

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018
4.Çeyrek Raporu - Sayı: 15



TEB

Katkılarıyla

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2018 4.ÇEYREK RAPORU

Sayı:15, 11 Şubat 2019

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

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Ece Delemen

Bu bir



yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2019

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

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne Bakış

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 2019 1. çeyrek dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri 2019 yılının ilk çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %12 oranında artarak 65,9 puana ulaştı. Böylece 2019 yılında yukarı yönlü bir eğilim içerisine giren genel güven endeksi düzeyi yine de “kötümser” olarak değerlendirildi. REIDIN Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre %1 oranında artışla 76,0 puan olarak ölçüldü. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinde kısmi toparlanma beklentisinin olduğu söylenebilir. Hükümetimizin 2018 yılının son çeyrek döneminde açıkladığı Orta Vadeli Mali Plan ve Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programı kapsamında alınan teşvikler ve önlemler, bugünlerde yaşamış olduğumuz talep azalımının sona ereceğini, sektörün 2019 yılı içerisinde canlanma sürecine yeniden başlayacağını göstermektedir.

Diğer taraftan, 2018 yılı 2. 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 veriler irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı, 2018 yılının son çeyrek döneminde %15,0 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 4. çeyreğinde %48,2; aynı dönemde ise banka kredisi kullanım oranı %10

dolayında hesaplanmaktadır. Senetli satışların hızlı artışında, banka kredisi kullanım oranında hızlı düşüşünde önemli rol oynayan unsurların başında konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş gelmektedir. Diğer taraftan, 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN konut satın alma gücü endeksi değerleri incelendiğinde ise 2018 son çeyrek döneminde konut satın alma gücü endeksi değeri 75 puan şeklinde gerçekleşmiş olup, 100 endeks puanının altında gerçekleşen bu durum ülke genelinde ortalama gelire sahip bir ailenin, mevcut faiz oranı ile (2018 4. çeyrek dönem ortalaması: %2.38) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak bir konut sahibi olmakta zorlanacağını işaret etmektedir. İlgili gösterge, konut kredisi sağlayan kurumlar açısından kredi riskinin önceden belirlenmesi anlamında kredi müşterisinin hangi vadede ve hangi kredi-değer oranı üzerinden kredi kullanması gerektiğinin belirlenmesi anlamında önemli avantajlar sağlarken, diğer taraftan proje geliştiricileri açısından üretilecek konutlara maksimum talebin yaratılması anlamında doğru fiyat politikasının tespitinde kullanılmaktadır. Endeks, kredi kullanıcıları açısından ise geri ödemelerin sürdürülebilirliğinin sağlanması anlamında hane halkı gelir ile orantılı doğru miktarda borçlanma sınırının belirlenmesi için önemlidir.

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı dördüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %3,81 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli kayıplar söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun üstünde (2018 4. çeyrek dönem TÜFE %0.78) 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 4. çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

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.

Kampanya sürecine yılın son çeyreğinde kamu bankalarının verdiği faiz desteği de etkili olmaya başlamıştır. Bu indirimlerin etkisi 2019 yılı ipotekli satış rakamlarında etkisini gösterebilecektir.

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.

Tanıtım ve Fuarlar

Sektör açısından organize bir şekilde yapılması gereken önemli noktalardan biriside 'etkin tanıtım' faaliyetleridir. Özellikle yurtdışında tüm sektörü kapsayacak çatı bir organizasyon ile GYODER-KONUTDER-İNDER gibi meslek örgütleri ve Çevre Şehircilik Bakanlığımız koordinasyonunda yapılacak tanıtım faaliyetleri ile öncelikle sektöre sonrasında Türk ekonomisine ciddi katkı sağlayacaktır.

Bu amaçla yapılacak planlamalar ile pazar hedeflemesi yurtdışı etkinlik, fuar ve sosyal amaçlı projelerde bulunulması son derece olumlu sonuçlar verecektir. Bu güne kadar yapılan faaliyetler genellikle koordine olmayıp bazı planlama noksanlıkları nedeniyle yeterince etkin olmamış görünmektedir.

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 Bankası'nın 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 temada olması fayda sağlayacaktır.

■ 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 yöntemle 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, vb.) 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.

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

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



Bu Yıl Tahsilatlar ve Sermayeyi Korumak En Önemli Mesele Olacak

Ocak ayını bitirip şubat ayına başlarken, gözümüze çarpan ilk gerçek, milli gelirin döviz cinsinden ifadesindeki gerileme oluyor. Açıkçası 1 trilyon dolara yakın bir ekonomi için çıktığımız yolda, 2018 yılında döviz kurlarının hızla yükselmiş olması, hedeften bizi epeyce uzaklaştırdı. Yine de IMF'nin yaptığı çalışmalarda Türkiye'nin 2020 yılından itibaren tekrar büyümesini artıracığı ve 2023 yılında 1 trilyon dolara yakın bir nominal milli gelire sahip olacağı görülüyor. Özetle, çekilen sıkıntı 12-16 ay ile sınırlı kalacak gibi yorumlanıyor.

Bir başka göze çarpan detay CDS primlerinin sürekli yükselmesi. Türkiye "riskli ülke" görünümünden bir türlü çıkamıyor. Bunun sebepleri sadece ekonomik değil. Raporun başında belirttiğim siyasi ve diplomatik ayrıntılar da riskli görünüme katkıda bulunuyor desem yanlış olmaz.

Bütçe performansına gelince: Bir önceki yıla göre sürekli % 70-80 civarında büyüyen bütçe açığına alıştık. Ancak bu sefer 2018 yılında bütçe açığının milli gelire oranı da yükseldi. Birçok üründe yükselen katma değer vergileri, cezaların artırılması gibi adımlar bu bozulmayı önlemek için tasarlandı desem yanlış olmaz. Bütçe giderlerindeki yükselişler de dikkat çekici. Şu ana kadar kamuda tasarruf adına atılan herhangi bir ciddi adım göremedik. Seçimler bitene kadar böyle bir adım atılacağını düşünmüyorum. Faiz dışı fazla oranının % 0 (sıfır) olması da bu önermemi haklı çıkarıyor diyebilirim.

Özel kesim dışı borcunda gözle görülür bir azalma var. Kamu borcu ise yavaş yavaş da olsa genişlemeye devam ediyor. Kamu ve özel dış borç stokunun milli gelire oranı % 70'e yakın diyebiliriz. Kamu ve özel sektörün TL cinsinden borcunu da eklersek, Türkiye'nin "yüksek borçlu" ülkeler arasına girmesi an meselesi diyebiliriz.

Kaynak girişi sağlamadan bu borçları yapılandırmak elbette ciddi bir maharet istiyor. řu ana kadar bu amaca yönelik adımlar fazla bir sıkıntı yaratmadan devam ediyor. Gelecek aylarda eğer kaynak girişi olursa, bu badireyi de atlatmış olacağız.

Ödemeler dengesi tarafında ise, büyümenin yavaşlamasından kaynaklanan ithalat daralması göze çarpıyor. Enerji ve emtia fiyatlarının mutedil seyri burada etkili olduğu gibi, yavaşlayan sanayi üretiminin stokları eritip ithalat talebini daralttığını da gözlemliyoruz. Ancak cari dengenin milli gelire oranı düşmüyor, aksine yükseliyor. Bu durum ihracatta daha fazla katma değer yaratmamız gerektiğini net olarak göstermekte. Ayrıca cari açığıın finansmanı konusunda net hata ve noksan kaleminin belirgin şekilde öne çıkması, uzmanları tedirgin ederken, Merkez Bankası rezervlerinin giderek azalması dikkatleri çekiyor...” Gerçekten de cari açığıın

finansmanında Merkez Bankası rezervleri ve net hata noksan kaleminin öne çıkması soru işareti yaratacak bir hale geldi.

Son olarak kredi/mevduat oranlarında az da olsa bir gerileme var. Özellikle banka ve banka harici kurumların kredi vermede daha seçici davranacakları düşüncesiyle hükümetin açıkladığı desteklerin biraz gecikmeyle de olsa devreye girmesi fayda verecektir diye düşünüyorum. Ayrıca Ziraat Bankası ve Halkbank tarafından kredi kartlarında yapılandırma hamlesi de hane halkında bir rahatlama yaratacaktır.

Elbette tüm bu adımların ardından mutlaka ülkeye bir kaynak girişinin olması gerekiyor. Seçimlerden sonra uzun süre başka bir seçim olmayacağının beklentisi, böyle bir teveccühe sebep yaratabilir.

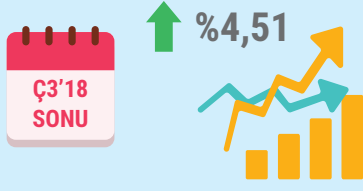
Prof. Dr. Emre Alkin

İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi

Rektör Yardımcısı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

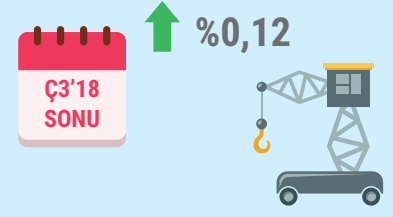


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



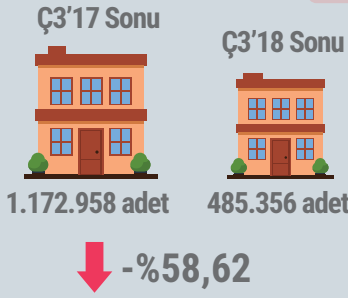
İnşaat Sektörü Büyüme*



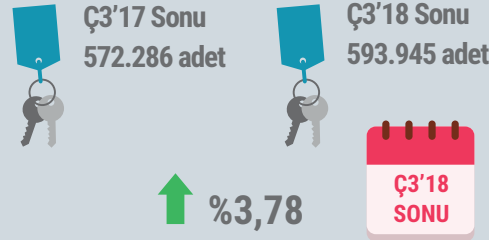
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

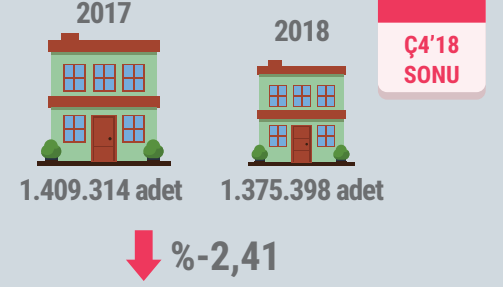
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi

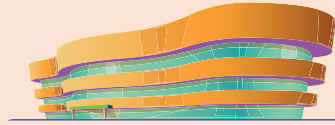
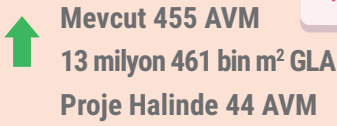


Konut Satışları



AVM

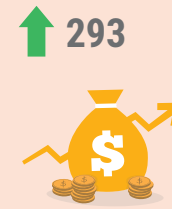
Toplam Stok



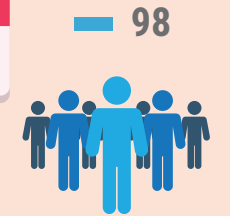
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



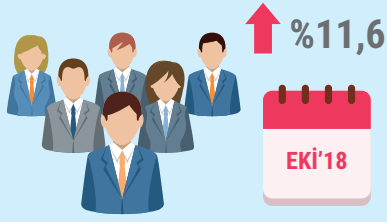
Turizm Geliri



Doluluk Oranları

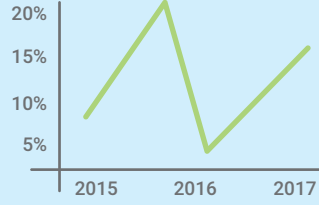


İşsizlik Oranı

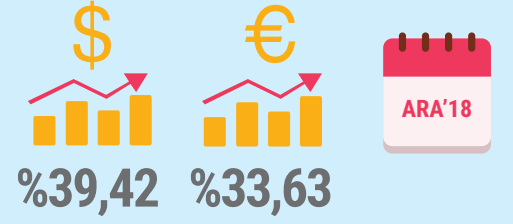


GSYH

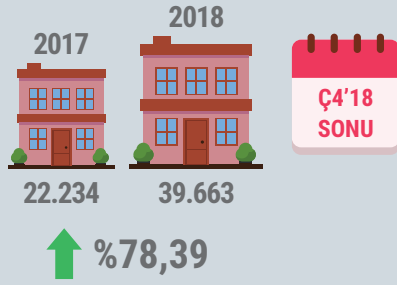
2 trilyon 685 milyar 298 milyon TL



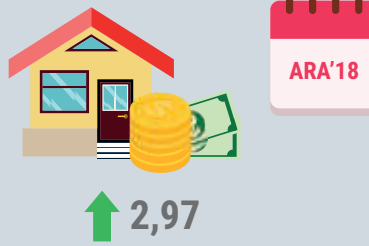
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

Konut Kredisi Stoku ARA'18'de -%1,79 düşüş ile 188 milyar 108 milyon TL.

Aylık Faiz %2,04

Bileşik Faiz %27,39

LOJİSTİK

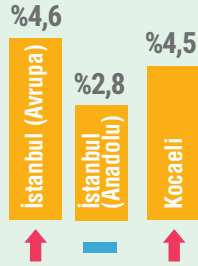
Toplam Stok 10,22 milyon m²

Proje Halinde 711.916 m²

İnşaat Halinde 2,25 milyon m²



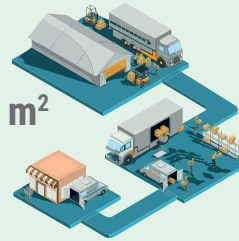
Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

Kiralama İşlem Hacmi 243.091 m²

Ç4'18 SONU



GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç3'18) 33 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç3'18) 20,304 milyar TL

XGMYO (ARA'18) 31.382

OFİS

Toplam Stok

Toplam Stok 6,18 milyon m²

Ç4'18



Boşluk Oranı

Boşluk Oranı %24,68

Ç4'18



Kiralama İşlem Hacmi

Kiralama İşlem Hacmi 66.000 m²

Ç4'18

Birincil Kira

Birincil Kira 32\$ / m² / ay

Ç4'18



*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Türkiye Ekonomisi 3.Çeyrek Sonu İtibariyle %4,51 Büyüdü

Türkiye ekonomisi 2018'in ilk iki çeyreğinde, özel tüketim harcamaları önderliğinde, sırasıyla %7,2 ve %5,3 ile kuvvetli bir büyüme performansı ortaya koydu. Yılın ikinci yarısında ise TL'deki hızlı değer kaybının şirket bilançolarında yarattığı tahribat, finansal koşulların sıkılaşması ve neticesinde faizlerde yaşanan sert yükseliş ile enflasyonist baskı iktisadi aktiviteyi sınırladı. Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme ivme kaybederek %1,6'ya geriledi. Bu dönemde dış talebin görece kuvvetli kalmasıyla ekonomide dengelenme eğilimi belirginleşti. Yaz ayları sonrasında Türkiye'nin uluslararası ilişkilerinde yaşanan iyileşme, petrol fiyatlarının arz yönlü gelişmelere bağlı olarak hızla gerilemesi ve FED'in faiz artırımlarının yavaşlayabileceğine yönelik beklentilerin artması, Türk lirası varlıklar açısından destekleyici oldu. Son çeyrekte, döviz kurlarında yaşanan dengelenme ve faizlerde kaydedilen sınırlı bir gerileme, geçici vergi indirimlerinin de desteğiyle, iç talepte bir miktar toparlanma sağladı. Ancak kredilerdeki zayıf seyir bu dönemde de devam etti. Son çeyrekte sanayi üretim endeksi ve imalat sanayi PMI endeksi gibi ekonomik büyümenin öncü göstergeleri daralma sinyali vermektedir. Sanayi üretim endeksi ekim ve kasım aylarında yıllık bazda, sırasıyla %5,7 ve %6,5 daralmıştır. PMI verisi ise son çeyrekte ortalama 44,4 değerini alarak 2009 yılından bu yana en düşük seviyeyi görmüştür. Ekim 2018 döneminde resmi işsizlik bir evvelki senenin aynı dönemine kıyasla 1,3 yüzde puan artarak %11,6'ya yükselmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısındaki gerileme 243 bin kişiye ulaşmıştır. 2017 yılını %11,9 seviyesinden kapatan enflasyon senenin ilk çeyreğinde sakin bir seyir izledi, ancak maliyet

yönlü enflasyonist baskılar yılın ikinci çeyreğinden itibaren hissedilmeye başladı. Özellikle ağustos ayından başlayarak, enflasyonist etkinin sepet geneline yayıldığı ve fiyatlandırma davranışının bozulduğu görüldü. Kur geçişkenliği kanalıyla TL cinsinden ithal fiyatların yükselmesi çekirdek enflasyonu tetikledi. TÜFE'de ekim ayında yıllık artış oranı %25,2'ye yükseldi. Yılsonuna doğru Enflasyonla Mücadele Programı çerçevesinde enflasyonda yumuşama söz konusu oldu ve yıl sonunda manşet enflasyon %20,3'e geriledi. 2018 yılında döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve bu durumun enflasyon görünümü üzerindeki etkisi, para politikası kararlarında belirleyici oldu. Maliyet yönlü baskıların enflasyon görünümünü olumsuz etkilemesi sebebiyle TCMB, Eylül ayı başta olmak üzere, güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirdi ve banka ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini %24,0'e yükseltirken sıkılaşma eğilimini diğer TL ve döviz likiditesi enstrümanlarıyla da destekledi. Merkez Bankası politika faizini 25 ekim tarihli toplantısından bu yana muhafaza etmektedir. Talepteki hızlı dengelenme ve turizm gelirlerinde güçlü seyir yardımıyla ağustos ayından başlayarak cari dengede üst üste dört ay fazla verilirken, yılın ilk on bir ayında toplam açık pozisyonu 26,2 milyar ABD dolarına indi. Öncü göstergelere bakıldığında, 2018 yılında toplam mal ihracatı %7,1 artarken, ithalat %4,6'lık gerileme kaydetti ve böylece dış ticaret açığı 2017 yıl sonuna kıyasla yaklaşık 22 milyar dolar kapandı. Hizmetler tarafında ise senenin ilk on bir ayında net seyahat gelirleri 19,8 milyar ABD dolarına ulaştı. 2018 sene sonunda cari açığın 30 milyar ABD dolarının altına ineceği tahmin edilmektedir.

