

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018
2.Çeyrek Raporu - Sayı: 13



TEB

Katkılarıyla

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2018 2.ÇEYREK RAPORU

Sayı:13, 13 Ağustos 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



yayındır.

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 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyüdü

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur.

Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiğine benzer bir performans gösterdiği söylenebilir.

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.

Ülkemizdeki büyüme ve diğer makro ekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Sürecin dünya ekonomisindeki varlık fiyatlarına baskı oluşturacağı öngörülebilir. Diğer yandan ticaret savaşları nedeniyle artan korumacılığın küresel büyüme üzerinde negatif bir etki yaratması da beklenmelidir.

Küresel sistemik risklerdeki artış ve yaşanan diğer belirsizliklerin her ülke ekonomisinde olduğu gibi, belli bir miktarda da olsa ülkemizi etkilemesi söz konusu olabilir.

Ülkemize dönecek olursak enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; bina inşaatı maliyet endeksi, Nisan 2018' e göre %2,60, Mayıs 2017 dönemi ile Mayıs 2018 arasına göre %21,84 artmıştır. Yine aynı bir yıllık dönem göz önüne alındığında malzeme endeksi %24,98, işçilik endeksi %15,46 yükselmiştir.

Demografik Etmenler Türk Gayrimenkul ve İnşaat Piyasası İçin İtici Bir Güç Konumundadır

Demografik verilere bakacak olursak; demografik etmenler 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 düzeyindedir. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

Genç nüfus yapısına sahip olmak sadece tüketim ve yatırım üzerine değil bir üretim faktörü olarak büyüme için de 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 artmıştır. 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.

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 oranınının %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, 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.

Türkiye’de Konut Arzı İle Talebi Yavaş Yavaş Oturmaya Başladı

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık ortalama 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet demografik neden kaynaklı yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır.

2018 yılının ilk yarısında ülkemiz genelinde 646.032 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 201.805 âdeti ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 444.227 adeti ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 654.363 konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 245.375 adet, diğer satışlar ise 408.988 adet olarak gerçekleşmiştir.

GYODER Önderliğinde Yapılan Kampanyaların Sektöre Etkisi

Yılın ilk yarısı kamu bankalarının önderliğinde yapılan; 0,98 faizli konut kredisi kampanyaları sektörde bir ivmelenme sağlamıştır. Keza aynı dönemde GYODER önderliğinde yapılan kampanyaların etkisi de özellikle markalı konut üreticileri açısından satışları olumlu yönde etkilemiştir.

Türk konut piyasası ile diğer gayrimenkul piyasaları yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başlamışlardır. Fiyatlarda görülen dalgalanmalar her varlıkta olabilecek dalgalanmalar olarak nitelendirilebilir. Özellikle konut fiyatlarında görülen düzeltme balon oluşumunu engelleyerek piyasanın etkinleşmesine zemin hazırlamıştır.

Kur Artışı Yabancıların Konut Talebini Artırdı

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 Dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri 2018 yılının üçüncü çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %13 oranında azalarak 86,0 puana ulaştığı görülmektedir. Böylece yıllık ortalamanın (91,5) altına inen genel güven endeksi “kısmen kötümser” olarak değerlendirilebilir. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri ise, birinci çeyreğe göre %4 artışla 98,0 olarak ölçülmüştür. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisi bir miktar yükseldi denilebilir. Geçtiğimiz çeyrek itibarıyla döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE’nin beklentilerin üstünde gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiştir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır.

Diğer taraftan, 2018 yılı 2. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkündür. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan veriler irdelendiğinde 2017 yılının son çeyrek döneminde %3,7 olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyine, 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde ise %8,5 düzeyine ulaşmış durumda. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekiyor.

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 ikinci çeyreğinde %26,4 dolayında oluştu. Bu rakam ilk çeyrek dönemde %35,5 düzeyindeydi. Senetli satışların azalmasında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki özellikle kamu bankalarının uyguladıkları %0,98'lik kredi faiz uygulaması şeklinde düşünülebilir. 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeks değerleri incelendiğinde endeks değerinin 100 baz değerinin üzerinde olduğu, uygulanan düşük faiz politikası nedeniyle de geçen döneme göre ortalama 4 puan kolaylaştığı söylenebilir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde; konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kaldı

Konut fiyat artışları ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı ikinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde risk getiri beklentisi yüksek olduğundan aylar itibari ile getirideki değişkenlik yüksek olmakla birlikte, %17,83 oranında bir kayıp oluştuğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 ikinci 3 ay TÜFE %6.23) 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 ikinci çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

'İmar Barışı' Yasası

Yılın ikinci yarısında sektörü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede 'imar barışı' yasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir. Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'nin üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır. Başvurular Haziran 2018 de başlamış olup, 31.10.2018 tarihine kadar devam edecektir.

İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir.

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

Ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün 'sürdürülebilir' bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir 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,

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

■ Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması (değer esaslı yöneme geçilmesi),

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

■ İller Bankası'nın kentsel dönüşüm ve buna bağlı süreçte daha çok rol alması için gerekli idari çalışmaların 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 için yapılan çalışmalar finans sektörünü son derece olumlu etkileyecektir. Bu amaçla 'Emlak Bankasının' yurt dışındaki benzer özellikler taşıyan bankalar gibi organize edilmesi ve açılması,

■ 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,

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

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

"Mesele diplomatik ama ben yine de ekonomik bakacağım..."

Biliyorum herkesin döviz kurları sebebiyle sıkıntısı var. Ancak asıl sıkıntının nerede başladığını anlatmam gerekiyor:

Bu ayın başında, ABD yönetimi Türkiye'nin Adalet ve İçişleri Bakanlarına karşı yaptırım kararı aldı, ardından da doğrudan Türkiye'ye yönelik yaptırımların yakında açıklanacağını duyurdu. Türkiye tarafı da ABD'ye karşı yaptırımlar için liste oluşturmaya başladı. Böylece, tarihte ilk defa iki ülke arasında bu derece bir gerilim ortaya çıktı. Muavenet Zirhlisi ve Çuval Rezaletlerinde bile iki ülke arasındaki gerginlik bu kadar zirve yapmamıştı.

İçimden düşündüm: "Acaba tüm bunlar hala 1 Mart tezkeresinin intikamı mı?". Bugün Pentagon'da üst düzey görevlerde bulunan komutanların o zamanlarda İskenderun açıklarında bekleyen gemilerde olduğu ya da gemilere binmek için karada haber bekleyenler arasında olduğu biliniyor. O zamanlarda yaşananların acısını şimdi çıkarıyor olabilirler.

Açıkça anladığım ise şu: 15 Temmuz hain saldırısı ve daha birçok eylemin arkasında Eski Başkan Obama zamanında devlette oluşan otorite boşluğunda ortaya çıkan hücreler var. Bu hücreler Trump'ın yönetim zafiyetinden de güç alarak devlete istediklerini yaptırıyorlar. Böyle bir sürece karşı mücadele bilinen metotlarla yapılamaz.

Ayın başından beri çıktığım bütün televizyon kanallarında "mutlaka uzun soluklu bir lobiciliğe başlamak zorundayız" dedim. Hatta şunu da ekledim: "Şu an itibarıyla çoktan 5.5 olurduk, olmuyorsa demek ki bu stresin azalacağına dair inanç sürüyor". Belki de ülkeler arasındaki münasebetlerde, hele ki yüzyıla dayanan bir dostluk varsa, önünde sonunda sağduyunun egemen olacağına dair bir inancın varlığıyla, yatırımcılar dikkatli davrandılar diyebilirim.

Ancak bir anda kıyamet koptu diyebilirim. Belki de bir kez daha bilinmedik sularda seyretmeye başladık. Tamam, dalgalı kurun bir meziyeti olarak, kurlar mutlaka dalgalanıp sakinleşecek. Ancak, diplomatik gerginlik devam ettiği sürece Dolar/TL'nin uzun süreli sakinleşmesini beklemek hayalperestlik olur. Bunu da eklemeliyim.

Bu süreçte Ankara'daki arkadaşlara tek uyarım şu oldu: "Trump'ın ikinci defa seçilmemesi için var olan tüm güçler seferber edilmeli". Artık iyice anlamalıyız ki, ABD artık başka bir yöne doğru evriliyor ve diplomatik gelişmelerin ekonomik adımlardan daha fazla önemi var.

Peki o zaman ne yapmalıyız? Başlık halinde paylaşayım:

Para ve Sermaye Piyasaları bazında: Maalesef kambiyo rejimin daha da sıkılaşıcağına dair dedikodular zirve yapmış durumda. Acilen "böyle birşey yok" demek gerekiyor. Acilen dış kaynak bulmak da gerekiyor. Dolayısıyla Ekonomi Yönetimi'nin söylemlerini sakinleştirmesi, kararlı bir ses tonuyla liberal sistemden ayrılmayacağını tekrar etmesi gerekiyor. Konunun merkezinde şu an diplomasi olduğu için, faiz-döviz ve sermaye hareketleri konusunda yetkili ağızlardan soru işaretleri yaratacak açıklamalar yapılmaması gerekiyor. Bu arada Döviz Alım-Satımı eğer kaydi tarafta devam ediyorsa, döviz işlemleri için herhangi bir sınırlama ya da ilave vergi koymamak gerekiyor. Alım-Satım işlemleri çoğaldıkça döviz kurları sakinleşecektir. Sınırlama getirmek ters etki yapabilir. Elbette, orta vadede bireylerin döviz alım-satımlarını bir düzenlemeye bağlayabiliriz. Belki önce piyasalar tepki verebilir ancak ABD ve AB'de döviz alım-satımı hem belli miktarlarda hem de belirlenmiş şartlarda yapılır. Vatandaş döviz spekülasyonunu sokakta değil, aracı kurumlarla yapar. Şu an için değil ama orta vadede bir

düzenleme getirilmesi hayırlı olur diye düşünüyorum. Aman sakın TCMB'den müdahale istemeyelim. Merkez Bankası'nın net döviz rezervi 30 Milyar Dolardan az olduğu için, müdahale etmesi ters bir sonuç doğurabilir. Şu ana kadar yaptığı gibi Bankaların elini rahatlatan adımlara devam etmesi uygundur. Unutmadan, faizler konusunda da soğukkanlı olmak lazım. Merkez Bankası'nın fonlama maliyetini % 20'ye çıkarmasını isteyenler var ancak bu geçici bir çözüm olur. Ancak kaçınılmaz olacak gibi gözüküyor. Merkez Bankası sıkılaştırma önlemi aldıkça faiz yükseliyor ama döviz de yükseliyor. Merkez Bankasının likiditeyi dikkatlice ama gerektiği kadar bırakması gerekiyor. Aksi takdirde 2001 krizinde olduğu gibi hem faiz hem de döviz sert şekilde yükselir.

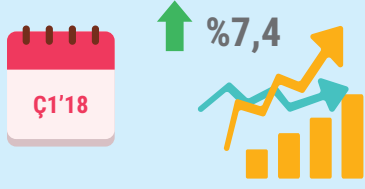
Devlet ve Sivil Topluma Düşen Görevler: Kamunun acilen tasarrufa gitmesi gerekiyor. Özel tasarruflar yetmediği için dış kaynak kullanıyoruz. Ancak bu kaynağı katma değeri düşük, getirisi çok uzun vadeli yerlerde harcıyoruz. Bu sebeple katma değer yaratmada sıkıntı oluşuyor. Dolayısıyla prestij projelerini önceliklendirmek gerek. Belediyelerin aşırı harcamalarını ve borçlanmalarını mercek altına almak gerekiyor. Elbette ve mutlaka devlet-özel sektör el ele güçlü bir kamu diplomasi atağı başlatmalıyız. Yurt Dışında Bankalar başta olmak üzere, tanınmış ve bilinen isimlerle Türkiye'nin algı sorununu çözmek zorundayız. Ekonomik model konusunda son derece ağır eleştiriler yapılıyor. Sadece Bakanların açıklamaları yeterli olmuyor, özel sektör temsilcilerinin de anlatması gerekiyor. TOBB ve TİM elbette önemli, ancak onlar kadar Özel Sektör tarafından kurulmuş inisiyatifleri harekete geçirmek gerekiyor. Bankalar Birliğini bu konuda öne çıkarmak gerekir. Fazla sessiz duruyor. Tabii buna ilaveten, ciddi ekonomistlerden kurulu bir kadro ile uluslararası finans merkezlerinde tanıtım yapmak gerekiyor. Yabancı dili iyi bilen, inandırıcı, objektif konuştuğu bilinen, ekonomi konusunda uluslararası eserleri olan kişileri seçmek gerekir.

Borçlular için doğrudan yapılandırma: Bireysel Kredilerde acilen bir "yeniden yapılandırma" kampanyası başlatmak gerekiyor. Sadece kanuni takipte olanlar değil, ödemelerini aksatanlar da dâhil olmalı. Vatandaş borcunu ödemeyip elinde döviz tutuyor. En azından bu dövizin TL'ye çevrilmesi için bir sebep yaratmak gerekiyor. Özel sektör için ise, mutlaka yeni bir KGF anlayışı ortaya koymak gerekiyor. Döviz Borcu olanların piyasa üzerindeki baskısını azaltmak amacıyla İç Borçlanma yoluyla elde edilecek kaynağın, başta kamu bankaları olmak üzere diğer bankalara "döviz borcunu TL'ye değiştirme" kampanyası için destek olarak kullanılması gerekiyor. Finans Kurumlarının kur farkı zararı yaşamasını önleyecek şekilde Kamu Tarafından bir kaynak oluşturulması gerekiyor. Bunu 2008'de ABD TARP adı verilen uygulamayla yaptı. Bankaların elinde bulunan donuk kağıtları aldı ve karşılığında para verdi. Türkiye'de de belirlenmiş teminatlar karşılığında bankalara bu kampanya için destek verilmesi devrim niteliğinde bir iş olur. Özetle, döviz borçluların ya da ödemesi olanların piyasa üzerindeki baskını hafifletecek acil önlemlerin yanında, mutlaka TL borcu olanların da borç ödemek yerine döviz stoklamalarını önleyecek bazı uygulamaların hayata geçirilmesi gerekiyor. Bireylere ve kurumlara borçlarını ödeyecek alternatifler yaratmak finansal sistemin üzerindeki baskıyı da hafifletecektir.

Prof. Dr. Emre Alkin
İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi
Rektör Yardımcısı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

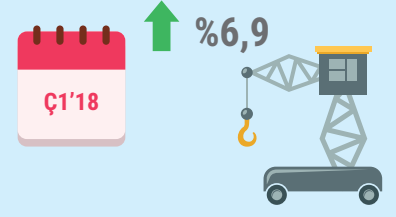


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



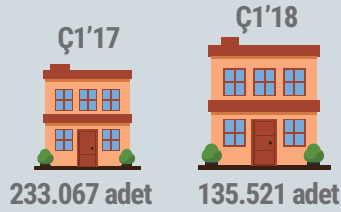
İnşaat Sektörü Büyüme Hızı*



*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

Yapı Ruhsatı



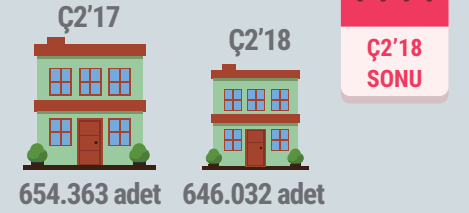
↓ -%41,85

Yapı Kullanma İzin Belgesi



↑ %2,44

Konut Satışları

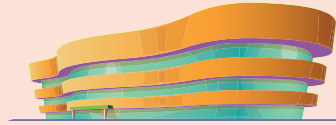


↓ -%1,27

AVM

Toplam Stok

↑ Mevcut 442 AVM
13,106 milyon m² GLA
Proje Halinde 81 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan

↑ 162 m²



Ciro Endeksi

↑ 261



Ziyaretçi Endeksi

↑ 101



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı

↑ Türkiye 15,9 milyon kişi
İstanbul 5,9 milyon kişi



Turizm Geliri

↑ 3,3 milyar \$

↑ Kişi Başı Ortalama Harcama 682 \$

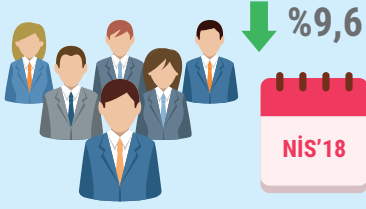


Doluluk Oranları

↑ İstanbul % 51,1
Türkiye % 50,9

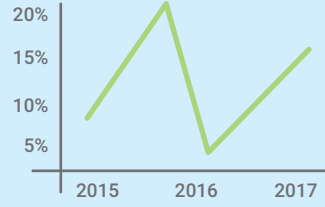


İşsizlik Oranı

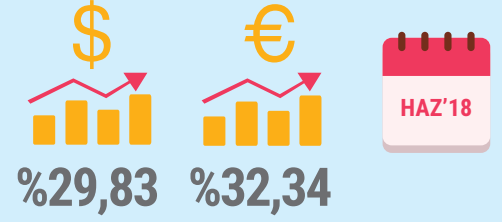


GSYH

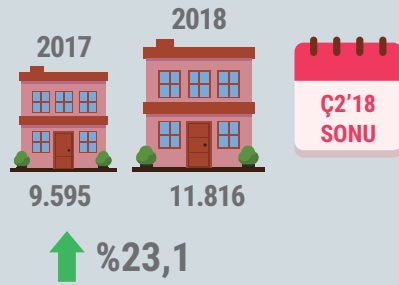
792 milyar 691 milyon TL



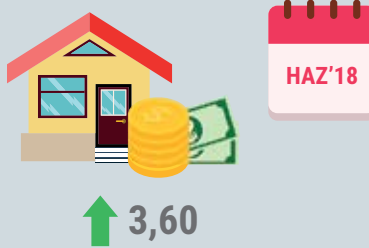
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

