

# GYODER GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017  
1.Çeyrek Raporu

Sayı: 8



**TEB**

Katkılarıyla

## GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 1. Çeyrek Raporu

Sayı: 8, 29 Mayıs 2017

### Yayın Koordinasyonu

Neşecan Çekici, GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi Başkanı  
Dr. Murat Berberoğlu, GYODER Genel Sekreteri

### İçerik Sağlayan Kurumlar

AYD  
Cushman & Wakefield  
Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler  
DD Mortgage  
Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık  
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi  
JLL Türkiye  
Servotel Corporation  
TSKB Gayrimenkul Değerleme

### Yayın Danışmanları

Prof. Dr. Emre Alkın, İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi Rektör Yardımcısı, Ekonomist  
Doç. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fak. Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

### Editör

Burcu Öztaşkın

### Kurumsal İletişim ve Veri Koordinasyonu

Damla Salman, GYODER Kurumsal İletişim Uzmanı

### Grafik Tasarım

Ece Dereli

Bu bir

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayıdır.

### Yayın 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 Gayrimenkul Araştırma ve Rapor 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

## Emlak sektörü ile mali piyasaları yakınlaştıran uzman bir bankaya ihtiyaç var

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurları arasındadır. Türk konut sektörü son 15 yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörü önemli bir 'çarpan' etkisine sahiptir. Bu etki 2008 küresel krizinde daha iyi anlaşılmıştır.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, ilgili koşullarda meydana gelecek değişikliklere de duyarlı davranmaktadır. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makro-ekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Sektör ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerini 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 azalabilmektedir.

### KONUTTA ARZ-TALEP DENGESİ OLUŞUYOR

Sosyo-ekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de 'konut fiyatlarıdır.' Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamının 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.

Kamuoyumuzda sık sık tartışılan ve gündeme gelen 'Türk Konut Piyasası'nda fiyat yönlü balon' olup olmadığı sorusuna yaptığımız analizlerle bulduğumuz cevap ise 'balon' olmadığı yönündedir. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür.

Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Ocak 2012 ile Ocak 2017 arasında, reel olarak %43,09 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %35,72'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. İlgili rakamlar 'varlık balonu' kavramından oldukça uzaktır. Her iki endekste kabul edilir bir artış oranı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir.

Ancak bölge ve/veya semt bazlı fiyatlarda 'küpkleşme' eğilimleri görülebilmektedir. Yalnız bu tip fiyat hareketlerini analiz ederken ilgili yerlerin kendine ait özel fiyat dinamikleri olabileceği de unutulmamalıdır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

TCMB tarafından hesaplanan KFE'nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi'ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen

nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir<sup>1</sup>.

İfade ettiğimiz fiyat dinamiklerinde dikkat edilmesi gereken çok önemli bir nokta da, piyasa mekanizmasının fiyatı giderek dengelediği düşük fiyat artışı olan yerlerde fiyatların toparlandığı, hızlı fiyat artışı olan yerlerde ise artış hızının yavaşladığıdır. Bunun da giderek daha rasyonel davranan 'konut piyasasının' öncü bir göstergesi olduğu düşünülebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1 milyon adet konut 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.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye nüfusu 79 milyon 814.871 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yıla göre artarak %68 (54 milyon 274.113 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'ye (18 milyon 916.124 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e (6 milyon 624.463 kişi) yükselmiştir<sup>2</sup>.

Türkiye köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir. Türkiye'de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam etmesi 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.

Türk inşaat ve konut sektörü, büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile

kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Ancak fiyatlar konusunda zaman zaman yaşanabilecek dalgalanmalar 'çöküş' veya 'balon' olarak adlandırılmamalıdır. Hangi tip varlık olursa olsun, ne daima fiyatı artacak ne de daima düşecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yolunda olacaktır.

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 sayısı 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 içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır.<sup>3</sup> Türkiye'de 2016 yılında, günde 3.675, saatte 153, dakikada ise 2,5'in üzerinde konut el değiştirmiştir.

### SEKTÖRÜN GÜNDEMİNİ OLUŞTURACAK KONULAR

Türk gayrimenkul ve inşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen unsurlar ile 2017 yılında dikkat edilmesi gereken noktaları şöyle özetleyebiliriz;

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

■ Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,

■ Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekare vergi değeri 1.000 TL ile 2.000 TL arasındaki konutların tesliminde KDV'nin %8 olarak sürekli uygulanması,

<sup>1</sup> Hülagü Timur, Kızılkaya Erdi, Özbekler Ali, Tuna Pınar, 'Ekonomi Notları- TKFE'nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması' TCMB, Sayı,2016-02/1Şubat, 2016 s.10

<sup>2</sup> TÜİK, 'Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016' Sayı.24638, 31 Ocak 2017

<sup>3</sup>TÜİK Yıllık Konut Satış Rakamları, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24792>



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

■ Emlak Konut GYO A.Ş ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi,

■ Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması,

■ Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkilerinin de dikkat çekmesi ve bunun en tipik örneğinin İstanbul da görülen yabancı talebi olması,

■ Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir noktanın ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerin oluşu, Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,

■ Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,

■ Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması,

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

■ İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,

■ İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,

■ Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazı'nda yapılan tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları),

■ Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesini koruması/arttırması,

■ Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,

■ Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,

■ Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,

■ Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

■ Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,

■ Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,

■ Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,

■ 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,

■ 2001 Krizi'nden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin, taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın, bir süredir taşınmaz fiyatlarının artış oranının kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,

■ Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişiminin Türk ekonomisine etkileri oldukça sınırlı olmuştur. Ekonomimizin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makro-ekonomik değişkenler sağlamlıklarını korumaktadır. Keza inşaat ve alt sektörleri de sözü edilen dinamikliğe sahip olduklarını 2008 ve daha önceki krizlerde ispat etmişlerdir. 2017 yılı boyunca da söz konusu güçlü duruşun devamı beklenmelidir.

Diğer yandan inşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıracaktır. Bu finansman modelinin en güzel örneği gayrimenkul sertifikalarıdır. Gerek finansman temelli arzi destekleyen gerekse de talepte kolaylık sağlayan sertifika ve konut kredisine dayalı menkul kıymetler, sektör açısından uzun vadeli önemli bir finansman kaynağı olacaktır. Bunlarla birlikte emlak sektörünü (hem arz hem de talep yönlü) finansallaştıran, mali piyasaları da emlak sektörü ve buna bağlı menkul kıymetler ile yakınlaştıran konusunda uzman bir banka ihtiyacı da devam etmektedir.

Saygılarımızla,  
GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

# Üçüncü binyılda inşaat sektörünün durumu

GYODER Üyeleri için bu dönem kaleme aldığım makale için epeyce zorlandım diyebilirim. Sebebini açıklayayım: 2016 yılının Mart ayında yapılan bir ankette, “en büyük risk” kategorisinde sıralama şu şekilde olmuş:

1. Jeopolitik İstikrarsızlıklar
2. Çin'deki Ekonomik Yavaşlama
3. Küresel Ticaretteki Daralma

Ancak yıl sonuna doğru bu sıralama şu şekilde değişmiş:

1. Jeopolitik İstikrarsızlık
2. Lider Değişimleri
3. Küresel Ticaretteki Daralma

Görüldüğü gibi risk algısının sürekli değiştiği bir konjonktürde, gayrimenkul yatırımcılarına ışık tutacak öngörülerde bulunmak kolay değil. Yüzyıllık istatistiklerin bize gösterdiği gerçek şu: Gayrimenkul fiyatlarındaki reel artış ile ekonomik büyüme arasında doğrudan bir ilişki var. Ancak, bu paralel ilişkinin sağlıklı çalıştığı zamanlar huzur ve barışın tesis edildiği zamanlar olmuş.

Petroldeki hareketsizliğe rağmen emtia fiyatlarındaki yükselme eğiliminin, navlun endekslerindeki “acı veren şekilde” de olsa ağır ağır yükselmenin, 2017 yılının bir önceki yıldan daha kötü olmayacağını gösteriyor.

Elbette, Türkiye'nin dış politikasında “itidal” arttıkça, ülkeye para girişinin artacağını söyleyebiliriz. Rusya, İsrail ve daha önce gerginlik yaşadığımız ülkelerle ilişkilerin normale dönmesi önemli bir gelişme. Yani, söylemler sakın olursa 2017'yi bizimle yarışan ülkelere daha iyi geçirme ihtimalimiz var. Ancak şu ana kadarki performansımız pek göz doldurmuyor.

Açıkçası, gayrimenkul ve inşaat sektörüne sağlanan avantajların bu sektörlere yeterli oksijeni verdiğini düşünüyorum. Dünyanın birçok yerinde, özellikle Almanya'da, konut fiyatlarının yükselmesi bir huzursuzluk kaynağı olur

ama, Türkiye'de böyle bir gelişme memnuniyetle karşılanıyor. İçinde oturmak için değil, yatırım amaçlı gayrimenkul satın alanların azımsanmayacak kadar çok olduğu Türkiye'de gayrimenkul fiyatlarının artışı hiçbir zaman huzursuz edici bir gelişme olarak görülmez.

Çin'in çocuk sahibi olmak ile ilgili sınırlamalardan vazgeçmesiyle beraber, gecikmeli şekilde gayrimenkul piyasasında yükseliş yaşanacağını düşünüyorum. Çinli firmaların şu ana kadar Türkiye'de gayrimenkul sektöründe fazla aktif olmamaları, olmayacakları anlamına gelmiyor. Önce sermayeleri sonra da “know-how”ları ile dahil olma ihtimalleri yüksek. Aynı şekilde GYODER Üyeleri'nin 2100 yılında dünyanın en kalabalık ülkelerine sahip olacak Afrika'ya da uzak durmamaları gerektiğini hatırlatmak istiyorum. Çinli firmalar kara kıtada çalışmaya başladılar bile. Bu atılımın gerisinde kalmamalıyız.

Bu sektörün temelinde inşaat olduğu için, Cumhuriyet'in 100. Yılı ile ilgili bir çalışma için Yalın Alpay ile beraber analize başladığımızda, GYODER Üyeleri'nin dayandığı en temel sektör olan inşaat da bir göz atma gereği duyduk.

Açıkçası, inşaat sektörünün hem büyüme hem de istihdam dinamikleri üzerinde göz ardı edilemez bir ağırlığı bulunuyor. Köprü, baraj veya havalimanı gibi “mega projeler” bir kenara bırakılırsa, gayrimenkul yatırımları sektöre ivme veren bir kalem olarak gözükmemekte.

Türkiye'nin büyüme modeli tüketim, kamu harcamaları ve inşaat kalemleri üzerine yatırılmış gibi gözükmemektedir. İmalat sanayi ve ihracatın büyümeye katkısı kırılgandır. Daha uzun süre bu şekilde yola devam edileceği gözükmemektedir. Bu sebeple GYODER için aşağıdaki özet değerlendirmeyi yaparak, üyelerin değerlendirmeleri için özet bir bilgi sunmayı uygun bulduk.

Inşaat sektörü, Türkiye'nin 21. Yüzyıl'daki en önemli büyüme araçlarından birisi olarak öne çıkmaktadır. Aslında bu yüzyılda

sektörün küresel önemi de artmıştır. İnşaat sektörünün dünya genelindeki piyasa değeri 2015 yılı verilerine göre yaklaşık olarak 4,023 trilyon Dolar civarındadır. Sektörün küresel pazardaki en önemli aktörleri Çin, ABD ve Japonya'dır. Çin, inşaatta üretim ve ihracat bakımından lider konumdadır. ABD ise en büyük ithalatçı pozisyonundadır. Türkiye de küresel inşaat pazarında giderek yükselen bir ülkedir. Hatta pazar payı en hızlı artan ülkelerden birisidir. Türkiye'de 2002 yılından itibaren inşaat sektöründe hızlı bir büyüme sürecine girilmiştir. Zaten bu tarihte uygulanan istikrar programındaki ekonomik politikanın asli amacı da, Türkiye ekonomisinin inşaat sektörünün merkez olduğu bir ekonomik büyüme eğilimi içerisinde olmasını sağlamaktır. Ancak Türkiye'de inşaat sektörünün büyüme oranları iç ve dış konjonktüre bağlı olarak oldukça istikrarsız şekilde seyretmektedir. Sektör 2006 yılında %18,5'lük bir büyüme sağlamışken, ertesi yıl bu hız %5,7'ye inmiş, 2008 yılında %8,1'lik bir küçülmeye gitmiş, 2009 yılında ise söz konusu küçülme %16,1'e kadar ulaşmıştır. 2009 Krizi'nin ardından 2010 yılında inşaat sektörü %18,3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Son yıllarda ise dünyada yaşanan istikrarsızlıklar ve risk faktörlerinin artması nedeniyle bu büyüme oranları düşük seviyelerde seyretmektedir.

Tablo:1 Yıllara Göre Büyüme Oranları

Yıllar	Inşaat Sektörü Büyüme Hızı (%)	GSYH Büyüme Hızı (%)
2007	5,7	4,7
2008	-8,1	0,7
2009	-16,1	-4,8
2010	18,3	9,2
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	3
2015	1,7	4

Genel itibarıyla inşaat sektörü ile GSYH büyüme oranları arasında benzerlikler vardır. Türkiye'nin GSYH'sında 2010 yılından bu yana inşaat sektörünün payı hiç %5,7'nin altına düşmemiştir.

Tablo:2 İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı

Yıllar	GSYH Büyüme Hızı (%)
2010	5,7
2011	5,8
2012	5,7
2013	5,9
2014	5,8
2015	5,7
2016	6

GYSH içindeki payı fazla gelişmese de, sektörün piyasa değeri 2011'de 117,3 milyar TL olmuş, bu miktar 2014'e kadar düzenli olarak artmış ve 2014 yılında 201,5 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2015 yılında ise 178,1 milyar TL'ye gerilemiştir.

Ancak, 2016 yılında inşaatın milli gelir içindeki payının tekrar yükseldiği göze çarpmaktadır. Mutlak rakam olarak dalgalanan ama ekonomiden aldığı pay azalmayan inşaat sektörünün milli gelire paralel şekilde seyretmesi, büyüme dinamikleri için daha uzun süre varlığını koruyacağını göstermektedir.