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 | 6,09 | 2,75 |
| 2016 | 2.608.526 | 32.904 | 862.744 | 10.883 | 3,18 | 3,04 |
| 2017 | 3.106.537 | 38.660 | 851.046 | 10.597 | 7,44 | 3,64 |
| 2018* | 2.685.298 | - | 597.954 | - | 4,51 | 4,87 |

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,56 arttı. Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,51 arttı.

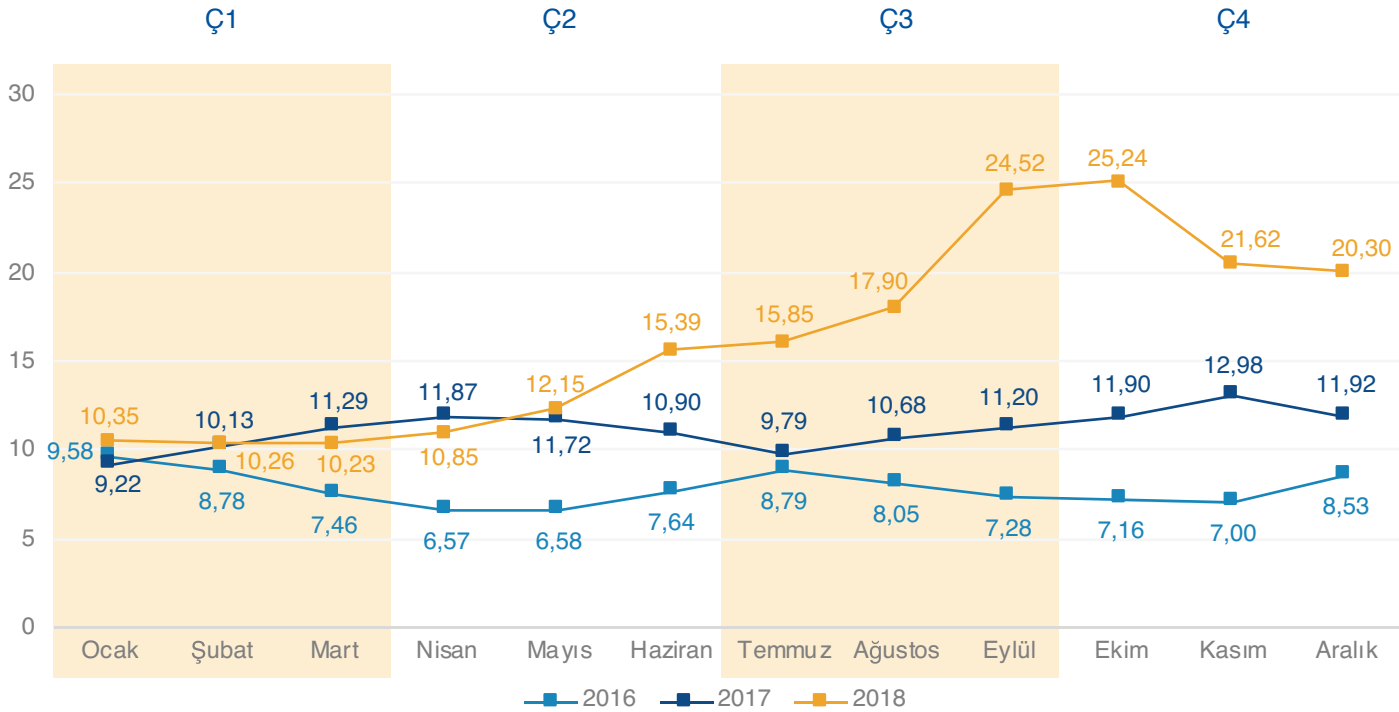
Kaynak: TÜİK

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

*3. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

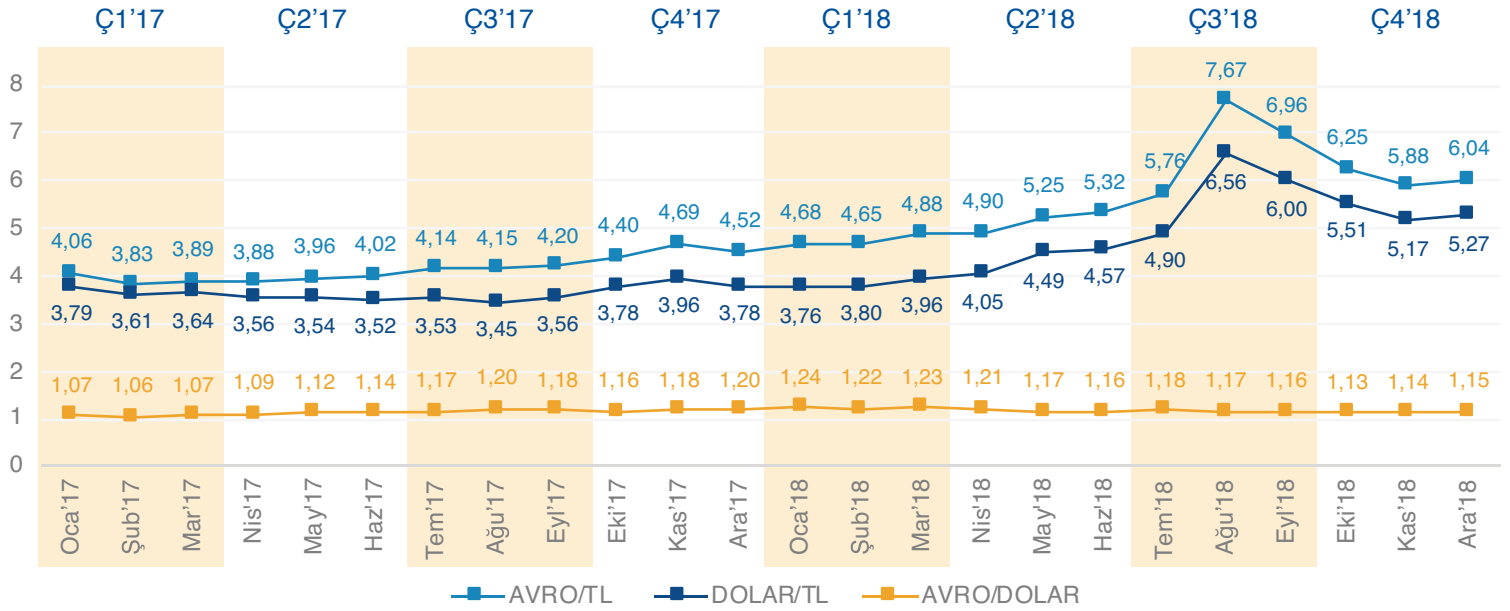


TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,40 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,33 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



Yılın 3. çeyreğini 6,0 ile kapatan dolar 2018 aralık ayında 5,27'ye, 3. çeyreği 6,96 ile kapatan Avro ise 6,04'e düşmüştür.

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 |
| Ç4'18 | 0,58 | 0,77 | 5,26 | -3,81 | -16,2 | -18,17 | -12,18 | 15,4 |

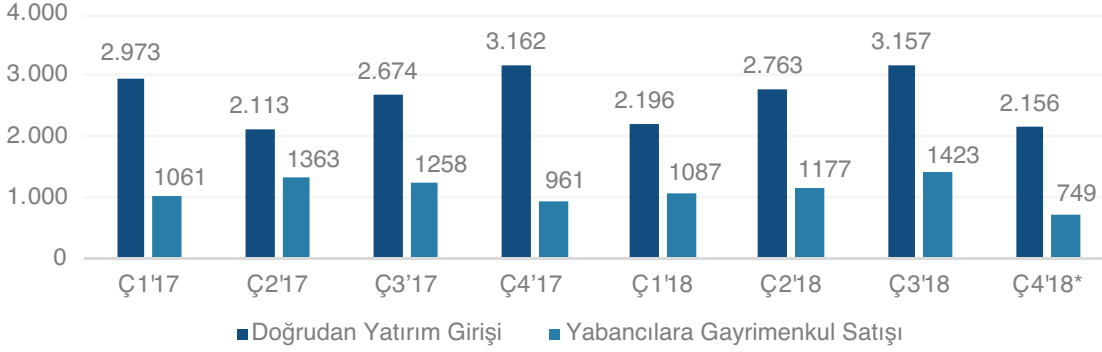
Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı dördüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %3,81 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli kayıplar söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun üstünde (2018 dördüncü çeyrek dönem TÜFE %0.78) 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)



2018 yılı Ocak-Kasım döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 10 milyar 272 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 aynı döneminde 10 milyar 105 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2018 yılında % 1,7 oranında artış görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
**2018 Ekim ve Kasım verisi toplamıdır.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

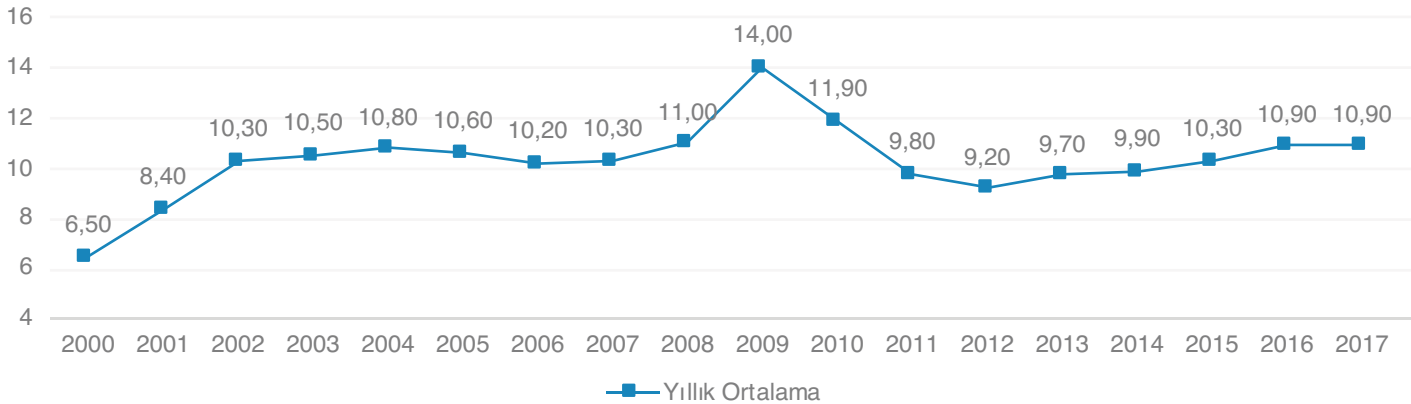
Aylık Ortalama (%)

| Ağu'17 | Eyl'17 | Eki'17 | Kas'17 | Ara'17 | Oca'18 | Şub'18 | Mar'18 | Nis'18 | May'18 | Haz'18 | Tem'18 | Ağu'18 | Eyl'18 | Eki'18 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 10,60 | 10,60 | 10,30 | 10,30 | 10,40 | 10,80 | 10,60 | 10,10 | 9,60 | 9,70 | 10,20 | 10,80 | 11,10 | 11,40 | 11,60 |

2017 aralık ayı itibari ile %10,40 olan işsizlik oranı, 2018 ekim ayı itibari ile %11,60 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

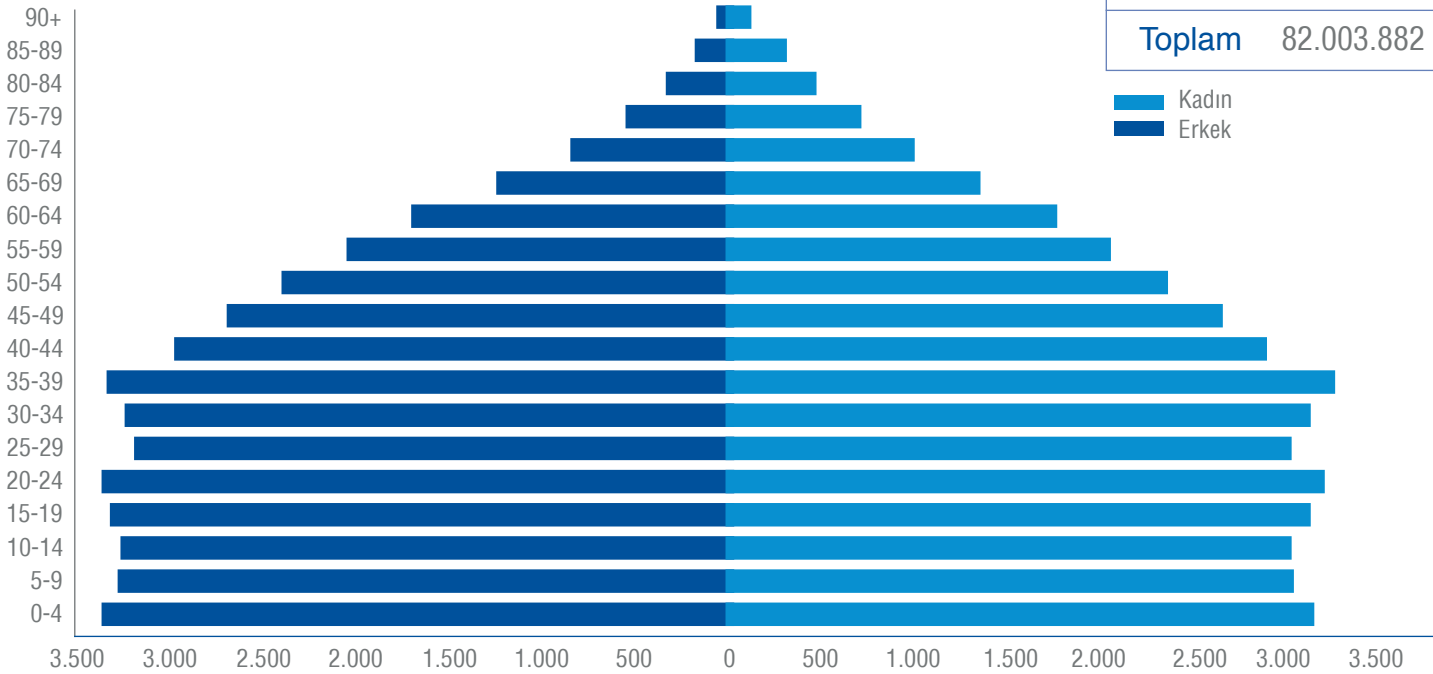
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| İstanbul | 14.657 | 14.804 | 15.029 | 15.068 |
| Ankara | 5.271 | 5.347 | 5.445 | 5.504 |
| İzmir | 4.168 | 4.224 | 4.279 | 4.321 |
| Bursa | 2.843 | 2.901 | 2.936 | 2.995 |
| Antalya | 2.288 | 2.329 | 2.364 | 2.426 |

