

# GYODER

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

1/100.000'den  
1/1000'e  
GAYRİMENKUL  
SEKTÖRÜ

2014 YILI 3 ÇEYREK  
VERİLERİ İLE  
GAYRİMENKUL  
SEKTÖRÜ

GAYRİMENKULÜN  
BÜYÜK RESMİNİ  
BİRLİKTE  
ÇİZİYORUZ

HANGİ  
KONUT  
BALONU?

14.  
GAYRİMENKUL  
ZİRVESİ

2014 YILI ÜÇ ÇEYREK VERİLERİ İLE  
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2014 Yılı Üç Çeyrek Verileri ile Gayrimenkul Sektörü

YAYINLAYAN

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadađ  
34367 Taksim / İstanbul  
Tel : 0212 282 53 65  
Faks : 0212 282 53 93

YAZAN

EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## SUNUŐ

GYODER olarak; konferanslar, zirveler, eğitim seminerleri, yüksek lisans programları, sektörel raporlar gibi ulusal ve uluslararası alanda Türkiye Gayrimenkul Sektörü'n ilgilendiren ve yönlendiren birçok çalışmaya ve etkinliğe imza atmaktayız. Gayrimenkul sektörünü temsil etmenin yanısıra, resmi verilerin ve sayısal göstergelerin güncel olarak sunulduğu bu çalıŐmalar ile sektör için çok önemli bir veri tabanı oluŐturmayı da öncelikli görevlerimiz arasında kabul etmekteyiz.

Gayrimenkul Sektörü'ne ilişkin indikatörlerin geniŐlemesi beraberinde doğru bilgi ihtiyacını getirmektedir. Dolayısıyla sektör hakkında bilgi sahibi olmak, doğru karar alma aŐamasında sektör oyuncularına pusula niteliğinde olmaktadır. Bu amaçla dernek olarak profesyonelleri doğru yönlendirecek, sektör ve mevzuatlarla ilgili son deđiŐikliklerden onları haberdar edecek referans kaynaklar oluŐturılmaktadır.

Bu misyondan hareketle, sözkonusu ihtiyacın karŐılanmasına bir nebze destek olabilmek için "2014 Yılı  eyrek Verileri ile Gayrimenkul Sektörü" raporunu hazırladık.

İki bölümden oluşan raporun birinci bölümünde deđiŐik baŐlıklarla sayısal göstergeler ve eğilimlere yönelik değerlendirmeleri içeren Türkiye Ekonomisi'nin ve Gayrimenkul Sektörü 2014 yılı  eyrek Verileri yer almaktadır. Raporun ikinci bölümünde ise 2014 yılının en gündemdeki konulardan biri olan balon konusuna deđerinilmiŐtir. "EVA Gayrimenkul Değerleme'nin Konut Balonu Konusuna YaklaŐımı" baŐlıklı bölümde aslında konut balonu nedir, konutta balon var mı sorularına cevap aranmaktadır.

"2014 Yılı  eyrek Verileri ile Gayrimenkul Sektörü" raporunu gayrimenkul ve inşaat sektörümüze katkı sağlayacağı inancı ile sektördeki tüm oyuncuların bilgilerine arz ederiz.

**GYODER**

# İÇİNDEKİLER

## 1.BÖLÜM: TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER VE TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2014 YILI ÜÇ ÇEYREK VERİLERİ

Çalışmanın Metodolojisi ve Künyeler	8
1. Dünya’da ve Türkiye’de Ekonomik Göstergeler	9
1.1. Dünya’daki Gelişmeler	9
1.2. Dünyadaki Diğer Gelişmeler ve Ekonomik Göstergeler	10
2. Türkiye Temel Ekonomik Göstergeleri ve Ulusal Hesaplar	13
2.1. Temel Ekonomik Göstergeler	13
2.2. Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) ve Büyüme	15
2.2.1. Türkiye Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) İstatistikleri	16
2.2.2. Cari İşlemler Açığı	17
2.3. 2015-2017 Orta Vadeli Program Hedefleri	18
2.4. Gayrimenkul Sektöründe Doğrudan Yabancı Yatırımlar (FDI)	18
2.5. İhracat Yapılan Ülkeler	18
2.6. Tüketici Güven Endeksi	19
2.7. Tüketici Fiyat Endeksi	19
2.8. Tapu Devir Sayıları Yıllar İtibarı ile Gelişimi	20
2.9. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri	20
3. Türkiye Nüfusunun Gelişimi ve Demografik Yapısı	21
4. İnşaat Sektörünün Genel Değerlendirmesi	23
4.1. Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi	24
4.2. Türkiye Yapı İzin İstatistikleri Gelişimi	24
4.3. 2014 Yılında İstihdam Edilenlerin İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı	25
5. Konut Sektörü	25
5.1. Konut Kredilerinde Son Durum	25
5.2. Konut Kredileri ve Takipteki Konut Kredileri Değişimi	27
5.3. Türkiye Konut Fiyat Endeksleri	28
6. Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinimi	29
6.1. En Fazla Mülk Edinilen İller	29
6.2. En Fazla Mülk Edinen Milletler	29
6.3. Kıtalara Göre Türkiye’de Mülk Edinimi	31
7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	31
8. 2014 Yılı 3. Çeyrek Değerlendirmesi	33

## 2. BÖLÜM: KONUT BALONUNA

### EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME GÖZÜYLE BAKIŞ

1. Konut Balonu	36
1.1. Hangi Konut Balonu?	36
1.2. Satış Fiyatı Analizi	36
1.3. Enflasyon ve İnşaat Maliyeti	37
1.4. Arsa Maliyeti	38
1.5. Diğer Maliyetler	38



1.BÖLÜM

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER VE  
TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ  
2014 YILI ÜÇ ÇEYREK VERİLERİ





## ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ VE KÜNYELER

Çalışmanın temel amacı; Türkiye gayrimenkul sektörü dinamiklerinin istatistiki veriler kullanarak analizini yapmaktır. Bu analizi yaparken özellikle sektörel veri yayınlayan yerli ve yabancı kamu kurumlarının (Türkiye İstatistik Kurumu, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, IMF Raporları, vb.) ve özel sektörün verileri kullanılmıştır.

Çalışma yedi ana başlık altında toplanmış olup, her başlık da kendi içinde alt başlıklara ayrılmıştır. Bu başlıklar altında resmi kurumlardan elde edilen ham verilerin grafikleri yapılmış, geçmişten bugüne olan durumları incelenmiş ve yorumlanmıştır.

Resmi kurumlardan bazılarının veri oluşturma yöntemini değiştirmesi neticesinde bazı yıllarda yayımlanan veriler önceki yıllarda yayımlananlarla karşılaştırılabilirliğini yitirmiştir. Bu sebeple grafiklerde kullanılan sene sayısı, verilerin karşılaştırılabilir olmasına göre değişiklik göstermektedir.

Kullanılan verilerin sene sonunda yayımlanan yıllık veriler olmasına veya çeyreklik veri kullanılmasına özen gösterilmiştir. Bu suretle 2013 yılı verileri baz alınarak grafikler üretilmiş ve yorumlanmıştır.

Kamu kurumları yayımladıkları verileri yıl içinde revize etme hakkını saklı tuttuğundan rapor içerisindeki verilerin güncelliğini yitirmesi, yayımlanan verilerin hatalı olması ile ilgili sorumluluk ilgili kamu kurumuna aittir.

### KÜNYELER

- GYODER: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği  
GSYH: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla  
TUIK: Türkiye İstatistik Kurumu  
TCMB: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası  
BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu  
IMF: International Monetary Fund (Uluslararası Para Fonu)  
FDI: Foreign Direct Investment (Doğrudan Yabancı Yatırımlar)  
SSY: Sabit Sermaye Yatırımları  
CDS: Credit Default Swap (Kredi Temerrüt Swapı (takası))  
FED: Federal Reserve Bank (Federal Rezerv Sistemi)

# 1. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE EKONOMİK GÖSTERGELER

## 1.1. DÜNYADAKİ GELİŞMELER

IMF verilerini inceleyerek dünya ekonomisindeki gelişmeyi gayri safi yurtiçi hasıllar bazında irdelediğimizde 2013 senesinde gelişmekte olan ekonomilerin, gelişmiş ülkelerden daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Gelişmiş ülkeler %4,7 oranında büyürken dünya ekonomisi %3, gelişmiş ülkeler ise sadece %1,3 oranında büyümüştür.

2012 senesi ile karşılaştırıldığında 2013 senesindeki genel büyümenin hem dünyada hem de gelişmekte olan ülkelerde bir önceki yıla göre daha az gerçekleşmiş durumda olduğu görülmektedir. 2014 ve 2015 projeksiyonlarında dünya ekonomisinin genel olarak önceki iki yıla göre daha fazla büyümesi gerekmektedir. Ancak dünyadaki büyümenin önceki yıllardan farklı olarak gelişmiş ülkelerden daha fazla destek alarak artacağı tahmini göze çarpmaktadır.

Ülkeler bazında GSYH gelişimini incelediğimizde ise Sahra Afrika'sı, Ortadoğu ve Kuzey Afrika gibi

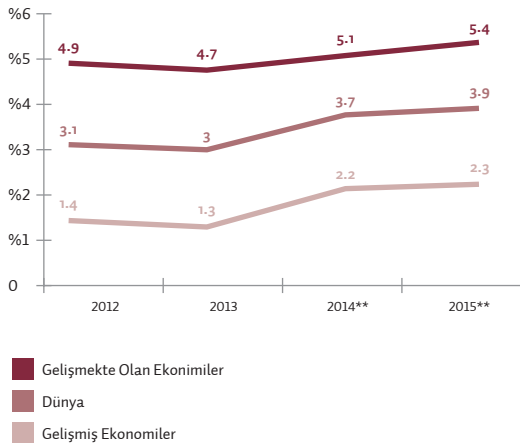
bölgelerin büyümede daha ön plana çıkacağı görülmektedir. Özellikle Euro bölgesini tetikleyen ve negatif olan gelişimin ise önümüzdeki 2 senede pozitif dönüşeceği beklenmektedir.

Dünya ekonomisi için özünde 2014 yılında da global olarak krizin etkileri ile boğuşmaya devam etmiştir. IMF'ye göre küresel ekonomik toparlanma etkileri kaybolmuştur. ABD ekonomisi yılın ilk çeyreğinde küçülürken bir sonraki dönemde grafiği terse döndürmeyi başarmıştır. Euro bölgesinde ise ilk çeyrekte görülen ekonomik durağanlaşma yılın ilk yarısına kadar devam etmiş olup, bu durumun bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir. IMF, Ortadoğu'da yaşanan karışıklıklar, dünyanın diğer bölgelerinde yaşanan bazı politik sorunlar ve küresel ekonomideki dengesiz iyileşmenin devam ettiği gerekçesiyle dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminini aşağı yönlü belirlemiştir. En son Temmuz'da güncellenen 2014 yılı küresel büyüme beklentisini %3,4'den %3,3'e çekerken benzer şekilde, gelecek yıla ilişkin büyüme beklentisi de %4'den %3,8'e indirmiştir.

Gelişmiş ülkeler için ise bu yıl öngörülen büyüme oranını %1,8'de sabit tutarken, Temmuz ayında %2,4 ile yukarı yönlü revize edilen 2015 yılı büyüme beklentisini tekrar Nisan'daki seviyesi olan %2,3'e çekmiştir. Gelişmekte olan ekonomilerin %4,4 oranında büyüyeceği kanaatinde olan IMF Türkiye için olan büyüme beklentisini %2,3'ten %3'e yükseltmiştir.

Dünyadaki gelişmelerin sonucu olarak uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's Güney Afrika'nın "Baa1" olan kredi notunu Kasım 2014 tarihinde "Baa2"ye, Ekim Ayı'nda ise Mısır'ın kredi notunu "Caa1" olarak teyit ederken not görünümünü negatiften durağana çevirmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarından biri olan Fitch Ratings ise yine Ekim 2014'te Fransa'nın "AA+" olan kredi notunu negatif izlemeye aldığını açıklarken Türkiye'nin kredi notunu "BBB-" durağan görünümünü teyit etmiştir.

Grafik 1: Dünya Bölgeleri GSYH Gelişme Hızı



Kaynak: Ocak 2014 World Economic Outlook GSYH Büyümesi ve Projeksiyonları - Grafik.1

Tablo 1: Ülkelerin Büyüme Oranları ve Projeksiyonu

	Büyüme Oranları (%)			Temmuz Ayı Tahminlerinden Farkı	
	2013	2014	2015	2014	2015
Dünya	3,3	3,3	3,8	-0,1	-0,2
Gelişmiş Ekonomiler	1,4	1,8	2,3	0	0,1
ABD	2,2	2,2	3,1	0,5	0
Euro Bölgesi	-0,4	0,8	1,3	-0,3	-0,2
Japonya	1,5	0,9	0,8	-0,7	-0,2
Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,4	5	-0,1	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,1	0	0
Brezilya	2,5	0,3	1,4	-1	-0,6
Türkiye	4	3	3	0,7*	-0,1*

Kaynak: IMF World Economic Outlook GSYH Büyümesi ve Projeksiyonları

\*Temmuz Ayı tahmin farkı

## 1.2. DÜNYADAKİ DİĞER GELİŞMELER VE EKONOMİK GÖSTERGELER

Ekim 2014 tarihinde Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Türkiye'nin kredi notunu "BBB-" olarak teyit etmiş, not görünümünü ise "durağan"da bırakmıştır.

