### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



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>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380

2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

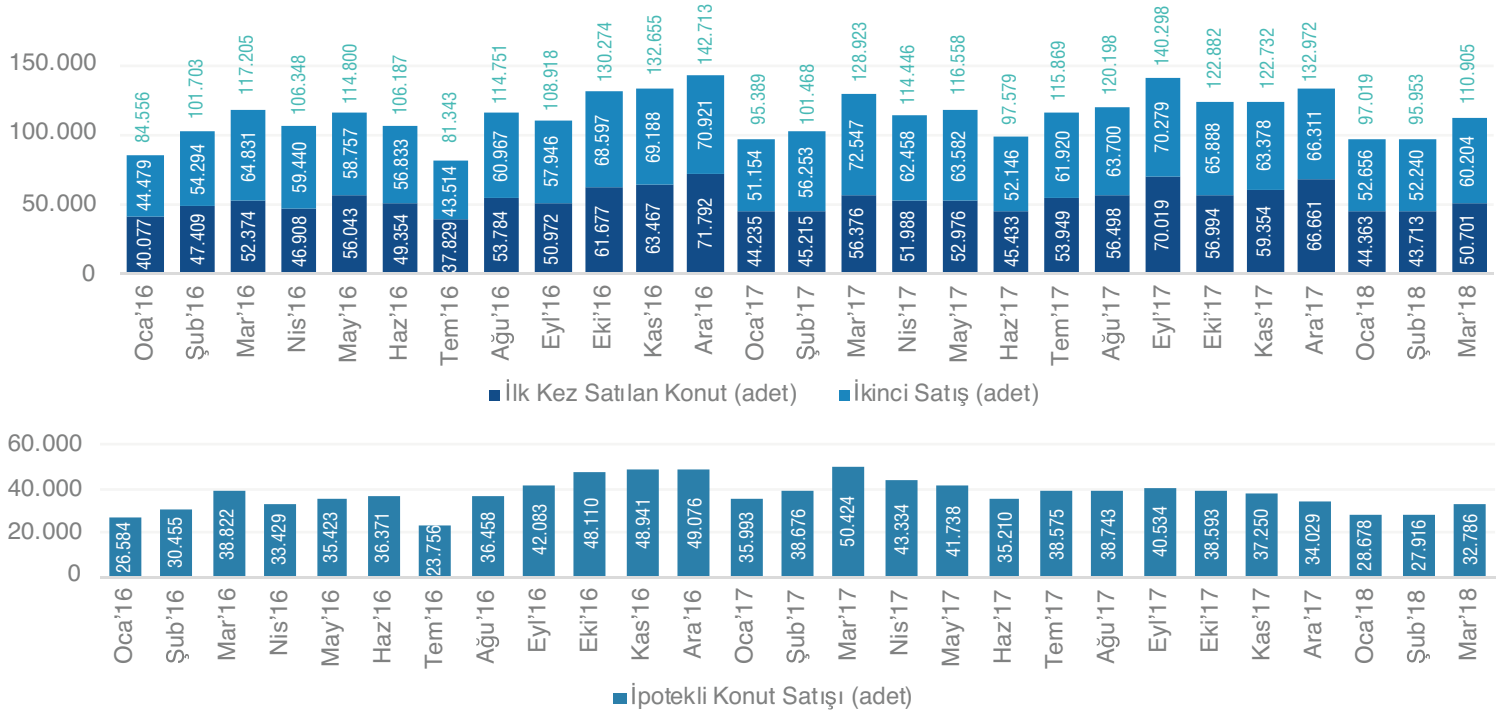
Kaynak: TÜİK

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.

2018 yılı 1. çeyreğinde ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



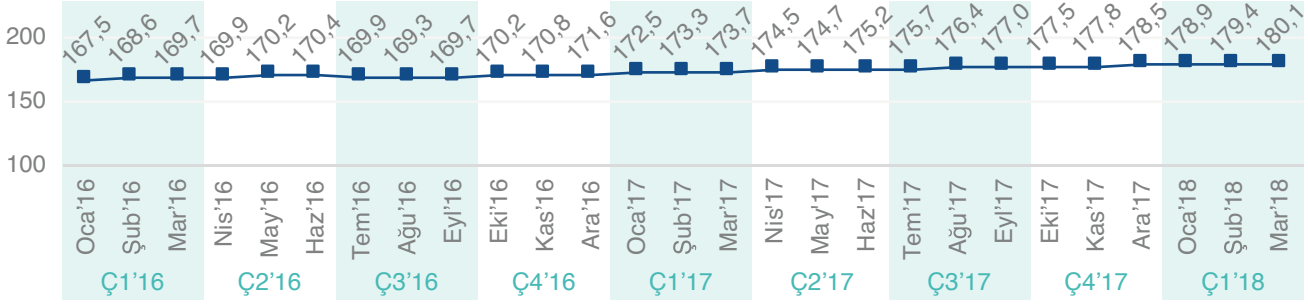
Kaynak: TÜİK

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)

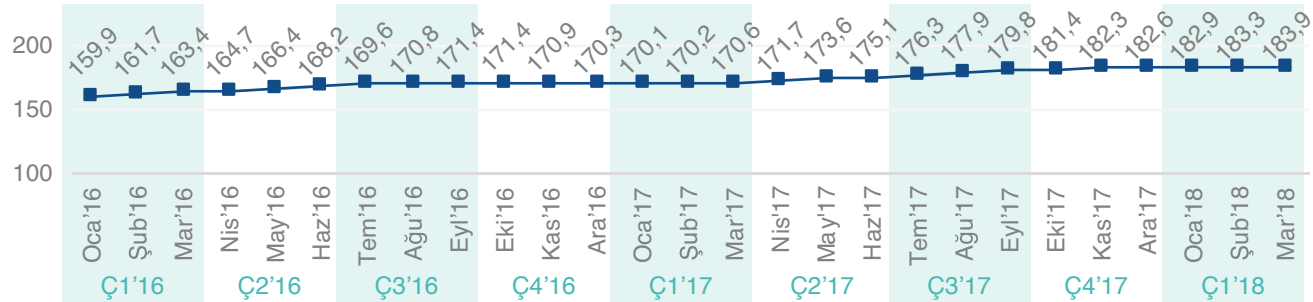
### Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



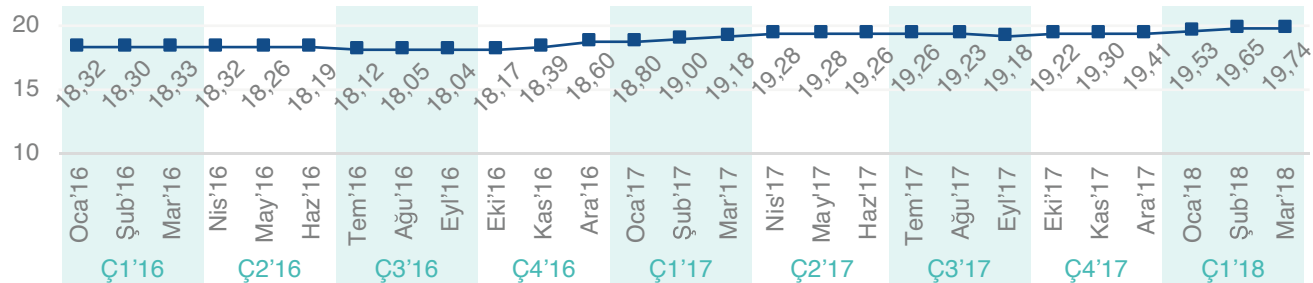
### Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



### Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

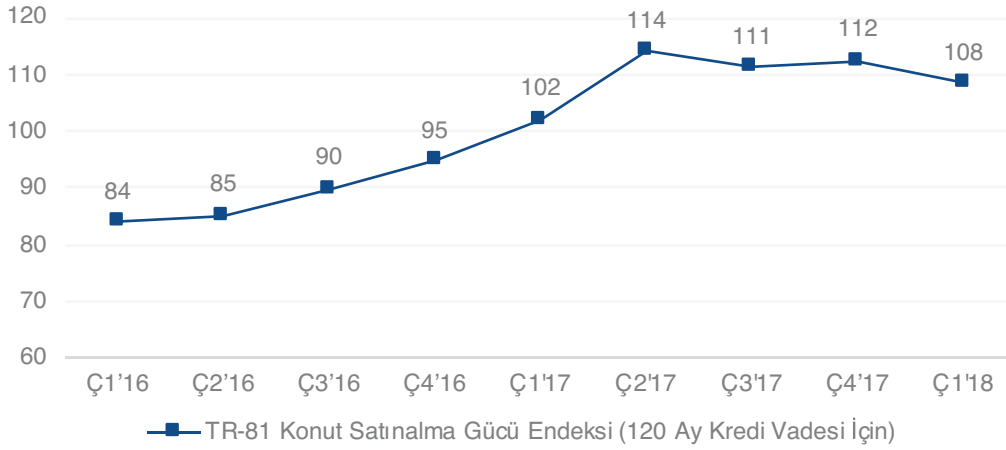


### Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



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, 2018 mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,68 oranında gerçekleşmiştir.

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

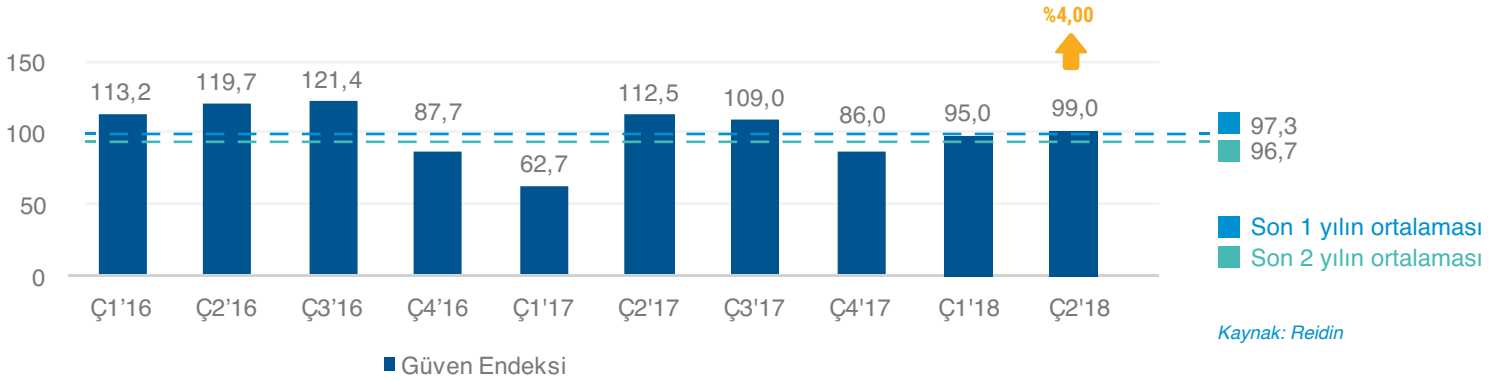


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,48 oranında azalmış, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,23 artarak 2018 yılı 1. çeyreğinde 108 olmuştur.