**Prof. Dr. Emre ALKİN**  
İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi  
Rektör Yardımcısı

<sup>1</sup> Euler Hermes Economic Research (2016) s.22 TÜİK, 'Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016' Sayı.24638, 31 Ocak 2017

<sup>2</sup> Yılmaz, S. & Yapar, M. (2016) "Türkiye Ekonomisinde İnşaat Sektörü", Türkiye Ekonomisinin Dönüşümü, (Ed. Erdoğan, S. & Gedikli, A.) Umuttepe, İzmit, s.392

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme (2016 yılısonu)  
%2,9

Enflasyon (Mar'17)  
%11,29

İnşaat Sektörü Büyüme  
Hızı (Ç4'16) %18,3

GSYH (2016 yılısonu) +%10,8 artış ile  
2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL

Döviz Kuru Artışı (Ç1'17)  
Dolar %4,97  
Avro %6,35



## KONUT

Yapı Ruhsatı (Ç4'16)  
+%14,4 artış ile 286.000 adet

Yapı Kullanma Belgesi (Ç4'16)  
+%15,3 artış ile 242.000 adet

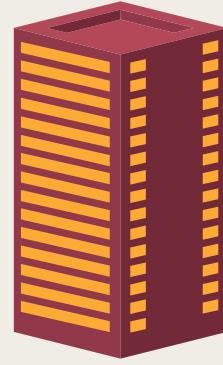
Konut Satışları (Ç1'17)  
+%7 artış ile 325.780 adet / %38'i ipotekli satış

Yabancılar yapılan satış (Mar'17)  
-%8 düşüş ile 4.270 adet

Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ç1'17)  
+%1,22

Aylık Faiz %0,87  
Bileşik Faiz %10,95

Konut Kredisi Stoku (Ç1'17)  
+%5,41 artış ile 160,6 milyar TL



## OFİS

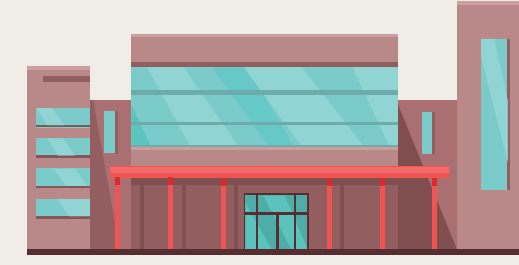
Toplam Stok (Ç1'17)  
5,1 milyon m<sup>2</sup>

Boşluk Oranı (Ç1'17)  
%21

Kiralama İşlem Hacmi (Ç1'17)  
56.500 m<sup>2</sup>

Birincil Kira (Ç1'17)  
41 Dolar/m<sup>2</sup>/ay

## AVM



Toplam Stok (Ç1'17) 390 AVM / 11,6 milyon m<sup>2</sup> GLA /  
Proje Halinde 54 AVM

1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan (Ç1'17)  
145

Ciro Endeksi (Ç1'17)  
193

Ziyaretçi Endeksi (Ç1'17)  
102

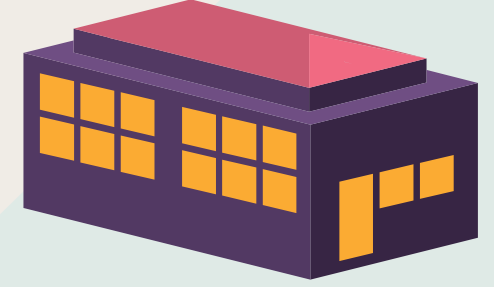


## LOJİSTİK

Toplam Stok (Ç1'17) 3,6 milyon m<sup>2</sup>  
İnşaat Halinde 272.000 m<sup>2</sup>  
Proje Halinde 503.000 m<sup>2</sup>

Boşluk Oranları (Ç1'17)  
+%4,6 İstanbul Avrupa  
+%3,2 İstanbul Anadolu  
±%4,2 Kocaeli

Kiralama İşlem Hacmi (Ç1'17)  
286.000 m<sup>2</sup>



## TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi (Ç1'17)  
Türkiye 3,8 milyon kişi / İstanbul 1,89 milyon kişi

Turizm Geliri (Ç1'17) 3,3 milyon Dolar  
Kişi Başı Ortalama Harcama (Ç1'17) 637 Dolar

Doluluk Oranları (2015)  
Türkiye %51 / İstanbul %50



## GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç4'16)  
31 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç4'16)  
24,9 milyar TL

XGMYO (Mar'17)  
45.336





## TEMEL EKONOMİK VERİLER

### *Piyasaların pozitif seyrinde, siyasi istikrar belirleyici olacak*

Türkiye ekonomisinde yılın ilk çeyreğın de tüketime yönelik teşviklerle toparlanma sinyalleri alınmıştır. Ekonomide 2016'nın üçüncü çeyreğinde izlenen yavaşlamanın ardından son çeyrekte yaşanan toparlanmaya rağmen, yıllık büyüme hızının %2,9'a gerilemiş olması ekonomi yönetimini mali teşvikler uygulamaya yöneltmiştir. İç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler sonucunda öncü göstergeler büyümenin ılımlı bir hızda devam ettiğine işaret etmiştir. Sanayi üretimi yılın ilk çeyreğini geçen yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla tamamlamış, ilk çeyrekte ihracat %9, ithalat %8 artmıştır. Cari açık ise turizm gelirlerindeki zayıf seyir nedeniyle dönem içinde yükselmiş olsa da, Mart ayı itibarıyla ihracattaki toparlanmanın etkisiyle yeniden gerilemiş ve dönemi yıllık olarak 33 milyar Dolar'da tamamlamıştır. Öteyandan geçen yıldan gelen birikimli kur etkisi ve gıda fiyatlarında izlenen yüksek seyir, Mart sonunda enflasyonun son 13 yılın en yüksek seviyesi olan %11,29'a ulaşmasına neden olmuştur. Merkez Bankası kurlardaki oynaklığı

ve enflasyondaki yüksek seyri kontrol altına almak için Ocak ortasından itibaren para politikasında sıkılaştırma adımları atmış ve yılbaşında %8,3 olan ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini Mart sonunda %11,3'e yükseltmiştir. Merkez Bankası'nın tedbirleri ve kurlarda izlenen oynaklık azalışıyla, enflasyonda zirve seviyelerinin yılın ikinci yarısında görüldükten sonra aşağı yönlü bir seyrin başlayabileceği tahmin edilmektedir.

Finansal piyasalar ise yurtdışında iyileşen risk iştahı ve yabancı portföy girişleriyle pozitif performans göstermiştir. Döneme 3,52'den başlayan Dolar/TL, dönem içinde 3,94'e yükseldiyse de dönemi 3,63'ten tamamlamıştır. İki yıllık gösterge tahvil faizi %10,63'ten başladığı ilk çeyreği %11,30'dan tamamlamıştır. BIST-100 Endeksi 78.138'de başladığı dönemi %13,8 yükselişle 88.647'den tamamlamıştır. Siyasi belirsizliklerin geride kalması ve ekonomik göstergelerde toparlanma işaretleriyle finansal piyasalardaki pozitif görünümün sürebileceği tahmin edilmektedir.

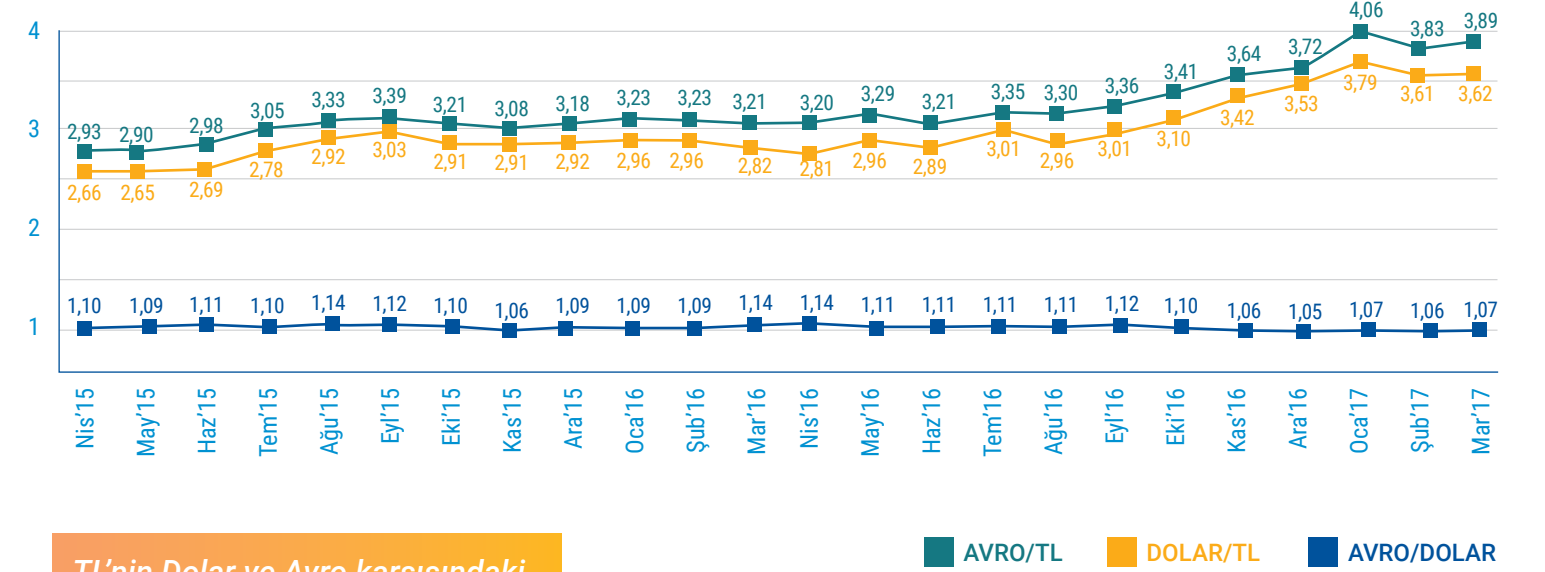
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2013	1.809.713	23.766	823.156	12.480	8,49	1,90
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.337.530	29.885	861.467	11.014	6,10	2,71
2016	2.590.517	32.676	856.791	10.807	2,90	3,02

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

GSYH, bir önceki yıla oranla TL bazında yaklaşık %10'luk bir artış gösterse de Dolar bazında azalmıştır. 2015 yılında %6,10 olan büyüme miktarı geçtiğimiz yıl %2,90'a gerilemiştir.

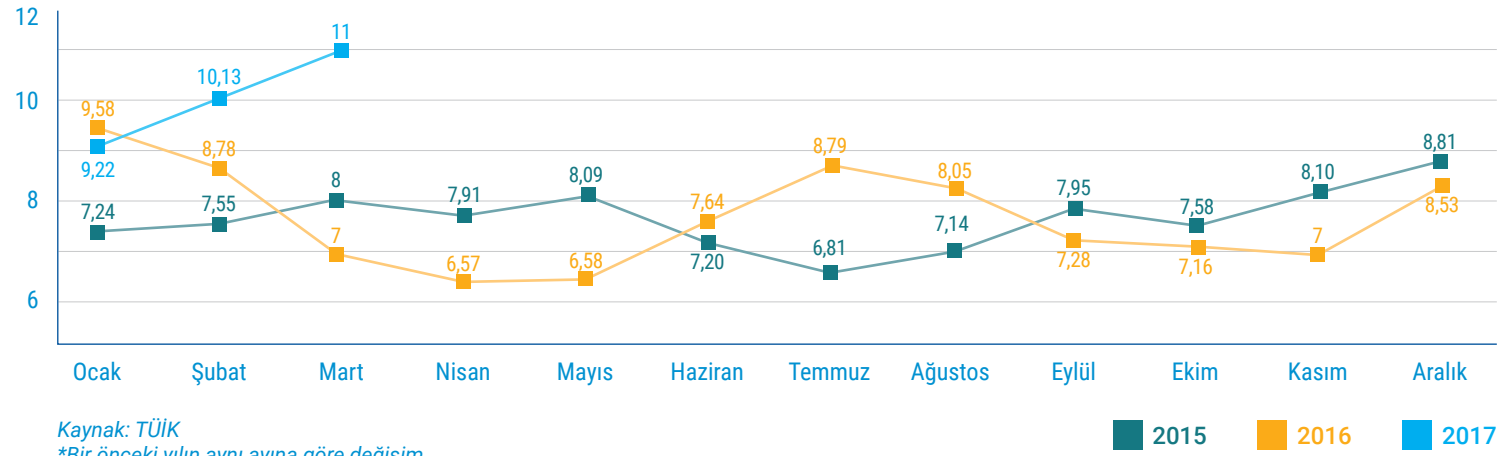
## Döviz Kuru\*



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

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

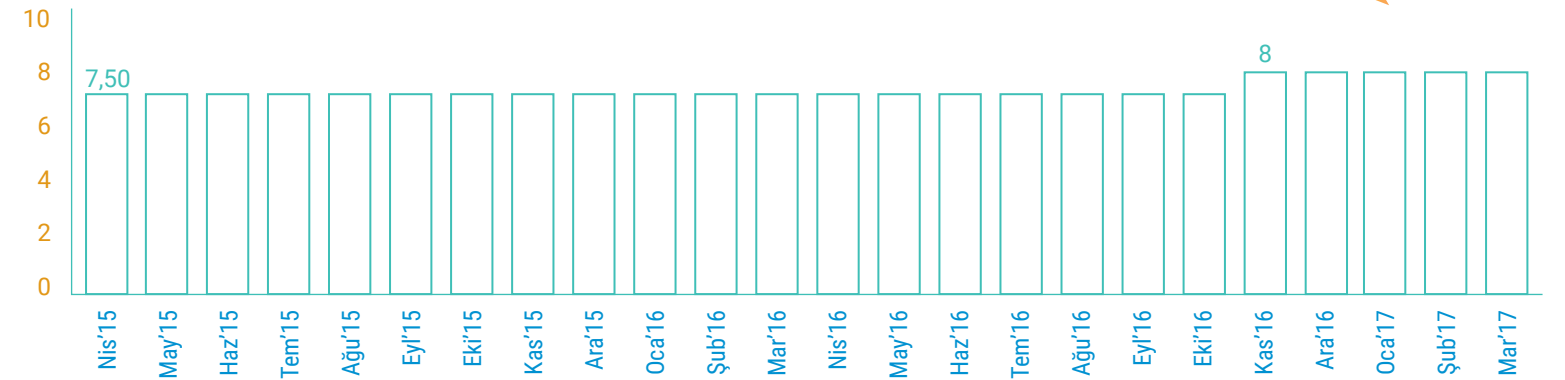
## Yıllık Enflasyon\*



Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Geçtiğimiz yıl Aralık ayı itibari ile yükselişe geçen yıllık enflasyon oranı 2017'nin ilk üç ayında da artış eğilimini sürdürmüştür.

## Politika Faizi

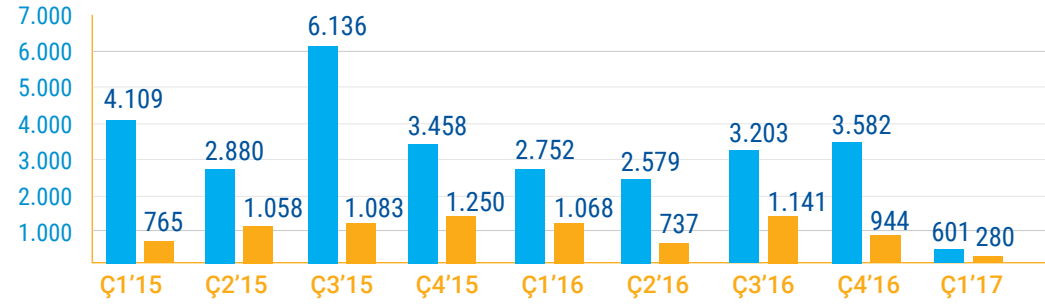


Kaynak: TCMB

2016 Kasım ayından bu yana politika faizi %8'dir.



## Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

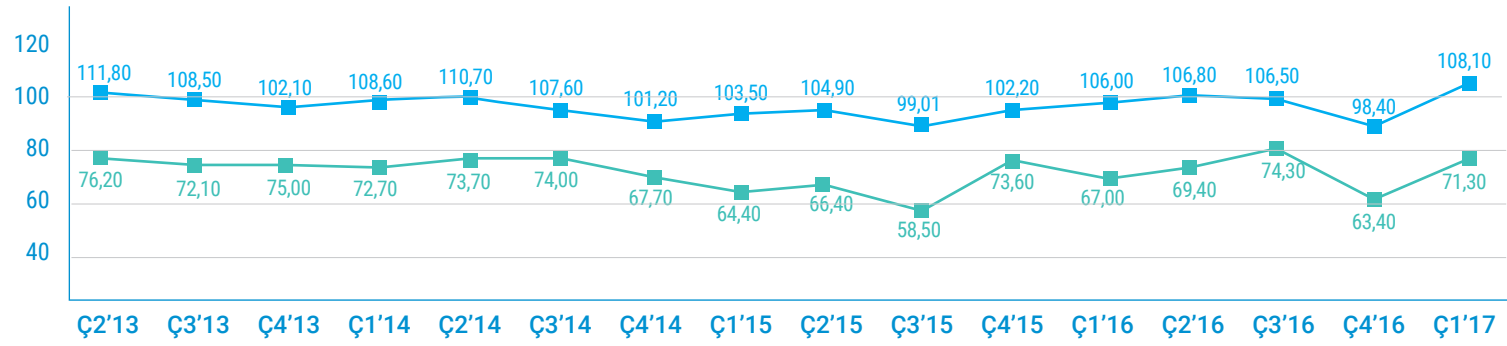


Kaynak: Ekonomi Bakanlığı  
\*Ocak ayı verisidir. Şubat ve Mart henüz açıklanmamıştır.