T.C. Kalkınma Bakanlığı'nın hazırladığı rapora göre ABD ekonomisindeki olumlu gelişmeler devam etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 olarak açıklanan ikinci çeyrek büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir. IMF, Ekim raporunda ABD'deki bu olumlu gelişmeleri dikkate almış, 2014 yılı tahminlerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yükselterek %2,2 olarak revize etmiştir. 2015 yılı büyüme tahminlerinde ise değişikliğe gitmeyerek %3,1 olarak açıklamıştır.

ABD ekonomisinin güçlenmesi ve faizlerin artırılacağı beklentisi Doların değerini yükseltmektedir. Avrupa

ve Japonya'da faizlerin uzun süre düşük kalacağı ve yeni parasal genişlemeye gidilebileceği beklentisi de bu eğilimi güçlendirmektedir. Diğer yandan küresel büyümenin yavaşlaması ABD ekonomisinin ihracat performansını olumsuz etkilemektedir. FED yetkilileri Doların aşırı değerlendirilmesinden de kaçınmaktadır.

IMF Raporu'na göre, Euro bölgesindeki ılımlı toparlanmanın mali konsolidasyon baskısının azalması, genişlemeci para politikaları ve borçlanma koşullarındaki iyileşmenin katkısıyla devam edeceği belirtilmektedir. Ancak bölge ekonomilerinin performansları ciddi ölçüde farklılaşmaktadır. İspanya'da finansal koşulların iyileşmesi, piyasalara olan güvenin artmasıyla birlikte iç ve dış talebin güçlenmesi sonucu büyüme devam ederken, İtalya ekonomisi 2014 yılının ilk çeyreğinde daralmıştır. Bölgenin merkez ekonomilerinden Almanya'da da iç talebin zayıflaması sonucu toparlanma hız kesmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda Nisan ayında Euro bölgesinin 2014 yılında %1,2 oranında büyüyeceğini öngören IMF, Ekim ayında bu tahmini %0,8 seviyesine indirmiş; 2015 yılında ise bölgenin yavaş bir şekilde toparlanmaya devam ederek %1,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmiştir.

OECD Raporu'na göre Euro bölgesindeki toparlanma özellikle Almanya, Fransa ve İtalya'daki zayıf görünümün etkisiyle hız kesmektedir. Toparlanma görünen ülkelerde ise yapısal ve mali zorluklar bu toparlanmayı sınırlamaktadır. Güvendedeki zayıflamayla birlikte iç talep düşmüş, enflasyon oranı sıfıra yaklaşmış; bazı ülkelerde ise negatif seviyelere gerilemiştir. Zayıf iç talep, düşük enflasyonu ve zayıf büyümeyi tetiklemekte; düşük enflasyonun deflasyona dönüşme riski artmaktadır. Enflasyon oranı Eylül ayında, Ağustos ayındaki %0,4 seviyesinden %0,3 seviyesine gerilemiştir.

Tablo 2: Bazı Ülkelerde Konut Fiyat Endeksi Değişimi

Ülkeler	12 Aylık % Değişim (2012-2013)	12 Aylık % Değişim (2013-2014)*
Dubai	34,80%	27,70%
Çin <sup>1</sup>	27,50%	17,50%
Tayvan	15,10%	12,2%
Estonya	14,50%	16,20%
Türkiye	13,80%	13,80%
Endonezya	11,50%	9,10%
ABD	11,30%	10,30%
Polonya	10,20%	2,70%
Hong Kong <sup>2</sup>	7,70%	2,80%
Birleşik Krallık	7,00%	9,10%
İsviçre	4,60%	2,10%
Rusya	4,20%	2,30%
Hindistan	3,40%	3,40%
Güney Afrika	2,80%	7,00%
Singapur <sup>3</sup>	1,90%	-0,10%
Güney Kore	0,30%	1,10%
Fransa	-1,40%	-1,40%
Japonya	-1,60%	-1,10%

Kaynak: Knight Frank Residential Research

<sup>1</sup> Beijing & Shanghai baz alınmıştır.

<sup>2</sup> Geçici Veri

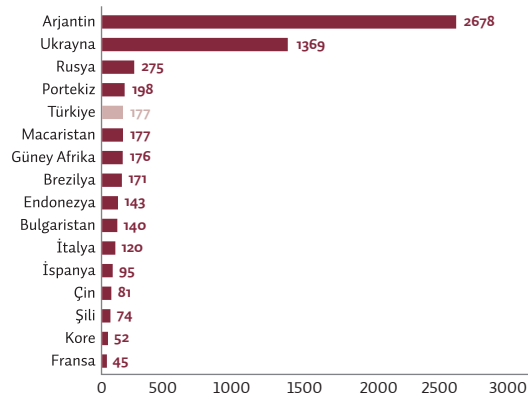
<sup>3</sup> Geniş Ölçekli Fiyat Endeksidir.

\* İlk çeyrek verileri kıyaslanmıştır.

OECD, Euro bölgesine yönelik büyüme tahminlerini 2014 ve 2015 yılı için sırasıyla 0,4 ve 0,6 puan aşağı yönlü revize etmiş; Euro bölgesinin sırasıyla %0,8 ve %1,1 oranında büyüyeceğini tahmin etmiştir.

Çin ekonomisinde ise konut piyasasına yönelik uygulanan tedbirler ekonomik performansı etkilemeye devam etmektedir. 2014 yılının ilk çeyreğinde büyümenin yavaşlamasının ardından merkezi hükümet belli kesimlerin ekonomik aktivitelerini artırma amacıyla küçük teşvik paketi uygulamış ve uygulanan genişletici adımlar yılın ikinci çeyreğinde büyümeyi bir miktar hızlandırmıştır. Buna karşın yılın ikinci yarısından itibaren temel ekonomik göstergelerde görülen dalgalı seyir Çin ekonomisinin yılın üçüncü çeyreğinde ivme kaybedeceğine yönelik beklentilerin oluşmasına yol açmıştır. Bu durumun yaşanmasında en temel sebep ülke ekonomisinin yaklaşık %25'ini oluşturan konut piyasasına yönelik uygulanan tedbir politikaları olmuştur. Konut sektöründeki yavaşlamanın neticesinde hız kaybeden bazı sanayi sektörleri ekonomik büyüme önündeki en büyük risk olarak görülmektedir.

Grafik 2: Ülkelere Göre CDS Primi (11.11.2014)



Kaynak: DB Research

Çin Merkez Bankası üst düzey yetkilisi ve IMF yetkilileri arasında 11 Ekim tarihinde ABD’de yapılan toplantıda Çin ekonomisinde görülen yavaşlamanın sağlıklı ve kontrol edilebilir seviyede olduğunu, bu yüzden ek parasal genişlemeye ihtiyaç duyulmadığı belirtilmiştir. Yapılan açıklamada Çin’in istikrarlı yönde gelişen büyüme performansının, ılımlı bir enflasyon ile birlikte uygulanan ihtiyatlı para politikası sonucunda olduğu ifade edilmiştir.

DB Research tarafından açıklanan ülkelerin kredi temerrüt takasını gösteren CDS primlerine göre Türkiye’nin geçen sene Ekim ayında 201 olan CDS primi bu sene Ekim ayında 177’ye yükselmiştir. Kırılgan ekonomiler arasında yer alan Brezilya’nın geçen sene Ekim ayında 206 olan CDS Primi bu sene Ekim ayında 171’e, Endonezya’nın geçen sene Ekim ayında 222 olan CDS Primi bu sene Ekim ayında 143’e, Güney Afrika’nın geçen sene Ekim ayında 212 olan CDS primi bu sene Nisan ayında 177’ye yükselmiştir. CDS Primi yükseldikçe risk artmaktadır.

Dünyadaki konut fiyatları ile ilgili pek çok uluslararası kuruluş inceleme ve değerlendirmelerini yayımlayarak ‘ekonomideki eğilimi’ yorumlamaya çalışmaktadır. Knight Frank’in yayınladığı global yeni konut fiyat endeksi yıllık değişim grafiğine göre Dünya sıralamasında Türkiye üst sıralarda yer almaktadır. Dünya genelinde fiyat değişimlerine baktığımızda ise ülke bazlı çok farklı rakamların meydana geldiği görülmektedir. Yeni konutlarda geçtiğimiz seneye nazaran en fazla fiyat artışı görülen ülke Dubai iken bunu, Çin, Tayvan, Estonya ve Türkiye izlemektedir.

DB Research tarafından yapılan çalışmaya göre Türkiye’nin CDS Primi 177 iken, Güney Kore 52, Fransa 45, Çin 81, Ukrayna 1.369, Rusya 275, Macaristan 177, İtalya 120 şeklinde açıklanmıştır. (CDS Primi yükseldikçe risk artmaktadır)

## 2. TÜRKİYE TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELERİ VE ULUSAL HESAPLAR

Ülkelerin büyümesi, makroekonomik hesapların sunulduğu ulusal hesaplarla irdelenir. Ulusal hesaplar üretimin gücü, ülkenin yarattığı katma değeri, devletin ve hane halklarının tüketimini ve yatırımları gösterir.

Türkiye ekonomisi, son sekiz yılda yüksek büyüme rakamları yakalamıştır. Ancak 2014 yılında yaşanan jeopolitik gelişmeler ve küresel krizin etkileri, Türkiye ekonomisinde yavaşlama eğilimi başlatmış ve bunun etkileri üçüncü çeyrekte de kendini göstermeye devam etmiştir. Bütün bu olumsuz gelişmelere rağmen, Türkiye 2013 yılı sonu itibarıyla Dünya'nın 17. Avrupa'nın ise 6. büyük ekonomisi durumuna gelmiştir.

Makroekonomik anlamda küresel ekonomiye uyum sağlayan yapısal reformlar, bir yandan Türkiye'yi doğrudan yabancı yatırım (FDI) rakamlarında bölgesinin lideri yaparken, bir yandan da ekonomi ve finans sektöründe devrim niteliğinde yeniliklerin önünü açmıştır. AB üyeliği sürecinin de katkısıyla ülkedeki son on yılda özel sektöre verilen önem ve reformlarla gelişmekte olan piyasalarda önemli bir yer almıştır.

### 2.1. TEMEL EKONOMİK

#### GÖSTERGELER

T.C. Kalkınma Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu Ekonomik Gelişmeler Raporu'na göre; küresel büyümeye ilişkin kaygılar devam etmesine rağmen, FED'in yakın zamanda faiz artırımı yapacağına dair sinyal vermemesi, uzun vadeli faiz tahminini aşağı yönlü güncellemesi ve Avrupa Merkez Bankası'nın para politikasını gevşetici bir dizi önlem almasının etkisiyle küresel risk iştahı toparlanma eğilimine girmiş; risk primi, tahvil-bono, hisse senedi ve döviz piyasalarında oynaklık belirgin olarak düşüş göstermiştir. Küresel faktörlere ek olarak,

TCMB'nin sıkı para politikası duruşu ve makro ihtiyati önlemlerin dengelenme sürecine olumlu katkısı Türkiye'nin finansal göstergelerini olumlu yönde etkilemiştir.

Ancak 2013 yılının ikinci yarısından itibaren gözlenen canlanma 2014 yılının ikinci çeyreğinde duraksama göstermiştir. Net ihracatın büyümeye katkısı büyümenin temel kaynağı olmuştur. Bununla birlikte 2013 yılı Mayıs ayında açıklanan FED kararları sonrasında uluslararası piyasalardaki dalgalanmaya rağmen reel sektör büyümeye devam etmiş ve büyümede süreklilik sağlanmıştır.

2014 yılının ikinci çeyreğinde, alınan makroihtiyati tedbirlerin yurt içi talebi yavaşlatmasıyla, toplam tüketim %0,7 oranında artmıştır. Toplam sabit sermaye yatırımları ise aynı dönemde %3,5 oranında azalmıştır. Aynı dönemde kamu tüketimi %2,4, özel tüketim ise %0,4 oranında artmıştır. Toplam yurtdışı nihai talep (stok hariç) ise söz konusu dönemde %0,4 oranında azalma kaydetmiştir.

2014 yılının ikinci çeyreğinde özel sabit sermaye yatırımları %4,1 oranında azalmıştır. Özel kesim makine-teçhizat yatırımlarındaki azalma %7,6 olarak gerçekleşmiştir. Özel kesim inşaat yatırımlarında ise %4,3 oranında artış söz konusudur. Kamu sabit sermaye yatırımları %0,9 oranında azalmıştır.

Ekonomide yeniden dengelenme sürecinde büyümenin temel kaynağı ihracat olmuştur. İkinci çeyrekte mal ve hizmet ihracatı %5,5 oranında artarken ithalat %4,6 oranında azalmıştır. Böylece net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı aynı dönemde 2,9 puan olmuştur.

