

GYODER GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017
2.Çeyrek Raporu

Sayı: 9



TEB

Katkılarıyla

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2017 1. ÇEYREK RAPORU

Sayı: 9, 25 Ağustos 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
DD Mortgage
Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
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 Dereli

Bu bir

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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

Sektörün sürdürülebilirliği için finans sistemi ile uyumlaşma gerekli

Türk ekonomisinde son bir yıllık süreç incelendiğinde önemli sistemik risklerin oldukça çabuk bir sürede atlatıldığı görülmektedir. Ülkemizdeki risklerin büyük bir kısmının jeopolitik kaynaklı olması ve buna bağlı sonuçların Türkiye ekonomisini etkilemesine karşın, 2001 sonrası alınan yapısal önlemlerin yerindeliği sayesinde 2008 ve 2016'da yaşanan süreçlerin kolay atlatılması sağlanmıştır.

Dünya ekonomisi ve sosyal politigi ise oldukça çalkantılı bir dönem geçirmektedir. 2016 sonunda yapılan ABD seçimleri sonrası bu durum daha da gözle görülür bir hal almıştır. 2008 krizi sonrası alınan önlemlerin büyük bir kısmı merkez bankaları aracılığı ile hayata geçirilmiş olup büyük merkez bankalarının uyguladıkları parasal genişlemeci politikalar istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. FED, kriz sonrası aldığı reaktif önlemler ile ABD ekonomisi için göreceli bir başarı elde etmiş gibi görünse de bilanço büyüklüğünü 4,5 trilyon ABD Doları'na çıkarmıştır. FED'in enflasyon, istihdam ve büyüme gibi hedef koyduğu makro-ekonomik değişkenler göreceli olarak iyileşse de veriler zaman zaman hedeften uzaklaşmaktadır. Ekonomiyi canlandırmak için yeni seçilen ABD başkanının uygulamaya çalıştığı model ile kamu yatırımlarının artırılması ve istihdam artışı için ABD firmalarının tekrar anayurduna döndürme esasına dayanmaktadır. Öte yandan FED piyasadaki para miktarını azaltmaya yönelik adımları tedrici olarak hayata geçirmeye çalışmaktadır. Süreçte dolaşım ve maliyet açısından ABD Doları'nın değer kazanabilmesi ihtimali bulunmaktadır.

Diğer yandan ECB ve BoJ parasal genişlemeye bir süre daha devam edeceklerini ifade etmektedirler. Gerek AB gerekse Japonya ekonomilerinde henüz istenilen toparlanma olmamıştır. Küresel anlamda da büyüme ve istihdam düzeyleri ile ilgili sorunlar da devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi de olası dış dalgalanmalardan kendisini korumak için 2013 yılından başlayarak makro ihtiyati önlemleri almaya başlamıştır. Bu önlemler sayesinde cari açık ve döviz kırılganlığı önlenmeye çalışılmıştır. Zamanında

alınan tedbirlerin varlık fiyatları (özellikle de konut) üzerine de pozitif etkileri olmuştur.

2016 yılı itibarı ile TCMB'nin sergilediği sıkı para politikası ile buna ilaveten hükümetimizin uyguladığı maliye politikası araçları ile ekonomide yeniden canlanma ve sektörel bazda hızlı toparlanma görülmeye başlanmıştır. Başta beyaz eşya, mobilya ve konut sektörü ile ilgili yapılan düzenlemelerin ekonominin büyümesine önemli destek verdiği aşikârdır. Benzer bir süreç ekonominin farklı katmanlarında bulunan işletmeler için KGF olanağının sağlanması ile yaratılmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür. Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Fakat konu ile ilgili çalışmaların devam etmesinin yanı sıra makro değişkenlerin de giderek olumluya dönmesi faizlerin belli bir süre sonra gerileyebileceği ihtimalini artırmaktadır.

Türkiye ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılmaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

Dünyada krizden çıkış reçetesi olarak uygulanan Keynesyen politikaların en tipik sonucu olarak görülen para arzının artırılıp parasal maliyetlerin (faizin) düşürülmesi politikaları sadece bu konuda öncülük eden ABD, AB ve Japon ekonomilerini etkilemekle kalmamış, aynı zamanda uluslararası fon hareketlerini ve varlık değerlerini de etkilemiştir.

