

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017
3.Çeyrek Raporu - Sayı: 10



TEB

Katkılarıyla

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2017 3. ÇEYREK RAPORU

Sayı:10, 17 Kasım 2017

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
Doç. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fak. Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

EDİTÖR

Burcu Öztaşkın

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Damla Salman, GYODER Kurumsal İletişim Uzmanı

GRAFİK TASARIM

Ece Delemen

Bu bir



yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2017

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Zaman zaman etkisi daha az olacağı varsayılan değişkenlerin etkisi yüksek olurken, bazı dönemlerde ise tam tersi olabilmektedir. Örneğin konut kredi faizlerinin yükselmesi bir yandan tüketicinin talebini düşürürken diğer yandan üretim maliyetlerini de artırmaktadır. Fakat bazı dönemlerde tüketim ile faiz arasındaki duyarlılık oldukça azalmaktadır.

Sosyo-ekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de “konut fiyatlarıdır”. Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamasının doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum Merkez Bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir.

Varlık fiyatlarının analizi ve oluşumu ile ilgili pek çok iktisat ve finans yöntemi bulunmakla birlikte “her zaman ve her yer için” geçerli bir “doğru fiyat” tespiti mümkün olmamaktadır. Bunun temel nedeni ölçülmesi daha zor olan insan ve buna bağlı davranış kalıplarından kaynaklanan unsurların zaman zaman baskın konuma gelmesidir. Ayrıca, özellikle konut projelerinin birbirlerinden konum, büyüklük ve sosyal olanaklar gibi oldukça farklı yapıya sahip olması homojen bir karşılaştırmayı mümkün kılmamaktadır.

Türk konut piyasasında “fiyat balonu” yoktur. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14'lük reel fiyat artışı sağlamıştır. İlgili rakamlar “varlık balonu” kavramından oldukça uzaktır. Her iki endeks de kabul edilir bir artış oranı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir.

Ancak bölge ve/veya semt bazlı fiyatlarda “köpükleşme” eğilimleri görülebilmektedir. Yalnız bu tip fiyat hareketlerini

analiz ederken ilgili yerlerin kendine ait özel fiyat dinamikleri olabileceği de unutulmamalıdır.

R.Shiller'in balon tanımında yer aldığı üzere son beş yıllık sürede %100'ü aşan reel fiyat artışları “varlık balonu” olarak nitelendirilebilmektedir. Bununla birlikte gerek İstanbul gerekse başka bölgelerde, taşınmazın konumu, çeşitli özellikler ve tüketici davranışları gereği, mahalle veya sokak bazında daha yüksek fiyat artışları da olabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda “gayrimenkul piyasasının” dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda:

■ Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde “düzeltme” gerektiğinde de “artışlar” yaşanabilmektedir.

■ Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp - çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir.

■ Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.

■ Temmuz 2016'da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçılarının (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.

■ Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.

■ Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri “bir yaşam alanı” olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul’da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü için öneriler

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içerde yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır. Ocak-Eylül 2017 döneminde konut satış sayısı 1 milyon 30.728 adet olmuştur.

2017 yılı ilk dokuz ayını incelediğinde talebin canlılığını koruduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılı ilk dokuz ayı boyunca da sürmüştür görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

Gayrimenkul sektörü için hükümetin yaptığı teşvik ve destek çalışmaları bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için olumlu olmayıp tüm menfaat

sahipleri için değer üretmektedir. Sektör için aşağıdaki hususların geliştirilmesi ve devam ettirilmesi olumlu sonuçlar doğurmuştur. Bunlar;

■ En az 1 milyon Dolar’lık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,

■ Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,

■ Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20’ye indirilmesi,

■ Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi olarak özetlenebilir.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün “sürdürebilir” bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

■ Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,

■ Yabancıya konut alımı yolu ile vatandaşlık sağlanması ile ilgili tutarın gözden geçirilmesi,

■ Kurumlar ve gelir vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması,

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

■ İmar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,

■ Finansal piyasalar, vergi ve alım/satım ile ilgili problem yaratan “resmi inşaat değeri” ile “fiili gayrimenkul değeri” arasındaki farkın bir kereye mahsus kapatılması için düzenleme yapılması bu yolla elde edilecek kaynağın

da gerek İller Bankası vasıtasıyla kentsel dönüşümde kullanılması, gerekse tekrar hayat geçirilecek olan Emlak Bankası için kaynak olarak kullanılabilmesi,

■ Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan, bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı “menkul kıymetleştirme” yapan bir bankanın kurulması,

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

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

■ Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’nın vergi muafiyetlerinin devam etmesi

■ Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’nın kurulması ve bununla ilgili belediyelere özendirici teşvikler verilmesi,

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

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

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



İş yapmak isteyen alıkoyacak bir risk yok

Kolay zamanlardan geçmediğimiz ortada. Şöyle bir geriye dönüp baktığımızda, yıl başından beri o kadar çok gelişme oldu ki, saysak sayfalar yetmez. Bunların başında siyasi gelişmeler geliyor elbette.

Üçüncü çeyreği geride bırakıp dördüncü çeyreğe başladığımız bu günlerde, önümüzdeki dönemde neler yaşayabileceğimizi daha rahat anlayabilmek için geçtiğimiz üç ayı değerlendirmekte fayda var.

Her şeyden önce bir önceki GYODER Gösterge Raporu'nda isabetli şekilde belirtilen hususun altını bir çizmek istiyorum. Sektörün istikrarı için finansal enstrümanlara uyum gerekiyor. Bunu sadece kredi anlamında söylemiyorum. Risklerin 'hedge' edildiği türev piyasalardan proje finansmanına, oradan da tüketici finansmanına ve sermaye piyasalarına kadar uzanan bir 'network'ten bahsediyorum.

Bu önemli ayrıntının altını çizmemin sebebi şu: Türkiye kabul etsek de etmesek de, bir başka "kırılgan beşli" içinde değerlendirilmeye başladı. Artık Arjantin, Katar, Pakistan ve Mısır'la aynı gruptayız. Elbette bu iyi bir durum değil ve dış kaynak girişlerinin sınırlı olacağını gösteriyor.

Dolayısıyla, kendi yağında kavrulmaya alışması lazım olan Türkiye'nin, mutlaka finansal piyasalardaki enstrüman sayısını artırması gerekiyor. Diğer yandan gayrimenkul sektörünün, mutlaka finansal piyasaya daha yaratıcı taleplerle gelmesi gerekiyor.

Peki, sektör ne durumda? GYODER Üyeleri sektörün en güçlü ve en organize firmalarından oluştuğu için; rekabetin, satış-pazarlama faaliyetlerinin ve nihayetinde performanslarının şikayet edilecek bir düzeyde olmadığını biliyorum.

Ancak sektörün büyük çoğunluğunu yap-sat firmaları oluşturduğu için, bulabildiği her müsait ya da müsait olmayan arazi üzerine bina dikmeye çalışan yaklaşımlar sebebiyle, konut fiyatları bölgeden bölgeye büyük farklılık arz edebiliyor. Nasıl ki trafikte bazı araçların haddinden fazla hızlı bazılarının haddiden fazla yavaş seyretmesi sebebiyle "akordiyon" dediğimiz bir fenomen oluyor, gayrimenkul sektöründe de arzın veya talebin yoğunlaştığı zamanlar oluyor.

ABD'den yeni geldiğim için orada otobanlarda "şu kadar süratten az, şundan da çok gitmeyin" diye ikazları net hatırlıyorum. Yani bazı standartlar sayesinde,

trafiğin şişmesi veya düzensizleşmesi önleniyor. Akış sağlanıyor. Benzer standartların da gayrimenkul sektörüne getirilmesinin uygun olacağını düşünüyorum. Bu standartlar sadece statik metodlarıyla sınırlı olmamalı. Belediyeler ve kamu otoritesinin de piyasayı bozucu faaliyetlerde bulunmaması gerekiyor.

Önümüzdeki dönem zor bir dönem olacak. Seçimlerin zamanında mı yoksa erken mi yapılacağı gibi, ABD’de Trump’ın görev süresini tamamlayıp tamamlamayacağı tartışılan konular arasında. Kuzey Kore-İran, Suriye-Irak eksenindeki gelişmelerle, Suudi Arabistan’daki son durum da bizi yakından ilgilendiriyor.

Gayrimenkul yatırımcıları döviz kurları kadar siyasi gelişmelere karşı da hassas bir özelliğe sahip. Yine de iyi bir fırsat olduğunda değerlendirmekten de geri durmaz. Dolayısıyla bundan sonraki dönemde sadece projeler değil, söz konusu projelerin tanıtımı, fiyatlama ve tüketici açısından finansman kolaylığı da büyük önem arz edecek. Hatta herşeyden daha fazla diyebilirim.

Reklam ve tanıtım boyutunda sektörün daha önce akla gelmemiş metotlar kullanması gerekecek. Çevreye

duyarlılığın lüks olarak değil de, “olmazsa olmaz” şeklinde sunulması güzel bir başlangıç.

Döviz kurlarının daha önce gördüğü zirvelere tekrar döneceğini söylemek marifet değil. Dolayısıyla bundan sonra neler olabileceği konusunda bazı temel yaklaşımlar geliştirmek gerekiyor.

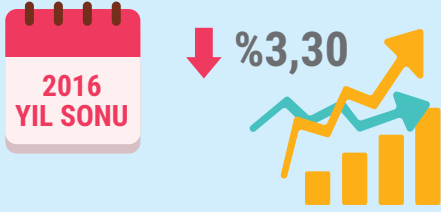
Türk insanını iş yapmaktan alıkoyacak bir faiz ya da kur seviyesi bulunmuyor. Bunu iltifat için söylemiyorum. Sırasıyla 1994 ve 2001 krizlerinde herşeye rağmen yatırım yapan insanlara şahit oldum. Hem gözüm dolmuş hem de göğsüm kabarmıştı. Şimdi bu yatırımlar hala dimdik ayakta ve değer üretiyor.

Dolayısıyla savaş riski, seçim riski, döviz riski ve faiz riski hep mevcut. Ancak yazımı tamamlamadan önce 2018 ve 2019’un en önemli riskinin “alacak riski” olduğunun altını çizmek istiyorum. Alacaklar konusunda mutlaka dijitalleşmeyi temel alan akılcı bir yaklaşım gerekiyor. Şu kuralı unutmayın: “Tahsil edemeyeceğin hiçbir şeyi tahakkuk ettirme...”

Prof. Dr. Emre Alkin
İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi
Rektör Yardımcısı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

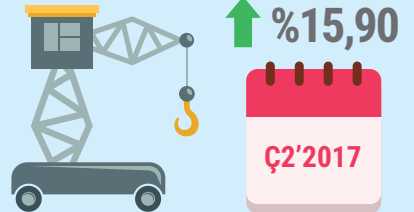
■ Yıllık Büyüme (Dolar)



■ Enflasyon



■ İnşaat Sektörü Büyüme Hızı

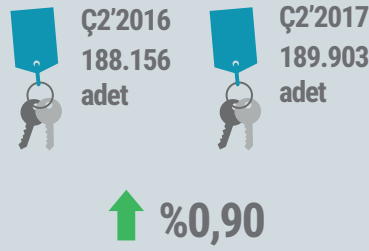


KONUT

■ Yapı Ruhsatı



■ Yapı Kullanma İzin Belgesi

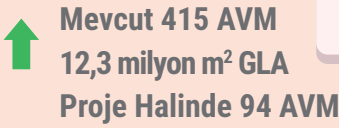


■ Konut Satışları



AVM

■ Toplam Stok



■ 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



■ Ciro Endeksi



■ Ziyaretçi Endeksi

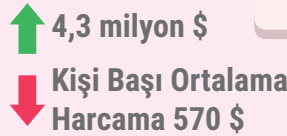


TURİZM VE OTEL

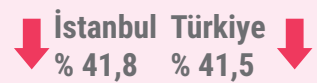
■ Toplam Ziyaretçi Sayısı



■ Turizm Geliri



■ Doluluk Oranları



İşsizlik Oranı

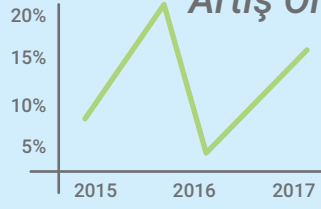


%10,60

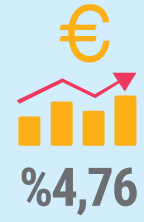


GSYH

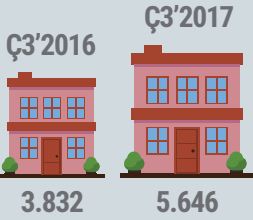
2 trilyon 608 milyar 526 milyon TL



Döviz Kuru Artışı



Yabancılarla Konut Satışı



↑ %47,34

Yeni Konut Fiyat Endeksi



↑ 1,03



Konut Kredisi Stoku

↑ %1,17 artış ile 171,9 milyar TL



Aylık Faiz %1,01
Bileşik Faiz %12,88



LOJİSTİK

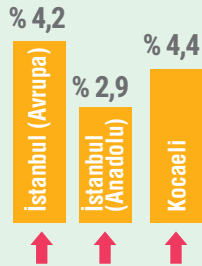
↑ Toplam Stok 9,5 milyon m²

↑ Proje Halinde 2,2 m²

↑ İnşaat Halinde 876,814 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 100,976 m²



GYO'LAR



GYO Sayısı (Ç2'17) 31 adet



GYO Piyasa Değeri (Ç1'17) ↑ 26,07 milyar TL



XGMYO (Eyl'17) ↓ 43.761



OFİS

Toplam Stok

↑ 5,5 milyon m²



Boşluk Oranı

↓ %22,50



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 84,900 m²



Birincil Kira

↓ 40\$ / m² / ay



*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Kurlardaki ve enerji fiyatlarındaki yükseliş enflasyon riskini arttırıyor

Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılının ikinci çeyreğinde güçlü bir büyüme kaydettikten sonra yılın üçüncü çeyreğinde bu performansın ivme kazanarak sürdüğüne dair sinyaller üretmektedir. Sanayi üretiminde geçen yılın aynı dönemine göre yılın ikinci çeyreğinde ortalama %2,1 olan artış, yılın üçüncü çeyreğinde ivmelenen artışla ilk sekiz aylık dönemde %4,8'e ulaşmıştır. Yılın ilk sekiz aylık döneminde demir, çelik, enerji ve otomotiv sektörlerinin ihracatında güçlü artışlar ve tekstil ve altın ihracatında izlenen düşüşle toplam ihracat %10,8 artışla 103 milyar Dolar olmuştur. Bu dönemde, enerji ithalatının %34 ve altın ithalatının %296 artışı, toplam ithalatın %13,8 artışla 149 milyar Dolar'a yükselmesine neden olmuştur. Böylelikle, dış ticaret açığı %21,1 artışla 45,7 milyar Dolar'a yükselmiştir. Dış ticaret açığındaki artışın yansımasıyla cari işlemler açığında %19 artış izlenmiştir. 2016 yılını 32,6 milyar Dolar ile tamamlayan yıllık açık, Ağustos 2017 sonu itibarıyla 36,9 milyar Dolar'a yükselmiştir. Öte yandan 2016'yı %8,53 ile tamamlayan enflasyon geçen yılın son çeyreğinde izlenen kur artışının gecikmeli etkileri, gıda fiyatlarında ve küresel emtia fiyatlarındaki yükselişin etkileriyle Eylül

sonunda %11,20'ye yükselmiştir. Kurlardaki ve enerji fiyatlarındaki yüksek seyrin devam etmesi enflasyon görünümünde yukarı yönlü riskleri artırmış, Merkez Bankası sıkı duruşunu koruyacağını açıklamıştır.