Tablo 3: Yıllara Göre Türkiye'nin Ekonomik Göstergeleri ve Sektörel Rakamlar

	Dönem	2010	2011	2012	2013	2014
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2010=100) (% Değişme) <sup>(1)</sup>	Ağustos	8,1	7,2	-3,8	-0,9	12,3
	Ocak-Ağustos	14,1	11,6	2,2	3,4	3,3
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Eylül	75,6	76,2	74,0	75,4	74,4
	Ocak-Eylül	72,6	75,0	74,2	74,2	74,3
Dayanıklı Tüketim Malları Satışları (2002 Haziran Ayı Fiyatlarıyla, % Değişme) <sup>(1)</sup>	Ağustos	-9,7				
	Ocak-Ağustos	-6,5				
Türkiye İş Kurumu (Alınan Açık İşler, Kişi)	Ocak	13.391	10.713			
Yeni Kurulan Şirket Sermayesi (Anonim+Limited, Bin TL.)	Mart	79.418	70.189			
	Ocak-Mart	310.522	217.809			
Yeni Kurulan Şirket Sayısı (Anonim+Limited, Adet)	Mart	33.958	54.023	47.270	51.785	
	Ocak-Mart	67.203	122.895	97.536	114.434	
Trafike Kaydedilen Araç Sayısı (Adet)	Mayıs	79.418	70.189			
	Ocak-Mayıs	310.522	217.809			
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Eylül	42.477	39.964	49.360	52.925	49.262
	Ocak-Eylül	312.403	412.103	379.617	452.354	366.768
Bir ve Daha Fazla Daireli İkamet Amaçlı Binalar (1000 m <sup>2</sup> , İnşaat Ruhsatnamelerine göre)	Ocak-Haziran	37.478				
	Ocak-Aralık					
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	1,3	1,5	1,0	0,9	0,9
	Ocak-Eylül	8,9	9,7	0,7	4,4	7,2
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi (2003=100) (% Değişme)	Eylül	2,0	1,6	0,9	1,5	0,9
	Ocak-Eylül	6,6	13,8	1,4	6,8	8,7
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	-0,3	0,8	1,0	0,8	0,1
	Ocak-Eylül	6,4	4,5	3,3	5,0	6,4
Dolar Kuru (TL / \$)	Eylül	1,5283	1,7865	1,7956	2,0172	2,2036
	Ocak-Eylül	1,5001	1,6181	1,7943	1,8619	2,1624
Euro Kuru (TL / EUR) Reel Kur Endeksi (1987=100) (1\$+1.5 EUR) (% Değişme) <sup>(1)</sup>	Eylül	2,0755	2,4636	2,3051	2,6902	2,8501
	Ocak-Eylül	2,0789	2,2757	2,2999	2,4524	2,9332
	Eylül	-1,50	-0,20	-2,21	-2,60	-0,49
	Ocak-Eylül	1,27	-1,95	0,60	-1,07	0,17
İthalat Fiyat Endeksi (% Değişme) <sup>(1)(2)</sup>	Ağustos	-	20,62	-7,58	-0,73	-1,34
	Ocak-Ağustos	-	16,9	-2,6	-1,3	-1,5
Toplam İhracat (Milyon \$)	Ağustos	8.263	11.245	12.831	11.118	11.440
	Ocak-Ağustos	16.092	88.693	99.960	99.312	104.931
İmalat Sanayi Ürünleri İhracatı (Milyon \$)	Ağustos	7.606	10.586	12.246	10.479	10.718
	Ocak-Ağustos	14.785	83.198	94.215	92.819	98.326
Toplam İthalat (Milyon \$)	Ağustos	11.782	19.679	18.828	18.198	19.476
	Ocak-Ağustos	23.473	160.476	157.059	167.005	159.096
Ara malı İthalatı (Milyon \$)	Ağustos	8.375	14.376	14.193	13.369	14.331
	Ocak-Ağustos	17.133	114.973	117.305	123.056	116.489
Sermaye Malları İthalatı (Milyon \$)	Ağustos	1.721	3.027	2.542	2.565	2.700
	Ocak-Ağustos	3.280	24.902	22.162	23.850	23.353
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) <sup>(3)</sup>	Ocak-Eylül	254.277	221.102	243.691	290.046	313.504
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) <sup>(3)</sup>	Ocak-Eylül	210.560	188.378	201.939	240.263	258.651
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) <sup>(3)</sup>	Ocak-Eylül	294.359	220.869	258.041	294.541	325.435
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-40.081	234	-14.350	-4.494	-11.930
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-38.517	2.167	-12.713	-6.026	-3.395
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Eylül	48.938	55.103	60.525	74.815	89.846
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Eylül	435.765	584.838	691.146	930.319	1.055.055
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyar \$)	Eylül	80.696	77.756	101.732	110.316	112.742
D.İ.B.S. Faiz Oranı (Ağırlıklı, Stopajsız, Yıllık Bileşik %)	Eylül	7,9	9,0	7,9	9,8	9,7
Borsa İstanbul	Eylül	66.004	51.267	78.208	67.802	74.938

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı

<sup>(1)</sup> Bir önceki yılın aynı dönemine göre.

<sup>(2)</sup> Endeks değerleri 2013 yılından itibaren 2010=100 bazlıdır.

<sup>(3)</sup> Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.

## 2.2. GAYRİ SAFİ YURTIÇİ HASILA

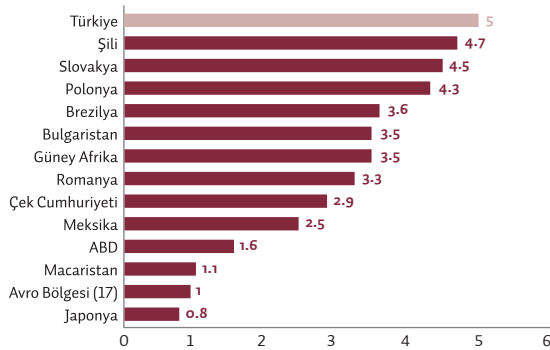
### (GSYH) VE BÜYÜME

Ulusal hesapların en önemlilerinden biri olan GSYH belirli bir dönemde yurt içinde üretilmiş toplam nihai mal ve hizmetlerin değerini gösterir. Türkiye son on yıllık GSYH büyümesi açısından kıyaslandığında kendisi ile aynı seviyede görülen ülkeler arasında en fazla büyüme gerçekleştiren ülke olmuştur. Türkiye ekonomisindeki güçlü büyüme performansı inşaat ve gayrimenkul sektörünü de destekler konumdadır.

2012 yılında %2,2 oranında büyüme kaydeden Türkiye için IMF, 2013 yılında Türkiye'nin %3,8 oranında büyüyeceği kanaatinde bulunmuştu. IMF Türkiye için bu yılki büyüme tahminini ise %2,3'ten %3'e yükseltirken, 2015 için tahminini %3,1'den %3'e indirmiştir.

TÜİK'in açıkladığı üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, verilere göre Türkiye ekonomisi 2013'ün ikinci çeyreğinde %4,6, üçüncü çeyreğinde %4,2 son çeyrekte ise %4,5 oranında büyüyerek 2013 yılını %4,0 oranında kapatmıştır. 2013 yılındaki büyümenin etkisi 2014 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş ve %4,7 büyüme oranı yakalanmıştır.

Grafik 3: Ülkelerin Yıllık Ortalama Reel GSYH Büyüme Hızı (%) 2002-2012



Kaynak: OECD Economic Outlook - Grafik 3

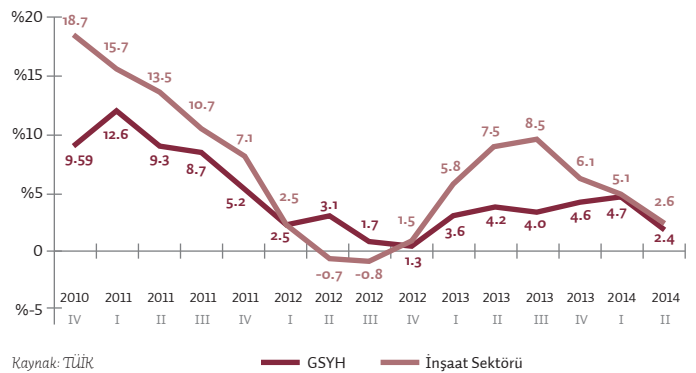
Türkiye hem jeopolitik konumu, hem de dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler ve kendi iç gelişmeleri neticesinde 2014'ün ikinci çeyreğini %2,1 büyüme ile kapatabilmiştir.

IMF'nin öngörüsüne göre 2014 ve 2015 yıllarında dünya toplam mal ve ticaret hizmeti hacmi sırasıyla %3,8 ve %5 oranında artacaktır. Dünya Ticaret Örgütü ise bu artışları sırasıyla %3,1 ve %4 oranında öngörmüştür.

Türkiye'de kişi başı gayri safi yurt içi hasılanın son 5 seneki istatistiklerine bakıldığında aynı seviyelerde seyrettiği görülmekte iken 2013 yıl sonu itibarıyla kişi başı milli gelirden son 5 senede %26 artış yaşanmıştır.

İktisadi faaliyet kollarına göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla gayri safiyurtiçi hasıla incelendiğinde ve son üç yıllık inşaat sektörü gelişmelerine bakıldığında sektörün 2010'dan 2012 ilk çeyreğine kadar GSYH'dan daha hızlı büyüdüğü görülmektedir. Ancak 2012 ikinci çeyreği itibarıyla sektörün aynı gelişimi gösteremediği ve 2013 ikinci yarısına kadar GSYH'dan daha az büyüebildiği görülmüştür. 2014 yılında ise yaşanan ekonomik daralma inşaat sektörünü de etkiliyor ve yaklaşık aynı oranlarda düşüş göze çarpıyor.

Grafik 4: Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Sabit Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Büyüme Hızı



Kaynak: TÜİK



## 2.2.1. TÜRKİYE GAYRİ SAFİ YURTIÇİ HASILA (GSYH) İSTATİSTİKLERİ

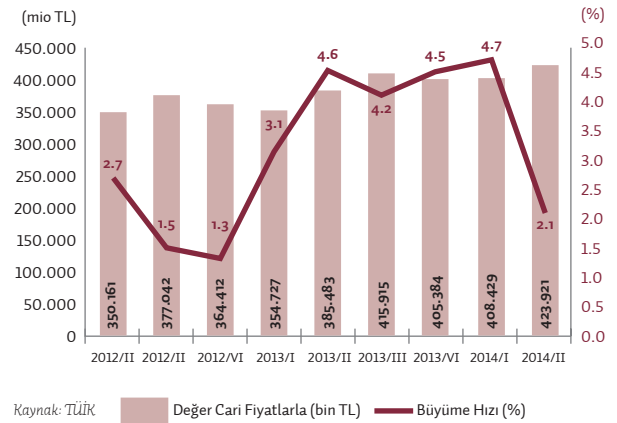
2014 yılının ikinci çeyreğinde GSYH'da piyasa beklentilerinin altında %2,1 oranında artış kaydetmiştir. 2013 yılının ikinci yarısından itibaren gözlenen canlanma 2014 yılının ikinci çeyreğinde duraksama göstermiştir. Net ihracatın büyümeye katkısı büyümenin temel kaynağı olmuştur. Bununla birlikte 2013 yılı Mayıs ayında açıklanan Fed kararları sonrasında uluslararası piyasalardaki dalgalanmaya rağmen reel sektör büyümeye devam etmiş, büyümede süreklilik sağlanmıştır.

İkinci çeyrekte aylık sanayi üretim endeksindeki ortalama artış %2,6'dır. Aynı dönemde ara mallarının üretimi %2,5, dayanıklı tüketim malları üretimi %1,8, yatırım mallarının üretimi ise ortalama %2,9 oranında artmıştır. Alınan makro-ihtiyati tedbirler nedeniyle yurtiçi talepte gözlenen yavaşlama hizmetler sektörüne yansımıştır. Katma değer yılın ikinci çeyreğinde, inşaat %2,6, ticarete %0,3, ulaşıtırmada %2,8, finans ve sigorta faaliyetlerinde

ise %7,1 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte vergi-sübvansiyonlarda artış %0,5 olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılının ilk yarısında GSYH %3,3 oranında artış kaydetmiştir. Katma değer tarımda %0,2, sanayide %3,8 ve hizmetler sektöründe %4,7 oranında artış kaydetmiştir.

Grafik 5: Türkiye'nin GSYH ve Büyüme Hızı



Kaynak: TÜİK Değer Cari Fiyatlarla (bin TL) Büyüme Hızı (%)

Tablo 4: GSYH Sektörel Büyüme Hızları

Büyüme Hızları (%)	2012					2013					2014	
	I.Ç.	II.Ç.	III.Ç.	IV.Ç.	Yıllık	I.Ç.	II.Ç.	III.Ç.	IV.Ç.	Yıllık	I.Ç.	II.Ç.
Tarım	5,6	3,7	2,1	3,4	3,1	5,8	6,4	2,7	1,5	3,5	3,6	-1,8
Sanayi	3,1	3,4	1,4	-0,5	1,8	1,3	3,4	4,1	4,6	3,4	5,3	2,4
İmalat	2,8	3,2	1	-0,2	1,7	1,8	3,7	4,6	4,9	3,7	5,3	2
Hizmetler	3,2	2,7	1,4	2,2	2,4	4,2	5,4	6	6,7	5,6	5,9	3,6
İnşaat	2,5	-0,7	-0,8	1,5	0,6	5,8	7,5	8,5	6,1	7	5,1	2,6
Ticaret	0,2	0,5	-0,8	0	0	3	5,2	5,2	6,2	4,9	3,4	0,3
Ulaştırma ve depolama	2,4	2,6	2,6	0,5	2	2,3	3,8	3,8	4,9	3,7	3,5	2,8
Finans ve sigorta	4,5	3,6	0,9	3,8	3,2	6,5	8,5	11	12,7	9,8	14,2	7,1
Konaklama ve yiyecek	2,3	3,4	1,3	6,5	3	13,4	11,8	8,2	5,7	9,2	1,2	2,1
Vergi- Sübvansiyon	2,5	1,5	0,9	0,9	1,4	1,7	5,3	4,8	5,1	4,2	5,3	0,5
GSYH	3,1	2,7	1,5	1,3	2,1	3,1	4,6	4,2	4,5	4,1	4,7	2,1

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı

## 2.2.2. CARİ İŞLEMLER AÇIĞI

Cari işlemler açığı<sup>1</sup>, 2014 yılı ikinci çeyreğinde daralma eğilimini devam ettirmiştir. Dış ticaret dengesindeki iyileşme, cari açıktaki azalışın temel nedenini oluşturmuştur. Altın dış ticareti tarihsel ortalamalarında gerçekleşerek cari işlemler dengesindeki azalışı desteklemiştir. Net turizm gelirlerinde görülen yatay seyre rağmen, ulaştırma gelirlerinde devam eden yükseliş ile hizmetler dengesi artış eğilimini sürdürmüştür.