\*Türkiye'nin 81 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.

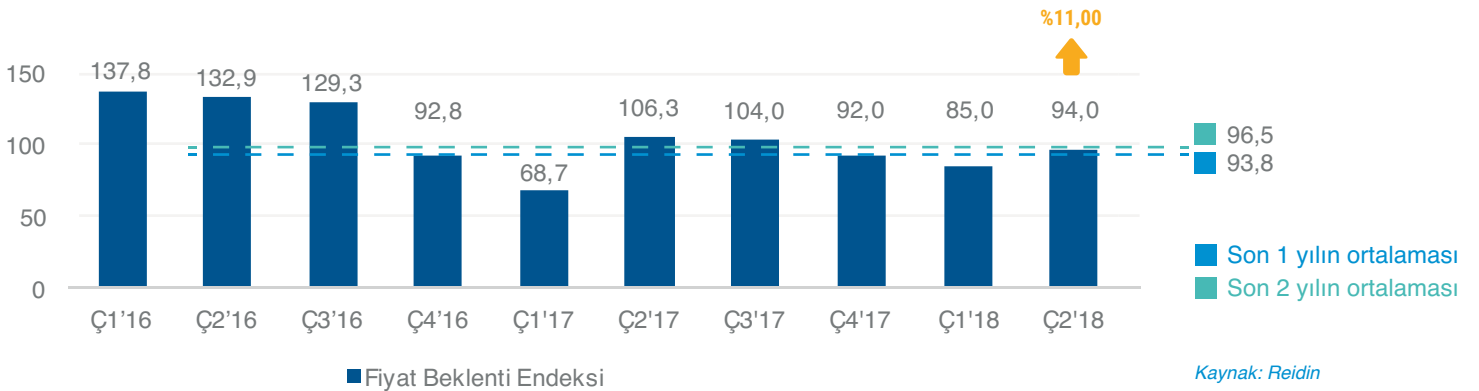
Kaynak: Reidin

## Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



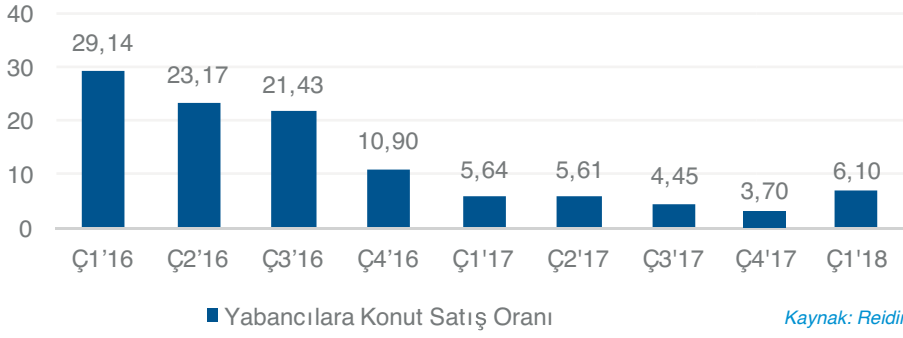
Kaynak: Reidin

2018'in ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.

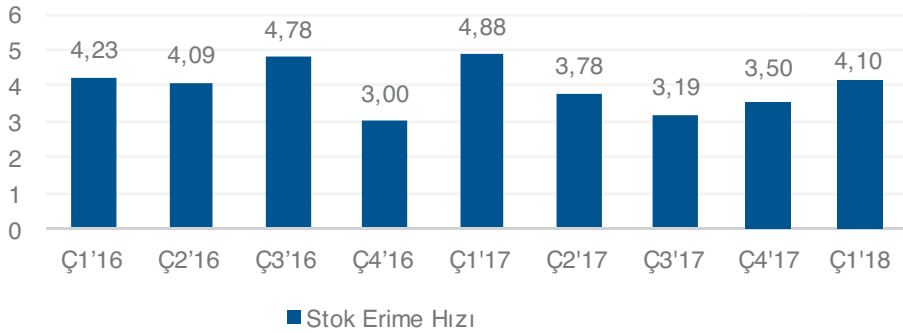
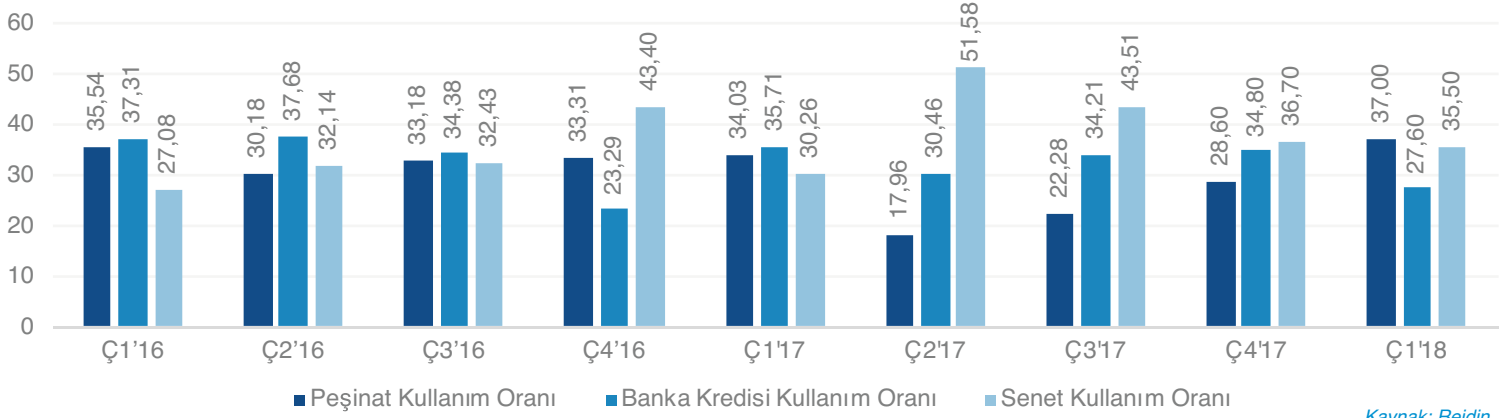


Kaynak: Reidin

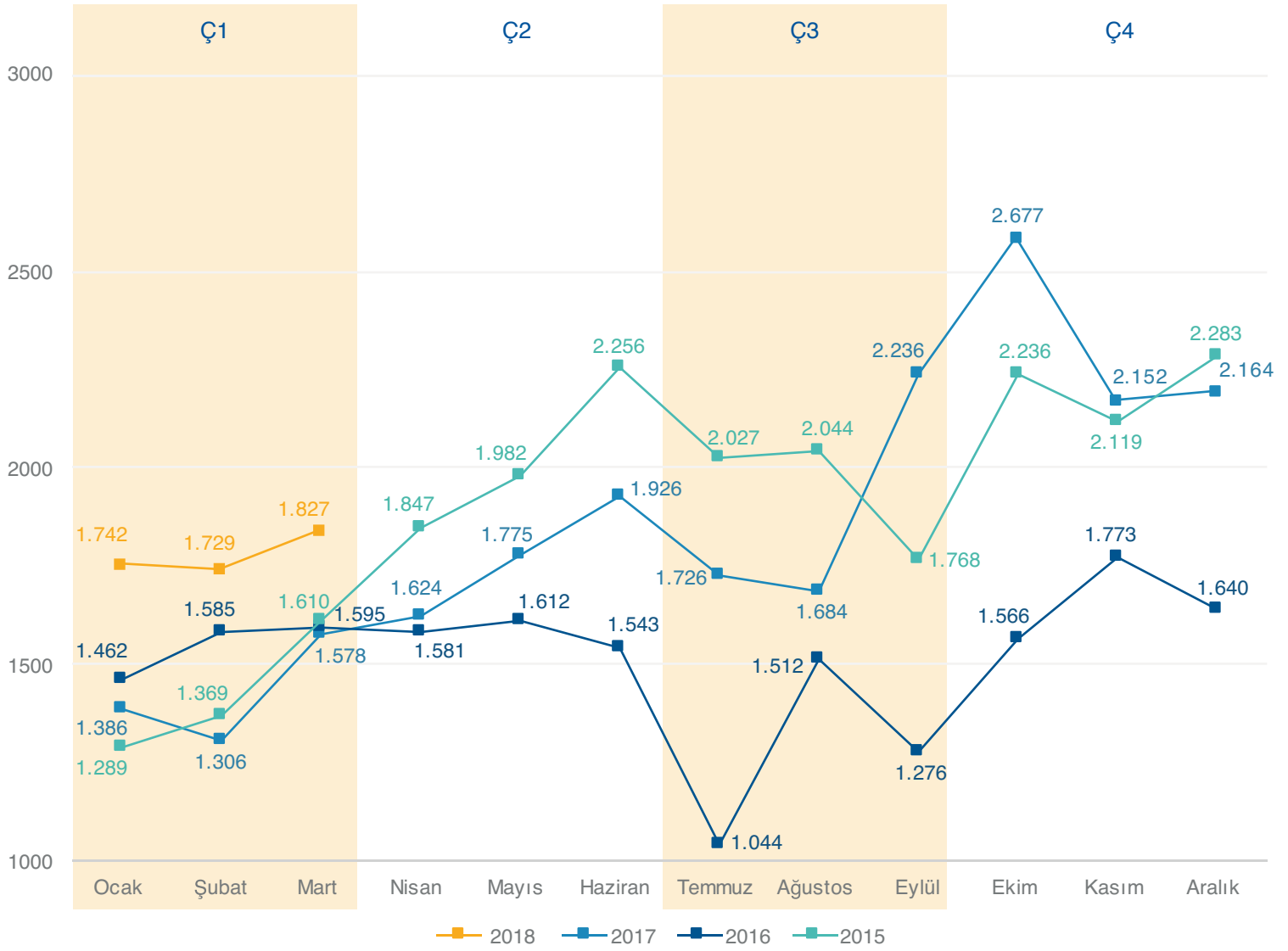
## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşin kullanımı tercih etmiştir. 2018 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %4,10 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,10'luk oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.