Finansal piyasalar ise yurt dışında iyileşen risk iştahı ve yabancı portföy girişleriyle pozitif performans göstermiştir. IIF verilerine göre, 2017'nin ilk dokuz aylık döneminde gelişen ülkelere 286 milyar Dolar'lık portföy girişi izlenmiştir. Bu rakam geçen yılın aynı dönemindeki 64 milyar Dolar'lık girişe göre önemli bir artışa işaret etmektedir. Gelişen ülkelere artan portföy girişlerinden faydalanan hisse senetlerinde pozitif bir görünüm izlenirken, küresel gelişmeler, enflasyondaki yükseliş ve Merkez Bankası'nın sıkılaşma adımları tahvil faizlerini yükseltmiştir. Yıla 3,52'den başlayan Dolar/TL, Eylül sonunda 3,55 seviyesinde olsa da ABD'de sıkılaşma beklentileri ve artan jeopolitik risklerle son durumda 3,82 seviyesindedir. İki yıllık gösterge tahvil faizi yıla %10,63'ten başlamış, Eylül sonundaki %11,89 seviyesinden son durumda %12,61'e yükselmiştir. BIST-100 Endeksi yılbaşından beri %38 yükselişle son durumda 107.846 seviyesindedir.

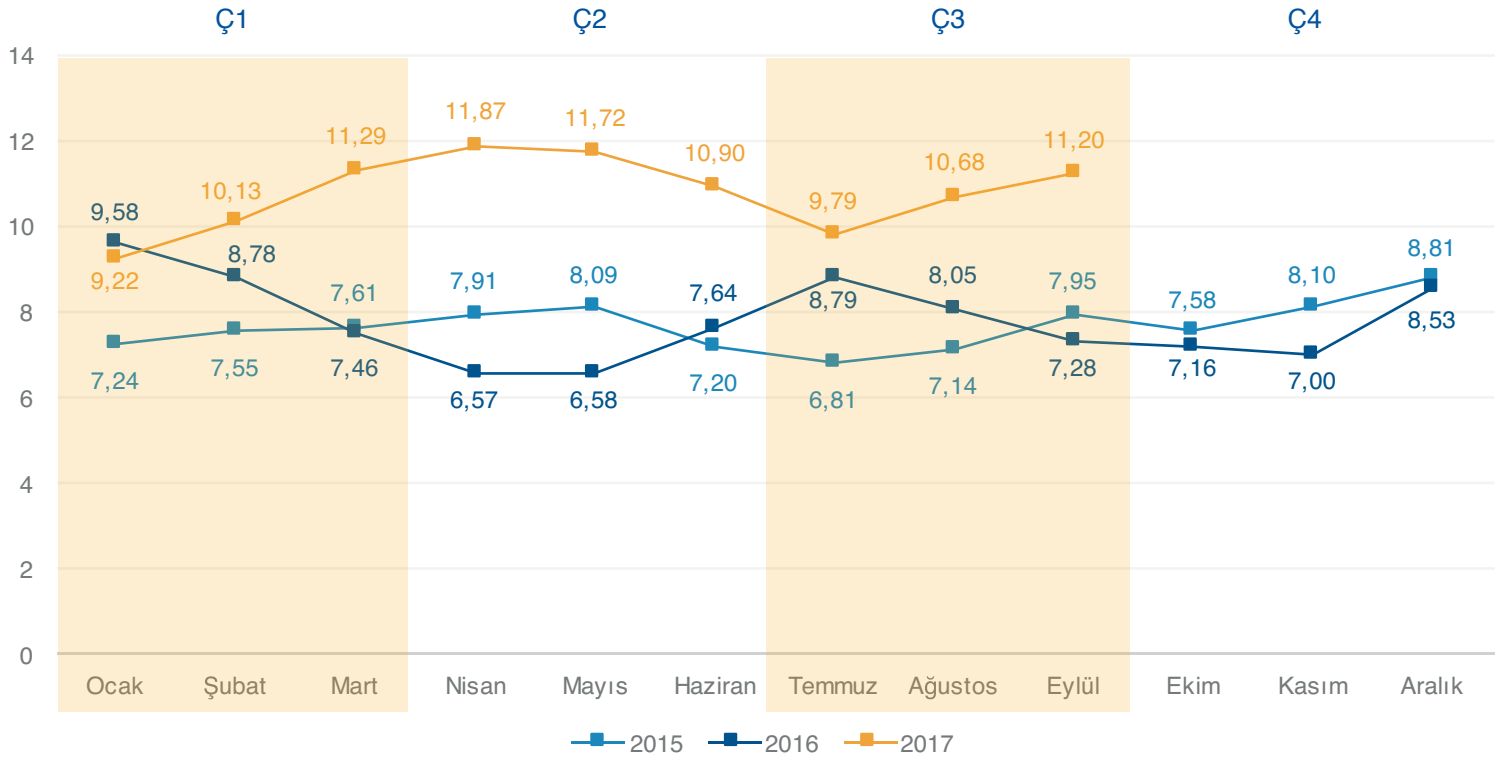
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,03	2,75
2016	2.608.526	32.094	862.744	10.883	3,30	3,04

Kişi başı gelir, bir önceki yıla oranla TL bazında yaklaşık %10'luk bir artış gösterse de Dolar bazında azalmıştır. 2015 yılında %6,03 olan büyüme miktarı geçtiğimiz yıl %3,30'a gerilemiştir.

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

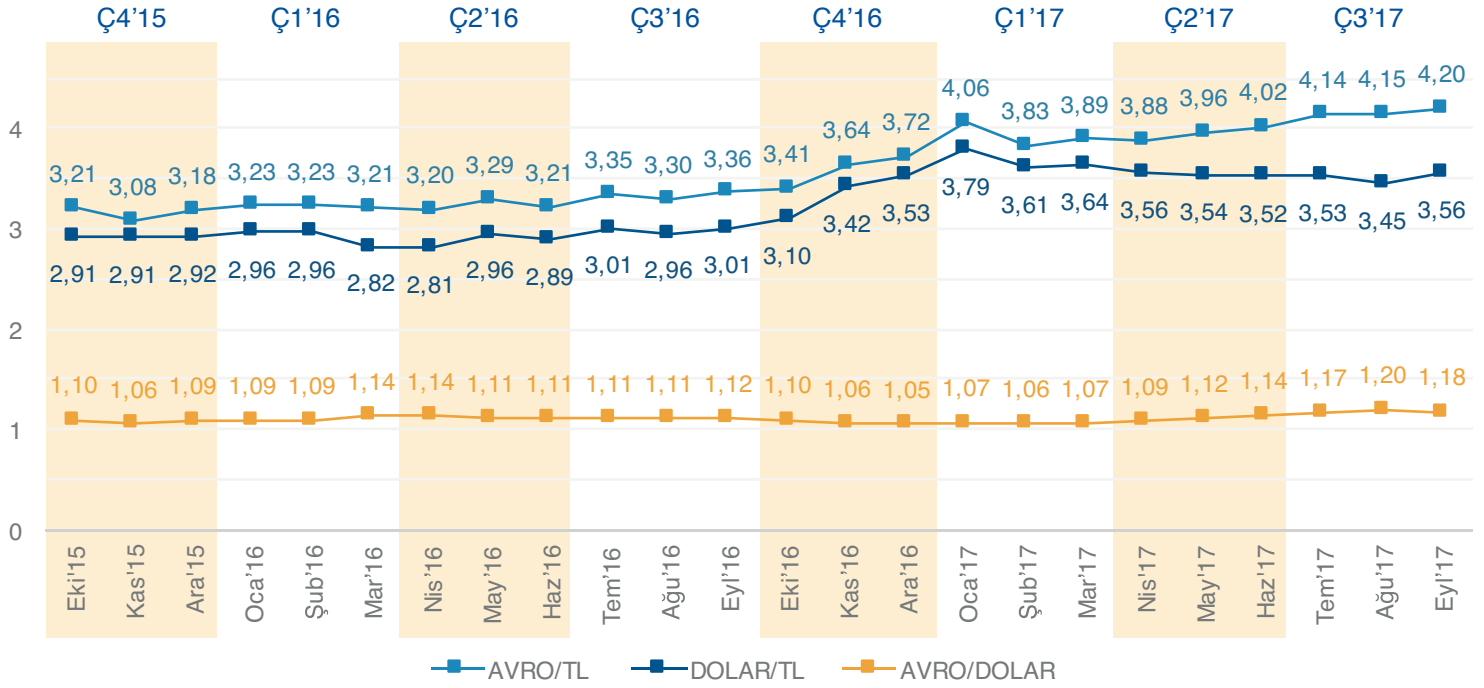
Yıllık Enflasyon*



Mayıs ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Ağustos ayı itibari ile yükselişe geçmiştir.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



TL'nin Dolar ve Avro karşısındaki değer kaybı devam etmektedir.

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

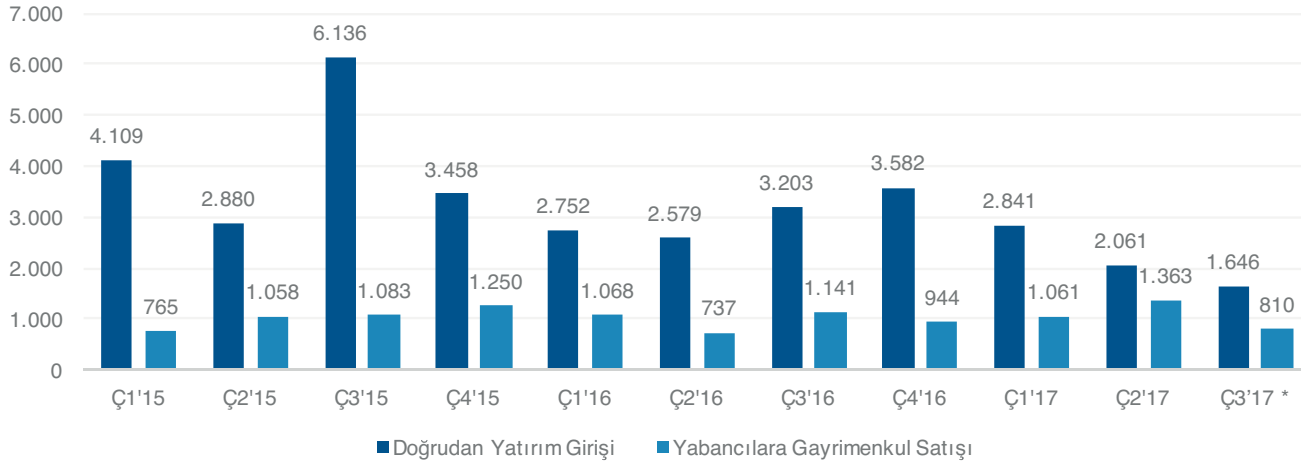
Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	*TR-68:Reidin	Reidin-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	İç Devlet Borçlanma Senetleri
Ç1'15	4,36	2,62	2,35	-3,95	12,85	-0,78	10,94	1,15
Ç2'15	3,06	2,24	2,48	-9,90	11,31	11,57	5,80	-1,52
Ç3'15	3,99	2,25	2,63	0,11	-3,01	-6,12	-7,50	3,10
Ç4'15	4,59	1,96	2,67	-9,40	2,85	-0,76	-2,38	0,47
Ç1'16	3,37	1,80	2,75	8,88	-1,09	0,98	14,86	4,45
Ç2'16	1,99	0,41	2,63	0,77	1,66	1,42	6,14	2,38
Ç3'16	1,07	-0,41	2,59	-1,31	17,92	10,98	2,63	-2,49
Ç4'16	2,39	1,12	2,56	3,53	22,00	17,47	14,40	-2,44
Ç1'17	3,20	1,22	2,55	17,50	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	3,12	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Ç3'17	2,37	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
2017 Yılı İlk 9 Ay	8,69	3,11	8,20	34,93	-0,35	11,97	13,01	8,45

Yılın ilk yarısında en yüksek artışı gösteren yatırım enstrümanı %34,93'lük artışla BIST 100 Endeksi olurken, son çeyrekte Amerikan Doları %1,26'lık değer kaybı göstermiştir.

Kaynak:Reidin ve TÜİK
*Reidin Türkiye Satılık Konut
Fiyat Endeksi (68 il ortalaması)

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan yatırım girişi ve yabancılar gayrimenkul satış rakamlarında yaşanan düşüş yıl başından bu yana devam etmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*Temmuz ve Ağustos ayı verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

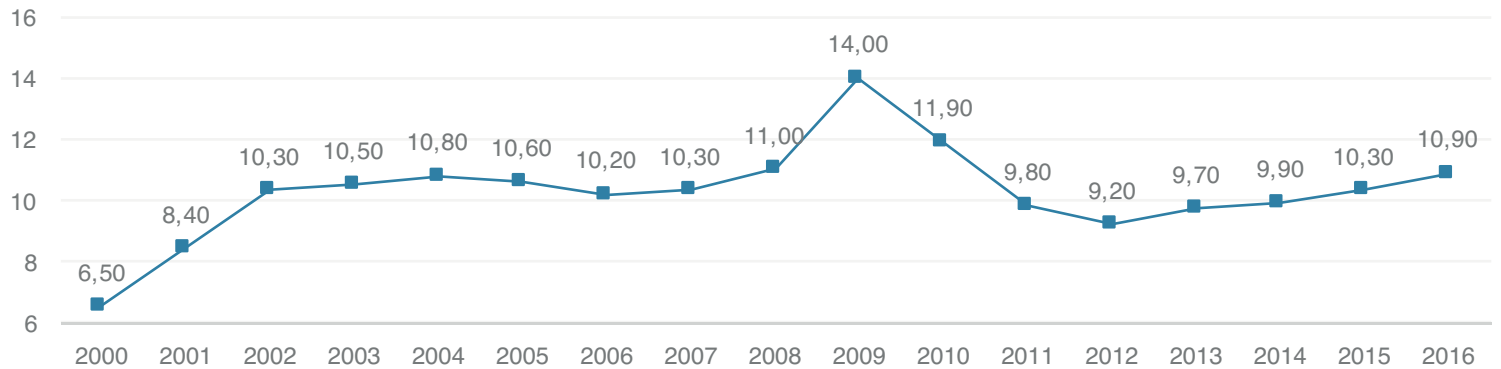
Aylık Ortalama (%)

Tem'16	Ağu'16	Eyl'16	Eki'16	Kas'16	Ara'16	Oca'17	Şub'17	Mar'17	Nis'17	May'17	Haz'17	Tem'17	Aug'17
10,70	11,30	11,30	11,80	12,10	12,70	13,00	12,60	11,70	10,50	10,20	10,20	10,70	10,60

Ocak ayı itibari ile %13 olan işsizlik oranı, Temmuz ayı itibari ile %10,70 seviyesine gerilemiştir.