Varlık fiyatları (geniş anlamı ile konut, değerli madenler, petrol ve diğer enerji kaynakları, hisse senetleri, tarımsal

ürünler, borçlanma araçları gibi) hem emtia hem de finansallaşmış kıymetler olarak dünya ekonomisi için önem taşımaktadır. Dolayısıyla varlık fiyatlarında meydana gelecek her türlü değişim ve dalgalanma ekonomi ile yatırımcıları etkilemektedir. Fiyatlardaki değişim risk algısını da kolaylıkla farklılaştırabildiğinden gerek ekonomik gerekse ekonomik olmayıp varlıkları etkileyecek gelişmelerin dikkatle takip edilmesi gerekmektedir.

Varlık fiyatları ekonominin en çok tartışılan konularından olmuştur. Ancak varlık fiyatlarında pozitif bilimlerde yer aldığı üzere 'kesin' bir sonuca bağlı değer kavramı olduğunu söylemek çok güçtür. Bunun nedeni de 'değer ve fiyat' kavramında yer alan davranışsal (insani) değer yargılarının çokluğudur. İnsan davranışlarının tam bir matematiksel modeli olmadığı için her varlık için her zaman geçerli bir teorik fiyat bulunması da mümkün olmamaktadır. Konut fiyatlarındaki gelişmelerde buna en güzel örneklerden birisidir. Her ülkede hatta bazen aynı ülkenin farklı bölgelerinde veya aynı şehrin yakın semt ve sokakları arasında bile farklı fiyatlar oluşabilmektedir.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatları üzerinde ilk etki arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Taşınmaz 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.

Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar iç talebi etkileyecek

Reidin tarafından açıklanan 68 şehir ve Türkiye geneli için yayımlanan konut fiyat endeksi son dönem verileri (Haziran 2017) dikkate alındığında özellikle hem 7 büyükşehir (İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Antalya, Bursa, Kocaeli) hem 30 büyükşehir hem de büyükşehir kapsamında olmayan 38 şehir ölçeğinde son bir yıllık süreçte konut piyasalarında yaşanan fiyat artışının nominal bazda aylık olarak azalan bir

ivme sergilediği hatta konut fiyat artışının mevduat faizinin de altında kaldığı görülmektedir. Diğer taraftan, kurdaki yukarı yönlü hareketlerin iç talebi daraltacağı ise muhakkaktır.

Bu noktada tüketici güven endeksi, kur, enflasyon ve konut fiyatları üzerinde yaptığımız ilişki analizi çalışmalarında ulaştığımız bulgular şöyledir:

■ Tüketici güveni kısa vadede Dolar'daki artışa hemen azalışla tepki vermekte, artış devam ettikçe piyasa alışmakta, artış daha da devam ederse güven çok sert düşüş göstermektedir.

■ Tüketici güveni, kısa vadede Dolar'daki artıştan enflasyondaki artışa kıyasla çok geç etkilenmektedir. Bu her yıl, yıllık enflasyon kadar maaş zammı alan kesimin fazla olmasından kaynaklanıyor olabilir. Uzun vadede enflasyon artışı devam ederse, tüketicinin alım gücü de etkilendiğinden, tüketicinin güveni düşmeye başlamaktadır.

■ Tüketici güveni, Reidin Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi'ndeki artıştan oldukça fazla etkilenmektedir. Uzun vadede piyasadaki fiyat artışlarına tüketici alışmakta, güven biraz artmaya başlamaktadır.

Dolayısıyla, kurlarda yaşanan dalgalanmaların tüketici güveni üzerinde olumsuz etki yaratacağı, tüketicilerin satın alım eğilimlerini geciktireceği, bunun da gayrimenkul fiyatları üzerinde gelecek dönemlere ilişkin iç talebi daraltıcı, aşağı yönlü bir baskı oluşturabileceği unutulmamalıdır.

Değişen aile yapısı talebi canlı tutacak

Gayrimenkul fiyatlarına etki eden diğer bir unsur ise farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda 'homojen' olmayan bir varlıktır. Öte yandan konutun önemli bir özelliği de gözden kaçmamalıdır bu da 'temel barınma' ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının ülkemizde talebi canlı tutması beklenmelidir.

