

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018
3.Çeyrek Raporu - Sayı: 14



TEB

Katkılarıyla

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2018 3.ÇEYREK RAPORU

Sayı:14, 13 Kasım 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

Sektöre Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Ülkemizde görülen ekonomik dalgalanmanın etkisinin azaltılması ve yeni bir ekonomik dengelenmenin sağlanması amacıyla alınan önlemlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe de etkisi hissedilecektir.

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 3. çeyrek dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri 2018 yılının dördüncü çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %31 oranında azalarak 59,0 puana ulaştı. Böylece 2016 yılından bugüne en düşük değerine inen genel güven endeksi "kötümser" olarak değerlendirildi. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre %23 azalışla 75,0 olarak ölçüldü. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinin azaldığı söylenebilir. 2018 yılı üçüncü

çeyrek döneminde döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki artış nedeniyle finansmana erişimin hem şirketler hem de tüketiciler açısından daha maliyetli hale gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiş, gelecek beklentilerini daha kötümser noktaya taşımıştır.

Diğer taraftan, 2018 yılı 3. 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 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %8,5 düzeyine, 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekmektedir.

Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ikinci çeyreğinde %51,5 dolayında oluştu. Bu rakam bir önceki çeyrek dönemde ise %26,4 düzeyindeydi. Senetli satışların hızlı artışında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş şeklinde düşünülebilir. 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeks değerleri incelendiğinde ise endeks değerinin 100 baz değerinin altında olduğu, konut kredi faizlerinin yüksekliği nedeniyle de geçen döneme göre konut alımlarının ortalama 17 puan zorlaştığı söylenebilir.

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 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 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) 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 üçüncü çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

Arz ve Talepte Dengelenme Eğilimi

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. Dengelenme süreci hem arz tarafında yaşanan maliyet, satış, kaynak kullanımı gibi etkiler nedeniyle görülmekteyken talep yanlı ise faiz, kur, talep ertelenmesi, gibi nedenler ağırlıkta görülmektedir.

Ülkemizde satışlar belli bir eğilimi korusa da bazı dönemlerde talebin öne çekilmesi bazı dönemlerde ise ertelenmesi durumları da yaşanabilmektedir. Özellikle 2010-2016 yılları arası konut talebi çok canlı olarak öne çekilme izlenimini de vermiştir. 2016' dan sonra ise öne çekilen talebin yarattığı nispi zayıflama ve alımı erteleme isteği daha çok görülür olmuştur.

2018 yılı Ocak- Ekim döneminde Türkiye genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir.

Kampanyalar

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.

Eylül ayı itibarıyla Emlak Konut GYO liderliğinde başlatılan 'Türkiye İçin Kazanç Vakti' kampanyası da oldukça ilgi

görmüştür. Konut kredisi oranlarının yüksek olması yüklenicilerin yaptığı kampanyaların daha çok talep görmesine neden olmuştur.

Türk konut piyasası ile diğer gayrimenkul piyasaları yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başlamıştır. Fiyatlarda görülen dalgalanmalar her varlıkta olabilecek dalgalanmalar olarak nitelendirilebilir. Özellikle konut fiyatlarında görülen düzeltme balon oluşumunu engelleyerek piyasanın etkinleşmesine zemin hazırlamıştır. Fiyatlamada makroekonomik gelişmeler, beklentiler ve risk algısı da etkili olmaktadır.

Yabancıya Konut Satışları

Son bir yıllık süreçte kurda yaşanan keskin artış yabancı konut alıcıları için ülkemizi oldukça ucuz bir konuma getirmiştir. 2017 yılı Ocak-Eylül ayları arasında toplam 15.241 adet konut yabancılara satılırken, il bazında en fazla satış İstanbul da 5.331 adet ile gerçekleşmiştir. İstanbul'u sırasıyla Antalya 3.373 ve Bursa 1.023 adet ile takip etmiştir. 2018 yılı aynı dönemde ise toplam satış 24.155 adet olarak oldukça yüksek bir artış göstermiştir. İl bazında satışlara baktığımızda ise İstanbul 7.895 adet ile liderliğini sürdürürken en fazla satış yapılan diğer illerimiz Antalya 5.237 ve Bursa 1.719 adetle takip etmiştir.

Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 Milyar ABD Dolarından 10 Milyar ABD Dolarına çıkması oldukça yüksek bir olasılık görünmektedir.

Enflasyon ve Faizlerin Satışlar Üzerindeki Etkileri

Tüik tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine(TÜFE) baktığımızda 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,52 oranında artmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise aynı dönemde yüzde 46,15 oranında yükselmiştir. Enflasyon türlerine göre gayrimenkul talebi üzerinde iki tip etki görülmektedir. Birincisi maliyetlerin

artmasına bağlı olarak fiyatların yükselmesi, ikincisi de tüketicilerin taleplerini etkileyen belirsizlik algısının artmasıdır. Açıklanan enflasyon ile topyekûn mücadele programı ile para politikası kararlarının uygulanmasını yaratacağı olumlu sonuçlara bağlı olarak gerileme etkisi önümüzdeki dönemde görülebilir.

Döviz kurumdaki dalgalanma ve buna bağlı uygulanan sıkı para politikası ile ABD Merkez Bankasının(Fed) hızlı bir faiz artırma sürecinde olması Türk Lirası faizlerini de istenmeyen noktalara çıkarmıştır. Faizlerin artması üreticilerin maliyetlerini ve likidite dengesini bozarken tüketicilerinde kredi talebini oldukça olumsuz yönde etkilemiştir.

İmar Barışı Sürecinin İyileştirilmesi

İmar barışında kapsamın daha netleştirilmesi gerekmektedir. Ülkemizin en önemli sorunu 'iskânsız' yapılar olduğundan en azından 'kat irtifakı' olan bağımsız bölümlerin münferiden ve iskânlı yapılara göre %50 daha fazla ödeyerek imar barışından yararlanmasının sağlanması gelirleri önemli ölçüde arttıracaktır.

Hali hazırdaki uygulamada başvuruların düşük olmasının temel nedenlerinden birisi de 'irtifaklı yapıların' imar barışında taşınmazın tamamı için oldukça yüksek harç ödeme zorunludur. İskânlı ama imara aykırı yapılarda belirlenen harçların düşük olması başvuruların daha yüksek olmasını sağlamıştır.

Diğer yandan Belediyelerin imar barışı ve süreci ile ilgili oldukça isteksiz davranmaları hatta düzenleme boşluklarından yararlanarak cezai işlemler yapmaları imar barışının istenilen ölçüde başarıya ulaşmasını engellemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Sürdürülebilir Büyüme İçin Öneriler

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir.

Söz konusu amaçla;

■ Emlak Bankasının sektöre özgü özel çözümler üretebilecek bir banka yapısına dönüştürülmesi yararlı olacaktır. Bu amaçla yurt dışında örneği olan ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabilecek ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabilecek bir alt yapıyı taşıması yerinde olacaktır.

■ Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği bulunmaktadır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile çözülebilir.

■ Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikinci elin de gelişmesini sağlayacaktır.

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

■ 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

“Sektörün gelecekte de var olacağını kanıtlamak gerek!...”

Geleceği tahmin etmek ne kadar zor ise, gelecek ile ilgili araştırmacılara kaynak teşkil edecek bir çalışmayı ortaya koymak aynı derecede zor bir görev.

Yalın Alpay ile birlikte yazdığımız “Olaylarla Türkiye Ekonomisi” adlı kitapta, Türkiye Ekonomisinin 100 yıla yakın verdiği mücadeleleri incelemiştik. Kitabı okuyanlar tarafından, Tarım ve Sanayi konusunda ilerleme kaydetmeye çalışırken, ekonominin hizmet ağırlıklı bir hale dönüşmesi mutlaka fark edilmiştir.

Geride bıraktığımız dönemde 2023 ve 2071 olarak iki adet vizyon yaklaşımının Türkiye’de oluşturulduğunu biliyoruz. Bugün Dünya 2050’ye kadar sağlıklı bir projeksiyon yapmak peşindeyken, ülkemiz Anadolu’ya girdiğimiz Malazgirt Zaferi’nden 1.000 yıl sonrası için bir vizyon belgesi ortaya koymaya çalışıyor.

TİM’in (Türkiye İhracatçıları Meclisi) 2023 ihracat vizyonu bu konuda bize ışık tutar nitelikte. Her ne kadar bugün ihracatta ilk 10 sırada olan sektörler 2023 yılında da ilk 10’da gözükselerde, uzay ve havacılık, nanoteknoloji, tıbbi hassas optik aletler, malzeme teknolojileri, hastane ekipmanları gibi yüksek katma değer sağlayacak sektörlerden birinin 12. sıraya yerleşeceği konusunda bir beklenti var.

Ancak, planın hazırlanmaya başladığı 2008-2010 döneminden bu yana ortaya çıkan gelişmeler Dünya Ticaretinde ciddi bir yavaşlama sonucunu yaratırken, Orta Doğu’daki istikrarsızlıklar ve AB Ekonomilerinde yaşanan darboğazlar Türkiye İhracatının da gerilemesine sebep oldu. Bu satırları yazdığımız 2018 yılında hala 2014 yılının ihracat rakamlarını geçmeye çalışıyoruz.

İnşaat faaliyetleri ve Gayrimenkul Sektörü bu çalışmalarda sürekli olarak hesaplamalar haricinde tutuluyor. Adeta mahallede sürekli yardımımıza koşan ama hayat tarzını sevmeydiğimiz abi ya da ablalar gibi davranıyoruz. Türkiye’nin bir Sanayi değil ama İnşaat Ülkesi olduğunu söyleyerek kınayanlar da var. Bunu da tuhaf buluyorum açıkçası. Çünkü Türkiye’nin gerçeklerini bilmeden konuşuyorlar.

“Raporlar önemli ama resmi istatistik gerekiyor..”

Görülüyor ki, eldeki rakamlara bakarak bir gelecek vizyonu çizilebilir sadece iktisat bilimiyle başarılacak bir görev değil. Siyasi, sosyolojik, demografik ve teknolojik gelişmelerin hızı da böyle bir vizyon belgesini hazırlarken dikkate alınması gereken konular olmakta.

Bir gelecek vizyonu hazırlanırken, pergelin ucunu nereye batırdığımız önemlidir. Biz buna “referans noktası” deriz. Mümkün merteye referans noktasının sürekli değişkenlik arz etmeye yatkın bir özelliği olmamalıdır. Örneğin, teknolojik gelişim bir referans noktası olarak seçilirse gelecek öngörülerinde önemli hatalar çıkabilir. Çünkü teknolojik gelişmeler ucu açık ve düşünüldüğünden daha hızlı gelişen bir özelliğe sahiptir.

Benzer şekilde parasal gelişmeler, ekonomik büyüme hızları ve diğer iktisadi faktörleri de dikkate aldığımızda öngörülerde gerçekleştirmelerden önemli sapmalar meydana gelmektedir.

Bir örnek vermek gerekirse, Türkiye’nin Milli Gelirinin Dünya’daki payı 1985 yılında %1.3 iken, 2015 yılında da bu payın neredeyse aynı oranda kalmasının yanında, gelişmekte olan ülkeler içindeki payının aynı dönemde %3.6’dan %2.4’e düşmüş olması, gelecek tahminleri yapanlar için en baştan moral bozucu olabilir. Ayrıca, 2010 yılından beri Türkiye’nin “Dünyanın ilk 15 sanayi ülkesi” sırlamasından da çıkmış olduğu göz önüne alınırsa, iş daha da zorlaşıyor diyebiliriz.

TİM Başkanı Sn. İsmail Güllü’nün makul bir zaman içinde yeni bir “İhracat Stratejik Planı” için kolları sıvamasını bekliyoruz. Benzer şekilde devlet organlarının güncel gerçekler çerçevesinde hedefleri revize etmesi de elzem gözüküyor. “

Diğer taraftan GYODER’in de mutlaka öne çıkıp sektörle alakalı “biz de varız ve iyi ki de varız” demesi gerekiyor. Ben de Almanlar, Güney Koreliler hatta Amerikalılar gibi büyümek isterim. O ayrı mesele. Ancak, oralarda sektörler dengeli şekilde dağılmış. Kimseyi de sanayicilikten soğutmamışlar. İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründekilere saygı duyuluyor. Çünkü Katma Değerin oluştuğunu ispat etmişler.

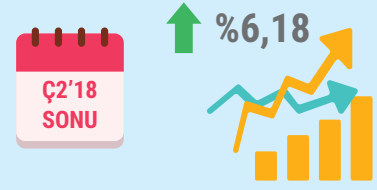
Bence sektörlerin kanaat liderleri Türkiye’ye ne kadar katma değer oluşturduklarını, gelecekte de var olduklarını ve insan kaynağının gelişimi adına neler yaptıklarını gösteren belgeleri kamuoyuna paylaşmak üzere hazırlasınlar. Hiçbir sektör için doyurucu istatistik bulamıyoruz. Derneklerin üyeleri için hazırladığı raporlar az çok bir ışık tutuyor ama araştırmacılar için gerekli olan, kabul edilmiş standartlarda yapılan çalışmalar.

GYODER’in sektörle ilgili fiyat endekslerinde olduğu gibi, enerji verimliliğinden konut stokunun standartlara göre dağılımına hatta demografik değerlendirmelere kadar TCMB, Bakanlıklar ve TÜİK’i zorlayıp resmi istatistik hazırlattırması belki de şu ana kadar yaptığı işler kadar önemli bir atılım olacak gibi gözüküyor.

Prof. Dr. Emre Alkin
İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi
Rektör Yardımcısı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

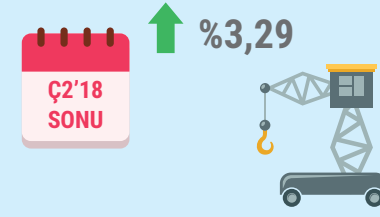


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



İnşaat Sektörü Büyüme*



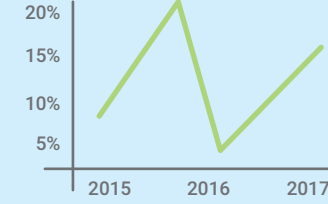
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İşsizlik Oranı

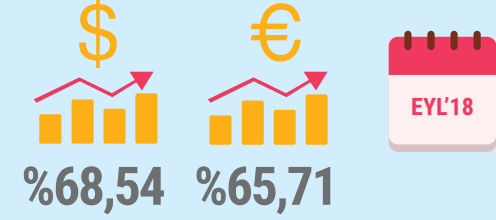


GSYH

1 trilyon 671 milyar 978 milyon TL

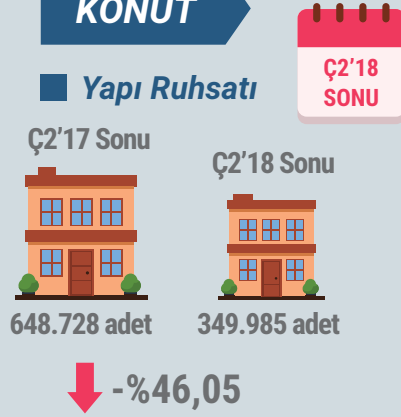


Döviz Kuru Artışı

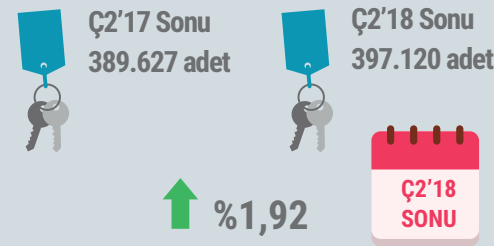


KONUT

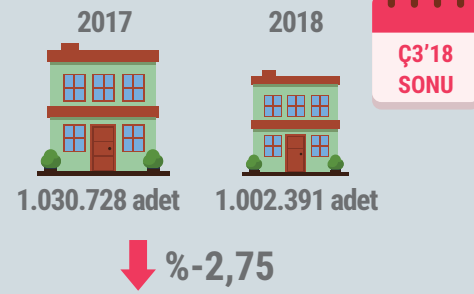
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



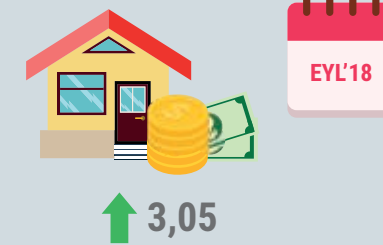
Konut Satışları



Yabancılara Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

%7,22 artış ile 198.059 milyon TL



AVM

Toplam Stok



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi

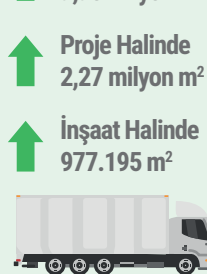


Ziyaretçi Endeksi

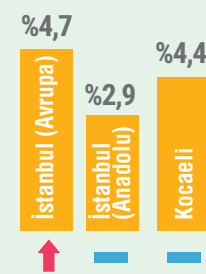


LOJİSTİK

Toplam Stok



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi



GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç2'18)