Altın hariç tutulduğunda, ihracat yılın ikinci çeyreğinde artış eğiliminde olmuştur. Irak'a yönelik ihracatın bölgede ortaya çıkan olaylar nedeniyle Haziran ayında önemli ölçüde gerileme göstermesine rağmen, Avrupa Birliği (AB) ülkelerine yönelik ihracatın ivmesini koruması ihracatın bu çeyrekte artış eğilimini devam ettirmesine neden olmuştur. Diğer taraftan, AB ekonomilerinin zayıf görünümüne rağmen, kurların rekabetçi düzeyini koruması, bu ülkelere ihracatın artış göstermesinde önemli bir unsur olmuştur. Otomotiv, ihracat artışına katkıda bulunan temel sektör olarak ön plana çıkmaktadır. Altın ihracatı ve bavul ticareti gelirleri bu çeyrekte, geçen senenin aynı dönemine göre azalma göstererek, ödemeler dengesi tanımlı ihracat kalemindeki artışı sınırlamıştır.

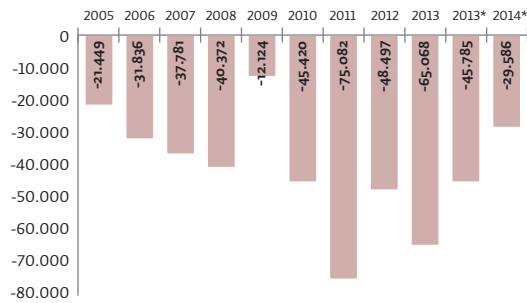
Altın hariç tutulduğunda, ithalat harcamalarında son dönemde görülen sınırlı artış eğiliminin yılın ikinci çeyreğinde de devam ettiği gözlenmektedir. Bu dönemde, iç talep unsurlarının ılımlı seyretmesi ithalat artış hızını sınırlayan temel faktör olmuştur. Öte yandan, altın ithalatının bu çeyrekte de tarihsel ortalamalarının altında seyretmesi, ithalat artışını kısıtlayan diğer faktördür.

T.C. Kalkınma Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu Ekonomik Gelişmeler Raporu'na göre 2014 yılının Ocak-Ağustos döneminde dış ticaret açığı bir önceki

yılın aynı dönemine göre %25,3 oranında azalarak 40,8 milyar Dolar olmuştur. Aynı dönemde, gelir dengesinde 5,8 milyar Dolar açık kaydedilirken, hizmet dengesi fazlası %11,5 oranında artarak 16,5 milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede 2014 yılının ilk sekiz aylık dönemi itibarıyla cari açık, bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,4 oranında azalarak 29,6 milyar Dolar olmuştur. 2013 yılının Ağustos ayında 58,5 milyar seviyesinde olan yıllıklandırılmış cari açık, 2014 yılının aynı ayında 48,9 milyar Dolar olarak kaydedilmiştir.

2014 yılı Ocak-Ağustos döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, ihracat %5,7 oranında artarak 104,9 milyar Dolar, ithalat ise %4,7 oranında azalarak 159,1 milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler çerçevesinde, 2013 yılının Ocak-Ağustos döneminde %59,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2014 yılının aynı döneminde %66 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 6: Türkiye'nin Yıllara Göre Cari İşlemler Açığı



Kaynak: TCMB

Cari Açık (mio USD)

\* İlk 8 ay verisidir

<sup>1</sup> TCMB 2014 2.Çeyrek Ödemeler Raporu

### 2.3. 2015-2017 ORTA VADELİ

#### PROGRAM HEDEFLERİ

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın Ekim Ayı'nda yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2015-2017 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmek olduğu belirtilmektedir.

(Bakınız Tablo 5)

### 2.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE

#### DOĞRUDAN YABANCI

#### YATIRIMLAR (FDI)

Doğrudan yatırım girişlerinde en önemli paya sahip Euro bölgesinde ekonomik sorunların devam etmesi nedeniyle bu bölgeden ülkemize gelen doğrudan yatırımlarda görülen düşüş, yılın ilk çeyreğinde de doğrudan yatırımlarda süregelen yavaş seyrin temel nedenini oluşturmuştur. Ancak yıl sonlarına doğru hikayemiz değişmiş, 2013 yılının ilk 8 ayında 1.764 milyon Dolar yapılmış olan doğrudan yabancı yatırımlar 2014 yılının ilk 8 ayında %64,7 oranında artarak 2.906 milyon Dolar'a çıkmıştır.

Tablo 5: Türkiye'nin 2015-2017 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

	2013	2014	2015	2016	2017
GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)	822	810	850	907	971
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)	10.807	10.537	10.936	11.541	12.229
GSYH Büyümesi (ı)	4,1	3,3	4	5	5
İşsizlik Oranı (%)	9	9,6	9,5	9,2	9,1
Turizm Gelirleri (Milyar \$)	28	29,5	31,5	33,5	35,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-65,1	-46	-46	-49,2	-50,7
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-7,9	-5,7	-5,4	-5,4	-5,2

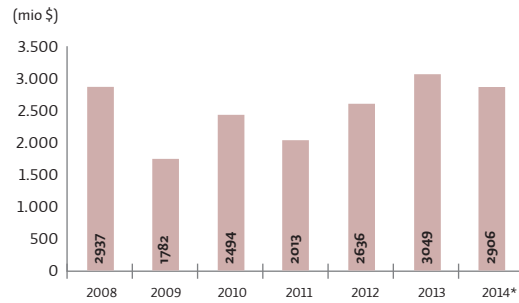
Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı

### 2.5. İHRACAT YAPILAN ÜLKELER

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın yayınladığı rapora göre 2014 yılının Ocak-Ağustos döneminde, 2013 yılının aynı dönemine kıyasla; ihracat %5,7 artış , ithalat ise 4,7 oranında azalış kaydetmiştir. 2014 Ağustos ayında, 2013 Ağustos ayına göre, ihracat %2,9 oranında artarak 11,4 milyar Dolar, ithalat ise %7,0 oranında azalarak 19,5 milyar Dolar olmuştur.

2014 yılı Ocak-Ağustos döneminde en çok ihracat yaptığımız ilk beş ülke sırasıyla; Almanya, Irak, İngiltere, İtalya ve Fransa iken; en çok ithalat yaptığımız ilk beş ülke sırasıyla; Rusya Federasyonu, Çin, Almanya, A.B.D. ve İtalya'dır.

Grafik 7: Yabancıların Doğrudan Gayrimenkul Yatırımları (FDI)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

\* İlk 8 aylık veridir.

2013 yılında ihracat toplamda 151,8 milyar Dolar, 2013 yılının ilk 8 ayında 164 milyar Dolar, 2014 yılının ilk 8 ayında ise 179,8 milyar Dolar oranında gerçekleşmiştir. İthalat ise 2013 yılında 251,7 milyar Dolar, 2013 yılının ilk 8 ayında 167 milyar Dolar 2014 yılının ilk 8 ayında ise 159 milyar Dolar oranlarında gerçekleşmiştir. T.C. Kalkınma Bakanlığı'nın orta vadeli programına göre 2015 yılında ihracatın 173 milyar Dolar, ithalatın 258 milyar Dolar olması; 2016 yılında ise ihracatın 187,4 milyar Dolar, ithalatın ise 276,8 milyar Dolar'a yükselmesi beklenmektedir.

## 2.6. TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

TÜİK'in açıkladığı verilere göre 2014 Ekim Ayı sonu tüketici fiyat endeksi bir önceki yıl aynı dönem 75,5 iken, 2013 'de 75 olarak gerçekleşmiştir. 2014 Mart ayında ise tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 5,2 puan azalarak, 70,3 seviyesine gerilemiştir. 2013 yılı Ekim ayından 2014 yılı Ekim ayına tüketici güven endeksi %7 oranında azalırken 2012 Ekim ayından 2014 Ekim ayına tüketici güven endeksinde %1,8 azalma görülmüştür. Tüketici güven endeksi 2014 yılının ilk üç ayında son üç yılın en düşük seviyelerinde seyretmiştir.

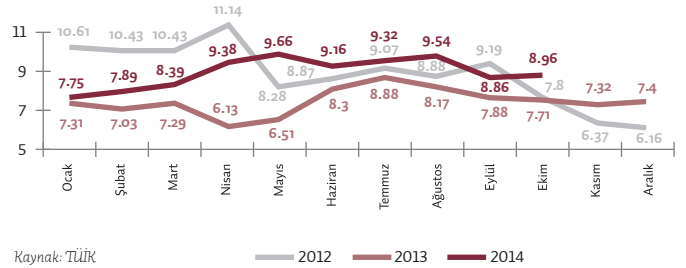
## 2.7. TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ

Tüketici fiyatları endeksi baz alındığında; Türk Lirası son bir yılda %9 değer kaybetmiştir. Tüketici fiyatları endeksi 2013 yılı Ekim ayından 2014 yılı Ekim ayına %16 oranında artarken, 2012 yılı Ekim ayından 2014 yılı Ekim ayına %17 oranında artmıştır.

Grafik 8: Tüketici Güven Endeksinin Yıllara Göre Değişimi



Grafik 9: Tüketici Fiyat Endeksinin Yıllara Göre Değişimi

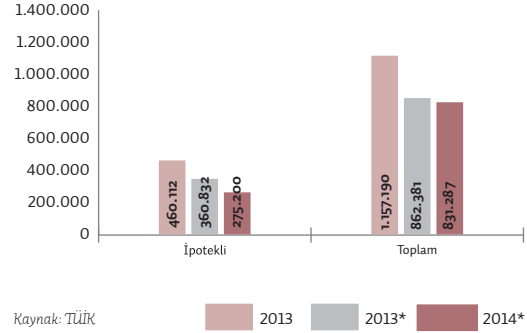


## 2.8. TAPU DEVİR SAYILARI

### YILLAR İTİBARI İLE GELİŞİMİ

2013 yılında il ve ilçe merkezlerindeki toplam konut satışı 895.594 olarak açıklanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2013 yılı konut satış rakamı olan 1.157.190 rakamı aslında bir önceki yıllara karşılaştırılabilir değildir. Bu sebeple karşılaştırılabilir olması açısından sadece 2013 ve 2014 yılları kıyaslaması yapılmıştır.

Grafik 10: Tapu Devir Sayıları



Kaynak: TÜİK

\*İlk 9 Ay

## 2.9. YAPI RUHSATLARI VE YAPI

### KULLANMA İZİN BELGELERİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun resmi web sitesinde açıklanan rakamlara göre 2013 yılında verilen yapı ruhsatları sayısı 2012 yılına nazaran %8,4 artış gösterirken, yapı kullanma izni rakamlarında %28 artış gözlemlenmiştir. 2014 yılı ile 2013 yılının ilk yarısı kıyaslandığında verilen yapı ruhsatlarında %27, yapı kullanma izin belgelerinde ise %32 artış gözlemlenmiştir.

2012 yılında kentsel dönüşüm kanununun onaylanması ve konut satışlarında uygulanacak olan KDV oranına ilişkin belirsizliğin ortadan kalkması ile beraber 2012 yılında yavaşlayan konut sektörü 2013 yılında yeniden hareketlenmeye başlamıştır.

Grafik 11: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri



Kaynak: TÜİK

— Yapı Ruhsatı — Yapı Kullanma İzin Belgesi

### 3. TÜRKİYE NÜFUSUNUN GELİŞİMİ VE DEMOGRAFİK YAPISI

Türkiye nüfusu 29 Ocak 2014 tarihinde açıklanan rakamlara göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yaklaşık 76,7 milyondur. Bu nüfusun 18,8 milyonunu 0-14 yaş arası, 51,9 milyonunu 15-64 yaş arası ve 5,9 milyonunu 65 yaş ve üzeri yaş grupları oluşturmaktadır. Ülke nüfusu artmaya ve şehirleşmeye devam etmektedir.

Türkiye’de kırdan kente göç devam etmekte olup, şu anda Türkiye’de kentleşme oranı %78’dir ve bu nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Kentlerde istihdam artarken tarımsal kesimlerde düşüş vardır. Türkiye’de hane

halkı sayısı birçok etken nedeniyle düşmektedir. Bugün 4,12 olan hane halkı sayısının 2023’te 3,79 olması beklenmektedir.

Gelişmekte olan bir ülke olan Türkiye’de kentli hane halkı sayısında son 10 yılda önemli değişiklikler yaşamaktadır. Kentli hane halkı büyüklüğü azalırken tek çocuklu hane halkı ile çocuksuz çiftlerin sayısı artmaktadır ve evlenme yaşı her iki cinsten de büyümektedir.