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.¹

Türkiye genelinde taşınmaz fiyatlarına baktığımızda 'gayrimenkul piyasasının' dinamikliğin yanı sıra denge fiyatını da yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda;

■ Türkiye konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde 'düzeltme' gerektiğinde de 'artışlar' görülebilmektedir. Konya/Karaman bölgemiz Türkiye ortalamalarına yakın fiyat seyrini devam ettirmektedir.

■ 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 atıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçıları (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyalar ile beklentiyi olumluya çevirmiş ve sektöre moral vermiştir.

■ 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.

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.²

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.

Türkiye köyden kente göçün devam eden bir ülkedir. Türkiye'de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkacağı beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Kentlerde istihdam artarken tarımsal kesimlerde düşüş yaşanmaktadır.³ Bu bağlamda nüfus artışı ve göç kaynaklı 'doğal' bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türkiye konut sektöründe orta ve orta alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta üst ve lüks segmente ise talebin orta alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Türkiye inşaat ve konut sektörü, büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri 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 sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1milyon157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1milyon 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 1milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır.⁴ Türkiye'de 2016 yılında, günde 3.675, saatte 153, dakikada ise 2,5'un üzerinde konut el değiştirmiştir.

2017 yılının ilk altı aylık sürecinde ise konut satışları; 654.363 adetlik bir rakama ulaşmıştır.2016 yılının aynı döneminde ise

Sektörün gündemini 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 metrekaşe vergi değeri 1.000 lira ile 2.000 TL arasındaki konutların tesliminde KDV'nin %8 olarak sürekli uygulanması,

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

⁴TÜİK Yıllık Konut Satış Rakamları, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24792>

■ Emlak Konut GYO AŞ ve GYODER Üyeleri'nin 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 görmeleri ve bunun en tipik örneğinin İstanbul'da görülen yabancı talebi olması,

■ Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemeler,

■ Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyadaki jeopolitik öneminin 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 (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazı'nda yapılan tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi

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

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

³Gyoder.'Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri-2013', s.24

Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları) oldukça dikkat çekmektedir,

■ Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2017 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 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 doğrudan büyükşehirlerle 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 göstermesi,

■ 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 fiyatlarındaki artış oranının kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynağa 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.

Diğer taraftan gayrimenkul ve finans sisteminin birbiri ile uyumunu kolaylaştıracak çalışmalar ile kurumların oluşturulması orta vadede 'sürdürülebilirlik' bağlamında önemli bir kazanım sağlayacaktır. Gayrimenkule dayalı farklı finansal araçların çıkarılması ile ilgili düzenlemeler, bankacılık kesiminde daha uzun vadeli konut kredisi verilebilmesi için yapılan/yapılacak çalışmalar, sektöre özgü bir bankanın teşekkülü, GYO ve Altyapı GYO'ların oluşturulması ve sistemde etkinliklerinin artması, gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yönelik, BES ve diğer fonların kaynak aktarmaları oldukça önem taşıyan çalışmalar olarak dikkat çekmektedir. Ülkemizde gayrimenkul sektörünün kalıcı ve sürdürülebilir bir trend göstermesi, istihdamdan büyümeye kadar pek çok makro değişkeni olumlu etkileyecektir.

Saygılarımızla,

GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

Her şeye rağmen Türkiye yürüyüşüne devam ediyor

Kolay değil ama yavaş yavaş atlatıyoruz. Geçen yıl başımıza gelen hain saldırıdan sonra, bir yıl içinde birçok sektörden iyi sinyaller gelmeye başladı.

Özellikle KGF (Kredi Garanti Fonu) ile nefes alan piyasalar ile büyüme rakamları beklenenden daha yukarıda geliyor. Bu arada AVM'lerde yapılan anketler Şubat ayından beri perakende sektöründe gözle görülür bir artışın olduğunu gösteriyor. Yani tüketici güveni geçen yılki kırılğan haliden sıyrılmış durumda.

İhracatta yükseliş var. Hem de AB ile tartışmaların sertleştiği bir dönemde. Türkiye İhracatçılar Meclisi son 3 yıldır yerinde sayan ihracatın bu yıl rekor kıracağına dair açıklamalar yapıyor.

Enerji kaynaklarının çeşitlenmesi konusunda ciddi adımlar atılıyor. Güneş enerjisi konusunda oldukça ciddi bir hamle yapıldı ve bundan sonra daha da heyecan verecek hamleler bekleniyor.