Ülke nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul'un nüfusu %0,26'lık artış ile 15 milyonu geçmiştir. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

Kaynak: TÜİK

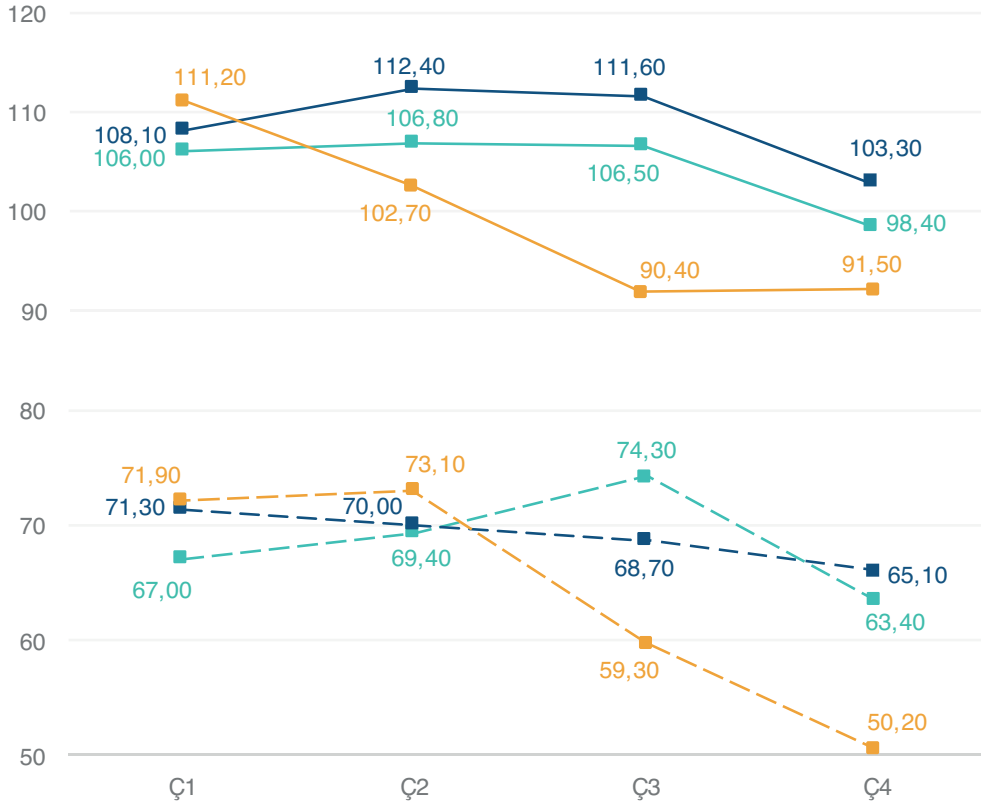
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2018



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan aktif nüfusun, 2018 yılında toplam nüfus içindeki oranı %67,84 olarak gerçekleşmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun toplam nüfus içindeki oranı %8,76'dır.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri

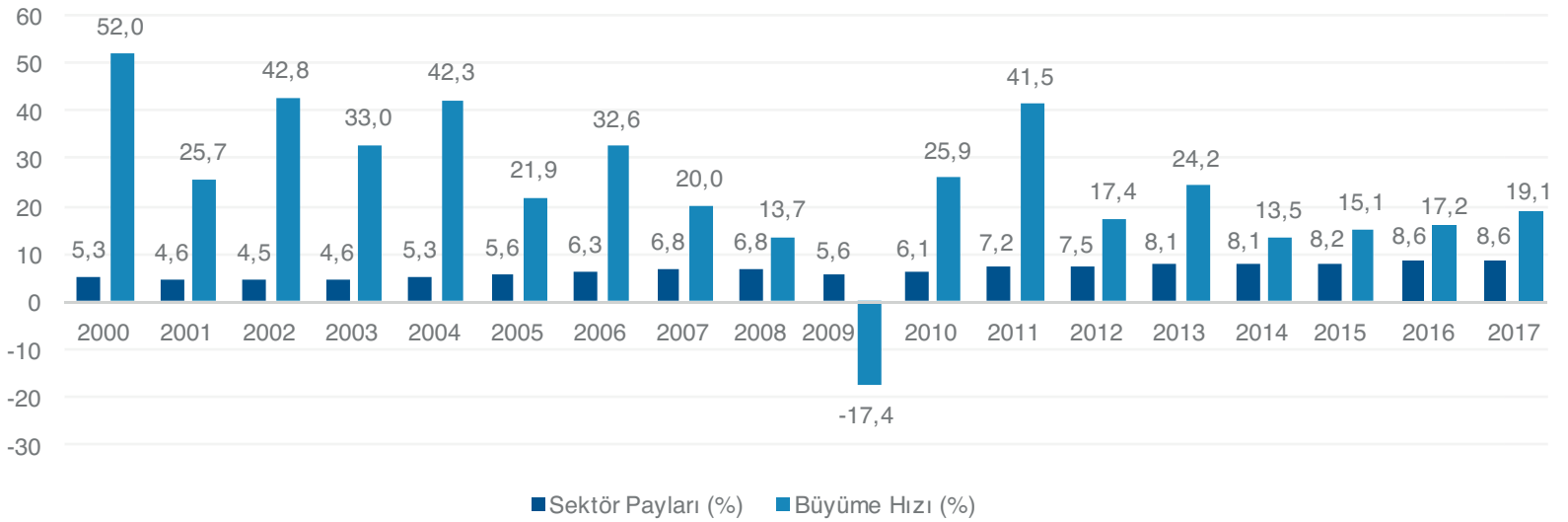


| Beklenti Endeksi | Güven Endeksi |
|------------------|---------------|
| — 2018 | — 2018 |
| — 2017 | — 2017 |
| — 2016 | — 2016 |

Beklenti Endeksi 2018
4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre düşerek 91,5 seviyesine, Güven Endeksi ise 50,2 seviyelerine gerilemiştir.

Kaynak: TCMB

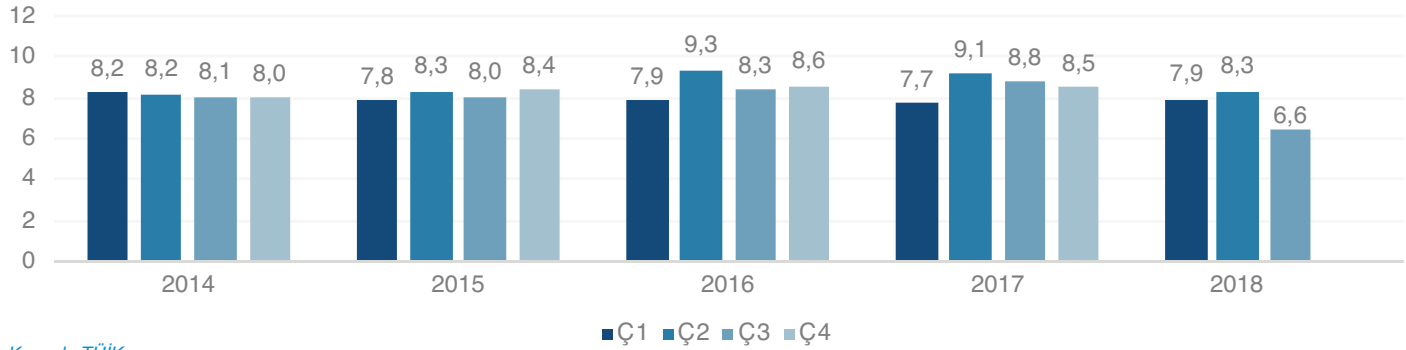
Üretim Yöntemiyle İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay (Yıllık bazda)



Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2018 3. çeyreğinde %6,6 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

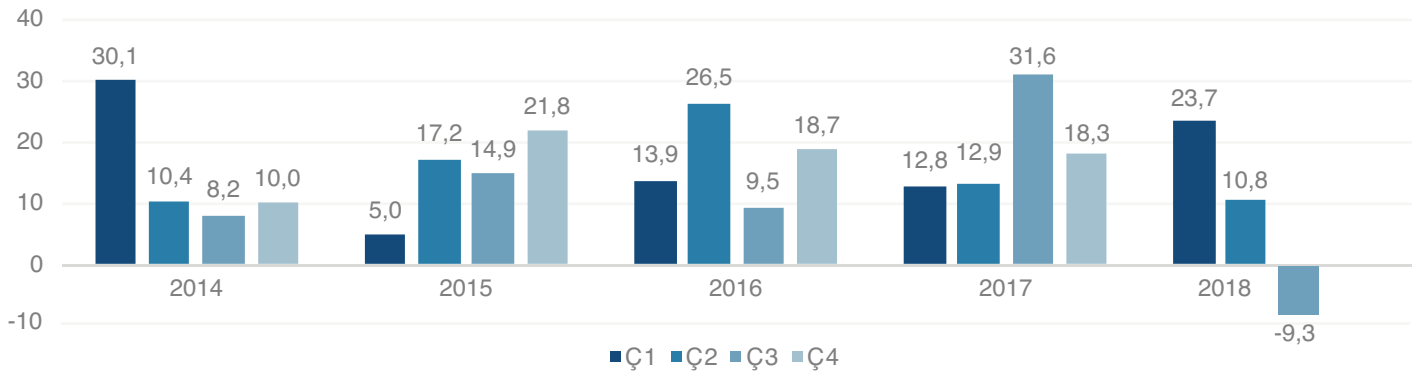
Kaynak: TUIK
*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

GSYH İçindeki Pay (%)



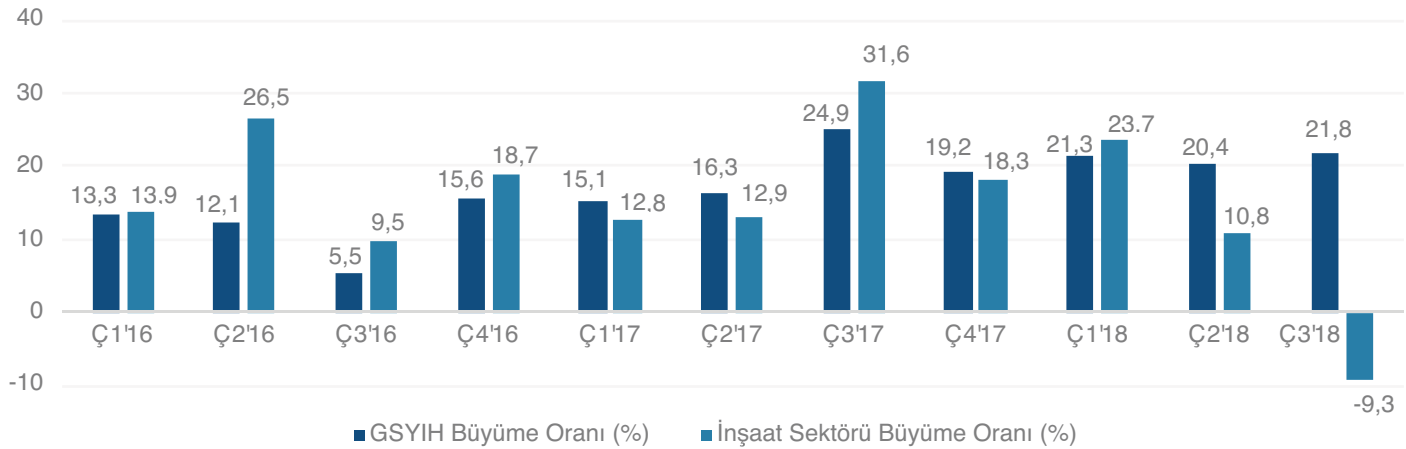
Kaynak: TÜİK

Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.



KONUT |

Yabancılara Yapılan Konut Satışları Geçen Yıla Göre %78,39 Büyüdü

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise geçen yıla göre %78,39'luk büyüme ile 39.663 adet seviyesine çıkarken toplam satışlar içindeki payı %2,88 seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyreğin sonunda gayrimenkul sahibi yabancılara sağlanan vatandaşlık hakkı için gerekli taşınmaz bedelinin 1 milyon dolardan 250 bin dolara düşürülmesi ile satışlardaki ivmelenme de rahat bir şekilde görülebilmektedir. Satışların özellikle son çeyrekte hareketlilik kazandığı, yaklaşık %39'unun bu dönemde gerçekleştiği görülmüştür. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 14.270 adet konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7.938 adet konut ile Antalya alırken ülke uyruklarına göre konut satışlarına bakıldığında ise ilk sırada 8.205 adet ile Irak vatandaşları, ikinci sırada 3.652 adet ile İran vatandaşları yer almıştır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

| Yıl | Konut Stoku |
|---------------|-------------------|
| 2000* | 16.235.830 |
| 2001*-2014** | 5.478.603 |
| 2015 | 732.948 |
| 2016 | 754.067 |
| 2017 | 823.438 |
| Toplam | 24.024.886 |

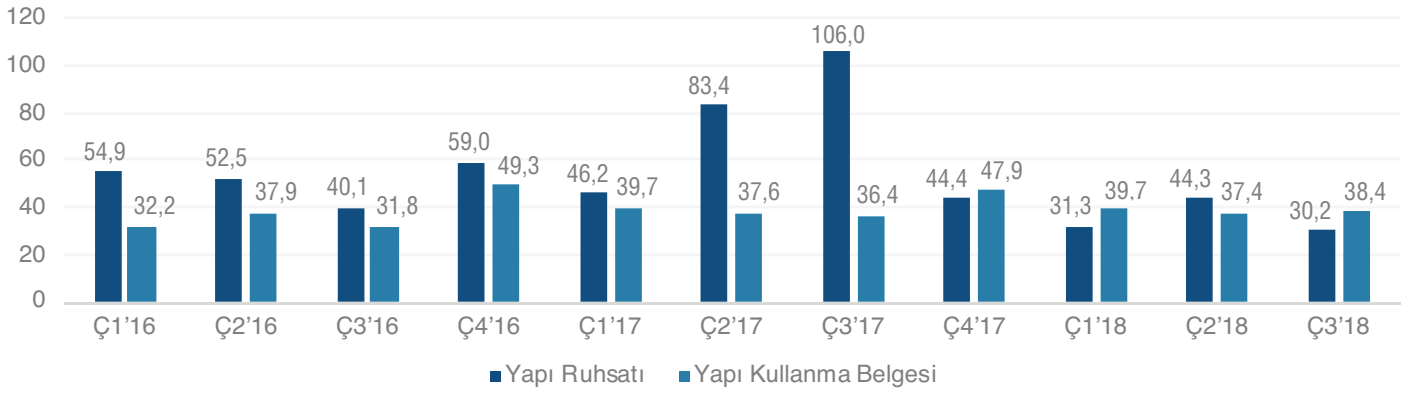
2018 yılı 3. çeyreği sonu itibarıyla yüz ölçümü bazında; yapı ruhsatı önceki yılın aynı dönemine göre %55,06 azalmış, yapı kullanma izin belgesi ise %1,57 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %58,6 azalırken, yapı izin belgesi miktarı ise %3,78 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TÜİK

*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı

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

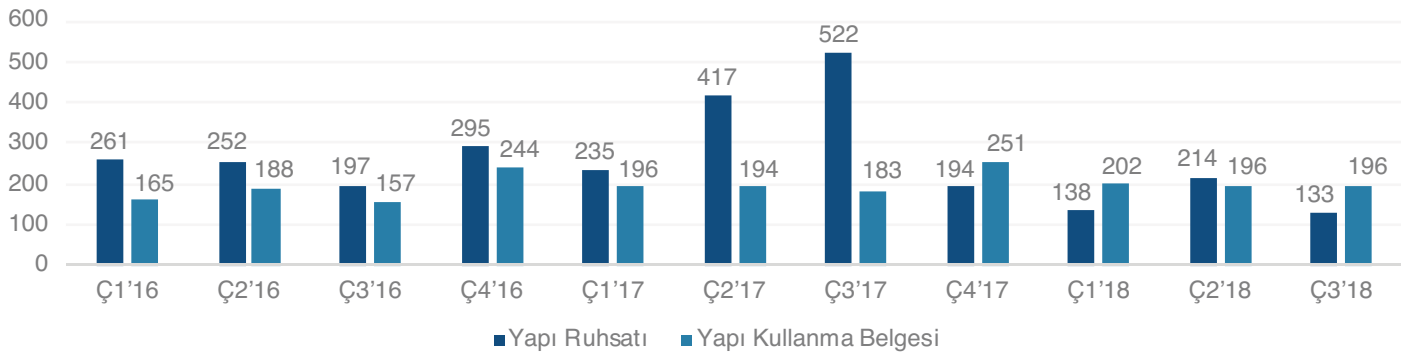
Yüzölçümü (milyon m²)



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 |
|--------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
| Ç1'16 | 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 |
| Ç4'18 | 185.497 | 187.510 | 373.007 | 20.537 |
| 2018 Toplam | 651.572 | 723.826 | 1.375.398 | 276.820 |

Konut satışları, 2018 yıl sonu itibariyle önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %2,41 oranında azalmıştır.