Ekonomik ve sosyal gelişmenin önemli bir belirleyicisi olan çalışma çağı nüfusunun 2023 yılına kadar artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Bugün eğitimi 6,5 yıl olan çalışma çağı nüfusunun önümüzdeki yıllarda artması beklenmektedir.

Türkiye’de bugün 65 yaş üstü 5,8 milyon kişi yaşarken TÜİK’te yayımlanan temel senaryoya göre 2023’te 65 yaş üstü 8,6 milyon kişinin yaşaması beklenmektedir. Burada kullanılan temel indikatör doğurganlık hızının doğal akışı içinde azalıp, 2050 yılında 1,65’e düştüğü ve 2050 yılından sonra artışa geçerek 2075 yılında 1,85 değerine ulaşmasıdır. Bu da nüfusun %10,2’sinin 65 yaş üzeri olacağı anlamına gelmektedir. 2075 yılında ise 65 yaş üzeri kişi sayısının toplam nüfus içindeki oranının %27,7 olması beklenmektedir. Tüm indikatörlerin incelendiği bu varsayımda Türkiye’nin önümüzdeki 100 yılda genç ve dinamik nüfusunu kaybedip yaşlanacağı öngörülmektedir.

Tablo 6: Türkiye Nüfusunun Yıllara Göre Gelişimi

Yıllar	Nüfus	Artış (%)
2008	71.517.100	1,3%
2009	72.561.312	1,5%
2010	73.722.988	1,6%
2011	74.724.269	1,4%
2012	75.627.384	1,2%
2013	76.667.864	1,4%

Kaynak: TÜİK

Tablo 7: Nüfusu 50 Binin Üzerinde Artan İller

	2012 Nüfusu	2013 Nüfusu	Artış Rakamı
İstanbul	13.854.740	14.160.467	305.727
Ankara	4.965.542	5.045.083	79.541
Antalya	2.092.537	2.158.265	65.728
İzmir	4.005.459	4.061.074	55.615
Bursa	2.688.171	2.740.970	52.799

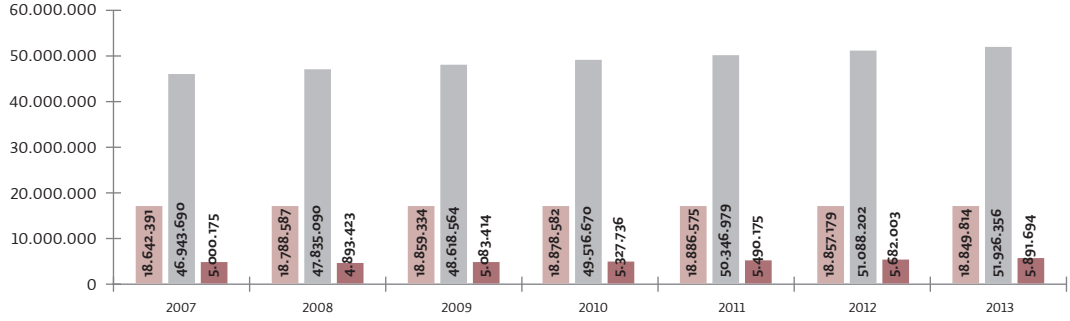
Kaynak: TÜİK

Tablo 8: Nüfusu 5 Binden Daha Fazla Azalan İller

	2012 Nüfusu	2013 Nüfusu	Azalış Rakamı
Tokat	613.990	598.708	-15.282
Erzurum	778.195	766.729	-11.466
Ordu	741.371	731.452	-9.919
Yozgat	453.211	444.211	-9.000
Hakkari	279.982	273.041	-6.941

Kaynak: TÜİK

Grafik 12: Türkiye'nin Yaş Dağılımlarına Göre Nüfus Sayısı Değişimi



Kaynak: TÜİK

0-14 15-64 65+

Tablo 9: Türkiye'nin Gelecek Yıllara Yönelik Nüfus Senaryosu

Senaryo	Yaş Grubu	2013	2023	2050	2075
Senaryo 1 (Temel Senaryo)	0-14	18.751.164	17.854.319	14.694.508	13.026.803
	15-64	51.852.082	57.768.287	59.296.228	51.472.952
	65 +	5.878.603	8.624.483	19.484.834	24.672.343
			<b>Oran (%)</b>		
	0-14	24,5	21,2	15,7	14,6
	15-64	67,8	68,6	63,4	57,7
	65 +	7,7	10,2	20,8	27,7

Kaynak: TÜİK

## 4. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmamış İnşaat Üretim Endeksi 2014 yılının ilk yarısında 2013 yılının ilk yarısına göre %4,6 oranında artmış, takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2014 yılının ilk yarısında 2013 yılının ilk yarısına göre %7,3 artmıştır.

2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın ilk yarısına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapılar yüzölçümüne göre %36, daire sayısına göre ise %27 artarken, Yapı Kullanma İzin belgesi verilen yapılar yüzölçümüne göre %40, daire sayısına göre ise %32 oranında artmıştır. Verilerden görüldüğü üzere Yapı Ruhsatı sayısı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi sayısı arasındaki fark giderek kapanmaktadır.

Üretim yöntemine göre GSYH incelendiğinde 2014 yılının ilk yarısında inşaat sektörü reel olarak %3,9 büyümüştür.

2012 yılında yavaşlayan inşaat sektörü 2013 yılında yeniden hız kazanmış ve reel olarak %7,1 büyüyerek en çok büyüme kaydeden sektör olmuştur. Ancak bu durum 2014 yılında devam edememiş, inşaat sektörü 2014 yılının ilk yarısını %3,9 büyüme ile kapatabilmiştir.

İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki payı son 10 yıldır artarak devam etmektedir. 2014 yılının ilk 7 aylık verileri incelendiğinde toplam istihdamda hizmet sektörü %50,5'lük payını korurken bunu %22,4 ile tarım, %19,9 ile sanayi ve %7,3 ile inşaat sektörü takip etmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2011 yılının 4. ayında başlayan gerilemesi 2012 yıl sonuna kadar devam etmiştir. 2013 yılbaşında yükselmeye başlayan güven endeksi sene sonuna doğru yine düşmeye başlayarak sene başından sene sonuna %9 puan kaybetmiştir. 2014 yılına bir önceki aya göre %19 güven artışı ile başlayan sektör 2014 Ekim ayında yeniden düşüşe geçmiş ve sene başından bu yana %17 kan kaybetmiştir.

İnşaat sektöründe 2013 yılında yaşanan %7,0 büyümenin tamamı kamu inşaat harcamalarındaki büyümeden kaynaklanmış, özel sektör inşaat harcamaları ise 2013 yılında da %1,0 daralmıştı. Özel sektör inşaat harcamalarında yaşanan daralma grafiği 2014 yılında terse dönmüş, ilk çeyrek döneminde %4,8 ve ikinci çeyrek döneminde %4,3 büyümüştür. Kamu inşaat harcamaları ise küçülmeye başlamıştır.

2013 yılında %7,0 büyüyen inşaat sektöründe büyüme 2014 yılında yavaşlamış ve 2014 yılı ikinci çeyrek döneminde %2,8 büyümüştür. İlk çeyrekte %5,1 olan büyüme ikinci çeyrekte %2,8 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılının ilk yarısında sektörel büyüme %3,8 olmuştur. Yılın ilk yarısında gayrimenkul faaliyetleri sektörü ise %2,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Genel ekonomik büyümedeki yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerine de yansımıştır.

Tablo 10: İnşaat Sektöründeki Büyüme ve GSYİH

Dönem	İnşaat	Gayrimenkul Faaliyetleri	GSYİH
2012	% 11,5	% 9,3	% 8,8
2012 Q1	% 2,5	% 2,0	% 3,1
2012 Q2	% -0,7	% 2,0	% 2,7
2012 Q3	% -0,8	% 1,7	% 1,5
2012 Q4	% 1,5	% 2,0	% 1,3
2012	% 0,6	%1,9	% 2,1
2013 Q1	% 5,8	% 1,3	%3,1
2013 Q2	% 7,5	% 1,3	% 4,8
2013 Q3	% 8,6	% 1,7	% 4,2
2013 Q4	% 6,1	% 2,3	% 4,5
2013	% 7,0	% 1,7	% 4,1
2014 Q1	% 5,1	% 2,1	% 4,7
2014 Q2	% 2,8	% 2,1	% 2,1
2014	% 3,8	% 2,1	% 3,3

Kaynak: TÜİK



## 4.1. BİNA İNŞAATI MALİYETİ

### ENDEKSİ

İnşaat sektöründeki yıllara yaygın maliyetlere bakıldığında son sekiz yılda konut inşaat maliyetleri takribi %80, diğer tip inşaatların maliyetleri ise ortalama %79 artmıştır. 2014 yılının ilk yarısı ile 2009 yılının ilk yarısını kıyasladığımızda inşaat maliyetleri %45,3 oranında artmıştır.

## 4.2. TÜRKİYE YAPI İZİN

### İSTATİSTİKLERİ GELİŞİMİ

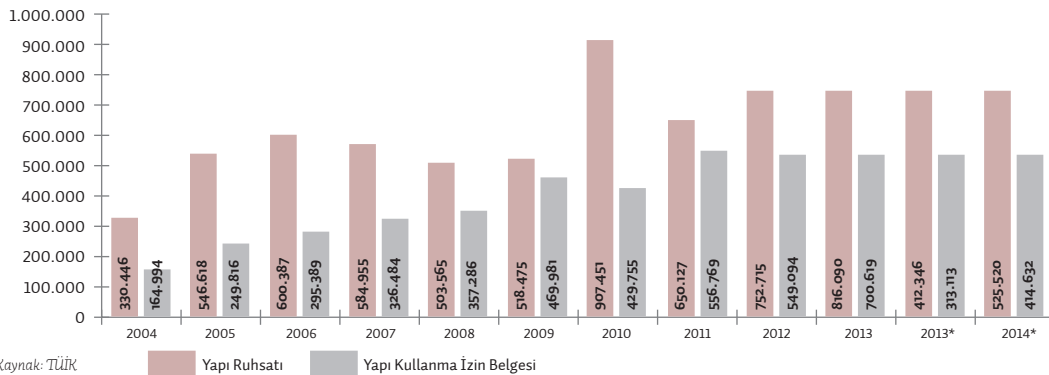
Yapı ruhsatları alımı ile yapı kullanma izin istatistikleri -iskan alımları- karşılaştırıldığında arada hala fark olduğu görülmektedir. Yapı ruhsatı alımından 2-3 sene sonra yapı kullanma izni alındığı varsayıldığında bugün hala yapıların takribi %23'ünün iskan almadığı gibi bir sonuca varılabilmektedir.

Tablo 11: Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Yıllar	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	VI. Çeyrek	Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)
2006	105,6	118,9	119,7	119,7	17,5%
2007	124,5	125,8	125,9	126,6	5,7%
2008	138,8	153,8	142,2	136,6	7,9%
2009	135,4	136,6	137,4	137,5	0,6%
2010	142,3	142,8	145,5	147,8	7,5%
2011	154,3	161,0	166,7	168,2	13,8%
2012	170,3	171,3	171,4	172,1	2,3%
2013	175,3	178,2	182,3	184,5	7,2%
2014	195,1	198,5			

Kaynak: TÜİK, (2005 = 100)

Grafik 13: Daire Sayısına Göre Yapı İzin İstatistikleri



Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi

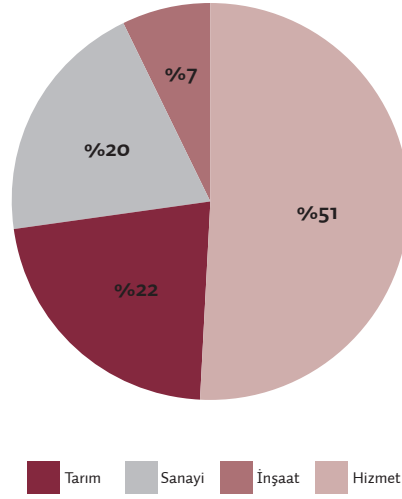
### 4.3. 2014 YILINDA İSTİHDAM

#### EDİLENLERİN İKTİSADİ

#### FAALİYET KOLLARINA GÖRE

#### DAĞILIMI

Son yıllarda olduğu gibi 2014 yılında da istihdam edilenlerin iktisadi faaliyet kollarına göre dağılımı grafiği değişmemiştir. Yandaki grafikten de anlaşıldığı gibi %51 ile en fazla istihdamın sağlandığı sektör hizmet sektörü olurken, bunu %22 ile tarım, yaklaşık %20 ile sanayi ve %7 ile inşaat sektörü izlemeye devam etmiştir.



## 5. KONUT SEKTÖRÜ

### 5.1. KONUT KREDİLERİNDE

#### SON DURUM

Gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım aracı olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri düşünüldüğünde ise konut birçok kesimin yatırım yapabileceği ve özellikle son zamanlarda en fazla kar getiren yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'nin gelişen bir ekonomiye sahip olması sebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler-çıkışlar yaşansa da orta-uzun vadede bu talebin artarak devam edeceği öngörülmektedir.