Altyapı konusunda da ülkenin her köşesinde hararetili bir çalışma var. Otoyol, köprü, havalimanı inşaatları durmak bilmiyor. Neredeyse otomobilden daha fazla kamyon görececek hale geldik.

Tüm bunlar gayet güzel. Ancak Türkiye ekonomisinin büyüme dinamiklerinin ciddi bir kısmında söz sahibi olan gayrimenkul sektöründe aynı derecede hummalı bir faaliyet olmadığı görülüyor. Gayrimenkul fiyatlarına henüz yansımamış ama herkes tarafından kabul edilen bir "iç talep" zaafiyeti var. Yabancı alıcılar daha çok ilgili. Yerli alıcıların nazlanması, finans kuruluşlarının eskisi kadar eli açık olmamasından kaynaklanıyor olabilir.

Ancak hem dünyada hem de Türkiye'de politik değişimler başlamış durumda. Trump'ın geleceği kadar, yaklaşan Almanya Seçimleri de merak konusu. Türkiye'de iktidar partisi yeniden yapılandırmaya girdi ve 2019 seçimlerinin kolay olmayacağı da gözüküyor.

Her ne kadar Türkiye gibi ülkelerde 2 yıl uzun bir zaman gibi gözükse de, yatırımcıların eskisine göre daha bilinçli ya da seçici olduğu da görülüyor. Artık "istikrar" değil "istikbal" daha önemli hale geldi. Şimdi almanın fırsat olup olmadığı konusunda herkesin tereddütü var. Ancak şu gerçeğin bilinmesinde de fayda var.

Gayrimenkul fiyatlarının zaman zaman gevşediği görülse de, bu fırsatlardan hisse senedi piyasası gibi faydalanmanın imkanı pek olmuyor. Türkiye'de

mortgage veya konut kredilerinden dolayı oluşmuş bir balon da yok. Eğer olsaydı fiyatların sabun köpüğü gibi patlayıp düşmesini beklemek mantıklı olabilirdi. Proje sahiplerinin önemli bir kısmı uzun süre başlarını suyun üzerinde tutacak güçteler.

Elbette her sektörde olduğu gibi burada da basiretsizlikten sıkıntıya giren oluyor. Bu sektörde kazandıkları kazancı başka bir sektörde batırıp zora girenler olabilir. Ancak piyasa büyük ve derin. Dolayısıyla birkaç alıcının ya da satıcının piyasayı tek başlarına tetikleme gücü de yok.

Çok iyi hatırlıyorum 1980'lerde üniversitedeki bir araştırma görevlisi maaşının aşağı yukarı 1.000 katına yakın bir parayla boğazda yalı dairesi almak mümkündü. Aradan geçen krizler, darboğazlar ve sıkıntılara rağmen bugün aynı şeyi söylemek mümkün değil. Fiyatlar arada sırada gevşese de her türlü yatırım enstrümanından daha fazla kazandırdı bugüne kadar.

Sadece alım satım tarafında değil, gayrimenkulün çeşitli şekillerde pazarlanması ve kullanılması konusunda da Türkiye oldukça ilerde. Elbette en önemli konu gayrimenkulde hem üretimin hem de talebin finansmanı.

Ne kadar uzun vade ve ne kadar düşük maliyet olursa o kadar verimli bir performans çıkacak.

Hem küresel koşullar hem de yerel gerçekler finansman maliyetlerinin düşmesini müjdelemiyor. En azından yakın vadede. Dolayısıyla bir süre daha Türkiye'nin kendi yağında kavrulması gerekecek. Bu durumda en önemli sorunun kur riski değil "alacak riski" olduğunu ifade etmek istiyorum.

Yalın Alpay ile beraber yazdığımız ve yılın en iyi iş kitapları arasında gösterilen "Olaylarla Türkiye Ekonomisi" çalışmasında, sayısız devalüasyona maruz kalmamıza rağmen ayakta kalmayı başardığımızın altını çizdik. Dolayısıyla kur riskini yönetmek konusunda önlemini alanların sorunu olmayacak. Ancak alacak riski bu dönemde daha ciddiyetle ele alınması gereken bir konu olacak.