%9,75 artış ile 195.938 milyon TL



Aylık Faiz Bileşik Faiz

%1,03
%13,14



LOJİSTİK

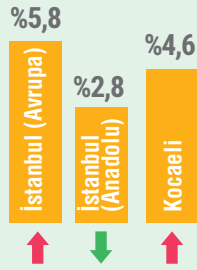
Toplam Stok 9,96 milyon m²

Proje Halinde 2,19 milyon m²

İnşaat Halinde 832.198 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

152.919 m²

Ç2'18 SONU



GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç1'18) 33 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç1'18) 26,51 milyar TL

XGMYO (Haz'18) 35.562



OFİS

Toplam Stok

5,99 milyon m²

Ç2'18



Boşluk Oranı

% 24,6

Ç2'18



Kiralama İşlem Hacmi

61.665 m²

Ç2'18

Birincil Kira

32\$ / m² / ay

Ç2'18

Ç2'18

*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Türkiye Ekonomisi, 2018 Yılı'nın İlk Çeyreğinde %7,4 Büyüdü

2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından gelmiştir. Büyümedeki güçlü seyir iç talepteki canlılığın ilk çeyrekte de devam ettiğine işaret etmiştir. Göstergeler 2018'in ikinci çeyreğinde ekonomik büyümede bir miktar ivme kaybının yaşanacağına işaret etmiştir. İlk çeyrekte %10 artış ortalaması ile güçlü gelen sanayi üretim endeksi ikinci çeyreğe gelindiğinde Mayıs ayı verilerinin açıklanması sonrasında ortalamasını %6,3'e düşürerek ivme kaybını teyit etmiştir. Mart ayında ihracatta %5,2, ithalatta ise %13,7 artış yaşanmıştır. Cari işlemler açığı Mart ayında 12 ay birikimli olarak 55,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve altın ithalatının yüksek seviyesi ödemeler dengesi üzerinde baskı yaratmaya devam etmiştir. Ancak iç talepteki ılımlı seyir ve turizm gelirlerinde yaşanan artışlar bu baskıyı bir miktar sınırlamaktadır. 2017 yılını %11,92 seviyesinde tamamlayan tüketici enflasyonu, 2018 yılının ilk çeyreğinde (Mart ayı) kurlardaki yüksek seviyelere rağmen giyim ve dayanıklı mal gruplarının olumlu katkısı ile %10,23'e gerilemiştir. Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında ise kurlarda yaşanan yukarı yönlü hareketler ve artan petrol fiyatları sonrasında yükselişe geçen tüketici enflasyon yılın ikinci çeyreğini (Haziran ayı) %15,4 seviyesinde tamamlamıştır. Üretici enflasyonu ise %23,7 seviyesine yükselmiştir. TCMB Nisan ve Haziran ayında aldığı kararlarla toplamda 500 baz puanlık bir faiz artışı gerçekleştirmiştir. 24 Temmuz tarihli son Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarını sabit tutma kararı alan TCMB, politika faizini (1 haftalık repo faiz oranı) %17,75, borç verme oranını

(faiz koridoru alt bandı) ve marjinal fonlama oranını (faiz koridoru üst bandı) sırasıyla, %16,25 ve %19,25 seviyelerinde korumuştur.

Küresel ekonomik görünümde ticari korumacılık yönünde atılan adımlar gündemdeki önemini korumaya devam etmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları küresel tahvil faizlerindeki yüksek seviyelerin korunmasında etkili olmuştur. ABD Merkez Bankası (FED) politika faizini, son yaptığı 25 baz puanlık artırımla %1,75 - %2,00 aralığında tutmaktadır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ilk faiz artışının 2019 yazının sonuna kadar olmayacağını (en erken 2019 Eylül toplantısı) açıklamıştır. Dolarda yaşanan güçlenmenin de katkısı ile EUR/USD kuru ikinci çeyrekte yaklaşık %6 değer kaybetmiştir. Haziran ayında hükümetin kurulması ile Mart ayında başlayan ve 3 ay devam eden siyasi sıkıntı son bulmuştur. ABD-İran arasında ABD'nin nükleer anlaşmadan çekilmesi ile başlayan gerilim atılan misilleme adımlarla devam etmiştir. Söz konusu gelişmeler ticaret savaşlarında petrolü ön plana çıkarmış ve petrol fiyatları üzerindeki yukarı yönlü riskleri artırmıştır. Brent petrol 2. çeyreğe 69,3 dolar/varil seviyesinden başlangıç yapıp Haziran sonunda %79,17 dolar/varil seviyesinde fiyatlanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinin tamamlanması itibarıyla, küresel ve yurt içi finansal piyasalarda, ABD 10 yıllık tahvil faizleri %2,75 seviyesinden başladığı ikinci çeyreği Mayıs ayında %3,12 seviyesini görmesinin ardından %2,86 ile sonlandırmıştır. Yurt içinde ikinci çeyreğe 3,95'den başlayan dolar/TL dönemi %4,58 seviyesinde, iki yıllık gösterge tahvil faizi %14,15'den başladığı ikinci çeyreği %19,25'de, BIST-100 endeksi ise 115.216 seviyesinden açılış yaptığı ikinci çeyreği değer kaybederek 96.520 seviyesinde 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	3,64
2018*	792.691	-	207.839	-	7,40	4,11

Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılı 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyüdü.

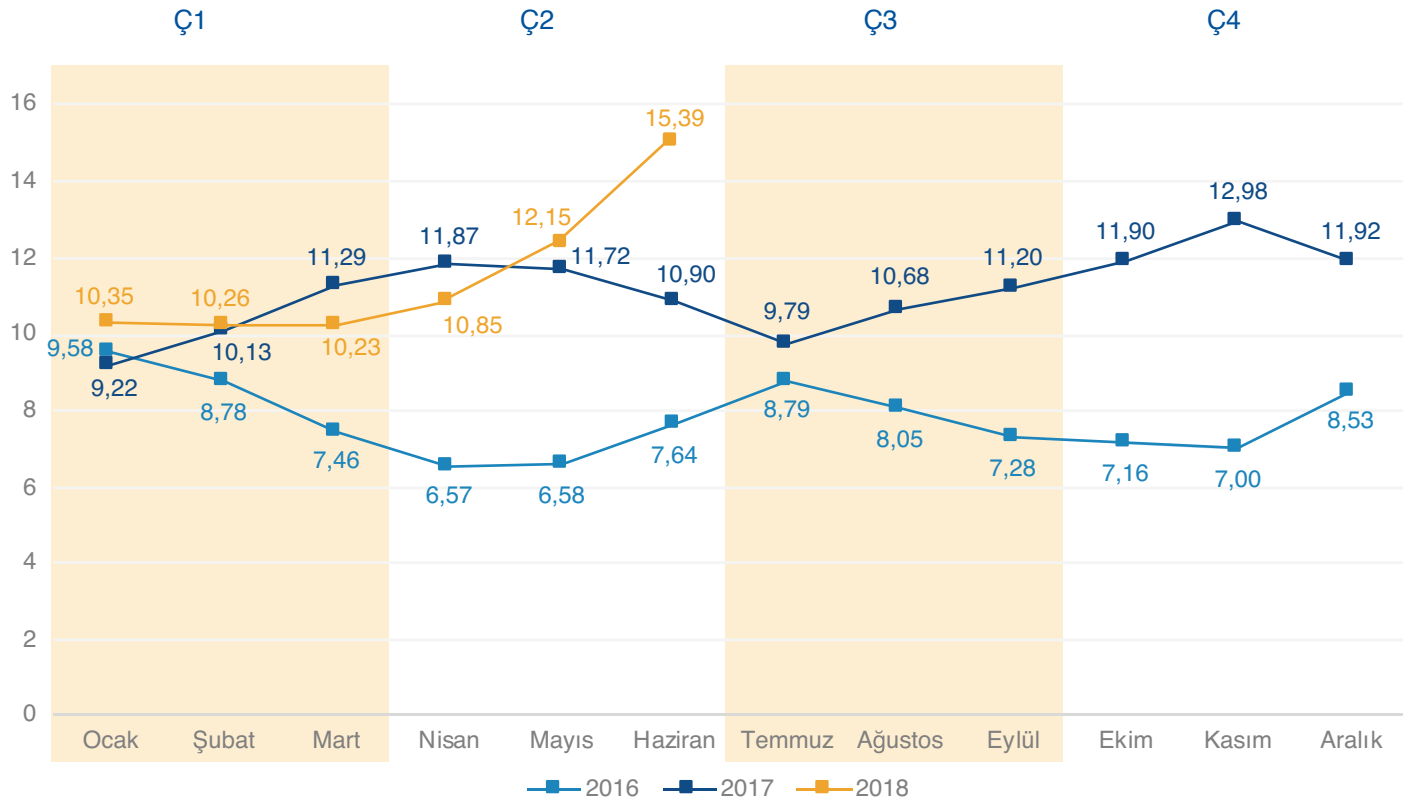
Kaynak: TÜİK

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

*1. çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

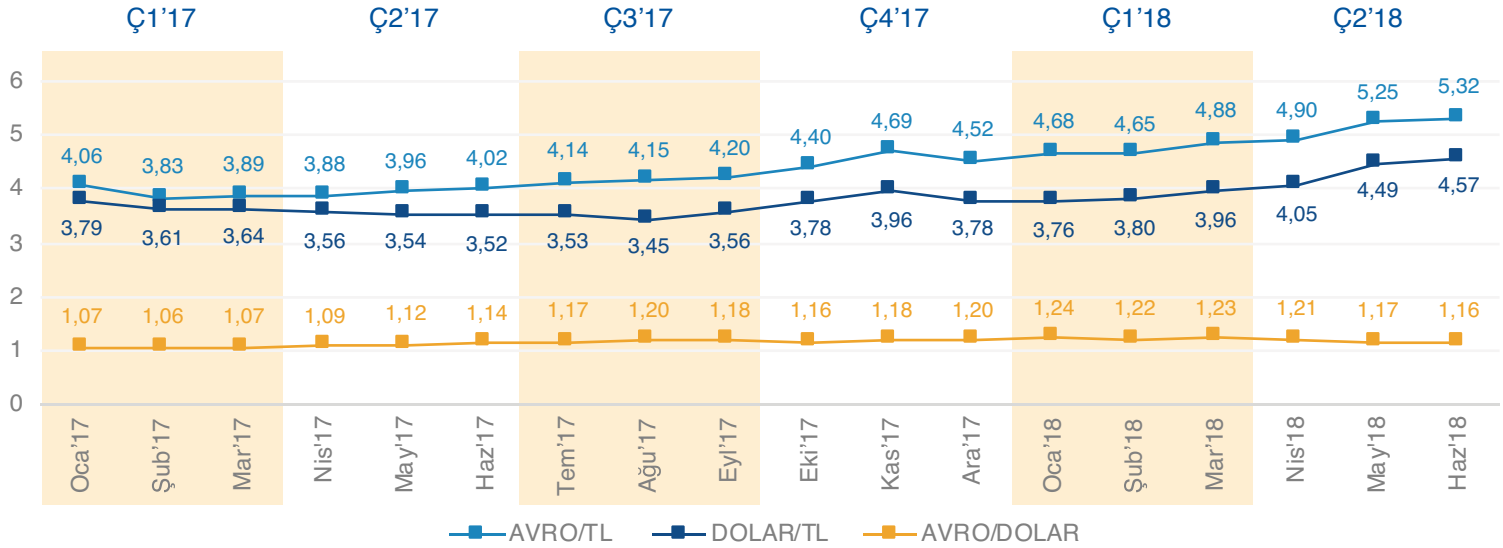
Yıllık Enflasyon*



Geçtiğimiz yıl Aralık ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Nisan ayı itibari geçtiği yükselişini haziran ayında da devam ettirmektedir.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



TL'nin Dolar ve Avro karşısındaki değer kaybı devam etmektedir. Yılın 1. çeyreğini 3,96 ile kapatan dolar 2018 haziran ayında 4,57'ye, 1. çeyreği 4,88 ile kapatan Avro ise 5,32'ye yükselmiştir.

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

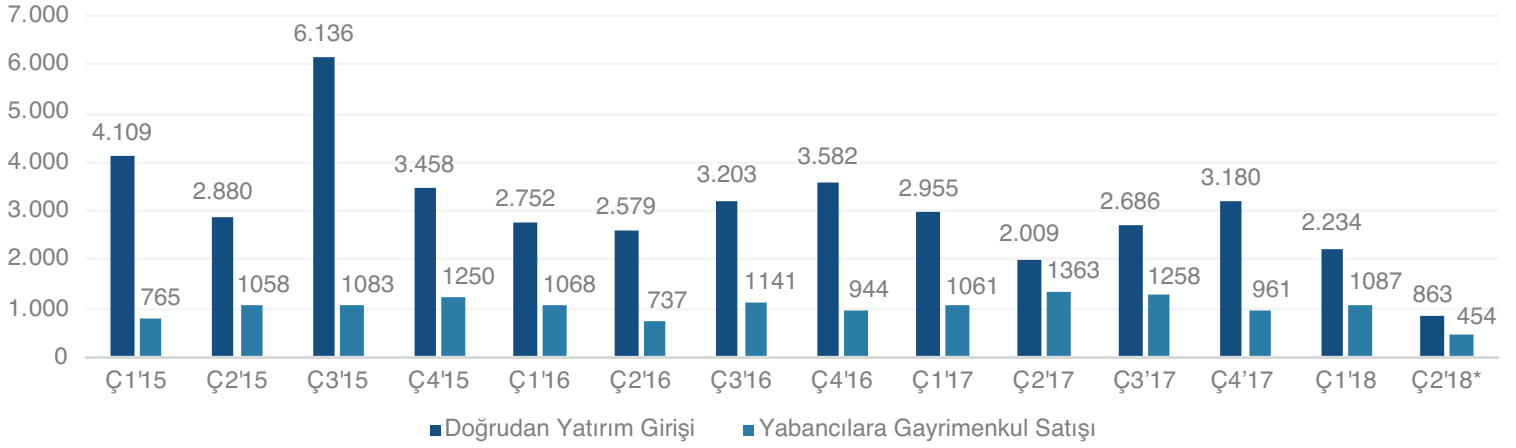
Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	Reidin -GYODER 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
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29

2018 yılı 2. Çeyreğinde; BIST-100 Endeksinde risk getiri beklentisi yüksek olduğundan aylar itibari ile getirideki değişkenlik yüksek olmakla birlikte, %17,83 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 ikinci 3 ay TÜFE %6.23) getiri sunmuştur.

Kaynak:Reidin ve TÜİK
*Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)
**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



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

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2018 Nisan verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

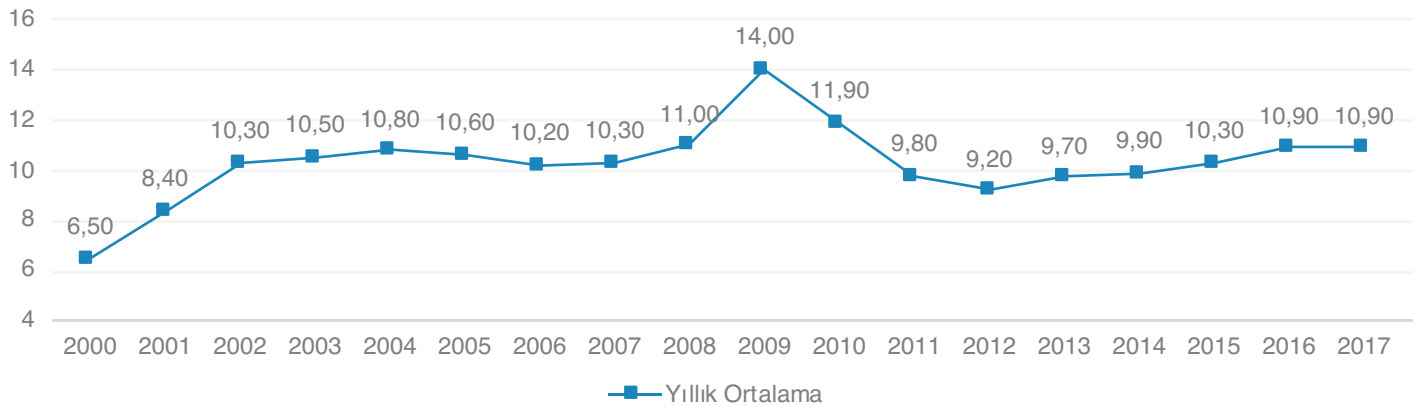
Aylık Ortalama (%)

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	Şub'18	Mar'18	Nis'18
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	10,60	10,10	9,60

2017 aralık ayı itibari ile %10,40 olan işsizlik oranı, 2018 nisan ayı itibari ile %9,60 seviyesine düşmüştür.