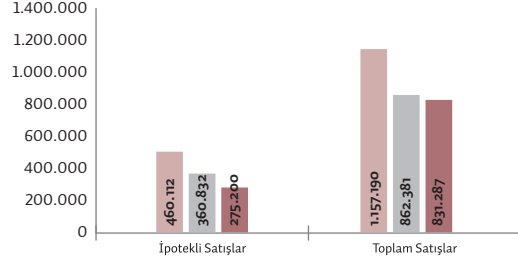
Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artması, kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçlere bakıldığında Türkiye'de konut ihtiyacının artacağını öngörmek mümkün. Nüfusun artması bugün dursa bile demografinin değişimi; evlenme, boşanma, yalnız yaşama, çalışma

alışkanlıklarının değişimi nedeni ile daha fazla erişilebilir konuta ihtiyaç duyulacaktır. Kentsel dönüşüm ve alt yapı çalışmalarının devam etmesi ve gayrimenkul sektörü oyuncularının Türkiye'nin konut alanındaki ihtiyaçlarını tespit etmesi sektörü daha da hareketlendirmiştir.

Öte yandan tüm bu gelişmeler kapsamında ipotekli konut kredilerinin kullanımı da ülkemizde hızla artmaktadır. İpotekli Konut Finansmanı Kanunu 2006 yılında uygulamaya girmiştir. Bu tarihten sonra bankalar konut kredisi kullandırmaya başlamış ve konut kredisi hacmi hızla artmıştır. Ancak faiz oranlarının yüksekliği, hala konut kredisi kullanabilecek kesimin kısıtlı olmasını gerektirecek düzeydedir. Ekim 2014'de bankalar aylık %0,89 faiz oranı ile konut kredisi vermektedir. İpotekli konut kredileri ikincil piyasa uygulamaları henüz olmadığından, kredi faizleri istenen düzeyde düşmemiştir. Bazı finans kurumları yabancı ülke vatandaşlarına konut kredisi kullanılabilmektedir.

Aşağıdaki grafikten görüldüğü üzere; ipotekli konut satışları ile konut kredileri arasındaki ilişki incelendiğinde aralarında ters orantılı bir ilişki olduğu çok net görülmektedir. Konut faiz oranları tavan seviyeye ulaştığında, ipotekli konut satışları minimum seviyelere inmektedir. Özellikle son aylardaki düşüş trendi sektördeki konut satışlarına olumlu yönde yansımaktadır.

Grafik 15: İpotekli Konut Satış Adedinin Toplam Konut Satış Adedi İçindeki Oranı (ADET)

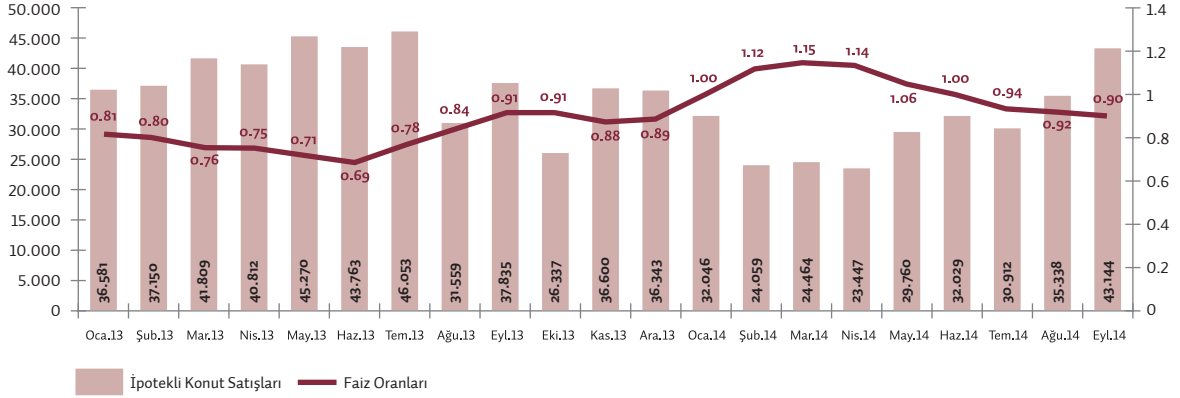


Kaynak: TÜİK

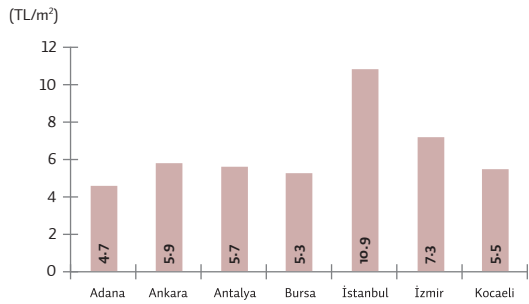
\*İlk 9 aylık veridir

2013 2013\* 2014\*

Grafik 16: Konut Satışı ile Kredi Faizleri Arasındaki İlişki



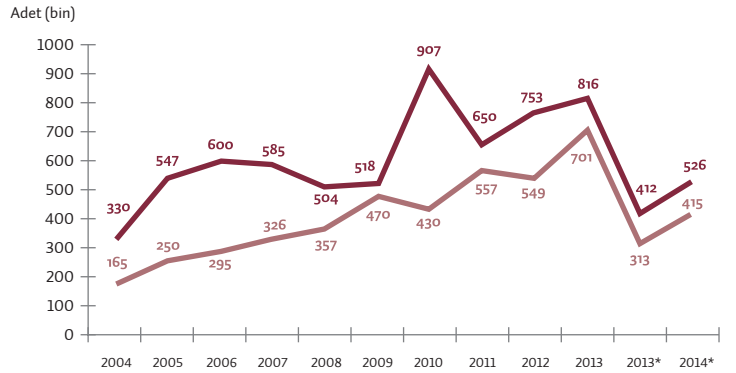
Grafik 17: 5 Büyük İle Ortalama Konut Kira Değerleri



Kaynak: Reidin-Eylül

Konut Kira Değerleri - Reidin (TL/m²)\*

Grafik 18: Daire Sayısına Göre Alınan Konut Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri



Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatı Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tablo 12: 2014 Yılında En Fazla ve En Az Konut Satılan İller

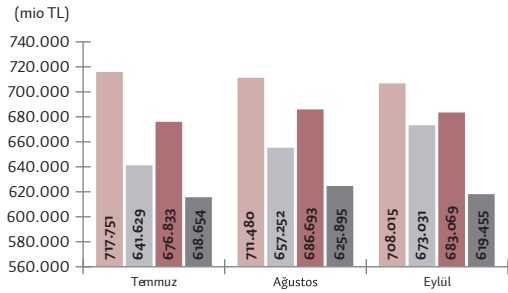
2014 Yılında En Fazla Konut Satılan İller*	Satılan Konut Sayısı
İstanbul	161950
Ankara	94787
İzmir	50903
Antalya	44622
Bursa	30094

2014 Yılında En Az Konut Satılan İller*	Satılan Konut Sayısı
Muş	406
Bingöl	333
Bayburt	237
Hakkari	151
Ardahan	105

Kaynak: TÜİK

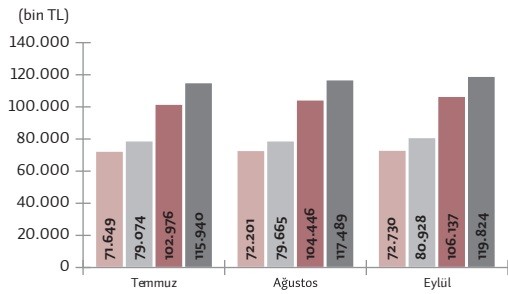
\* Eylül ayı verileri

Grafik 19: Konut Kredileri



Kaynak: BDDK

Grafik 20: Takipteki Konut Kredileri



Kaynak: BDDK

## 5.2. KONUT KREDİLERİ VE

### TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ

### DEĞİŞİMİ

Türkiye’de ikincil piyasaların olmaması ve yüksek faiz oranları nedeni ile konut kredilerinin kullanım süreleri uzun değildir. Konut kredilerinin kullanımı yoğun olarak 5-10 sene arasındadır. Ortalama kredi büyüklüğü kullanılan kredi başına 84 bin TL (38 bin Dolar)’dır. Kullanılan rakam birim büyüklüğü son 1 yıldır % 10,5 artmıştır.

Kullandırılan konut kredisi miktarı büyürken takipteki konut kredisi miktarı aynı hızda büyümektedir. 2014 Eylül ayında konut kredileri içinde, takipteki konut kredi miktarı sadece %0.52 seviyelerindedir. Bu rakam 2013 Eylül’de %0.64 idi. Takipteki kredilerin miktarı giderek azalmaktadır.

**Tablo 13: İnşaat Sektörüne Kullanılan Krediler**

Bankalarca Finansman Konularına Göre Firma Bazında <sup>(1)</sup> Bildirimi Yapılan Nakdi Krediler ve Tasfiye Olunacak Krediler (Ağustos 2014) (Bin TL)						
	Brüt Krediler <sup>(2)</sup>	Tüm Sektörler İçindeki Payı (%)	Nakit Krediler <sup>(3)</sup>	Tüm Sektörler İçindeki Payı (%)	Tasfiye Olunacak Krediler <sup>(3)</sup>	Tüm Sektörler İçindeki Payı (%)
Ağustos 2014	96.940.288,7	7,2	93.206.274,3	7,1	3.734.014,4	11,0
Temmuz 2014	96.259.473,7	7,3	92.598.465,4	7,2	3.661.008,3	11,1
Haziran 2014	95.202.738,3	7,3	91.567.814,6	7,2	3.634.923,8	11,4
Mayıs 2014	92.655.023,9	7,3	89.041.271,2	7,2	3.613.752,7	11,3
Nisan 2014	89.827.204,6	7,1	86.316.113,0	7,0	3.511.091,6	11,1
Mart 2014	93.935.659,4	7,5	90.470.218,8	7,4	3.465.440,6	11,0
Şubat 2014	89.116.866,2	7,1	85.781.318,8	7,0	3.335.547,4	10,7
Ocak 2014	88.508.255,4	7,1	85.174.859,8	7,0	3.333.395,6	10,9
Aralık 2013	85.089.868,6	7,0	81.901.742,3	6,9	3.188.126,3	10,7
Kasım 2013	81.604.253,7	7,0	78.529.718,4	6,9	3.074.535,3	10,5
Ekim 2013	79.986.163,8	7,0	76.954.864,5	6,9	3.031.299,2	10,5
Eylül 2013	79.095.802,0	7,1	76.104.788,3	7,0	2.991.013,8	10,6
Ağustos 2013	82.272.340,2	7,6	79.266.642,9	7,6	3.005.697,3	10,7

Kaynak: TCMB

<sup>(1)</sup> Firma bazı krediler, Nakit Krediler limit veya risk sınırlaması olmadan gerçek ve tüzel kişilere ait tüm bildirimleri, Tasfiye Olunacak Alacakları 20 TL'nin (dahil) üzerinde olan gerçek ve tüzel kişilere ait bildirimleri kapsamaktadır.

<sup>(2)</sup> Brüt Krediler, Nakdi Krediler ve Tasfiye Olunacak Krediler toplamından oluşmaktadır.

<sup>(3)</sup> Nakdi Krediler ve Tasfiye Olunacak Krediler, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun Ek 1'inci maddesi çerçevesinde bankalarca yapılan bildirimlerden derlenmiş olup, geçici rakamlardır. Nakit Kredilere Faiz Reeskontu ve Faiz Tahakkuku dahil edilmiştir.

## 5.3. TÜRKİYE KONUT FİYAT

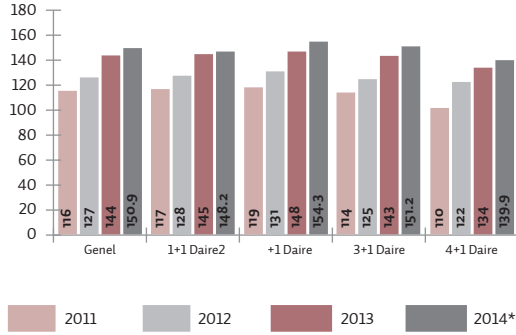
### ENDEKSLERİ

**Tablo 14: Merkez Bankasının Türkiye Konut Fiyat Endeksi**

Dönem	TKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Mayıs 2013	136,73	1,18	12,23
Haziran 2013	138,54	1,32	12,49
Temmuz 2013	140,13	1,15	12,89
Ağustos 2013	141,24	0,79	12,70
Eylül 2013	142,21	0,69	12,89
Ekim 2013	143,22	0,71	13,02
Kasım 2013	145,35	1,49	14,04
Aralık 2013	146,37	0,70	13,81
Ocak 2014	147,55	0,81	13,45
Şubat 2014	148,98	0,97	12,98
Mart 2014	150,81	1,23	13,00
Nisan 2014	153,41	1,72	13,52
Mayıs 2014	155,36	1,27	13,63

Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi

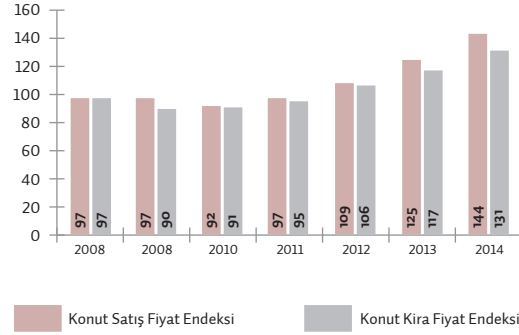
Grafik 21: Yeni Konut Fiyat Endeksi (2010 OCAK=100)



Kaynak: Reidin-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi

\* İlk 9 aylık veri

Grafik 22: İkinci El Satış Endeksi ve Kiraları Endeksi (2007=100)



Kaynak: Garanti Mortgage-Reidin İkinci El Konut Fiyat Endeksleri

## 6. YABANCILARIN TÜRKİYE'DE MÜLK EDİNİMİ

Türkiye'de karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesi uygulaması 18 Mayıs 2012'de kaldırılmıştır.