Prof. Dr. Emre Alkin
İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi
Rektör Yardımcısı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme (Dolar)

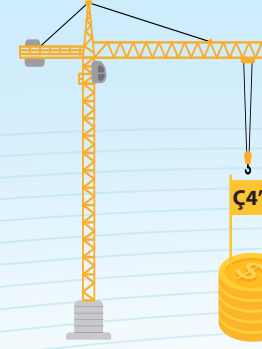


Enflasyon

HAZİRAN 2017

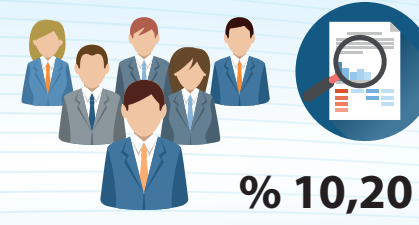


İnşaat Sektörü Büyüme Hızı



İşsizlik Oranı

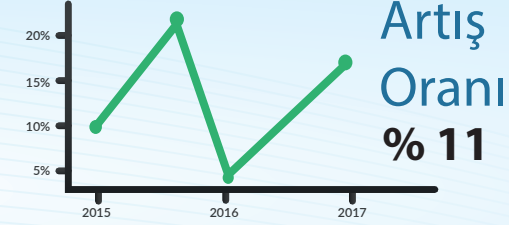
MAYIS 2017



GSYH

2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL

2016 Yıl Sonu



Döviz Kuru Artışı

Ç2' 2017



AVM

Ç2' 2017

Toplam Stok

Mevcut 400 AVM
11,7 ml m² GLA

Proje Halinde 65 AVM

1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan

↑ 148 m²

Ciro Endeksi

220

Ziyaretçi Endeksi

99

OFİS

Toplam Stok

5.3 milyon m²

Ç2' 2017



Boşluk Oranı % 20,7 ↓

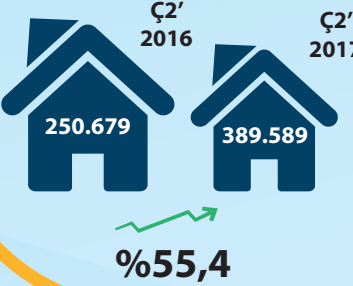
Kiralama İşlem Hacmi

Ç2' 2017

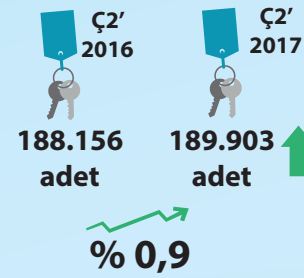
69.600 m² ↑Birincil Kira 41\$ / m² / ay

KONUT

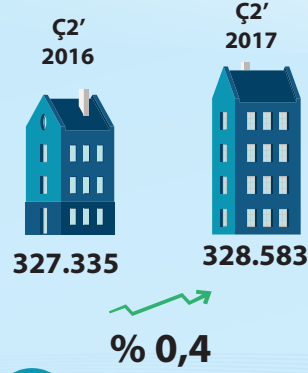
Yapı Ruhsatı



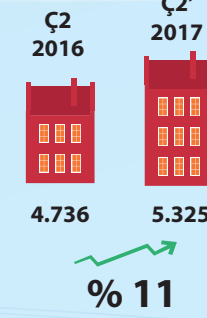
Yapı Kullanma İzin Belgesi



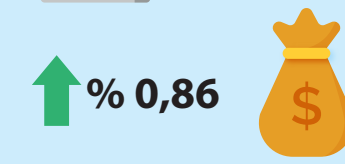
Konut Satışları



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

Ç2' 2017

+ % 4,40 artış ile 168,0 milyar TL

Aylık Faiz % 0,93 ↑
Bileşik Faiz % 11,78 ↑

TURİZM VE OTEL

Ç2' 2017

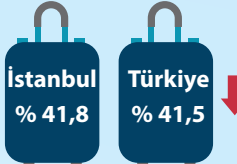
Toplam Ziyaretçi Sayısı

Türkiye'ye 11,4 ml
İstanbul'a 4,3 ml kişi

Turizm Geliri

4,3 milyon \$
Kişi Başı Ortalama Harcama 570 \$

Doluluk Oranları 2016

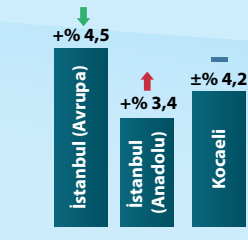


LOJİSTİK

Ç2' 2017



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

193.495 m² ↓

GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç1'17) 31 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç1'17) 25,09 milyar TL