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

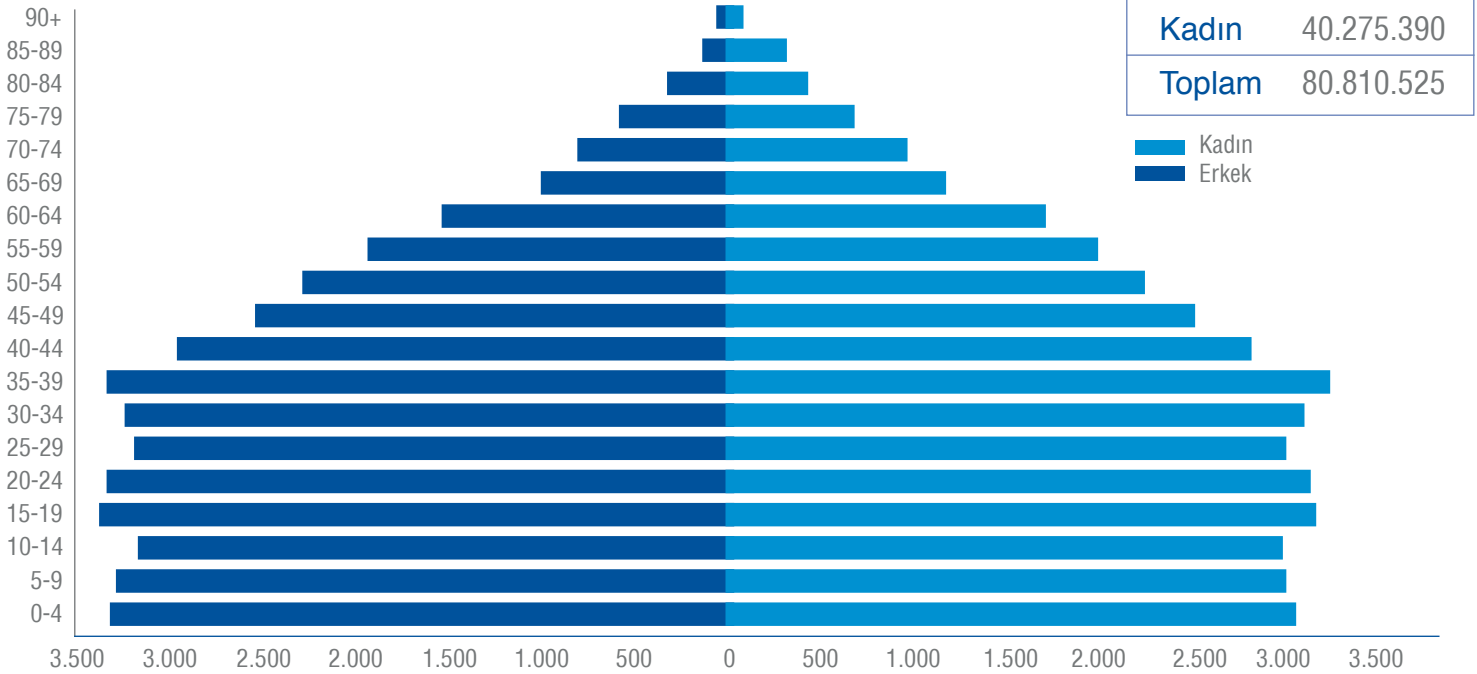
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	2015	2016	2017
İstanbul	14.657	14.804	15.029
Ankara	5.271	5.347	5.445
İzmir	4.168	4.224	4.279
Bursa	2.843	2.901	2.936
Antalya	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

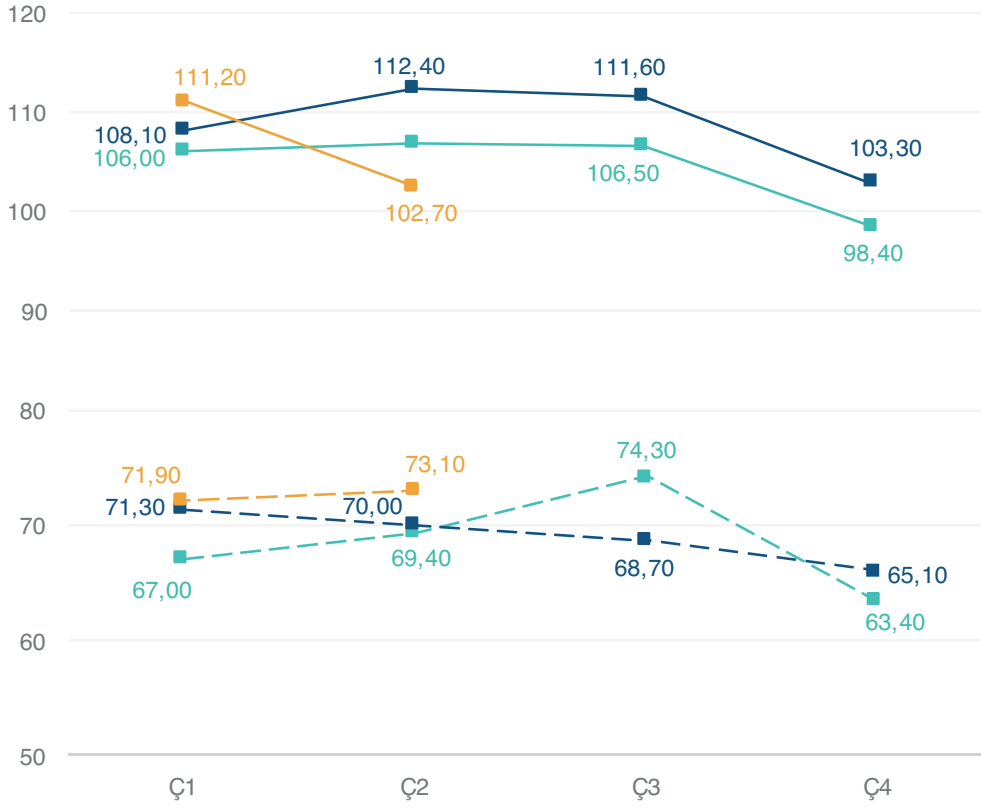
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2017



Kaynak: TÜİK

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan aktif nüfusun, 2017 yılında toplam nüfus içindeki oranı %67,9 olarak gerçekleşmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun toplam nüfus içindeki oranı %8,5'tir.

Beklenti ve Güven Endeksleri



Beklenti Endeksi

Güven Endeksi

— 2018

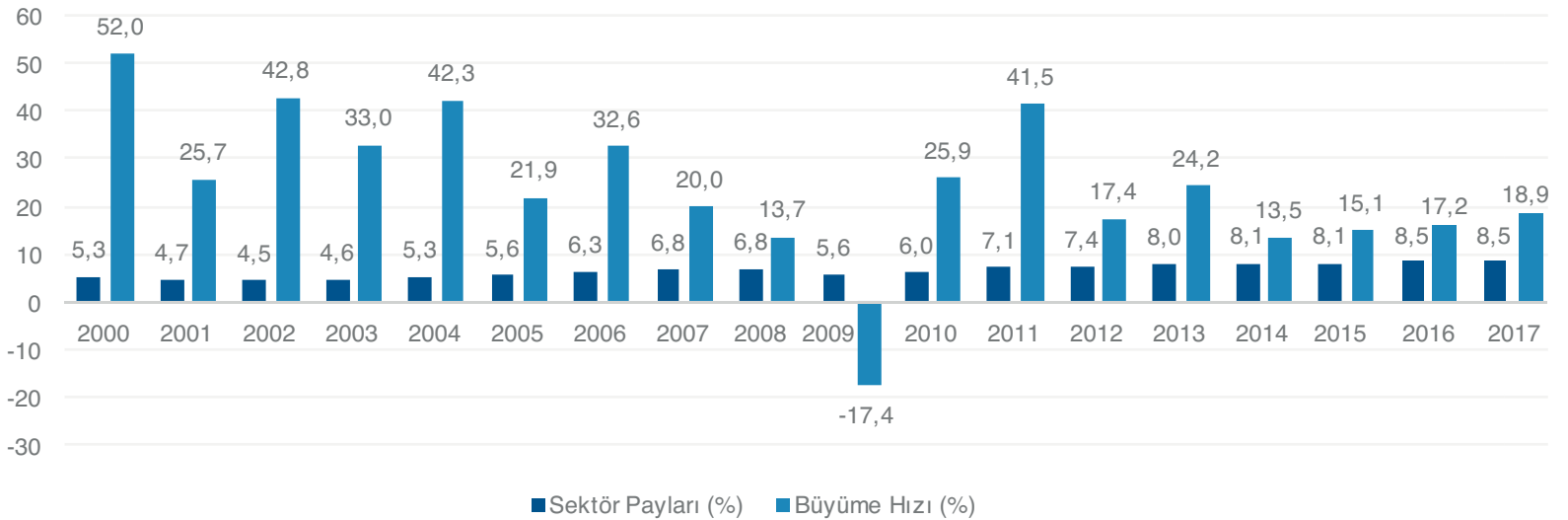
— 2017

— 2016

Beklenti Endeksi 2018 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre düşerek 102,7 seviyesine gerilemiştir, Güven Endeksi ise 73,1 seviyelerine yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

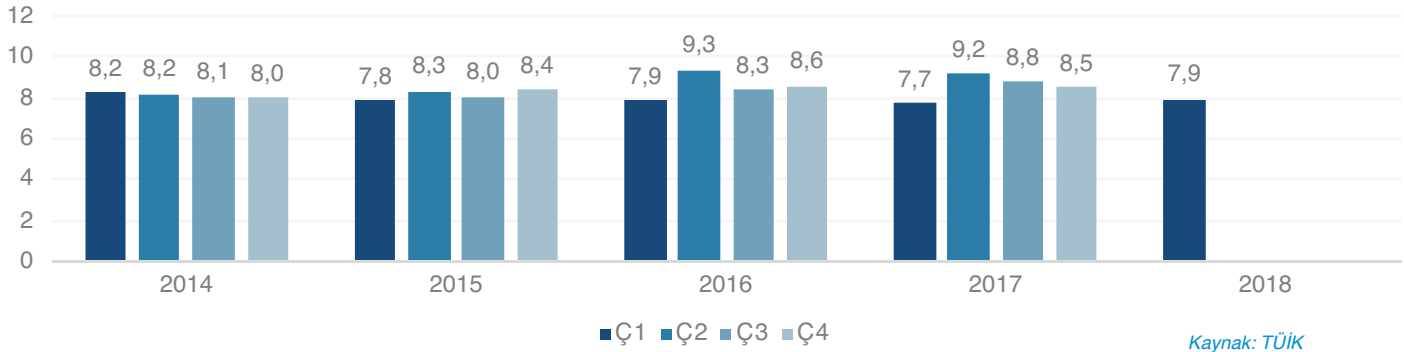
Üretim Yöntemiyle İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay (Yıllık bazda)



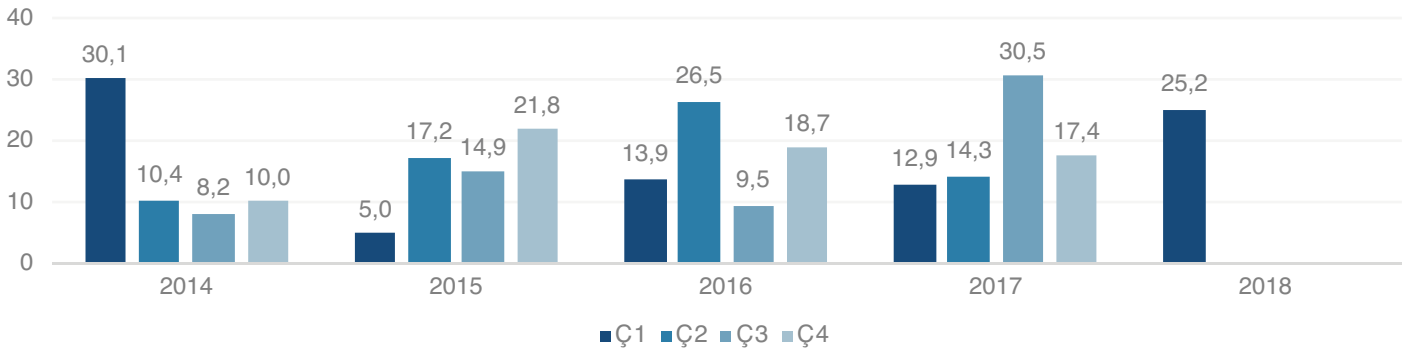
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2018 1. çeyreğinde %7,9 olmuştur. 2018 1. Çeyrek sonu itibarıyla inşaat sektörü büyüme oranı %25,2 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %11,0 olmuş, GSYH ise %21,9 büyümüştür.

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

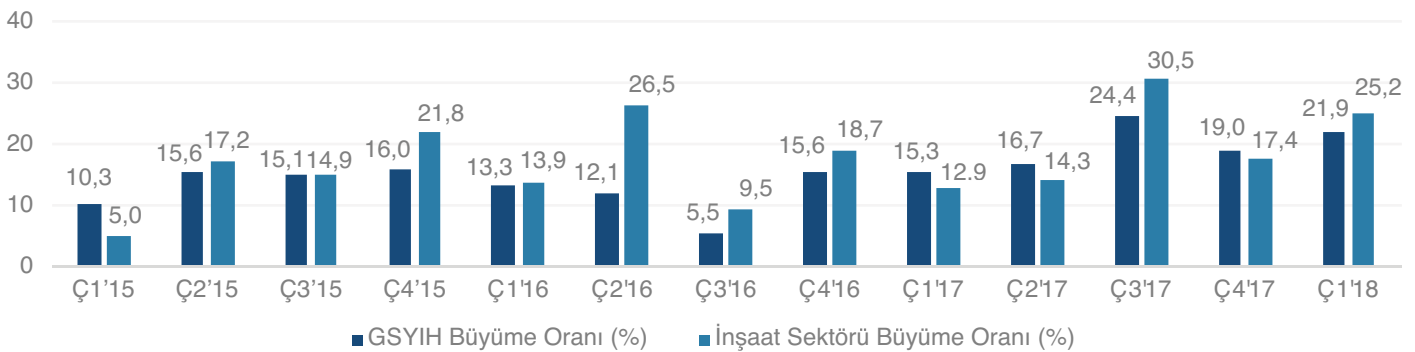
GSYH İçindeki Pay (%)



Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)





KONUT |

2018 Haziran sonu itibariyle konut satışları son bir yılda %1,27 azaldı

2018 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyreğe göre %12,6'lık bir artış göstererek 342.155 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayı ortasında başlayan teşvik ve kampanyalar ile alım satım harçlarında yapılan aşağı yönlü revizyon, konut ve işyerinde KDV indirimi konut satışlarının dönemsel olarak hareketlilik kazanmasını sağlamıştır. Konut piyasasına pozitif ivme kazandırmak için atılan bu adımların Haziran ayı konut satış verilerinde etkisi görülse de ilk yarıyıl konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %1,27'lik bir düşüş göstererek 646.032 adet seviyesinde kapanmıştır.

İkinci çeyrekte, ipotekli konut satışlarında adet olarak ilk çeyreğe göre %26'lık bir artış söz konusu olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarında yapılan indirimin de etkisi ile, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ilk çeyrekte %29,4 iken II. çeyrekte %32,9 seviyesine çıkmıştır. Her ne kadar II. çeyrekle birlikte ipotekli satışlarda artış trendi söz konusu olsa da kümülatif olarak 2018 ilk yarıyılı değerlendirildiğinde, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %31,2 olarak gerçekleşmiş oldu. 2017 yılı ilk yarıyıl itibarıyla bu oran yaklaşık %37,5 seviyesinde idi.

İlk kez satılan konutlarda ise, ilk çeyreğe kıyasla %15'lik bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan artış yaklaşık %10 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyıl

olarak değerlendirildiğinde ise, 2017 ilk yarıyılına göre ilk el satışlarda adet bazında %0,9 seviyesinde artış, ikinci el satışlarda adet bazında %3,1 oranında azalma söz konusu olmuştur. Bu noktada ikinci el satış rakamları noktasında yıl sonlarını içeren son çeyrekleri dikkate almadığımızda (baz etkisinden ötürü) son 3 yıldır çeyrek dönemlerde ikinci el satış adetlerinin toplam satışlardaki oranının %53 - %55 bandında çok temel bir orana oturmuş olduğu söylenebilir.

TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür. Mart ayı itibarıyla %9,44 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayı itibarıyla nominalde %10,59 seviyesine çıkmıştır. Reel konut fiyatları geçen yıla kıyasla %1,4 oranında azalış göstermiştir.

Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarının ise, ilk çeyreğe göre ve geçen yılın aynı dönemine göre %23 oranında ivme kazandığı görülmüş, toplam satışlar içindeki payı yaklaşık %1,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %35,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %24,5 pay ile Antalya yer almaktadır.