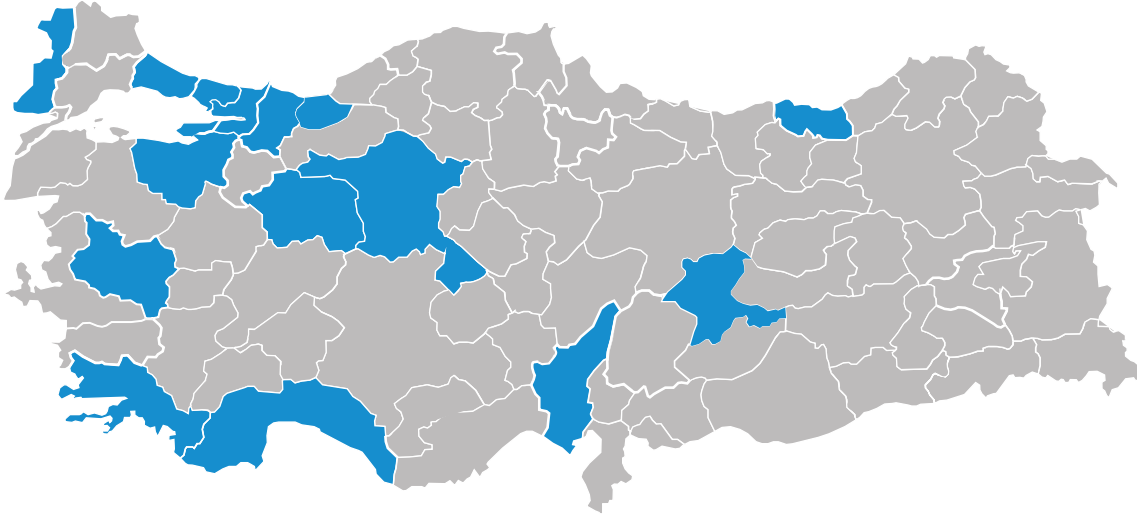
## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %24,1'lik büyüme ile 5.298 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

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



2018 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Eskişehir olmuştur. Yabancıların 2017 ilk çeyrek ve 2018 ilk çeyrekte tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %135,5 artış, işlem sayısı ise %46,0 artış görülmektedir.

Ç1’18

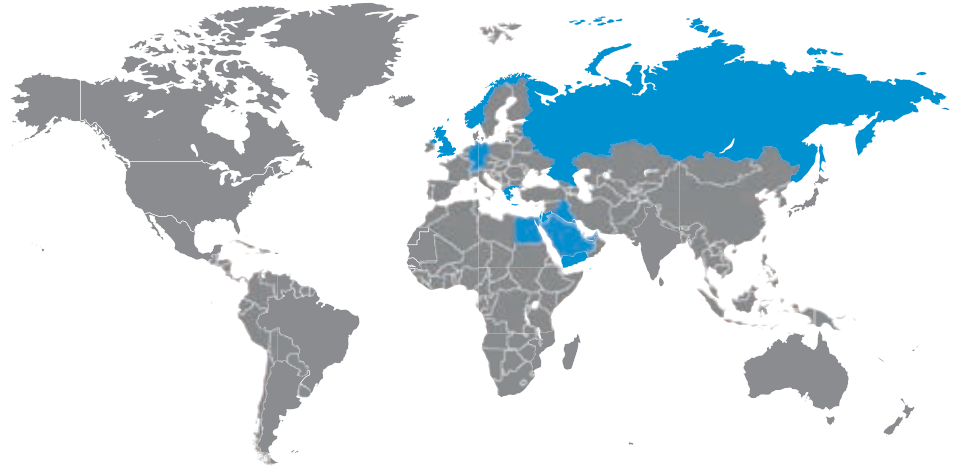
Ç1’17

Ç1’18 Sıralaması (Ç1’17 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 (-)	Eskişehir	251.691	58	970	20
2 (1) ↓	İstanbul	164.097	2.297	192.558	1.824
3 (2) ↓	Antalya	159.364	1.642	122.991	948
4 (-)	Manisa	144.677	33	983	3
5 (4) ↓	Muğla	134.488	268	54.872	176
6 (3) ↓	Bursa	122.150	594	75.525	457
7 (-)	Malatya	112.150	6	453	3
8 (-)	Adana	109.127	43	21.687	13
9 (-)	Edirne	95.943	41	1.530	41
10 (7) ↓	Sakarya	82.626	223	45.008	139
- (5)	<b>Ankara</b>	<b>21.226</b>	<b>301</b>	<b>50.059</b>	<b>237</b>
- (6)	<b>Yalova</b>	<b>30.898</b>	<b>354</b>	<b>46.574</b>	<b>270</b>
- (8)	<b>Trabzon</b>	<b>34.294</b>	<b>248</b>	<b>31.128</b>	<b>146</b>
- (9)	<b>Düzce</b>	<b>6.852</b>	<b>41</b>	<b>29.082</b>	<b>13</b>
- (10)	<b>Kocaeli</b>	<b>24.545</b>	<b>97</b>	<b>27.672</b>	<b>77</b>
	Diğer	609.225	1.230	192.154	743
	<b>Toplam</b>	<b>2.103.353</b>	<b>7.476</b>	<b>893.246</b>	<b>5.110</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 yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı 1. çeyreğinde 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Mısır, Norveç, Yunanistan ve İsrail'in, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görülmektedir.



Ç1'18 Sıralaması (Ç1'17 Sıralaması)	(Yıl sonu) İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1'18		Ç1'17	
		Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
1 (1)	Almanya	394.472	480	97.514	218
2 (-)	Filistin	255.558	114	10.879	104
3 (3)	Suudi Arabistan	150.581	445	75.007	408
4 (-)	Mısır	131.514	226	15.473	154
5 (2) ↓	Irak	111.063	1.166	85.873	896
6 (-)	Norveç	101.243	87	3.849	59
7 (6) ↓	Ürdün	99.398	217	41.969	105
8 (7) ↓	İngiltere	81.617	335	39.171	206
9 (-)	Yunanistan	62.485	211	24.270	149
10 (-)	İsrail	58.711	63	1.297	16
- (4)	<b>Kuveyt</b>	<b>55.588</b>	<b>343</b>	<b>67.323</b>	<b>388</b>
- (5)	<b>Birleşik Arap Emirlikleri</b>	<b>22.075</b>	<b>59</b>	<b>47.134</b>	<b>76</b>
- (8)	<b>Rusya Federasyonu</b>	<b>52.866</b>	<b>430</b>	<b>39.169</b>	<b>290</b>
- (9)	<b>Yemen</b>	<b>31.476</b>	<b>133</b>	<b>36.564</b>	<b>69</b>
- (10)	<b>İsviçre</b>	<b>2.657</b>	<b>19</b>	<b>32.938</b>	<b>13</b>
	Diğer	492.048	3.126	274.813	1.953
	<b>Toplam</b>	<b>2.103.353</b>	<b>7.454</b>	<b>893.246</b>	<b>5.104</b>
	Körfez Ülkeleri	447.812	2.664	321.118	2.017
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı</b>	<b>21%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>40%</b>

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



# KONUT KREDİLERİ



# 2017 yılı sonunda konut kredisi hacmi 191,4 milyar TL'ye ulaştı

2018 yılı 1.çeyreğinde bankalardaki kredi mevduat rasyosunun bozulması nedeniyle artan kaynak maliyeti mortgage kredileri faiz oranları üzerinde baskı yaratmaya devam edip, konut kredisi faiz oranlarındaki yükseliş trendi 2017 ilk çeyrek sonundan bugüne devam etmektedir. 2018 yılı 1.çeyrek itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı bir önceki çeyrek sonuna göre 9 baz puan artarak %1,17 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılı son çeyreğinde %13,78 olan yıllık bileşik konut kredisi faiz oranı ise 2018 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla %14,96 olarak gerçekleşmiştir.

Sektör faiz oranlarının yükselmeye devam ederken, Kamu Bankaları rekabetçi fiyatlama politikaları devam

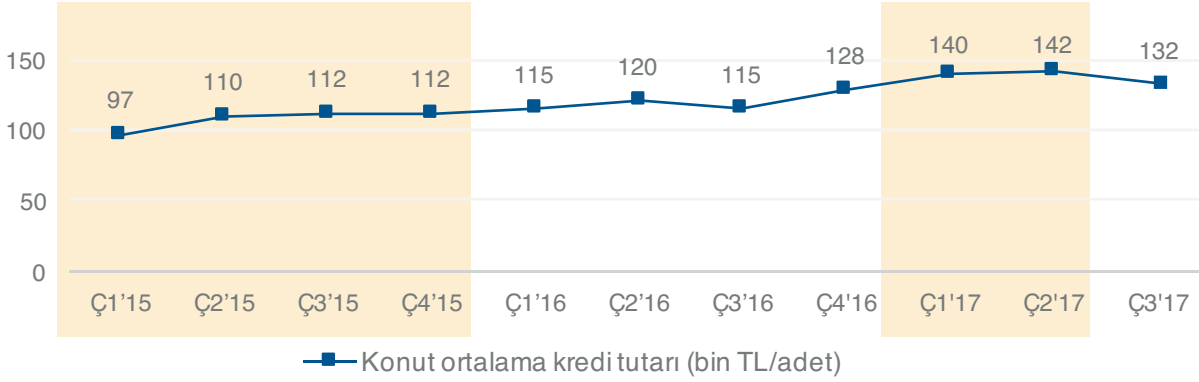
etmektedir. Bu fiyatlama politikasının yansıması olarak Kamu Bankalarının konut kredileri içerisindeki payı 2017 sonunda %43,53 seviyesine ulaşmıştır.

Toplam konut kredisi hacmi ise 2017 yılı sonu itibarıyla 191 milyar TL'yi aşmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı\* bir önceki yıla göre aynı seviyede seyrederek %37,9 olarak gerçekleşmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı ise 2017 4.çeyrek itibarıyla %0,42 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine göre 11 baz puan azalmıştır. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranındaki azalış trendi 2016 yılı 3.çeyreğinden bugüne devam etmektedir.

(\*Mevduat Bankaları dikkate alınmıştır.