XGMYO (Haz'17) 43.948



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Finansal piyasalar pozitif performans gösterirken, cari açık artmaya devam etti

Türkiye ekonomisi, iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle, 2017 yılının ilk çeyreğinde güçlü bir büyüme kaydettikten sonra, yılın ikinci çeyreğinde bu performansın sürmekte olduğuna dair sinyaller üretmektedir. Sanayi üretiminde geçen yılın aynı dönemine göre yılın ilk çeyreğinde ortalama %1,7 olan artış, yılın ikinci çeyreğinde ivmelenen artışla ilk beş aylık dönemde %3'e ulaşmıştır. Yılın ilk beş aylık döneminde demir-çelik ve otomotiv sektörlerinin ihracatında güçlü artışların etkisiyle toplam ihracat %9,5 artışla 64,3 milyar Dolar olmuştur. Ancak altın ithalatında izlenen %258 artış, dış ticaret açığının %15,7 artışla 24,8 milyar Dolar'a yükselmesine neden olmuştur. Dış ticaret açığındaki artışın yansımalarıyla cari işlemler açığında %28 artış izlenmiştir. 2016 yılını 32,6 milyar Dolar ile tamamlayan yıllık açık, Mayıs 2017 sonu itibarıyla 35,3 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 Nisan ayı sonunda son 13 yılın en yüksek seviyesi olan %11,87'ye yükseldikten sonra kurlardaki yataylaşma

ve petrol fiyatındaki düşüşün yansımalarıyla Haziran sonunda %10,90'a gerilemiştir. Merkez Bankası'nın tedbirleri ve kurlarda izlenen oynaklık azalışıyla, enflasyonda yılın ikinci yarısında aşağı yönlü bir seyrin başlayabileceği tahmin edilmektedir.

Finansal piyasalar ise yurt dışında iyileşen risk iştahı ve yabancı portföy girişleriyle pozitif performans göstermiştir. IIF verilerine göre, 2017'nin ilk yarısında gelişen ülkelere 157 milyar Dolar'lık portföy girişi izlenmiştir. Bu rakam geçen yılın aynı dönemdeki 23,4 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 sıkılaştırma adımları tahvil faizlerini yükseltmiştir. Yıla 3,52'den başlayan Dolar/TL, dönem içinde 3,94'e yükseldiyse de Merkez Bankası'nın sıkılaştırma adımları ve yabancı portföy girişleriyle son durumda 3,53 seviyesindedir. İki yıllık gösterge tahvil faizi yıla %10,63'ten başlamış, Temmuz'da %11,55'e yükselmiştir. BIST-100 Endeksi yılbaşıdan beri %37 yükselişle 107.206'ya ulaşmıştır.