33 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç2'18) 22,729 milyar TL

XGMYO (EYL'18) 32.342

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



Turizm Geliri

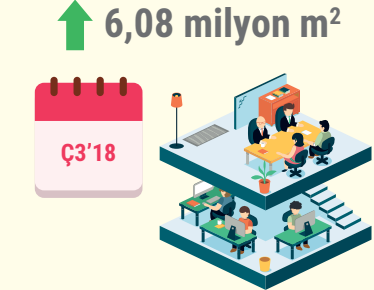


Doluluk Oranları



OFİS

Toplam Stok



Boşluk Oranı

%24,62

Kiralama İşlem Hacmi

Ç3'18 82.178 m²

Birincil Kira

Ç3'18 32\$ / m² / ay

*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte %5,2 büyüdü

Yılının ilk çeyreğinde %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte %5,2 büyüyerek bir miktar ivme kaybetmiştir. Ancak bu oran, söz konusu ivme kaybına rağmen Türkiye'nin uzun dönemli ekonomik büyüme ortalamasının üzerinde kalmıştır. Üçüncü çeyrekte ekonomik büyümenin öncü göstergeleri yavaşlama sinyalini açıkça vermektedir. Sanayi üretim endeksinin üçüncü çeyrek ortalaması (Temmuz ve Ağustos) %3,7 artış oranı ile üretimin hız kestiğini göstermektedir (ilk çeyrek: %10, ikinci çeyrek:%5,2). İkinci çeyrekte 50 seviyesinin altında bir performans gösteren PMI göstergesi üçüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Eylül ayında PMI'nın üretim alt endeksinde 2009 küresel krizi sonrasındaki en düşük seviye görülürken, yeni siparişler alt endeksinde de sert gerileme kaydedilmiştir. Üretimdeki yavaşlamanın önümüzdeki dönemde firmaların istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasında etkili olması muhtemel görünmektedir. Makroekonomik gelişmelerin gecikmeli etkilerinin görüldüğü işsizlik oranı Temmuz ayındaki %10,8 seviyesi ile üçüncü çeyreğe başlangıç yapmıştır. İnşaat ve sanayi sektörleri kaynaklı olarak toplam istihdamda daralma yaşandığı görülmektedir. Hem birinci çeyrek hem de ikinci çeyrek ekonomik büyümesinde etkili olan güçlü iç talep koşulları, enflasyonda yüksek seviyelerin

görülmesinde etkili olmuştur. Öte yandan Mayıs ayında başlayan ve Ağustos ayında hız kazanan TL'deki değer kayıplarının fiyatlara birikimli yansımaları sonrasında, üçüncü çeyrek sonu itibarıyla, tüketici fiyatları enflasyonu %24,5 ile 2001 krizi sonrasında görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Ekim ayı itibarıyla Hazine ve Maliye Bakanlığı Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programını açıklamıştır. Yılsonuna kadar geçerli olması beklenen programın son çeyrek enflasyon verileri üzerinde yukarı yönlü riskleri sınırlayıcı etkisinin olması beklenmektedir. TL'nin değer kaybetmesi ithalat tarafına negatif yansırken ihracatı ise olumlu etkilemiştir. Eylül ayında kümülatif dış ticaret açığında %7,8 oranında azalış gerçekleşmiştir. Azalan dış ticaret açığı cari işlemler hesabına da pozitif katkı vermektedir. Ağustos ayında cari işlemler dengesi 2,6 milyar dolar seviyesinde açıklanmış olup Eylül 2015'ten bu yana ilk kez cari fazla verilmiştir. 12 ay toplamda ise cari açık 51,1 milyar dolara gerilemiştir. Eylül ayında yüksek gelen enflasyon ve TL'de bilhassa Ağustos ayında yaşanan değer kayıpları sonrasında Temmuz ayı toplantısını pas geçen TCMB, 13 Eylül tarihli toplantısında 625 baz puanlık bir artış gerçekleştirmiştir. 25 Ekim tarihli son toplantısında ise Merkez Bankası faiz oranlarını sabit tutma yönünde karar almıştır.

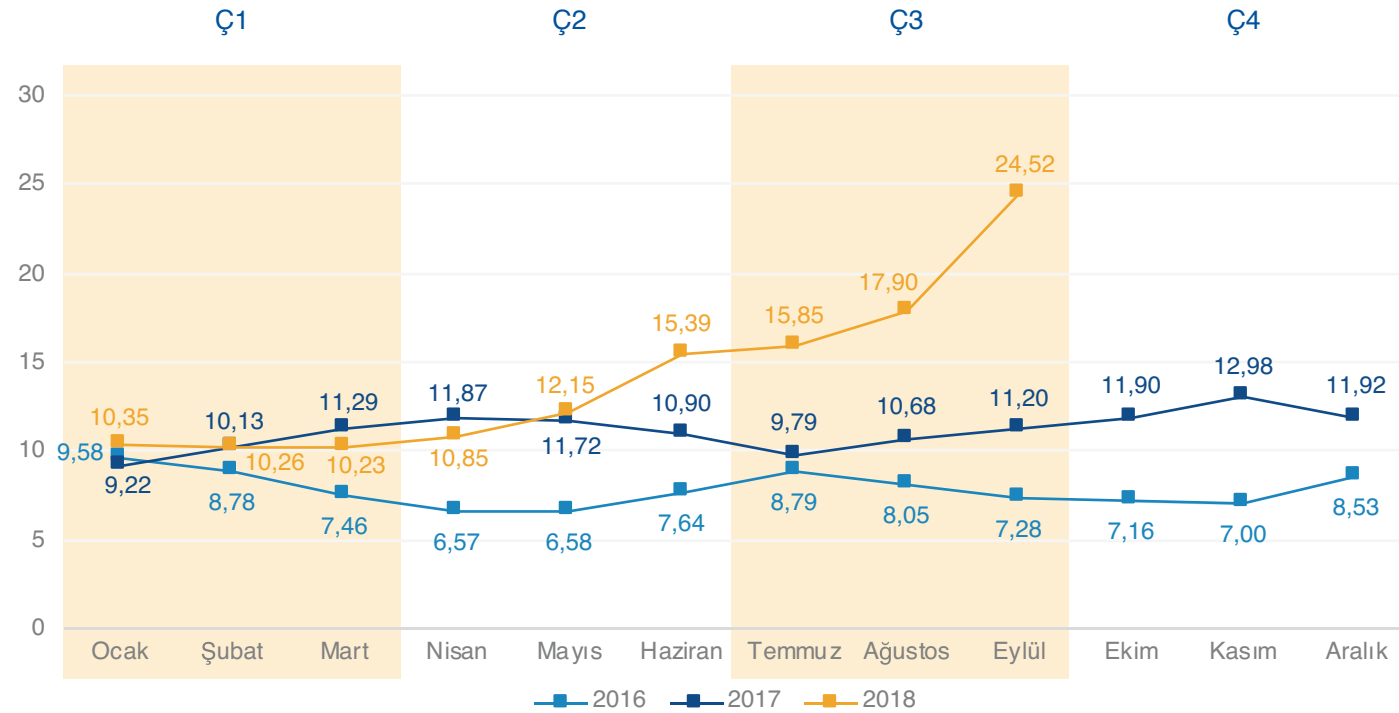
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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*	1.671.978	-	410.885	-	6,18	4,11

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 arttı. Kümülatif olarak baktığımızda 2. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,18 arttı.

Kaynak: TÜİK
Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.
*İlk yarıyıl verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

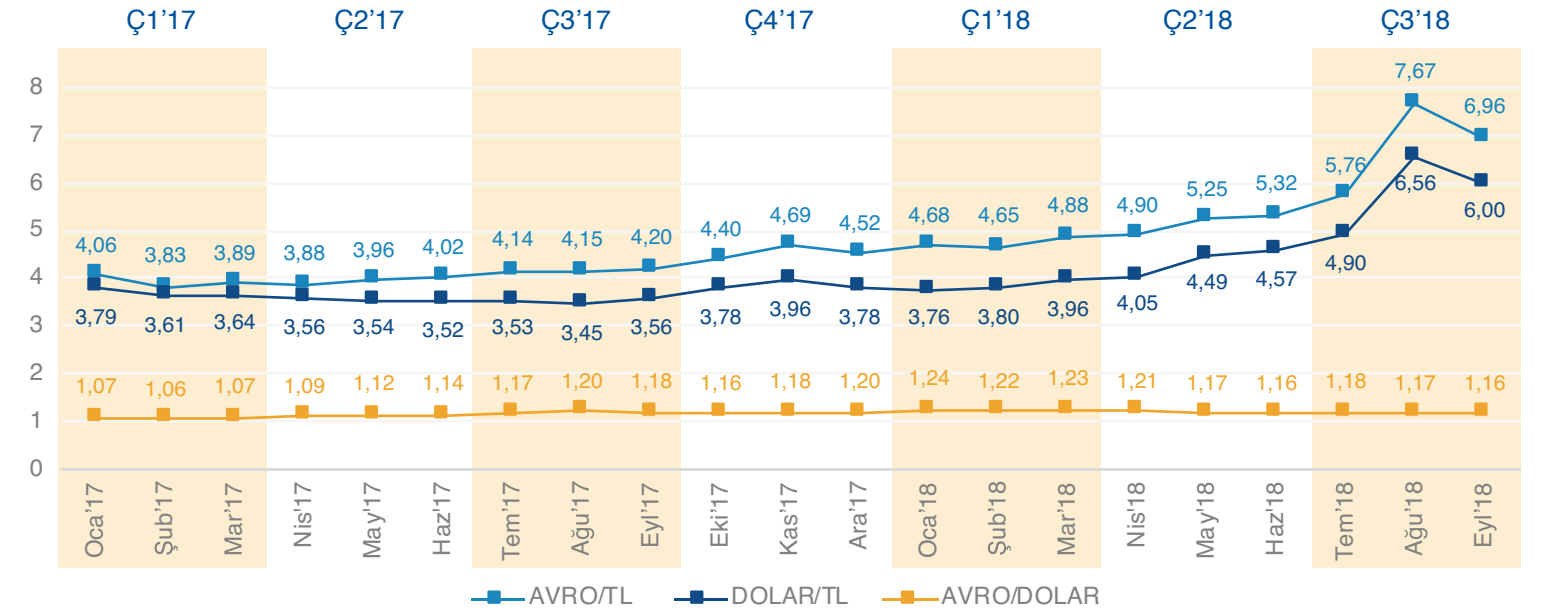
Yıllık Enflasyon*



TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,52 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,75 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



TL'nin Dolar ve Avro karşısındaki değer kaybı devam etmektedir. Yılın 2. çeyreğini 4,57 ile kapatan dolar 2018 eylül ayında 6,00'ya, 2. çeyreği 5,32 ile kapatan Avro ise 6,96'ya yükselmiştir.

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

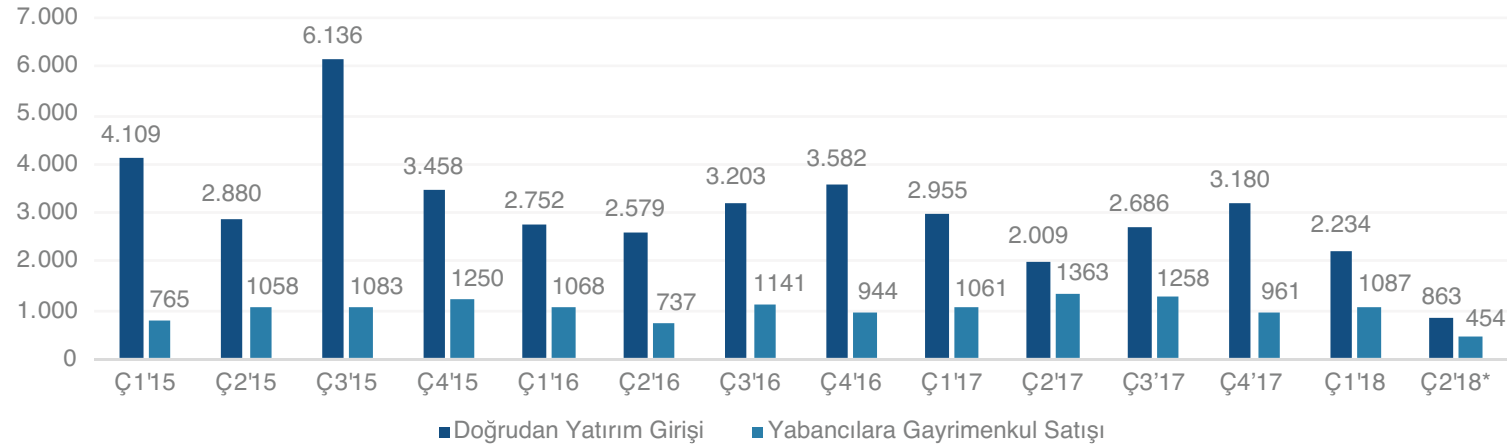
Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

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
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 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 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) 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 yabancılar gayrimenkul satış rakamlarında yaşanan düşüş yıl boyunca devam etmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2018 Nisan verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

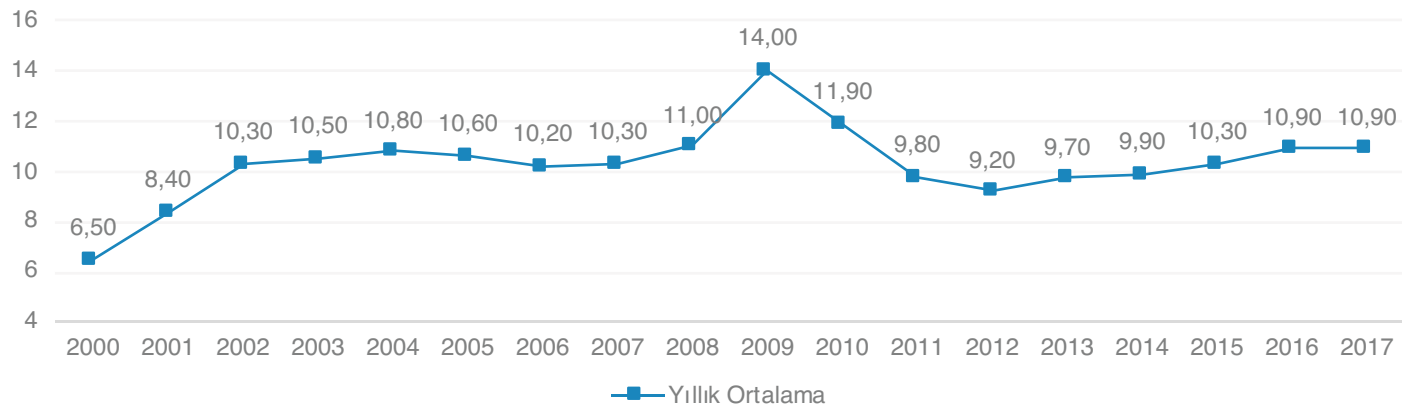
Aylık Ortalama (%)

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	May'18	Haz'18	Tem'18
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	9,70	10,20	10,80

2017 aralık ayı itibari ile %10,40 olan işsizlik oranı, 2018 temmuz 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

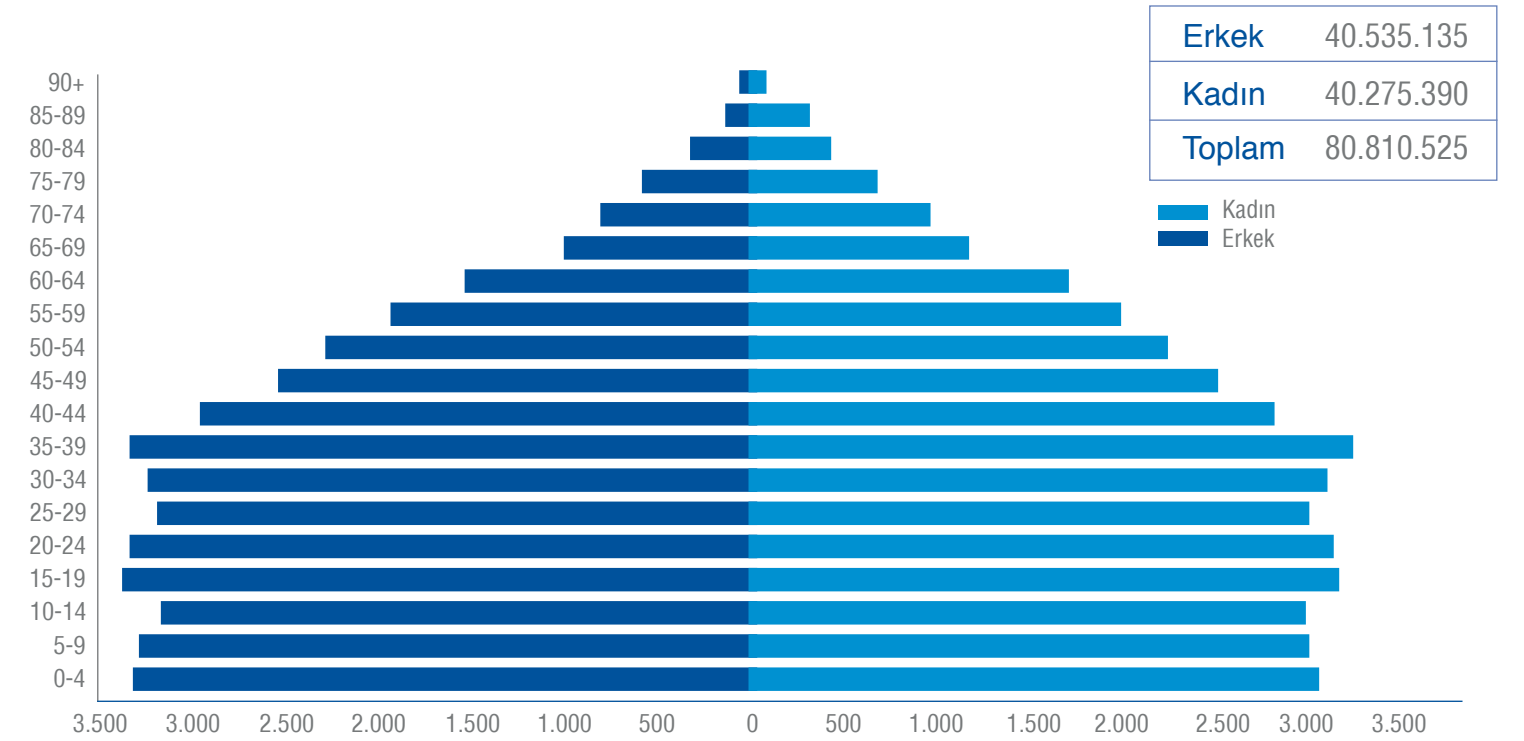
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	2015	2016	2017
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