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

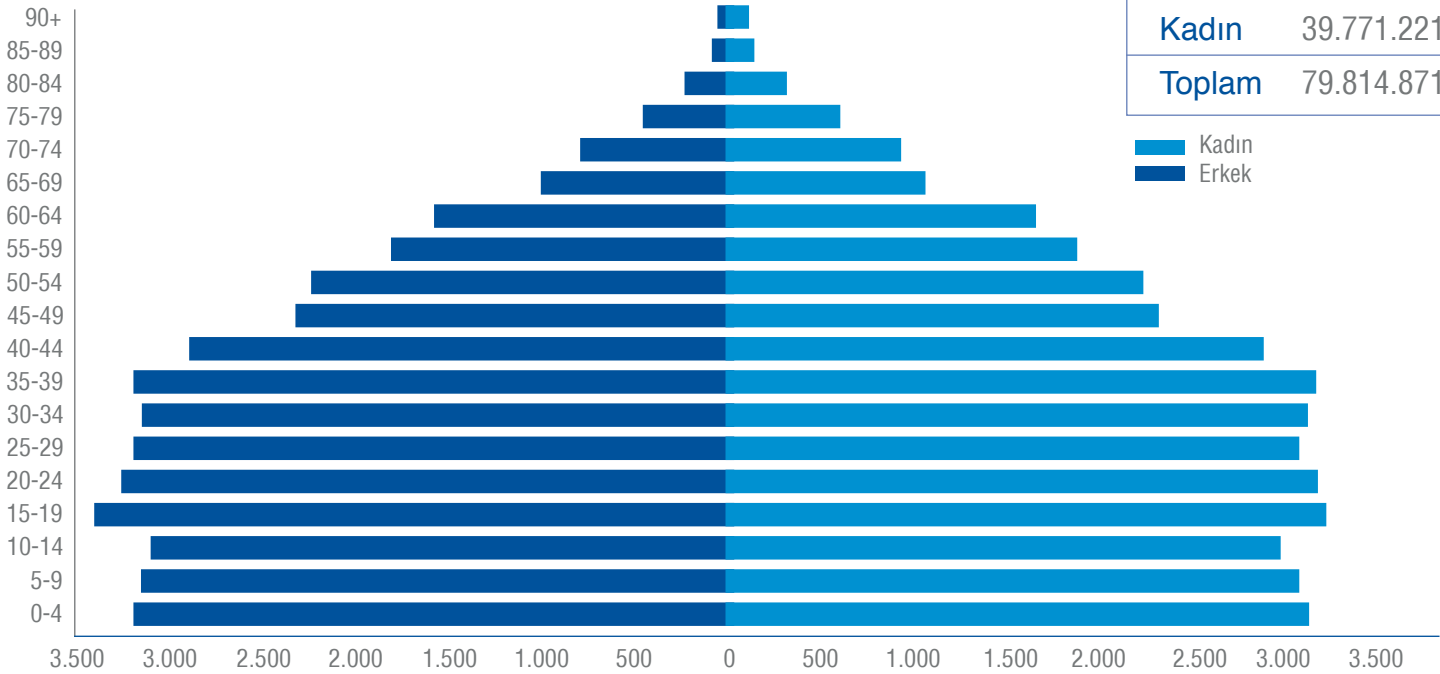
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	2014	2015	2016
İstanbul	14.377	14.657	14.804
Ankara	5.150	5.271	5.347
Antalya	2.158	2.288	2.329
İzmir	4.113	4.168	4.224
Bursa	2.788	2.843	2.901

Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

Kaynak: TÜİK

Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2016



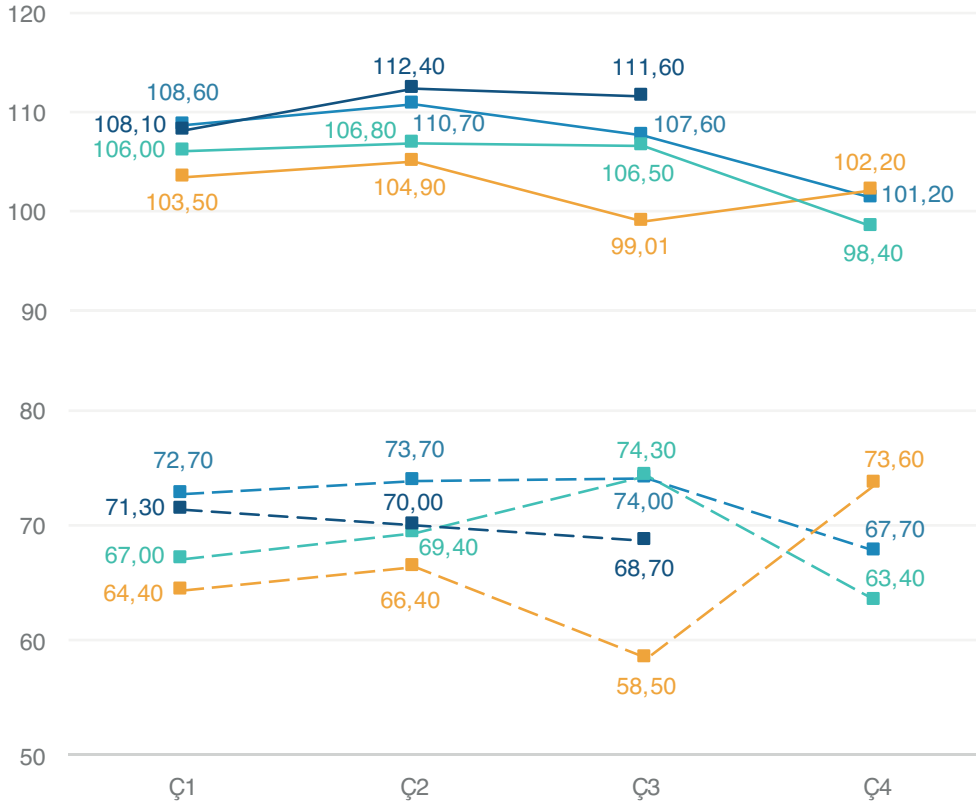
Erkek	40.043.650
Kadın	39.771.221
Toplam	79.814.871

Kadın
Erkek

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan aktif nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı %8,3'e yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri

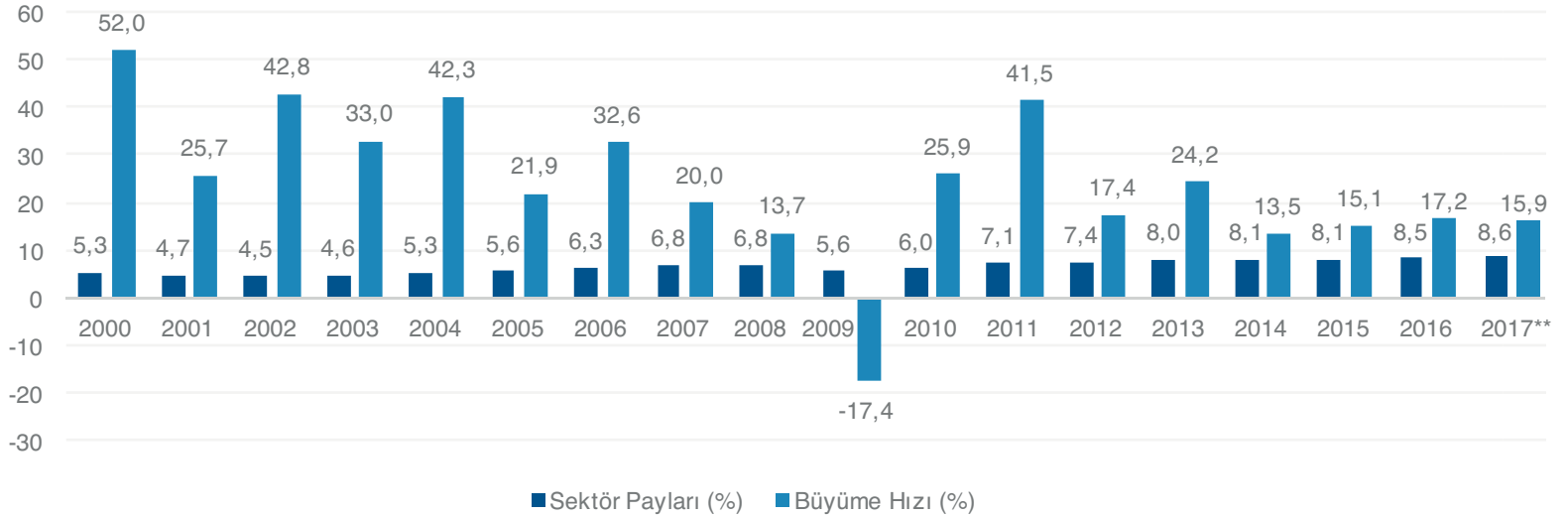


Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
2017	---
2016	---
2015	---
2014	---

Beklenti Endeksi bir önceki döneme oranla ufak bir düşüşle 111,60, Güven Endeksi ise 68,70 seviyelerine gerilemiştir.

Kaynak: TCMB

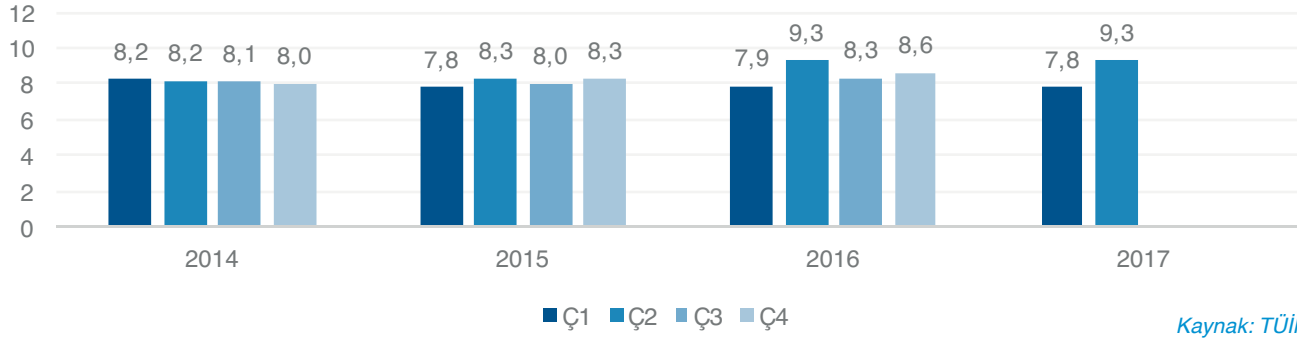
İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay (Yıllık bazda)



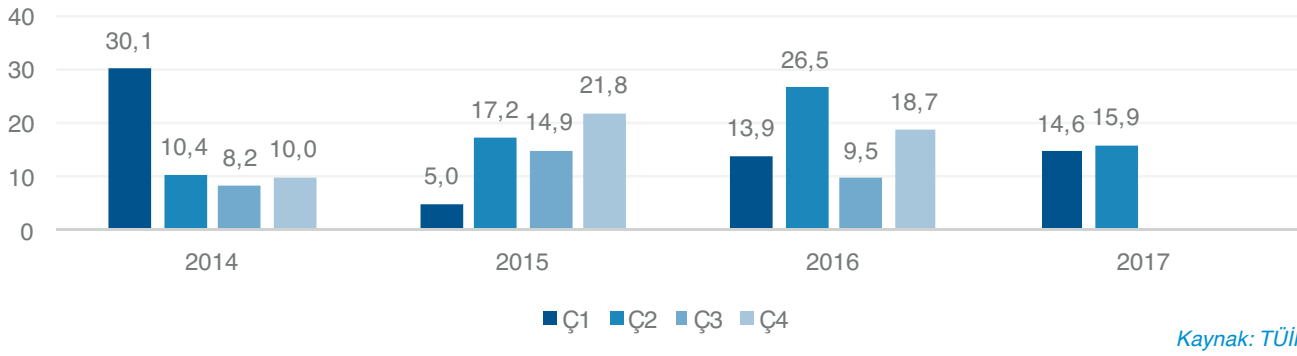
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay yılın ilk yarısında %8,6 olmuştur. 2. çeyrekte inşaat sektörü büyüme oranı %15,9 iken, GSYH büyüme oranı %16,3 olmuştur.

Kaynak: TÜİK
*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.
**İlk 6 ay.

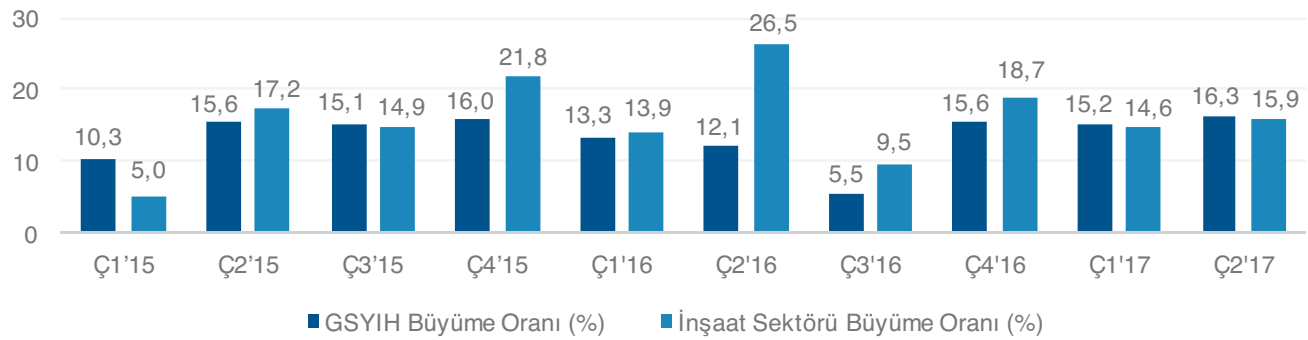
GSYH İçindeki Pay (%)



Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)





KONUT

Teşvikler konut satışlarını hareketlendirdi, konut fiyatlarındaki artış yavaşladı

2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarısında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeksi artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği

görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görülmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.821
2016	752.868
Toplam	23.200.122

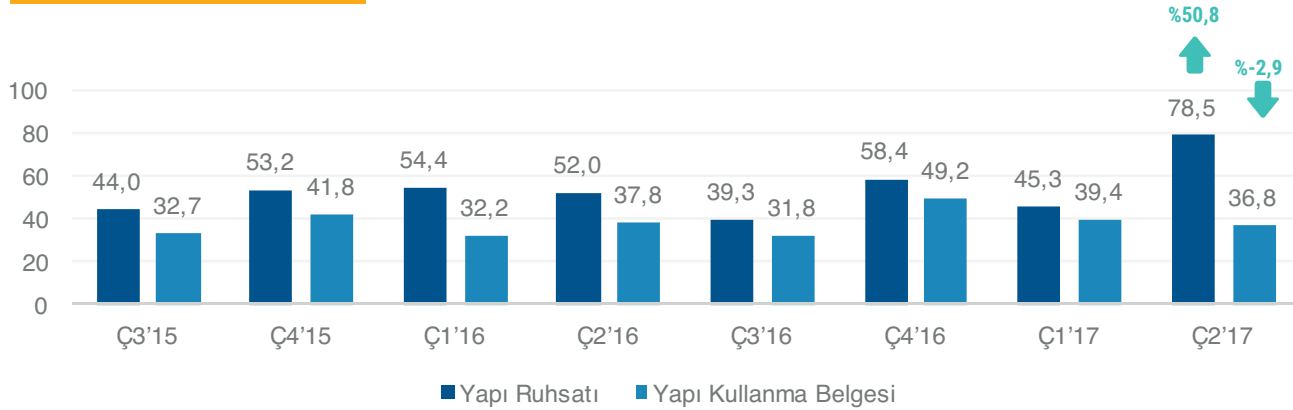
Geçtiğimiz yıl toplam konut stokuna 752.868 yeni konut eklenmiştir. Yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %50,8 artarken, yapı kullanma izin belgesi adeti %2,9 azalmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %55,4, yapı izin belgesi miktarı ise %0,9 oranında artış göstermiştir. Yeni konut üretimi ve tamamlanan konutların arzı devam etmektedir.