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
Toplam	24.021.333

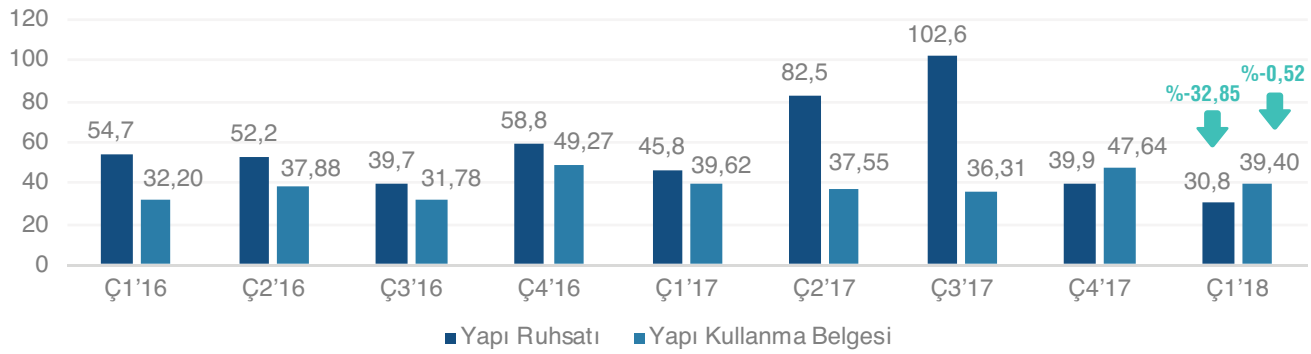
2018 yılı 1. çeyreğinde yüz ölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %32,85, yapı kullanma izin belgesi ise %0,52 azalmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %41,85 azalırken, yapı izin belgesi miktarı ise %2,44 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TÜİK

*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı

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

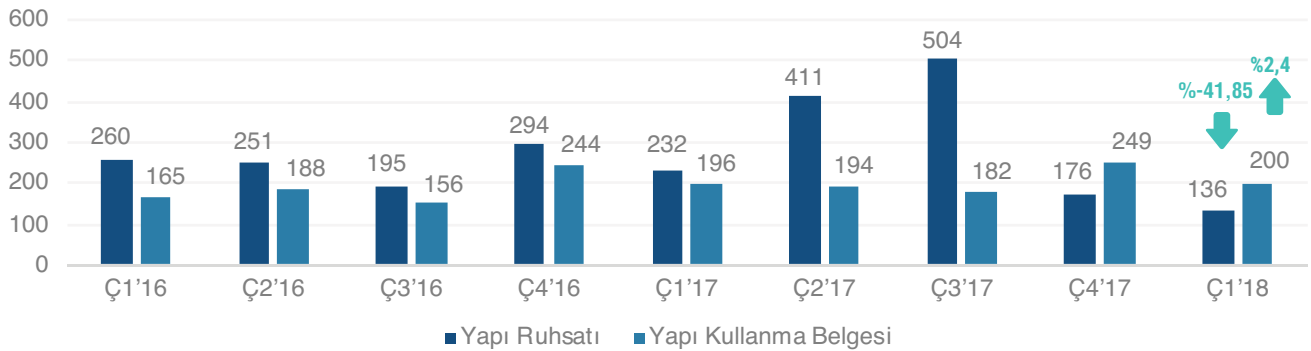
Yüzölçümü (milyon m²)



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
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
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
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508
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
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425

2018 yılı 2. Çeyreği sonu itibariyle önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %1,27 oranında azalmıştır.

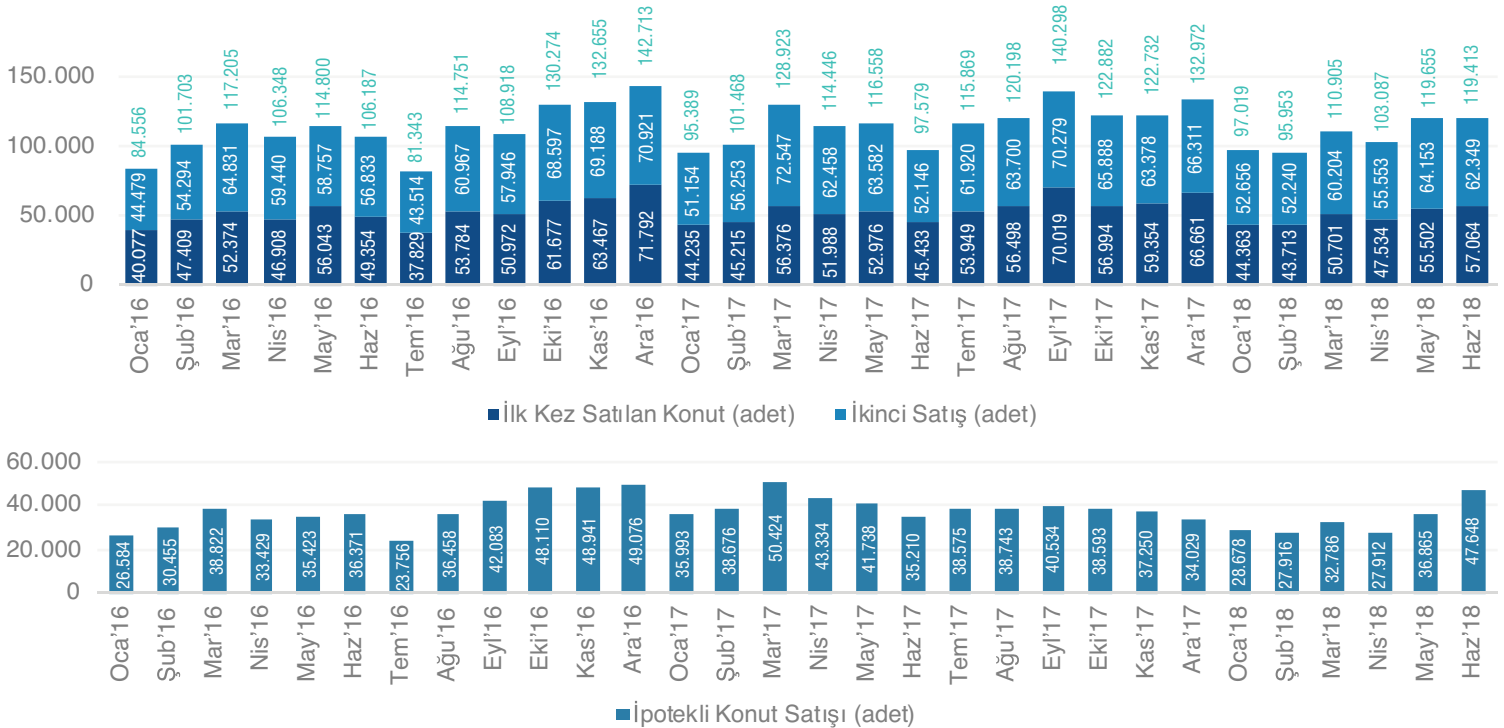
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle 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 2. Çeyreği sonu itibariyle ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,9'luk bir artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %3,07 seviyesinde daralma gerçekleşti. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle %37,5 iken 2018 yılı aynı dönemde %31,24'e geriledi.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



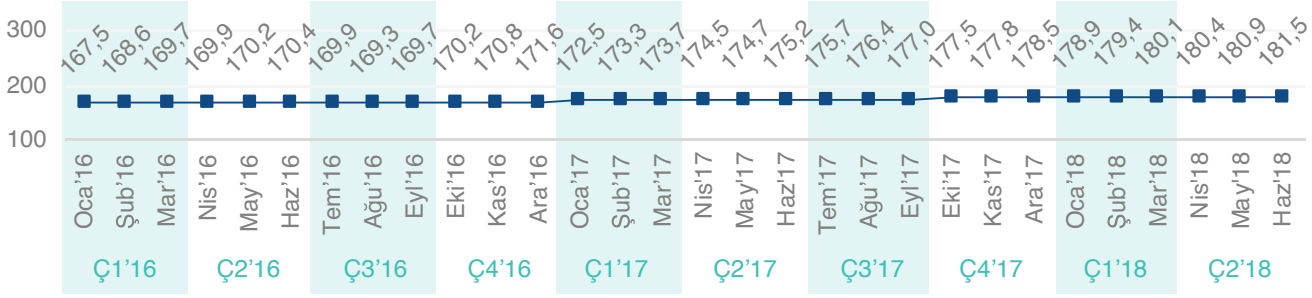
Kaynak: TÜİK

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

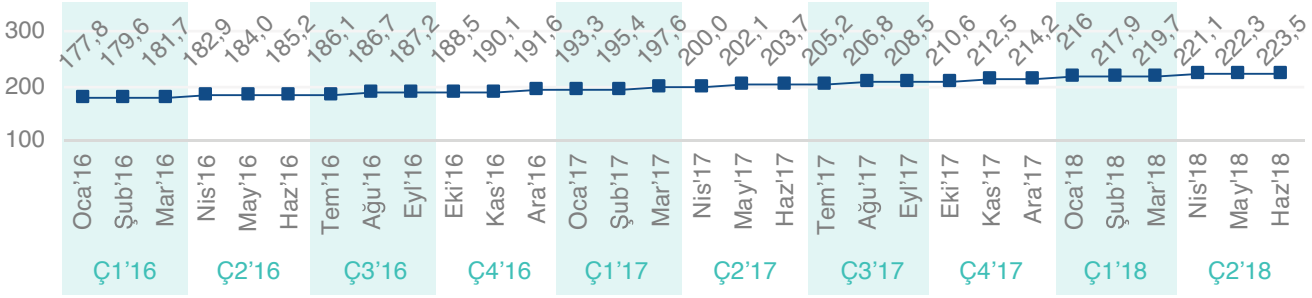
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



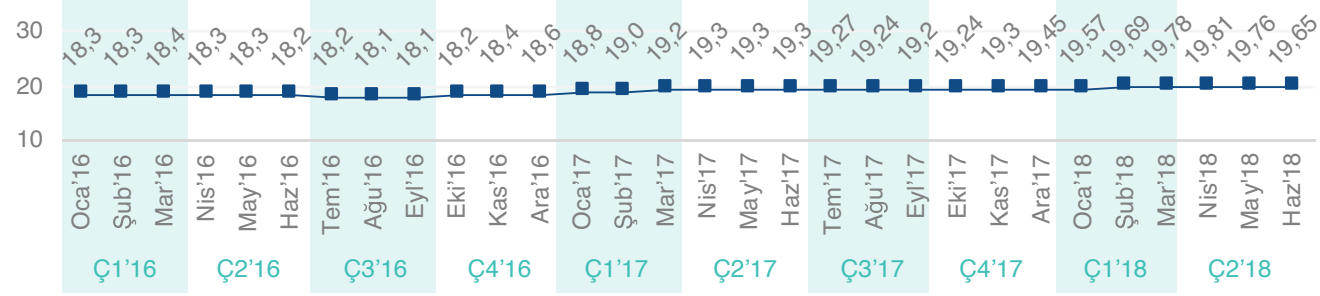
Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



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



Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**



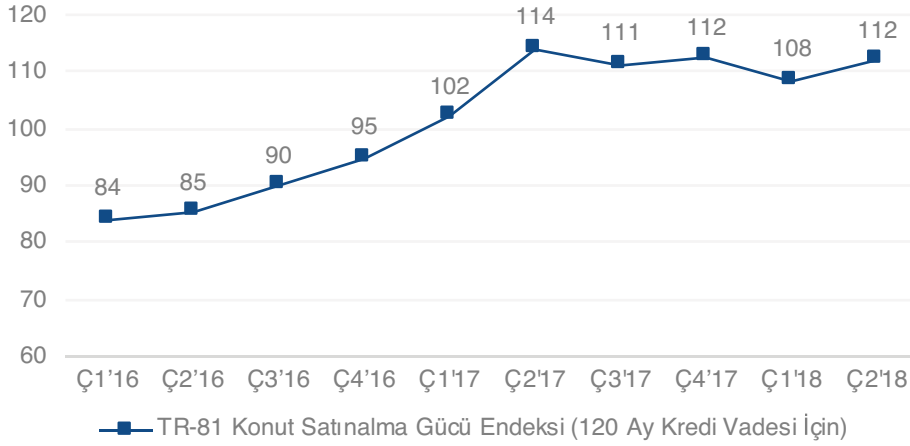
Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 haziran ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,33, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,60 oranında gerçekleşmiştir. Çeyrek sonu itibariyle kıyaslama yapacak olursak 2. çeyreğin sonunda 1. çeyreğe kıyasla 0,78 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: Reidin

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

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

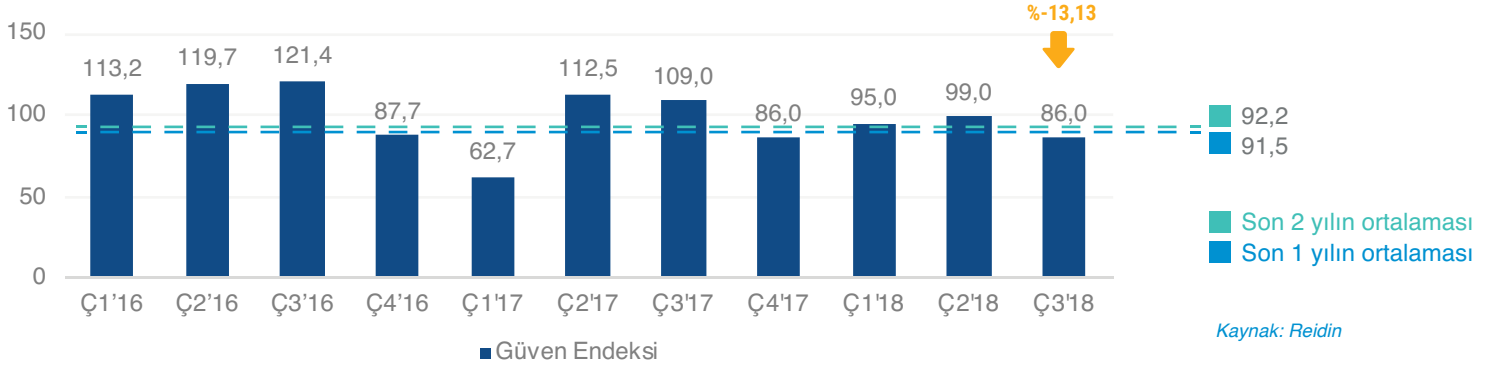


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,31 oranında artmıştır, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %1,78 azalarak 2018 yılı 2. çeyreğinde 112 olmuştur.

*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.

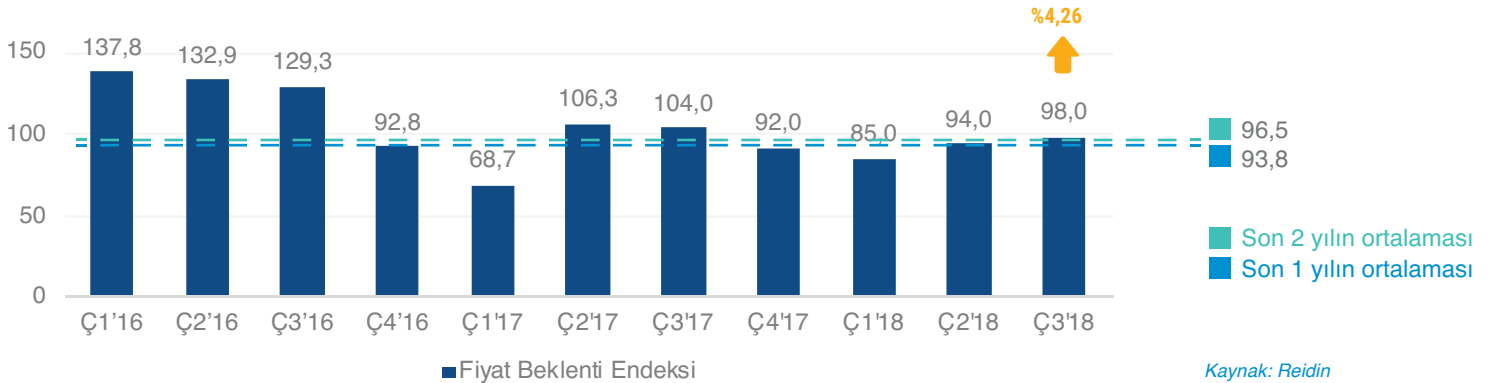
Kaynak: Reidin

Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



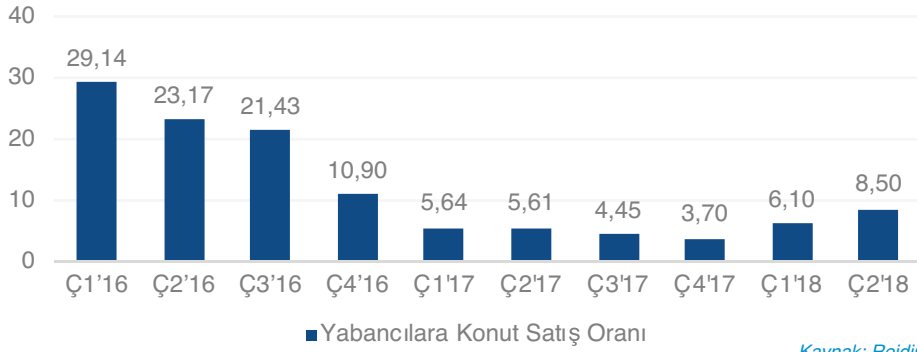
Kaynak: Reidin

2018'in üçüncü çeyreğinde 86 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 91,5 açıklanırken, 98 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 93,8 açıklanmıştır.