## Kullandırılan Konut Kredisi

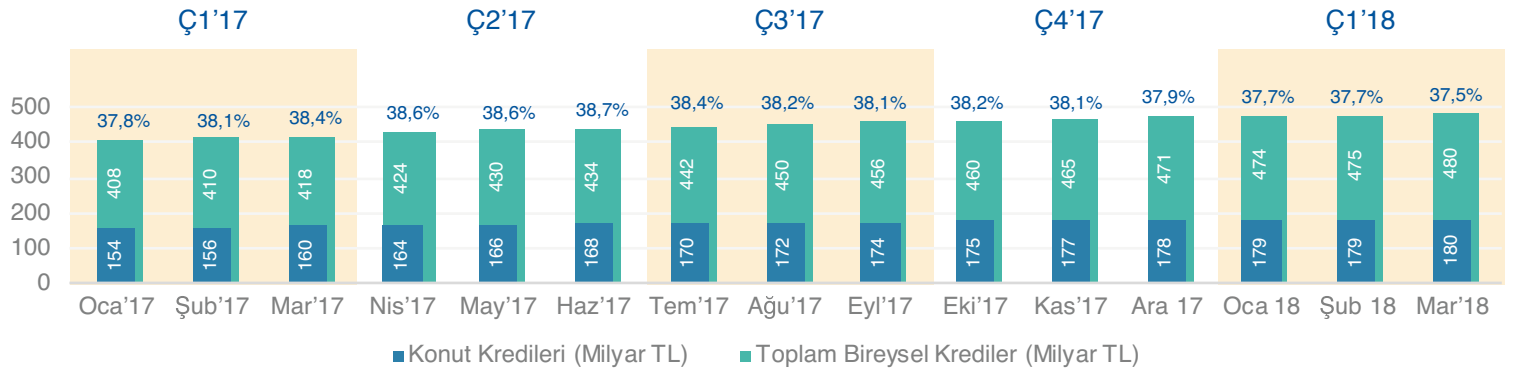
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212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



3. çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,7 artarak, 16.343 milyon 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

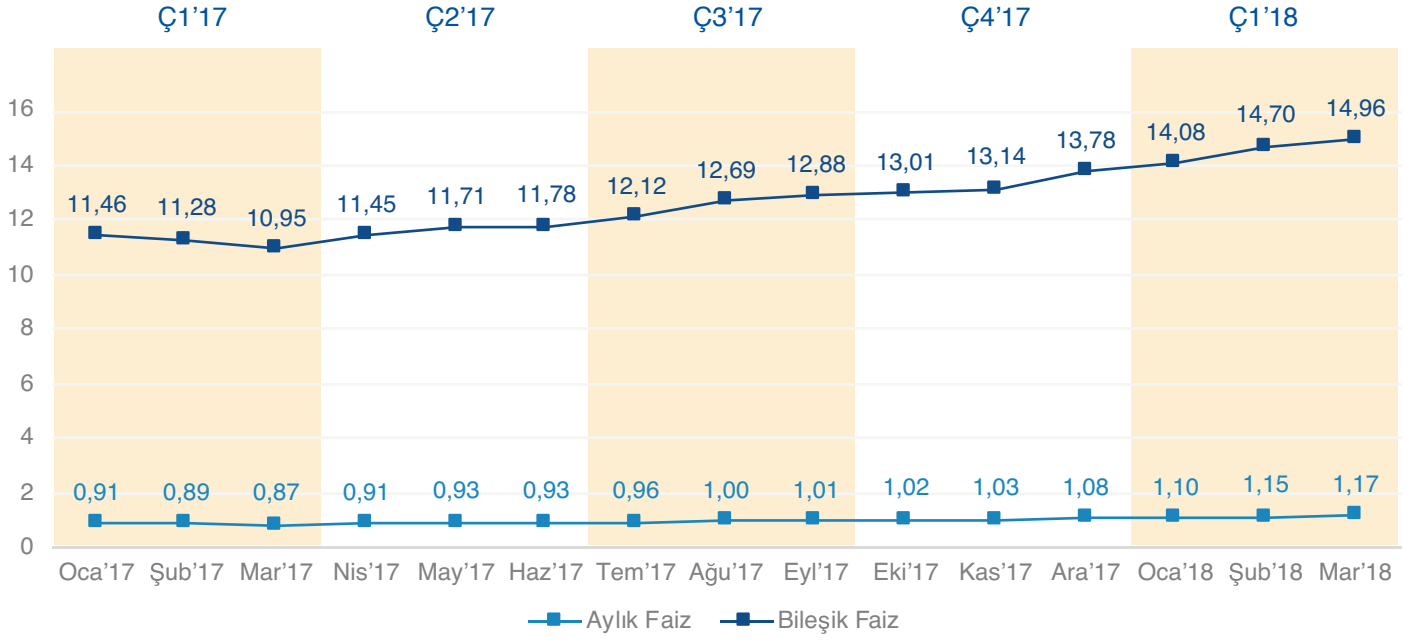
## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2018 mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %37,5 olmuştur.

Kaynak: BDDK  
\*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut kredisi faiz oranlarında 2017 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yükselme görülmektedir. 2018 Mart ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,17, yıllık bileşik faiz ise %14,96 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

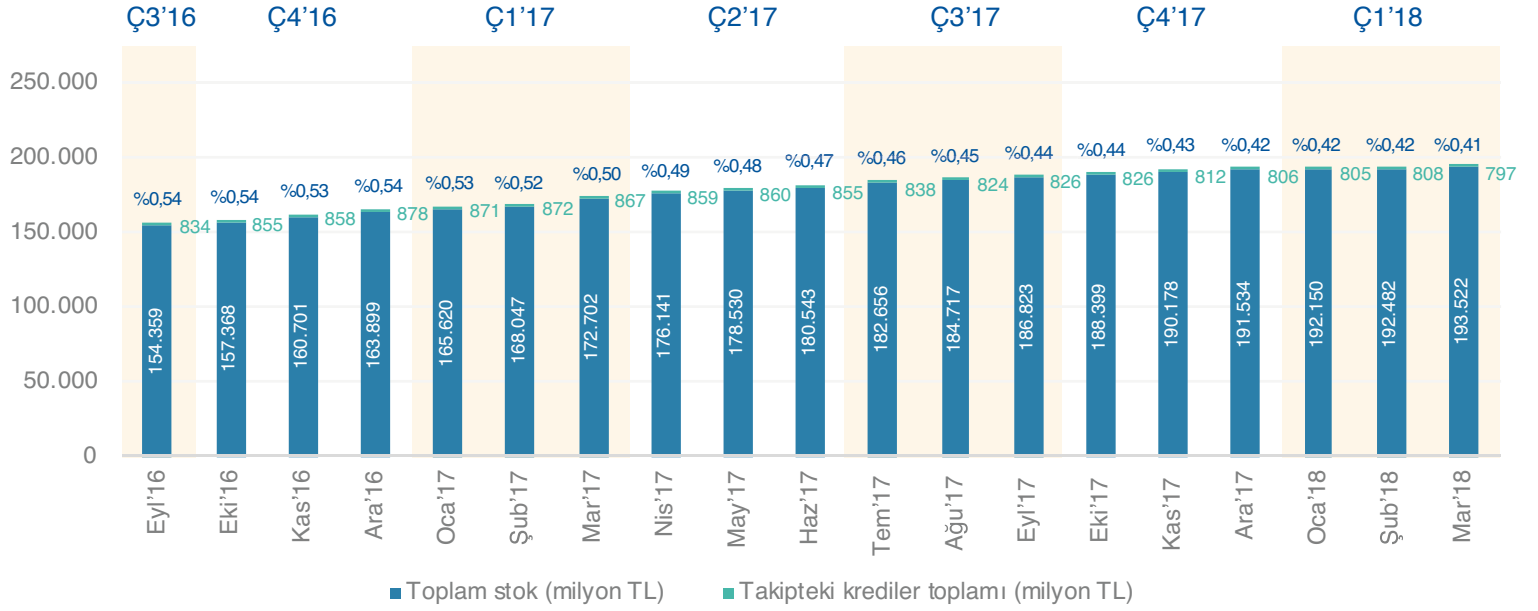
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	50	%100	191.424
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93	178.275
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%44	83.322
<i>Yerli Özel Mevduat Bankaları</i>	9	%29	56.072
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	20	%20	38.881
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	0
Katılım Bankaları	5	%7	13.149

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Aralık 2017 (2017 4Ç) tarihli BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi 2018 yılı mart ayı itibari ile 193 milyar TL'yi aşmıştır.

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler\*



Takipteki kredilerin miktarının toplam konut kredileri içindeki payı, 2018 yılı mart ayı itibari ile %0,41 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK



OFIS |

# 2018 1.çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,6 arttı

Türk ekonomisi 2017 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %7,4 oranında büyümüştür. Mart ayında reel sektör güven endeksi 109,50 ve 71,30 olarak kaydedilmiştir; her iki rakam da bir önceki aya göre azalmıştır. Ancak, Ocak ayında işsizlik oranının %10,8 olarak devam etmesi, Mart ayında enflasyon oranının %10,23 olması ve kurdaki artış kira seviyesindeki düşüşün başlıca nedenleri olup, ofis pazarında genelde kiralama aktivitelerini ve yatırımlarını etkilemektedir.

Genel arz 5,79 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,6 artarak 69.720 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %5.85 düşüş göstermiştir.

1.Çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %53,9'u MİA dışında Asya yakasında, %22,6'sı MİA'da ve %23,5'i MİA dışında Avrupa yakasında kaydedilmiştir - özellikle

Avrupa yakasında MİA dışında yapılan anlaşmaların artmasının altındaki neden Cendere bölgesinde gerçekleşen geniş kapsamlı kiralama faaliyetidir.

2018 1.çeyrekte ofis boşluk oranı %23.27 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük mal sahibi kullanıcı anlaşması Alternatif Bank olmuştur (12.000 m<sup>2</sup>, Vadistanbul) ve başlıca yeni kiralamarlar Petrol Ofisi (9.400m<sup>2</sup>, Emaar Square), Tekfen Mühendislik (4.400 m<sup>2</sup>, Premier Campus) ve 3M (4.109m<sup>2</sup>, Nidakule Atasehir Güney) olarak kaydedilmiştir.

Birinci çeyrekte yatırım faaliyetleri ofis üniteleri ile sınırlı kalmıştır.

Birincil kiralardaki düşüşün sonucunda ofis alt pazarı kiralalarının daha da yumuşaması beklenmektedir. Bunun sonucunda, beklenen talebin ana lokomotifleri kira indirimleridir. Kısa ve orta vadede kiracı lehine ortamın devam edeceği öngörülmektedir.