Kaynak: TÜİK

*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı

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

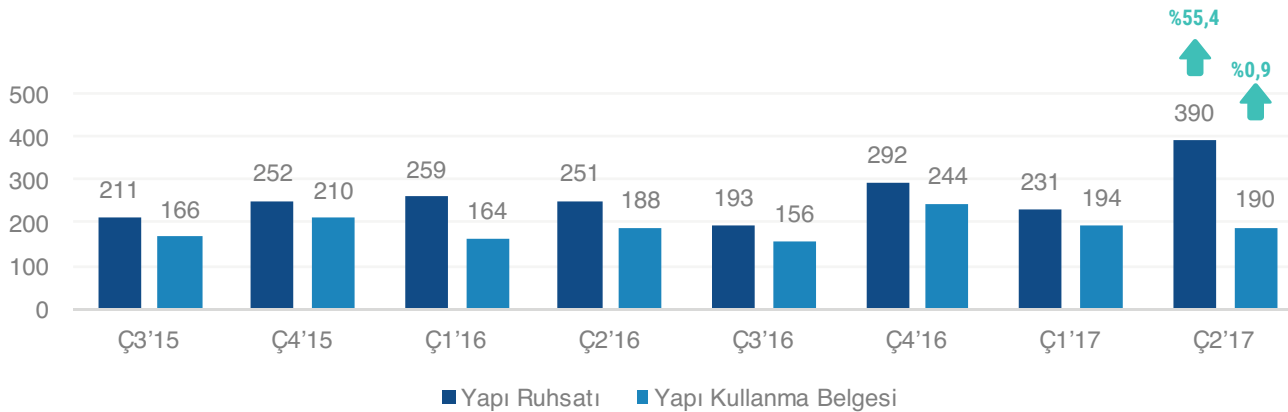
Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852

3. çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında büyüme yaşanmıştır.

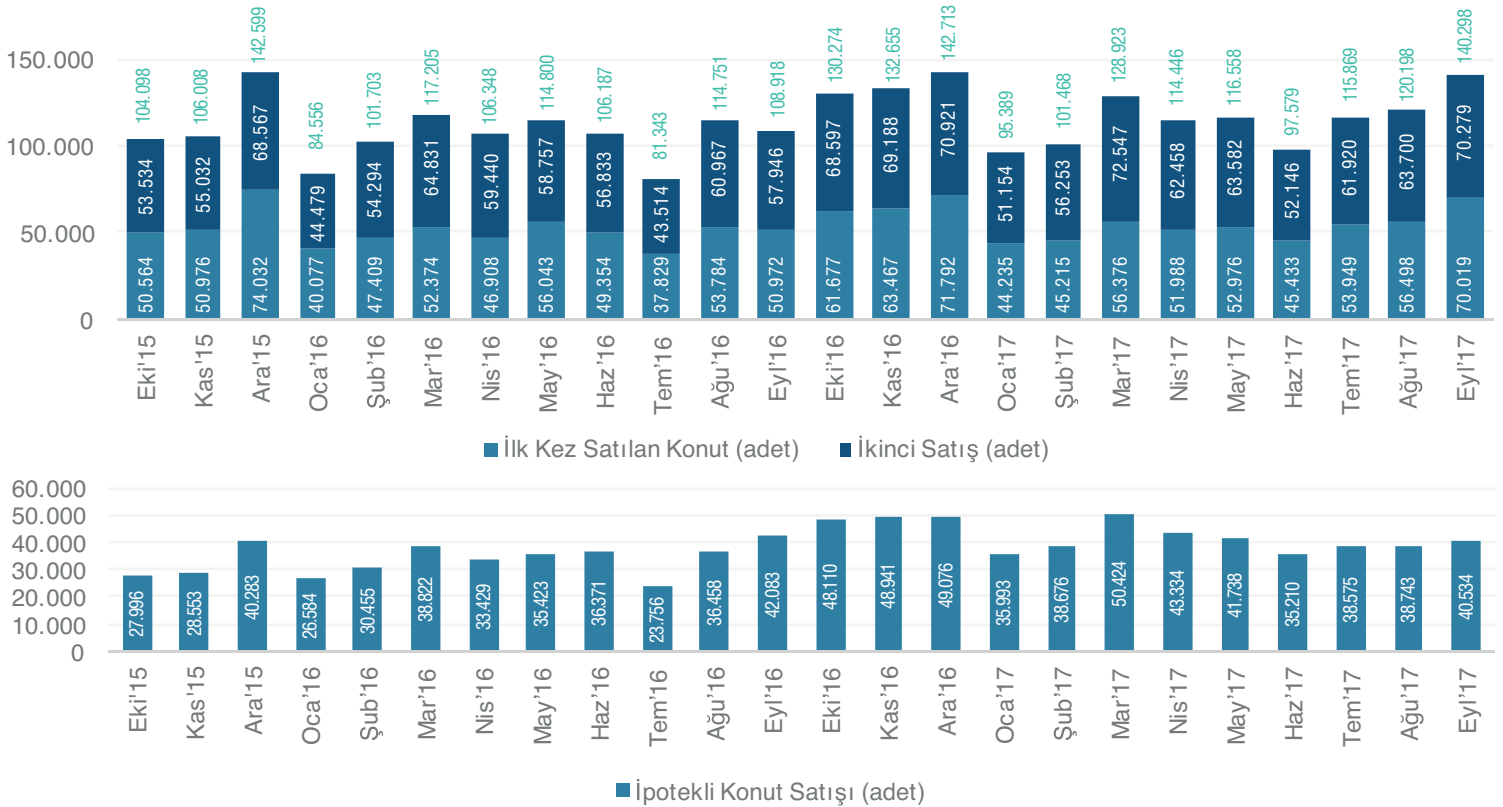
Kaynak: TÜİK

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

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

İlk kez satılan konutlarda, 2. çeyreğe kıyasla %20'lik bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma yaklaşık %1,4 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



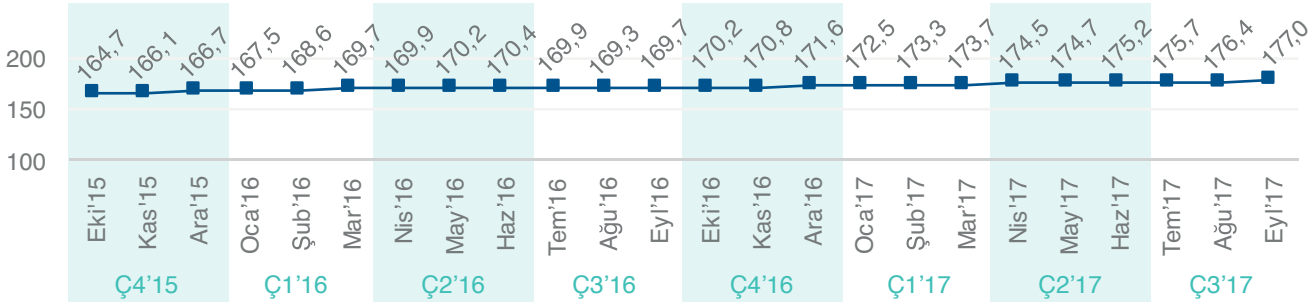
Kaynak: TÜİK

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

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

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



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



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

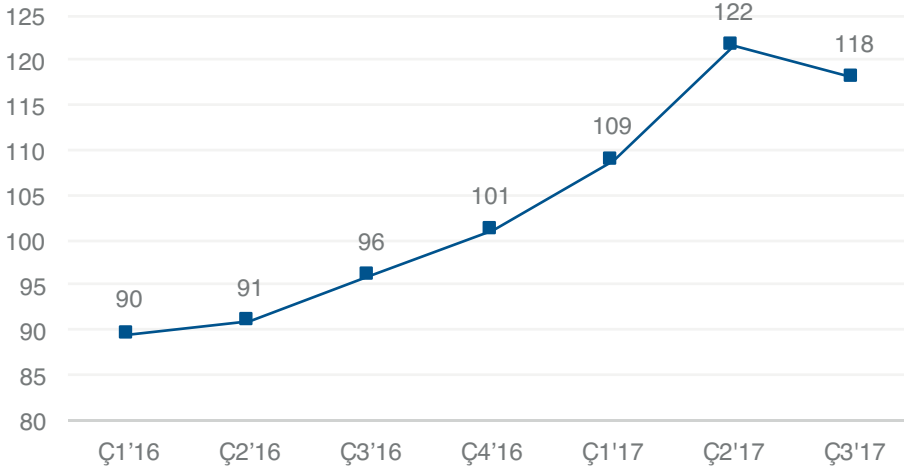


Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, Haziran ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,34, geçen yılın aynı dönemine göre ise %4,30 oranında gerçekleşmiştir.

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



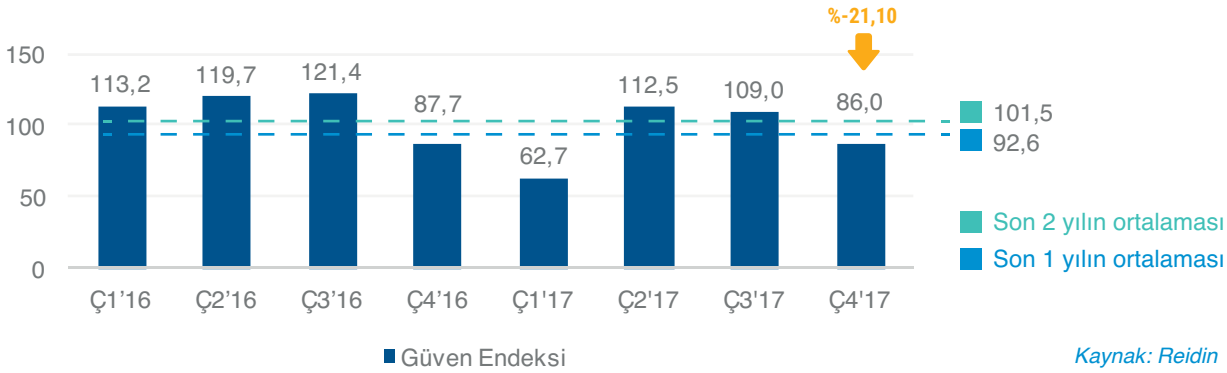
Konut Satın Alma Gücü Endeksi
Türkiye ortalaması, önceki çeyreğe göre %3 oranında azalarak 118 olmuştur.

*Türkiye'nin 68 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir.

100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

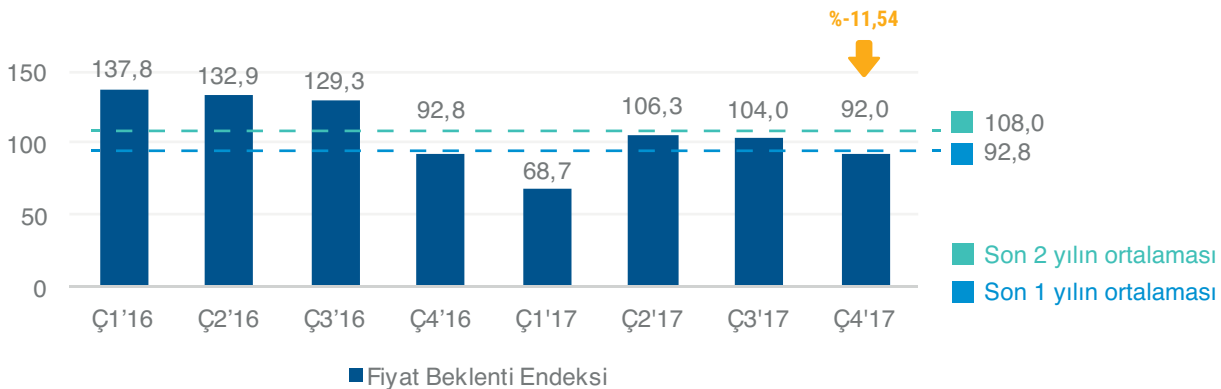
Kaynak: Reidin

Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



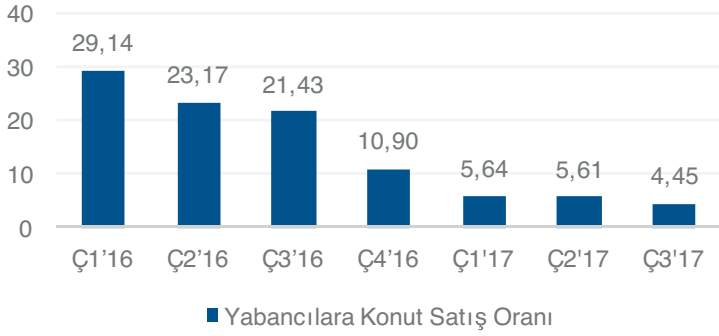
Kaynak: Reidin

Yılın son çeyreğinde 86 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 92,6'nın altında kalırken, 92 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 92,8'in altında kalmıştır. Endeksler Kısmen İyimser'den Kısmen Kötümser'e gerilemiştir.



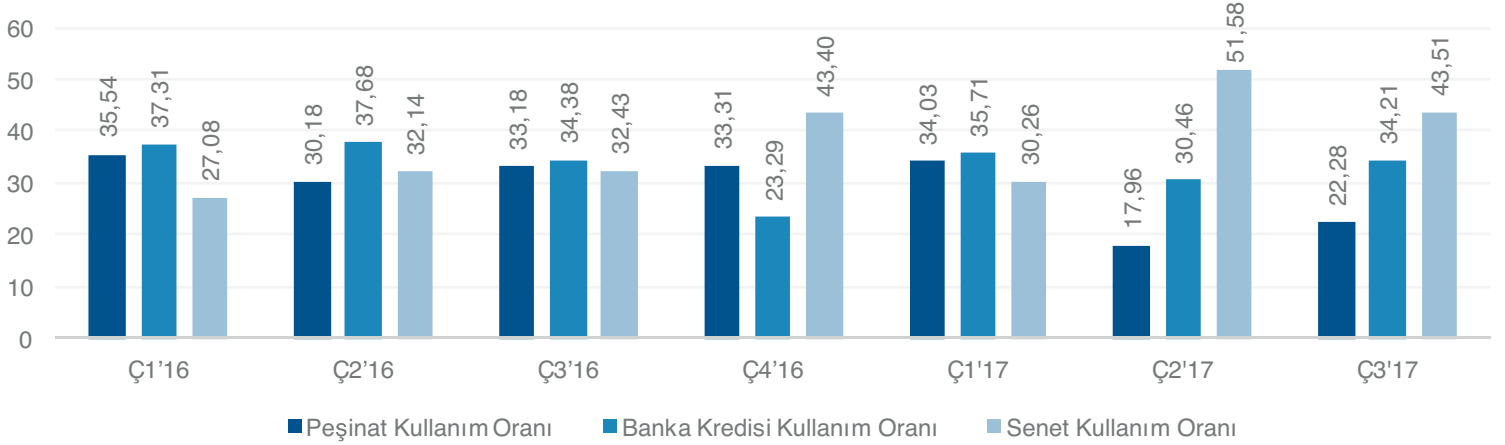
Kaynak: Reidin

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

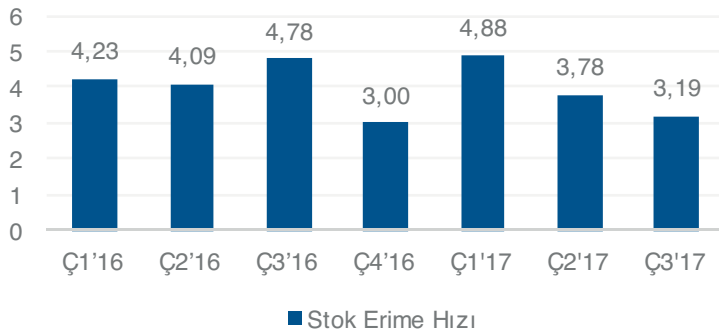


Kaynak: Reidin

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2017 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla senet kullanımını tercih etmiştir. 2017 yılı son çeyrek dönemde stok erime hızı %3,2 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %4,5'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