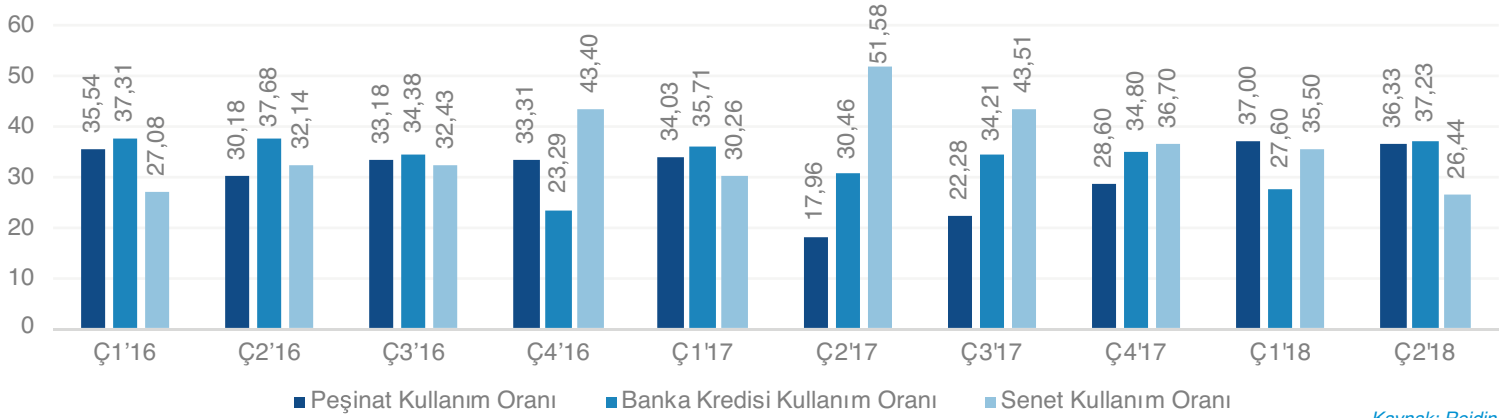
Kaynak: Reidin

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

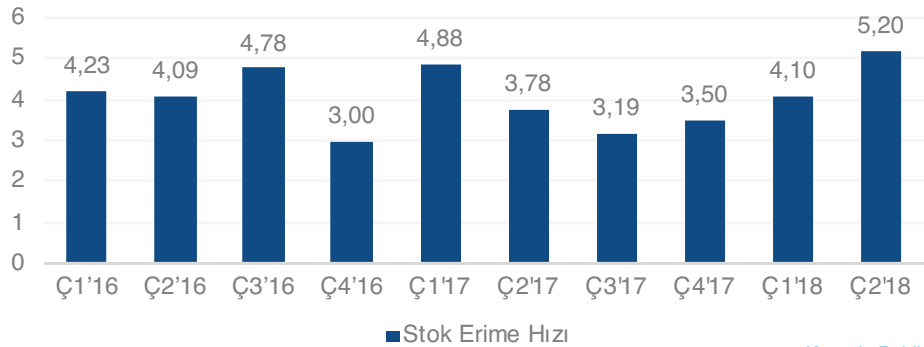


Kaynak: Reidin

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla banka kredisi kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,2 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %8,5'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

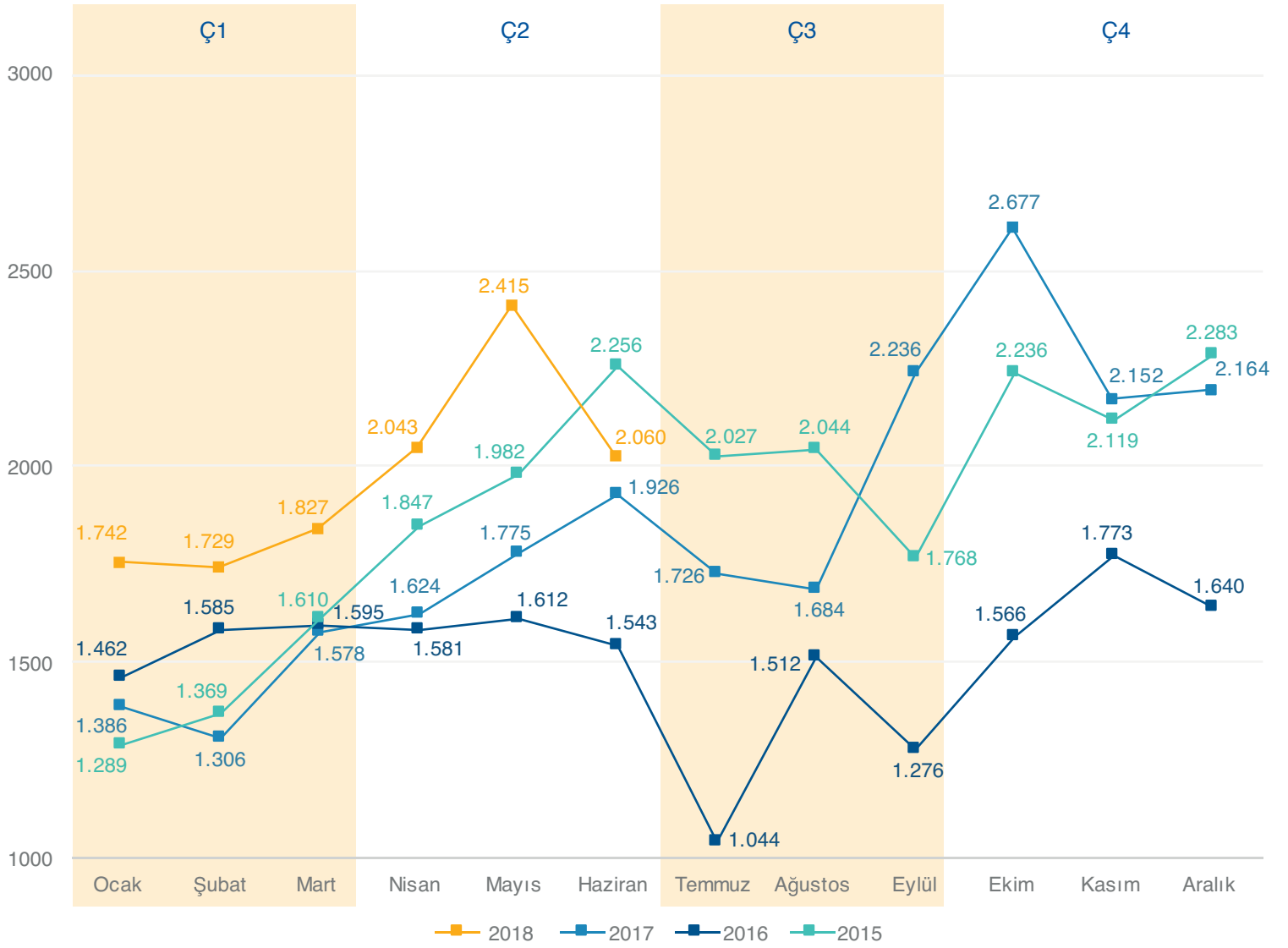


Kaynak: Reidin



Kaynak: Reidin

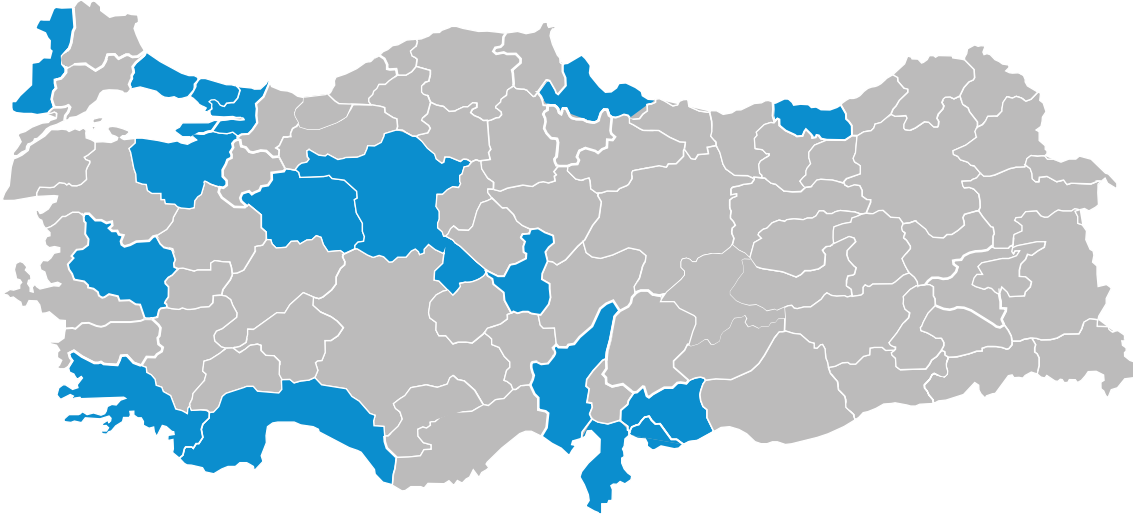
Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı 2. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %23,15'lik büyüme ile 11.816 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl*



2018 yılı ilk 6 aylık döneminde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Kocaeli olmuştur. Yabancıların 2017 ilk 6 ay ve 2018 ilk 6 ay tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %18,0 artış, işlem sayısında ise %58,26 artış görülmektedir.

Ç2'18

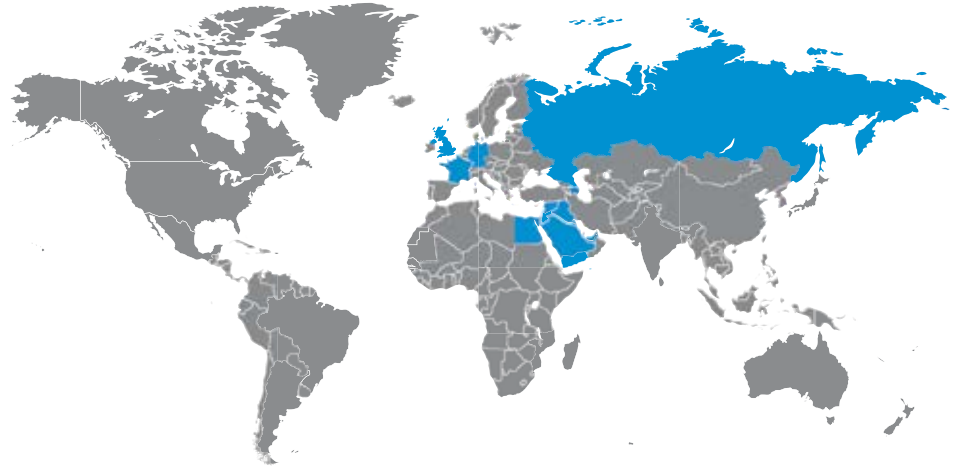
Ç2'17

Ç2'18 Sıralaması (Ç2'17 Sıralaması)	(İlk 6 ay) İlk 10 İl	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1 (7) ↑	Kocaeli	704.399	214	141.564	162
2 (4) ↑	Antalya	421.779	4.025	282.982	2.400
3 (-)	Manisa	373.423	49	4.858	12
4 (3) ↓	İstanbul	355.549	5.354	329.643	3.501
5 (-)	Eskişehir	306.748	122	1.519	40
6 (5) ↓	Muğla	254.139	595	207.575	440
7 (-)	Ankara	227.746	590	65.962	454
8 (-)	Nevşehir	227.400	17	2.579	5
9 (-)	Edirne	208.319	83	6.626	91
10 (-)	Adana	206.074	61	23.063	21
- (1)	Kilis	-	-	1.985.645	8
- (2)	Gaziantep	64.115	93	343.379	53
- (6)	Bursa	196.342	1.118	158.551	881
- (8)	Samsun	21.869	259	124.776	188
- (9)	Sakarya	164.269	446	84.358	283
- (10)	Hatay	25.780	6	82.150	63
	Diğer	1.377.087	4.058	501.013	2.197
	Toplam	5.135.038	17.090	4.346.242	10.799

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 ilk 6 ayında 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Fransa, Ürdün, Yemen ve Mısır'ın, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



		Ç2'18		Ç2'17	
Ç2'18 Sıralaması (Ç2'17 Sıralaması)	(İlk 6 ay) İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1 (4) ↑	Almanya	1.176.773	1.293	188.495	543
2 (-)	Fransa	641.248	113	19.109	54
3 (-)	Ürdün	325.910	468	68.461	200
4 (2) ↓	Suudi Arabistan	292.458	1.163	244.373	895
5 (9) ↑	Filistin	265.107	261	77.636	181
6 (-)	Yemen	176.821	314	48.633	148
7 (8) ↑	İngiltere	176.700	818	90.789	537
8 (5) ↓	Irak	172.306	2.507	150.897	1.732
9 (-)	Mısır	164.274	415	23.662	275
10 (10)	Azerbaycan	141.939	507	69.452	351
- (1)	Suriye	-		2.391.818	66
- (3)	Kuveyt	130.322	745	224.928	800
- (6)	Birleşik Arap Emirlikleri	48.239	142	100.837	168
- (7)	Rusya Federasyonu	100.356	997	91.548	660
	Diğer	1.322.586	7.297	555.605	4.166
	Toplam	5.135.038	17.040	4.346.242	10.776
	Körfez Ülkeleri	872.959	6.167	803.167	4.099
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	17%	36%	18%	38%

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



KONUT KREDİLERİ

2018 yılı Mayıs ayında konut kredisi hacmi 196 milyar TL'ye ulaştı.

2018 yılı Mayıs ayında kamu bankaları tarafından gerçekleştirilen faiz kampanyası etkisi ile konut kredisi hacmi 2017 yıl sonuna göre 4,4 milyar TL artarak 196 milyar TL'ye ulaştı. Kamu bankalarının öncülüğünde gerçekleşen faiz kampanyası sonucunda 2017 Mart ayından 2018 Mayıs ayına kadar devam eden konut kredisi sektör ortalama faiz oranlarındaki yükseliş trendi sona erdi. 2018 Mayıs ayında konut kredilerinde aylık ortalama faiz oranı Nisan ayına göre 14 baz puan azalarak %1,03 seviyesinde gerçekleşti. Aynı şekilde yıllık bileşik faiz olarak baktığımızda Nisan 2018 de % 14,96 olan yıllık ortalama konut kredisi bileşik faizi, Mayıs 2018 sonunda %13,02 seviyesine gerilemiştir.

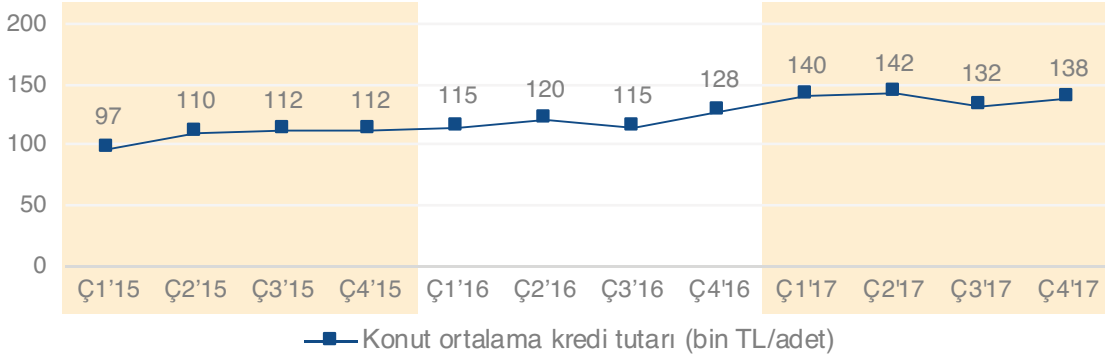
Bununla birlikte kamu bankalarını rekabetçi fiyatlama politikaları Mayıs 2018'de de devam etmiştir. Kamu

Bankalarının toplam konut kredileri içerisinde payı 2017 sonunda %43,53 olarak gerçekleşmişken Mayıs 2018 itibarıyla %45,6 seviyesine ulaşmıştır. Aynı süreçte Özel Sektör Bankalarının Mortgage faiz oranları üzerinde, artan kaynak maliyetinin yarattığı baskı devam etmektedir.

Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı bir önceki yılın Mayıs ayına göre yaklaşık 1,4 puan gerileyerek %39,9'dan, Mayıs 2018'de %38,5 seviyesine gelmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı ise 2018 Mayıs ayı itibarıyla %0,41 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine göre 7 baz puan azalmıştır. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranındaki azalış trendi 2016 yılı 3.çeyreğinden bugüne devam etmektedir.