■ Doğrudan Yatırım Girişi  
■ Yabancılaraya Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yabancı Yatırımların ve Yabancılaraya Gayrimenkul Satış rakamlarında yaşanan düşüş 2016 yılından bu yana devam etmektedir.

## Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

■ Reel Kesim Beklenti Endeksi  
■ Tüketici Güven Endeksi

Beklenti ve Güven Endeksleri'nde geçtiğimiz yıl son çeyrekte yaşanan düşüşün ardından bu yılın ilk çeyreğinde artış yaşanmıştır.

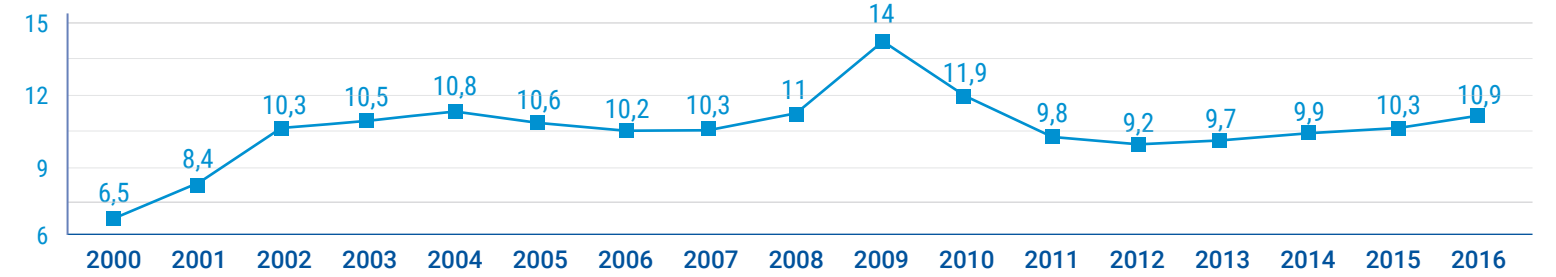
## 15+ Yaş İşsizlik (%)

### Aylık Ortalama

Ay	Şub'16	Mar'16	Nis'16	May'16	Haz'16	Tem'16	Ağu'16	Eyl'16	Eki'16	Kas'16	Ara'16	Oca'17
Ortalama (%)	10,9	10,10	9,30	9,40	10,20	10,70	11,3	11,3	11,8	12,1	12,7	13

Kaynak: TÜİK  
\*İşsizlik verilerinde son 3 ay olan iş arama süresi 15 Mayıs 2015 itibarıyla son 4 hafta olarak revize edilmiştir.

### Yıllık Ortalama



Kaynak: TÜİK

Ocak ayı itibarı ile %13 olan işsizlik oranı, yıllık bazda da bir önceki yıla göre artış göstererek %10,9'a ulaşmıştır.

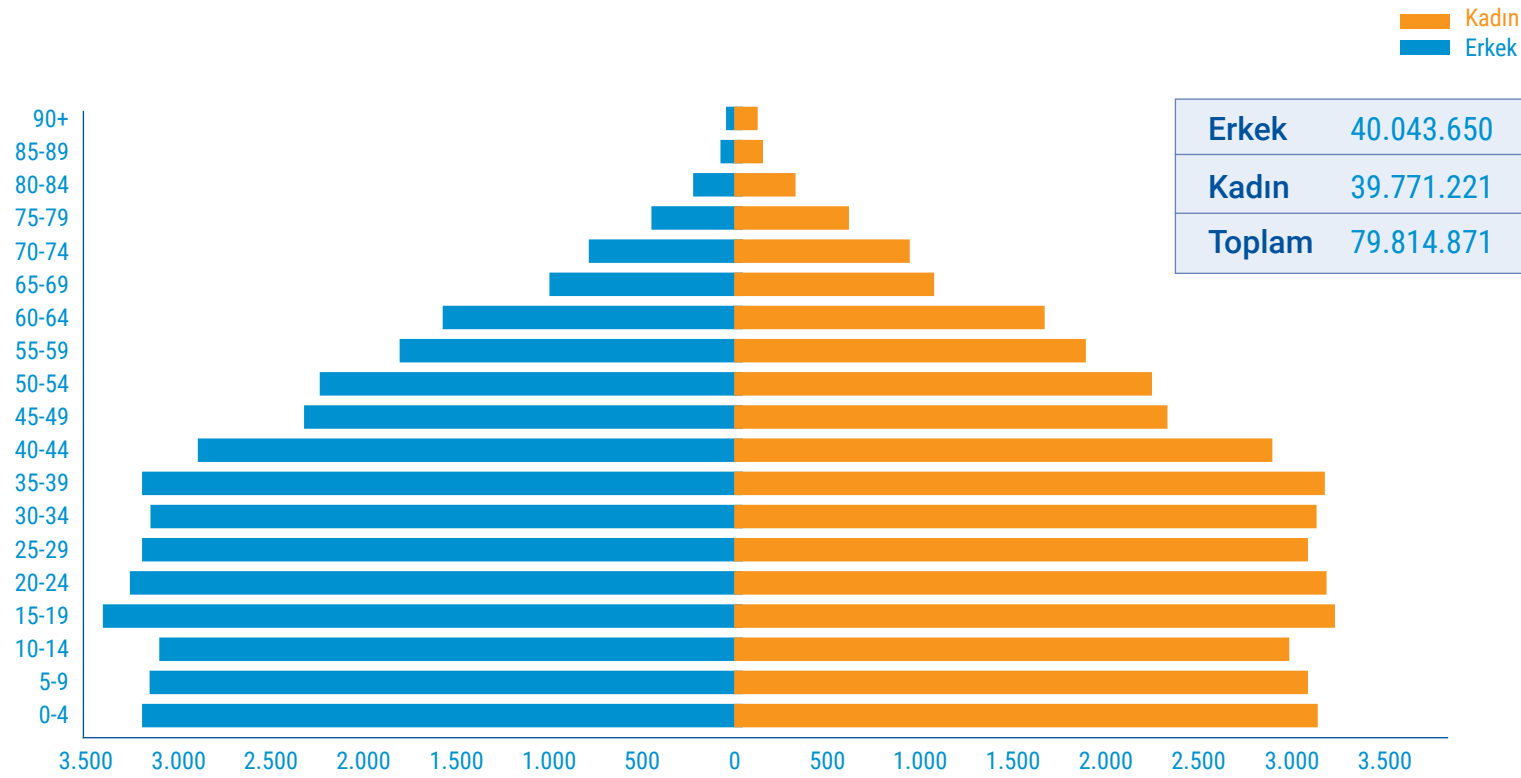
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	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

Kaynak: TÜİK

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

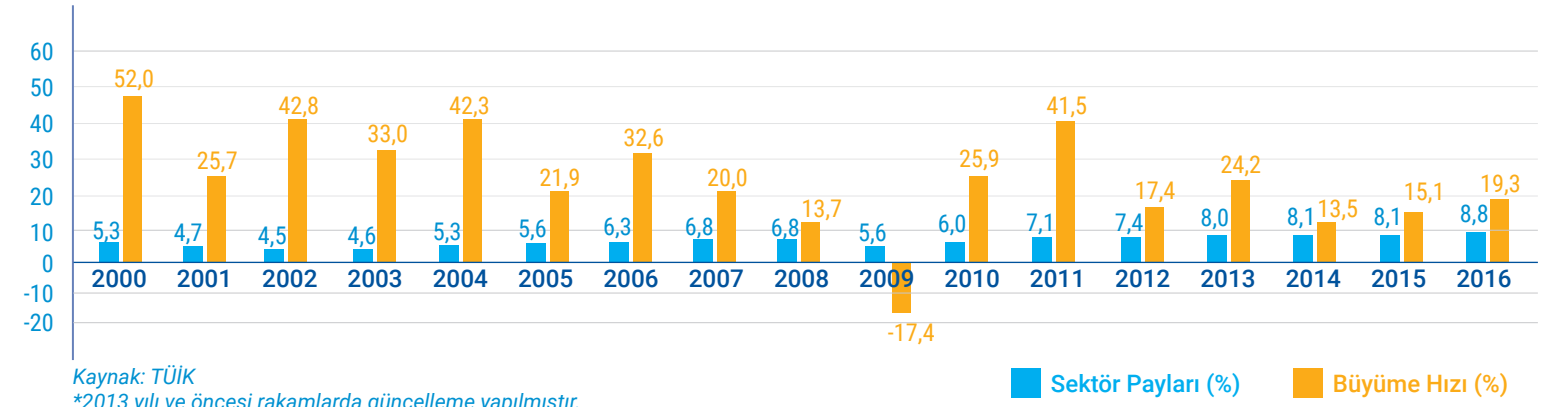
## Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2016



Kaynak: TÜİK

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.

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

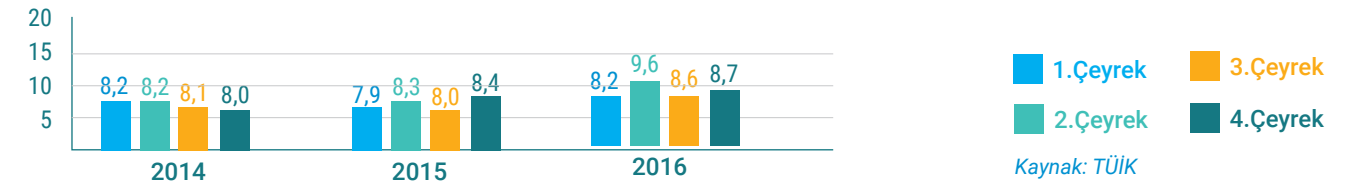


Kaynak: TÜİK

\*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

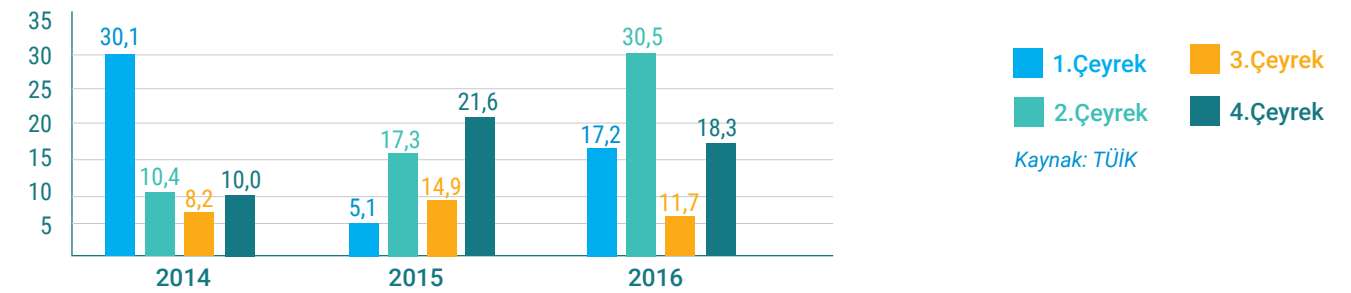
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay %8,8'dir. 2016 son çeyrekte inşaat sektörü büyüme oranı % 18,3 iken, GSYH büyüme oranı %13,7 olmuştur.

## GSYH İçindeki Pay (%)



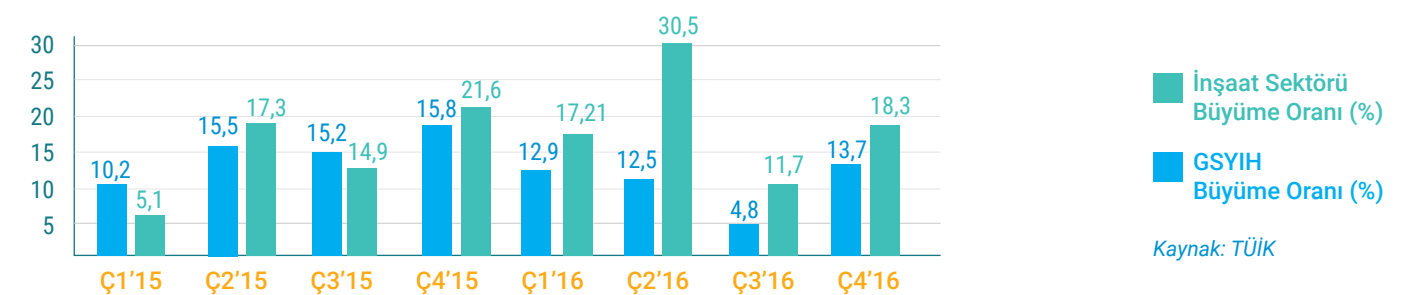
Kaynak: TÜİK

## Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

## İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

# KONUT

## Teşvikler piyasaya hareket kazandı

2017 yılı bir önceki yıldan kalan bazı belirsizliklerle başladı. Geçtiğimiz 3 aylık dönemde nihai tüketiciye verilen teşviklere yenileri eklendi. Bu yeniliklerden bazıları;

Yabancıların konut edinmesi ve vatandaşlık hakkı verilmesine ilişkin düzenlemeler,

150 m<sup>2</sup>'den büyük konutların KDV oranlarının %8'e indirilmesi ile ilgili düzenlemenin 30.09.2017 tarihine kadar uzatılması,

Tapu harcının 30.09.2017'ye kadar geçerli olmak üzere binde 20'den binde 15'e düşürülmesi şeklinde sıralanabilir.

Konut piyasasına olumlu yönde etki eden bu teşvikler, alım satımlarda da bir hareketliliğe yol açtı ve sektör ilk çeyreği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yaklaşık %7'lik bir büyüme ile kapattı. Aynı dönemde, konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşün de olumlu etkisi ile ipotekli konut satışlarında yaklaşık %30'luk bir büyüme gerçekleşti. Rakamlara bakıldığında bu anlamda işlem sayılarında bir yavaşlamadan bahsetmek çok da doğru olmayacaktır. Sektördeki hareketliliğe yol açan talebin özellikle belirli bir segment ve fiyat aralığında olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

Konut piyasasında tapuda gerçekleşen işlem adetlerinden yola çıktığımızda ikinci el satışlardaki piyasanın geçtiğimiz çeyrekte daha hareketli olduğunu söyleyebiliriz. Bu verinin yanına ipotekli satışlardaki artışı da eklediğimizde piyasanın geçtiğimiz çeyrekte kredili ve ikinci el satışlara yoğunlaştığı sonucu çıkıyor. Bu noktada verileri biraz da konut fiyat endeksi verileri ile birlikte incelediğimizde, esas düşünülmesi gereken konunun işlem sayılarından ziyade konut birim fiyat endeksinin artışındaki yavaşlama olması sonucuna ulaşıyoruz. Fiyat endeksi tarafında konuttaki fiyat artışı, giderek azalan bir artış oranına doğru hareket ediyor. Bu da ilerleyen dönemlerde özellikle değer artış kazancını dikkate alınan yatırım amaçlı alımlarda dikkatli olunması gerektiğini gösteriyor. Nitekim fiyat endeksinin bu bağlamda illere göre ayrıştırarak izlediğimizde bazı illerdeki ortalama satış rakamlarındaki artışın negatif bir seyre doğru gittiğini gözlemliyoruz.