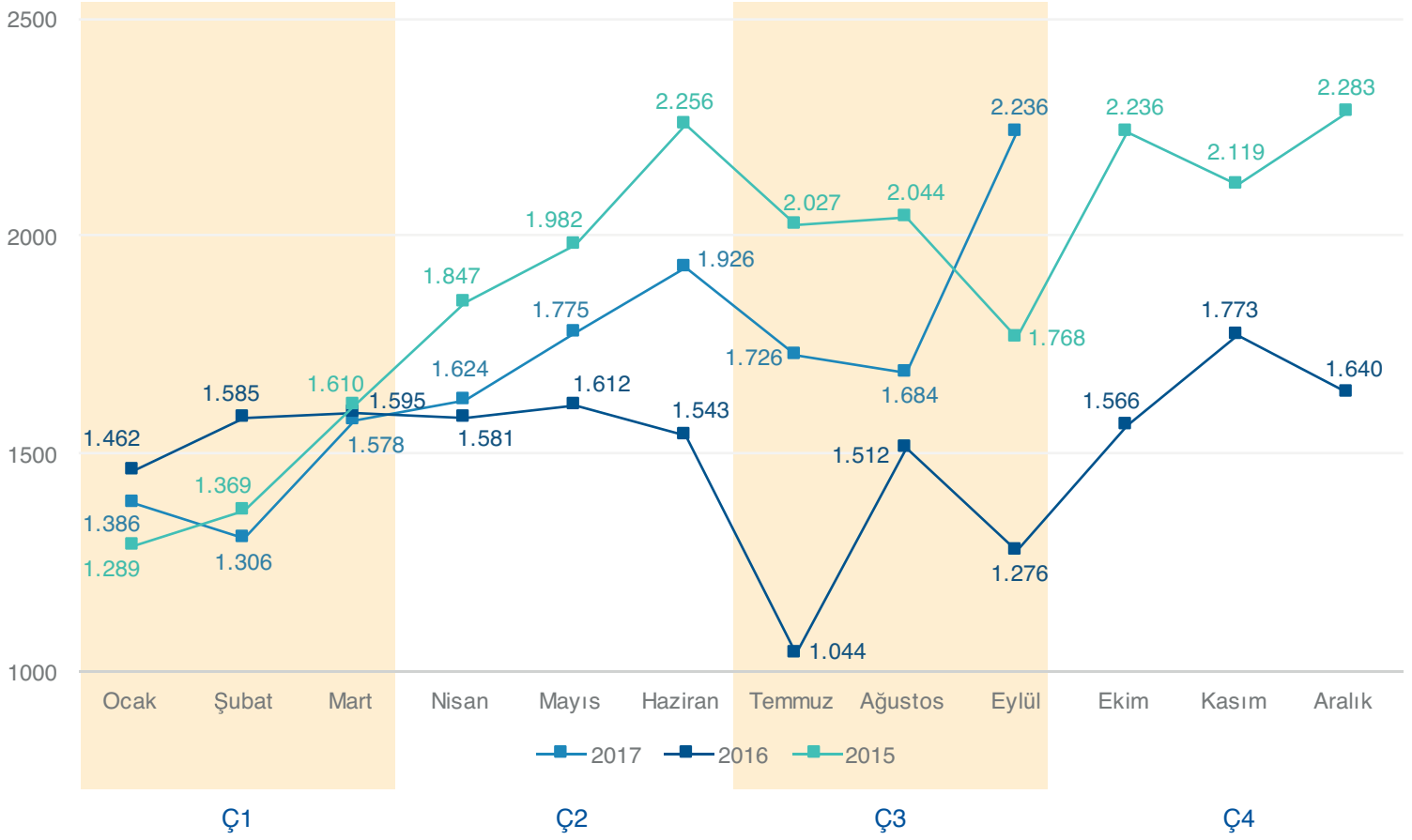


Kaynak: Reidin



Kaynak: Reidin

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancıya konut satışları 2. çeyreğe göre yaklaşık %6 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl*



2017'nin ilk 9 ayında, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul olmuştur. İstanbul 2017'nin ilk 9 ayında 2016'nın aynı dönemine göre %25'lik bir artış göstermiştir.

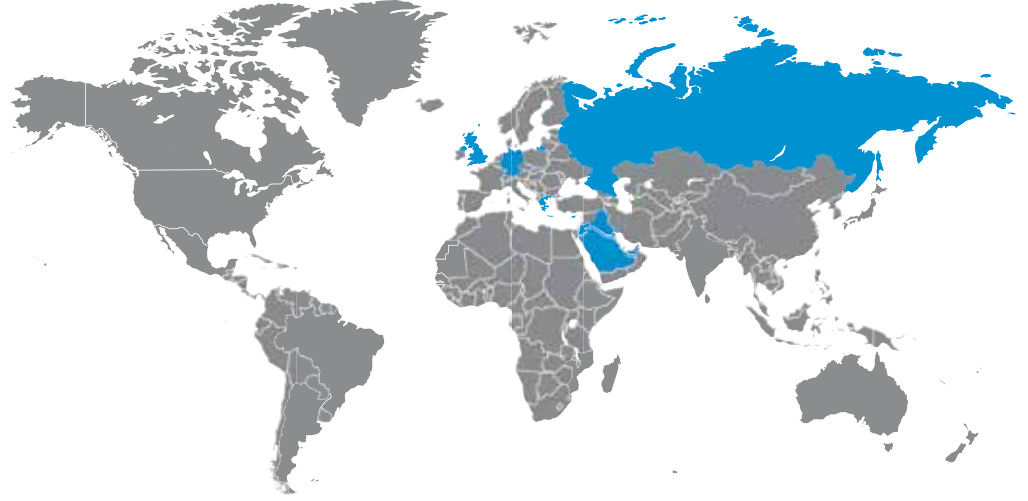
		Ç3'17		Ç3'16	
Ç3'17 Sıralaması (Ç3'16 Sıralaması)	(İlk 9 Ay) İlk 10 İl	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adedi	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adedi
1 (2) ↑	İstanbul	621.965	5.936	497.580	4.791
2 (4) ↑	Antalya	606.523	4.431	353.850	3.759
3 (1) ↓	Muğla	425.851	1.020	953.167	2.460
4 (3) ↓	Bursa	253.330	1.310	359.276	1.018
5 (-)	Adana	211.369	38	67.249	18
6 (9) ↑	Kocaeli	196.620	284	114.657	240
7 (6) ↓	Sakarya	169.907	548	155.254	456
8 (-)	Samsun	155.274	386	12.244	200
9 (5) ↓	Yalova	155.121	955	160.933	751
10 (8) ↓	Aydın	123.759	885	115.202	1.035
- (7)	Hatay	30.975	36	151.760	15
- (10)	İzmir	88.884	305	98.339	230
	Diğer	1.011.088	3.031	772.561	2.395
	Toplam	4.050.668	19.165	3.812.074	17.368

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

Türkiye'den Konut Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların 2016 ve 2017'nin ilk 9 ayında tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımlar; alan bazında 2017'nin ilk 9 ayında 2016'nın aynı dönemine göre %6,3 artış, işlem sayısı bazında ise %10,3 artış göstermiştir.

2017'nin ilk 9 ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre Almanya ülke vatandaşları tarafından yapılan gayrimenkul yatırımlarında; alan bazında %67, kişi sayısı olarak ise %16 oranında artış yaşanmıştır.



Ç3'17

Ç3'16

Ç3'17 Sıralaması (Ç3'16 Sıralaması)	(İlk 9Ay) İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adedi	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adedi
1 (3) ↑	Almanya	640.408	1.130	382.439	975
2 (1) ↓	Suudi Arabistan	453.988	1.596	490.407	1.236
3 (5) ↑	Irak	329.174	3.130	167.769	2.456
4 (4)	Kuveyt	302.572	1.291	372.527	1.279
5 (2) ↓	İngiltere	198.546	1.086	437.861	1.886
6 (8) ↑	KKTC	188.311	82	113.275	126
7 (7)	Rusya Federasyonu	147.371	1.234	135.744	1.014
8 (-)	Yunanistan	140.304	184	50.845	87
9 (-)	Birleşik Arap Emirlikleri	129.591	273	83.321	147
10 (-)	Ürdün	122.364	387	58.304	207
- (6)	Lübnan	12.218	136	163.441	134
- (9)	Bahreyn	14.332	58	112.064	50
- (10)	Hollanda	61.163	297	102.118	249
	Diğer	1.310.327	8.213	1.141.364	7.472
	Toplam	4.050.668	19.099	3.811.478	17.318
	Körfez Ülkeleri	1.352.668	7.246	1.355.832	5.925
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	%33	%38	%36	%34

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



KONUT KREDİLERİ

Kaynak maliyetindeki artış, mortgage kredi faiz oranlarını baskılıyor

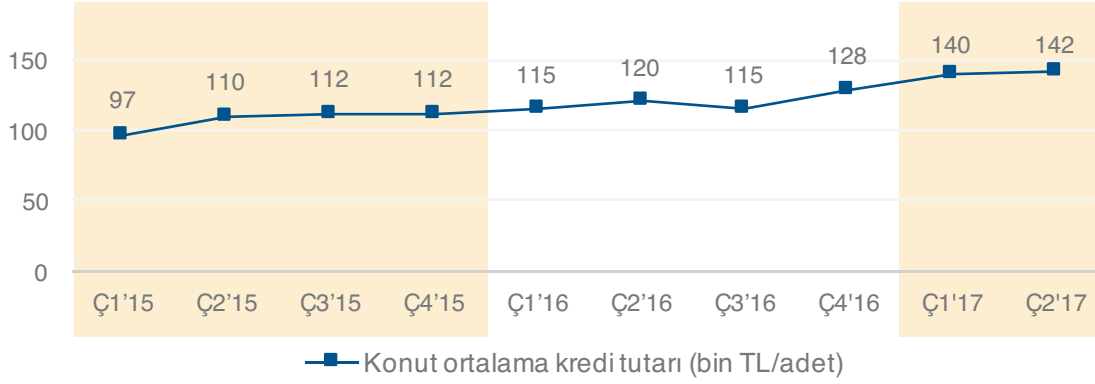
Kullanılan yeni konut kredisi miktarı 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %33 artarak, 17,8 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu oran 2016 son çeyreğinde ise %87 olarak en yüksek seviyesini görmüştü. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,7 artarak 142.000 TL olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden bu yana devam ederken, bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerde yükselme görülmektedir. Bankalardaki kredi mevduat rasyosunun bozulması nedeniyle artan kaynak maliyeti mortgage kredileri faiz oranları üzerinde baskı yaratmaktadır. Kamu Bankaları'nın konut kredileri içerisindeki payı 2016 yılı ikinci çeyreğinde %33 olup 2017 ikinci çeyreğinde %41'e yükselmiştir. 2017 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,01, yıllık bileşik faiz ise %12,88 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Toplam konut kredisi hacmi ise 2017 yılı ikinci çeyrek itibariyle 180 milyar TL'yi aşmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı hem bir önceki yılın aynı dönemine göre hem de bir önceki çeyreğe göre artarak %38,2 olmuştur. Takipteki konut kredileri hem miktar hem de toplam konut kredileri içindeki oran olarak 2017 ilk çeyreğine göre azalma göstermiştir.

Ülkemizde mevcut duruma baktığımızda, konut fiyatlarının yüksek olması ailelerin konut satın alımında belli bir oranda banka kredisi kullandığı gerçeğini göstermektedir. REIDIN Konut Satın Alım Gücü Endeks verileri incelendiğinde konut fiyatlarının kişilerin gelirleriyle karşılaştırıldıklarında çok yüksek olduğu, konut kredilerinin düşük maliyetli ve uzun vadeli olarak verilebilmesi durumunda kişilerin bunları geriye ödeyebilmelerinin mümkün olduğu gerçeğini gözlemliyoruz. Aslında Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 2,2 milyon kişiye ulaşan ve 185 milyar TL'yi aşan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek de mümkün. Öte yandan, faiz oranları ile konut kredilerinin gelişimini irdelediğimizde ise iki değişken arasında yüksek korelasyonun varlığı herkesçe kabul edilen bir gerçek. Konut kredisi faiz oranları Ocak-Eylül döneminde ortalama aylık %0,98 idi; ancak özellikle son 3 ayda %1'i aşan oranlar gözlemlemekteyiz. Artan kredi maliyetlerinin görece olarak talebi azaltacağını da söyleyebiliriz.

Kullandırılan Konut Kredisi

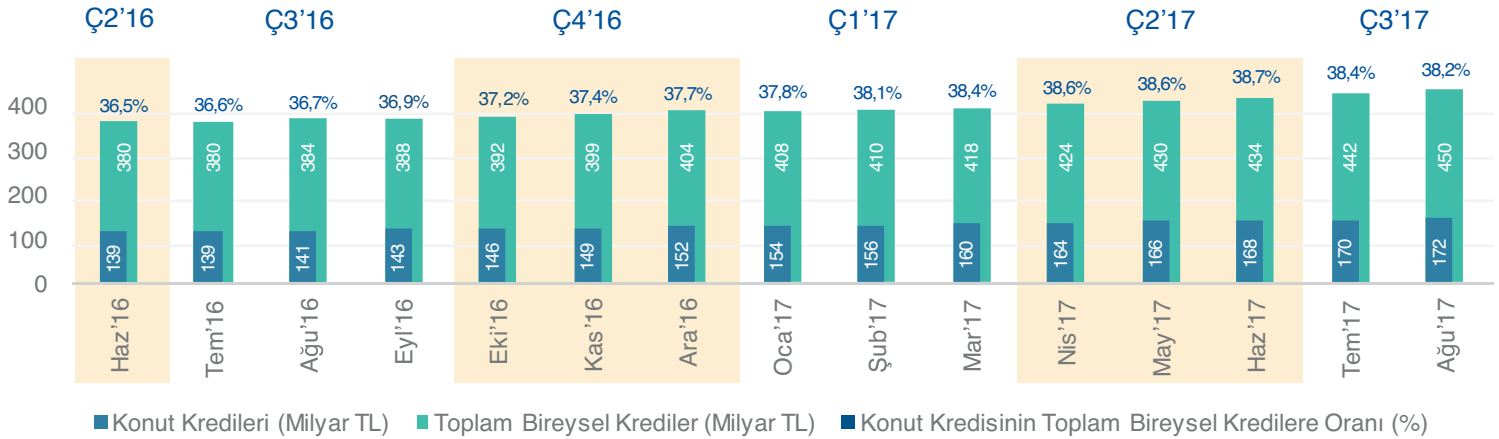
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085



Yılın ilk çeyreğinde kullanılan yeni konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %34 artarak, 17,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,8 artarak 142.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

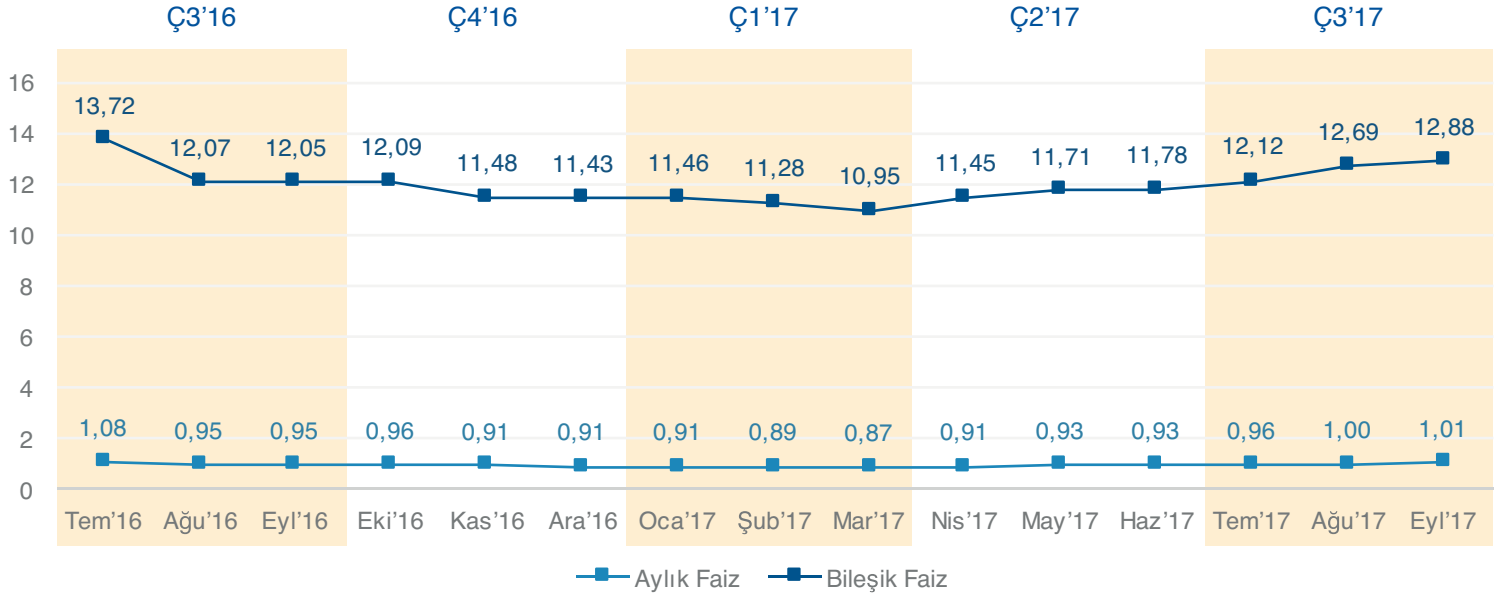
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı bir önceki yılın aynı dönemine göre artarak %38,2 olmuştur.