Hangi ülke vatandaşlarının ne çeşit mülk edinebileceği kararı bu tarihten sonra Bakanlar Kurulu yetkisine bırakılmıştır. Bakanlar Kurulu ise Birleşmiş Milletler'e üye ülke vatandaşlarının hemen hemen tamamı için Türkiye'de taşınmaz edinebilme imkanı getirmiştir. Bugüne kadar karşılıklılık olmadığı için Türkiye'den mülk edinmeyen yabancı ülke vatandaşları bu kanunla mülk edinme fırsatı bulmuştur.

Yeni düzenleme ile Türkiye'de eskiden mülk edinemeyen Birleşik Arap Emirlikleri, Irak gibi Ortadoğu ülkeleri, Azerbaycan gibi komşu ülke vatandaşları için Türkiye'de mülk edinme yolu açılmıştır. Ancak Türkiye'ye sınırı olan ülkelerin vatandaşları listede olsalar da sınır illerinde mülk edinmemektedir.

### 6.1. EN FAZLA MÜLK EDİNİLEN

#### İLLER

Türkiye'de 2014 yılının ilk 8 ayına kadar il bazında en fazla gayrimenkul satılan 10 il satılan ana taşınmaz hisseye isabet eden yüz ölçümüne göre sırası ile Muğla, Antalya, Hatay, İzmir, İstanbul, Aydın, Yalova, Konya, Adana ve Amasya olarak gerçekleşmiştir.

### 6.2. EN FAZLA MÜLK EDİNEN

#### MİLLETLER

Türkiye'de en fazla mülk edinen 10 uyruk satılan parsel sayısına göre sırası ile Almanya, İngiltere, Yunanistan, Hollanda, Suudi Arabistan, Fransa, Avusturya, KKTC, ABD, İtalya olmuştur.

Tablo 15: İllere Göre Türkiye’de Mülk Edinme Durumu

Kat Mülkiyetine Konu Olmayan			Kat Mülkiyetine Konu Olan			Toplam		
İl Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
Muğla	2.672	3.306.801	3.551	14.572	3.376.262	6.223	6.683.063	22.924
Antalya	2.139	1.803.539	6.400	39.088	4.087.224	8.539	5.890.762	52.212
Hatay	341	1.769.869	7	13	194	348	1.770.063	220
İzmir	1.316	1.264.042	1.497	2.167	279.157	2.813	1.543.199	3.528
İstanbul	2.237	1.249.054	5.821	11.981	828.421	8.058	2.077.475	14.004
Aydın	1.245	1.156.231	2.741	13.016	1.736.984	3.986	2.893.215	19.857
Yalova	545	736.675	499	1.076	89.413	1.044	826.089	1.245
Konya	66	673.220	57	70	8.959	123	682.179	89
Adana	140	590.151	82	116	10.386	222	600.537	167
Amasya	79	509.519	4	4	146	83	509.665	16

Kaynak: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

\*Sıralamalar yüzölçüme göre yapılmıştır.

Tablo 16: Ülkelere Göre Türkiye’de Mülk Edinme Durumu

Kat Mülkiyetine Konu Olmayan			Kat Mülkiyetine Konu Olan			Toplam		
Kişi Ülke Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
Almanya	3.523	4.565.431	4.946	8.841	1.091.930	8.469	5.657.361	12.638
İngiltere	3.315	2.699.102	6.675	23.322	3.935.932	9.990	6.635.034	36.984
Yunanistan	1.040	305.154	639	1.077	36.211	1.679	341.365	2.277
Hollanda	770	1.186.053	1.627	3.867	619.276	2.397	1.805.329	5.551
Suudi Arabistan	456	1.417.361	589	1.715	202.773	1.045	1.620.134	1.601
Fransa	452	687.827	704	846	103.993	1.156	791.821	1.397
Avusturya	428	653.084	465	543	55.532	893	708.616	848
KKTC	425	777.033	1.035	1.249	114.198	1.460	891.231	1.513
Amerika Birleşik Devletleri	401	397.412	809	1.000	122.027	1.210	519.439	1.249
İtalya	292	150.856	492	647	63.282	784	214.138	960

Kaynak: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

\*Sıralamalar parsel sayısına göre yapılmıştır.

## 6.3. KITALARA GÖRE TÜRKİYE'DE

### MÜLK EDİNİMİ

Türkiye'de 2014 yılının ilk 8 ayına kadar mülk edinmiş olan yabancı millet vatandaşlarının kıtalara göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Yatırım yapan milletleri kişi sayısına göre sıraladığımızda en fazla yatırım yapan milletler sırasıyla; İngiltere, Almanya, Rusya Federasyonu, Norveç, İrlanda, Danimarka, Belçika, İsveç ve Yunanistan olmuştur.

Tablo 10: İnşaat Sektöründeki Büyüme ve GSYİH

Afrika	Antartika	Asya	Avrupa	Okyanusya	Kuzey Amerika	Güney Amerika
%22	%0	%34	%32	%2	Amerika Toplam: %17	

## 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Tablo 17: Yıllara Göre Türkiye'deki GYO Sayısı ve Piyasa Değerleri

Yıl	GYO Sayısı	Piyasa Değeri	
		Bin TL	Milyon \$
2011/12	23	11.708.492	6.224
2012/09	24	13.409.858	7.482
2012/12	25	15.781.822	8.857
2013/03	27	16.877.359	9.317
2013/06	28	16.299.683	8.480
2013/09	30	17.084.711	8.395
2013/12	30	18.632.452	8.730
2014/06	31	20.671.981	9.722

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy değerleri 2011 Aralık ayından 2014 Haziran ayına kadar %56 büyüme kaydetmiş sayıları ise yaklaşık %35 artış göstermiştir. Piyasa değerlerine göre sıralandığında Emlak Konut GYO A.Ş. ilk sırayı alırken bunu Torunlar GYO, Doğu GYO, Saf GYO, İş GYO ve Halk GYO izlemektedir.



Tablo 18: Halka Açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

Unvanı	WEB Adresi
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.akfengyo.com.tr
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.akisgyo.com
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.akmgyo.com
Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.alarkoyatirim.com.tr
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.atagyo.com.tr
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.atakulegyo.com.tr
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.avrasyayo.com.tr
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.denizgyo.com.tr
Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.dogusgegyo.com
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.emlakkonut.com.tr
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.halkgyo.com.tr
İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.idealistgyo.com
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.isgyo.com.tr
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.kilergyo.com
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.korfezgyo.com.tr
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.martigyo.com
Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.nurolgyo.com
Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.ozakgyo.com
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.ozdericigyo.com.tr
Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.panoragyo.com
Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.peragyo.com
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.reysasgyo.com.tr
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.saglamgyo.com
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.servetgyo.com.tr
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.sinpasgyo.com
Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.torunlaryo.com.tr
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.tskbgyo.com.tr
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.vakifgyo.com.tr
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.yapikredikoray.com
Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.yenigimatgyo.com.tr
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	www.yesilgyo.com

Kaynak: GYODER

## 8. 2014 YILI 3. ÇEYREK DEĞERLENDİRMESİ

- 2014 yılının ikinci çeyreğinde GSYH, piyasa beklentilerinin altında %2,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Grafikte 2013 yılının ikinci yarısından itibaren gözlenen yükseliş trendi 2014 yılının ikinci çeyreğinde düşüş göstermiştir.
- 2014 yılının 2. çeyreğinde %2,1 büyüyen Türkiye için IMF, Türkiye'nin sene sonunu %3 büyüme ile kapatacağını öngörmektedir.
- Kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla, 2013 yılında, 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 Dolar'dan 10.807 Dolar'a yükselmiştir. Satın alma gücü paritesine göre ise kişi başına düşen gayri safi milli gelir, 19 bin Dolar'a dayanmıştır.
- 2014 yılının ikinci çeyreğinde toplam sabit sermaye yatırımları %3,5 oranında azalmıştır. Özel sabit sermaye yatırımları ise %4,1 oranında azalmıştır. Özel kesim inşaat yatırımlarında geçen seneye nazaran %4,3 oranında artış söz konusudur.
- 2014 yılının Ocak-Ağustos döneminde en fazla ihracat yapılan ülkeler sırasıyla Almanya, Irak, İngiltere ve İtalya olmuştur. En fazla ithalat yapılan ülkeler ise sırasıyla Rusya, Çin, Almanya, ABD ve İtalya olmuştur.
- Dünyanın en büyük 250 müteahhitlik şirketi listesinde 2014 yılının Eylül ayı itibarıyla 42'si Türk firmasıdır. Türkiye Çin'den sonra 2. sırada yer almaktadır.
- 2014 yılının ikinci çeyreğindeki ekonomide yaşanan olumlu gelişmeler ve ilk çeyrek büyüme rakamlarının yüksek gelmesi piyasada TCMB'nin faiz indirebileceğine dair beklentiler oluşturmuştur.
- 2014 yılı Eylül sonu itibarıyla BIST-100 Endeksi aylık bazda %6,7 oranında gerilerken, yıllık bazda %0,6 oranında yükselmiştir. Reel bazda getiri incelendiğinde ise, TÜFE'ye göre yıllık bazda %7,6; ÜFE'ye göre ise yıllık bazda %8,4 reel kayıp gerçekleşmiştir.
- Konut kredisi miktarı son üç yılın en yüksek seviyelerine ulaşmış durumdadır. 2013 Eylül'den 2014 Eylül'e konut kredisi kümülatif değişimine bakıldığında %13 artış gerçekleşmiştir. Bu trendin son çeyrekte biraz daha hız kazanması beklenebilir.
- 2014 Eylül ayında konut kredileri içinde, takipteki konut kredi miktarı sadece %0.52 seviyelerindedir. Bu rakam 2013 Eylül'de %0.64 idi. Takipteki kredilerin toplam kredi hacmi içindeki büyüklüğü kredi miktarıyla aynı hızla büyümektedir.
- Tüketici Güven Endeksi 2014 Ekim ayında bir önceki aya göre %5 oranında azalma gösterdi. İstatistiklere bakıldığında son dört yılın en düşük başlangıcını yapan endeksin 2014 yıl sonunda 2013 yılı ile 2012 yılı arasında bir değerle kapanması beklenebilir.
- 2014 yılının ilk üç çeyreğinde gerçekleşen toplam konut satışı sayısı 831.287'ye ulaşmıştır. Toplam konut satışları içindeki ipotekli satışların oranı ise yaklaşık %33 olarak gerçekleşmiştir.
- Toplam konut satışları geçen senenin ilk üç çeyreğine göre %3,6 gerilemiştir.
- Enflasyon (TÜFE); yıla 2012 yılında olduğu kadar kötümser bir grafikte başlamasa da Mayıs ayından sonra son 4 yılın en yüksek değerlerine ulaştı. 2014 yılı Ekim sonunda bileşik enflasyonun % 8,96 seviyelerinde olduğu açıklanmıştır. Bu değer 2013 senesi Ekim ayında %7,71 seviyelerindeydi.
- 2013 yılının ikinci yarısından itibaren yükselişte olan konut kredisi aylık faiz oranları yaklaşık %0,89 seviyelerine kadar düşmüştür.
- İnşaat sektörü güven endeksinde 2014 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4, 2011 yılı Ekim ayına göre ise %1 düşüş yaşanmıştır.
- İnşaat sektöründe istihdam 2014 yılı Haziran ayında 1,96 milyon kişi olarak ölçülmüştür.
- Türk lirası değer kaybetmiş olup; sepet kur 2,52 Lira seviyelerindedir.
- Dolar güçlenmeye başlamış ve Avro-Dolar paritesi 1,25 seviyelerine ulaşmıştır.



2. BÖLÜM  
KONUT BALONUNA  
EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
GÖZÜYLE BAKIŞ



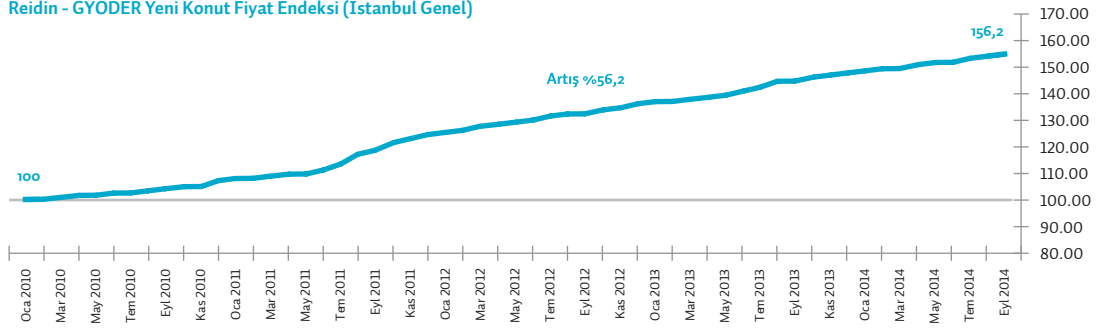
# 1. KONUT BALONU

## 1.1. HANGİ KONUT BALONU ?

İstanbul'da özellikle hane halkı gelirin yüksek olduğu bölgelerde Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun yürürlüğe girdikten sonra konut sektöründeki hareketlenme artmış ve fiyatlar oldukça yukarı çıkmıştır. Sektörde belli klasmanda konut üretiminin sıkışması ve bu üretimin yığılması arzın satıştan çok olması neden olmuştur. Konuttaki fiyat artışlarının kişilerin gelir artışlarının üzerine gerçekleşmesi ve satış hızının yavaşlaması ise "Konutta balon mu var?" sorusunu akıllara getirmektedir. Uluslararası anlamda "housing bubble" olarak adlandırılan ve bizde konut balonu olarak çevrilen kavram aslında "maliyetler sabit kalırken fiyatların artacağı beklentisi ile satış fiyatlarının sürekli yukarı doğru tırmanmasıdır". Ancak istatistik rakamlar incelendiğinde fiyatların artış kısmının doğru olduğu ancak maliyetlerin ise sabit kalmadığı ve arttığı görülmektedir. Bu açıdan bakıldığında konutta bir balon olmadığını görmek mümkündür ancak başka sorunlar vardır onları ise "balon" olarak adlandırmak yanlış bir ifade şekli olacaktır.