Kaynak: TÜİK

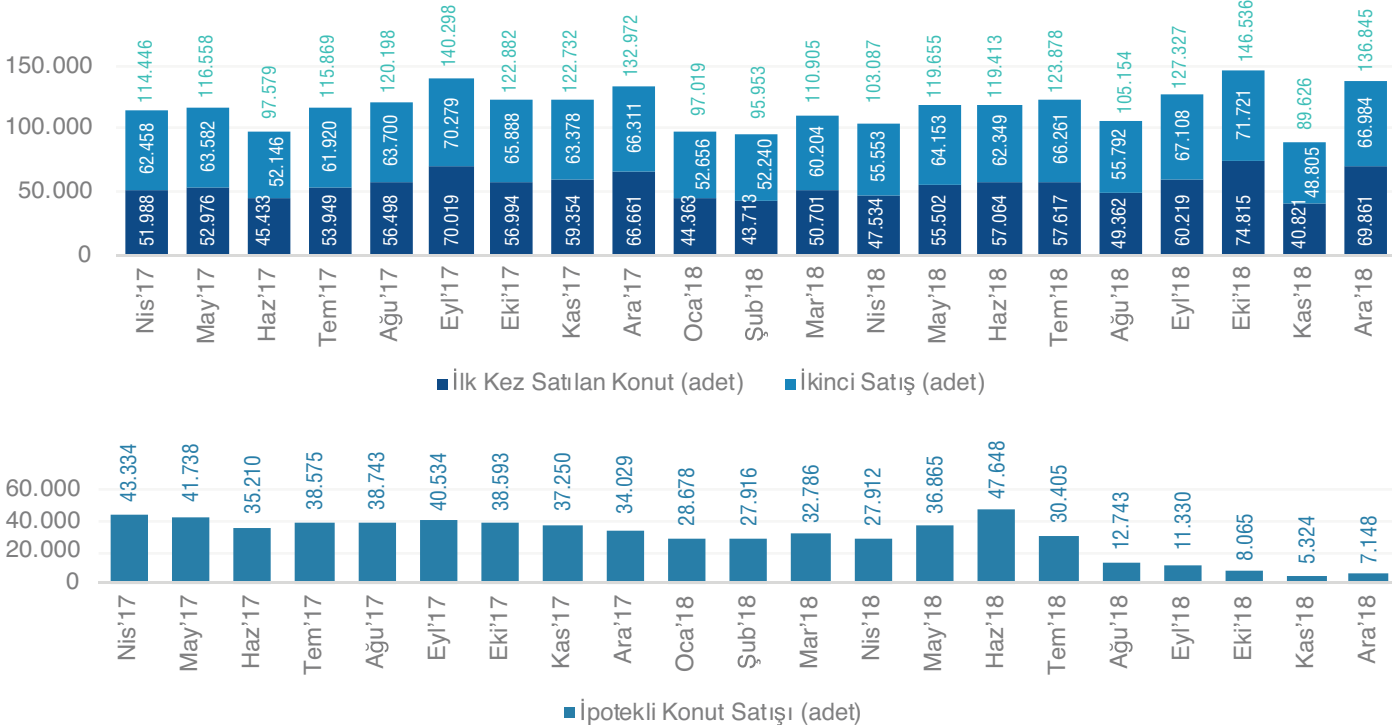
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

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

2018 yıl sonu itibariyle ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,23'lük, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %3,44 seviyesinde daralma gerçekleşti.

İpotekli satışlar ise %41,49 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yıl sonu itibariyle %33,57 iken 2018 yılı aynı döneminde %20,13'e geriledi.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



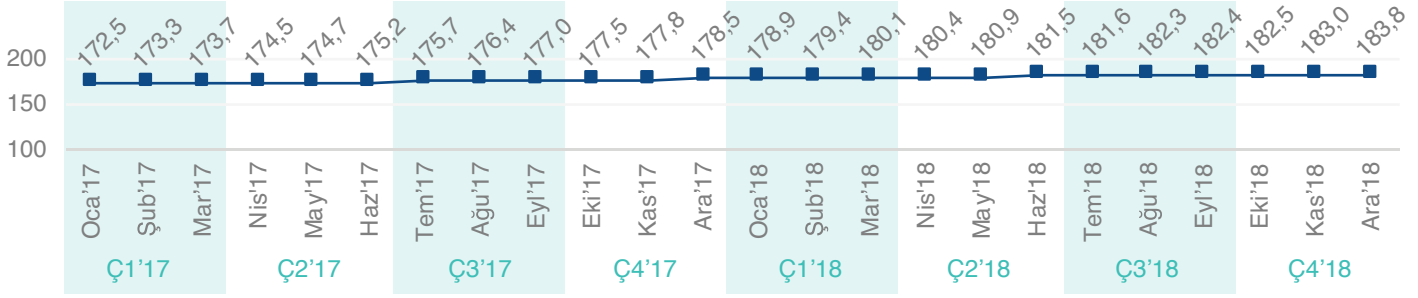
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan 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)*



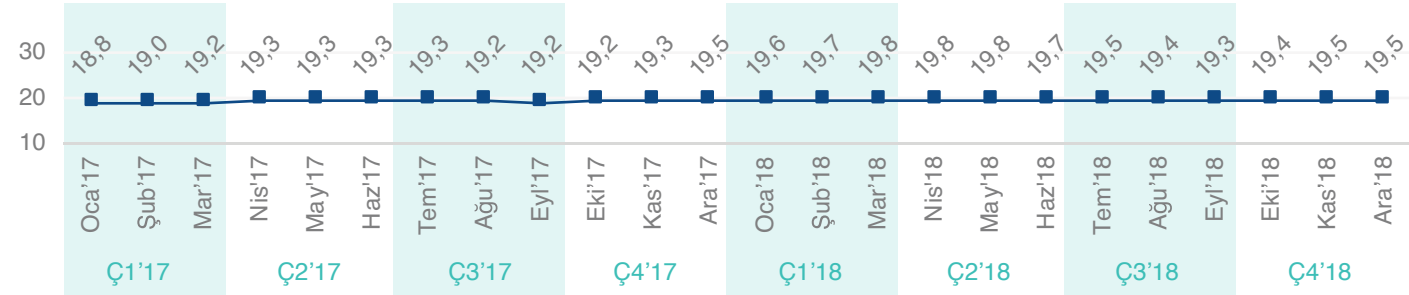
Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



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



Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**



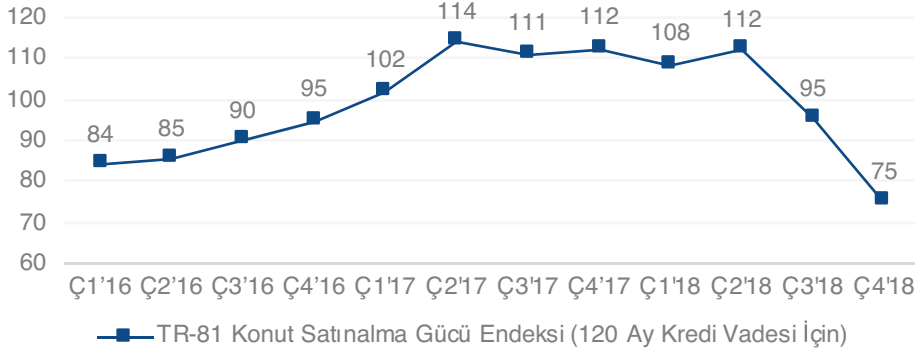
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 aralık ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,44, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,97 oranında gerçekleşmiştir. 4. çeyrek sonu itibariyle kıyaslama yapacak olursak 4. çeyrek sonunda 3. çeyreğe kıyasla 0,77 oranında artış göstermiştir.

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)

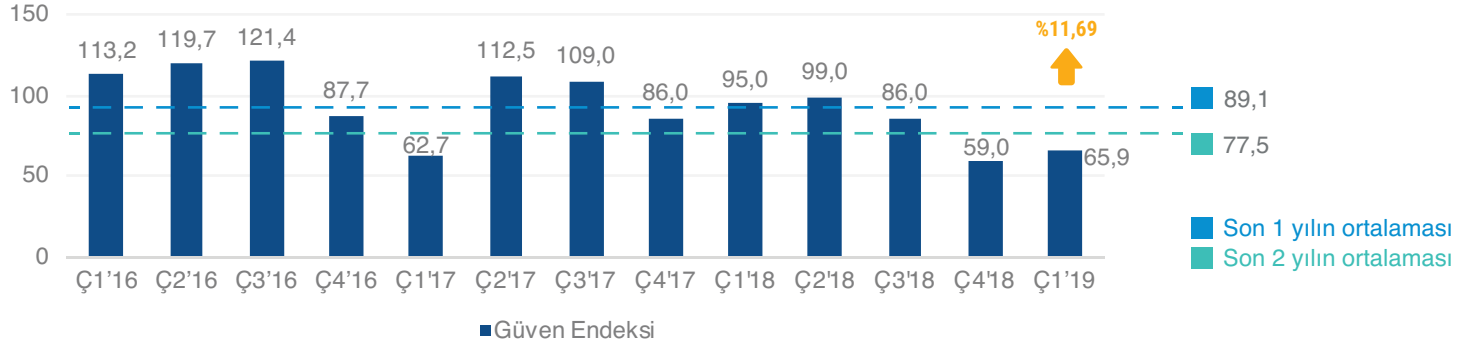


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %21,05 oranında, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %33,23 azalarak 2018 yılı 4. çeyreğinde 75 olmuştur.

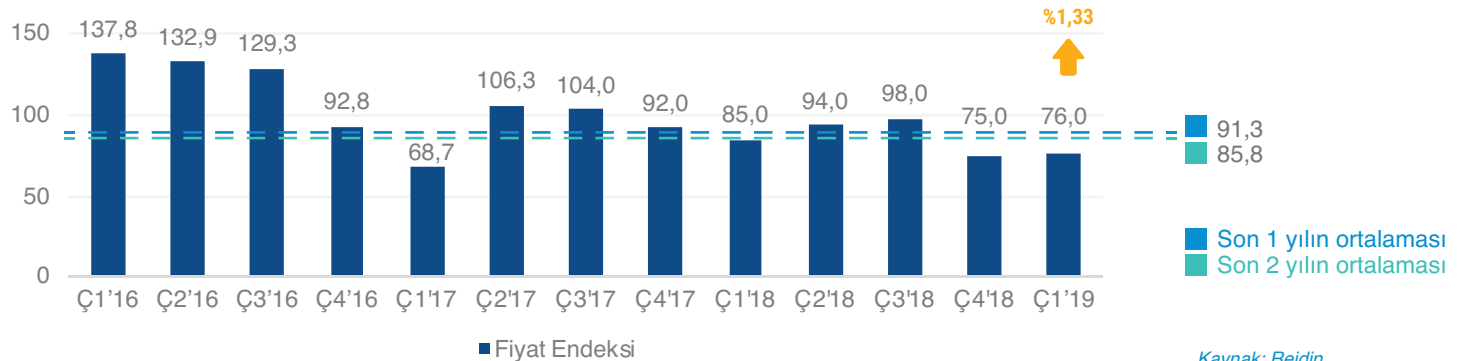
*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini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

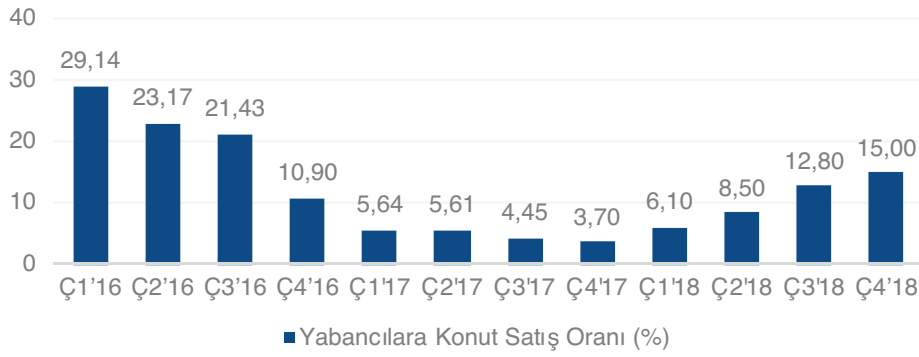


2019'un ilk çeyreğinde 65,9 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 89,1 açıklanırken, aynı dönemde 76 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 91,3 açıklanmıştır.



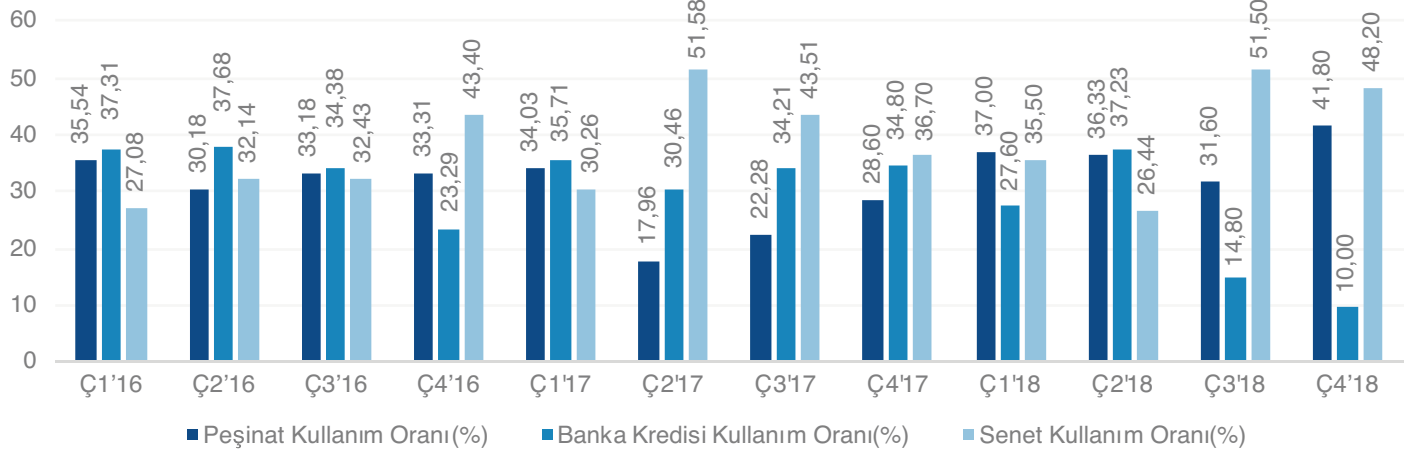
Kaynak: Reidin

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

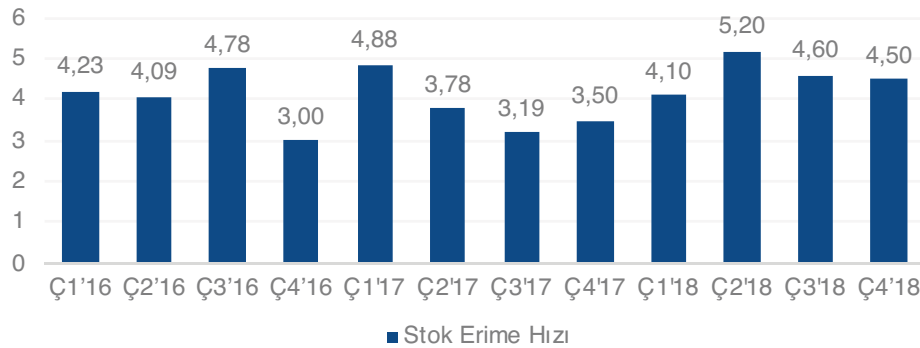


Kaynak: Reidin

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla senet kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 4. çeyrek dönemde stok erime hızı %4,5 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %15,0'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