Kaynak: BDDK
*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş 2016'nın ikinci çeyreğinden bu yana devam ederken, bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerde yükselme görülmektedir. Eylül 2017 itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,01, bileşik faiz oranı ise %12,88 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

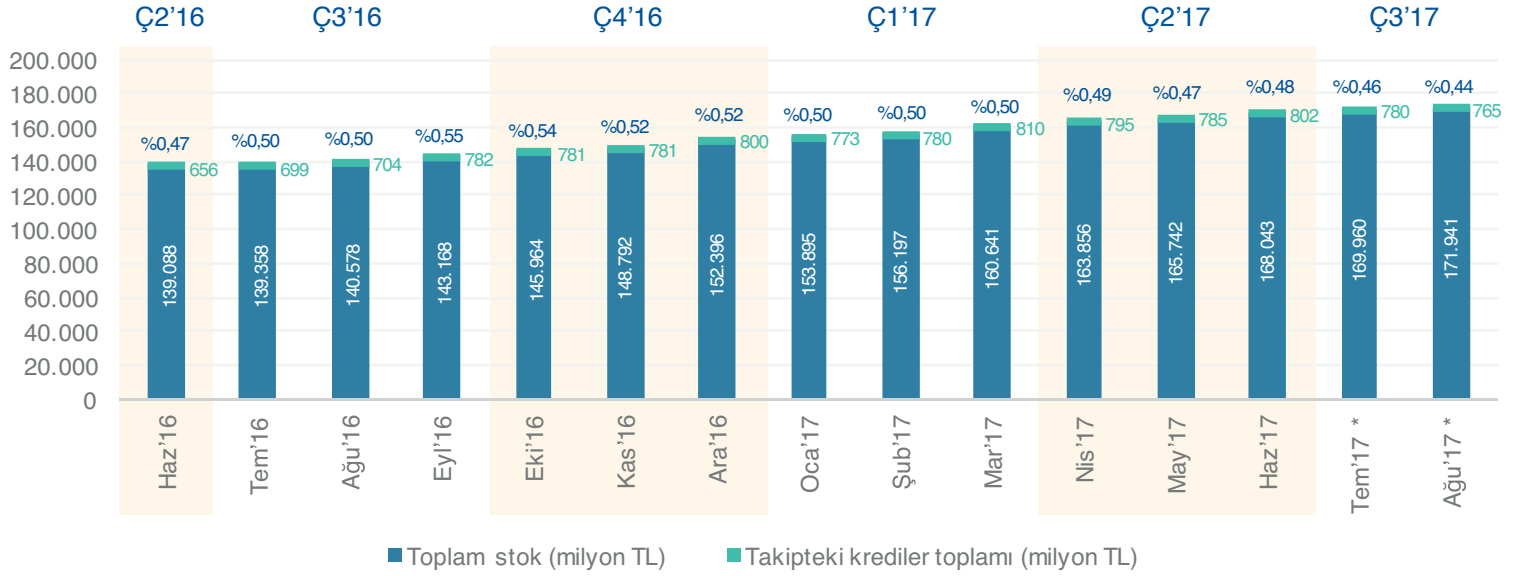
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	50	%100	180.541
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93	167.930
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%41	74.140
<i>Yerli Özel Mevduat Bankaları</i>	9	%31	55.528
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	20	%21	38.262
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	1
Katılım Bankaları	5	%7	12.611

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Haziran 2017 (Ç2'17) tarihli BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla %3 azalarak, Haziran 2017 itibariyle 180 milyar TL olmuştur.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin miktarı ve toplam konut kredileri içindeki payının, 2017 ikinci çeyrek itibari gösterdiği azalma eğilimi devam etmektedir.

Kaynak: TCMB
 *Temmuz - Ağustos 2017 rakamları için BDDK verileri dikkate alınmıştır.
 **Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.



OFis |

Kira seviyeleri üzerindeki baskı son çeyrekte de devam edecek, talep canlı kalacak

Yatırım harcamaları ve net ihracat katkıları ile birlikte, Türkiye ekonomisi 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,1 oranında büyümüştür. Reel sektör güven endeksinde kaydedilen artış da (Ağustos ayında 110,7 puan, Eylül ayında 111,6 puan) iş dünyasındaki iyimser havayı yansıtmaktadır. Bu iyimser tablo ofis piyasasındaki kiralama işlemleri ve yatırımlarının lehine olsa da, kurdaki dalgalanmalar, yüksek enflasyon (TÜFE Eylül 2017'de %11,2) ve işsizlik oranları (Haziran 2017'de %10,2) birincil kira seviyelerini ve pazardaki talebi negatif yönde etkilemeye devam etmektedir.

2017 üçüncü çeyrekte bir önceki döneme kıyasla %12 artışla toplam 92.603 m² yeni ofis alanı tamamlanarak pazara girmiş ve toplam arz 5,5 milyon m²'ye yükselmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde 84.903 m² toplam kiralama işlemi gerçekleştirilmiş olup, 2017 Ocak-Eylül dönemi için toplam işlem 226.599 m²'ye yükselmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların %82'si Anadolu Yakası'nda, %12'si MİA Bölgesi'nde ve %6'sı MİA dışında kalan

Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir. Anadolu Yakası'nda gerçekleşen işlemler bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık %162 gibi dramatik bir oranda artış göstermiştir.

Ofis boşluk oranı 2017 3. çeyrekte %22,5 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu boşluk oranı özellikle bu dönem Cendere Bölgesi'nde tamamlanarak piyasaya giren projelerden kaynaklanmaktadır.

Yatırımlar hızlanmaya devam etmektedir. Ofis birimleri bazında, hem bireysel hem de kurumsal yatırımcıların dahil olduğu daha küçük yatırım işlemleri de kaydedilmiştir.

Kurdaki dalgalanmalar ve yüksek işsizlik oranı nedeniyle kiraların düşmeye devam edeceği öngörülmektedir. Bazı hükümet tedbir sürelerinin dolması ve kredi garanti fonunun zayıflaması nedeniyle son çeyrekte ekonomik aktivitelerin yavaşlama ihtimali olsa da, kira seviyeleri üzerindeki baskı devam edeceğinden talebin canlı kalacağı tahmin edilmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç3'16			Ç2'17			Ç3'17		
Avrupa 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)
Levent-Etiler	757	17,7	42	782	17,0	41	782	16,8	40
Maslak	813	21,6	30	829	20,5	28	827	17,4	28
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu Gayrettepe Esentepe Mecidiyeköy Şişli)	361	14,9	29	438	23,9	25	440	23,0	23
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ Bomonti Piyalepaşa)	139	13,0	20	139	17,0	20	139	22,8	17
Kağıthane	191	40,8	18	259	36,4	16	259	34,5	15
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler Barbaros - Maçka Teşvikiye)	102	12,0	22	102	22,1	22	102	23,5	20
Batı İstanbul (Güneşli- Yenibosna Bakırköy-İkitelli)	724	10,9	15	814	5,9	13	814	6,2	12
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	121	6,1	17	131	14,4	17	131	18,4	17
Ümraniye	633	20,6	22	696	20,5	21	694	14,1	21
Altunizade	59	0	23	59	1,0	23	59	1,0	23
Kozyatağı (İçerenköy Göztepe- Ataşehir)	403	31,5	27	564	42,5	25	564	40,9	24
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	424	18,1	15	437	22,6	13	437	18,7	12

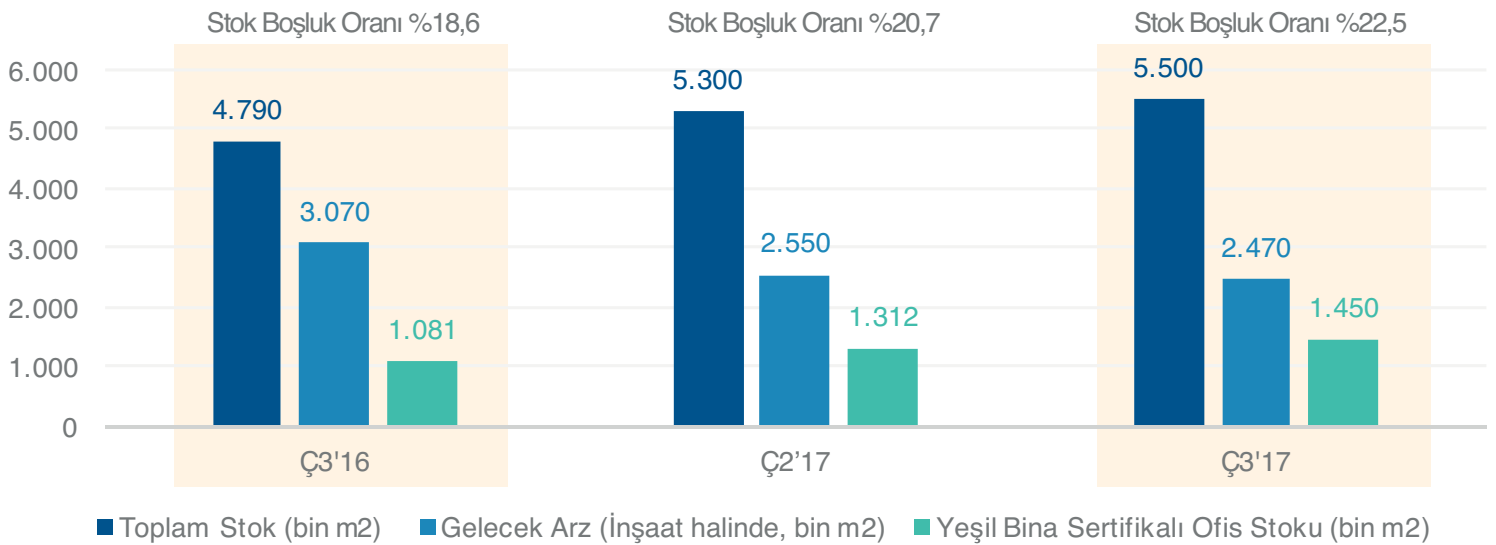
3. çeyrekte bir önceki döneme kıyasla %12 artışla toplam 92.603 m² yeni ofis alanı pazara girmiş ve toplam arz 5,5 milyon m² olmuştur. 2017 Ocak-Eylül dönemi için toplam işlem ise 226.599 m²'ye yükselmiştir.

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



Kiralama	Ç3'16	Ç2'17	Ç3'17
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	44	69,6	84,9
[Prime] Birincil Kira (Dolar/m ² /ay)	42	41	40
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	7,15	7,25

Yılın üçüncü çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 84.903 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %22,5 olarak gerçekleşmiştir.



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



AVM

Kiralanabilir alan stoku 12 milyon m²'yi geçti

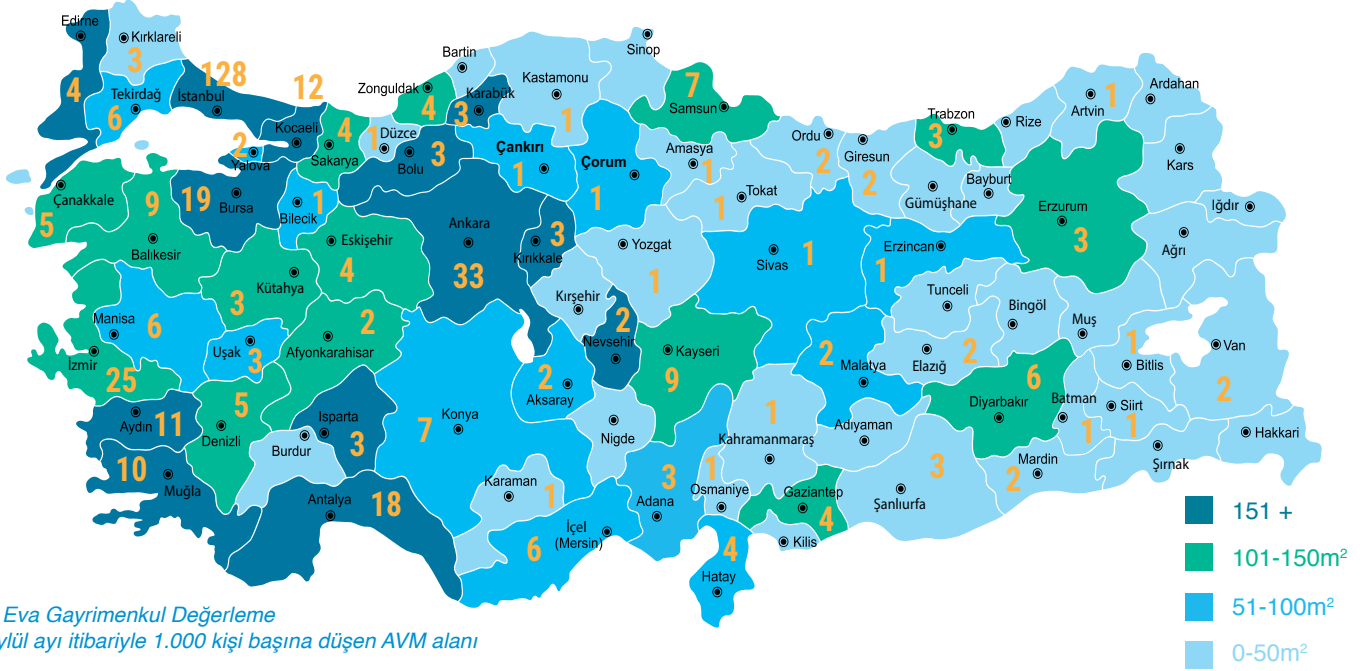
Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibarıyla 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m²'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilimizde AVM bulunmakta olup 19 ilimiz henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir.