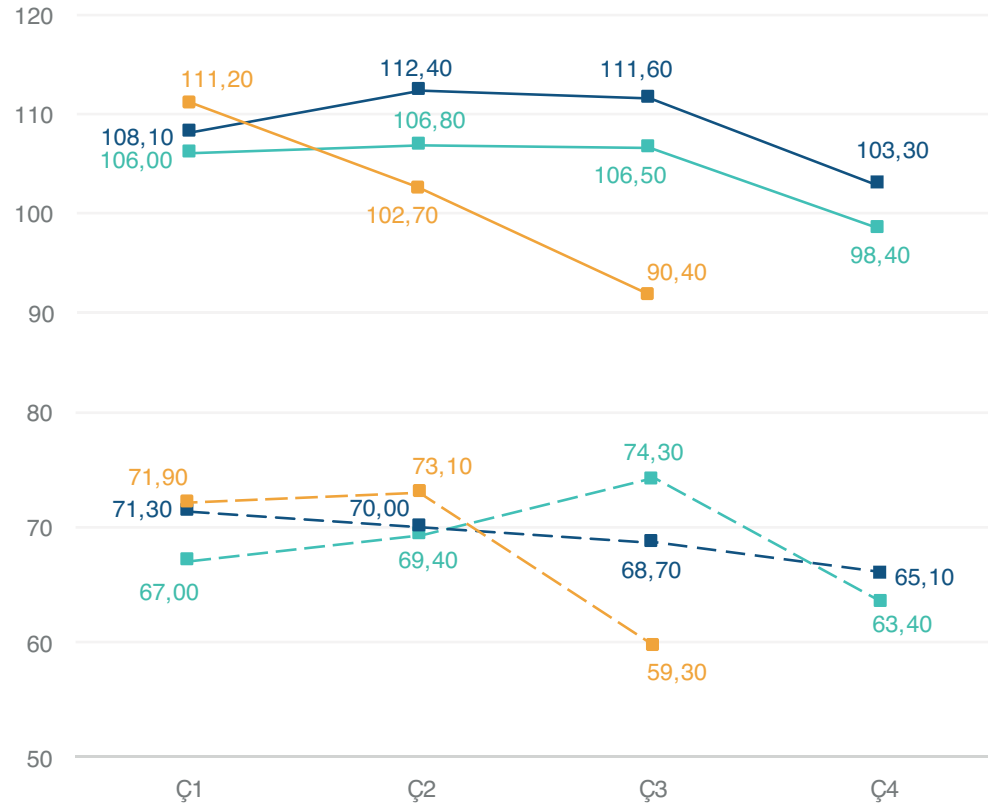
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2017



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

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



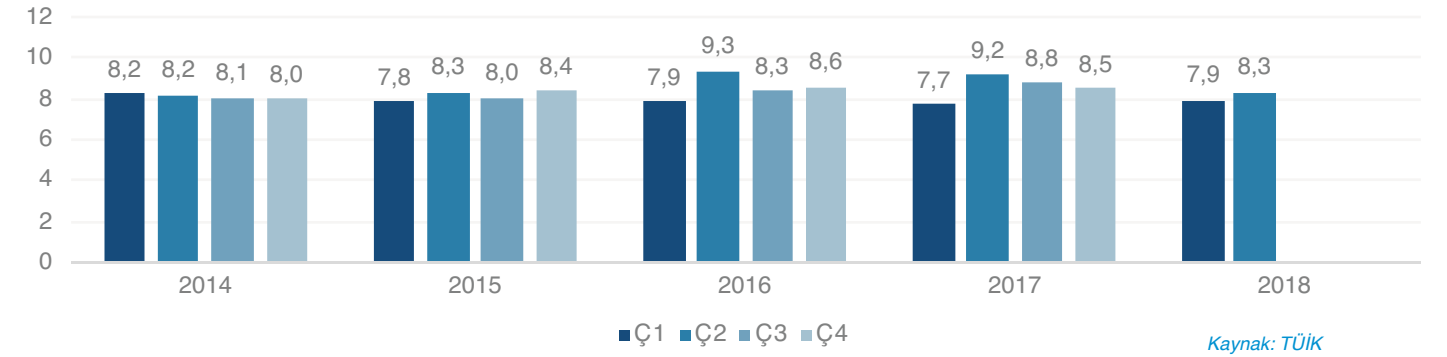
Beklenti Endeksi
Güven Endeksi

— 2018
— 2017
— 2016

Beklenti Endeksi 2018 3. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre düşerek 90,4 seviyesine, Güven Endeksi ise 59,3 seviyelerine gerilemiştir.

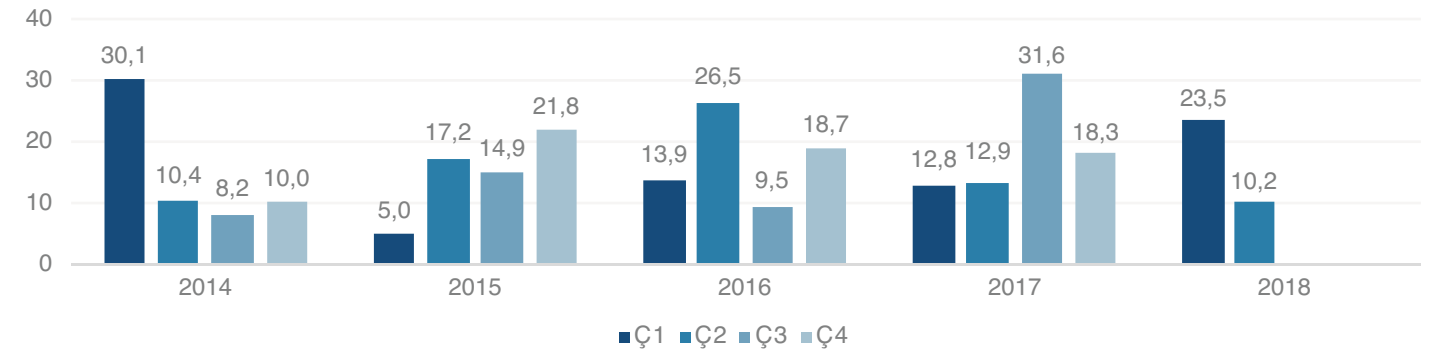
Kaynak: TCMB

GSYH İçindeki Pay (%)



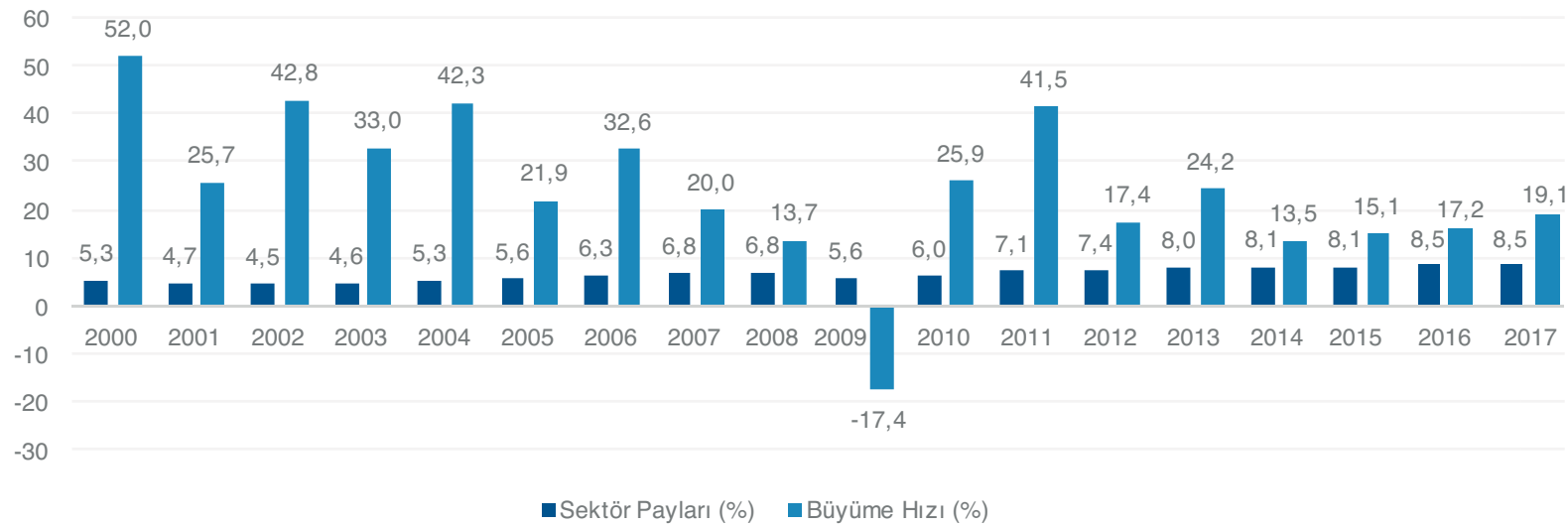
Kaynak: TÜİK

Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

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

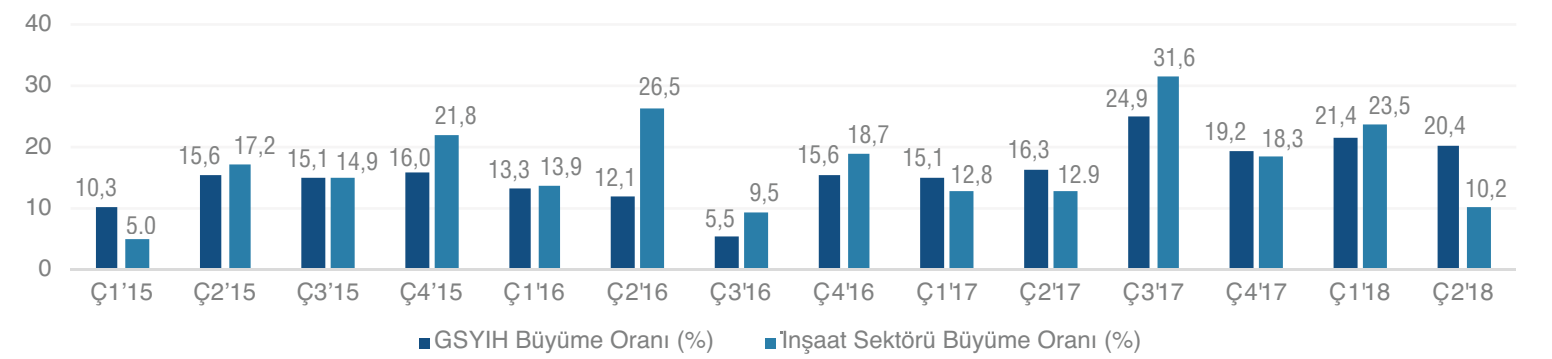


■ Sektör Payları (%) ■ Büyüme Hızı (%)

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2018 2. çeyrek sonunda %8,1 olmuştur. 2018 2. çeyrek sonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %15,92 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %11,7 olmuş, GSYH ise %20,83 büyümüştür.

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

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.



KONUT

2018 yılının ilk 9 ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yabancıya yapılan konut satışları %58,5 arttı

Gayrimenkul sektörü tarafında yılın ilk yarısında en çok konuşulan, inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konular üçüncü çeyrekte de konuşulmaya devam etmiştir.

2018 yılı üçüncü çeyreğinde konut satışlarının, bir önceki çeyreğe göre %4,2 artış, geçen yılın aynı dönemine göre %5,3 düşüş gösterdiği görülmektedir. Kümülatif olarak bakıldığında ise yılın ilk 9 ayı itibarıyla, konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %2,7'lik bir düşüş göstererek 1 milyon 2 bin 391 adet seviyesinde kapanmıştır.

Üçüncü çeyrekte, ipotekli konut satışlarında adet olarak ikinci çeyreğe göre %51,5'lik bir düşüş söz konusu olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendinin devam etmesi ve nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların son bulmasının da etkisiyle, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ikinci çeyrekte %32,9 iken üçüncü çeyrekte %15,3 seviyesine gerilemiştir. 2018 ilk 9 ayı değerlendirildiğinde ise, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %25,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk 9 ayı itibarıyla bu oran yaklaşık %35,2 seviyesinde idi.

İlk kez satılan konutlarda ise adet olarak ikinci çeyreğe kıyasla %4,4'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda

yaklaşık %3,9 seviyesinde artış görülmüştür. Yılın ilk 9 ayı değerlendirildiğinde, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında ilk el satışlarda %2,2, ikinci el satışlarda %3,2 oranında azalma söz konusu olmuştur. İkinci el satış rakamlarının, baz etkisinden ötürü yıl sonlarını içeren son çeyrekler dikkate alınmadığında, toplam satışlardaki oranının %54 - %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 etmiştir. 2018 yılı ikinci çeyreğinde kısıtlı da olsa artış trendine giren konut fiyat endeksi artış oranında üçüncü çeyrek itibarıyla ivme kaybı tekrar kendini göstermeye başlamıştır. Mayıs ayı itibarıyla %10,61 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayı itibarıyla nominalde %9,86 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ülke uyruklarına göre yabancıya yapılan konut satışlarının ise, ikinci çeyreğe göre %89,31, geçen yılın aynı dönemine göre %118,5 oranında artış gösterdiği görülmüştür. 2018 yılının ilk 9 ayında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %58,5 oranında artış gerçekleşmiş olup toplam satışlar içindeki payı yaklaşık %2,4 seviyesine çıkmıştır. Üçüncü çeyrekte, yabancıya yapılan konut satışlarında ilk sırada %31,6 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya yer almıştır.

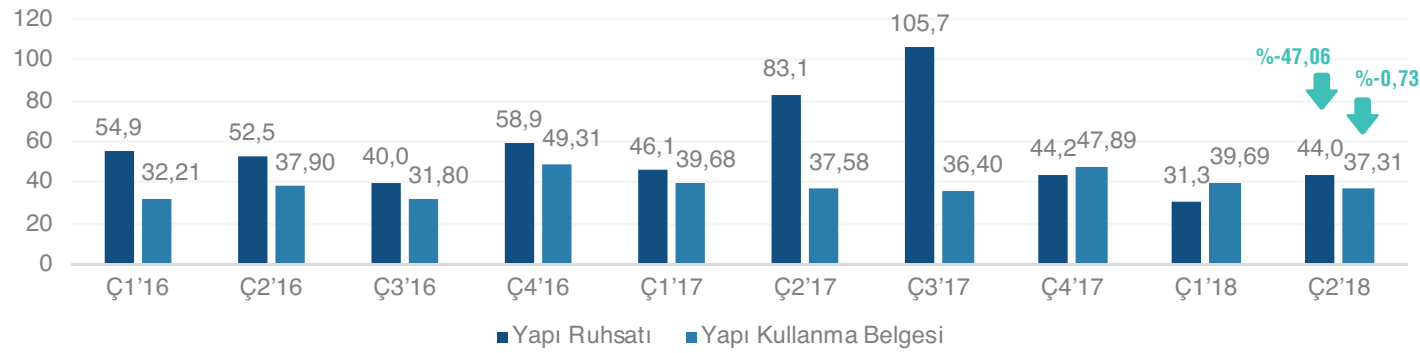
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.795
2017	822.898
Toplam	24.024.074

2018 yılı 2. çeyreği sonu itibarıyla yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı önceki yılın aynı dönemine göre %41,77, yapı kullanma izin belgesi ise %0,34 azalmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %46,05 azalırken, yapı izin belgesi miktarı ise %1,92 oranında artış göstermiştir.