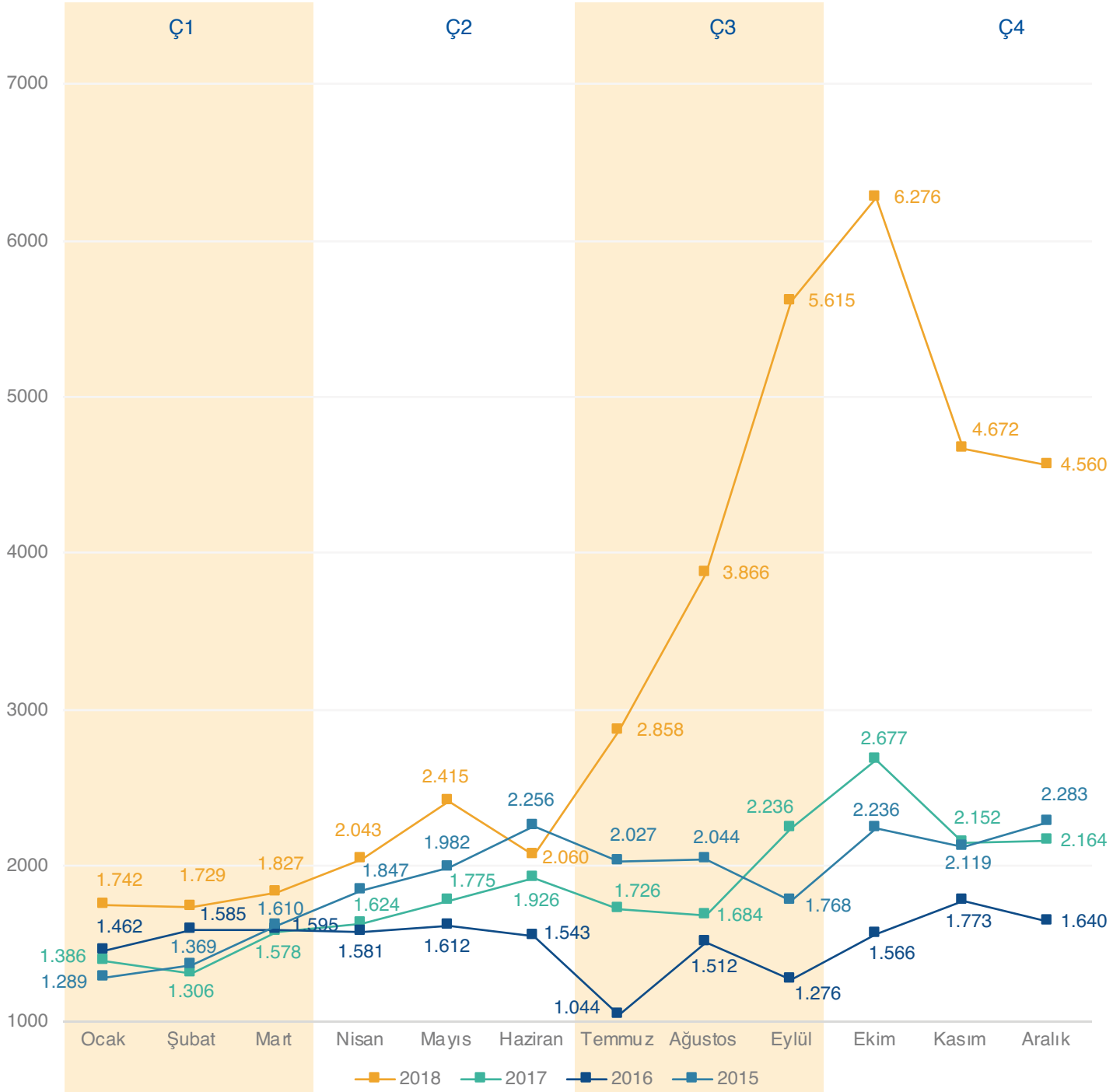


Kaynak: Reidin



Kaynak: Reidin

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %78,39'luk büyümeye ile 39.663 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl



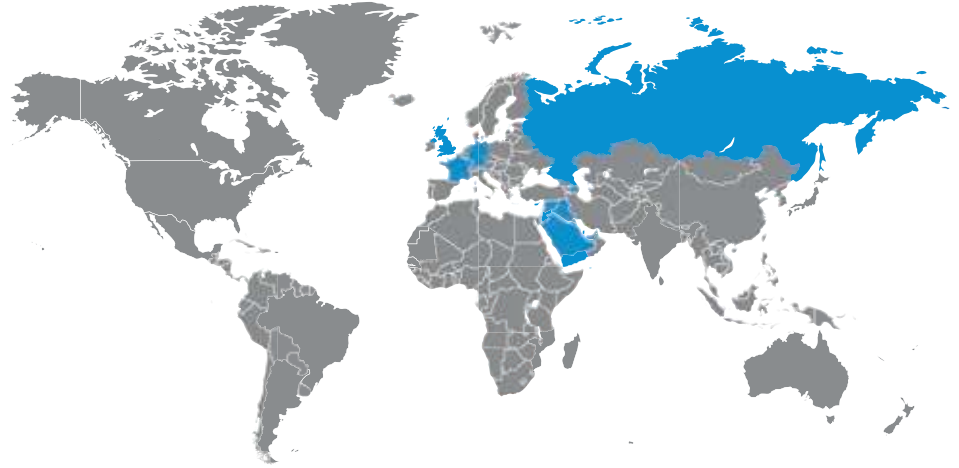
2018 yılında, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Antalya olmuştur. Yabancıların 2017 yılı ve 2018 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %143,7 artış, işlem sayısında ise %119,5 artış görülmektedir.

| Ç4’18 Sıralaması (Ç4’17 Sıralaması) | İlk 10 il | Ç4’18 | | Ç4’17 | |
|--|---------------|---|-------------------|---|-------------------|
| | | Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adeti | Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adeti |
| 1 (2) ↑ | Antalya | 1.265.436 | 10.587 | 700.703 | 5.657 |
| 2 (1) ↓ | İstanbul | 1.081.599 | 17.418 | 751.351 | 8.173 |
| 3 (7) ↑ | Sakarya | 984.741 | 1.820 | 210.462 | 643 |
| 4 (5) ↑ | Kocaeli | 966.035 | 739 | 248.145 | 407 |
| 5 (3) ↓ | Muğla | 678.541 | 1.699 | 495.806 | 1.221 |
| 6 (-) | Manisa | 669.963 | 107 | 37.910 | 37 |
| 7 (10) ↑ | Aydın | 668.818 | 2.109 | 161.183 | 1.046 |
| 8 (8) | Yalova | 498.243 | 4.613 | 177.779 | 874 |
| 9 (4) ↓ | Bursa | 476.643 | 3.294 | 264.130 | 1.754 |
| 10 (-) | Ankara | 413.864 | 2.671 | 102.008 | 950 |
| - (6) | Şırnak | 5.366 | 2 | 214.320 | 5 |
| - (9) | Samsun | 125.065 | 896 | 166.622 | 449 |
| | Diğer | 3.586.388 | 7.828 | 1.156.308 | 3.284 |
| | Toplam | 11.420.700 | 53.783 | 4.686.727 | 24.500 |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
 *Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.
 **Rakamlar 4. 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 yılında 2017 yılından farklı olarak Fransa, Filistin, Yemen ve Katar'ın, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



| Ç4'18 Sıralaması (Ç4'17 Sıralaması) | (İlk 9 ay) İlk 10 Ülke Vatandaşı | Ç4'18 | | Ç4'17 | |
|--|--|---|----------------------|---|----------------------|
| | | Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adeti | Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adeti |
| 1 (1) | Almanya | 1.477.461 | 3.167 | 700.502 | 1.280 |
| 2 (2) | Suudi Arabistan | 912.730 | 2.889 | 492.238 | 2.177 |
| 3 (9) ↑ | Ürdün | 763.759 | 1.639 | 163.083 | 527 |
| 4 (3) ↓ | Irak | 704.901 | 10.725 | 381.030 | 3.666 |
| 5 (-) | Fransa | 703.672 | 298 | 29.915 | 139 |
| 6 (-) | Filistin | 682.247 | 804 | 101.871 | 406 |
| 7 (6) ↓ | İngiltere | 645.887 | 2.487 | 251.449 | 1.347 |
| 8 (4) ↓ | Kuveyt | 443.252 | 2.631 | 371.667 | 1.694 |
| 9 (-) | Katar | 435.984 | 870 | 104.486 | 314 |
| 10 (-) | Yemen | 332.062 | 857 | 112.421 | 339 |
| - (5) | KKTC | 262.214 | 180 | 254.508 | 100 |
| - (7) | Azerbaycan | 293.280 | 1.441 | 224.818 | 798 |
| - (8) | Rusya Federasyonu | 265.093 | 2.749 | 172.273 | 1.565 |
| - (10) | Birleşik Arap Emirlikleri | 164.151 | 556 | 135.215 | 336 |
| | Diğer | 3.334.006 | 22.259 | 1.191.252 | 9.723 |
| | Toplam | 11.420.700 | 53.552 | 4.686.727 | 24.411 |
| | Körfez Ülkeleri | 3.056.337 | 22.813 | 1.561.434 | 9.225 |
| | Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı | 27% | 43% | 33% | 38% |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.
**Rakamlar 4. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.



KONUT KREDİLERİ

2018 Yılı Aralık Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 188 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

Haziran ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki yükseliş trendi Ekim ayı sonuna kadar devam ederken Kasım ayı ile birlikte konut kredisi faiz oranlarında gerileme yaşanmıştır. 2018 yılı Ekim ayı sonunda %2,16 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2018 Aralık ayı sonunda %2,04 seviyesine gerilemiştir. Ekim ayında %29,28 olan yıllık faiz oranı ise Aralık ayında yaklaşık 2 puan azalarak %27,39 seviyesine gerilemiştir.

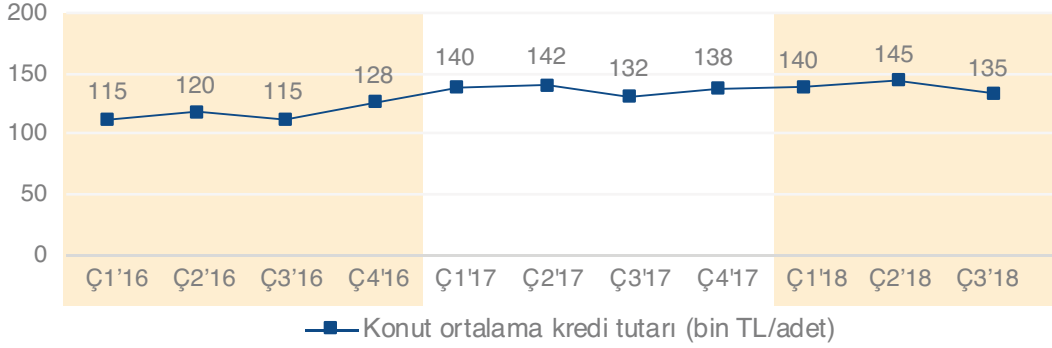
2018 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 188 milyar TL'yi seviyesine geldi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2017 Aralık ayına göre artış gösterirken yerli özel ve

yabancı mevduat bankalarının payı düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2018 Aralık ayı itibarıyla %0,52 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 399 milyar TL seviyesinde seyretti. 2017 yılı Aralık ayında %48,2 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2018 itibarıyla yaklaşık 1 puan düşerek %47,1 olarak gerçekleşti. Toplam krediler 2,4 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,1 oldu. Bu oran 2017 Aralık ayında %23,3 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

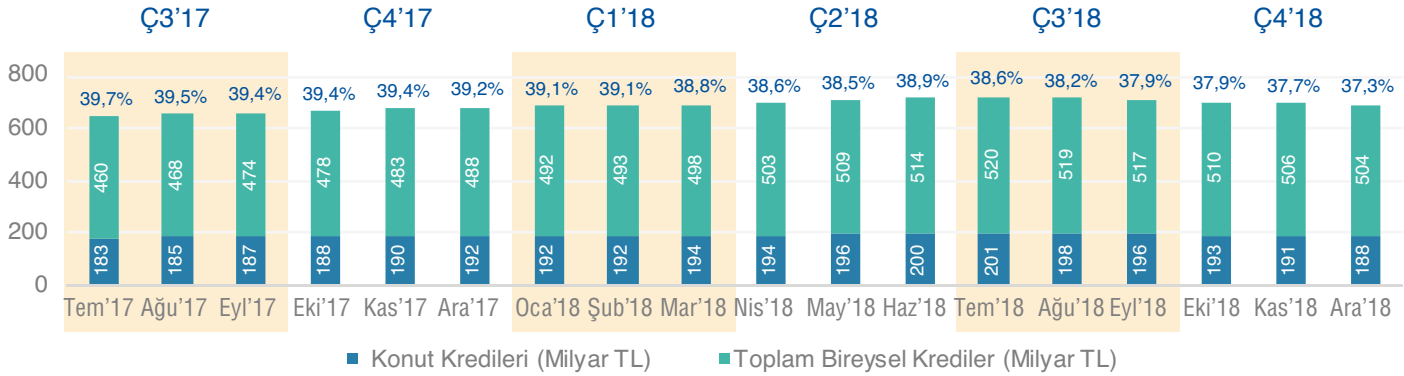
| Dönem | Ç1'16 | Ç2'16 | Ç3'16 | Ç4'16 | Ç1'17 | Ç2'17 | Ç3'17 | Ç4'17 | Ç1'18 | Ç2'18 | Ç3'18 |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|
| Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL) | 11.223 | 13.280 | 13.215 | 19.378 | 18.815 | 17.790 | 16.343 | 15.501 | 12.713 | 17.303 | 7.368 |
| Kullandırılan kredi sayısı (adet) | 98.016 | 110.918 | 115.179 | 151.019 | 134.212 | 125.085 | 123.674 | 112.592 | 90.788 | 119.714 | 54.734 |



2018 yılı 3. çeyrekte kullanılan konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,92 azalarak, 7.368 milyon TL'ye düşmüştür. Ortalama kredi tutarı ise 2018'in 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,87 artarak 135.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

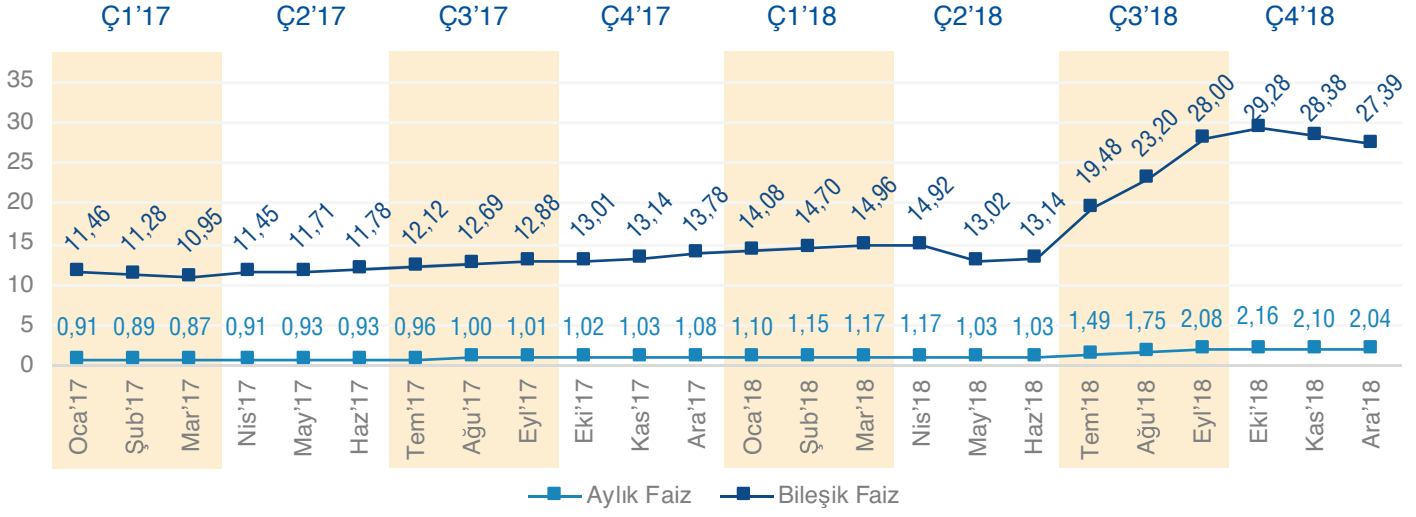
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2018 aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %37,3 olmuştur.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2018 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,04, yıllık bileşik faiz ise %27,39 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