Kullandırılan Konut Kredisi

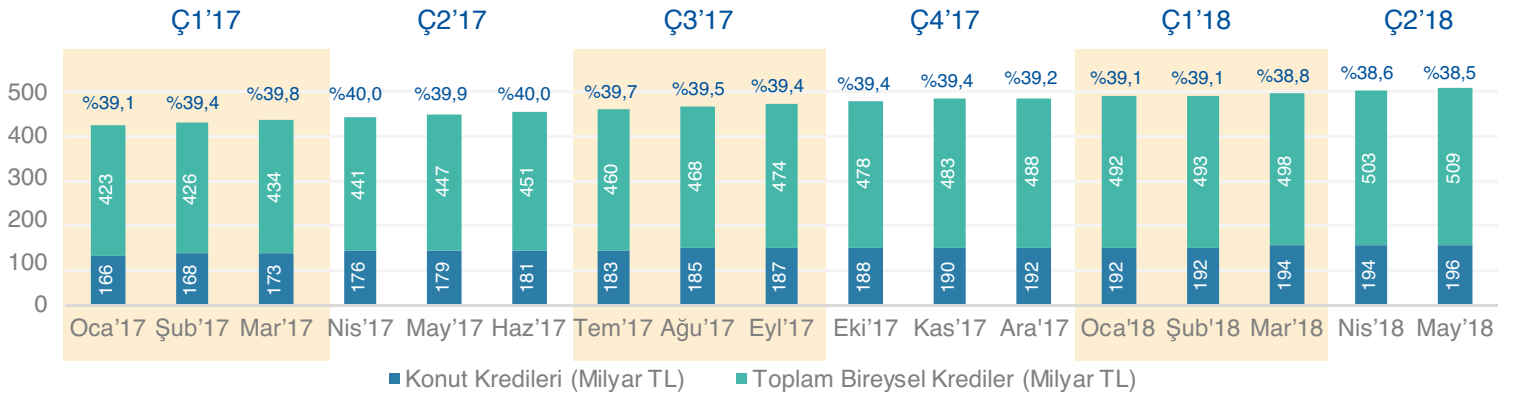
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17	Ç4'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343	15.501
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674	112.592



2017 yılı 4. çeyrekte kullanılan konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,0 azalarak, 15.501 milyon TL'ye düşmüştür. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin 4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,29 artarak 138.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

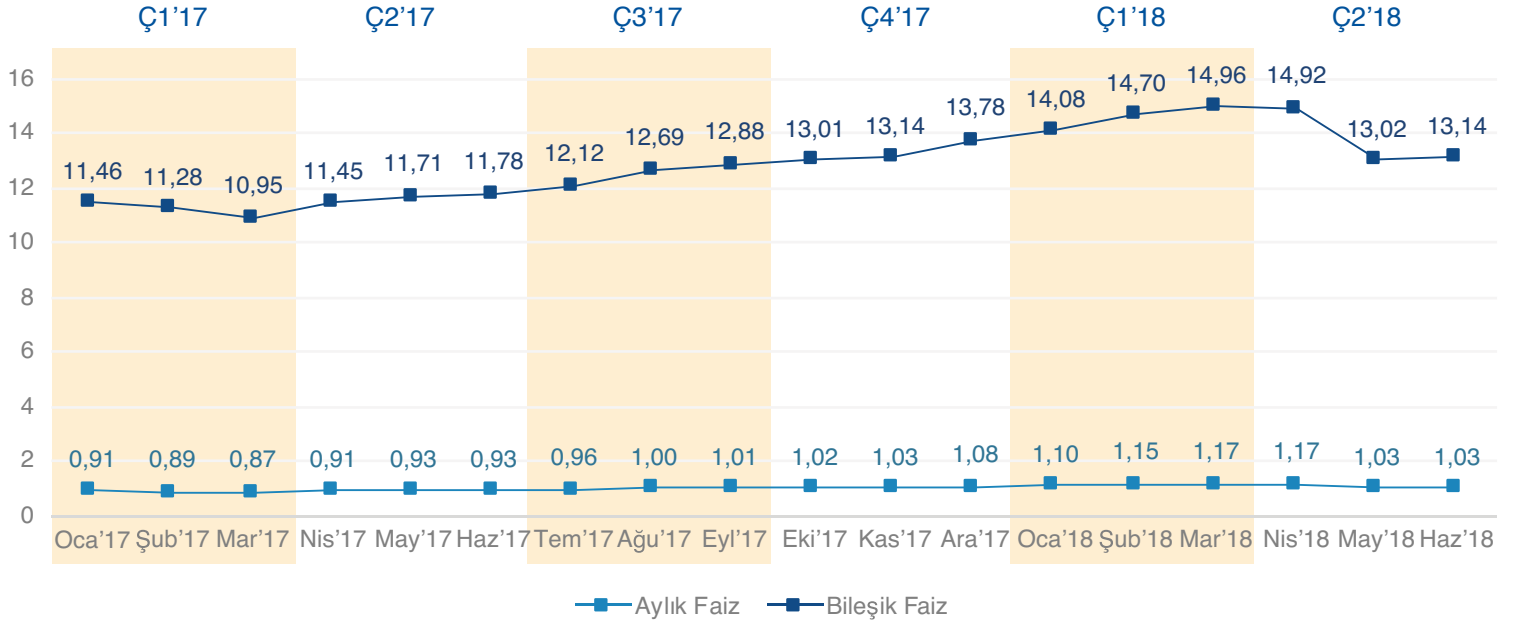
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2018 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %38,5 olmuştur.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

Konut kredisi faiz oranlarında 2017 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yükselme görülmektedir. 2018 Haziran ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,03, yıllık bileşik faiz ise %13,14 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımları

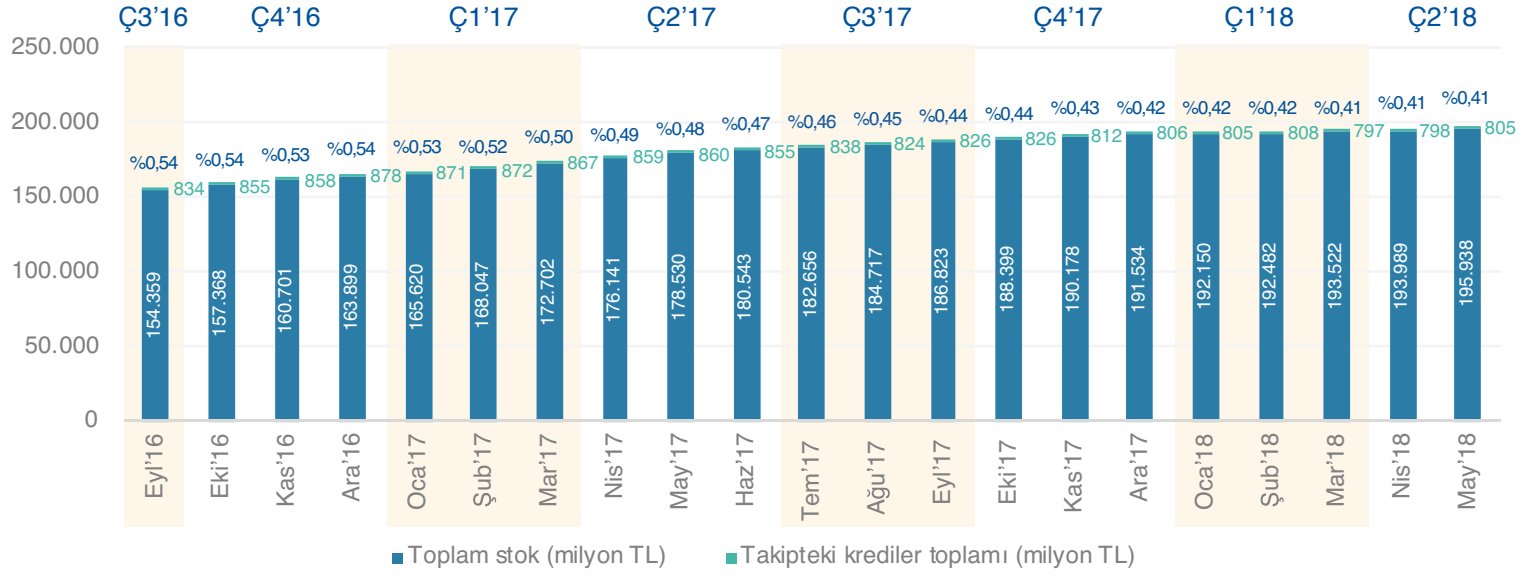
Sektör Genel Dağılımları	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımları (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	50	%100	195.937
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93	182.427
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%46	89.263
<i>Yerli zel Mevduat Bankaları</i>	9	%28	54.981
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	20	%19	38.181
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	1
Katılım Bankaları	5	%7	13.509

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mayıs 2018 tarihli BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi 2018 yılı mayıs ayı itibari ile 195,9 milyar TL'yi ağmıştır.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2018 yılı mayıs ayı itibarı ile %0,41 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.



OFIS |

2018 2. Çeyreğinde İstanbul'da ofis arzı 5,99 milyon m²'ye yükseldi

Haziran ayında Reel Sektör Güven Endeksi 102,50 ve Tüketici Güven Endeksi ise 70,30 olarak kaydedilmiştir; her iki rakam da bir önceki aya göre bir miktar azalmıştır. Mevsimsel etkilerden arındırılmış işsizlik oranı 2018 Mart ayında %9,9 olmuştur. Fakat Haziran ayında kaydedilen %15,39 enflasyon oranı ve kurdaki dalgalanmaların ofis yatırımları ve kiralama faaliyetleri üstünde doğrudan etkisi olmuştur.

İstanbul'da 198.000 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 5,99 milyon m²'ye çıkmıştır. İkinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %40 artarak 61.665 m²'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %11.55 düşüş göstermiştir.

2. Çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %23'ü MİA dışında Anadolu yakasında, yaklaşık yarısı MİA'da ve kalan kısmı MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

2018 2. Çeyrekte ofis boşluk oranı %24,6 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük mal sahibi kullanıcı anlaşmaları Pasha Yatırım Bankası (10.000 m², Levent Sanayi Mahallesi) ve TAV (12.000 m², Vadistanbul) olmuştur; başlıca yeni kiralama ise uluslararası teknoloji şirketi (2.738 m², River Plaza), Multinet (2.000 m², Süzer Plaza), Kowork (1.600 m², Flora Office) ve GFK (1.500 m², Nef 09) olarak kaydedilmiştir.

Sınırlı olsa da, daha küçük ölçekli yatırım faaliyetleri bu çeyrekte daha da hızlanmıştır: Ferko Signature'ın 3 katın yabancı bir yatırımcıya satışı ve Kar Otomotiv'in Antalya 2000 Plaza'yı Doğuş GYO'dan satın alması.

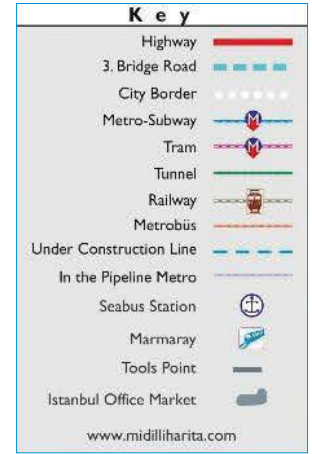
Başta yakın zamanda gerçekleştirilen seçimler ve kurun artmasından dolayı ikinci çeyrekte kiralama faaliyetleri sınırlı kalmıştır. Talebin üstündeki baskının gelecek çeyreklerde daha da artması öngörülmektedir. Kiracı lehine koşulların en azından yılın ikinci yarısında da sürmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'17			Ç1'18			Ç2'18		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	782	17	41	852	19,8	32	852	15,6	32
Maslak	829	20,5	28	838	21,3	25	838	19,8	23
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	438	23,9	25	451	22,1	22	451	21	21
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	17	20	139	21,8	15	139	26,6	15
Kağıthane	259	36,4	16	259	32	18	259	18,33	17
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	22,1	22	102	22,7	16	102	20,7	16
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	814	5,9	13	814	6,9	11	814	6,2	11
Cendere - Seyrantepe	-	-	-	284	67	15	458	71	15
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	131	14,4	17	131	19,6	15	131	17,9	15
Ümraniye	696	20,5	21	714	14,3	20	714	14,8	20
Altunizade	59	1,0	23	59	1	20	59	1	20
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	564	42,5	25	715	43,7	25	736	41,5	25
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	437	22,6	13	446	17,4	16	446	21,5	12

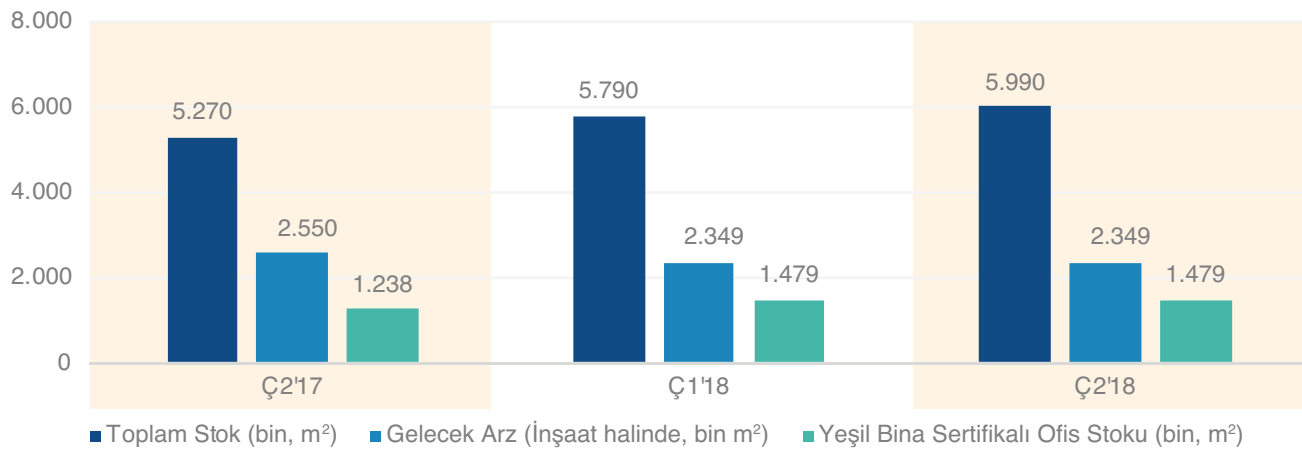
Genel arz 5,99 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. İkinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %40 artarak 61.665 m²'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %11,55 düşüş göstermiştir.

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



Kiralama	Ç2'17	Ç1'18	Ç2'18
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	44,05	69,72	61,67
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)	41	32	32
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,15	7,25	7,25
Boşluk Oranı (%)	21	23,27	24,60

Yılın 2. çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 61.665 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,6 olarak gerçekleşmiştir.





AVM |

2018 2. eyrek itibarı ile 442'ye ulaştı

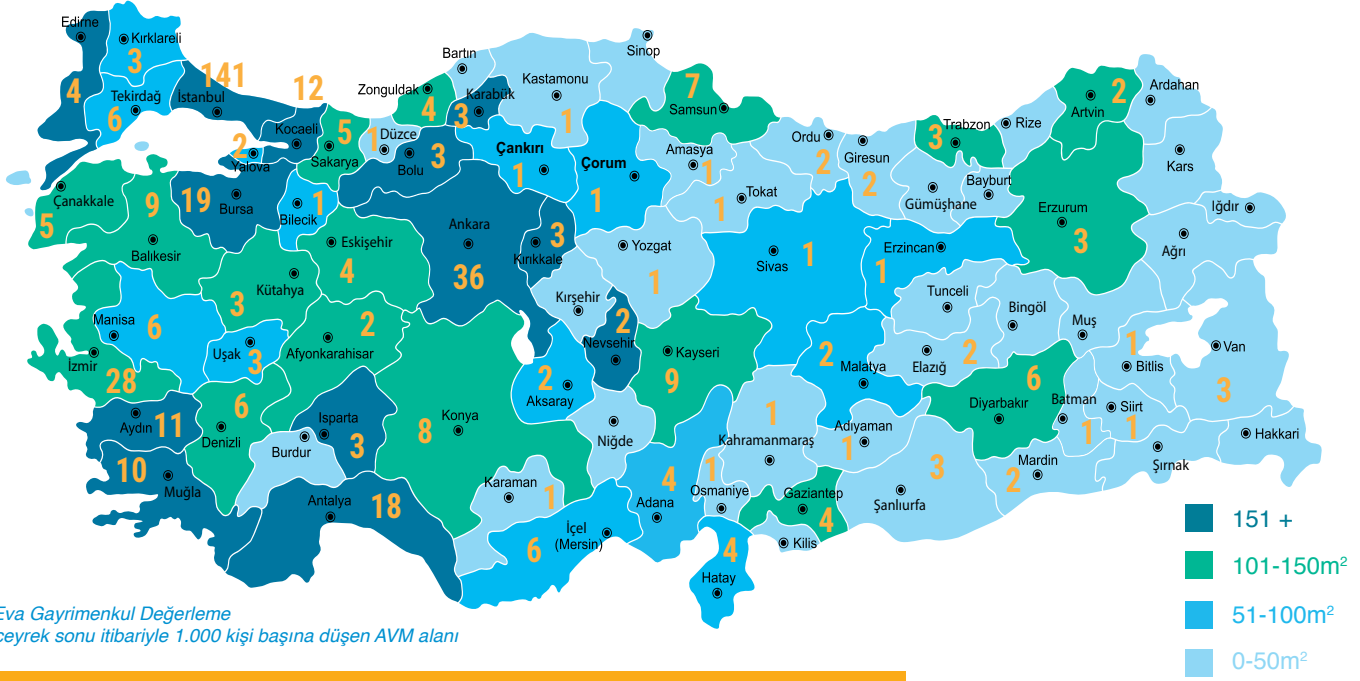
Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 2. eyrek itibarı ile 442'ye ulaşmıştır. 2018 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 493'e ulaşması toplam kiralanabilir alanında 15.000.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans olarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan, aılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşememektedir. şöyle örneklendirmek gerekirse, 2017 yılında 57 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 39 adedi aılabilmifitir.