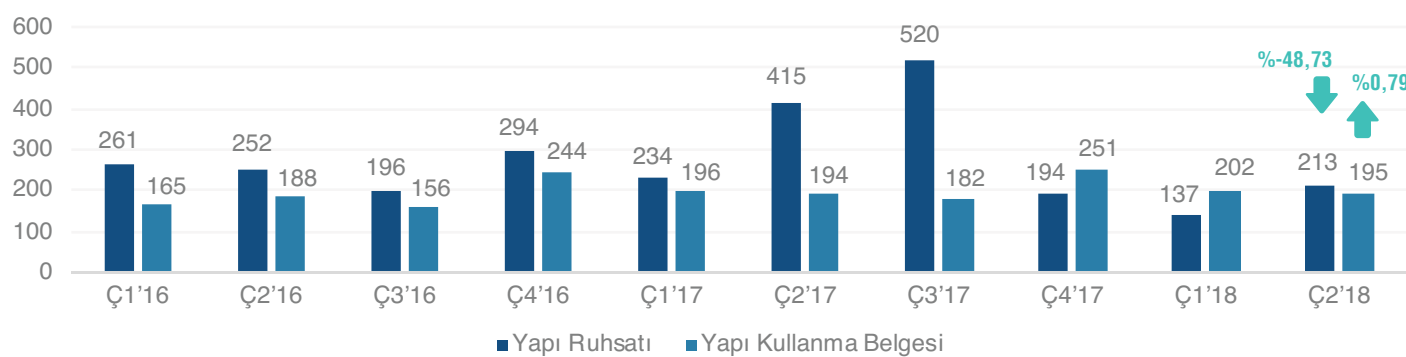
Kaynak: TÜİK
*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı
**2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı

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
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478

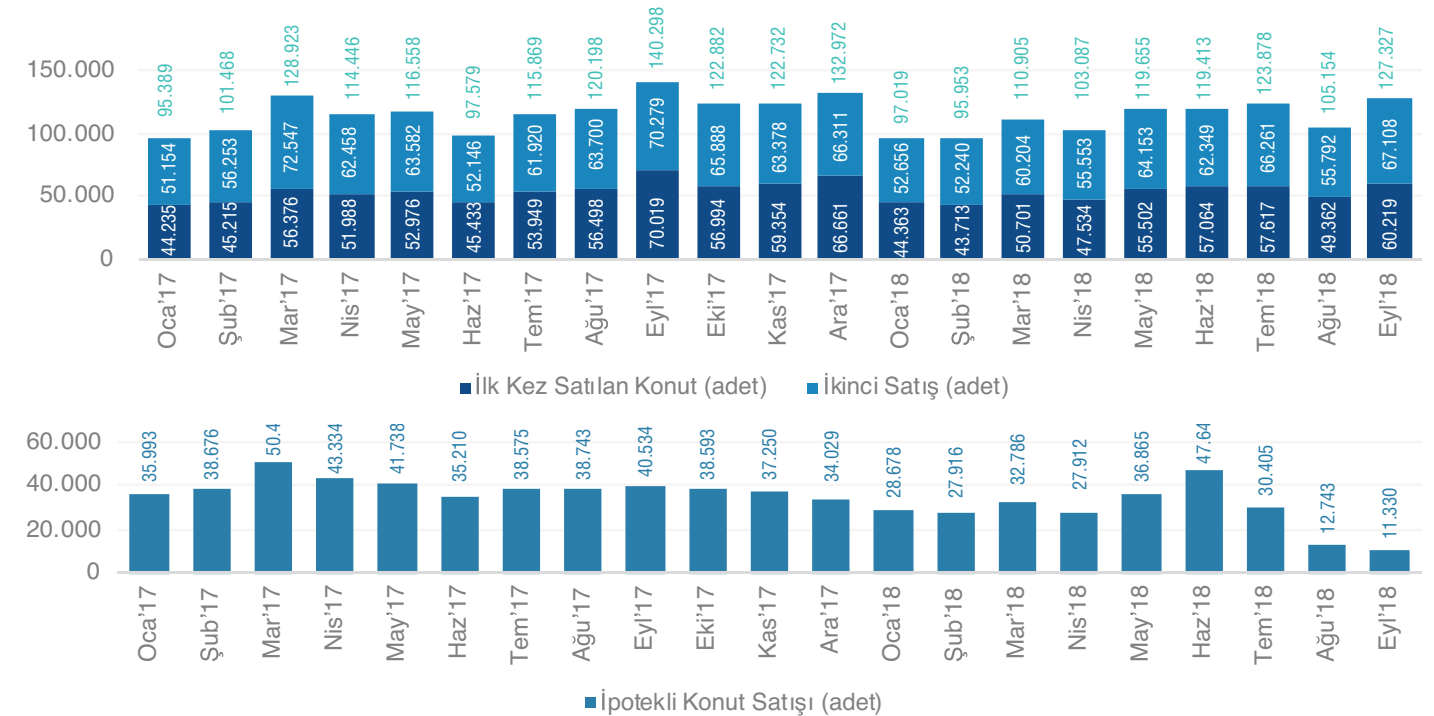
2018 yılı 3. çeyreği sonu itibarıyla önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %2,75 oranında azalmıştır.

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 3. çeyreği sonu itibarıyla ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,23'lük, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %3,20 seviyesinde daralma gerçekleşti.

İpotekli satışlar ise %29,44 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 3. çeyreği sonu itibarıyla %35,24 iken 2018 yılı aynı döneminde %25,57'ye geriledi.

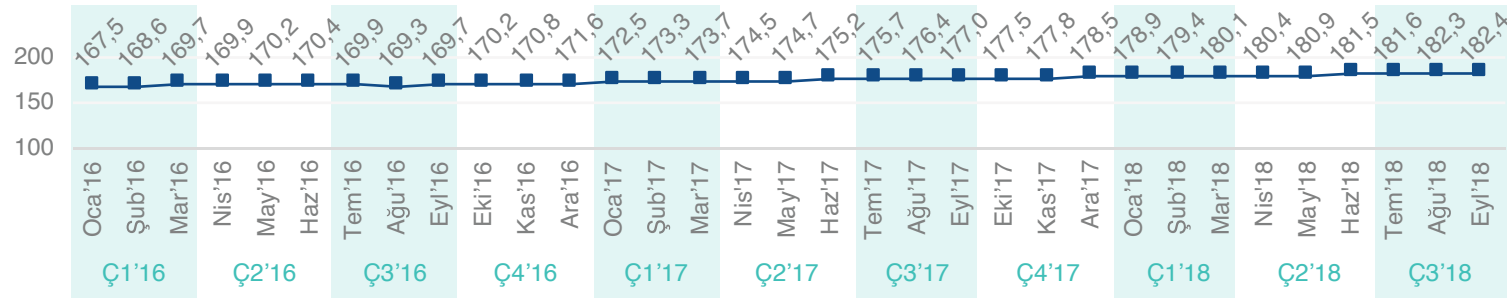
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



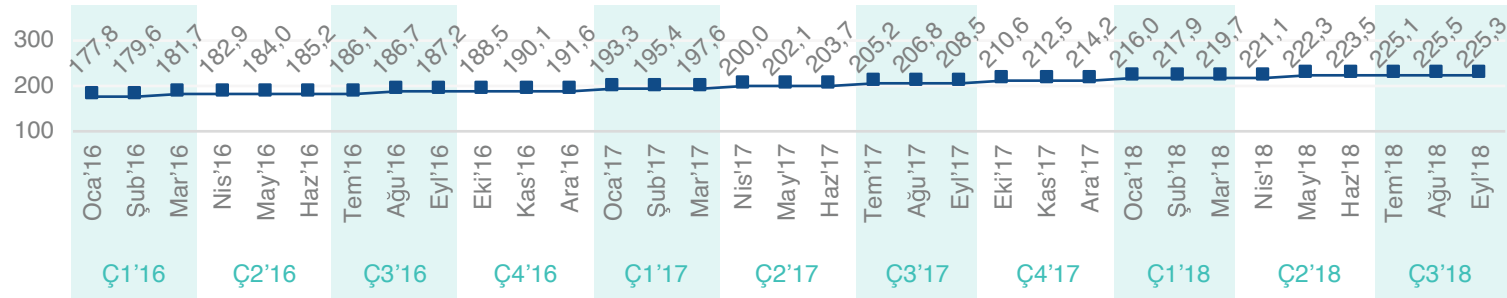
Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



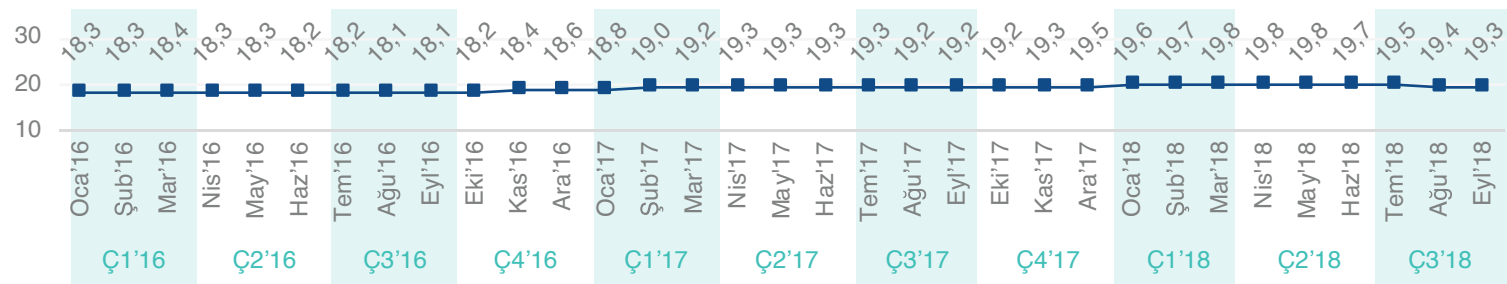
Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



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



Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**



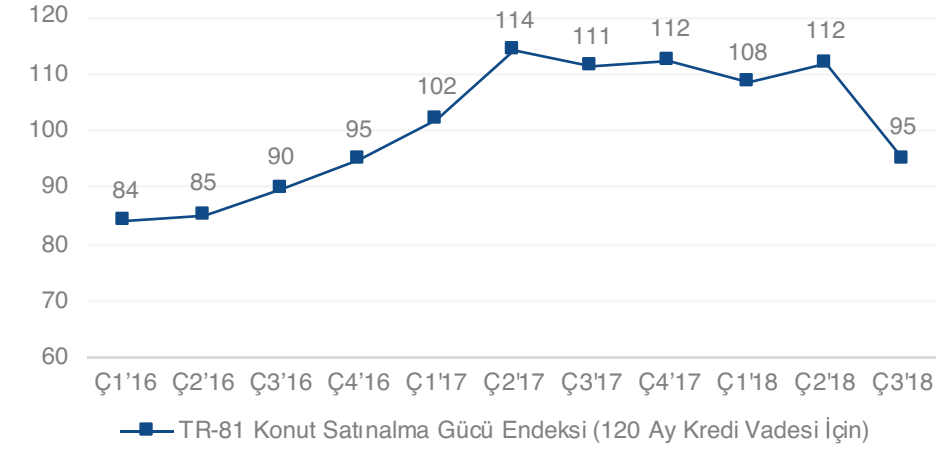
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 eylül ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,05, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,05 oranında gerçekleşmiştir. 3. çeyrek sonu itibariyle kıyaslama yapacak olursak 3. çeyrek sonunda 2. çeyreğe kıyasla 0,50 oranında artış göstermiştir.

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)

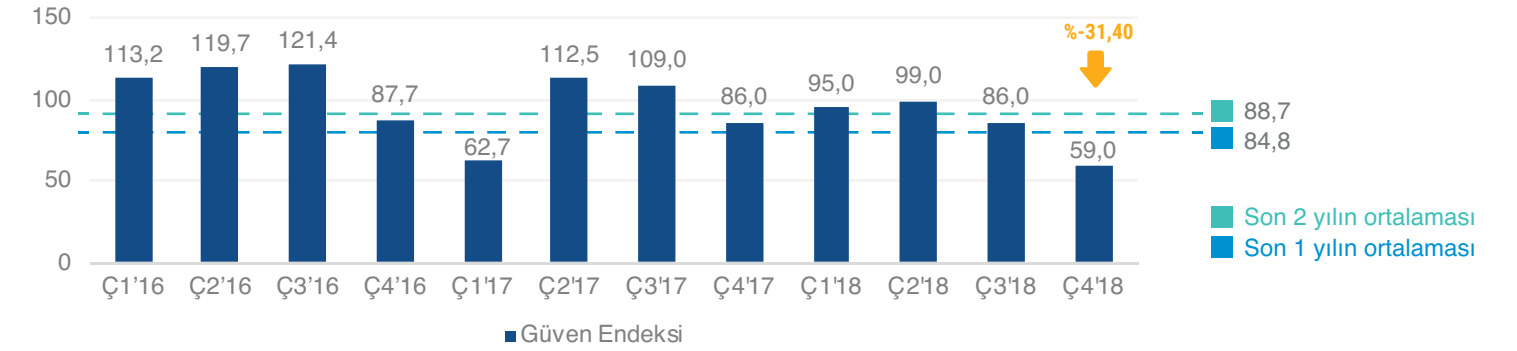


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %15,18 oranında, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %14,57 azalarak 2018 yılı 3. çeyreğinde 95 olmuştur.

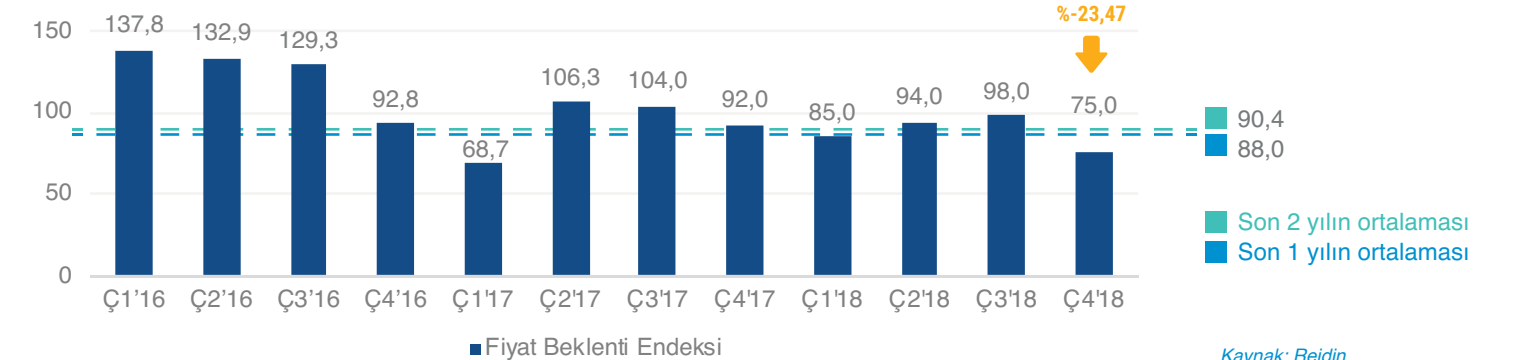
*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini 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

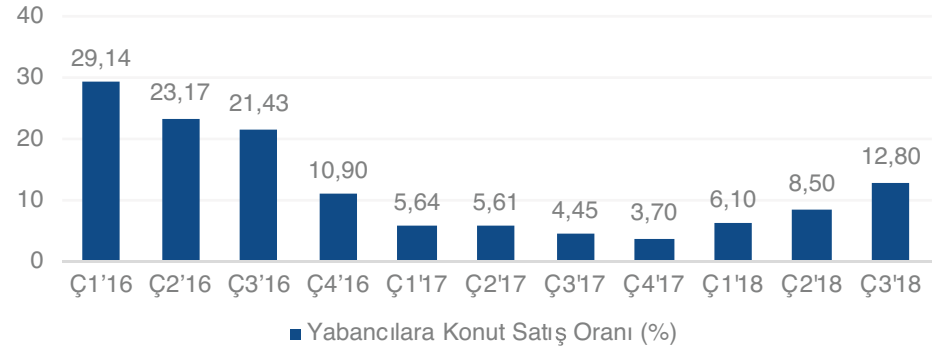


2018'in dördüncü çeyreğinde 59 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 84,8 açıklanırken, 75 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 88,0 açıklanmıştır.