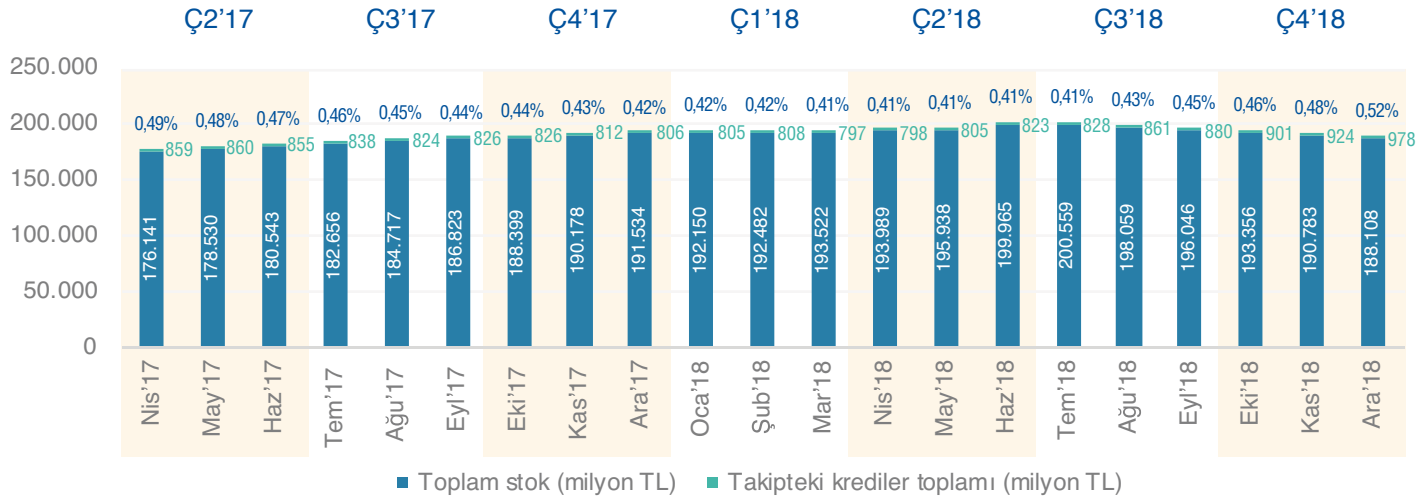
| Sektör Genel Dağılımı | Banka Sayıları | Sektör Payları | Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) * |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--|
| Toplam Bankacılık Sektörü | 50 | %100 | 188.108 |
| Toplam Mevduat Bankaları | 32 | %93,3 | 175.557 |
| <i>Kamu Mevduat Bankaları</i> | 3 | %48,4 | 91.126 |
| <i>Yerli zel Mevduat Bankaları</i> | 8 | %26,6 | 49.989 |
| <i>Yabancı Mevduat Bankaları</i> | 21 | %18,3 | 34.442 |
| Kalkınma ve Yatırım Bankaları | 13 | %0,0 | 1 |
| Katılım Bankaları | 5 | %6,7 | 12.550 |

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler 2018 aralık sonu BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi 2018 yılı aralık ayı itibari ile 188 milyar 108 milyon TL'yi aşmıştır.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2018 yılı aralık ayı itibarı ile %0,52 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.



OFIS |

2018 Yılı Sonunda İstanbul'da Ofis Boşluk Oranı %24,68

Ekonomide kendini önemli şekilde gösteren sıkılışma neticesinde, 2018'in üçüncü çeyreğinde GSYH artışı geçen yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstermiş olup tüketici güven endeksi de bununla beraber hafif bir düşüşle 58,20'ye gerilemiştir. Reel sektör güven endeksi ise, önceki üç aylık döneme göre artış göstererek Aralık ayında 97,7 puana ulaşmıştır. Öte yandan, mevsimsel etkilerden arındırılmış işsizlik oranı artmaya devam etmekte olup Ekim 2018 itibariyle %11,5 olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon oranında Aralık ayında hafif bir gevşeme görülmüş olup %20,3'e gerilemiştir. Bununla birlikte, enflasyon oranlarına ilişkin endişelerin devam etmesi ve Türk lirasının yakın tarihli değer kaybı, ofis kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki etkisini sürdürmektedir.

4. çeyrekte, İstanbul'da 92.750 m² yeni ofis alanı pazara girerken 2018'de ofis arzı toplamda 376.631 m² artarak toplam arz 6,18 milyon m²'ye çıkmıştır. 4. çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemi ve geçen çeyreğine göre karşılaştırıldığında, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğlerin etkisiyle sırasıyla %7,78 ve %20,22 oranlarında düşüş göstererek 65.564 m² olarak kaydedilmiştir.

4. çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %62,51'i Anadolu yakasında, %19,40'ı MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışında Avrupa yakasından gerçekleşen anlaşmalarda (%18,08) geçen çeyreğe kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir.

2018 yılı sonunda ofis boşluk oranı %24,68 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük yeni

kiralama işlemleri arasında ÇimSA (2.594 m², Rönesans Tower), Yöntem Kozmetik (2,400 m², 4B Plaza), Lexus (2,000 m², Süzer Plaza) ve Eaton (1.927 m² MOB) bulunmaktadır. Bunlara ek olarak, Index Grup Seba Office'te 7.000 m² alan almıştır.

Artan satılık gayrimenkuller ile birlikte yatırım aktiviteleri ivme kazanmaya devam edecektir, kayda alınan işlemler ise; Vakıf GYO'nun Nidapark Küçükalyalı'da 102 adet ofis bağımsız bölümünü 220.7 milyon karşılığında Emlak Konut GYO'dan satın alması, Doğu GYO'nun D Ofis Maslak'ı Doğu Holding'den 525.69 milyon karşılığında satın alması, AG Anadolu Grup Holding'in eski Alternatifbank genel müdürlük binasını 62 milyon karşılığında Karadeniz Örne'ye satması ve İş Portföy Yönetimi'nin Kartal manzara Adalar Ofis Binası'ndaki üç katı İş GYO'dan 25.8 milyon karşılığında satın alması olarak kaydedilmiştir.

Döviz kurlarındaki artış, yavaşlayan GSYH artışı ve yüksek enflasyon gibi ekonomide kaydedilen ters rüzgarlara rağmen gerçekleşen kiralama işlemleri önceki yıla kıyaslandığında benzer bir seviyede korumuş olup, beklenen talep önümüzdeki dönemde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Dolayısıyla bu durum ofis pazarının, zorlu ekonomik koşullara rağmen daralma göstermediğini işaret etmektedir. Yakın tarihli istisnalar hariç olmak üzere, yabancı kuruluşlar için, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğiyle yabancı kişiler için yapılan son istisnalar ve TÜFE artışı ile birlikte A sınıfı ofis pazarındaki etkisi beklenildiğinden az görülmüştür; fiyatların ise alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

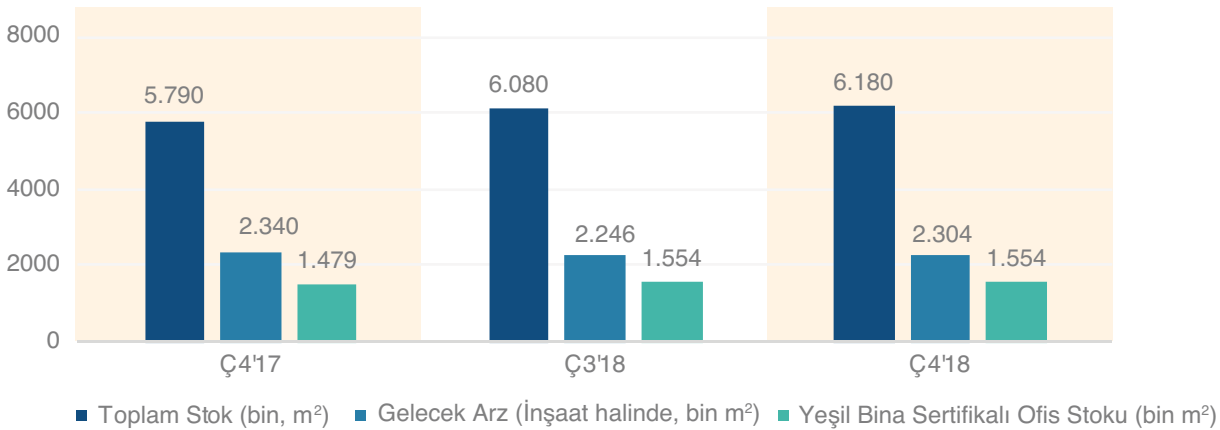
| Avrupa Yakası | Ç4'17 | | | Ç3'18 | | | Ç4'18 | | |
|---|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|
| | 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 | 849 | 22,40 | 35 | 852 | 16,13 | 32 | 867 | 18,51 | 32 |
| Maslak | 838 | 20,70 | 28 | 838 | 19,8 | 21 | 862 | 22,15 | 21 |
| Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli) | 451 | 22,40 | 22 | 451 | 18,95 | 20 | 498 | 18,81 | 20 |
| Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa) | 148 | 27,90 | 17 | 139 | 27,11 | 14 | 146 | 25,78 | 14 |
| Kağıthane | 259 | 26,20 | 15 | 269 | 23,04 | 15 | 292 | 30,85 | 14 |
| Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye) | 102 | 20,50 | 17 | 102 | 18,82 | 15 | 103 | 17,08 | 14 |
| Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli) | 814 | 6,20 | 11 | 814 | 7,29 | 10 | 818 | 7,10 | 10 |
| Cendere - Seyrantepe | 284 | 78,40 | 15 | 458 | 77,00 | 15 | 422 | 80,84 | 14 |
| 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 | 19,00 | 16 | 131 | 18,1 | 14 | 105 | 27,07 | 14 |
| Ümraniye | 716 | 14,10 | 20 | 714 | 12,60 | 19 | 751 | 13,39 | 18 |
| Altunizade | 59 | 1,00 | 20 | 59 | 1,00 | 19 | 59 | 1,00 | 19 |
| Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir) | 689 | 41,80 | 25 | 736 | 35,05 | 24 | 719 | 33,80 | 24 |
| Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik) | 437 | 17,80 | 12 | 522 | 26,75 | 10 | 537 | 31,85 | 10 |

Genel arz 6,18 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. 4. çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemi ve geçen çeyreğine göre karşılaştırıldığında, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğlerin etkisiyle sırasıyla %7,78 ve %20,22 oranlarında düşüş göstererek 65.564 m² olarak kaydedilmiştir.



| Kiralama | Ç4'17 | Ç3'18 | Ç4'18 |
|--|-------|-------|-------|
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²) | 79,00 | 82,00 | 66,00 |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay) | 35,00 | 32,00 | 32,00 |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%) | 7,25 | 7,50 | 7,50 |
| Boşluk Oranı (%) | 24,03 | 24,62 | 24,68 |

Yılın 4. çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 65.564 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,68 olarak gerçekleşmiştir.





AVM |

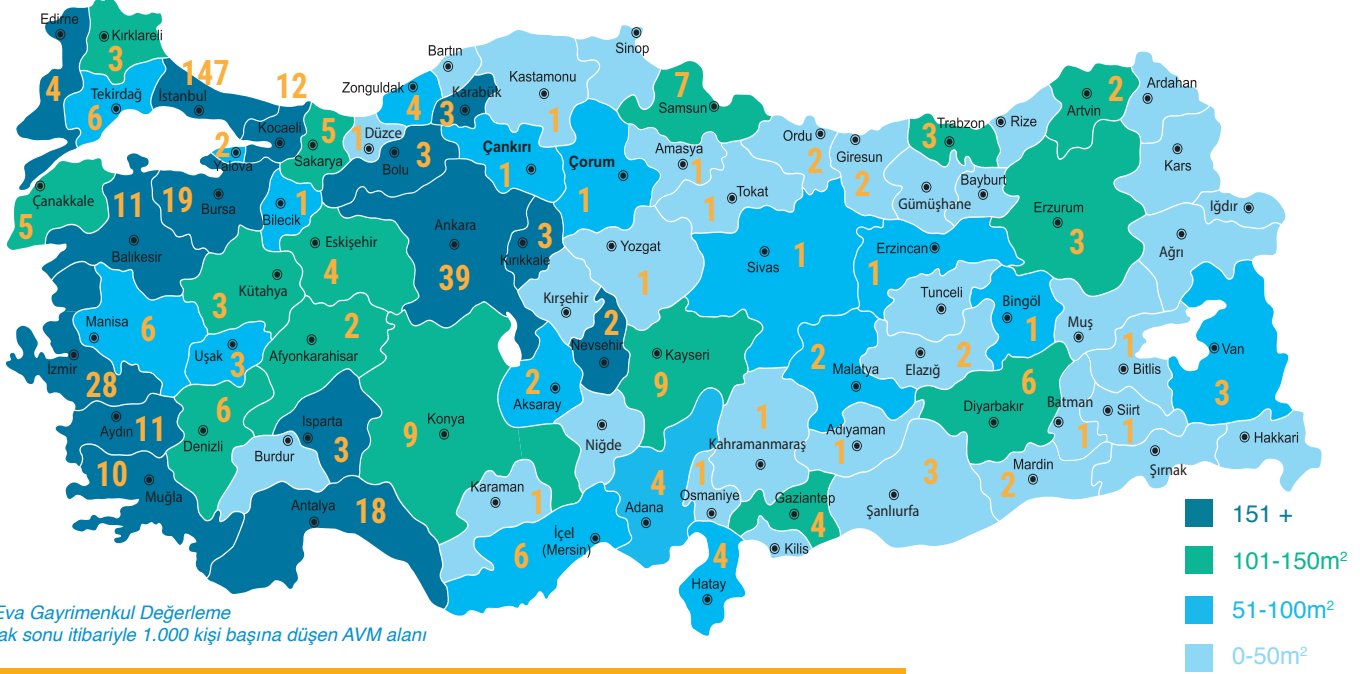
AVM Sayısı 2018 Sonu İtibarı İle 455'e Ulaştı

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 sonu itibarı ile 455'e ulaşmıştır. 2018 4. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilimizde AVM bulunmakta olup 17 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 (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 461 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m²'dir.

Türkiye AVM Gelişimi

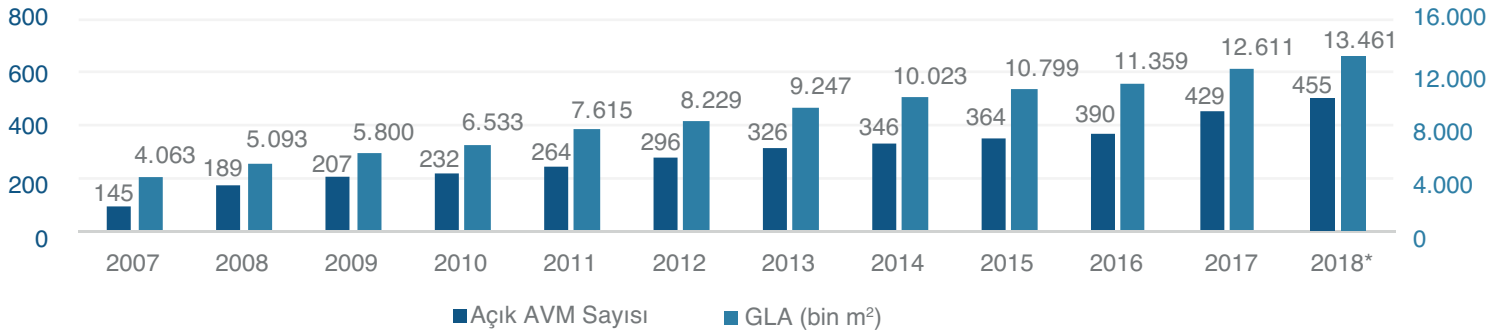
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

*2019 Ocak sonu itibarıyla 1.000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2018 4. çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 455'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 461 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m²'dir.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

| 2016 | Kiralanabilir Alan (m ²) |
|---------------|--------------------------------------|
| İstanbul | 58.226 |
| Ankara | 86.037 |
| Diğer | 143.924 |
| Toplam | 288.187 |

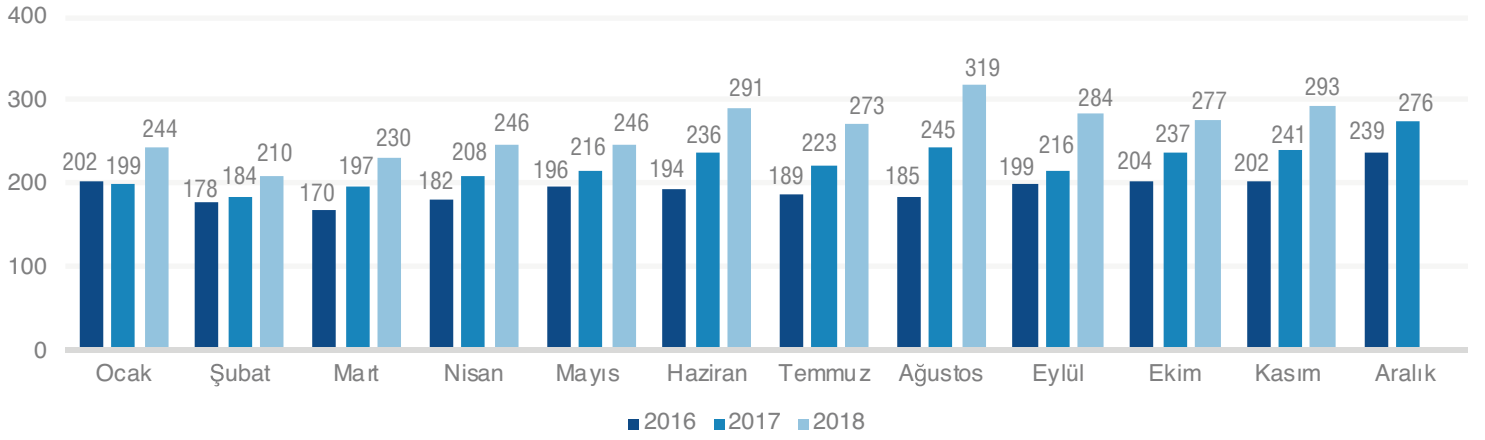
| Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m ² Dağılımı | Yüzde (%) |
|--|-----------|
| 5-10 bin | %2 |
| 10-20 bin | %31 |
| 20 bin ve üzeri | %67 |

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.