Yabancı satışlar anlamında ilk 3 ayda gözle görülür bir iyileşme maalesef ki görülmedi. Geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştığımızda ilk çeyrek için yaklaşık %42'lik bir düşüş gözlemliyoruz. Ancak bu durumun genel konut piyasası içinde rakamsal olarak önemli bir hacim oluşturmadığı, bu anlamda etki seviyesinin de oldukça kısıtlı olduğunu söylemek faydalı olacaktır.

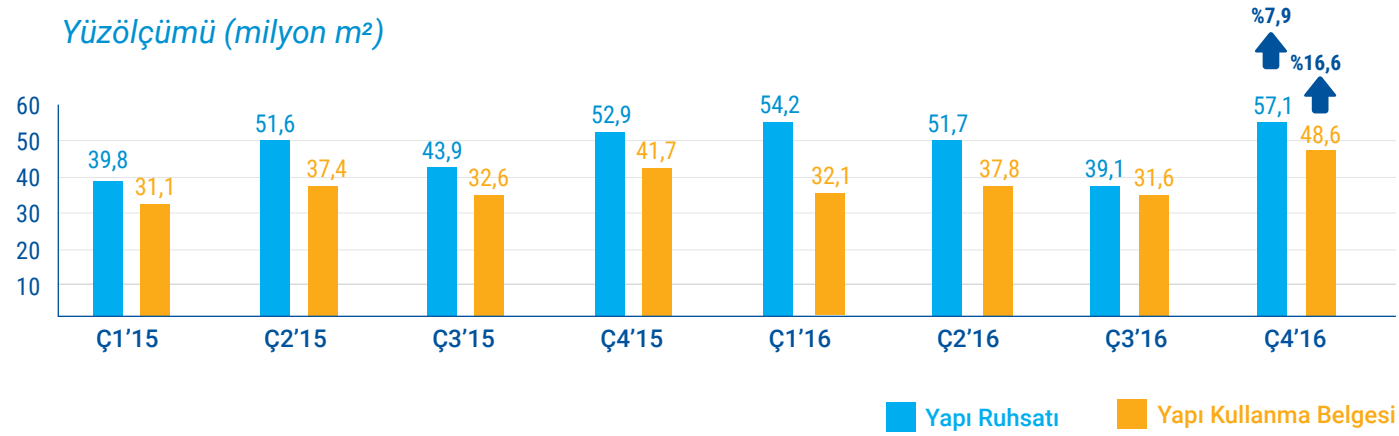
## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.125
2016	750.336
<b>Toplam</b>	<b>23.196.894</b>

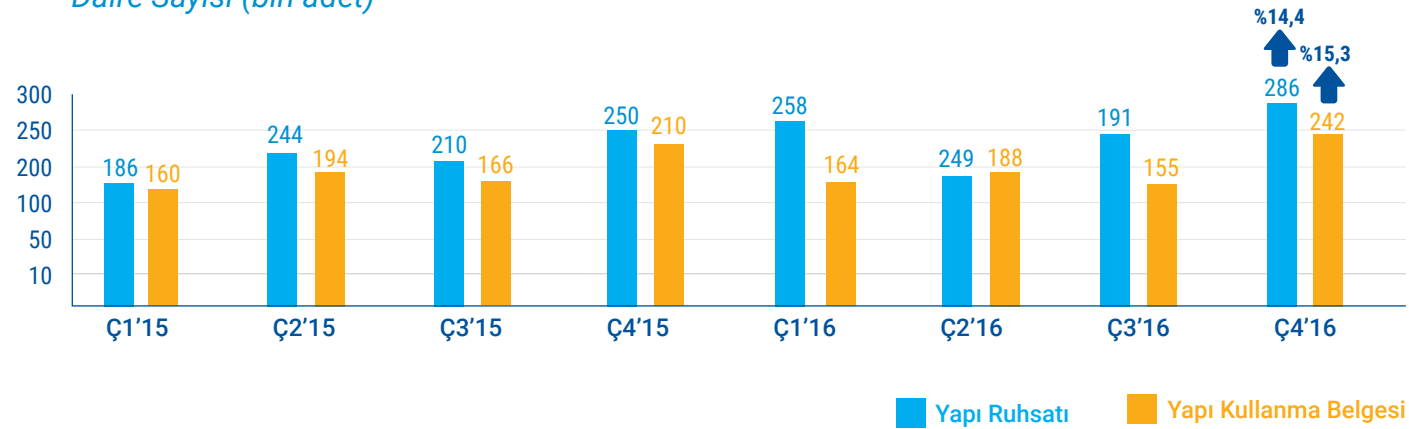
Kaynak: TÜİK  
\*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı  
\*\*2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı

Geçtiğimiz yıl toplam konut stokuna 750.336 yeni konut eklenmiştir. Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü önceki yılın aynı dönemine göre %7,9 artarken, yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü önceki yılın aynı dönemine göre %16,6 artış göstermiştir. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %14,4, yapı izin belgesi miktarı ise %15,3 oranında artmıştır. Yeni konut üretimi ve tamamlanan konutların arzı devam etmektedir.

### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



### Daire Sayısı (bin adet)

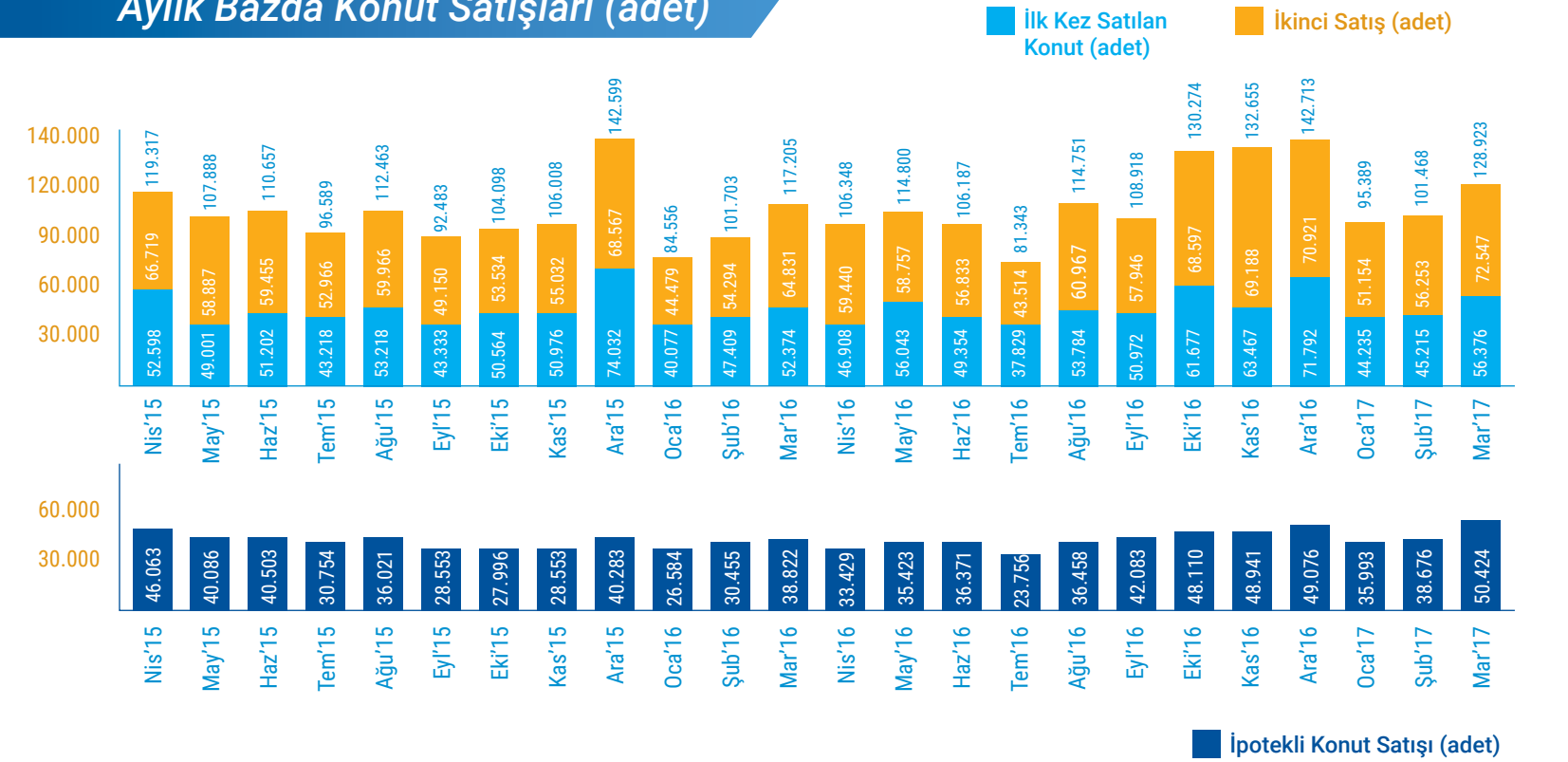


## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	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
<b>2015 Toplam</b>	<b>598.667</b>	<b>690.653</b>	<b>1.289.320</b>	<b>434.388</b>
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
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093

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

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

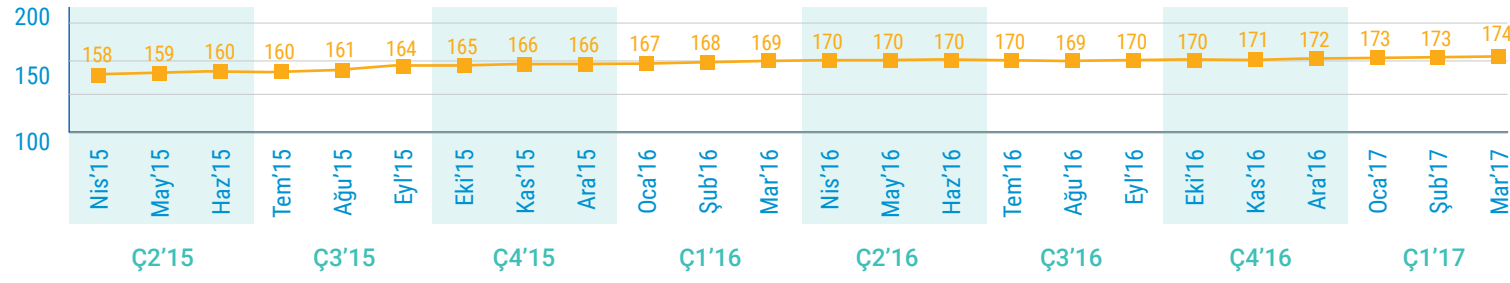


Konut satışları yılın ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %7 oranında artış göstermiştir. İlk el satışlar %4 artarken, ikinci el satışlar %10, ipotekli satışlar ise %30 artmıştır.

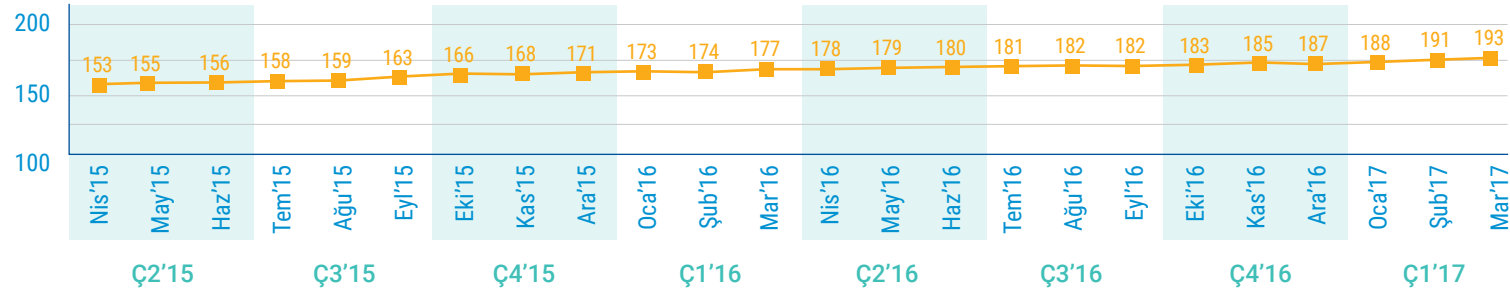


## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

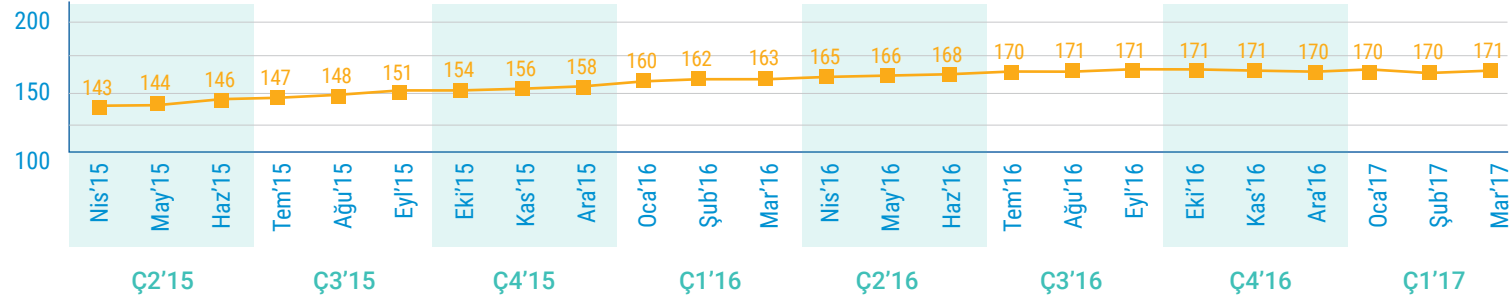
REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



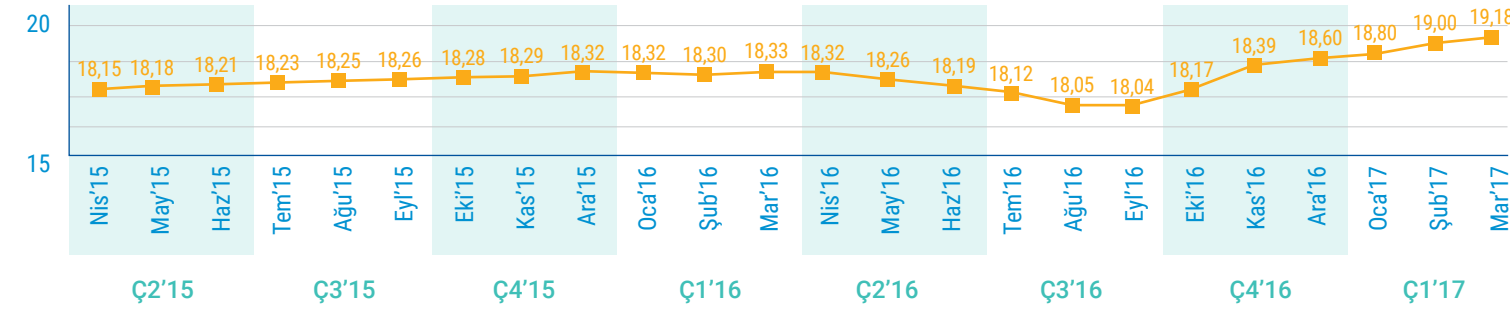
REIDIN 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)



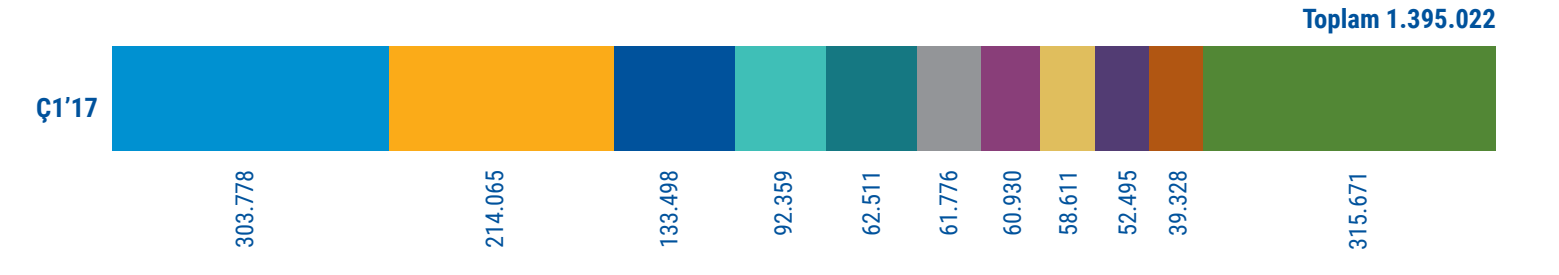
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde yavaş da olsa bir artış trendi başlamıştır. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, Mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,23, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,36 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %73,70 oranında gerçekleşmiştir.

## Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

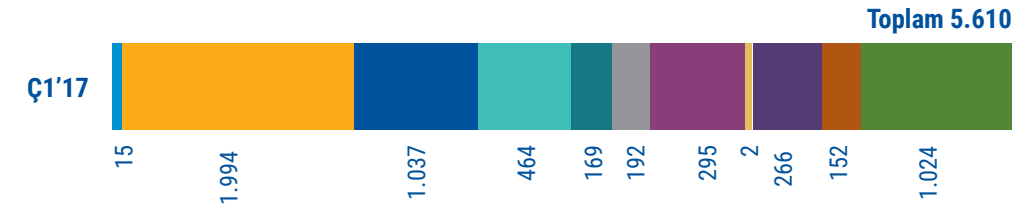
Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (bin m<sup>2</sup>)



Toplam 1.395.022



Toplam Kişi Adedi



Toplam 5.610



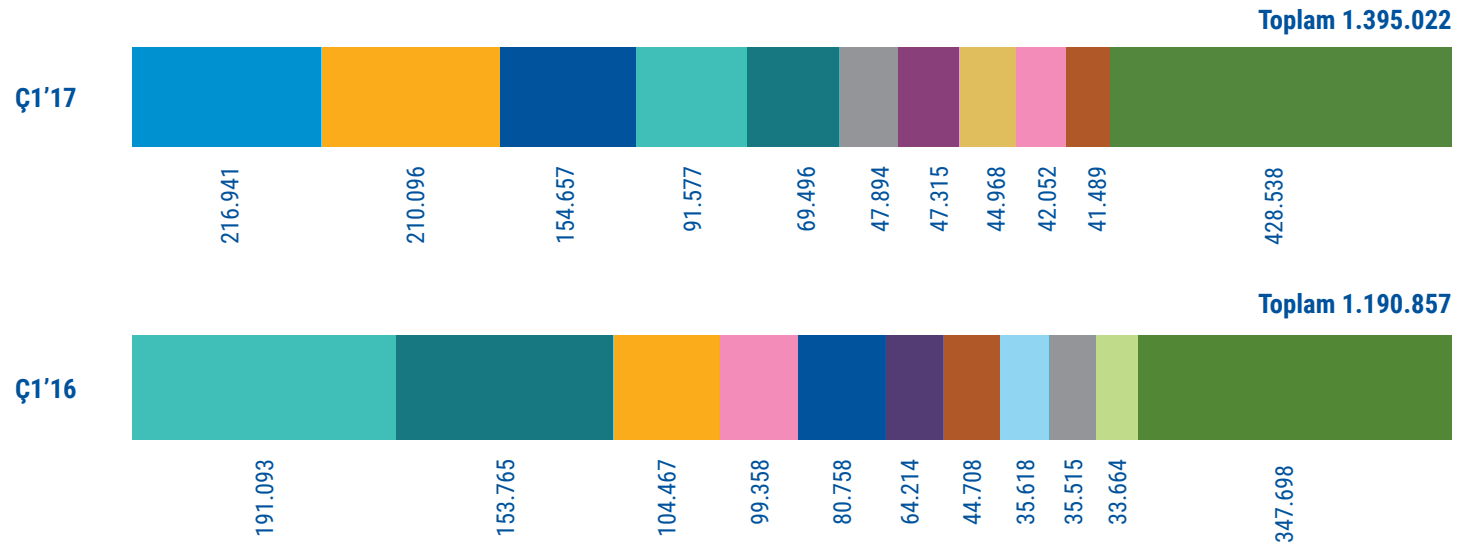
Toplam 6.474

2017'nin ilk 3 ayında, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Adana olmuştur. 2016 yılının ilk çeyreğinde 898 m<sup>2</sup>'lik yatırım alan Adana, 2017'nin aynı döneminde 303,778 m<sup>2</sup> yatırım ile Muğla'nın yerini almıştır.

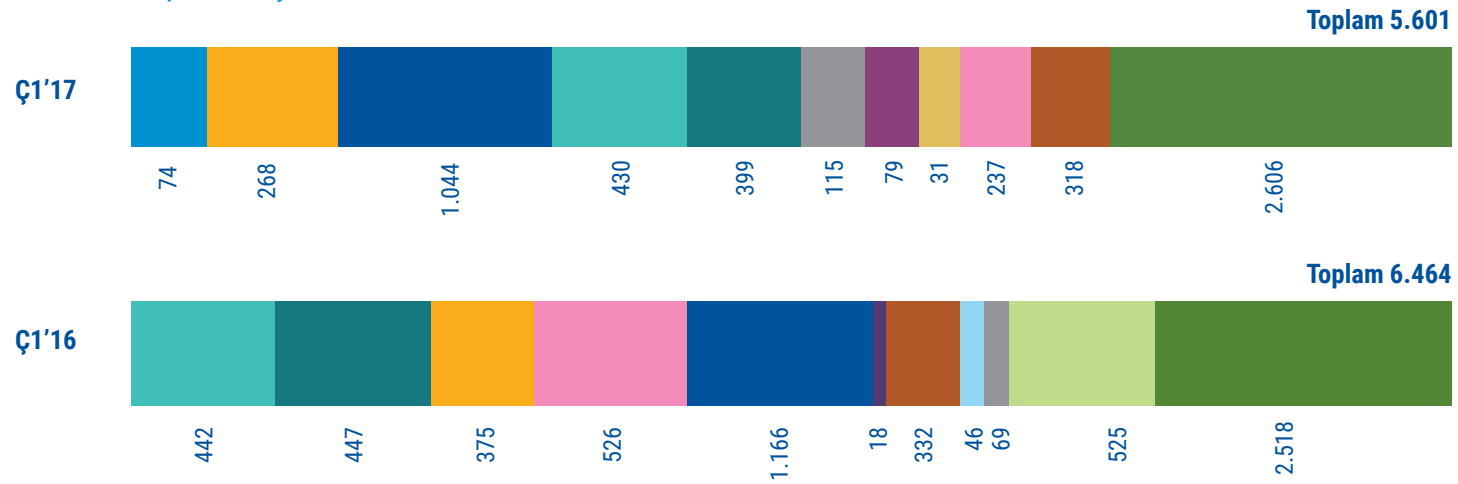


## Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

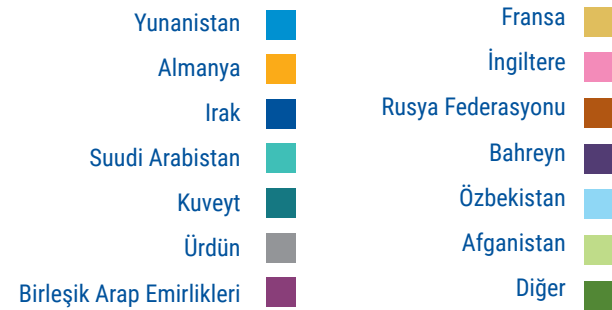
Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (bin m<sup>2</sup>)



Toplam Kişi Adedi



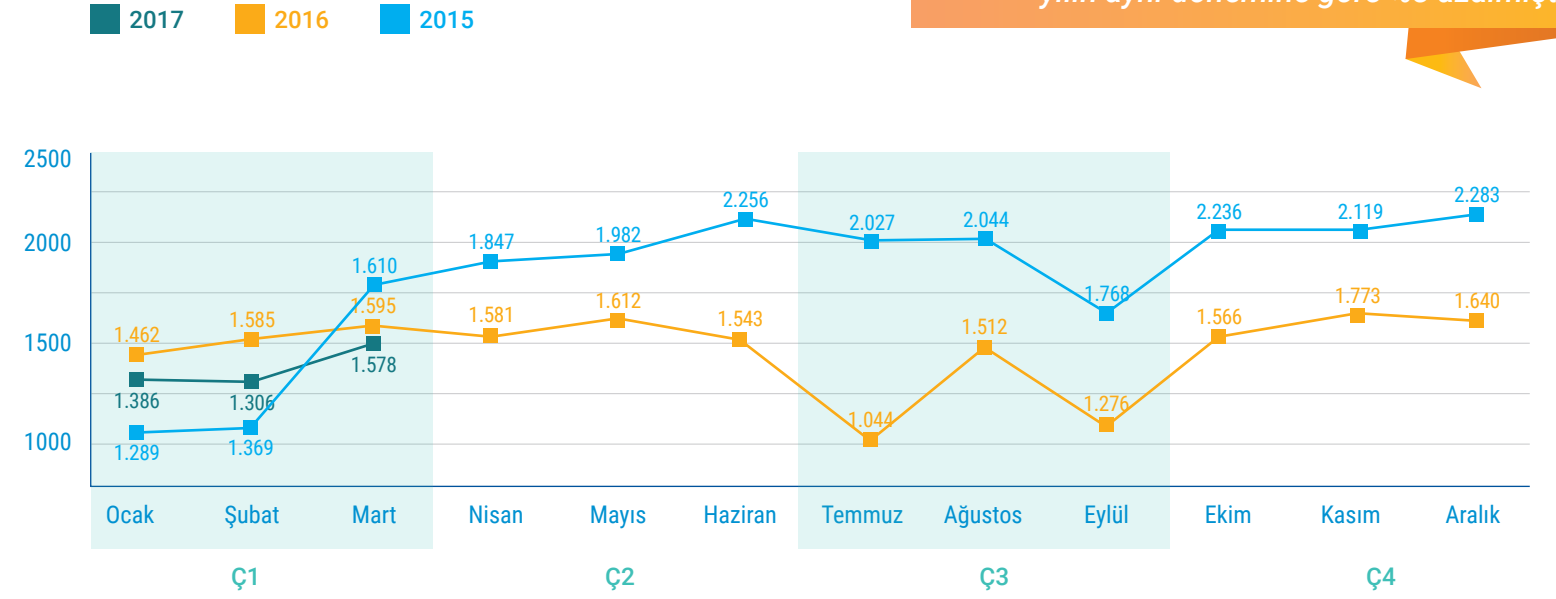
Yabancıların Türkiye'de yaptıkları yatırımlar; alan bazında 2017'nin ilk üç ayında 2016'nın aynı dönemine göre %17,1 artış, işlem sayısında ise %13,4 azalış göstermiştir.



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

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %8 azalmıştır.



Kaynak: TÜİK  
\*Rakamlar yalnız konut cinsinden satışları içermektedir.



## KONUT KREDİLERİ

### *Konut sektörü canlılığını korudu*

Hatırlanacağı üzere, 2016 yılı birçok açıdan anlaşılması ve değerlendirilmesi zorluklarla dolu bir dönem oldu. Gerek dünyada gerek Türkiye’de yaşanan gelişmeler önemli çalkantılara ve sonuçlara neden oldu. 2017 ilk çeyrek dönemi ise 2016 yılındaki bu sürecin devamı niteliğinde yorumlanabilir.

2016 yılının başında yüksek piyasa faizlerinin etkisi ile konut kredileri de yüksek sayılabilecek bir seviyede (aylık %1,13, yıllık bileşik %14,44) yıla başlamıştı. İzleyen aylarda özellikle ilk çeyrekte sonra giderek gerileyen faiz oranları, yılı aylık %0,91 (yılılık bileşik %11,43) seviyesinde kapattı. Faiz oranlarının 2016 yılı ve halen devam etmekte olan seyri ile ilgili hatırdaki kalan en önemli not; özellikle yılın ikinci yarısında, konut piyasasının desteklenmesi amacıyla yönelik olarak, başta kamu bankaları olmak üzere bankalarca verilen faiz desteği olmuştur. Konut üreticileri tarafından düzenlenen kampanyalara verilen bu faiz desteği, konut satışlarında gözlenen artışa önemli ölçüde ivme kazandırmıştır. 2017 yılı ilk çeyreği sonunda ise konut kredisi faiz oranları aylık %0,87 (yılılık bileşik %10,95) seviyelerine kadar inmiştir.

2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 milyar TL’lik yeni kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 milyar TL kredi kullanmıştır (Gerçekleşen 2016 yıl son çeyrek rakamları henüz açıklanmamıştır). Böylece, konut kredisi stokunun 2015 yıl sonundaki 131,5 milyar TL’den 2016 yılı sonunda %15,9 artış ile 152,4 milyar TL’ye, 2017 ilk çeyreğinde ise 160,6 milyar TL’ye ulaşmıştır (2017 yılı 3 aylık büyüme %5,41).

Konut fiyat seviyesindeki artışın devam etmesi, faiz oranlarındaki aşağı yönlü değişim ve özellikle kamu bankalarının verdiği faiz desteği gibi piyasa değişkenleri, hep birlikte, konut sektörünün canlı kalmasını sağlamış ve sorunlu kredi oranlarının çok az da olsa azalarak %0,5’lik bir seviyede kalmasına katkıda bulunmuştur. Üç büyük ilin toplam konut kredisi stoğundan aldığı payda ise önemli bir değişiklik olmamış ve toplam içinde paylara göre sıralama; İstanbul %33,2, Ankara %12 ve İzmir %7,2 şeklinde gerçekleşmiştir.

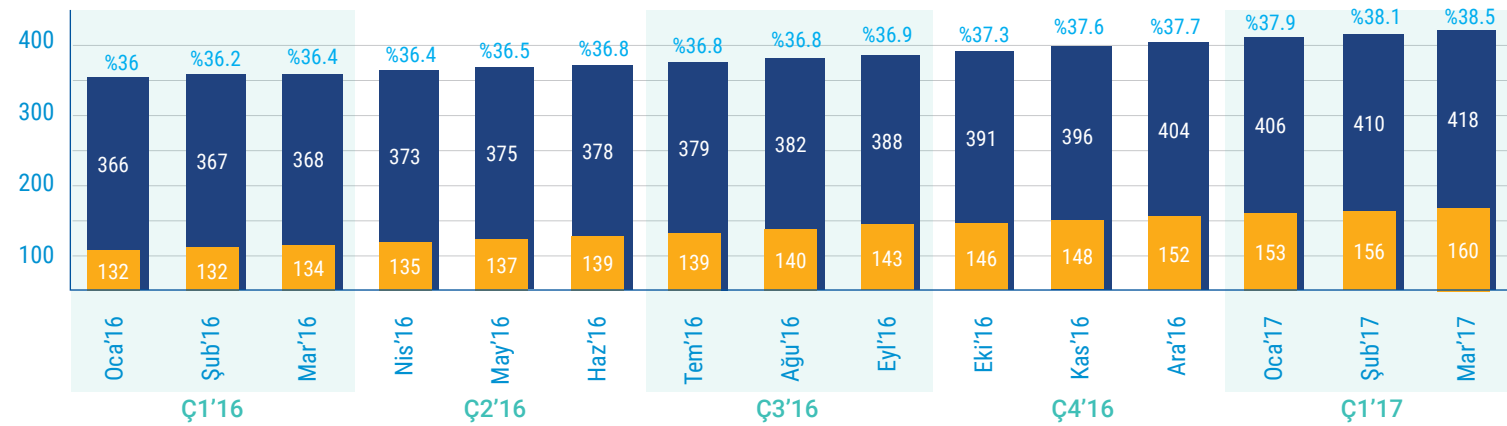
## Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	7.243	7.802	10.488	10.991	12.983	12.478	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	85.602	82.919	107.247	107.664	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179
Konut ortalama kredi tutarı bin TL/adet)	85	94	98	102	97	110	112	112	115	115	115

Kaynak: TBB

Geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreğinde kullanılan yeni konut kredisi bir önceki yılın aynı dönemine göre %18 artarak, 13,2 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ortalama kredi tutarı söz konusu yılın ikinci çeyreğine göre azalsa da önceki yılın aynı dönemine göre artarak 115.000 TL olmuştur.

## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması\*



Kaynak: TCMB

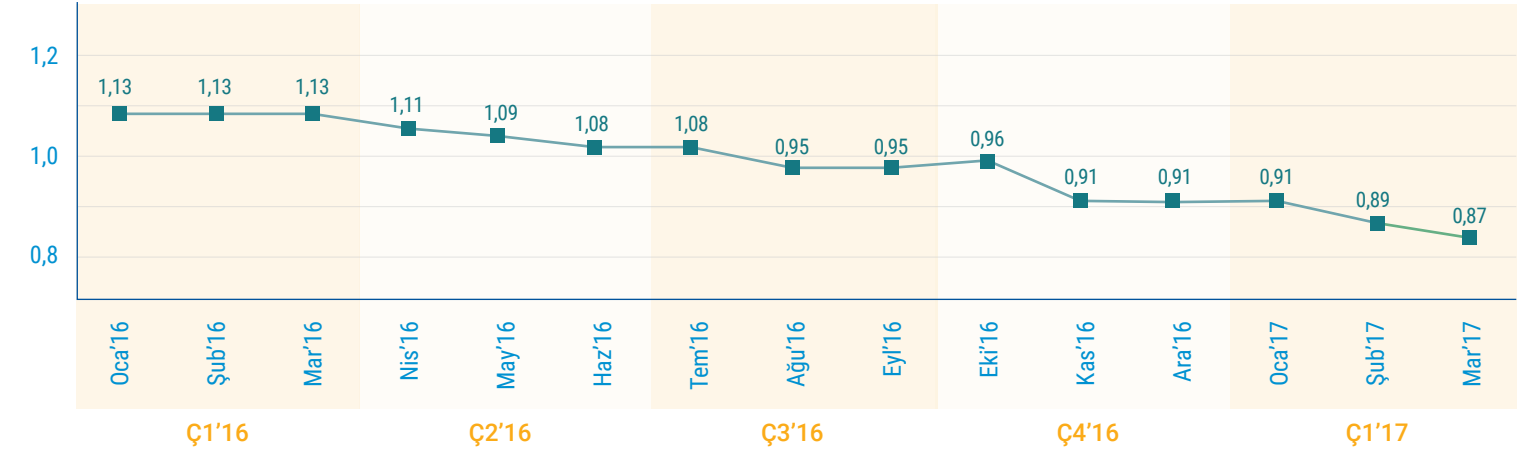
\*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

■ Toplam Bireysel Krediler (Milyar TL) ■ Konut Kredileri (Milyar TL) ■ Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

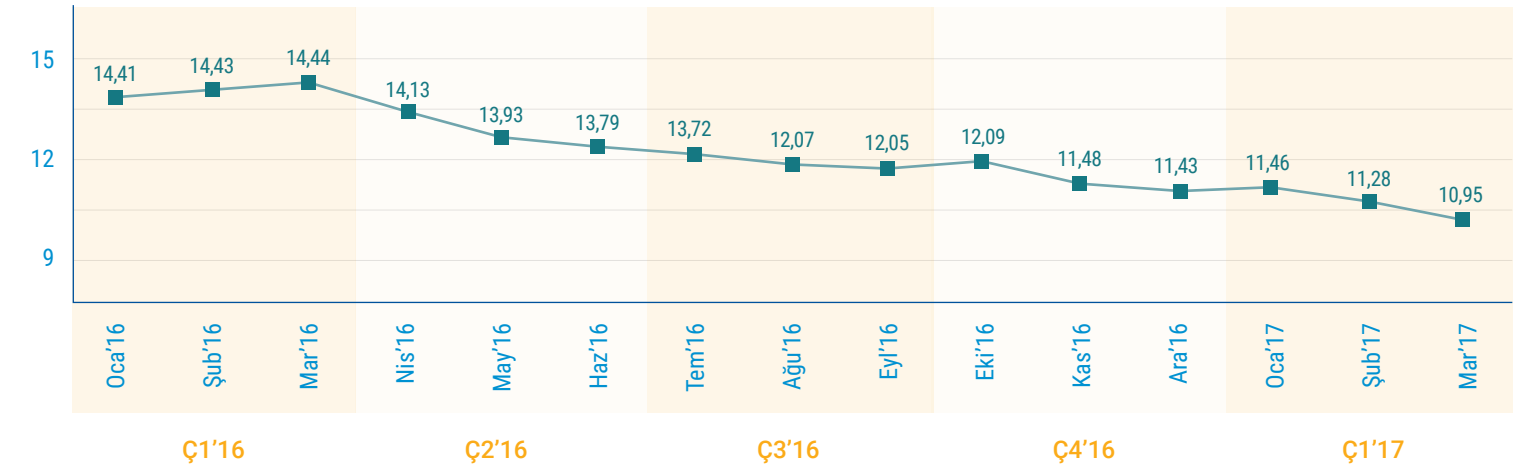
Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı hem bir önceki yılın aynı dönemine hem de önceki çeyreğe göre artarak %38,5 olmuştur.

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

### Aylık Faiz



### Bileşik Faiz



Kaynak: TCMB

Faiz oranlarındaki düşüş geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden bu yana devam etmektedir. Bu yılın Mart ayı itibari ile aylık faiz %0,87, bileşik faiz ise %10,95 seviyesine inmiştir.



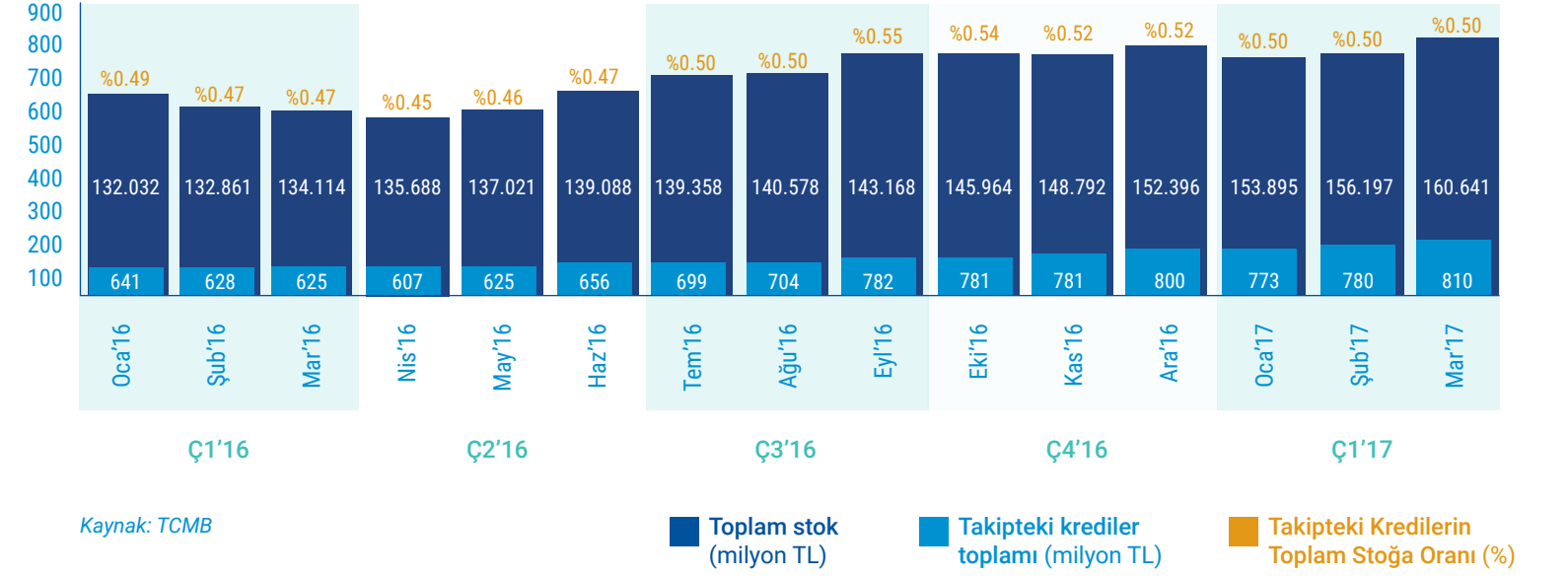
## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	<b>52</b>	<b>%100</b>	<b>175.900</b>
<b>Toplam Mevduat Bankaları</b>	<b>34</b>	<b>%93</b>	<b>164.228</b>
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%35	61.821
<i>Yerli Özel Mevduat Bankaları</i>	9	%30	52.798
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	21	%28	49.610
<b>Kalkınma ve Yatırım Bankaları</b>	13	%0	2
<b>Katılım Bankaları</b>	5	%7	11.670

Kaynak: BDDK  
\*En son açıklanan veriler Aralık 2016 (4Ç'16) tarihli BDDK verileridir.

Toplam bankacılık sektörü içerisinde Yerli Özel ve Yabancı Mevduat Bankaları'nın sayısı artmış, toplam konut kredisi hacmi ise 2016 yıl sonu itibariyle 175 milyar TL'yi aşmıştır.

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler



Takipteki kredilerin miktarı artış gösterse de, toplam konut kredileri içindeki payı geçtiğimiz yıla göre azalmış, yılın ilk üç ayında da sabit kalmıştır.

## Kurdaki hareketlilik kira değerlerini olumsuz etkiledi

2017'nin ilk çeyreğinde ofis pazarı, son zamanlarda yaşanan döviz kurundaki hareketlilik ve inşaatı tamamlanan projelerdeki boşluk oranlarının artmaya devam etmesiyle, dolar bazlı kiralarda düşüş deneyimlemeye devam etmiştir. Kiralama işlem hacmi açısından, bir önceki çeyreğe kıyasla anlamlı bir değişim olmamış, geçen senenin aynı dönemine kıyasla %10 oranında düşüş olduğu saptanmıştır. İşlemlerin geçen döneme göre neredeyse sabit seyretmesinin ve bir önceki seneye kıyasla düşmesinin ana nedeni Nisan ayındaki referandum öncesi belirsiz durum ve son yıllarda çokça karşılaşılan sahibince kullanılan ofislerin artık azalması olarak ortaya çıkmıştır.

2017 yılının ilk çeyreğinde, çoğunluğunu yeni kiralama işlemlerinin oluşturduğu, toplamda 56.500 m<sup>2</sup> kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Kiralama işlemlerinin %25'ini kontrat yenilemeler, %2'sini ise sahibince kullanılan ofisler oluşturmuştur. Yeni kiralama işlemleri, bu yılın ilk çeyreğinde, 2016'nın son çeyreğinden anlamlı olarak

daha fazla olmasının nedenleri, düşen kira seviyeleri ve büyük şirketlerin farklı bölgelerde yer alan operasyonel birimlerini tek bir çatı altında toplamaya başlamış olmalarıdır.

1. Çeyrek'te genel boşluk oranı, 2016'nın son çeyreği ile yaklaşık olarak aynı seviyelerde seyredip, %21 olarak ortaya çıkmıştır. İstanbul'da, boş alanların %60'ının Avrupa yakasında olduğu görülmüştür.

Ofis piyasasına genel olarak yerli yatırımcılar hakim olsa da, Temmuz 2016 darbe girişiminden sonra başlayan ve devam eden ekonomik baskılar ve Nisan 2017 referandumu öncesi belirsiz hava nedeniyle, yatırımcılar temkinli hareket etmişlerdir.

Gelecek 12 ayda Dolar üzerindeki baskıların devam edeceği bu nedenle kira seviyelerinin düşmeyi sürdüreceği öngörüsüyle, ofis piyasasındaki boş alan seviyelerinde keskin değişimler beklenmemektedir.

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'16			Ç3'16			Ç4'16			Ç1'17		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)
Levent-Etiler	757	14,6	44	757	17,7	42	757	17,6	41	782	19,8	41
Maslak	813	21,5	28	813	21,6	30	838	23,3	28	838	22,9	28
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu Gayrettepe Esentepe Mecidiyeköy Şişli)	361	13,9	32	361	14,9	29	405	25,1	27	438	26,1	25
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ Bomonti Piyalepaşa)	139	10,5	20	139	13	20	139	13,2	20	139	13	20
Kağıthane	191	44,2	22	191	40,8	18	253	52,7	16	253	45,1	16
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler Barbaros - Maçka Teşvikiye)	102	13	24	102	12	22	102	12,5	22	102	18,6	22
Batı İstanbul (Güneşli- Yenibosna Bakırköy-İkitelli)	724	11,3	15	724	10,9	15	806	20	14	806	6,4	13

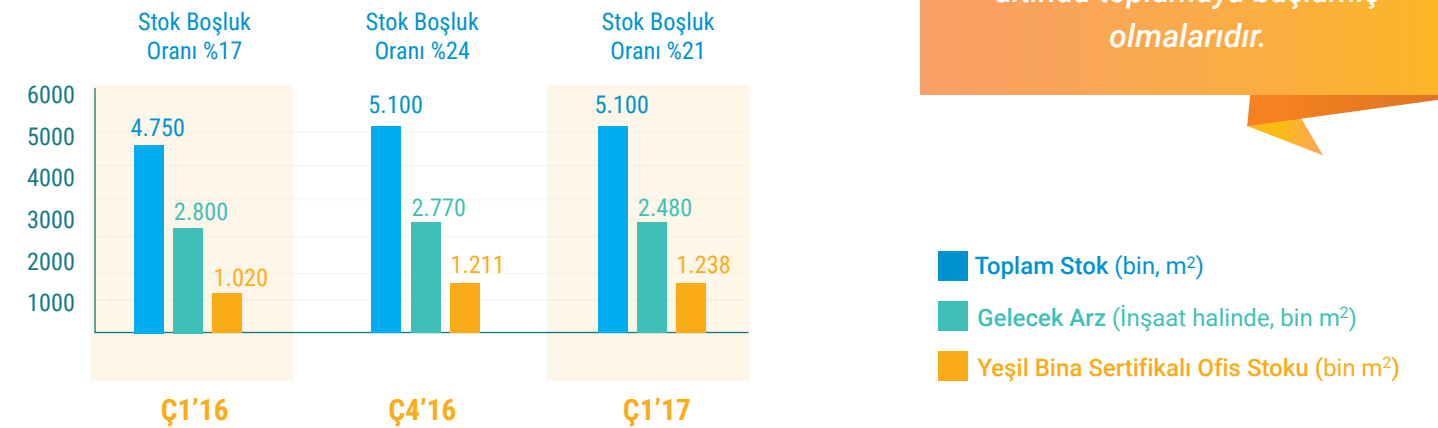
Boşluk oranları, ilk çeyrekte 2016'nın son çeyreği ile yaklaşık olarak aynı seviyede seyretmiştir. Boş alanların %60'ının Avrupa Yakası'nda olduğu görülmüştür. Kiralama işlem hacminde geçen yılın aynı dönemine oranla %10'luk düşüş yaşanmıştır.