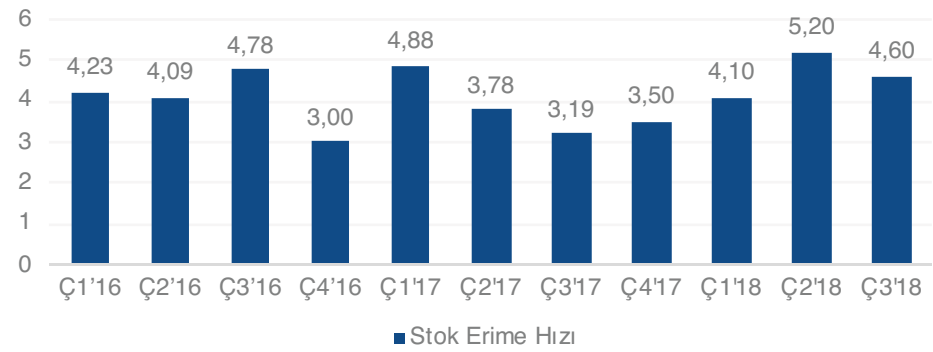
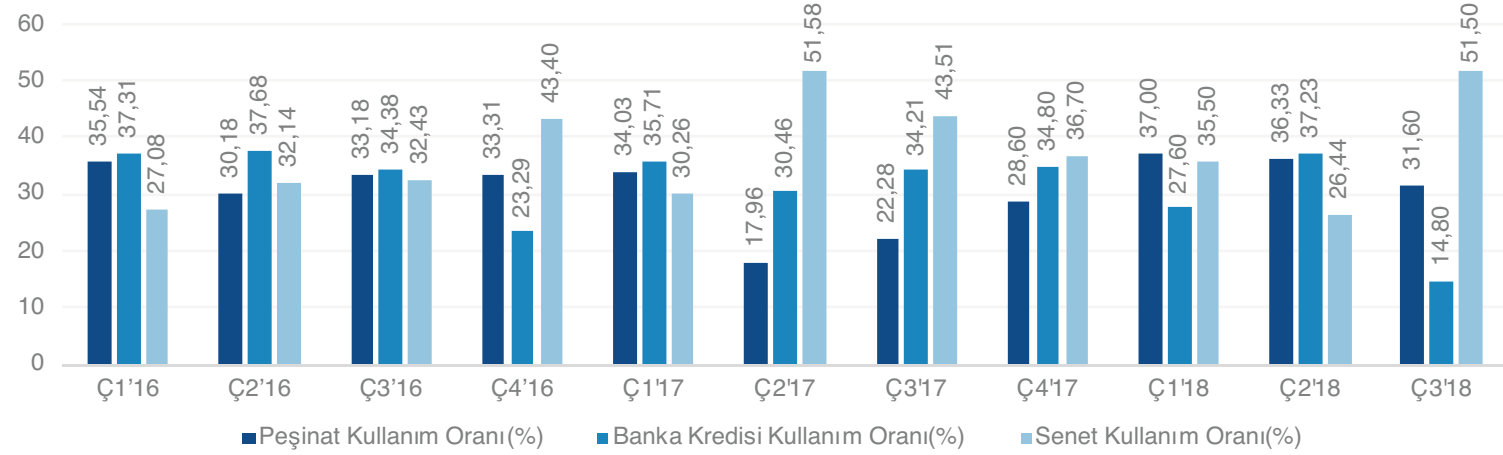
Kaynak: Reidin

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri



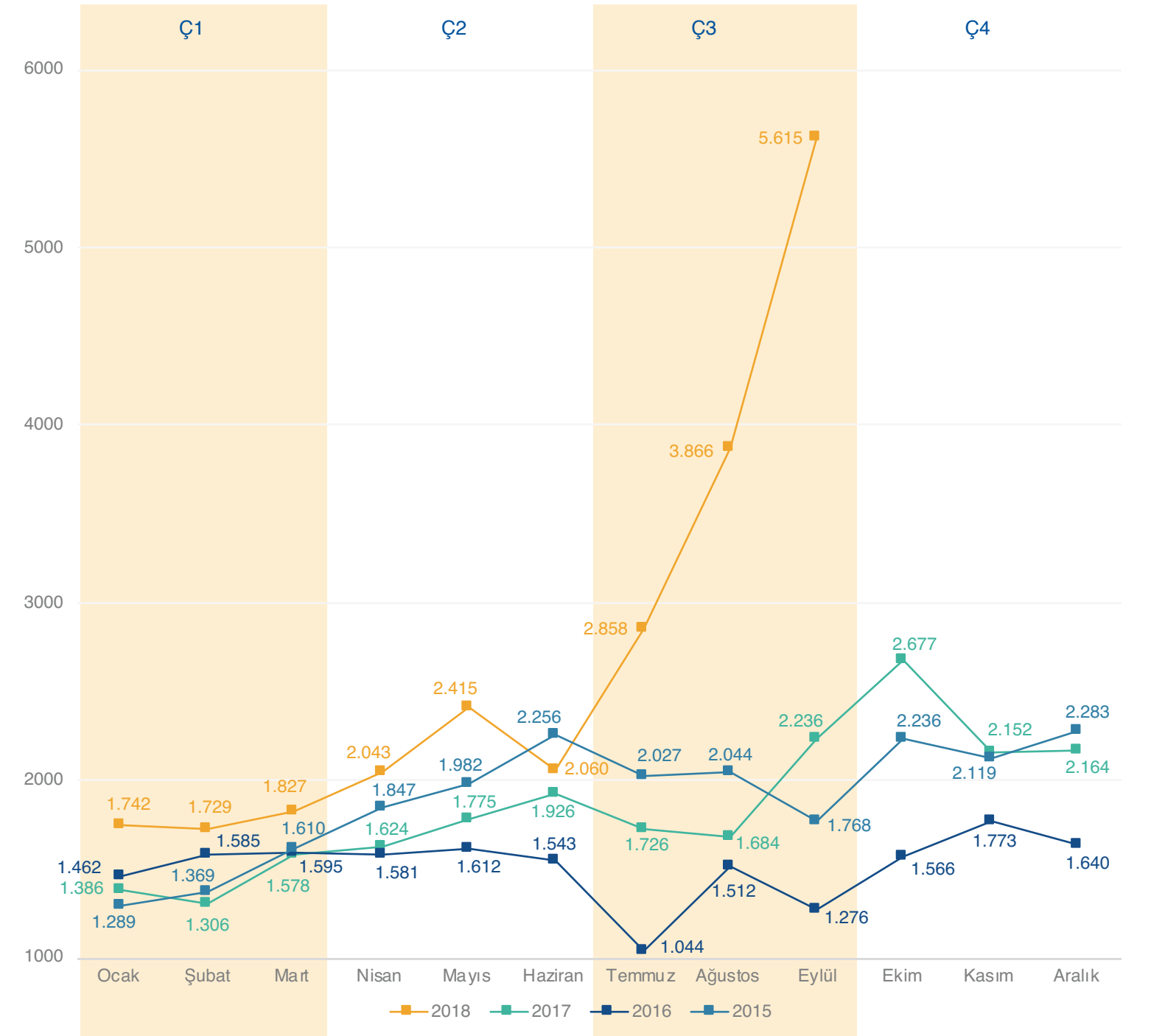
Kaynak: Reidin

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla senet kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 3. çeyrek dönemde stok erime hızı %4,6 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %12,8'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.



Kaynak: Reidin

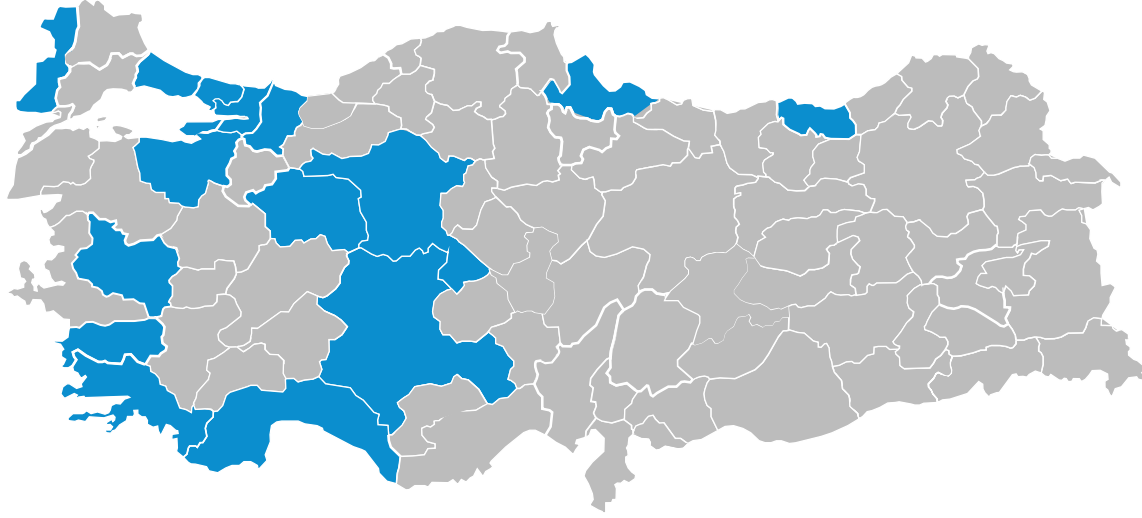
Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %58,49'luk büyümeye ile 24.155 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl



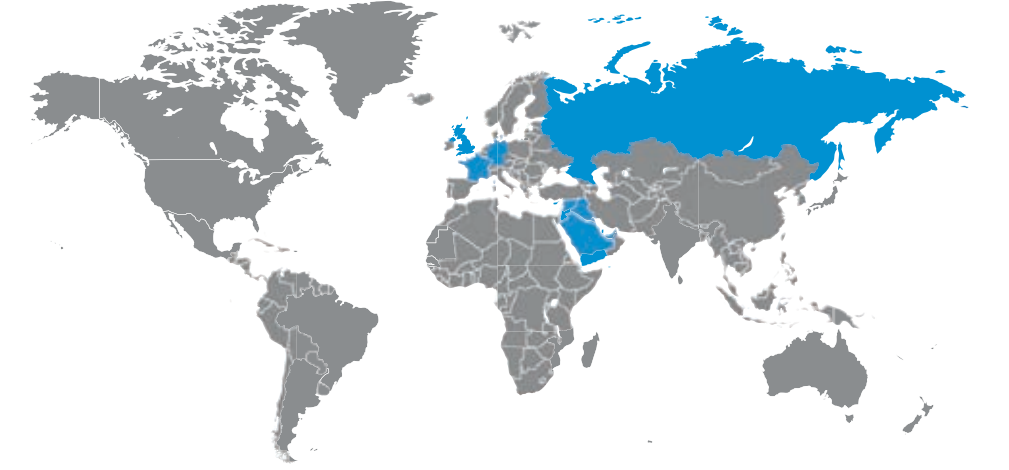
2018 yılı ilk 9 aylık döneminde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Antalya olmuştur. Yabancıların 2017 ilk 9 ay ve 2018 ilk 9 ay tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018'de 2017 yılına göre %128,9 artış, işlem sayısında ise %89,0 artış görülmektedir.

	Ç3'18	Ç3'17			
Ç3'18 Sıralaması (Ç3'17 Sıralaması)	(İlk 9 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 (2) ↑	Antalya	923.679	7.307	560.782	4.123
2 (5) ↑	Kocaeli	768.369	471	182.584	252
3 (1) ↓	İstanbul	648.101	10.260	575.951	5.506
4 (-)	Manisa	503.873	77	5.634	24
5 (3) ↓	Muğla	461.689	1.129	368.296	934
6 (-)	Aydın	398.310	1.410	81.735	790
7 (4) ↓	Bursa	364.748	2.158	239.617	1.282
8 (-)	Eskişehir	312.756	292	46.755	76
9 (-)	Ankara	296.101	1.555	81.770	674
10 (-)	Edirne	282.581	147	18.764	132
- (6)	Samsun	111.572	599	151.202	328
- (7)	Sakarya	279.156	1.009	138.636	487
- (8)	Yalova	204.761	1.792	127.594	889
- (9)	Konya	90.932	268	89.463	130
- (10)	Trabzon	139.685	1.149	85.815	607
	Diğer	1.679.570	3.626	506.337	1.357
	Toplam	7.465.882	33.249	3.260.934	17.591

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.
**Rakamlar 3. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı ilk 9 ayında 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Fransa, Filistin, ve Katar'ın, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



	Ç3'18	Ç3'17			
Ç3'18 Sıralaması (Ç3'17 Sıralaması)	(İlk 9 ay) İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1 (2) ↑	Almanya	1.229.830	2.182	352.747	885
2 (-)	Fransa	667.632	193	26.520	100
3 (1) ↓	Suudi Arabistan	530.833	1.917	400.076	1.485
4 (9) ↑	Ürdün	526.579	1.015	111.330	360
5 (6) ↑	İngiltere	436.984	1.620	175.422	1.000
6 (3) ↓	Irak	406.067	6.030	300.673	2.793
7 (-)	Filistin	285.390	500	86.799	271
8 (10) ↑	Yemen	262.906	546	105.150	236
9 (4) ↓	Kuveyt	255.534	1.619	291.068	1.244
10 (-)	Katar	231.282	544	68.793	191
- (5)	KKTC	110.243	123	180.714	71
- (7)	Rusya Federasyonu	158.477	1.720	140.331	1.161
- (8)	Birleşik Arap Emirlikleri	76.463	256	128.464	268
	Diğer	2.287.659	14.873	892.846	7.474
	Toplam	7.465.882	33.138	3.260.934	17.539
	Körfez Ülkeleri	1.734.300	13.538	1.246.487	6.666
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	23%	41%	38%	38%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.
**Rakamlar 3. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.



KONUT KREDİLERİ

2018 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 198 milyar TL'ye ulaştı

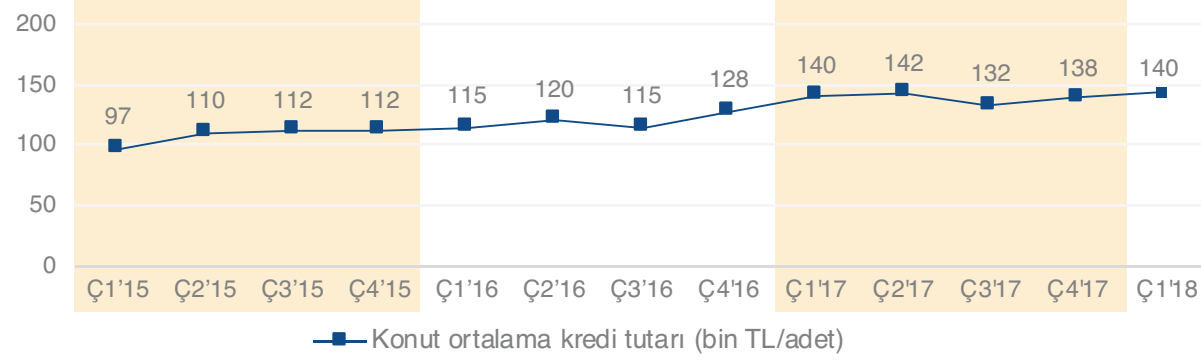
2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren konut kredisi faiz oranları yükseliş trendine girdi. Haziran ayı sonunda %1,03 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı Ağustos ayı sonunda %2,08 seviyesine ulaştı. Ağustos ayı yıllık faiz oranı ise Haziran ayına göre %13 seviyelerinden yaklaşık 15 puan artarak %28 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri Ağustos ayında 419 milyar TL seviyesine ulaştı. Haziran 2018'de %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2018 itibarıyla %47,2 olarak gerçekleşti. Toplam krediler 2,7 trilyon TL tutarına ulaşmışken bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %19,2 oldu. Bu oran 2017 Ağustos ayında %23,9 seviyesindeydi.

2018 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 198 milyar TL'yi aştı. 2017 yıl sonunda %45,6 olan Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %48,2 olarak gerçekleşmiştir. Yerli özel ve yabancı mevduat bankalarının payı ise 2017 yıl sonunda %47,5 seviyesinden 2018 yılı 3.çeyreğinde %45,1 seviyesine gelerek düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı ise 2017 yılı ağustos ayında %0,44 seviyesinde iken 2018 Ağustos ayı itibarıyla %0,43 olarak gerçekleşmiştir.