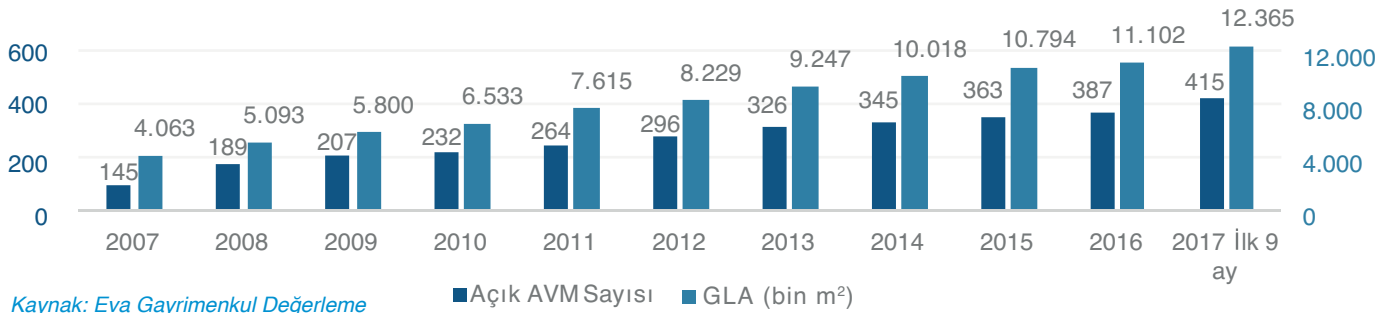
En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m²'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m²'dir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



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



Yılın ilk dokuz ayında, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 415'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 12 milyon 365.000 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m²'dir.

Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

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

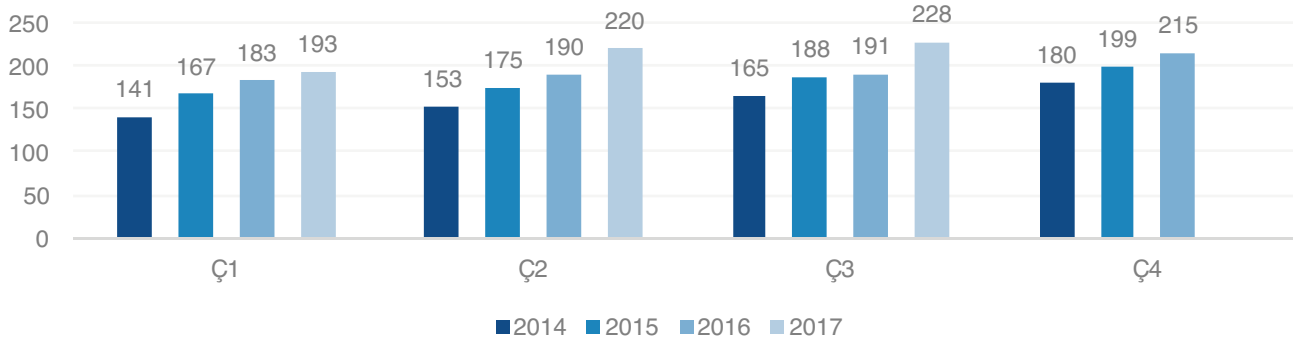
Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m² Dağılımı	Yüzde (%)
5-10 bin	%2
10-20 bin	%31
20 bin ve üzeri	%67

Geçtiğimiz yıl fonksiyonunu kaybetmiş kiralanabilir alan büyüklüğünde bir önceki yıla oranla yaklaşık %6'lık azalma yaşanmıştır. Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m² ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

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

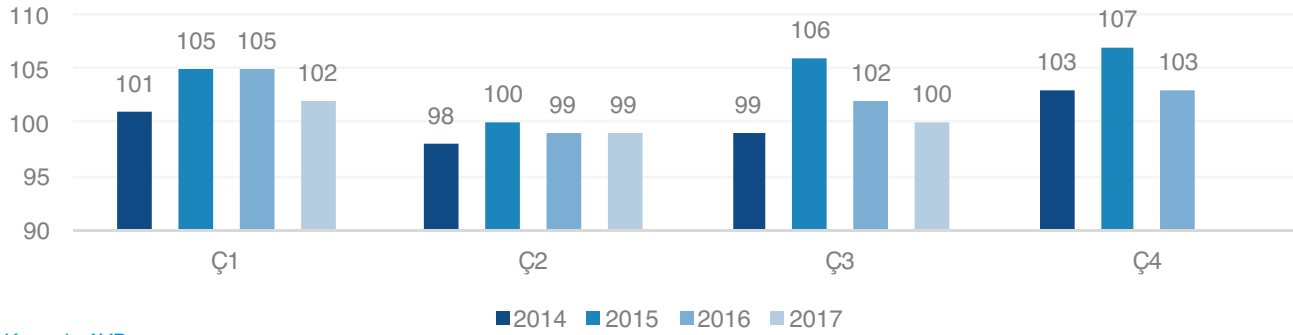
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Kaynak: AYD

Ciro Endeksi önceki yılın aynı dönemine göre %19,4'lük artışla 228 puana ulaşmıştır.

Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaretçi Endeksi önceki yılın aynı dönemine göre %1,9'luk azalışla 100 puana gerilemiştir.



TURİZM VE OTEL

Turist sayısı önceki yıla kıyasla arttı, doluluk oranları yükseldi

2017'nin ilk yarısında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin %32'si İstanbul'a, %31'i Antalya'ya, %5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3 ve %1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında; Antalya'ya Ocak-Ağustos aylarında gelen turistlerin 2016 toplamının üzerine çıktığı görülmektedir. 2016 yılında toplam 5,9 milyon olan turist sayısı, 2017'nin Ocak-Ağustos aylarında toplam 6,78 milyon olmuştur. Bunun sebebi Antalya'nın en büyük pazarlarından biri olan Rusya ile 2016 yılında bozulan turizm ilişkilerinin 2017 yılında toparlanmış olmasıdır. Genel bir değerlendirme yapıldığında 2017 yılında gelen turist sayısının 2016'ya kıyasla arttığı, Türkiye'nin turizm bakımından toparlanmakta olduğu yorumu yapılabilir.

Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %41 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %46 ile Antalya, onu takiben %41,8 ve %41,6 ile Muğla ve İstanbul olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40 ve %31 olmuştur. STR'den alınan bilgilere göre 2017 yılının ilk yarısında İstanbul, Ankara, İzmir'deki lüks segment otellerin dolulukları sırasıyla %52, %58 ve %68 olmuştur.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'nin ilk üç çeyreğinde 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. 2017 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'deki otellerin doluluk oranları %59,7 İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ise %61,6 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 61,60 Avro iken İstanbul'da 78,48 Avro olmuştur.

2016'nin ilk üç çeyreğinde Antalya'daki otellerdeki doluluk oranları %54,4 olmuş iken 2017 yılında %60,3'e yükselmiştir. Gerçekleşen oda fiyatı ise geçen yılın ilk üç çeyreğinde 99 Avro iken bu yıl 91 Avro olmuştur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)

2017
(Ocak - Ağustos)



2016



2015



2014



Antalya
Muğla
İstanbul
İzmir
Ankara
Diğer

Kaynak: STR Global

2017'nin ilk sekiz ayında Türkiye'ye gelen 21,98 milyon yabancı turistin %32'si İstanbul'a, %31'i Antalya'ya, %5'i Muğla'ya gelmiştir. 2016 yılında toplam 5,9 milyon olan turist sayısı, 2017'nin ilk sekiz ayında toplam 6,78 milyon olmuştur.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2016

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	755	193.506	154	40.020
Muğla	394	51.146	109	13.547
İstanbul	531	51.483	200	21.838
İzmir	182	17.291	83	6.278
Ankara	175	13.318	26	2.375
Türkiye	3.641	426.981	1.135	144.616

Türkiye genelinde toplam 426.000 oda kapasitesi ile 3.641 işletme belgeli, 144.000 oda kapasitesi ile 1.135 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yılın ilk yarısında yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 604 Dolar olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında bu rakamın 660 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamalarda düşüşler yaşanmıştır.

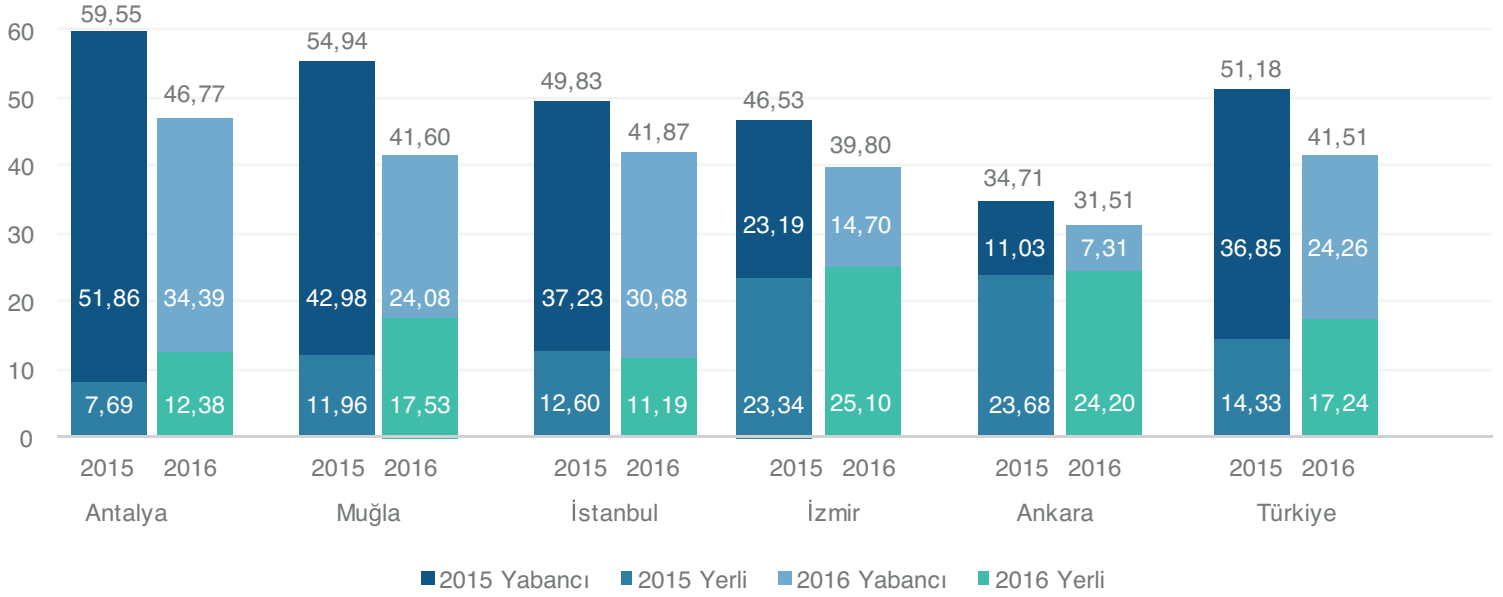
Toplam Turist & Harcamalar (2016)

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)		Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)		Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	3.632.382	877	Ç1'15	3.814.817	884	Ç1'16	2.880.256	717
Ç2'14	7.534.385	759	Ç2'15	6.662.817	691	Ç2'16	3.809.413	602
Ç3'14	10.438.971	712	Ç3'15	9.893.997	670	Ç3'16	5.887.775	622
Ç4'14	6.172.289	867	Ç4'15	5.067.284	737	Ç4'16	3.413.938	626
2014	27.778.026	775	2015	25.438.923	715	2016	15.991.381	633

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570

Kaynak: TÜİK

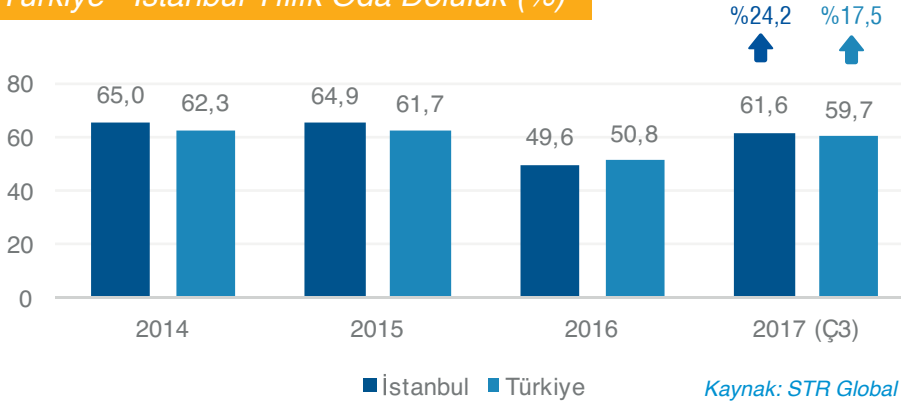
Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %41,5 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %46,7 ile Antalya, onu takiben %41,8 ve %41,6 ile Muğla ve İstanbul olmuştur.

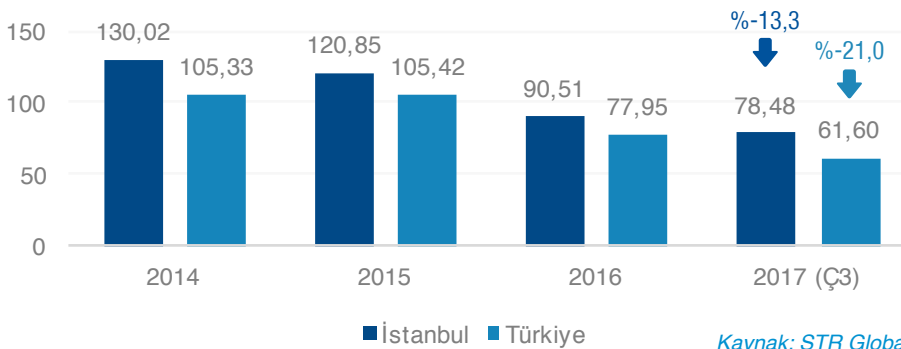
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları %59,7 iken İstanbul'daki doluluk oranları %61,6 ve Antalya'daki doluluk oranı %60,3 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 61,60 Avro iken İstanbul'da 78,48 Avro ve Antalya'da 91 Avro'dur.



LOJİSTİK

E-ticaret sektörü büyüyor, akıllı depo talebi artıyor

2017 3. çeyrek itibariyle, Türkiye'nin birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli Bölgesi göstergelerine bakıldığında, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre kiralama işlem hacminin iki katına çıktığı görülmektedir. İşlem hacmindeki artış piyasadaki büyümeden çok, geçen yıl ertelenen işlemlerin gerçekleşmesinden kaynaklanmaktadır. 2017 yılının kiralama işlem hacmi bakımından 750.000-800.000 m² seviyelerinde tamamlanacağı öngörülmektedir. Bu göstergeler 2017 yılındaki kiralama işlemlerinin geçmiş yıllardaki trendi yakalayacağına ve bir önceki yıla kıyasla daha hareketli bir kiralama pazarına işaret etmektedir.