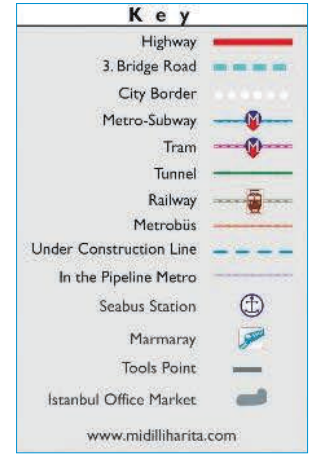
## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç1'17			Ç4'17			Ç1'18		
	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	782	19,8	41	849	22,4	35	852	19,8	32
Maslak	838	22,9	28	838	20,7	28	838	21,3	25
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	438	26,1	25	451	22,4	22	451	22,1	22
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	13	20	148	27,9	17	139	21,8	15
Kağıthane	253	45,1	16	259	26,2	15	259	32	18
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	18,6	22	102	20,5	17	102	22,7	16
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	806	6,4	13	814	6,2	11	814	6,9	11
Cendere - Seyrantepe	-	-	-	284	78,4	15	284	67	15
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	5,6	17	131	19	16	131	19,6	15
Ümraniye	706	20,1	21	716	14,1	20	714	14,3	20
Altunizade	59	1	23	59	1,0	20	59	1	20
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	455	35	25	689	41,8	25	715	43,7	25
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	437	23,6	13	437	17,8	12	446	17,4	16

2018 1. çeyreğinde toplam arz 5,79 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %22,32 artarak 69.720 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %5.78 düşüş göstermiştir.

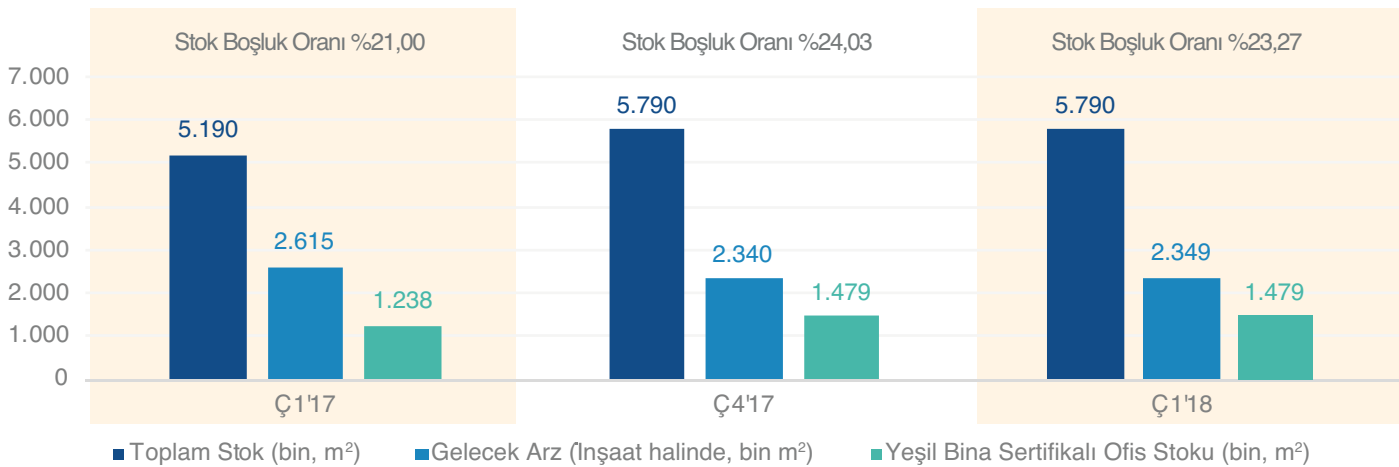
Kaynak: Ofis verileri  
Cushman&Wakefield tarafından  
GYODER için özel olarak  
hazırlanmıştır.





Kiralama	Ç1'17	Ç4'17	Ç1'18
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	58,29	74,05	69,72
[Prime] Birincil Kira (Dolar/m <sup>2</sup> /ay)	41	35	32
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,15	7,25	7,25

Genel arz 5,79 milyon m<sup>2</sup> olarak bir önceki çeyreğe kıyasla aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,6 artarak 69.720 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %5.85 düşüş göstermiştir.





**AVM** |

# *AVM sayısı 2018 1. çeyrek itibarı ile 439'a ulaştı*

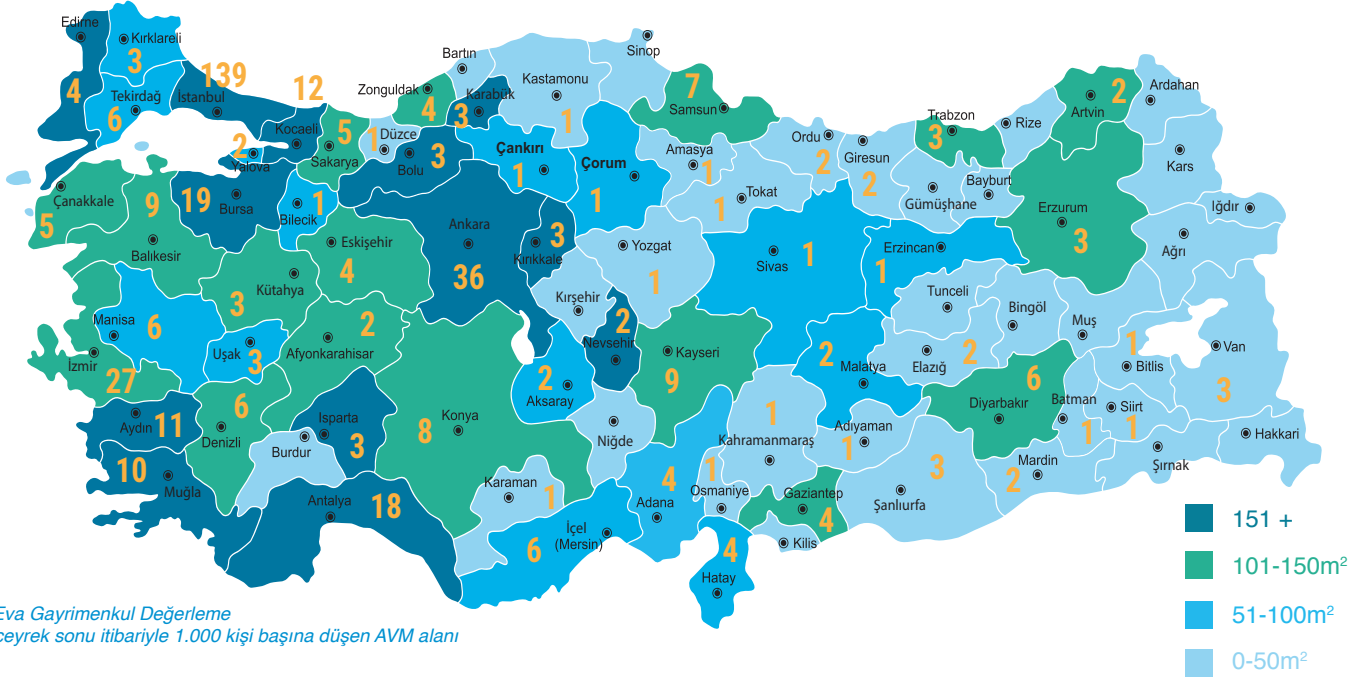
Türkiye genelinde 2017 yılsonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 1. çeyrek itibarı ile 439'a ulaşmıştır. 2018 yılsonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 491'e ulaşması toplam kiralanabilir alanında 15.000.000 m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans olarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan, açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse, 2017 yılında 57 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 39 adedi açılabilmiştir.

2018 1. Çeyrek sonu itibarıyla 63 ilimizde AVM bulunmakta olup 18 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir.

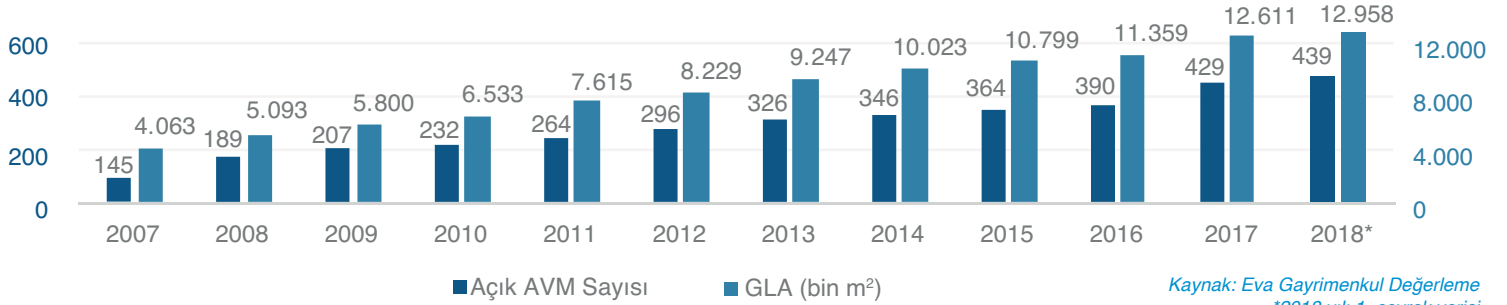
En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (139 adet), Ankara (36 adet), İzmir (27 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 958 bin 257 m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 160 m<sup>2</sup>'dir.

## Türkiye AVM Gelişimi

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



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



2018 1. çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 439'a, toplam kiralanabilir alan stoku ise 12 milyon 958.257 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,9'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 160 m<sup>2</sup>'dir.

## Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

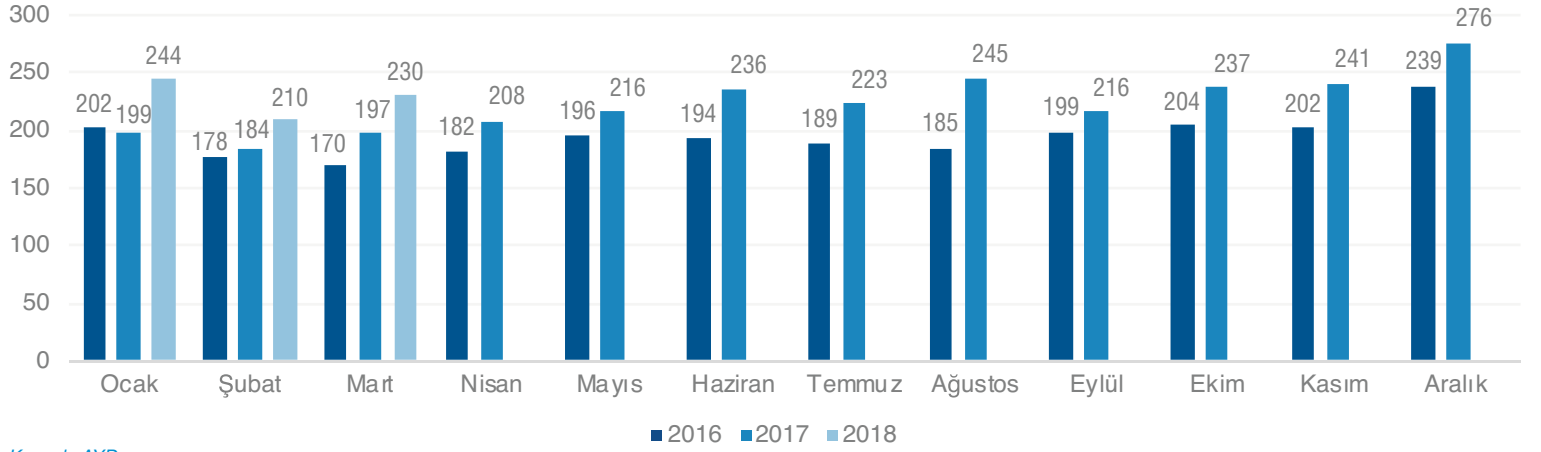
2016	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )
İstanbul	58.226
Ankara	86.037
Diğer	143.924
<b>Toplam</b>	<b>288.187</b>

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.