Kullanılan Konut Kredisi

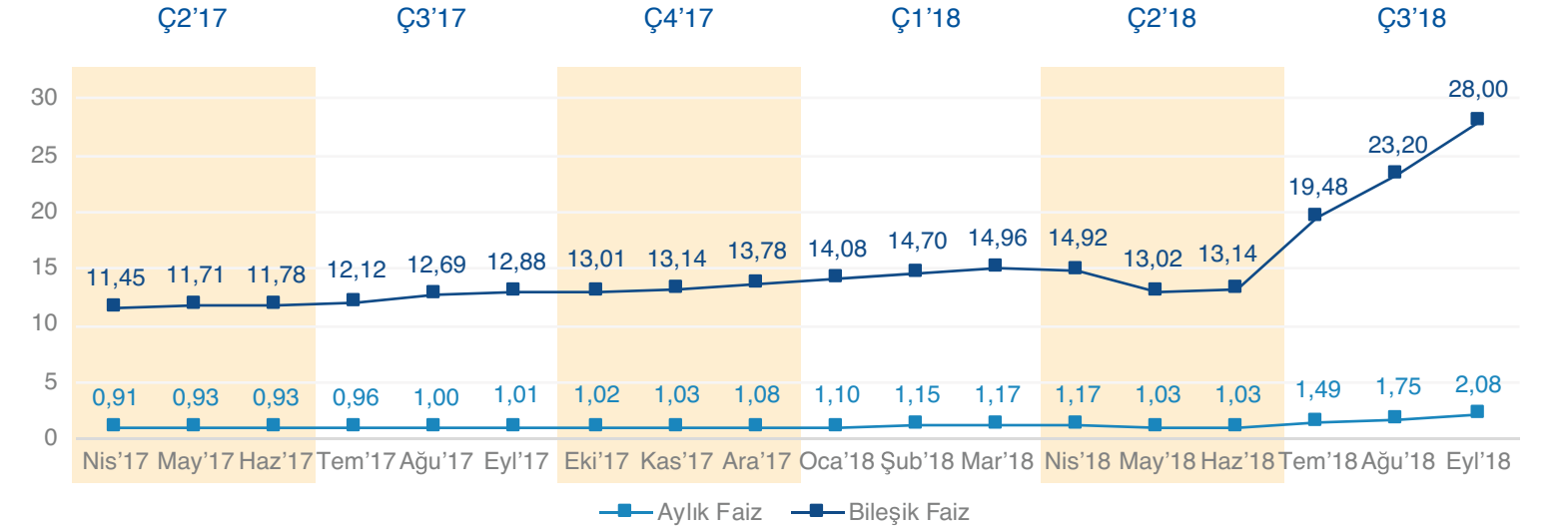
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17	Ç4'17	Ç1'18
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343	15.501	12.713
Kullanılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674	112.592	90.788



2018 yılı 1. çeyrekte kullanılan konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,43 azalarak, 12.713 milyon TL'ye düşmüştür. Ortalama kredi tutarı ise 2018'in 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre aynı kalarak 140.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

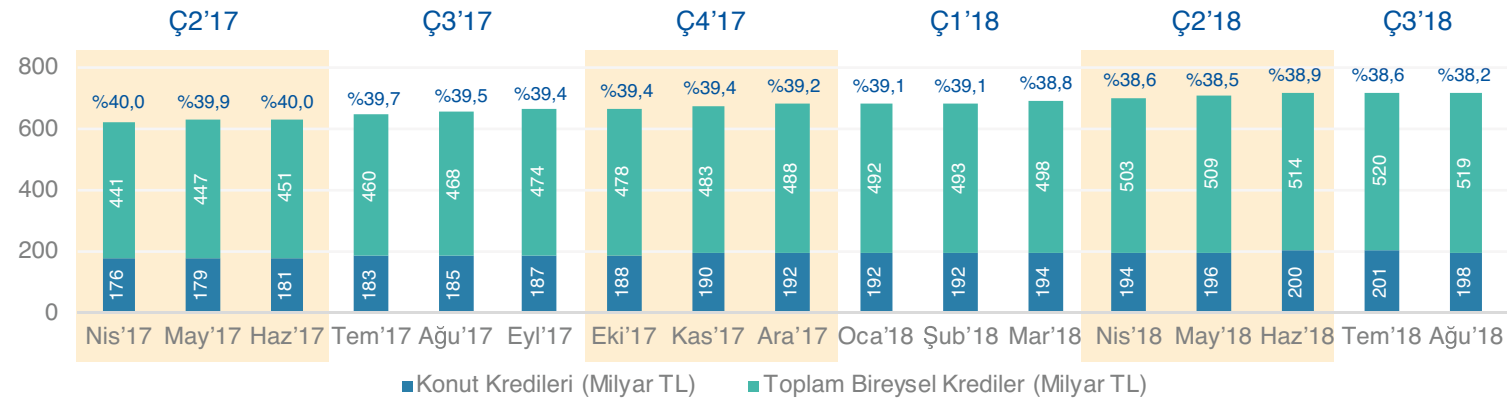
Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2018 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,08, yıllık bileşik faiz ise %28,00 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2018 ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %38,2 olmuştur.

Kaynak: BDDK

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

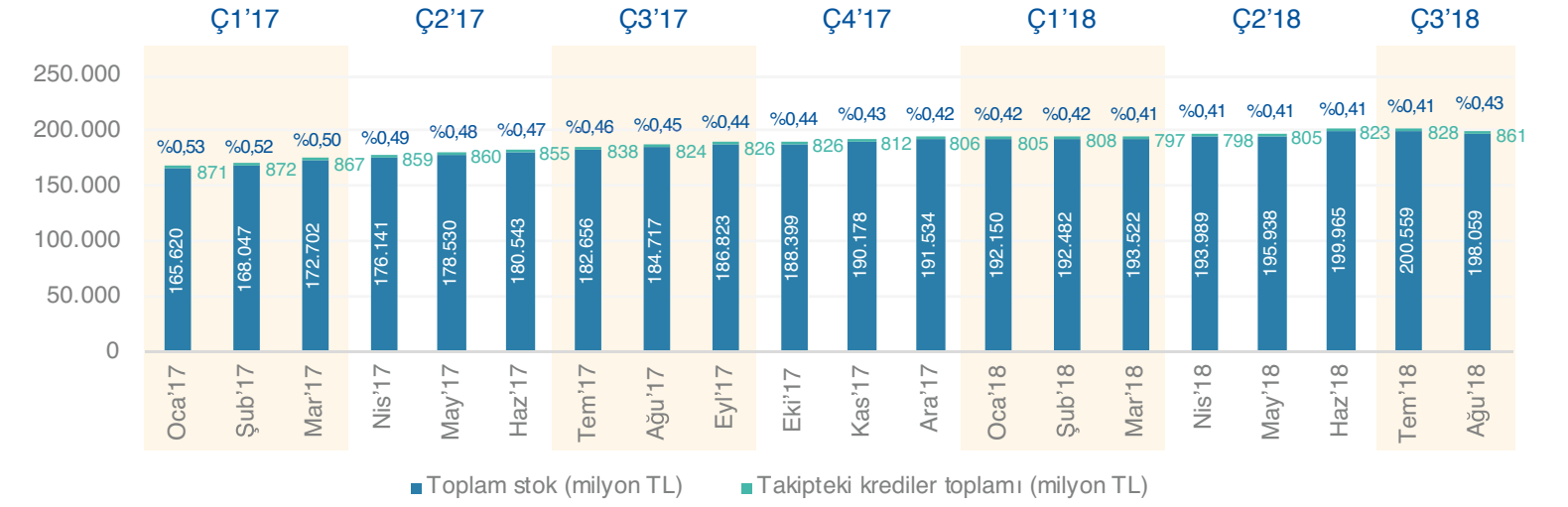
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	50	%100	198.059
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93,3	184.700
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%48,2	95.406
<i>Yerli Özel Mevduat Bankaları</i>	8	%26,8	53.113
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	21	%18,3	36.181
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	1
Katılım Bankaları	5	%6,9	13.357

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler 2018 ağustos sonu BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi 2018 yılı ağustos ayı itibari ile 198 milyar TL'yi aşmıştır.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2018 yılı ağustos ayı itibari ile %0,43 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.
Ocak 2013 - Ağustos 2018 rakamları için tüm sektör ve BDDK verileri dikkate alınmıştır.

2018 3. çeyreğinde İstanbul'da ofis arzı 6,08 milyon m²'ye yükseldi

Eylül ayında Reel Sektör Güven Endeksi 90,4 ve Tüketici Güven Endeksi ise 59,32 olarak kaydedilmiş olup her iki rakam da bir önceki çeyreğe göre önemli oranda azalmıştır. Bu sırada, 2018 yılı 2. çeyreğinde GSYİH Artış Oranı bir önceki yılın 2. çeyreğine kıyasla %5,2 kaydedilmiştir. Buna ek olarak, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranının 2018 Temmuz ayında %11,0 oranına yükselmesi, enflasyon oranının Eylül ayında %24,52 oranında büyük bir yükseliş göstermesi ve Ağustos ayındaki kur artışı, özellikle kiralama değerlerinde etkili olmuştur.

İstanbul'da 85.881 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,08 milyon m²'ye çıkmıştır. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,31 azalmış olup bir önceki çeyreğe göre %33,26 artış göstererek 82.178 m²'ye ulaşmıştır.

3. çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %60,84'ü MİA dışında Anadolu yakasında, %36,72'si MİA'da, kalan kısmı ise MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. 2018 3.çeyrekte ofis boşluk oranı %24,62 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük mal sahibi kullanıcı anlaşması EPIAŞ (12.000 m², Maslak) olmuştur; başlıca yeni kiralamalar ise EnerjiSA

(6.514 m², Nidakule Ataşehir Batı), Migros (5.051 m², Metropolistanbul), HDI (5.000 m², Kozyatağı) ve İpragaz (4.040 m², Metropolistanbul) olarak kaydedilmiştir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen yatırım aktiviteleri ofis üniteleri ile sınırlı kalmış olup Doğan Holding'in yine kendi iştiraki olan Ortadoğu Otomotiv'den Trump Towers ofis ünitelerini yaklaşık ₺453 milyon karşılığında satın alması bu aktivitelere dahildir.

Ağustos ayındaki kur ve son zamanlarda gerçekleşen enflasyon artışı nedeniyle Türk ekonomisi yavaşlamaya devam etmektedir. Fakat tüm bu dengesiz sayılabilecek ortama rağmen, üçüncü çeyrekte beklenen telafi edici talep ivme kazanmış olup yıl sonuna kadar da artması öngörülmektedir. Bu sırada, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca hazırlanan ve Ekim ayında yürürlüğe giren düzenlemeye göre tüm kira sözleşmeleri ₺'ye dönüştürülecektir. Bu durum pazarın yeni düzenlemeye adapte olmasına neden olacak ve etkileri bir sonraki çeyreklerde gözlemlenmeye başlanacaktır. Yeni düzenlemeyle ofis yatırımlarının varlık değerinin ABD\$ bazında azalmasıyla birlikte yatırım için fırsat kollayan yabancı alıcı ilgisinin büyük oranda ivme kazanması beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç3'17			Ç2'18			Ç3'18		
	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	16,8	40	852	15,6	32	852	16,13	32
Maslak	827	17,4	28	838	19,8	23	838	19,8	21
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe-Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	440	23	23	451	21	21	451	18,95	20
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	22,8	17	139	26,6	15	139	27,11	14
Kağıthane	259	34,5	15	259	18,33	17	269	23,04	15
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	23,5	20	102	20,7	16	102	18,82	15
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	814	6,2	12	814	6,2	11	814	7,29	10
Cendere - Seyrantepe	-	-	-	458	71	15	458	77	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	18,4	17	131	17,9	15	131	18,1	14
Ümraniye	694	14,1	21	714	14,8	20	714	12,6	19
Altunizade	59	1,0	23	59	1	20	59	1	19
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	564	40,9	24	736	41,5	25	736	35,05	24
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	437	18,7	12	446	21,5	12	522	26,75	10

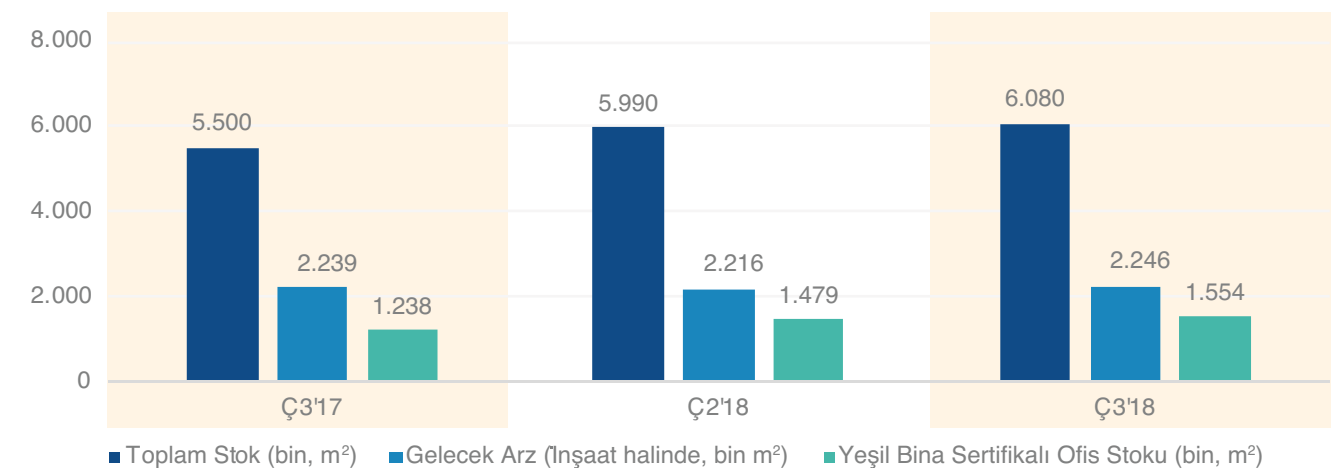
Genel arz 6,08 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. 3. çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,31 azalarak 82.178 m² olmuştur. Fakat bir önceki çeyreğe göre %33,26 artış göstermiştir.

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



Kiralama	Ç3'17	Ç2'18	Ç3'18
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	84,90	61,67	82,18
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)	40,00	32,00	32,00
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,50
Boşluk Oranı (%)	22,50	24,60	24,62

Yılın 3. çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 82.178 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,62 olarak gerçekleşmiştir.





AVM

2018 ekim sonu itibarı ile 448'e ulaştı

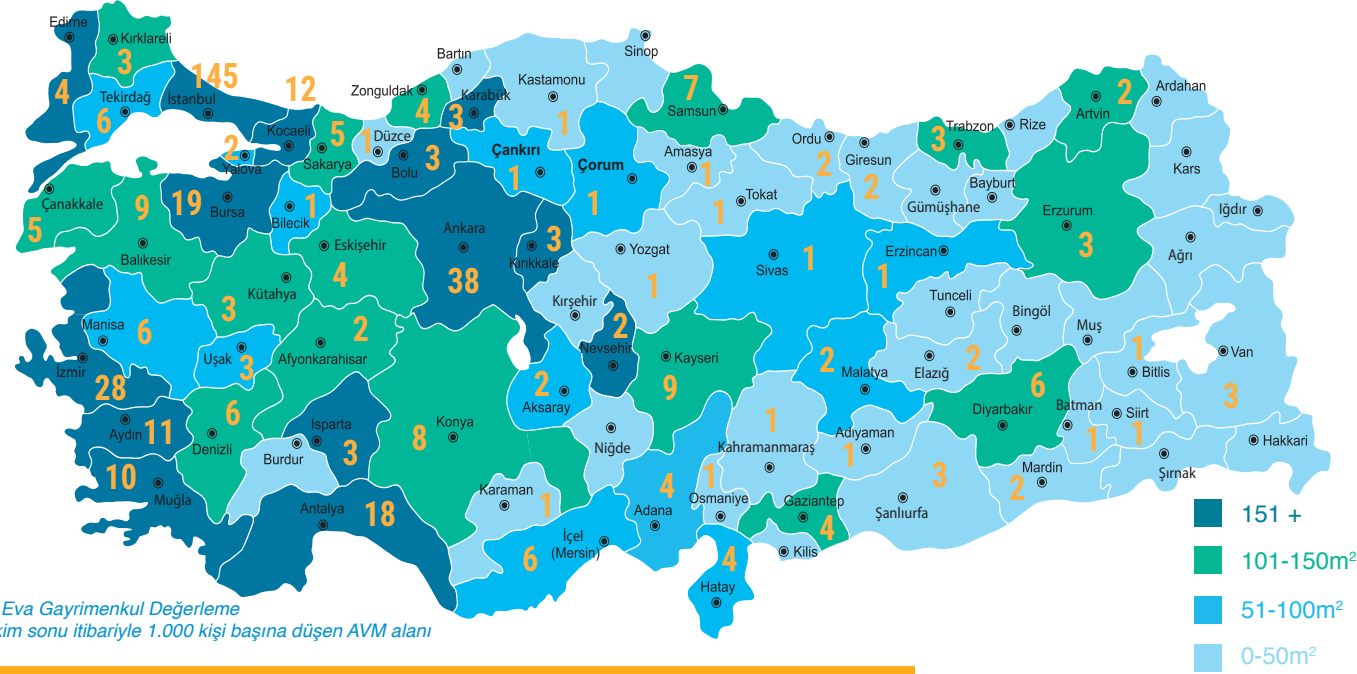
Türkiye genelinde 2017 yılsonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 ekim sonu itibarı ile 448'e ulaşmıştır. 2018 yılsonuna kadarki yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 488'e ulaşması toplam kiralanabilir alanında 16.352.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans 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 3. 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 (145 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 326 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165 m²'dir.