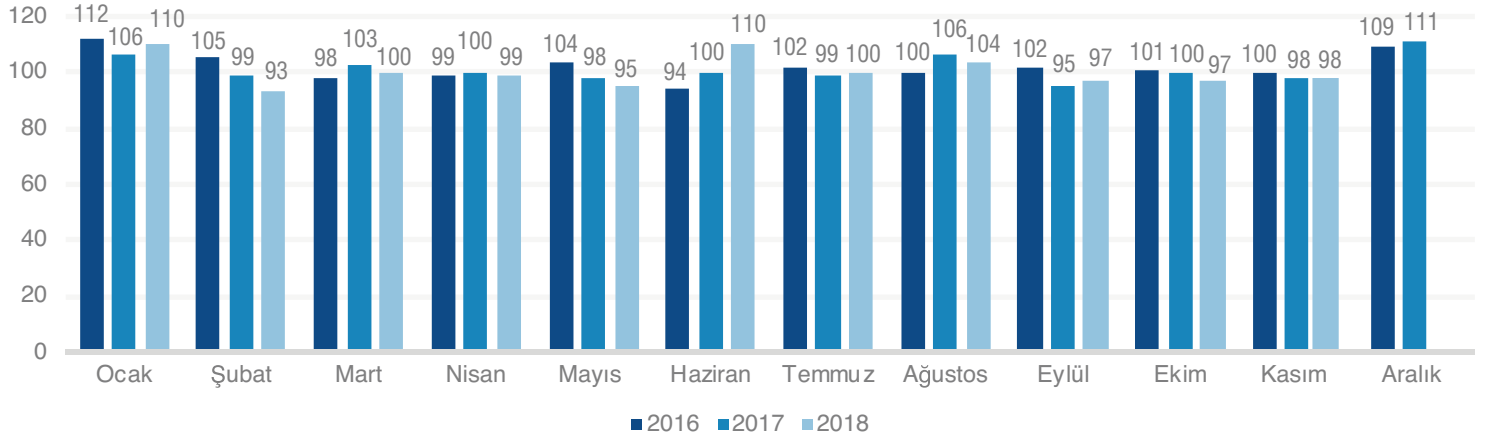
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro Endeksi 2018 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre enflasyonla benzer seviyelerde bir artış olan %21,6'lık artışla 293 puana ulaşmıştır.

Kaynak: AYD

Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Ziyaretçi Endeksi 2018 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre sabit kalarak 98 puan olarak açıklanmıştır.

Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2018 Yılı'nın İlk On Bir Ayında Ülkemizi 37,5 Milyon Yabancı Ziyaret Etti

2018 yılının ilk 9 ayında Türkiye'ye gelen 30.6 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 608 Dolar olarak belirtilmektedir. 2017 yılının ilk 9 ayı sonunda rakamın 615 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2017 yılının ilk 11 ayı içerisinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 30,7 milyon olurken, 2018 yılının ilk 11 ayı için bu rakamın 37,5 milyon olduğu gözlemlenmektedir.

2018 yılının ilk 11 ayı içerisinde, Türkiye'ye gelen 37,5 milyon yabancı turistin %32,8'i İstanbul'a, %32,5'i Antalya'ya, %7,2'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %2,4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2017'nin ilk 11 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak % 22'lik 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 463 bin 763 oda kapasitesi ile 3.905 işletme belgeli, 103 bin 823 oda kapasitesi ile 981 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 790 tesis ve 209 bin 715 oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 575 tesis ve 57 bin 536 oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 401 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 52 bin'dir.

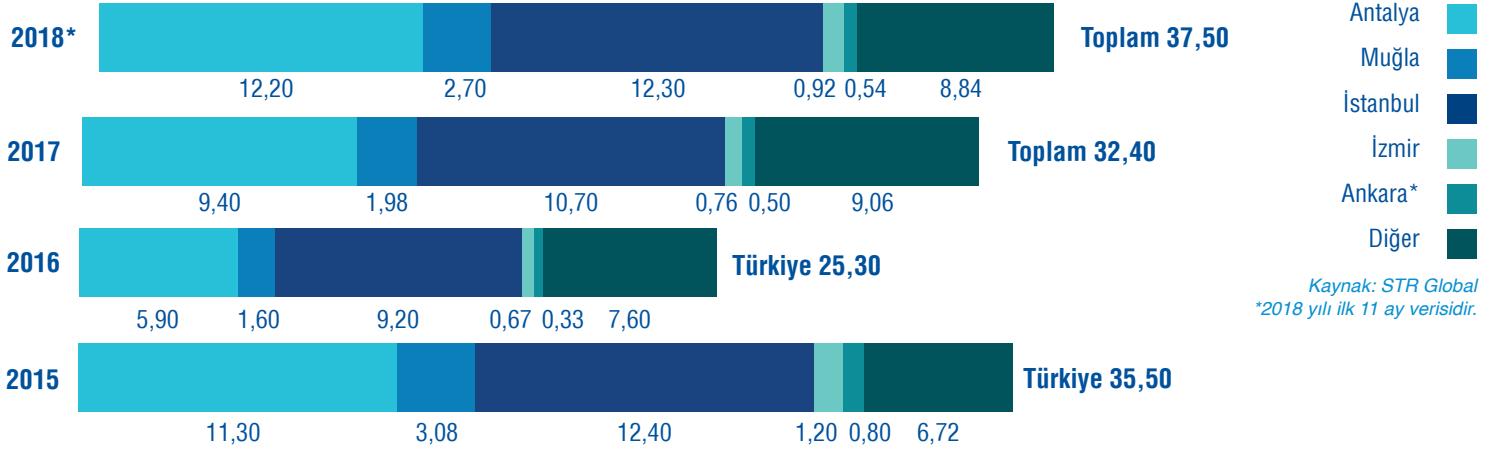
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 981 tesis içinde en büyük payı 170 tesis ve 14 bin 357 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 102 tesis ve 11 bin 255 oda kapasitesi ile Muğla, 93 tesis ve 19 bin 852 oda kapasitesi ile Antalya 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 11 ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %57,91'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 11 ay doluluk oranları Türkiye geneli için %66,7 ile 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %71,5 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,89 Euro iken İstanbul'da 82,80 Euro olmuştur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2018 yılının ilk 11 ayı içerisinde, Türkiye'ye gelen 37,5 milyon yabancı turistten %32,8'i İstanbul'a, %32,5'i Antalya'ya, %7,2'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %2,4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. 2018 ilk 11 ayında gelen

turist sayıları 2017'nin ilk 11 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %22'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2016

| | İşletme Belgeli | | Yatırım Belgeli | |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Tesis | Oda | Tesis | Oda |
| Antalya | 790 | 209.715 | 93 | 19.852 |
| Muğla | 401 | 51.981 | 102 | 11.255 |
| İstanbul | 575 | 57.536 | 170 | 14.357 |
| İzmir | 206 | 19.133 | 63 | 4.737 |
| Ankara | 183 | 14.113 | 29 | 2.074 |
| Türkiye | 3.905 | 463.763 | 981 | 103.823 |

Türkiye genelinde toplam 463.763 oda kapasitesi ile 3.905 işletme belgeli, 103.823 oda kapasitesi ile 981 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

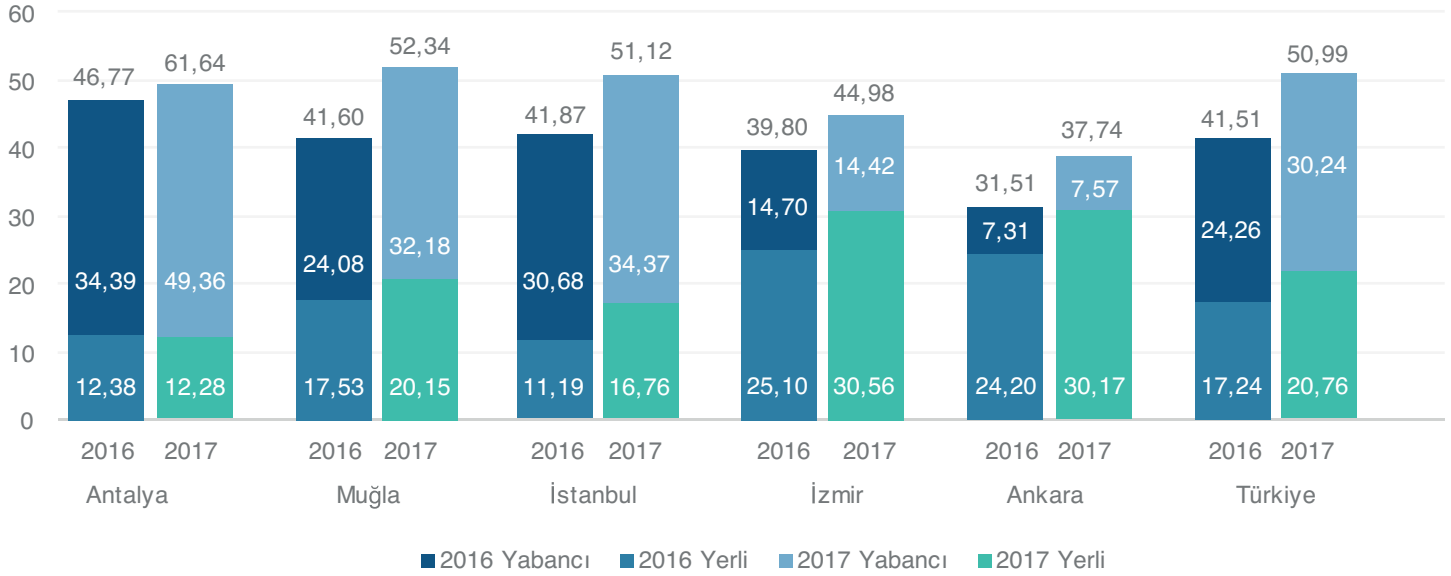
Toplam Turist & Harcamalar

| | 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) |
|-------------|-----------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|
| 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 | Ç2'18 | 9.855.102 | 602 |
| Ç3'15 | 14.761.540 | 670 | Ç3'16 | 9.466.509 | 622 | Ç3'17 | 13.770.308 | 634 | Ç3'18 | 15.904.734 | 589 |
| 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 3. çeyreğinde yabancı turistlerin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 589 Dolar olmuştur. 2017 yılı aynı döneminde bu rakamın 634 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamaların düştüğü görülmektedir. Türkiye'nin turizm geliri, 2018 yılı 3. çeyreğinde yaklaşık 9,4 milyar dolar olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibarıyla bakacak olursak turizm gelirinin 18,7 milyar Dolar, kişi başı harcamanın ise 608 Dolar'dır.

Kaynak: TÜİK

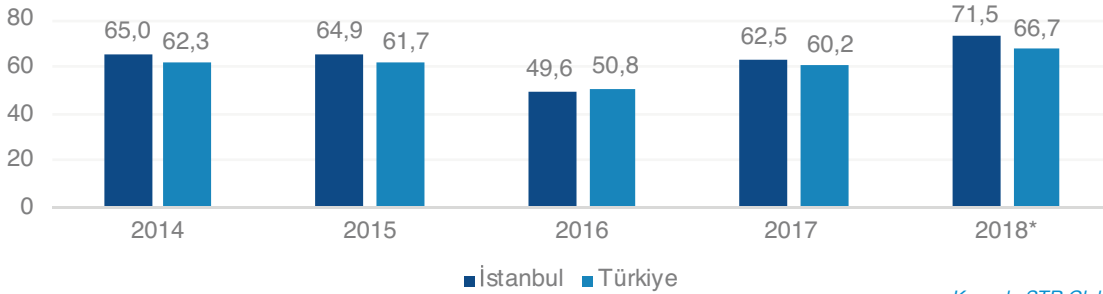
Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



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 11 ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %57,91'dir.

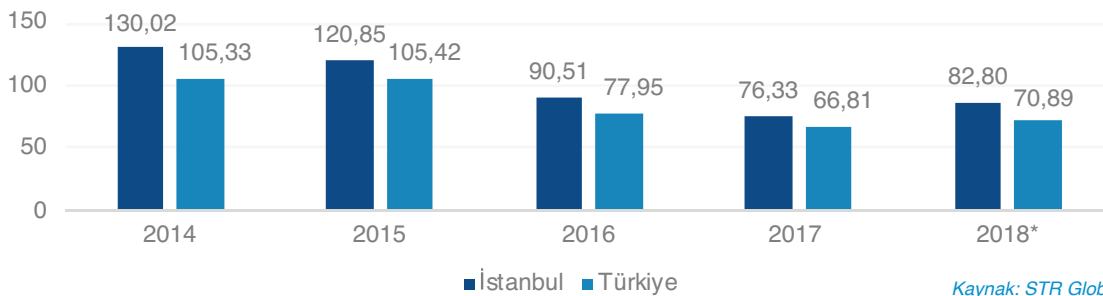
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



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

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



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

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2018 yılı kasım ayı sonu itibariyle %66,7 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %71,5 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,89 Avro iken İstanbul'da 82,80 Avro'dur.