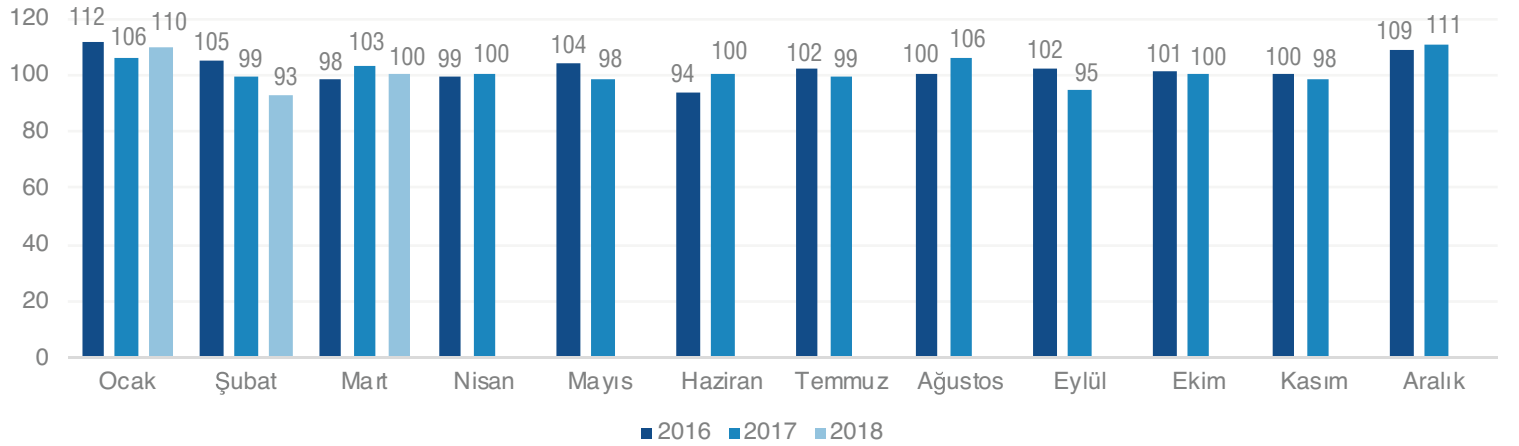
Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme  
AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

## Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro Endeksi 2018 yılı 1. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,1'lik artışla 228 puana ulaşmıştır.

## Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Ziyaretçi Endeksi 2018 yılı 1. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,98'lik azalışla 101 puana gerilemiştir.



**TURİZM VE OTEL**

# 2018 ilk 2 ayında İstanbul için doluluk oranı son 5 yılın en yüksek seviyesine ulaştı

Kültür ve Turizm Bakanlığının elde edilen verilere göre 2017 yılında Türkiye'ye gelen turist sayısı toplam yaklaşık 38.6 milyon olmuştur. Türkiye'ye gelen 38.6 milyon yabancı turistten %28'i İstanbul'a, %25'i Antalya'ya, %5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,9 ve %1,2'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında, %50'nin 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 ve 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.

2017 yılında Türkiye'ye gelen 38.6 milyon yabancı turistten yapmış olduğu harcamalar kişi başı 681 Dolar olarak belirtilmektedir. 2016 yılında rakamın 633 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda artış yaşandığı görülmektedir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 426 bin oda kapasitesi ile 3.641 işletme belgeli, 144 bin oda kapasitesi ile 1.135 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 755 tesis ve 193 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 531 tesis ve 51 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 394 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 51 bin'dir.

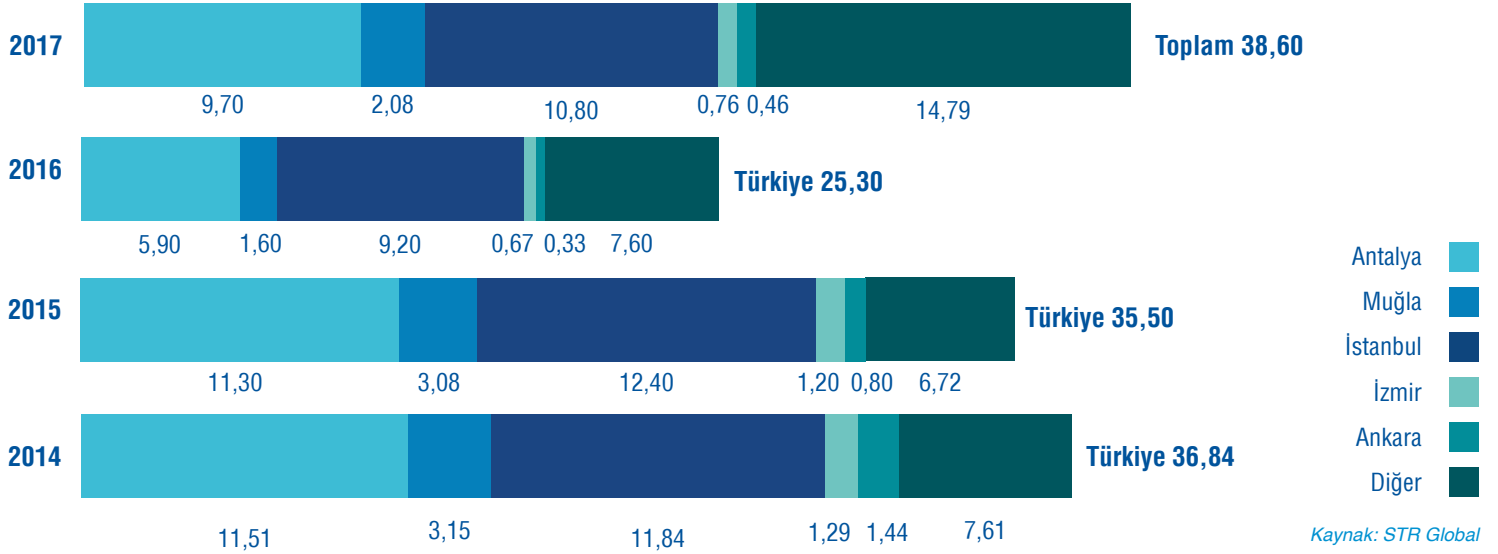
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.135 tesis içinde en büyük payı 200 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 154 tesis ve 40 bin oda kapasitesi ile Antalya, 109 tesis ve 13 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %41,51 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %46,77 ile Antalya, onu takiben %41,87 ve %41,60 ile İstanbul ve Muğla olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %39,80 ve %31,51 olmuştur. STR'dan alınan bilgilere göre 2017 yılının ilk yarısında İstanbul, İzmir, Ankara'daki i lüks segment otelleri 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'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle 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. 2018 yılı ilk iki ayı doluluk oranları Türkiye geneli için %61,6'yı geçmiştir. İstanbul için ise doluluk oranı %65,3 olup son 5 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58.54 Euro iken İstanbul'da 70.32 Euro olmuştur.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2017 yıl sonu itibariyle Türkiye'ye gelen 38,6 milyon yabancı turistin %27,9'u İstanbul'a, %25'i Antalya'ya, %5,3'ü Muğla'ya gelmiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında, %50'nin üzerinde bir artış yaşandığı gözlenmiştir.

### 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>

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye genelinde toplam 426.981 oda kapasitesi ile 3.641 işletme belgeli, 144.616 oda kapasitesi ile 1.135 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

2017 yıl sonu itibariyle yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 681 Dolar olmuştur. 2016 yılında bu rakamın 633 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamaların yükseldiği görülmektedir. 4. çeyrek rakamlarını kıyaslayacak olursak 2017 4. çeyreğinde yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 741 Dolar olup, 2016 yılı aynı döneminde 626 Dolar olan kişi başı harcamalara kıyasla yükselmiştir. Türkiye'nin turizm geliri, 2017'de yaklaşık 26,3 milyar dolara yükselmiştir.