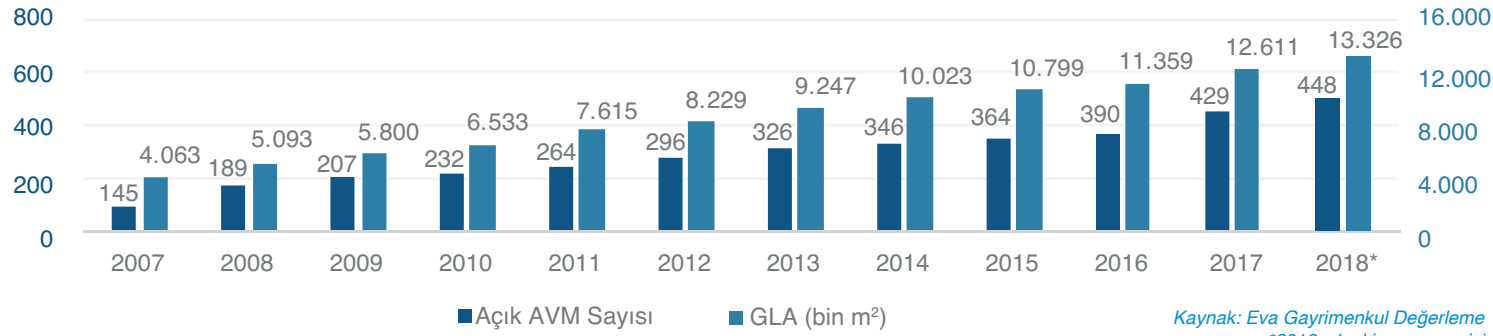
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme
*2018 ekim sonu itibarıyla 1.000 kişi başına düşen AVM alanı

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



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme
*2018 yılı ekim sonu verisi

2018 3. çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 326.013 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39,30'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165 m²'dir.

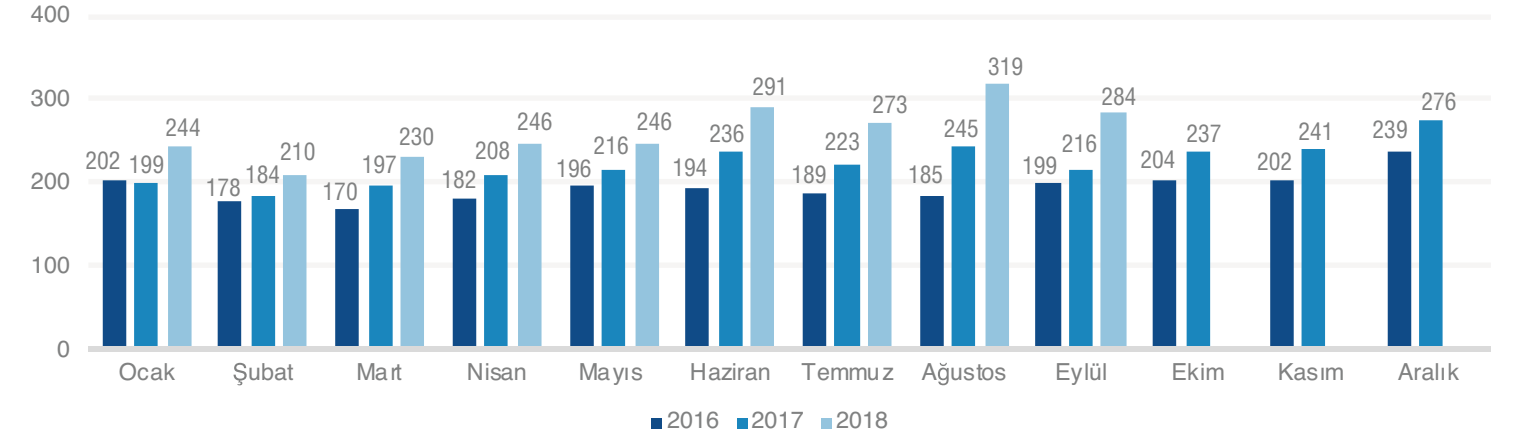
Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

2016	Kiralanabilir Alan (m ²)	Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m ² Dağılımı	Yüzde (%)
İstanbul	58.226	5-10 bin	%2
Ankara	86.037	10-20 bin	%31
Diğer	143.924	20 bin ve üzeri	%67
Toplam	288.187		

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.

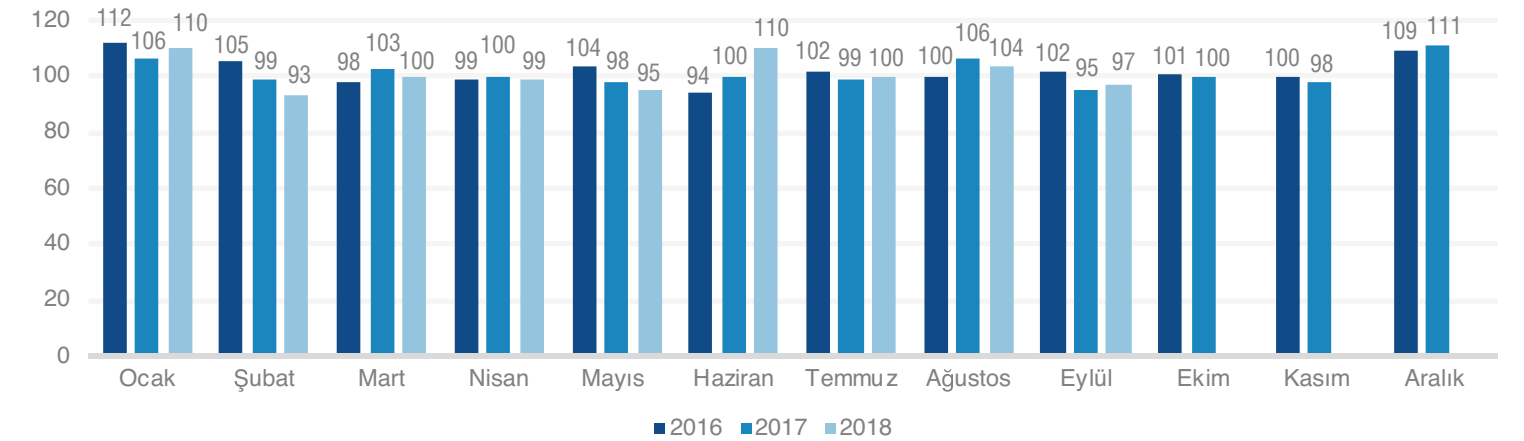
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Kaynak: AYD

Ciro Endeksi 2018 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,1'lik artışla 292 puana ulaşmıştır.

Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaretçi Endeksi 2018 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1'lik artışla 101 puana ulaşmıştır.

2018 yılının ilk sekiz ayında ülkemizi 27 milyon yabancı ziyaret etti

2018 yılının ilk 6 ayında Türkiye'ye gelen 14.8 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 629 Dolar olarak belirtilmektedir. 2017 yılının ilk 6 ayı sonunda rakamın 592 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda artışlar yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2017 yılının ilk 8 ayı içerisinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 21,98 milyon olurken, 2018 yılının ilk 8 ayı için bu rakamın 27,02 milyon olduğu gözlemlenmektedir.

2018 yılının ilk 8 ayı içerisinde, Türkiye'ye gelen 27,02 milyon yabancı turistin %32,8'i İstanbul'a, %32,4'ü Antalya'ya, %7,3'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %2,5'lik paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2017'nin ilk 8 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak % 23'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin 842 oda kapasitesi ile 3.854 işletme belgeli, 107 bin 167 oda kapasitesi ile 1.000 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 783 tesis ve 207 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 566 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 1.000 tesis içinde en büyük payı 172 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 107 tesis ve 23 bin oda kapasitesi ile Antalya, 101 tesis ve 11 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2017 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %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. 2018 yılının ilk 8 ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %57,81'dir.

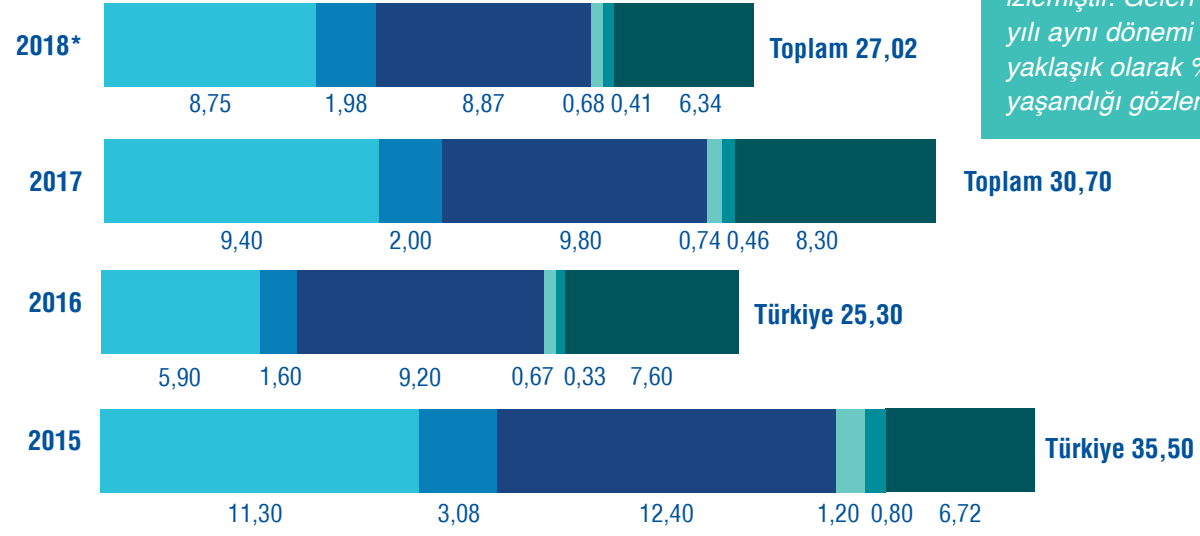
2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılında toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı ilk üç çeyrek doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %71 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 71,66 Euro iken İstanbul'da 81,50 Euro olmuştur.



TURİZM VE OTEL

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2018 yılı ilk 8 ayında, Türkiye'ye gelen 27,02 milyon yabancı turistin %32,8'i İstanbul'a, %32,4'ü Antalya'ya, %7,3'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %1,5 ve %2,5'lik paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayısında, 2017 yılı aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %22,9'luk bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.



Kaynak: STR Global
*2018 yılı ilk 8 ay verisidir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2016

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	783	206.866	107	22.924
Muğla	399	52.389	101	11.044
İstanbul	566	56.257	172	14.785
İzmir	203	18.542	72	5.939
Ankara	184	14.163	29	2.074
Türkiye	3.854	457.842	1.000	107.167

Türkiye genelinde toplam 457.842 oda kapasitesi ile 3.854 işletme belgeli, 107.167 oda kapasitesi ile 1.000 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

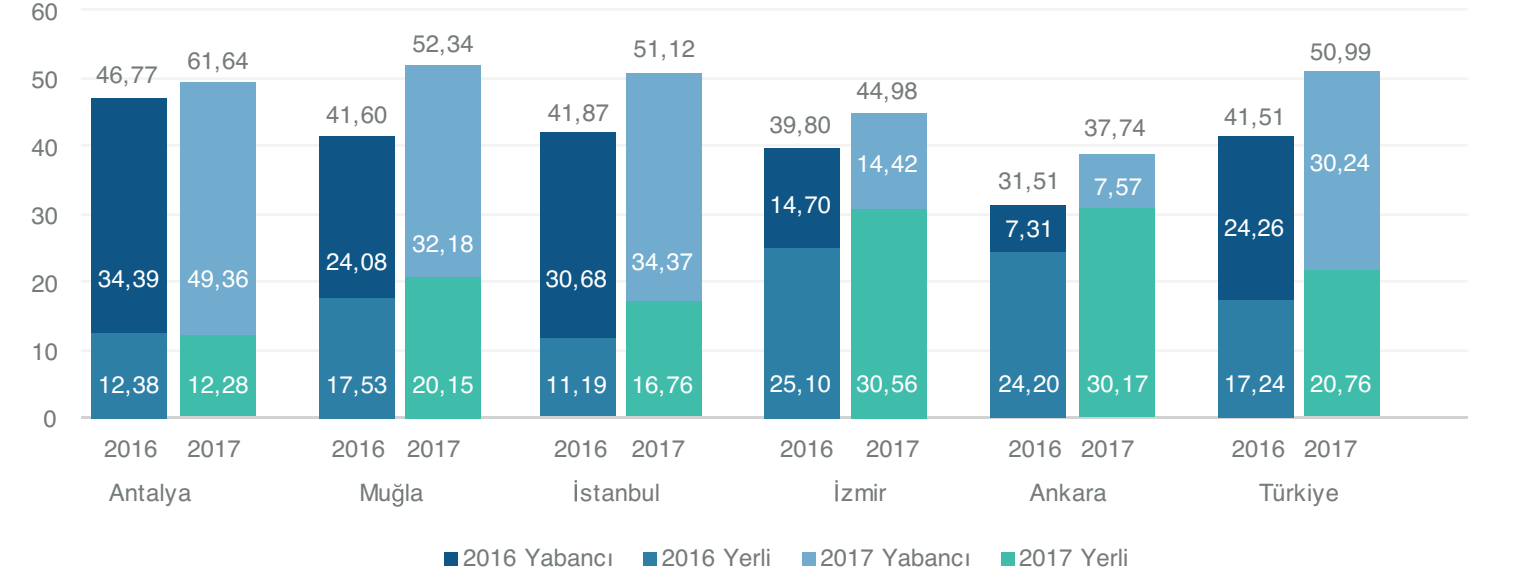
Toplam Turist & Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist		Kişi Başı Harcama (Dolar)			Toplam Yabancı Turist		Kişi Başı Harcama (Dolar)			Toplam Yabancı Turist		Kişi Başı Harcama (Dolar)	
	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4		Ç1	Ç2	Ç3	Ç4		Ç1	Ç2	Ç3	Ç4
Ç1'15	4.314.332	884	Ç1'16	4.014.546	717	Ç1'17	3.772.293	637	Ç1'18	4.908.831	682	Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691	Ç2'16	6.330.571	602	Ç2'17	7.675.032	570	Ç2'18	9.855.102	602	Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670	Ç3'16	9.466.509	622	Ç3'17	13.770.308	634	Ç3'18			Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737	Ç4'16	5.453.780	626	Ç4'17	6.861.894	687	Ç4'18			Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715	2016	25.265.406	633	2017	32.079.527	630				2015	35.592.160	715

2018 yılı 2. çeyreğinde yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 602 Dolar olmuştur. 2017 yılı aynı döneminde bu rakamın 570 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamaların yükseldiği görülmektedir. Türkiye'nin turizm geliri, 2018 yılı 2. çeyreğinde yaklaşık 5,9 milyar dolara yükselmiştir. 2018 yılı sonu itibarıyla bakacak olursak turizm gelirinin 9,2 milyar dolar, kişi başı harcamasının ise 629 Dolar'dır.

Kaynak: TÜİK

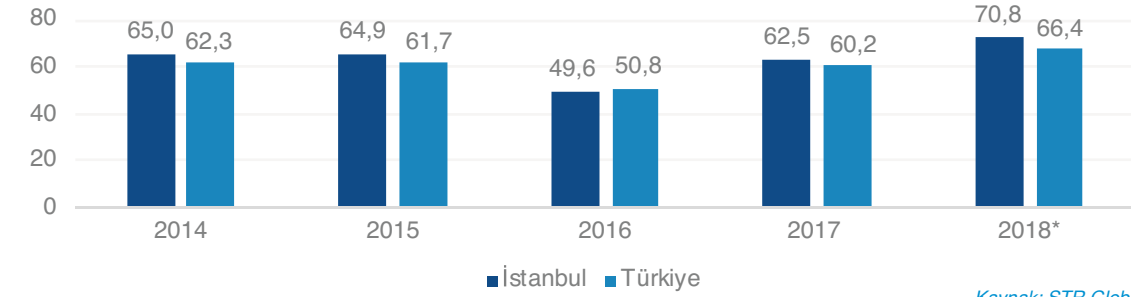
Otel Doluluk Oranı (%) * ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



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. 2018 yılının ilk 8 ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %57,81'dir.

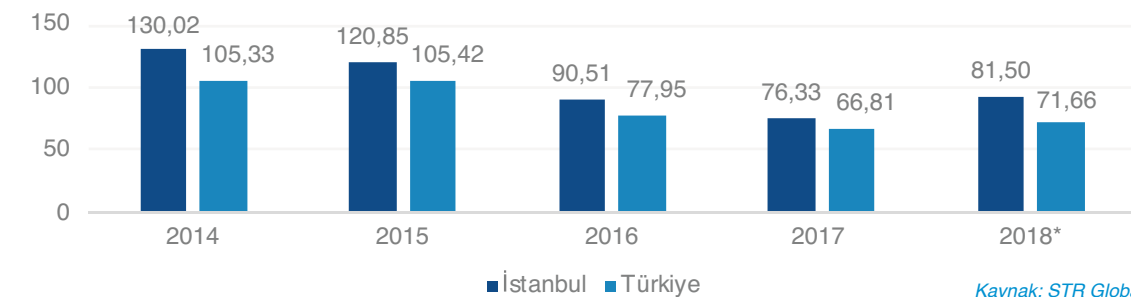
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



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

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



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

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2018 yılı 3. çeyreğinde (ocak ve ağustos ayı verileri) %66,4 iken İstanbul'daki doluluk oranları %70,8 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 71,66 Avro iken İstanbul'da 81,50 Avro'dur.