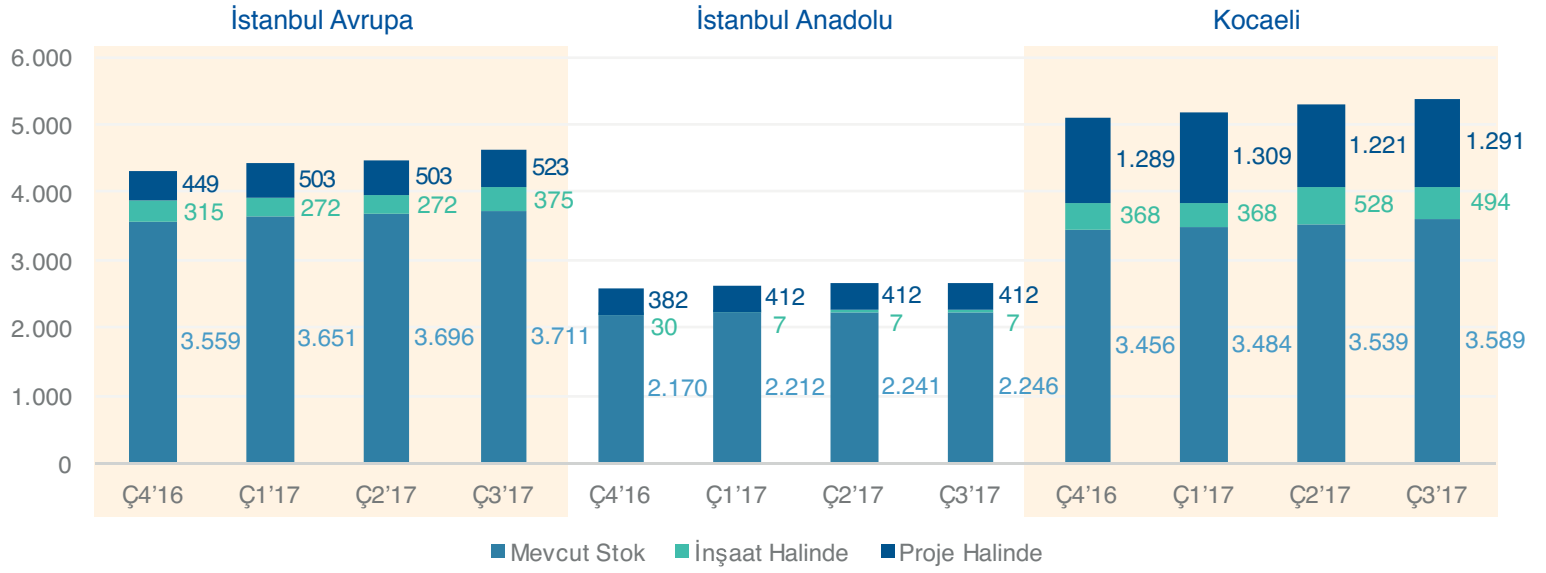
Mevcut veriler itibariyle 9,5 milyon m² depo stokunda belirlenen yaklaşık %11 boşluğun genel olarak B sınıfı binalardan kaynaklandığını görülmektedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi artmakla beraber yaklaşık 2,2 milyon m² planlanan proje bulunmaktadır. Mülk sahiplerinin lojistik yatırımları konusunda giderek daha çok bilinçlendiği ve bu konuda talebin artmakta olduğu söylenebilir.

Bununla beraber kiralama işlemleri daha çok verimlilik amacıyla planlanan konsolidasyon projeleri ile gerçekleşmektedir. Firmalar farklı lokasyonlardaki depo operasyon merkezlerini tek noktada birleştirerek

operasyon maliyetlerinde tasarruf yaratmakta, söz konusu tasarrufu müşterilerine daha iyi hizmet vermek amacıyla tekrar işlerine yatırım yapmayı hedeflemektedir. Günümüzün rekabetçi ekonomik koşullarında en iyi hizmeti vermek isteyen firmalar depolama ve dağıtım operasyonlarını tedarik zincirlerine entegre şekilde yeniden gözden geçirerek en iyi modeli kullanmak üzere çalışmalar yapmaktadır.

Diğer yandan pazarda öne çıkan trendlerden en önemlisinin e-ticaret sektörünün farklılaşan depo ihtiyacı olduğu söylenebilir. Sektörün büyümesi ve bu alanda müşteri beklentilerinin çeşitlenmesi, depo taleplerini akıllı depo yatırımları üzerinde yoğunlaştırmaktadır. Otomasyon öğesinin de ağırlıklı olarak operasyona dahil edildiği e-ticaret pazarında, yükseklik ve karşılanması beklenen diğer kriterlere cevap veren yeni alanlarda arayışların başladığını görülmektedir. Bu kapsamda birincil pazarlardaki yüksek arsa maliyetleri dolayısıyla artan yatırım maliyetleri ve yeni altyapı projeleri, özellikle daha geniş büyüme ve planlama olanağı sunan Dilovası'nın kuzeyi, Yalova, Sakarya ve Düzce gibi yakın ve alternatif bölgelerin bundan sonraki dönemde yatırımlar için yeni lokasyonlar olarak öne çıkmasını sağlamaktadır.

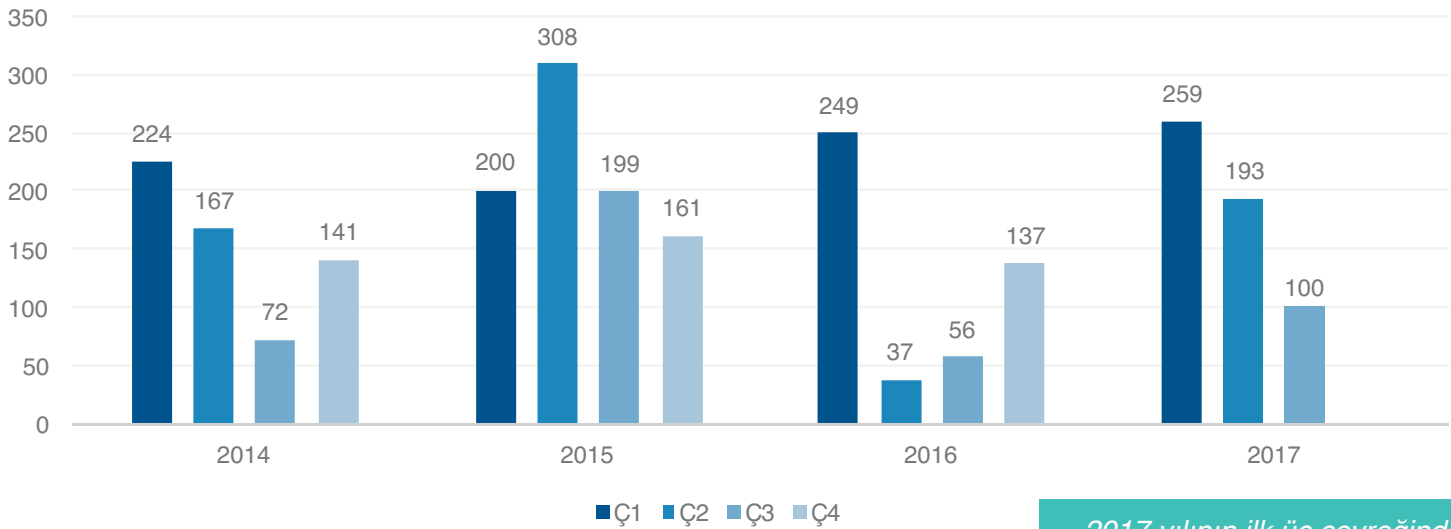
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Yılın üçüncü çeyreğinde mevcut stok 9,5 milyon m² olmuştur. Proje halindeki stok %4,2'lik artış ile 2,2 milyon m²'ye, inşaat halindeki stok ise %8,5'lik artış ile 876.814 m²'ye ulaşmıştır.

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

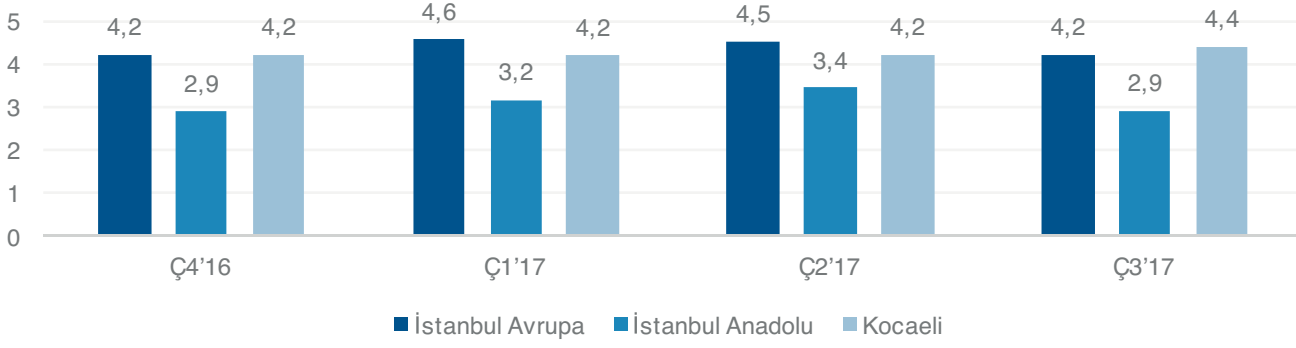
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



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

2017 yılının ilk üç çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri 554.000 m² olmuştur.

Boşluk Oranları (%)



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

Toplam stoğun %88,5'i kullanılmaktadır.



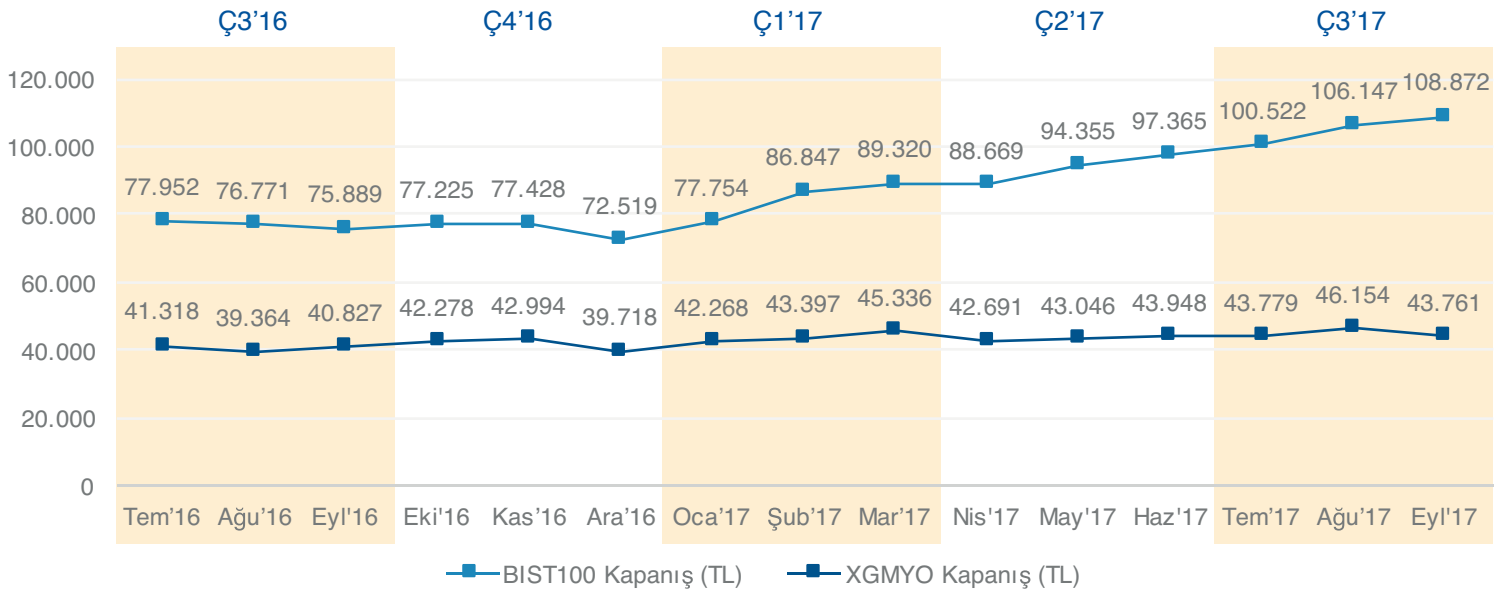
GYO'LAR |

BIST 106.000 seviyesine ulařtı

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde Temmuz ayında 99.000'lerden devam eden seyrine Eylül ayında 106.000'e çıkarak üst değerlere ulaşmıştır. GYO Endeksi de BIST'den daha yatay bir seyir ile 43.000'lerden başladığı seyrine çeyrek sonunda 46.154'den kapatmıştır. GYO Piyasa Değeri verileri 2. çeyrek bazında açıklanmıştır. GYO sayısı 31, Türk Lirası bazlı

değeri 26 milyar TL, Dolar bazlı değer 7,4 milyar Dolar ile 2016 yılının son çeyreğine göre her iki değerde de artış göstermiştir. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi yükseliş seyrine devam ederek çeyrek sonunda 111,60 değerine, Güven Endeksi ise ufak bir düşüşle 68,70 seviyelerine gerilemiştir.

BIST GYO Endeks Performansı*



Kaynak:BIST

**Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.*

GYO Endeksi yıl başında 42.000'lerden başladığı seyrini 3. çeyrek sonunda 43.000'lerden kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi'ne paralel bir seyir ile yıl başında 77.000'lerden açılmış, 3. çeyreği 108.000'lerde kapatmıştır.

GYO Piyasa Değeri

	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17
GYO Sayısı	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	19.956	20.671	19.432	21.981	23.073	22.326	20.515	21.279	23.531	23.704	24.446	24.962	25.096	26.077
Milyon Dolar	9.282	9.750	8.486	9.462	8.813	8.393	7.025	7.279	8.315	8.202	8.133	7.080	6.889	7.402

Kaynak:SPK

Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz

işlem günü kuru olarak alınmıştır.

SPK'nın açıkladığı raporda Ç3 verisi 25 Ekim 2017 itibari ile yayınlanmamıştır.

Sadece Ç2'17 yayınlanmıştır.

Bir önceki yılın aynı döneminde 23 milyar TL seviyesinde iken, bu yıl 26 milyar TL seviyelerine yükselen GYO Piyasa Değeri, Dolar/TL kur farkları nedeniyle 2017 3. çeyrek itibari ile Dolar bazında 8 Milyar Dolar'dan 7 Milyar Dolar seviyelerine gerilemiştir.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GYO	1.103.619.994	263.120.000
2	AKİŞ GYO	4.022.319.219	1.328.983.817
3	AKMERKEZ GYO	238.250.329	796.704.320
4	ALARKO GYO	717.753.654	438.386.681
5	ATA GYO	67.942.945	99.275.000
6	ATAKULE GYO	325.472.401	279.720.000
7	AVRASYA GYO	143.077.027	372.960.000
8	DENİZ GYO	205.277.758	107.500.000
9	DOĞUŞ GYO	1.134.412.346	1.032.544.214
10	EMLAK KONUT GYO	20.456.862.000	11.172.000.000
11	HALK GYO	1.915.457.339	829.500.000
12	İDEALİST GYO	8.377.381	26.100.000
13	İŞ GYO	5.121.066.054	1.352.350.000
14	KİLER GYO	1.794.075.720	386.880.000
15	KÖRFEZ GYO	144.825.132	133.980.000
16	MARTI GYO	479.313.062	51.700.000
17	MİSTRAL GYO	287.433.543	198.900.000
18	NUROL GYO	1.888.261.432	407.200.000
19	ÖZAK GYO	2.044.283.978	537.500.000
20	ÖZDERİCİ GYO	509.623.840	176.000.000
21	PANORA GYO	766.878.485	348.870.000
22	PERA GYO	211.359.013	87.318.000
23	REYSAŞ GYO	1.554.784.330	248.460.001
24	SERVET GYO	321.599.765	180.440.000
25	SİNPAŞ GYO	2.283.066.128	420.000.000
26	TORUNLAR GYO	10.853.139.000	2.460.021.072
27	TSKB GYO	431.610.314	94.500.000
28	VAKIF GYO	1.053.245.908	632.610.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	79.608.020	110.800.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.832.843.544	1.326.796.800
31	YEŞİL GYO	1.982.716.127	176.336.780
	TOPLAM	63.978.555.788	26.077.456.685

Kaynak: SPK, 2Ç'17 verileri

Blank lined area for writing.

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48 Harbiye/İstanbul
Tel: +90 212 282 53 65 - 325 28 25 Fax: +90 212 282 53 93
www.gyoder.org.tr info@gyoder.org.tr