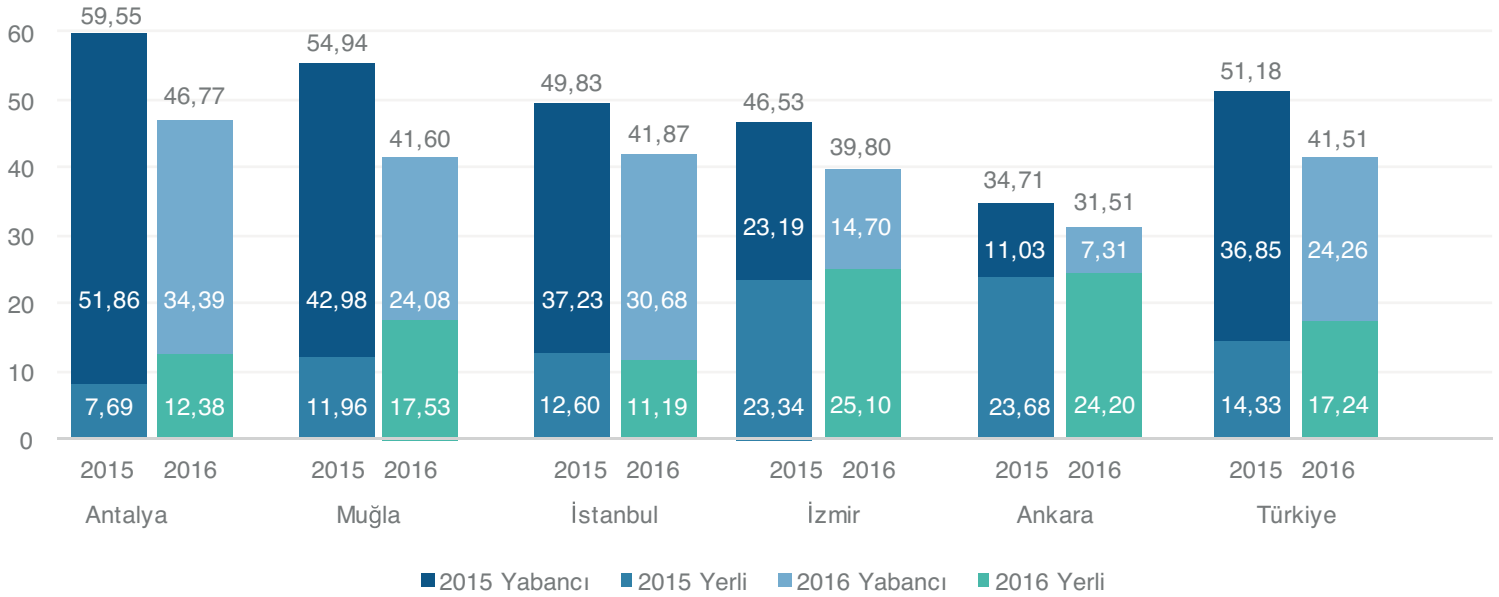
## Toplam Turist & Harcamalar

	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	4.140.524	877	Ç1'15	4.314.332	884	Ç1'16	4.014.546	717	Ç1'17	4.844.761	696
Ç2'14	9.926.316	759	Ç2'15	9.637.458	691	Ç2'16	6.330.571	602	Ç2'17	8.863.391	611
Ç3'14	14.664.611	712	Ç3'15	14.761.540	670	Ç3'16	9.466.509	622	Ç3'17	16.663.265	684
Ç4'14	7.118.835	867	Ç4'15	6.878.830	737	Ç4'16	5.453.780	626	Ç4'17	8.248.929	741
<b>2014</b>	<b>35.850.286</b>	<b>775</b>	<b>2015</b>	<b>35.592.160</b>	<b>715</b>	<b>2016</b>	<b>25.265.406</b>	<b>633</b>	<b>2017</b>	<b>38.620.346</b>	<b>681</b>

Kaynak:TÜİK



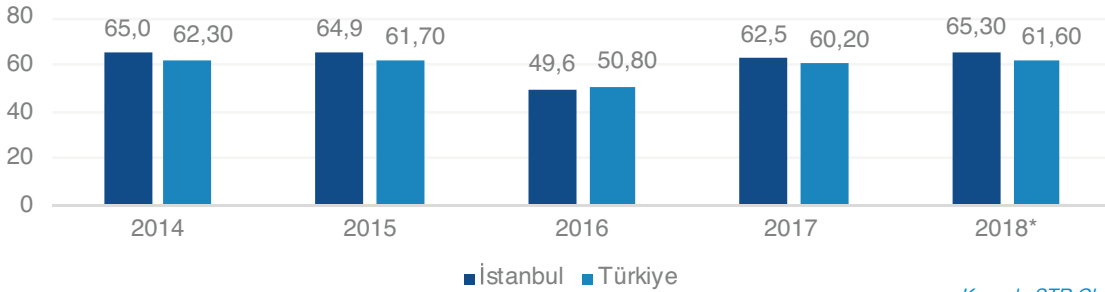
## Otel Doluluk Oranı (%)\* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



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 ile İstanbul ve %41,6 ile Muğla olmuştur.

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

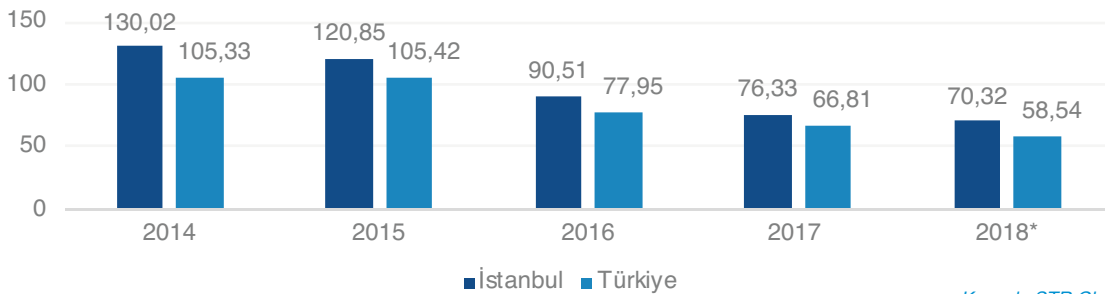
### Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global  
\*2018 Ocak-Şubat ayı verileri kullanılmıştır.

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2018 yılı 1. çeyreğinde (ocak ve şubat ayı verileri) %61,6 iken İstanbul'daki doluluk oranları %65,3 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58,54 Avro iken İstanbul'da 70,32 Avro'dur.

### Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global  
\*2018 Ocak-Şubat ayı verileri kullanılmıştır.



LOJİSTİK

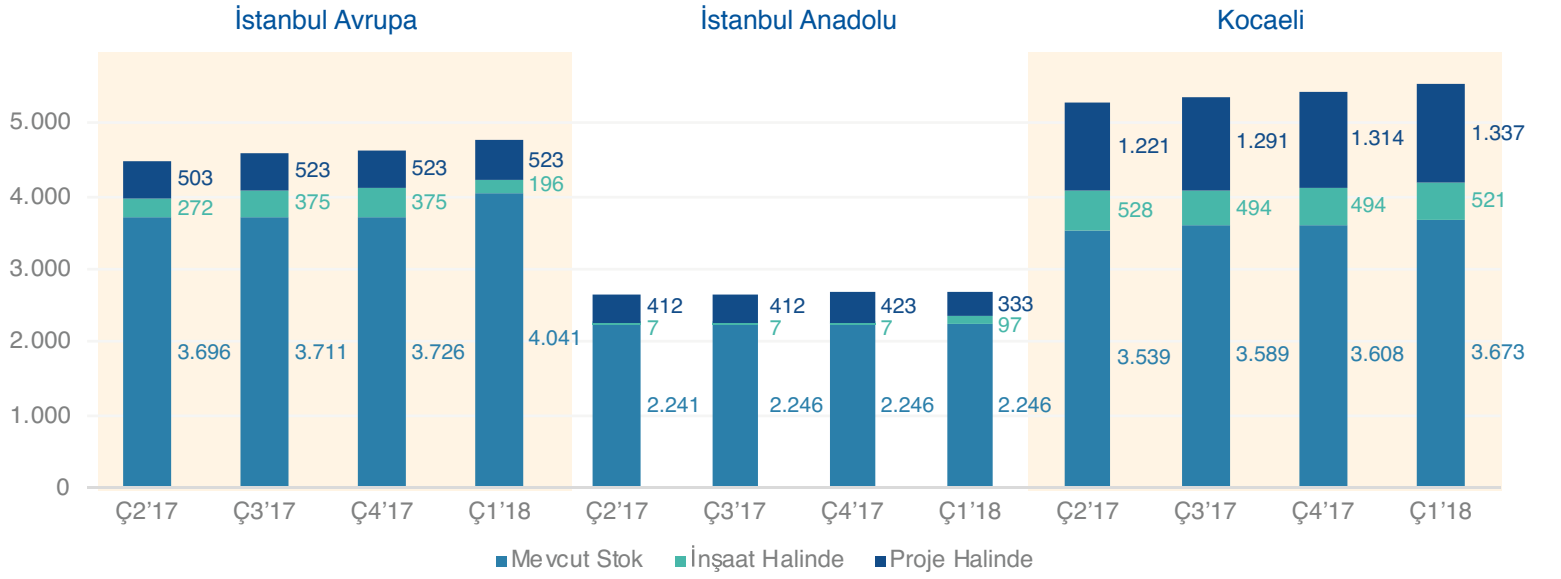
## 2018'in ilk çeyreğinde kiralama işlem hacmi azaldı

Türkiye'nin birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesi göstergelerine bakıldığında 2018'in ilk çeyreği itibariyle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla kiralama işlem hacminin %54 azaldığı görülmektedir. İşlem hacminde bu denli kayda değer bir düşüş görünmesinin nedeni; 2016'da siyasi ve ekonomik nedenlerle ertelenen işlemlerin 2017'nin ilk aylarında gerçekleşmesidir. Mevcut veriler itibariyle, yaklaşık 10 milyon m<sup>2</sup> depo stokunda %12,7 oranında bir boşluk bulunmaktadır ve bir yılda pazara giriş yapan yaklaşık 612 bin m<sup>2</sup> depo arzına rağmen 1Ç 2017'ye kıyasla boşluk oranındaki artış %0.8 seviyesiyle sınırlı kalmıştır. Diğer yandan boşluğun ağırlıklı olarak B sınıfı binalar kaynaklı olduğu gözlenmektedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi artmakla beraber yaklaşık 2,2 milyon m<sup>2</sup> depo projesi planlanmaktadır.

2017 yılının ikinci yarısında görülmeye başlanan TL üzerinden gerçekleşen kiralama işlemlerinin kiracı adaylarının bu yönde güçlenen talepleri nedeniyle 2018'in ilk çeyreğinde artarak devam ettiği görülmektedir. Diğer yandan, taşınma ve dekorasyon maliyetinin yüksek olması nedeniyle yeni bir depoya taşınma sürecinde optimum kontrat süresi 5+5 yıl olarak görülse de siyasi ve ekonomik belirsizlikler nedeniyle çok sayıda şirket '3+2' gibi daha kısa vadeli seçenekleri değerlendirmeye başlamıştır.