2018 2. eyrek 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.

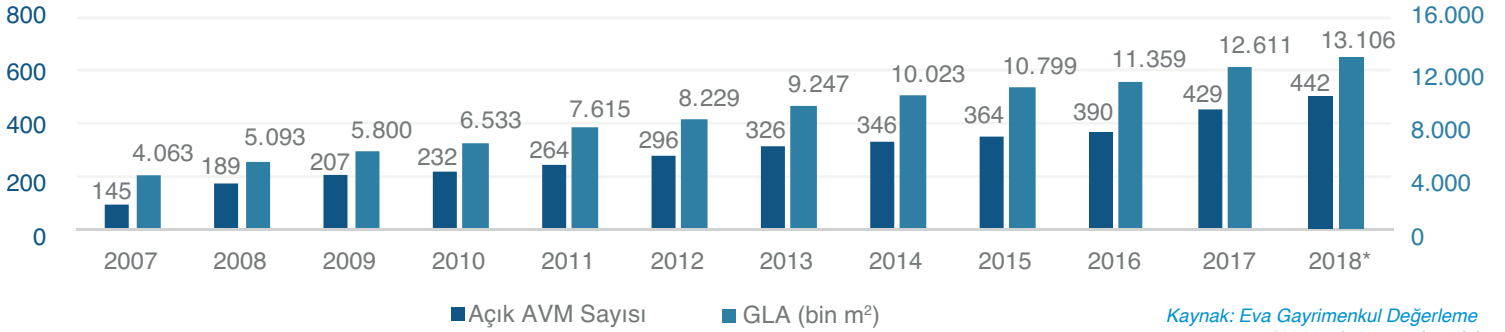
En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (141 adet), Ankara (36 adet), İzmir (28 adet) şeklinde dir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 106 bin 257 m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



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



2018 2. çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442'ye, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 106.257 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,96'sını oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

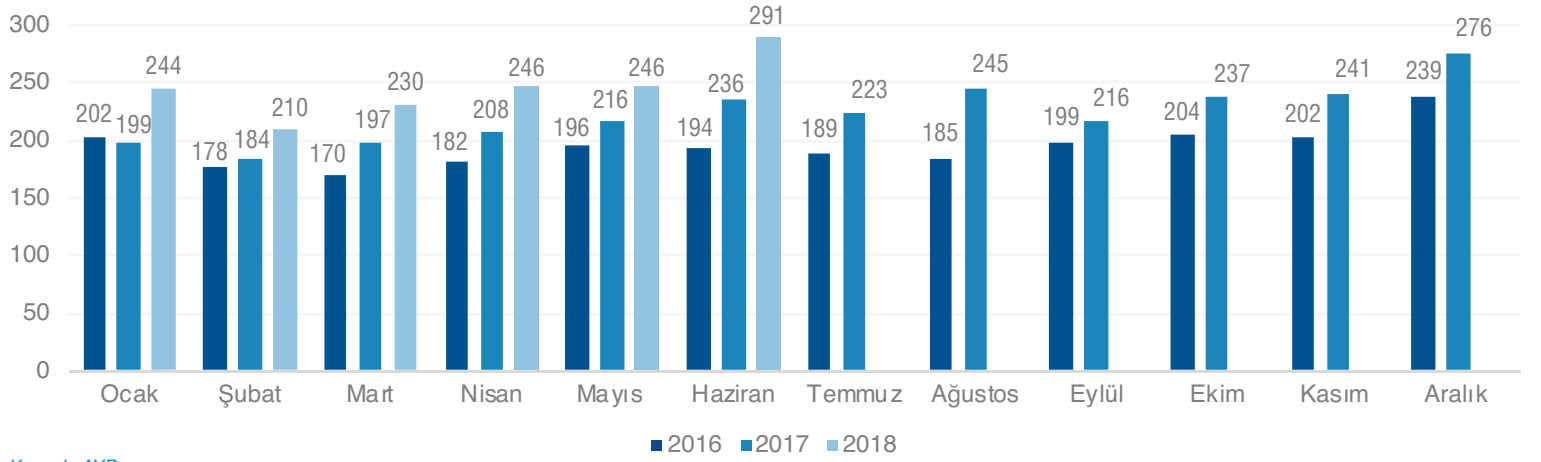
2016	Kiralanabilir Alan (m²)
İstanbul	58.226
Ankara	86.037
Diğer	143.924
Toplam	288.187

Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m² 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 m² ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır.

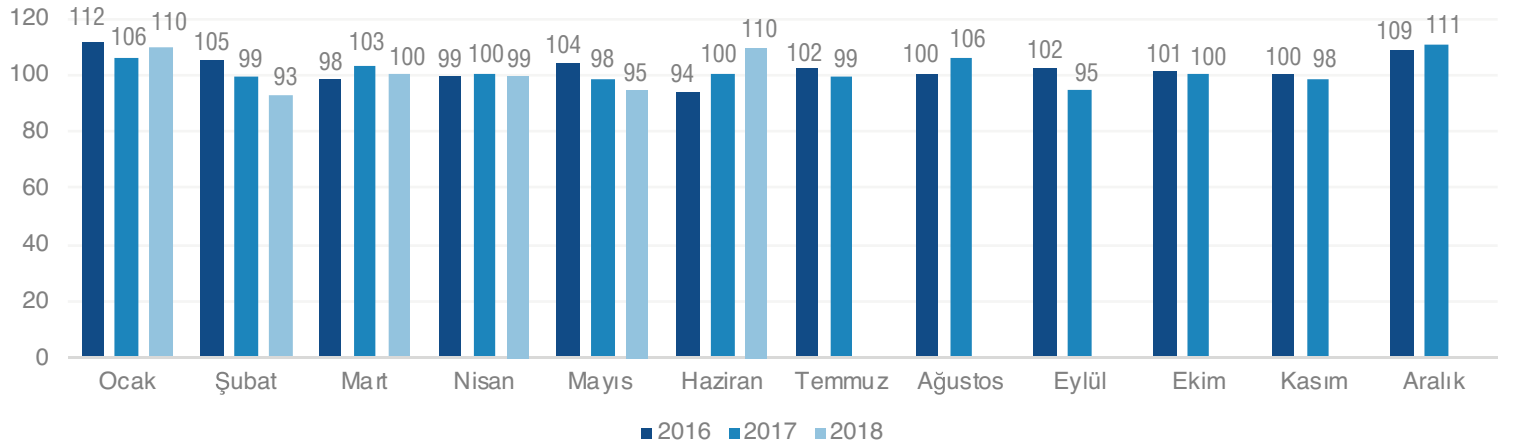
Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme
AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro Endeksi 2018 yılı 2. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,6'lık artışla 261 puana ulaşmıştır.

Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Ziyaretçi Endeksi 2018 yılı 2. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2'lik artışla 101 puana ulaşmıştır.



TURİZM VE OTEL

2018 yılı ilk yarısında ülkemizi 15,9 Milyon yabancı ziyaret etti

2018 yılının ilk 3 ayında Türkiye'ye gelen 4.9 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 682 Dolar olarak belirtilmektedir. 2017 yılının ilk 3 ayı sonunda rakamın 637 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2018'de kişi başı harcamalarda artışlar yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen 2017 yıl sonu verilerine göre 2017 yılı içerisinde, Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 32,4 milyon olurken, 2018 yılı ilk yarısında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı 15,9 milyon olmuştur.

2017 yılı içerisinde, Türkiye'ye gelen 32,4 milyon yabancı turistin %33,4'ü İstanbul'a, %30,0'u Antalya'ya, %6,4'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %1,7 ve %2,4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %28'lik 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 ve 2018 yılına da bu pozitif ivme ile giriş yapıldığı, sonuç olarak da Türkiye'nin turizm sektöründe toparlanmakta olduğu yorumu yapılabilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 3.847 işletme belgeli, 107 bin oda kapasitesi ile 987 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 786 tesis ve 207 bin

oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 565 tesis ve 56 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 399 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 52 bin'dir.

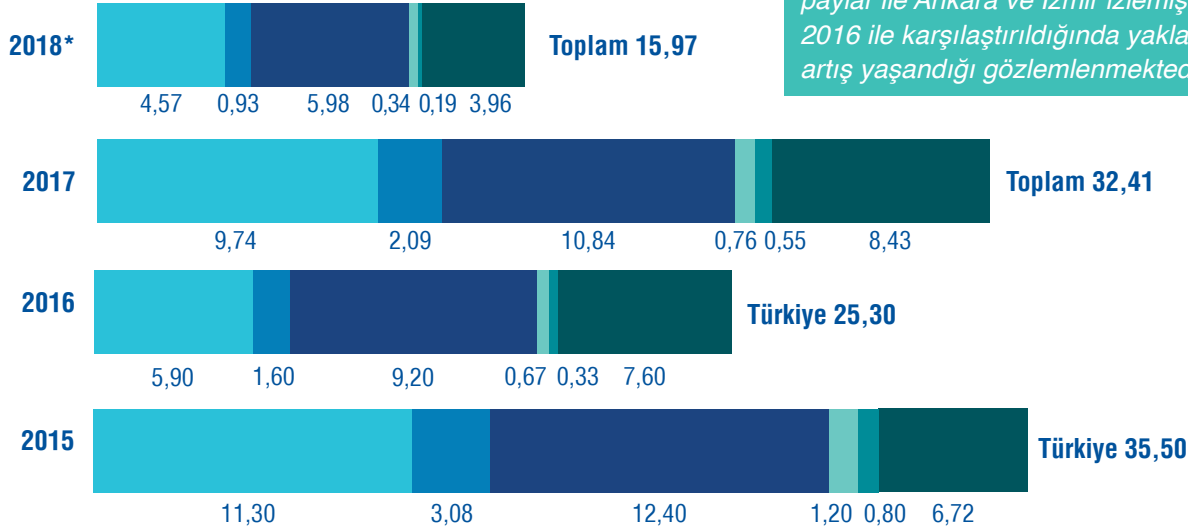
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 987 tesis içinde en büyük payı 169 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 105 tesis ve 23 bin oda kapasitesi ile Antalya, 97 tesis ve 11 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2017 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %51 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 61,64 ile Antalya, onu takiben %52,34 ve %51,12 ile Muğla ve İstanbul olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %45 ve %38 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 çeyrek doluluk oranları Türkiye geneli için %63,1'i geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %67,1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 65,21 Euro iken İstanbul'da 77,74 Euro olmuştur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2017 yılı içerisinde, Türkiye'ye gelen 32,4 milyon yabancı turistin %33,4'ü İstanbul'a, %30,0'u Antalya'ya, %6,4'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %1,7 ve %2,4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %28'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Antalya
Muğla
İstanbul
İzmir
Ankara**
Diğer

Kaynak: STR Global
*2018 yılı 2. çeyrek verisidir.
**Ankara için verilen 2018 yılı 2. çeyrek verileri, Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2016

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	786	206.743	105	23.031
Muğla	399	51.990	97	10.774
İstanbul	565	56.244	169	14.650
İzmir	202	18.761	74	6.043
Ankara	182	14.086	29	2.074
Türkiye	3.847	457.151	987	106.957

Türkiye genelinde toplam 457.151 oda kapasitesi ile 3.847 işletme belgeli, 106.957 oda kapasitesi ile 987 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

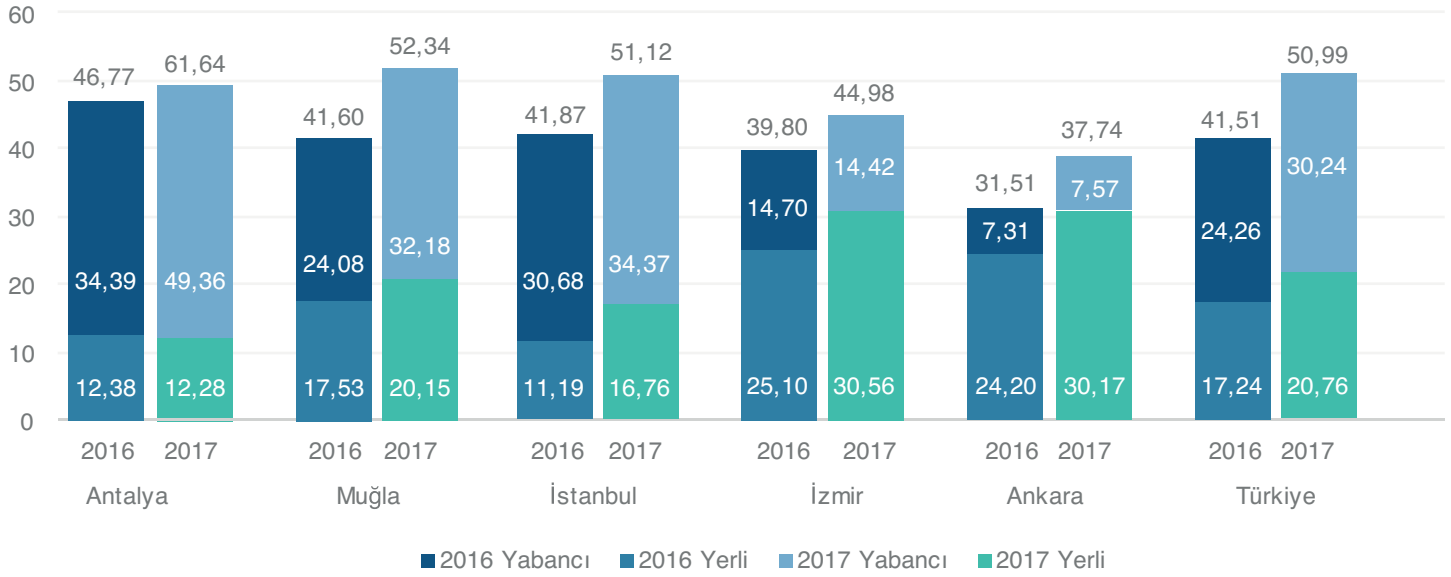
Toplam Turist & Harcamalar

	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)	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)		Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)					
Ç1'15	4.314.332	884	Ç1'16	4.014.546	717	Ç1'17	3.772.293	637	Ç1'18	4.908.831	682			
Ç2'15	9.637.458	691	Ç2'16	6.330.571	602	Ç2'17	7.675.032	570						
Ç3'15	14.761.540	670	Ç3'16	9.466.509	622	Ç3'17	13.770.308	634						
Ç4'15	6.878.830	737	Ç4'16	5.453.780	626	Ç4'17	6.861.894	687						
2015	35.592.160	715	2016	25.265.406	633	2017	32.079.527	630						

2018 yılı 1. çeyreğinde yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 682 Dolar olmuştur. 2017 yılı aynı döneminde bu rakamın 637 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamaların yükseldiği görülmektedir. Türkiye'nin turizm geliri, 2018 yılı 1. çeyreğinde yaklaşık 3,3 milyar dolara yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

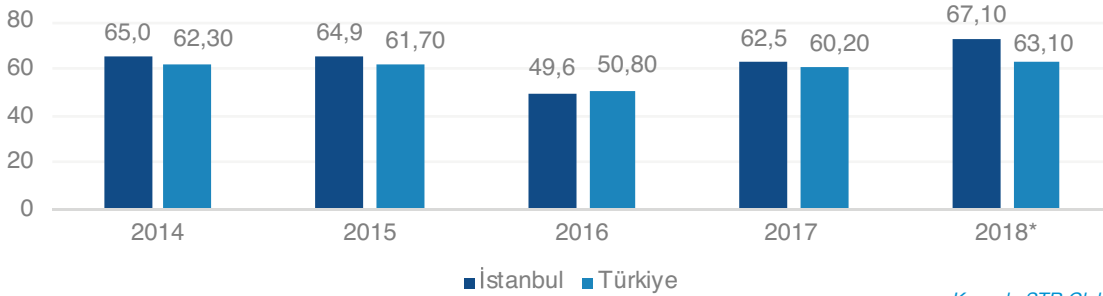
Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



Türkiye genelinde 2017 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları % 50,99 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 61,64 ile Antalya, onu takiben %52,34 ve %51,12 ile Muğla ve İstanbul olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %44,98 ve %37,74 olmuştur.