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç2'16			Ç3'16			Ç4'16			Ç1'17		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/ m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	121	5,3	18	121	6,1	17	121	6,1	17	121	5,6	17
Ümraniye	569	11,4	23	633	20,6	22	646	22,3	21	706	20,1	21
Altunizade	60	0	23	59	0	23	59	2,2	23	59	1	23
Kozyatağı (İçerenköy Göztepe- Ataşehir)	403	32,3	27	403	31,5	27	463	43	26	455	35	25
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe Kartal - Pendik)	424	16,8	17	424	18,1	15	439	22	12	437	23,6	13

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

Kiralama	Ç1'16	Ç4'16	Ç1'17
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	63	54	56,5
[Prime] Birincil Kira (Dolar/m <sup>2</sup> /ay)	45	41	41
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	7,15	7,15



Yılın ilk çeyreğinde, çoğunluğunu yeni kiralama işlemlerinin oluşturduğu, toplamda 56.500 m<sup>2</sup> kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Yeni kiralama işlemlerinin, bir önceki çeyreğe göre daha fazla olmasının nedenleri, düşen kira seviyeleri ve büyük şirketlerin operasyonel birimlerini tek çatı altında toplamaya başlamış olmalarıdır.

■ Toplam Stok (bin, m<sup>2</sup>)  
■ Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m<sup>2</sup>)  
■ Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin m<sup>2</sup>)





AVM

## *Kiralanabilir alan stoku arttı, fonksiyonunu kaybeden AVM sayısı azaldı*

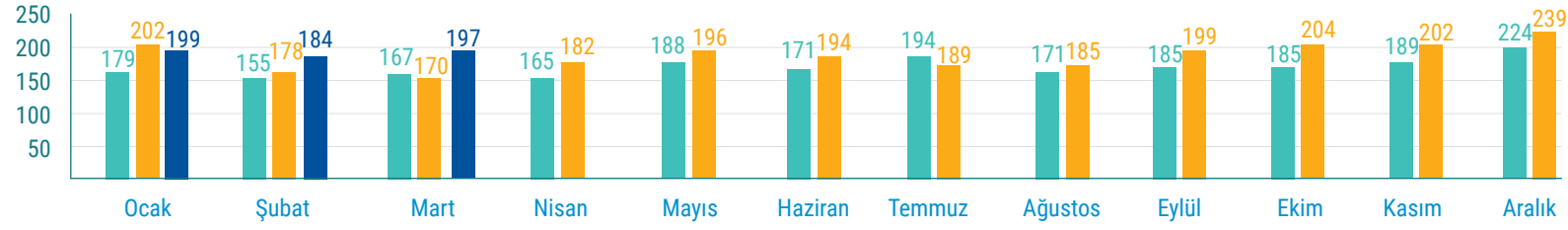
2017 1. Çeyrek itibarı ile Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 390'a ulaşmıştır. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 122 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara ve 22 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralabilir alan stoku yaklaşık %5'lik bir artış ile 11 milyon 600.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan ise 145 m<sup>2</sup>'dir. Perakende Ciro Endeksi 197, Ziyaretçi Endeksi ise 103'tür. Bir önceki yıla kıyasla 2016 yılında fonksiyonunu kaybeden AVM miktarı kiralabilir alan açısından yaklaşık yarı yarıya azalmıştır. Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %87'sini kiralabilir alan büyüklüğü 20.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde olan büyük ölçekli

AVM'ler oluşturmaktadır. Proje aşamasında 54 AVM bulunmaktadır. Bunların 29 tanesi İstanbul'da yer almaktadır.

2016 yılı yalnızca gayrimenkul sektörü değil, birçok sektör için zorluklarla dolu bir yıl olmuştur. Ancak devletin ve özel sektörün teşvikleri sayesinde, konut satışlarında ve gayrimenkul yatırımlarında rakamlar beklenden iyi olmuştur. Devlet ve özel sektör, piyasayı hareketlendirmek amacıyla bir takım önemli düzenlemeler gerçekleştirmiştir. Tüm bu gelişmeler göstermektedir ki birlik ve beraberliğimizi devam ettirdiğimiz müddetçe tüm zorlukların üstesinden gelmemiz mümkün olacaktır.



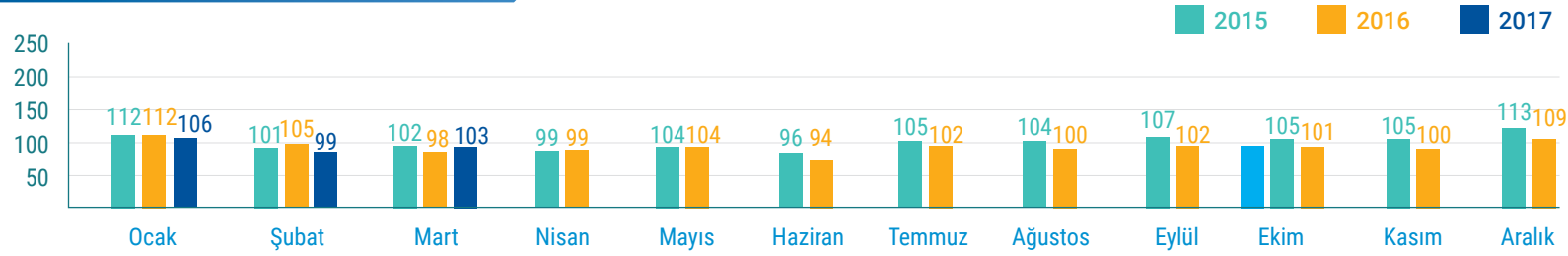
## Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Kaynak: AYD

Ciro Endeksi 2017 Mart ayında önceki aya göre %7'lik artışla 197 puana, ilk çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %5,5 artış göstererek 193 puana ulaşmıştır.

## Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaretçi Endeksi'nde 2017 Mart ayında önceki yılın aynı ayına göre %5,1'lik artış yaşanırken, ilk çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemine oranla %2,8'lik düşüş ile 102 puana gerilemiştir.

## Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

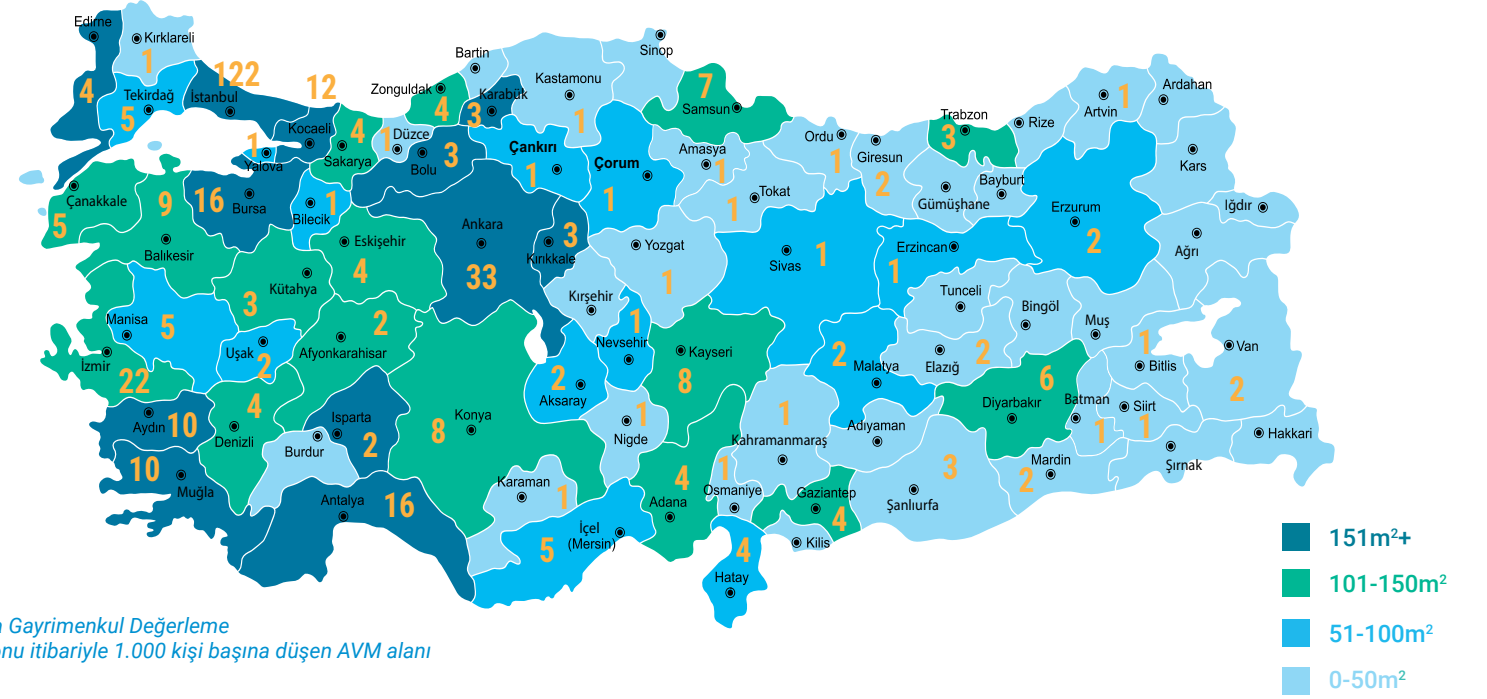
2016	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m <sup>2</sup> Dağılımı	Yüzde (%)
İstanbul	34.433	5-10 bin	%3
Ankara	74.037	10-20 bin	%9
Diğer	49.463	20 bin ve üzeri	%87
<b>Toplam</b>	<b>157.833</b>		

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme  
AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

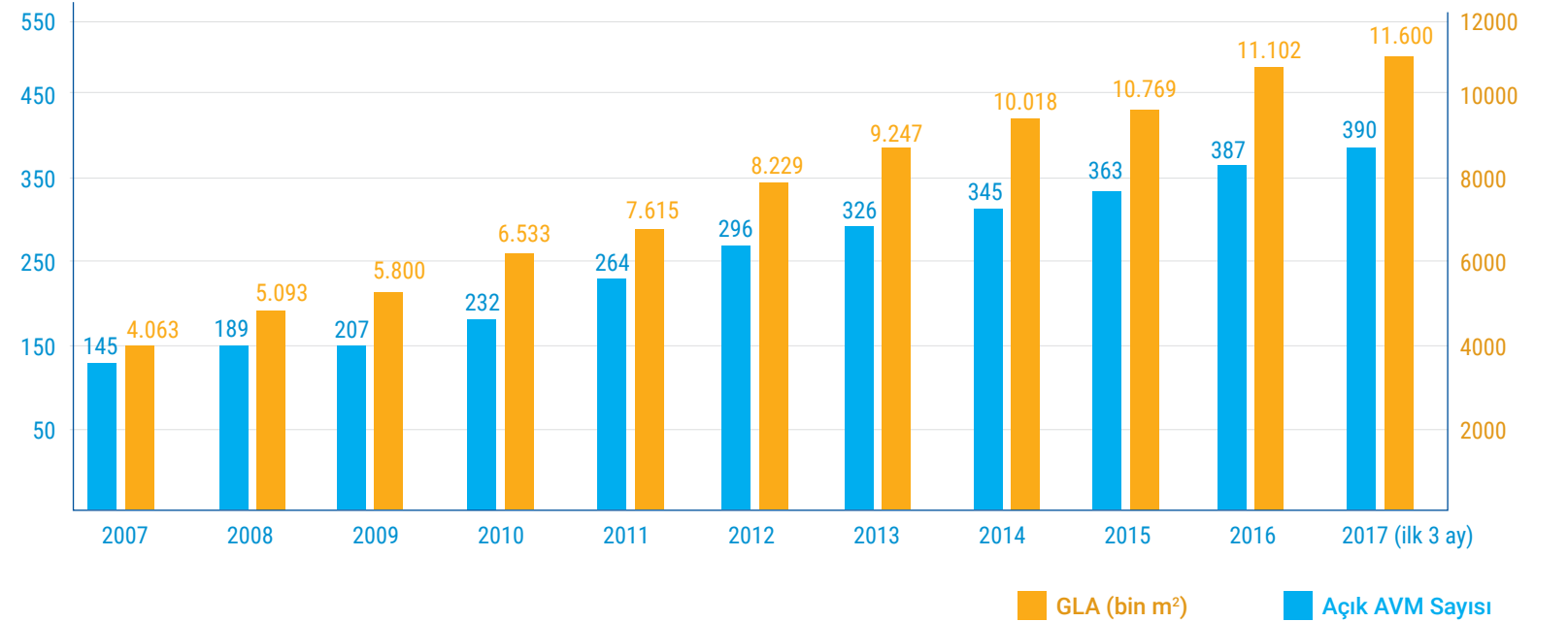
Geçtiğimiz yıl fonksiyonunu kaybetmiş kiralanabilir alan büyüklüğünde bir önceki yıla oranla yaklaşık %50'lik azalma yaşanmıştır. Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %87'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır.

## Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)\*



Yıllara Göre Açılan AVM ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)



Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 390'a, toplam kiralanabilir alan stoku ise yaklaşık %5'lik artış ile 11 milyon 600.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 145 m<sup>2</sup>'dir.



## TURİZM VE OTEL

### *2016 yılında turizm sert bir düşüş yaşadı*

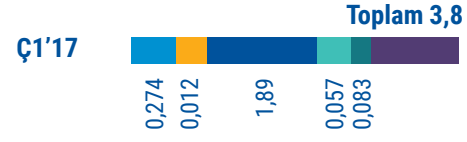
Türkiye ve İstanbul 2015 yılında önemli destinasyonlar içinde ilk 5'te yer almış olmasına rağmen 2016 yılında turizm açısından sert bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüşün sebepleri Rusya ile kötüye giden ilişkiler başta olmak üzere ülkede yaşanan terör olayları, 15 Temmuz'da gerçekleşen darbe girişimi, devam eden Suriye savaşı ve mülteci krizi, ülkede ilan edilmiş ve halen daha sürmekte olan olağanüstü hal durumu ve Avrupa Birliği ile ilişkilerin zayıflaması olarak sayılabilir. Bunlara ek olarak ülkedeki huzursuz hal sebebiyle yabancı ülkelere vatandaşlarına yapılan seyahat uyarıları da Türkiye turizmini negatif etkileyen faktörlerden olmuştur. 2013 yılında Gezi Parkı

olayları da özellikle İstanbul'da olmak üzere Türkiye'de turizm sektöründe yavaşlamalara sebep olmuş fakat ülkedeki iç huzurun kısa sürede sağlanması ile beraber bir yıl içerisinde toparlanmıştır.

Türkiye çok çeşitli ve zengin turizm kaynaklarına sahip bir ülke ve turizm destinasyonudur. Bu sebepten dolayı yukarıda belirtilen yavaşlama sebepleri ortadan kalktığında, olağan üstü hal ve yabancı ülkelere vatandaşlarına yapılan seyahat uyarıları sona erdiğinde Turizm sektörünün eski performansını yakalamasının çok uzun sürmeyeceği öngörülmektedir.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2017 Ocak-Şubat aylarında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı ziyaretçi sayısı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %8 azalarak 2,2 milyon kişi olmuştur. Gelen turistlerin %68'i İstanbul'u ziyaret etmiştir.