Konutta balon var mı veya konutta neler oluyor sorularına cevap verebilmek için konutun satış fiyatı gelişimini ve bu fiyatı oluşturan maliyetlerin değişimi incelenmelidir. Bunlar; satış fiyatı, arsa maliyeti, bina maliyeti ve enflasyondur.

## Reidin - GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (İstanbul Genel)



Kaynak : Garanti Mortgage desteği ile hazırlanan Reidin - GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi

## 1.2. SATIŞ FİYATI ANALİZİ

Türkiye'de 2010 Ocak ayından bu yana "Reidin - GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi" yayımlanmaktadır. Bu endeks yeni konutlardaki fiyatların nasıl değiştiğini 2010 senesi Ocak ayından bu yana konuttaki farklı klasmanları bazında ortaya koymaktadır. Endekse bakıldığında İstanbul şehri genelinde bir daire Ocak 2010' da 100 birimken 2014 Eylül itibarı ile bu rakam 156,2 birime çıkmış durumdadır. Tüm Türkiye Konut Endeksi'ne bakıldığında ise aynı karşılaştırmanın 2010 Ocak ayında 100 birimken, 2014 Eylülde 152,9 birime ulaşıldığı görülmektedir. Yani yaklaşık artış %53'dür.

T.C. Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü Ocak 2010'dan bu yana tüm Türkiye genelinde konut sektörü klasmanları içine alındığı "Konut Fiyat Endeksi" isimli bir endeks yayınlamaktadır. Söz konusu endekse göre 2010 senesinde 100 birim olan yeni konut fiyatı Temmuz 2014 'de 158 birime çıkmış durumdadır. Yani %58,29 artış görülmektedir.

Her iki fiyat gelişimi de konut fiyatlarının Ocak 2010 Eylül 2014 arasında %50 üzerinde arttığını göstermektedir. Bu rakam çok yüksek gibi görülse de tek başına analiz için yeterli değildir. Aynı dönemde oluşan enflasyonun analizini de yaparak bu rakamları değerlendirmek gereklidir. Bu amaçla aynı dönemdeki tüketici fiyatlarının değişimine bakalım:

Dönem	TYKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ocak.10	100,00	0	0
Tem.13	139,11	1,22	13,01
Ağu.13	140,70	1,14	12,24
Eyl.13	142,37	1,19	12,58
Eki.13	143,39	0,72	12,67
Kas.13	144,80	0,98	13,38
Ara.13	145,56	0,52	12,74
Oca.14	147,55	1,37	14,69
Şub.14	149,75	1,49	14,10
Mar.14	151,00	0,83	13,18
Nis.14	152,13	0,75	13,04
May.14	153,74	1,06	12,89
Haz.14	156,11	1,54	13,59
Tem.14	158,29	1,40	13,79

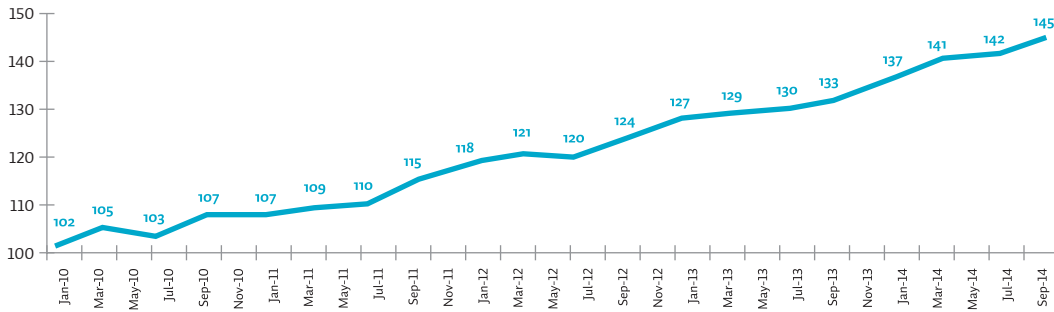
Kaynak : Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası , İstatistik Genel Müdürlüğü

### 1.3. ENFLASYON VE İNŞAAT MALİYETİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayımlanmış olduğu Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre; Ocak 2010'da değeri 100 birim olan paranın, birleşik enflasyona göre Ekim 2014' de değeri 145 birimdir. Paranın zaman değeri karşısında 100 birim olan konut fiyatının enflasyona göre zaten değerinin 145 birim olması gerekmektedir. Bu durumda yeni konut fiyatı bir endeksi ise Ekim 2014 'de 156,2 'dir. Bu durumda bahsi geçen endekse göre konut fiyatları enflasyonun ancak %7,72 üstünde artmıştır. TCMB endeksinde ise %9,16 üstünde değerlendirilmiştir. Bu veriye istinaden konut fiyatları enflasyonun çok da üzerinde artış göstermemektedir.

Ancak konumuzun gayrimenkul olduğu göz önüne alındığında Türkiye İstatistik Kurumu'nun düzenli yayınladığı konut maliyetinin temel indikatörlerinden olan "Bina Maliyet Endeksi"nin incelenmesinin daha doğru olacağı düşünülebilir. Bu rakamlar incelendiğinde; Ocak 2010 tarihinde 100 birim olan bina maliyetinin Eylül 2014 sonu itibarı ile (3 çeyreklik ortalamasının) 137,6 birim olduğu takribi %38 arttığı görülmektedir. Maliyet artışının düzenli olarak yükseldiği ve yükselmeye devam edeceği görülmektedir. Aslında inşaat maliyetleri son 10 yılda %100'den fazla artış göstermiştir.

#### Enflasyon Gelişimi Grafiği



Kaynak: TÜİK — Enflasyon Endeksi

## 1.4. ARSA MALİYETİ

Arsa maliyeti son yıllarda konut geliştirme üstündeki en büyük maliyet unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Konutun fiyatında arsanın maliyetinin %35 üzerinde olmaması ideal durumdur. Arsa kaynağı kısıtlı ve üretimi sınırlı bir unsurdur. Son dönemde büyük ve gelişen şehirlerde arsa bedellerinin aşırı arttığı görülmektedir çünkü, sorunsuz ve hemen inşaata hazır imarlı arsa bulmak gün geçtikçe zorlaşmaktadır. Artık üç büyük şehirde %50 arsa maliyeti konuşulur olmuştur. Hal böyle olunca özellikle İstanbul gibi büyük metropollerde Bağdat Caddesi gibi özel noktalarda ise arsa maliyetinin üretilen konutun maliyetinin %60-70' e kadar çıktığını görülmektedir.

Kısaltması "Arsa Maliyeti" inşaat maliyetinden de fazla konut maliyetini arttıran en temel indikatör olarak son 5 yılda karşımıza çıkmıştır. Arsa maliyeti ile ilgili herhangi bir kurum herhangi bir istatistik yayımlamadığından dolayı rakamlara dayanarak hesap yapmak mümkün olmasa da "az olanın en kıymetli olacağı" teorisinden yola çıkarak bu sonuca ulaşmak mümkündür.

EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık olarak kendi arşivimizden yaptığımız çalışma ile örnek olması açısından İstanbul'un 4 farklı bölgesinde 2011-2014 arasında arsa değişimlerine ulaşabildik. Bu rakamların aşağıdaki gibi gerçekleştiğini görüyoruz:

	Arsa Maliyeti Değişimi (2011-2014)
Esenyurt	%29
Kağıthane	%59
Ataşehir	%51
Kartal	%33

Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Araştırma Ekibi

## 1.5. DİĞER MALİYETLER

Son 3 senede sektöre önemli mevzuat değişiklikleri ve ilave yükler gelmiştir. Konutta Katma Değer Vergisi ile ilgili değişiklikler, emlak vergileri ile ilgili düzenlemeler, Tip İmar Yönetmeliği, Tüketici Kanunundaki değişiklikler gibi konuların hepsi geliştiriciler için maliyet olmuştur olmaya da devam etmektedir.

Hâlihazırda genellikle mevcut ruhsatlar kullanıldığından henüz konut satışlarından değişen KDV maliyeti son kullanıcının alım fiyatına tam olarak etki etmemiştir. Tüketici Kanunu ile maket-ten satışa getirilen sınırlamalar, geliştiricilere uygulanması düşünülen cezalar, tip imar yönetmeliği ile getirilen düzenlemelerin büyük bir çoğunluğu gereklilik olmakla beraber hepsi birer maliyet unsurudur. Bu maliyetlerin bir kısmı devam eden projelere uygulanmadığından henüz piyasaya yansımamıştır, ancak kısa bir süre içinde yansımaya başlayacaktır.

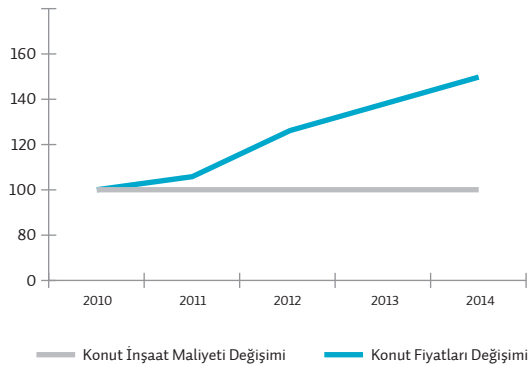
İnşaat sektörüne verilen kredilerle ilgili T.C. Merkez Bankası ve Bankalar Birliği Risk Merkezi'nin rakamlarını incelediğimizde 2010 senesinde toplam krediler içindeki payı %6,8 olan inşaat sektörünün Ağustos 2014 itibarı ile %7,2' ye çıktığını görüyoruz. İnşaat sektörü bu açıdan bakıldığında son 4,5 yılda yaklaşık %6 daha fazla kredili durumdadır. Mutlak değer açısından bu kredi bedeli daha yüksek olsa da toplam krediler içinden aldığı pay ancak %6 büyümüştür.

Diğer maliyetleri koymadan sadece bugünkü konut inşaat maliyeti açısından bakıldığında maliyet fiyat ilişkisi grafiği konut balonu olmadığını göstermektedir.

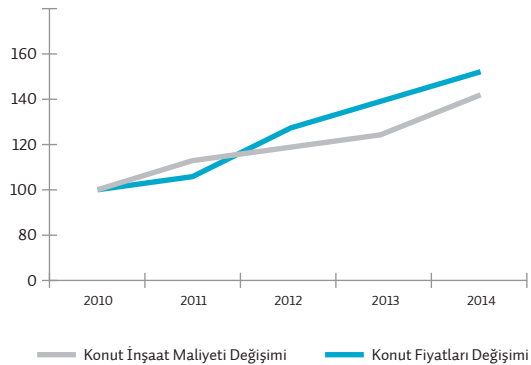
İnşaat maliyeti artışı üzerine yukarıda bahsedilen diğer maliyetler eklendiğinde inşaat sektörünün her geçen gün kar marjının daraldığı, fiyatların ise maliyet ve enflasyona göre o kadar da artmadığı

ortaya çıkmaktadır. Bu gerçeğin doğal sonucu olarak sektörün 4 yıl öncesine kıyasla bugün kendi maliyet yükünü daha fazla taşıdığı sonucu görülmektedir. Kısacası konut üretiminde kar marjı son derece daralmıştır. Arsa maliyetlerindeki artışla birlikte erişilebilir fiyatlı konut üretmek gittikçe daha da zorlaşmaktadır. Sektöre yeni giren oyuncuların hesaplarını bu gerçeklerle yapmaları ve fazla kar hayali ile arsalarla olması gerekenden daha fazla bedel ödememeleri gereklidir. Rasyonel olmayan arsa fiyatı sektörümüzdeki en önemli problemdir. Bilinenin aksine sektörde inşaat yatırımcılarının kar marjları %10-%15 seviyelerine inmiş durumdadır ve mevcut göstergelerin gelişimi ışığında daha da düşmesi kaçınılmazdır. Maliyetler bu şekilde artarken ancak orta üst ve üst gelir grubunun erişebileceği fiyatta konut üretilebilir olmuş “erişilebilir fiyatlı orta ve alt kesime konut üretmek” neredeyse imkansız hale gelmiştir. Mevcutta üretilen konutların bir kısmının satışında zorlanması aynı fiyat kategorisinde üretim yapma zorunluluğunun bir sonucudur. Şu anda kategorisel arz fazlalığından bahsedilebilecek olsa da bir konut balonundan bahsetmek söz doğru değildir.

Balon Ortamında Maliyet - Fiyat İlişkisi



Türkiye Maliyet - Fiyat İlişkisi Bugünkü Durum







Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48 Harbiye / İstanbul  
Tel: +90 212 2825365 - 3252825 Fax: +90 212 2825393  
[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)  
e-mail: [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)