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

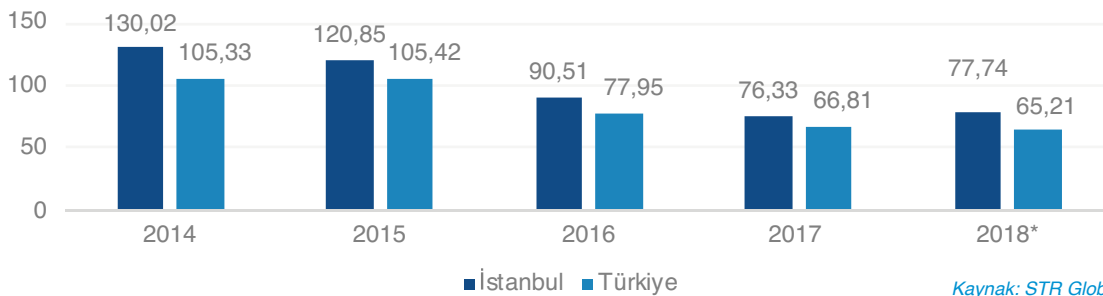
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
*2018 Ocak - Haziran ayı arası verileri kullanılmıştır.

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2018 yılı 2. çeyreğinde (ocak ve haziran ayı verileri) %63,1 iken İstanbul'daki doluluk oranları %67,1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 65,21 Avro iken İstanbul'da 77,74 Avro'dur.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
*2018 Ocak - Haziran ayı arası verileri kullanılmıştır.



LOJİSTİK |

2018'in İlk Yarısında Sanayi ve Lojistik Tesisi Kiralama Talepleri Azaldı

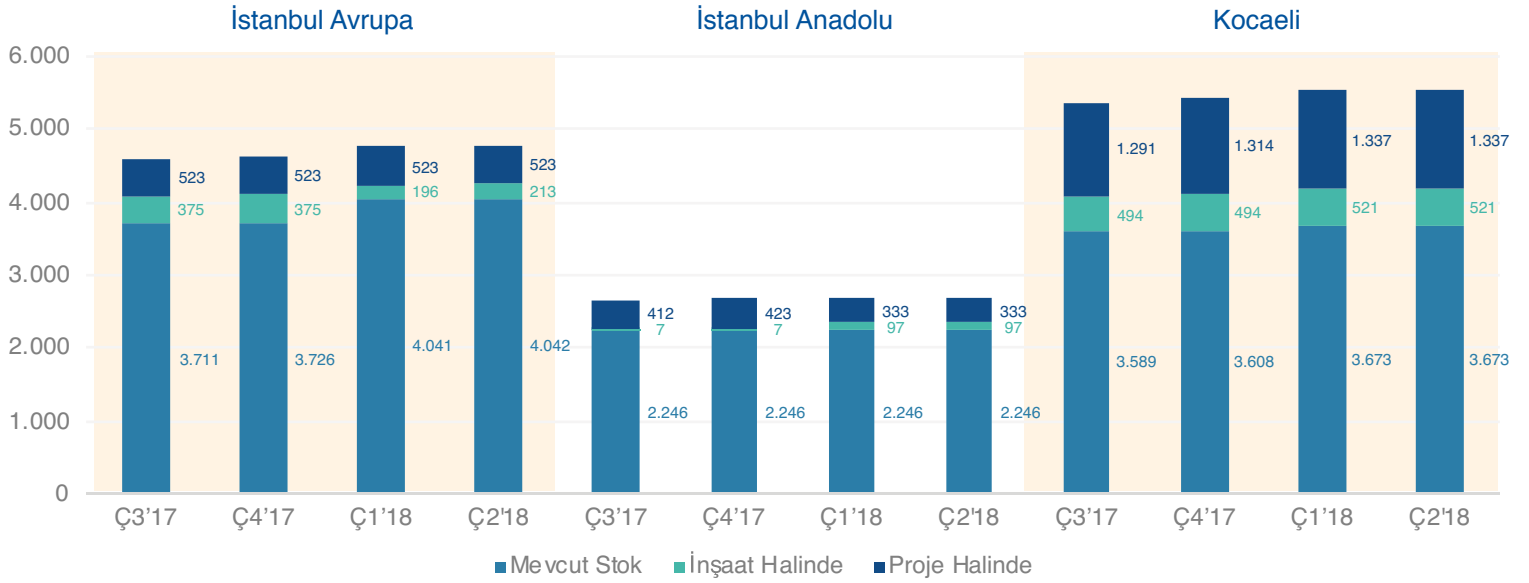
Siyasi belirsizlik ve ekonomik dalgalanmanın yaşandığı 2018'in ilk yarısında sanayi ve lojistik tesisi kiralama taleplerinde kayda değer bir azalma gözlenmiştir. Türkiye'nin birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesindeki kiralama işlem hacmi 2. çeyrek sonu itibariyle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %66,2 azalmıştır. Mevcut veriler itibariyle, yaklaşık 10 milyon m² depo stokunda %13,2 oranında bir boşluk bulunmaktadır ve 2Ç 2017'ye kıyasla boşluk oranında %1,1 artış gözlenmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi 2017 yıl ortası ve 2017 yılsonuna kıyasla bir miktar artmakla beraber yaklaşık 2,2 milyon m² planlanan depo projesi bulunmaktadır.

2017'nin son döneminde gözlenen TL bazlı kiralama işlemleri, 2018 yılının ilk yarısında yaygınlaşarak piyasanın işleyişinde yer bulmuştur. Bu bağlamda, kira

seviyesi TL bazında durağan seyretse de Amerikan Doları'nın artışı nedeniyle bu para birimi bazında kayda değer bir oranda gerilemiştir. Geçtiğimiz yıllarda üzerinde önemle durulan konsolidasyon sürecini ise çok sayıdaki şirket tamamlamıştır. Konsolidasyon trendi şu an için durağan seviyededir. Yılın ikinci yarısında da bu yönde devam etmesi öngörülmektedir.

Konut yoğunluğunun artmasıyla geçtiğimiz yıllarda şehrin çeperi olarak adlandırılan Beylikdüzü, İkitelli, Dudullu, Samandıra gibi bölgelerin konum algısı giderek şehir içi olarak değişmektedir. Doğu yönünde Sakarya, Düzce; batı yönünde ise Çatalca, Silivri ve Çerkezköy sanayi ve lojistik açısından gelişme göstermektedir. 2018'in ilk altı ayındaki depo taleplerinin 5,500-15,000 m² ile 20,000-30,000 m² aralığındaki depolar üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

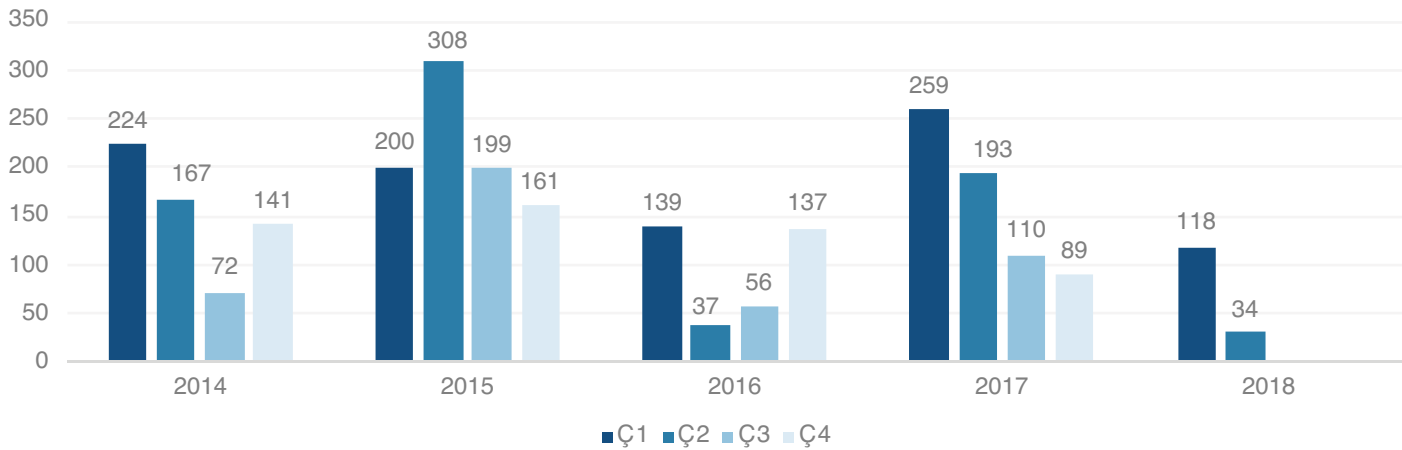
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2018 2. çeyrek itibariyle mevcut stok 9,96 milyon m² olmuştur. Proje halindeki stok geçen senenin aynı dönemine kıyasla yükselerek 2,1 milyon m²'ye ulaşırken, inşaat halindeki stok 832.198 m²'ye yükselmiştir.

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

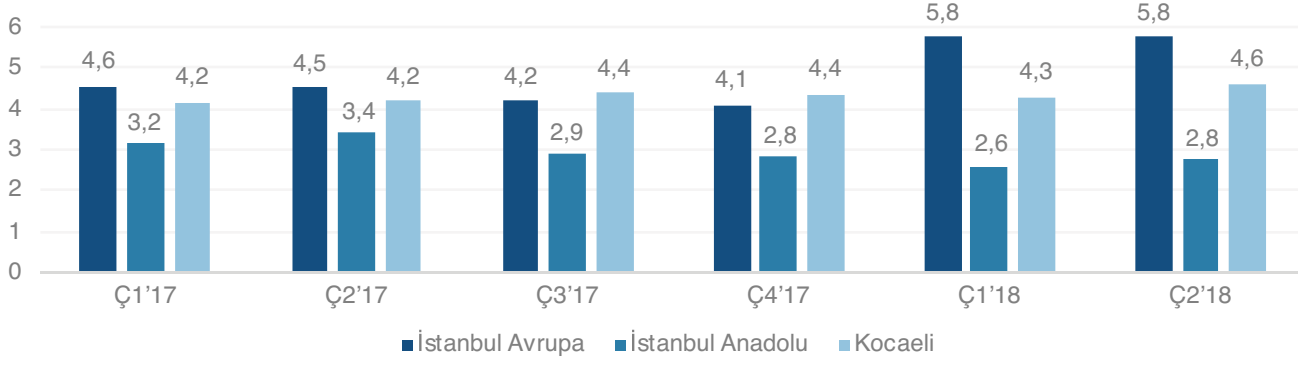
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kiralama işlem hacmi 2017 yıl sonu itibariyle geçtiğimiz yıl sonuna kıyasla %76 artarak 653.000 m²'yi aşmıştır. 2018 2. çeyrek sonu toplam rakamlara baktığımızda 152.919 m² olduğu görülmektedir. 2018 yılı 2. çeyrek sonu kiralama işlemlerini bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyasladığımızda %66,2 gibi bir azalma görülmektedir.

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

Boşluk Oranları (%)



2018 2. çeyrek itibariyle toplam stoğun %86,8'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9'du.

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



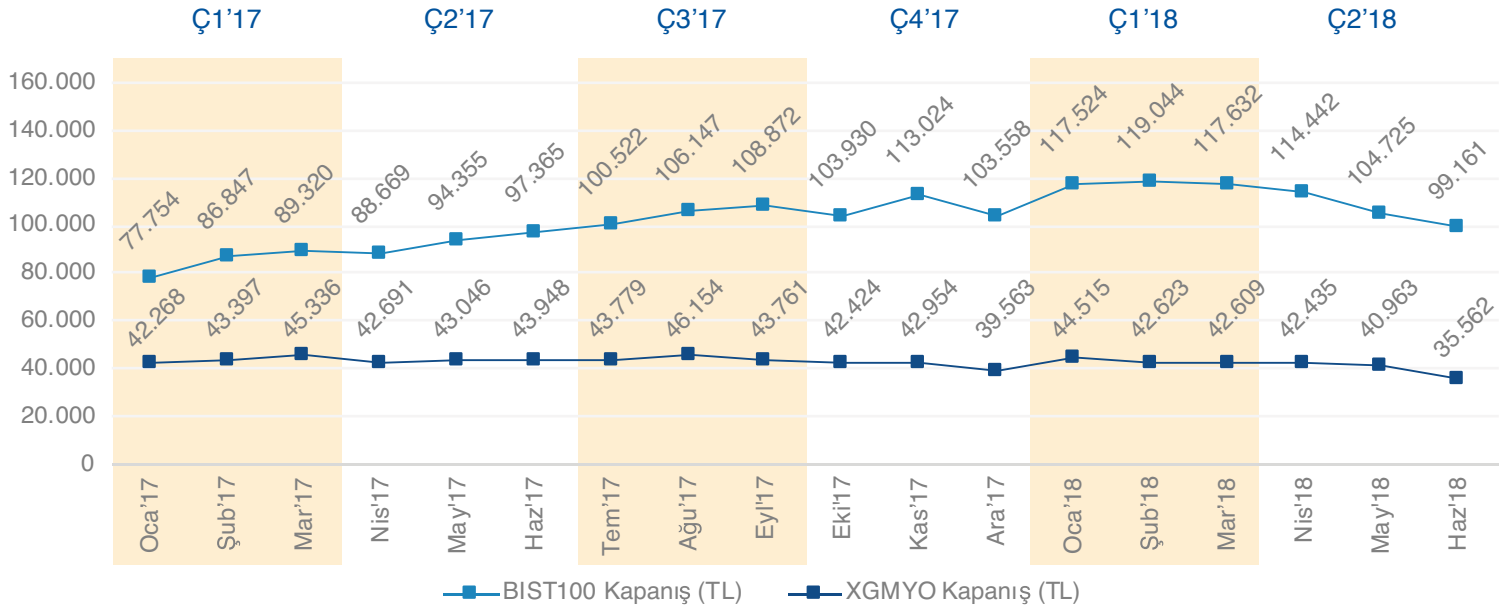
GYO'LAR |

2018 2. Çeyrek BIST - GYO Piyasa Değeri - Tüketici Beklenti ve Güven Endeksleri

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 2. çeyrekte 114,442 puandan seyrine başlamıştır. GYO endeksi de 2. çeyrekte 42,435'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 35,562'den kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri 2018 1. çeyrek bazında açıklanmıştır. GYO sayısı 33, Türk Lirası bazlı değeri 26,5 Milyar TL Dolar bazlı

değer 6,7 milyar ile tamamlamıştır. Beklenti ve Güven endekslerine baktığımızda; Beklenti Endeksi 2. çeyrek sonunda biraz düşerek 102,7 değerine, Güven Endeksi ise yükselişini sürdürerek 73,1 seviyelerine gelmiştir.

BIST GYO Endeks Performansı*



GYO endeksi de 2. çeyrekte 42.435'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 35562'den kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi ise 2018 2. çeyrek sonunda 114,442 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	Ç1'18
GYO Sayısı	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	33
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	26.512
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	6.702

2018 1. çeyrek itibarıyla GYO Piyasa Değeri, 26,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Dolar bazlı değer 6,7 milyar Dolar ile geçen senenin aynı çeyreğine göre dolar bazında düşüş göstermiştir.

Kaynak:SPK
Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır. SPK'nın açıkladığı raporda Q2 verisi 30 Temmuz 2018 itibarı ile yayınlanmamıştır. Sadece Q1 2018 yayınlanmıştır.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	1.338.263.952	406.640.000
2	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	4.263.246.421	1.427.904.942
3	AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	262.224.080	734.100.800
4	ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	951.077.652	506.125.731
5	ATA GAYRİMENKUL Y.O.	95.561.301	95.000.000
6	ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	389.470.204	311.080.000
7	AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	159.462.412	113.040.000
8	DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	439.888.690	159.500.000
9	DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.158.957.471	1.035.864.292
10	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	21.901.718.000	9.614.000.000
11	HALK GAYRİMENKUL Y.O.	2.425.042.804	738.000.000
12	İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	8.706.416	21.600.000
13	İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.480.537.118	1.227.200.000
14	KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	1.884.646.664	436.480.000
15	KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	110.784.083	102.960.000
16	MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	507.879.764	119.900.000
17	MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	245.030.232	251.550.000
18	NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	1.825.247.104	408.800.000
19	ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	2.596.866.397	625.000.000
20	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	551.239.908	999.000.000
21	PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	907.080.365	396.720.000
22	PEKER GAYRİMENKUL Y.O.	657.922.192	166.800.000
23	PERA GAYRİMENKUL Y.O.	164.989.165	80.190.000
24	REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.883.021.371	359.160.001
25	SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	452.872.356	203.840.000
26	SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.042.398.925	637.431.205
27	TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	10.876.190.000	2.900.000.000
28	TREND GAYRİMENKUL Y.O.	95.114.551	44.943.750
29	TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	458.938.173	114.000.000
30	VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	1.244.999.875	574.200.000
31	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	83.277.486	94.400.000
32	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	1.999.473.841	1.445.068.800
33	YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	2.082.420.792	162.229.837
	TOPLAM	72.544.549.765	26.512.729.359

Lined writing area consisting of horizontal blue lines.

Lined writing area with 30 horizontal blue lines.

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 info@gyoder.org.tr