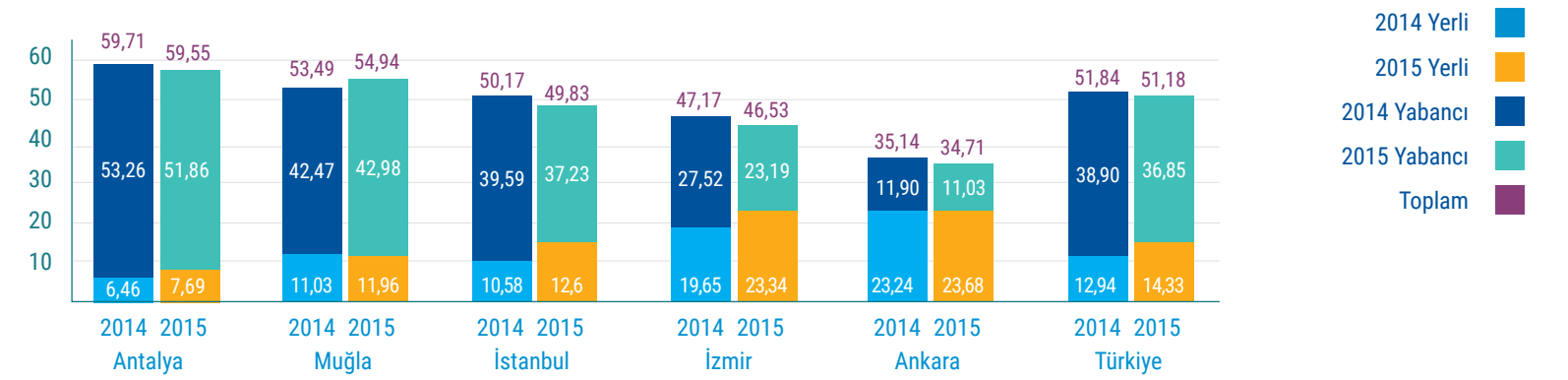
### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2015

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	734	186.245	155	39.084
Muğla	393	49.901	110	14.780
İstanbul*	525	50.923	191	20.861
İzmir*	186	17.519	41	6.088
Ankara*	174	13.066	27	2.970
Türkiye	3.309	404.462	1.125	146.162

Geçtiğimiz yıl itibari ile işletme belgeli tesis sayıları İstanbul'da %7, İzmir'de %8 ve Ankara'da %6 artış gösterirken, İstanbul ve İzmir'de yatırım belgeli tesis sayısı azalmıştır.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
\* İle işaretli olan iller için belirtilen rakamlar 2016 rakamları olup, diğer iller ve Türkiye geneli verileri henüz açıklanmamıştır

## Otel Doluluk Oranı (%)\*



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

2014 ve 2015 yıllarında otel doluluk oranları hemen hemen aynı seviyede seyretmiştir. Türkiye genelinde doluluk oranı %51'dir.

## Toplam Turist & Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	4.140.524	877
Ç2'14	9.926.316	759
Ç3'14	14.664.611	712
Ç4'14	7.118.835	867
2014	35.850.286	775

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633

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

Geçtiğimiz yıl yabancı turist sayısında yaklaşık %25 azalma yaşanmasına rağmen, kişi başı harcamada %7 oranında azalma olmuştur. Geçtiğimiz yıl son çeyrekte kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş ile 714 Dolar olmuştur.



## *Verimli ve kaliteli depo talebi artıyor*

Lojistik gayrimenkul sektöründe 2016 yılında yaşanan durgunluğun, 2016 yılı sonunda toplam kiralama işlemlerinin bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %50 oranında düşmesine neden olduğu görülmüştür. 2017 ilk çeyrek itibariyle ise hareketli bir pazarla beraber, kullanıcı talebi tarafında bir miktar artış ve kiralama süreçlerinde daha kararlı bir yaklaşım gözlemlenmiştir.

1. Çeyrek'te gerçekleşen 290.000 m<sup>2</sup> kiralama işlemi çok önemli bir gösterge olmakta ve önümüzdeki dönemde lojistik gayrimenkul talebinin artacağına işaret etmektedir. Bununla beraber 2016 yılından beri süregelen yeni nitelikli arzdaki yaşanan daralma 2017 yılında da devam etmektedir. Geliştirici tarafından yatırıma karar verilen veya inşaatına başlanan çok az sayıda yeni proje olması, tamamlanan veya tamamlanmak üzere olan projelerin pazara girmesiyle beraber kısa sürede kiralmasını sağlamaktadır.

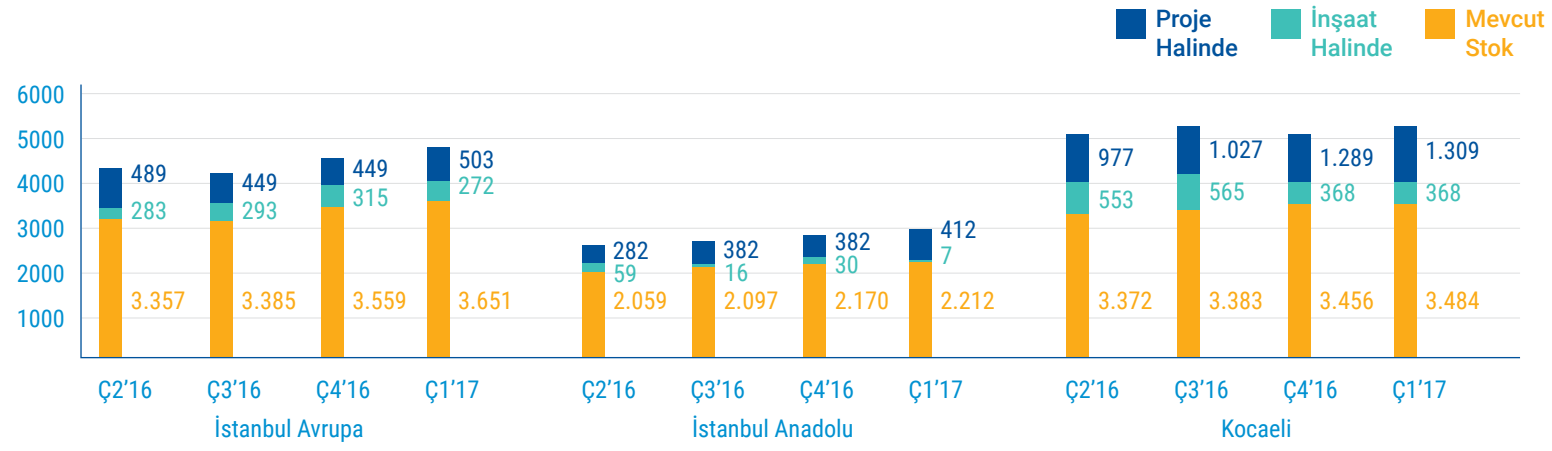
2016 yılının ilk çeyreğinde 825.000 m<sup>2</sup>, 2016 son çeyrekte ise 715.000 m<sup>2</sup> olan inşaat halindeki stok, 2017 ilk çeyrek sonu itibariyle son üç yılın en düşük seviyesi olan 647.000 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Diğer yandan eski depoların boşaltılmasıyla ortaya çıkan yer değiştirme eğilimi dolayısıyla boşluk oranının geçtiğimiz yıla göre %2 arttığı, birincil kira seviyesinin ise 7 Dolar/m<sup>2</sup>/ay seviyesinden 6,5 Dolar/m<sup>2</sup>/ay seviyesine düştüğü görülmektedir.

Lojistik talebi ise son dönemde eski ve verimsiz depoları bırakarak daha verimli ve daha nitelikli depolara geçmek yönünde artış göstermektedir. Yine firmaların dağınık operasyonlarını tek veya sayılı merkezde toplayarak operasyon verimliliği ve operasyon maliyetlerini kontrol etme eğilimi devam etmektedir.

# LOJİSTİK

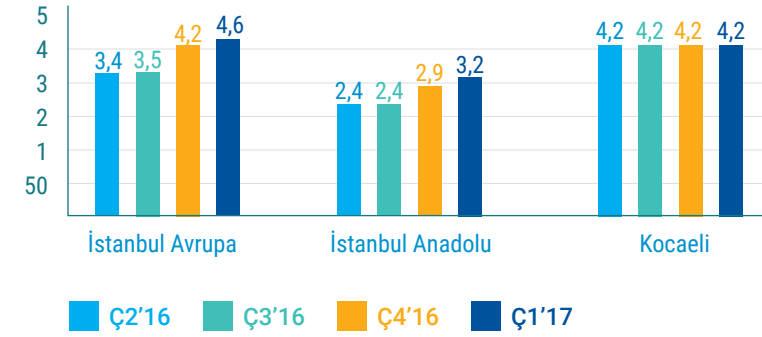


## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



Yılın ilk çeyreğinde %2'lik artış ile mevcut stok 9,3 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. Proje halindeki stok %5'lik artış ile 2,2 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşırken, %9'luk azalma ile inşaat halindeki stok yaklaşık 650.000 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür.

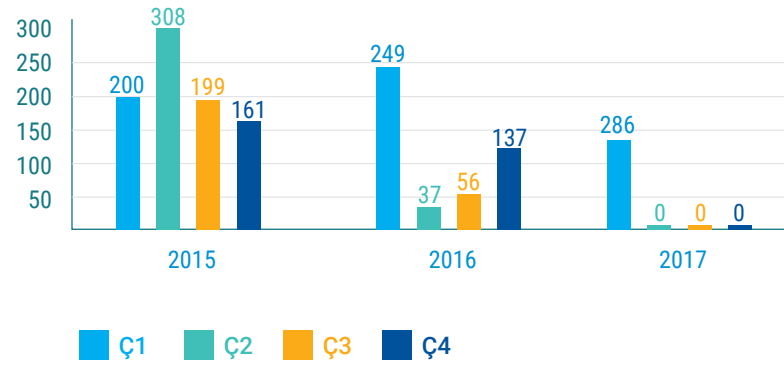
## Boşluk Oranları (%)



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

Boşluk oranları geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2 artış göstermiştir.

## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



Geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 2017 ilk çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri %15'lik artış ile yaklaşık 290.000 m<sup>2</sup> olmuştur.

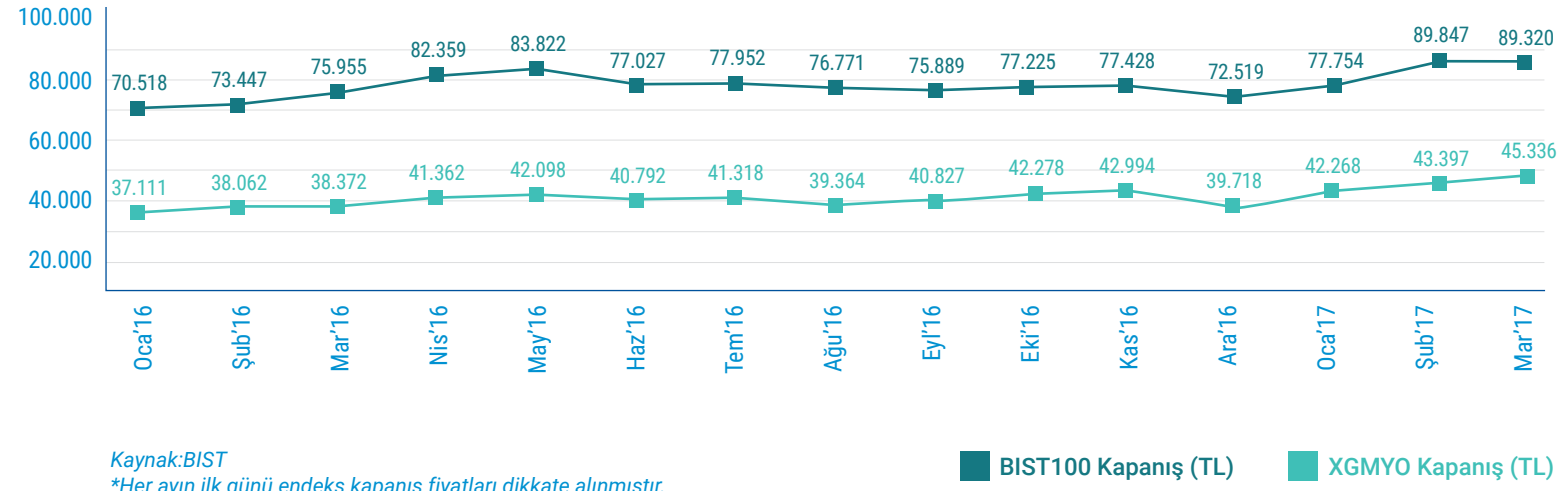


## *Endeks yükselişini sürdürdü, GYO piyasası Dolar bazında değer kaybetti*

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 2017 başlangıcından itibaren Ocak ayında 77.000'lerden başlayan seyrine Mart ayında 89.000'e çıkarak üst değerlere ulaşmıştır. GYO Endeksi de BIST'e paralel bir seyir ile 42.000'lerden başladığı seyrine çeyrek sonunda 45.336'den kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri incelendiğinde 21 Milyar TL seviyelerinden 24,9 Milyar TL'ye yükselen değer, Dolar/TL kur farkları nedeniyle

2016 4.Çeyrek verileri itibari ile Dolar bazında 8 Milyar Dolar'dan 7 milyar Dolar seviyelerine gerilemiştir. Beklenti ve Güven Endeksleri ise yükseliş seyrine devam ederek çeyrek sonunda 108,10 ve 71,30 seviyelerine gelmiştir. Önümüzdeki günlerde gündemden referandumun kalkmış olması ile birlikte bu tablonun çıkış yönünde yükselişe geçeceği beklentisi artmıştır.

## BIST GYO Endeks Performansı\*



Kaynak: BIST

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

■ BIST100 Kapanış (TL) ■ XGMYO Kapanış (TL)

GYO Endeksi yıl başında 42.000'lerden başladığı seyrini ilk çeyrek sonunda 45.000'lerden kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi'ne paralel bir seyir ile yıl başında 77.000'lerden açılmış, ilk çeyreği 89.000'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
GYO Sayısı	30	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
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

Kaynak: SPK

Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır.

21 milyar TL seviyelerinden 24,9 milyar TL'ye yükselen GYO Piyasa Değeri, Dolar/TL kur farkları nedeniyle 2016 son 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	1.098.079.325	239.200.000
2	AKİŞ GYO	2.001.894.608	1.178.451.669
3	AKMERKEZ GYO	233.113.523	767.638.400
4	ALARKO GYO	718.210.559	399.404.775
5	ATA GYO	69.597.861	109.487.500
6	ATAKULE GYO	322.230.671	218.400.000
7	AVRASYA GYO	131.798.160	90.000.000
8	DENİZ GYO	198.272.777	94.000.000
9	DOĞUŞ GYO	1.041.884.681	1.022.921.417
10	EMLAK KONUT GYO	18.702.367.000	11.362.000.000
11	HALK GYO	1.854.839.975	718.900.000
12	İDEALİST GYO	8.608.237	16.100.000
13	İŞ GYO	4.887.020.194	1.326.000.000
14	KİLER GYO	1.390.589.182	188.480.000
15	KÖRFEZ GYO	126.168.782	99.000.000
16	MARTI GYO	564.485.912	41.800.000
17	NUROL GYO	1.860.936.724	329.600.000
18	ÖZAK GYO	1.827.853.981	467.500.000
19	ÖZDERİCİ GYO	470.079.392	126.000.000
20	PANORA GYO	787.715.241	384.540.000
21	PERA GYO	206.796.273	35.640.000
22	REYSAŞ GYO	1.518.565.929	164.820.001
23	SAF GYO	2.433.636.104	753.611.419
24	SERVET GYO	304.240.073	148.200.000
25	SİNPAŞ GYO	2.208.747.884	348.000.000
26	TORUNLAR GYO	10.355.551.000	2.075.017.774
27	TSKB GYO	437.654.306	99.000.000
28	VAKIF GYO	1.029.303.670	492.030.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	98.442.281	48.000.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.858.150.878	1.483.776.000
31	YEŞİL GYO	1.855.387.749	134.015.952

Kaynak: PK, 4Ç'16 verileri





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](http://www.gyoder.org.tr) [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)