2018'in ilk çeyreğinde en yüksek talep gören ana pazarlar Anadolu yakasında Tuzla-Gebze hattı; Avrupa'da ise Esenyurt-Hadımköy-Kıraç üçgenidir. Dilovası, Yalova, Sakarya ve Çatalca ise depo kullanıcıları firmaların tercih ettiği alternatif alt bölgeler olarak öne çıkmaktadır. 2018'in ilk üç ayındaki depo taleplerinin 2,500 - 5,000 m<sup>2</sup> ile 15,000-20,000 m<sup>2</sup> aralığındaki depolar üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

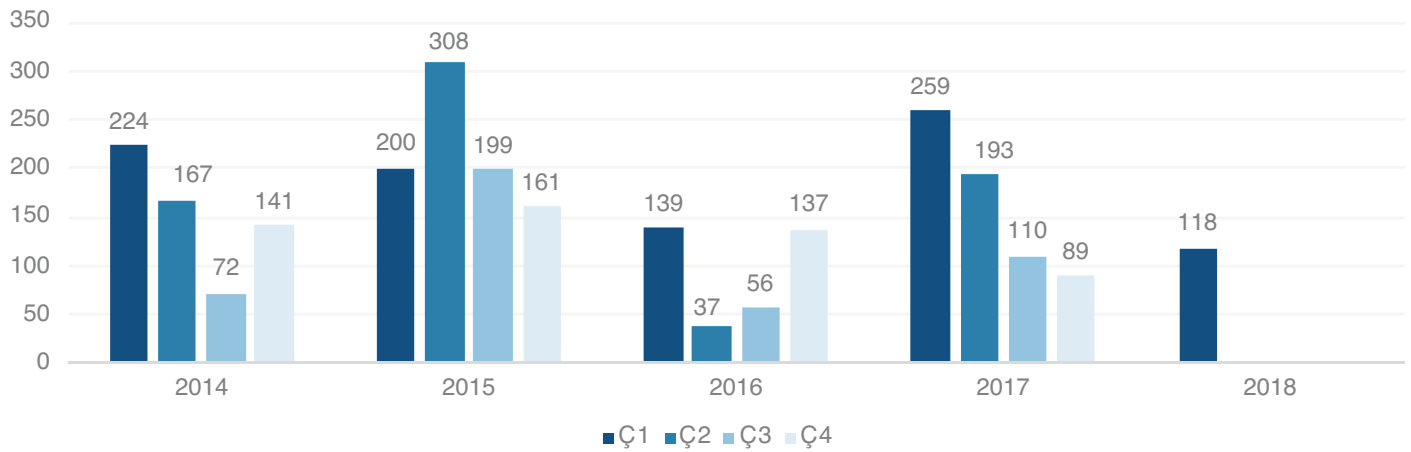
## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2018 1. çeyrek itibariyle mevcut stok 9,96 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. Proje halindeki stok bir önceki çeyreğe kıyasla 2,2 milyon m<sup>2</sup>'ye düşerken, inşaat halindeki stok 815.198 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür.

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

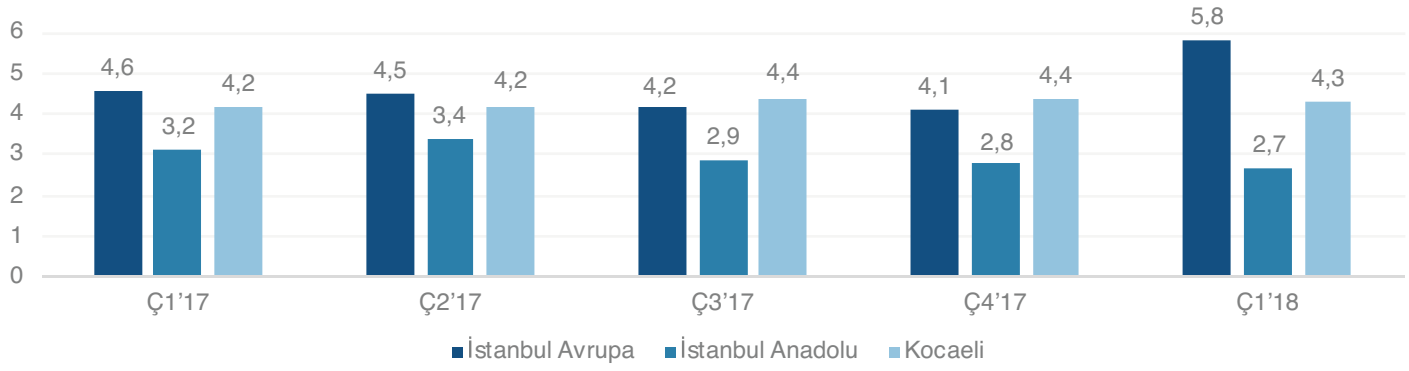
## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



Kiralama işlem hacmi 2017 yıl sonu itibariyle geçtiğimiz yıl sonuna kıyasla %76 artarak 653.000 m<sup>2</sup>'yi aşmıştır. 2018 1. Çeyrek rakamlarına baktığımızda 118.919 m<sup>2</sup> olduğu görülmektedir.

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

## Boşluk Oranları (%)



2018 1. Çeyrek itibariyle toplam stoğun %87,3'ü kullanılmaktadır.

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



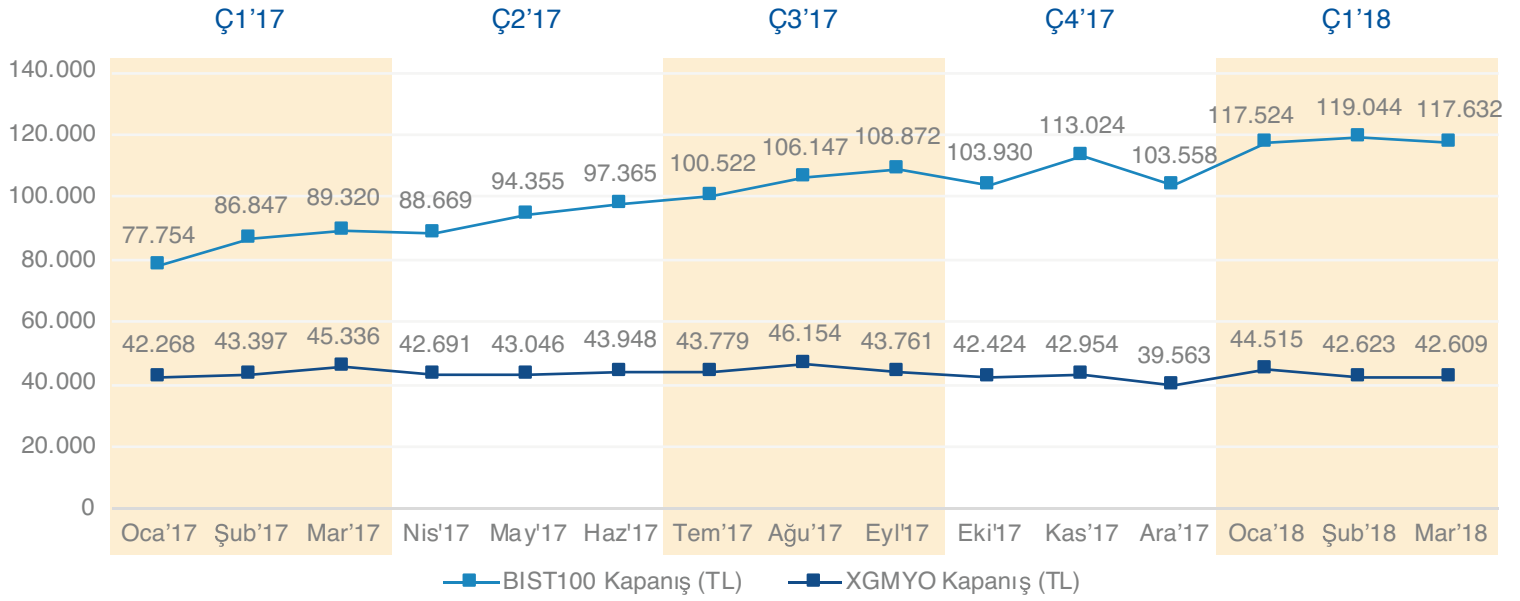
**GYO'LAR** |

## *2018 1. Çeyrek BIST- GYO Piyasa Değeri – Tüketici Beklenti ve Güven Endeksleri*

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 2018 yılına 117.524 puandan giriş yapmıştır. GYO endeksi de ilk çeyrekte 44.515'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 42.609'dan kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri 2017 4 Çeyrek bazında açıklanmıştır. GYO sayısı 31, Türk Lirası bazlı değeri 26,9 Milyar TL, Dolar bazlı değeri

7,12 milyar ile 2017 yılında, 2016 senenin aynı dönemine göre azda olsa yükselmiştir. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 111.2 değerine, Güven Endeksi ise artışla 71,9 seviyelerine yükselmiştir.

## BIST GYO Endeks Performansı\*



GYO endeksi de ilk çeyrekte 44.515'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 42.609'dan kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi ise 2018 yılına 117,524 puandan giriş yapmıştır.

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

## GYO Piyasa Değeri

	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17	Ç4'17
GYO Sayısı	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	23.073	22.326	20.515	21.279	23.531	23.704	24.446	24.962	25.096	26.077	25.818	26.924
Milyon Dolar	8.813	8.393	7.025	7.279	8.315	8.202	8.133	7.080	6.889	7.402	7.255	7.125

2017 4. çeyrek itibarıyla GYO Piyasa Değeri, 26,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Dolar bazlı değer 7,12 milyar Dolar ile geçen senenin aynı çeyreğine göre azda olsa artış 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	1.217.053.500	443.440.000
2	AKİŞ GYO	4.264.607.448	1.346.187.491
3	AKMERKEZ GYO	240.541.899	762.421.440
4	ALARKO GYO	926.964.533	541.592.875
5	ATA GYO	96.717.405	113.762.500
6	ATAKULE GYO	388.587.305	315.700.000
7	AVRASYA GYO	175.460.856	113.760.000
8	DENİZ GYO	249.932.600	135.000.000
9	DOĞUŞ GYO	1.165.054.708	1.075.705.227
10	EMLAK KONUT GYO	20.527.994.000	10.678.000.000
11	HALK GYO	2.376.934	787.200.000
12	İDEALİST GYO	8.153.067	20.400.000
13	İŞ GYO	5.311.947.256	1.242.700.000
14	KİLER GYO	1.941.060.448	453.840.000
15	KÖRFEZ GYO	107.458.478	109.560.000
16	MARTI GYO	533.327.575	233.200.000
17	MİSTRAL GYO	287.433.543	288.210.000
18	NUROL GYO	1.841.010.507	380.000.000
19	ÖZAK GYO	2.525.074.338	585.000.000
20	ÖZDERİCİ GYO	540.540.365	156.000.000
21	PANORA GYO	926.112.775	425.430.000
22	PERA GYO	166.088.353	78.408.000
23	REYSAŞ GYO	1.895.927.195	312.420.001
24	SERVET GYO	423.584.991	158.080.000
25	SİNPAŞ GYO	1.992.895.169	462.000.000
26	TORUNLAR GYO	11.335.817.000	3.330.000.000
27	TSKB GYO	466.563.935	109.500.000
28	VAKIF GYO	1.152.183.130	565.500.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	82.634.767	92.800.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.954.234.951	1.460.121.600
31	YEŞİL GYO	2.039.708.960	148.122.895
	<b>TOPLAM</b>	<b>64.787.047.991</b>	<b>26.924.062.028</b>

Kaynak: SPK  
\*Ç4'17 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)