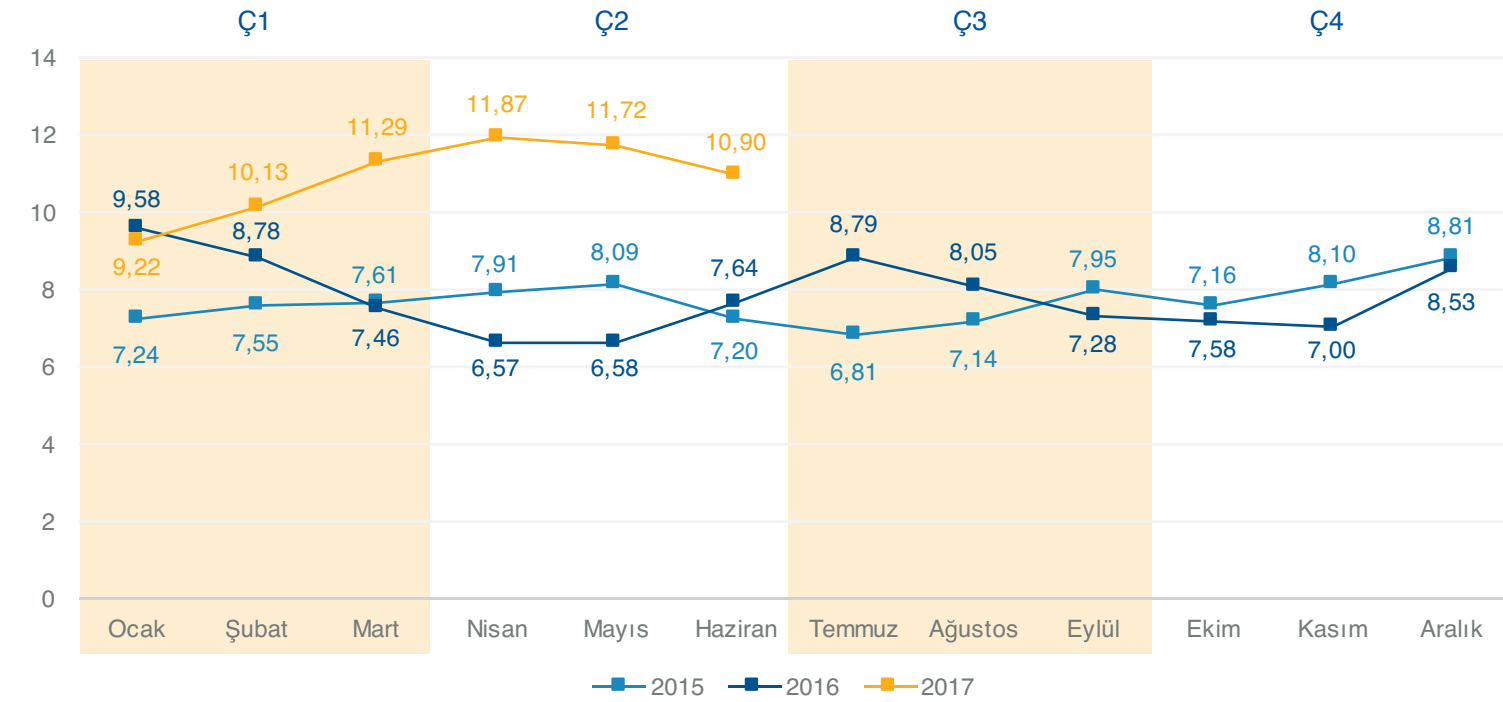
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| 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 | 2.337.530 | 29.885 | 861.468 | 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.

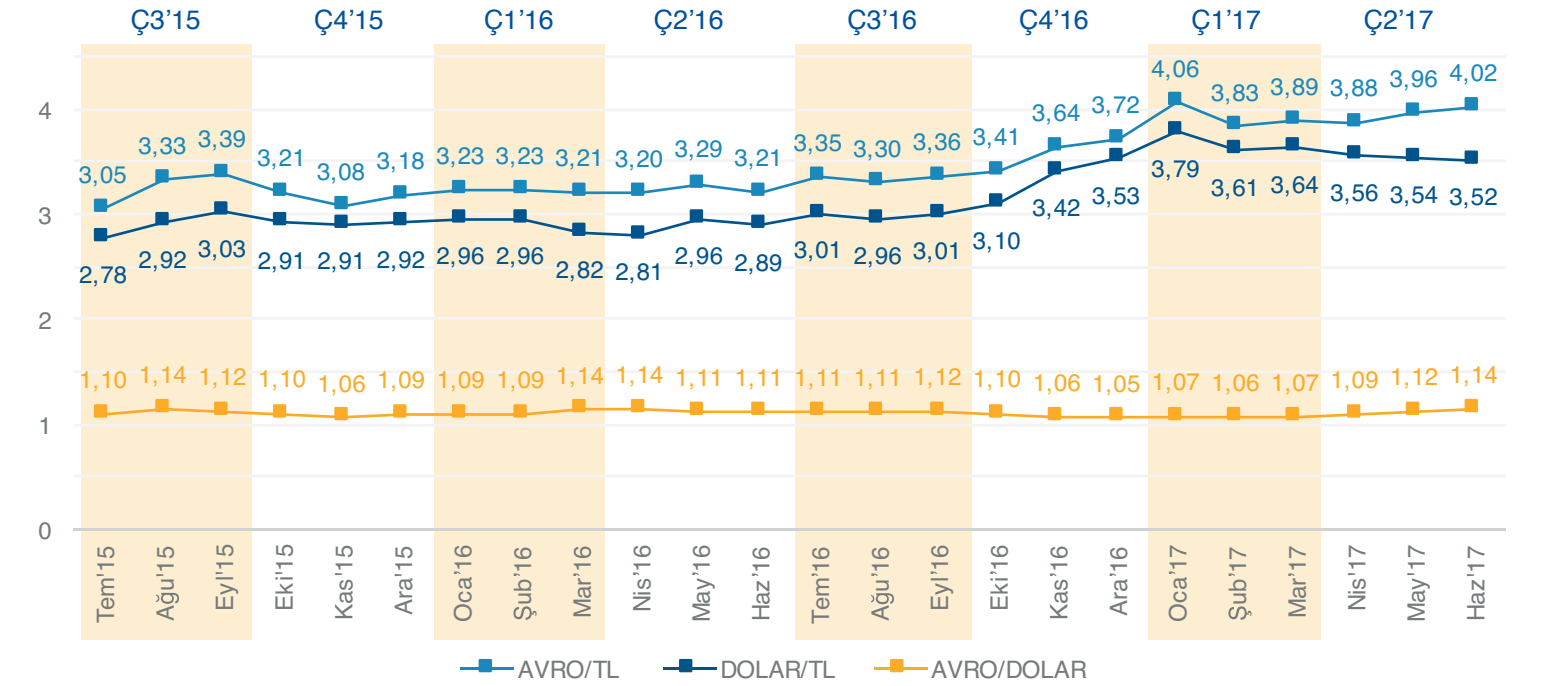
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Geçtiğimiz yıl Aralık ayı itibari ile yükselişe geçen yıllık enflasyon oranı Mayıs 2017 itibariyle düşüş eğilimine geçmiştir.