LOJİSTİK |

İstanbul-Kocaeli Bölgesinde Toplam Lojistik Stokunun Yaklaşık %63'ü Ticari Kullanım Amaçlı

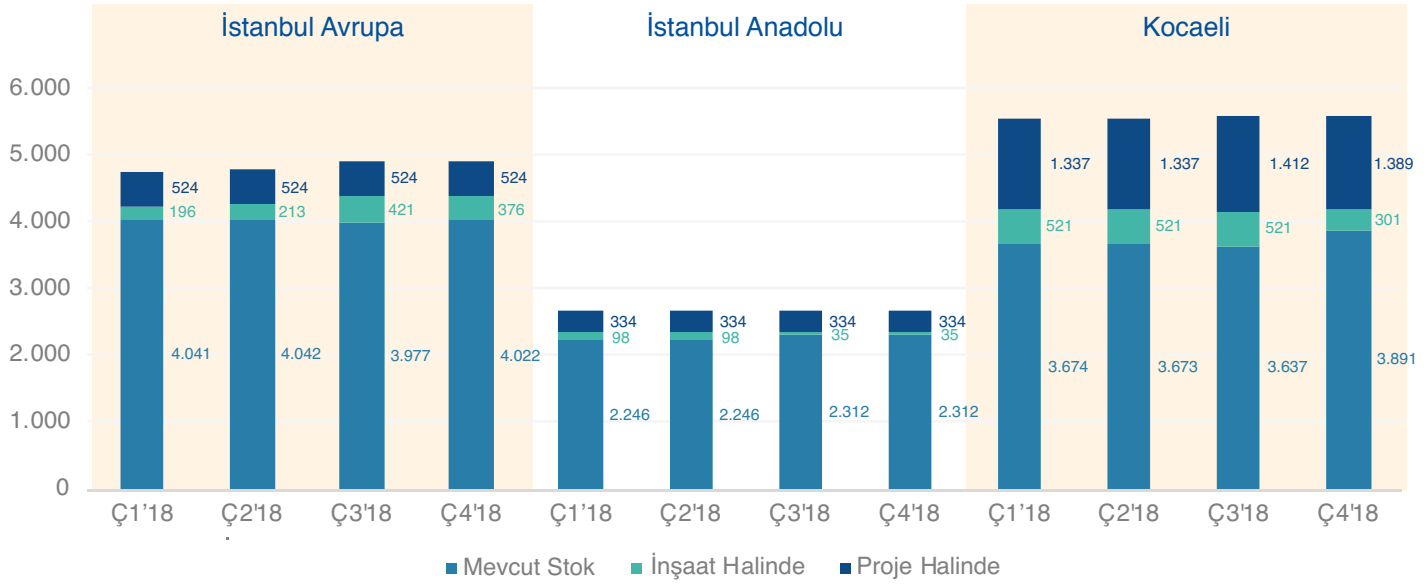
Mevcut veriler itibariyle, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,22 milyon m² toplam depo stokunda 6,44 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2018 yılsonu itibariyle yaklaşık %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 712 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 kararnamesi ile yasalaşmıştır. 4Ç

2018'de TL ve ABD Doları bazında durağan seyreden kira seviyesi 27.50 TL ve 5.75 USD olarak kayıt altına alınmıştır.

Yılın ilk yarısındaki seçim atmosferinin yanı sıra ikinci yarısındaki ABD Doları ve Euro'nun TL karşısında hızla değer kazanması ile tetiklenen enflasyon ve faiz artışı nedeniyle kiralama işlemlerinde bir toparlanma görülmemiştir. Bu bağlamda, sanayi ve lojistik tesisi kiralama taleplerinde kayda değer bir azalma gözlenirken kiralama işlem hacmi geçtiğimiz yıla kıyasla %63 düşüş göstermiştir. Diğer yandan satışa yönelik operasyonların piyasada ağırlık kazanmaya başladığı gözlenmiştir.

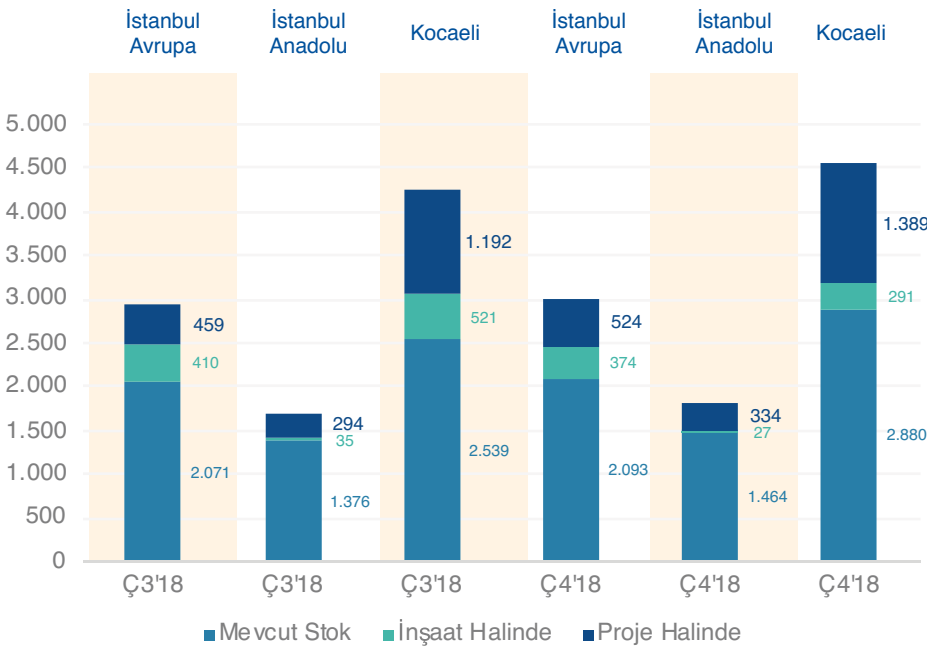
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2018 4. çeyrek itibariyle mevcut stok 10 milyon 224 bin 851 m² olmuştur. İnşaat halindeki stok 711 bin 916 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 246 bin 109 m² olarak kayıt altına alınmıştır.

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

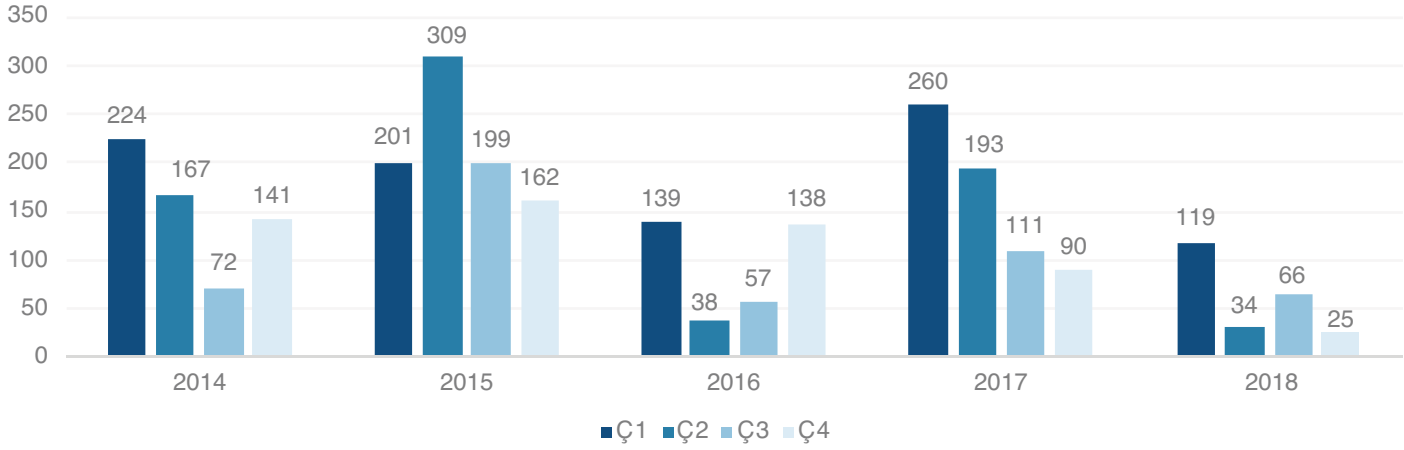
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2018 4. çeyrek itibariyle ticari lojistik mevcut stok 6 milyon 436 bin 579 m² olmuştur. İnşaat halindeki stok 691 bin 916 m²; proje halindeki stok 2 milyon 246 bin 109 m² olarak görünmektedir.

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

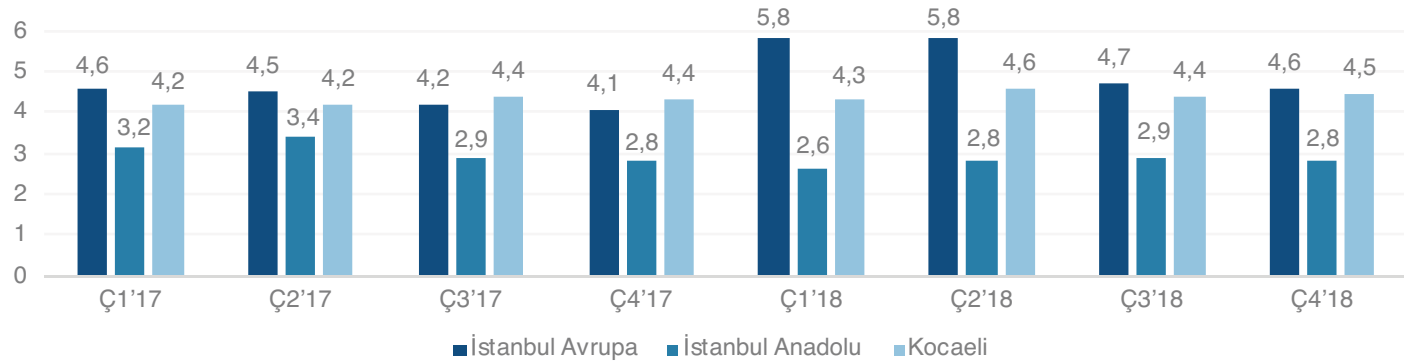
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kiralama işlem hacmi 2018 yıl sonu itibariyle geçtiğimiz yıl sonuna kıyasla %62,82 azalarak 243.091 m² olmuştur.

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

Boşluk Oranları (%)



2018 4. çeyrek itibariyle toplam stoğun %88,1'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,7'di.

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



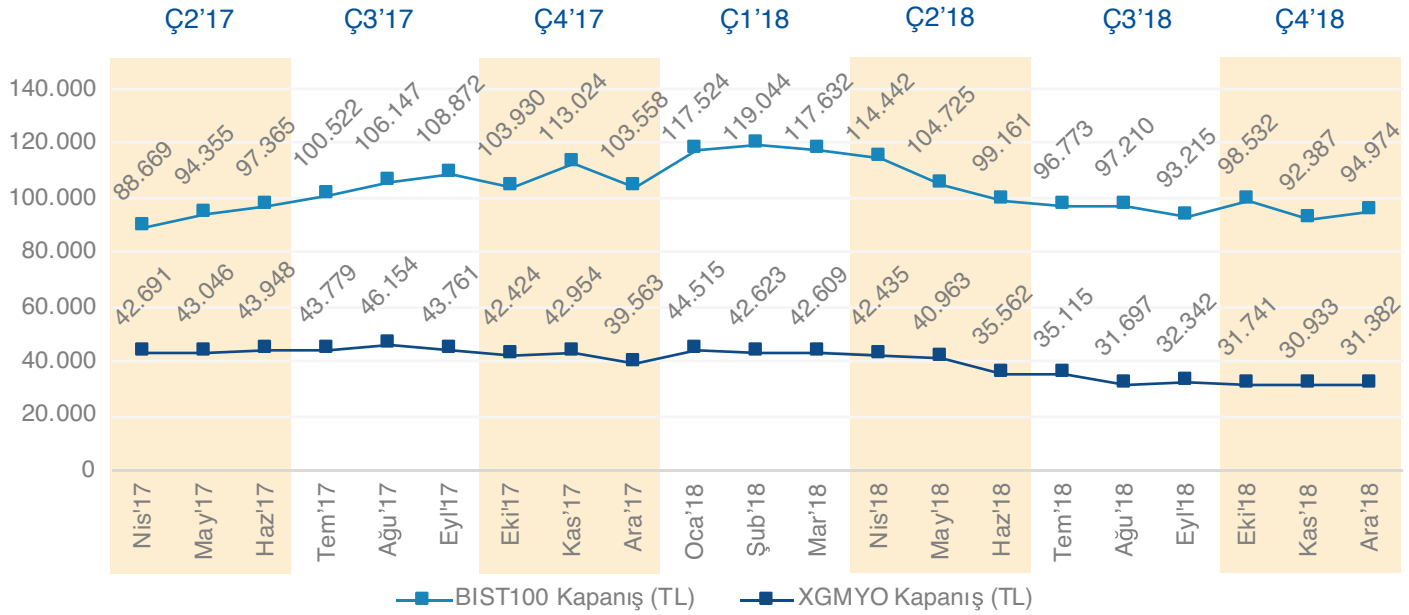
GYO'LAR |

2018 4.Çeyrek BIST-GYO Piyasa Değeri – Tüketici Beklenti ve Güven Endeksleri

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 4. çeyrekte 94,974 puandan kapanmıştır. GMYO endeksi de 4. çeyrekte 31,741'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 31,382'den kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri 2018 3. çeyrek bazında açıklanmıştır. GYO sayısı 33, Türk Lirası bazlı değeri 20,3 Milyar TL Dolar bazlı değeri 3,4 milyar ile tamamlamıştır. Geçen senenin aynı dönemine göre TL bazında %21, Dolar bazında %53 değer kaybı

yaşanmıştır. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 91,5 değerine, Güven Endeksi ise 50,2 seviyelerine gerilemiştir. Beklenti ve Güven Endeksleri geçen yılın aynı dönemine göre %11 ve %23 azalma kaydetmiştir. Açıklanan dolar bazlı GMYO değeri düşüşlerinin yaz aylarındaki dalgalanmadan etkilendiği yıl sonu rakamlarında bu değerlerin olumlu güncellenmesi beklenmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı*



GYO endeksi de 4. çeyrekte 31.741'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 31.382'den kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi ise 2018 4. çeyreğe 98,532 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 | Ç3'18 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GYO Sayısı | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 33 | 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 | 20.304 |
| 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 | 3.383 |

2018 3. çeyrek itibarıyla GYO Piyasa Değeri, 20,3 milyar TL olmuştur. Dolar bazlı değer 3,38 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 Q4 verisi 24 Ocak 2019 itibarı ile yayınlanmamıştır.

Sadece Q3 2018 yayınlanmıştır.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

| | Ortaklığın Ünvanı | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL) | Piyasa Değeri (TL) |
|----|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1 | AKFEN GAYRİMENKUL Y.O. | 1.422.246.058 | 366.160.000 |
| 2 | AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 5.929.428.046 | 1.075.229.625 |
| 3 | AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O. | 284.400.966 | 693.110.400 |
| 4 | ALARKO GAYRİMENKUL Y.O. | 1.195.526.847 | 501.226.366 |
| 5 | ATA GAYRİMENKUL Y.O. | 93.522.571 | 97.850.000 |
| 6 | ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O. | 432.893.305 | 375.760.000 |
| 7 | AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O. | 162.009.334 | 81.360.000 |
| 8 | DENİZ GAYRİMENKUL Y.O. | 515.694.700 | 171.500.000 |
| 9 | DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 1.128.107.006 | 737.057.285 |
| 10 | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O. | 22.950.990.000 | 6.802.000.000 |
| 11 | HALK GAYRİMENKUL Y.O. | 2.296.957.316 | 549.120.000 |
| 12 | İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O. | 9.958.085 | 16.800.000 |
| 13 | İŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 5.158.250.717 | 872.462.500 |
| 14 | KİLER GAYRİMENKUL Y.O. | 2.029.882.206 | 209.560.000 |
| 15 | KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O. | 110.978.300 | 75.900.000 |
| 16 | MARTI GAYRİMENKUL Y.O. | 695.017.788 | 71.500.000 |
| 17 | MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O. | 238.518.016 | 170.040.000 |
| 18 | NUROL GAYRİMENKUL Y.O. | 1.818.250.647 | 244.800.000 |
| 19 | ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O. | 3.064.309.803 | 607.500.000 |
| 20 | ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O. | 633.789.512 | 1.382.500.000 |
| 21 | PANORA GAYRİMENKUL Y.O. | 925.598.258 | 362.790.000 |
| 22 | PEKER GAYRİMENKUL Y.O. | 706.631.292 | 336.000.000 |
| 23 | PERA GAYRİMENKUL Y.O. | 150.997.499 | 47.223.000 |
| 24 | REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 2.087.529.980 | 184.500.001 |
| 25 | SERVET GAYRİMENKUL Y.O. | 507.241.573 | 137.800.000 |
| 26 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 5.225.185.957 | 375.473.175 |
| 27 | TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O. | 11.195.471.000 | 1.770.000.000 |
| 28 | TREND GAYRİMENKUL Y.O. | 104.400.350 | 49.087.500 |
| 29 | TSKB GAYRİMENKUL Y.O. | 453.844.650 | 96.000.000 |
| 30 | VAKIF GAYRİMENKUL Y.O. | 1.422.299.366 | 400.500.000 |
| 31 | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O. | 78.360.145 | 58.800.000 |
| 32 | YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O. | 1.990.411.238 | 1.325.721.600 |
| 33 | YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O. | 2.107.699.153 | 58.778.927 |
| | TOPLAM | 77.126.401.684 | 20.304.110.378 |

Kaynak: SPK *Ç3'18 verileri



A series of horizontal blue lines spaced evenly down the page, intended for writing or drawing.

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