LOJİSTİK

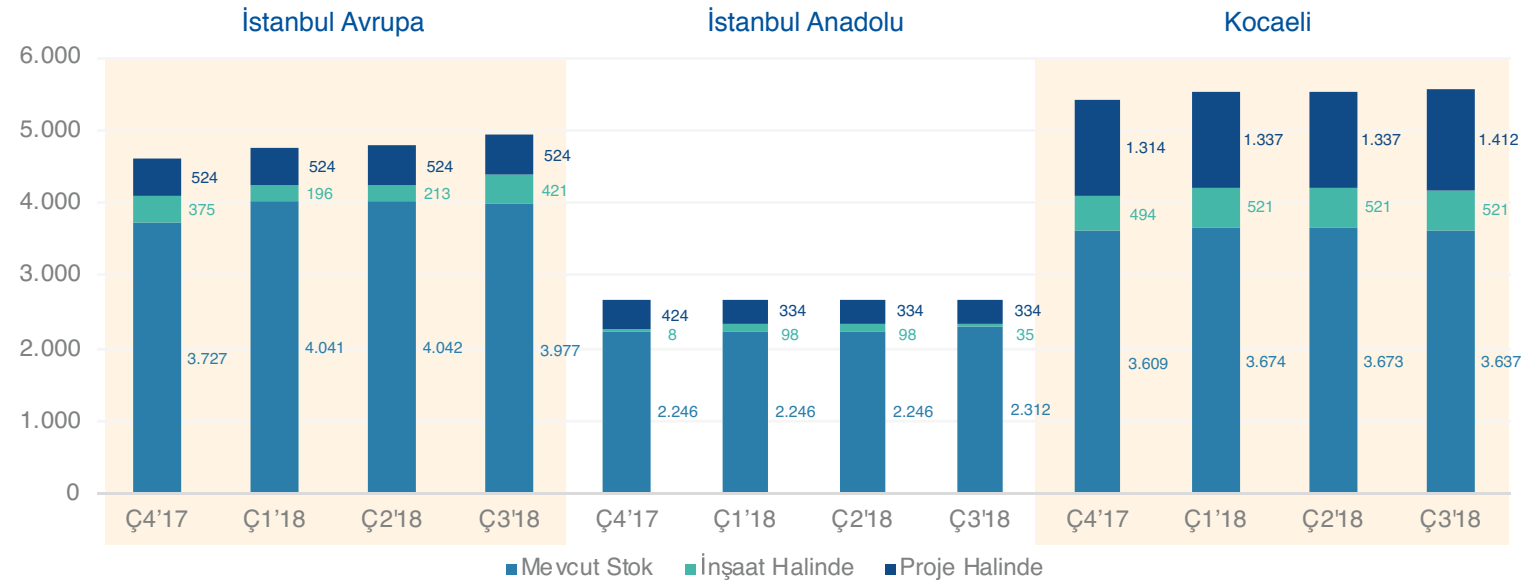
Sanayi ve lojistik tesisi kiralama talepleri azaldı

Mevcut veriler itibariyle, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 9.93 milyon m² toplam depo stokunda 5.99 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 3Ç 2018 itibariyle %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 977 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

2017'nin son döneminde gözlenmeye başlanan; 2018 yılının ilk yarısında ise yaygınlaşarak piyasanın işleyişinde yer bulan TL bazlı kiralama işlemleri Cumhurbaşkanlığı karnamesi ile yasalaşmıştır. 3Ç

2018'de TL bazında durağan seyreden kira seviyesi Amerikan Doları'nın kayda değer bir oranda artışı nedeniyle bu para birimi bazında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk yarısındaki siyasi belirsizlik atmosferinin yanı sıra üçüncü çeyrekte TL'nin değerinde yaşanan keskin düşüş nedeniyle piyasa aktörleri bekle-gör stratejisini devam ettirmiştir. Bu bağlamda, sanayi ve lojistik tesisi kiralama taleplerinde kayda değer bir azalma gözlenirken kiralama işlem hacmi geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %61 düşüş göstermiştir. Diğer yandan satışa yönelik operasyonların piyasada ağırlık kazanmaya başladığı gözlenmiştir.

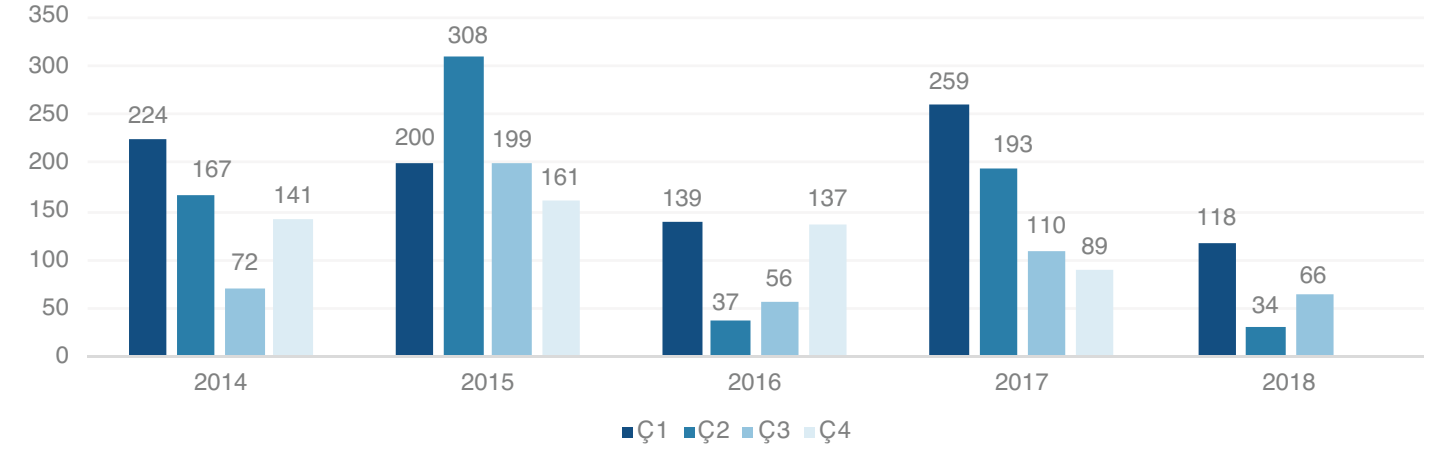
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2018 3. çeyrek itibariyle mevcut stok 9 milyon 926 bin 189 m² olmuştur. İnşaat halindeki stok 977 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 269 bin 492 m² olarak kayıt altına alınmıştır.

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

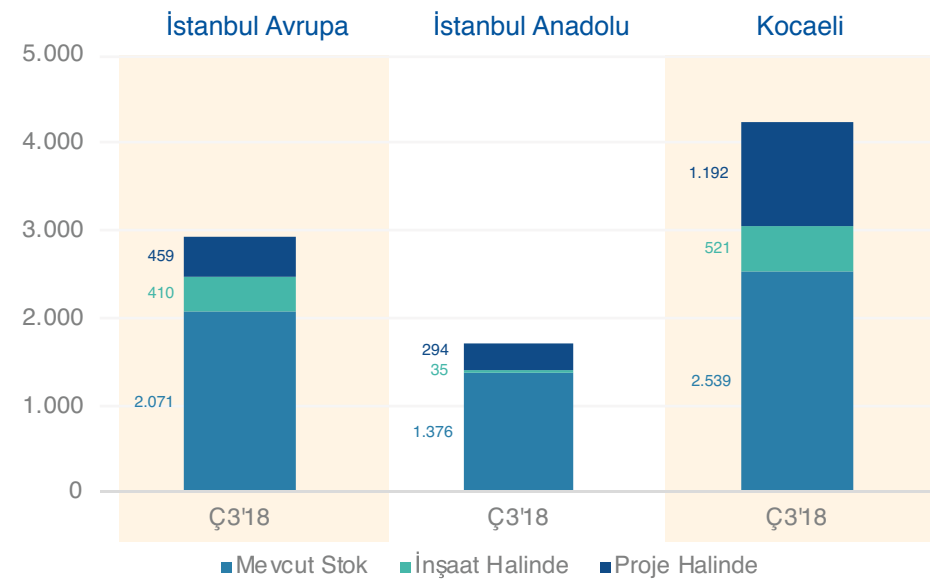
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kiralama işlem hacmi 2017 yıl sonu itibariyle geçtiğimiz yıl sonuna kıyasla %76 artarak 653.000 m²'yi aşmıştır. 2018 3. çeyrek sonu toplam rakamlara baktığımızda 218.434 m² olduğu görülmektedir. 2018 yılı 3. çeyrek sonu kiralama işlemlerini bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyasladığımızda %61,27 azalma görülmektedir.

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

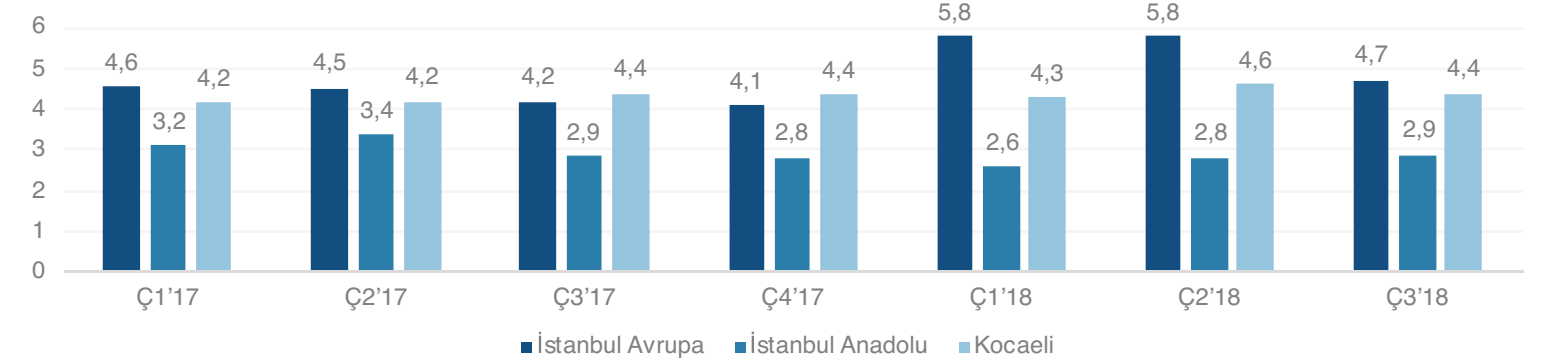
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2018 3. çeyrek itibariyle ticari lojistik mevcut stok 5 milyon 986 bin 547 m² olmuştur. İnşaat halindeki stok 965 bin 456 m²; proje halindeki stok 1 milyon 944 bin 049 m² olarak görünmektedir.

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

Boşluk Oranları (%)



2018 3. çeyrek itibariyle toplam stoğun %88,0'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,5'dir.

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



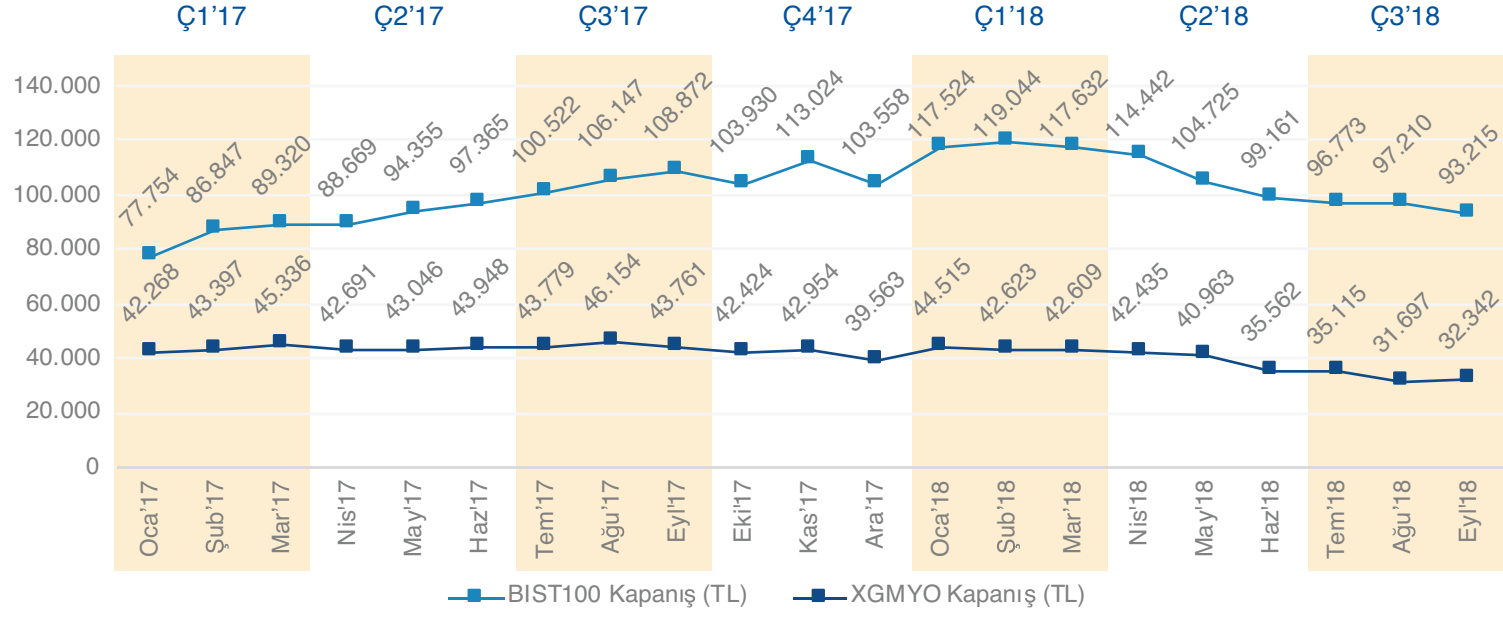
GYO'LAR |

2018 3. Çeyrek BIST- GYO Piyasa Değeri – Tüketici Beklenti ve Güven Endeksleri

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 3. çeyrekte 96,773 puandan seyrine başlamıştır. GYO endeksi de 3. çeyrekte 35,115'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 32,342'den kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri 2018 2. çeyrek bazında açıklanmıştır. GYO sayısı 33, Türk Lirası bazlı değeri 22,7 Milyar TL Dolar bazlı

değer 4,9 milyar ile tamamlamıştır. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 90,4 değerine, Güven Endeksi ise 59,3 seviyelerine gerilemiştir.

BIST GYO Endeks Performansı *



GYO endeksi de 3. çeyrekte 35.115'ten başladığı seyrine çeyrek sonunda 32.342'den kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi ise 2018 3. çeyreğe 96,773 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	Ç2'18
GYO Sayısı	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	33	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	22.729
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	4.975

2018 2. çeyrek itibariyle GYO Piyasa Değeri, 22,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Dolar bazlı değer 4,97 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 Q3 verisi 21 Eylül 2018 itibarı ile yayınlanmamıştır. Sadece Q2 2018 yayınlanmıştır.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	1.384.602.955	316.480.000
2	AKIŞ GAYRİMENKUL Y.O.	4.898.230.853	1.126.840.647
3	AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	259.059.198	684.912.320
4	ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	1.021.915.724	449.463.507
5	ATA GAYRİMENKUL Y.O.	94.454.445	95.475.000
6	ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	415.162.821	304.920.000
7	AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	164.278.245	93.600.000
8	DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	494.007.182	140.500.000
9	DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.132.084.222	1.005.983.592
10	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	22.379.314.000	7.714.000.000
11	HALK GAYRİMENKUL Y.O.	2.398.445.374	652.080.000
12	İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	9.416.291	20.600.000
13	İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.203.922.645	949.162.500
14	KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	1.975.722.666	281.480.000
15	KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	106.661.048	86.460.000
16	MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	551.506.065	77.000.000
17	MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	241.568.277	435.240.000
18	NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	1.764.184.589	305.600.000
19	ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	2.718.360.966	665.000.000
20	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	564.509.665	864.000.000
21	PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	911.620.637	400.200.000
22	PEKER GAYRİMENKUL Y.O.	636.929.305	196.800.000
23	PERA GAYRİMENKUL Y.O.	151.587.854	56.133.000
24	REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	2.049.485.989	273.060.001
25	SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	466.255.973	135.200.000
26	SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.534.222.513	550.111.862
27	TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	11.203.241.000	2.730.000.000
28	TREND GAYRİMENKUL Y.O.	99.534.408	42.393.750
29	TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	462.763.346	93.000.000
30	VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	1.306.162.125	456.750.000
31	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	77.980.250	63.200.000
32	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	1.934.165.164	1.341.849.600
33	YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	2.107.486.815	122.260.167
	TOPLAM	74.718.842.610	22.729.755.945

Kaynak: SPK *Ç2'18 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 info@gyoder.org.tr