Döviz Kuru*



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

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

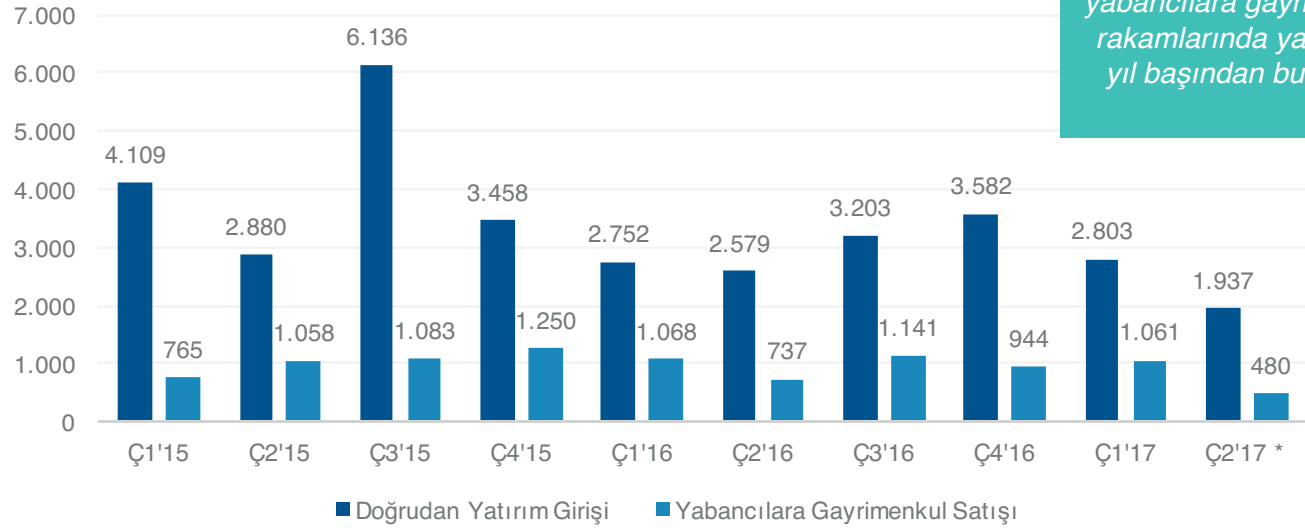
Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

| 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 |
| 2017 Yılı İlk 6 Ay | 6,32 | 2,08 | 5,17 | 27,77 | 0,91 | 7,19 | 10,33 | 6,84 |

Yılın ilk yarısında en yüksek artışı gösteren yatırım enstrümanı %27,77'lik artışla BIST 100 Endeksi olurken, son çeyrekte külçe altın %1,44'lük 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
*Nisan ve Mayıs ayı verisidir.

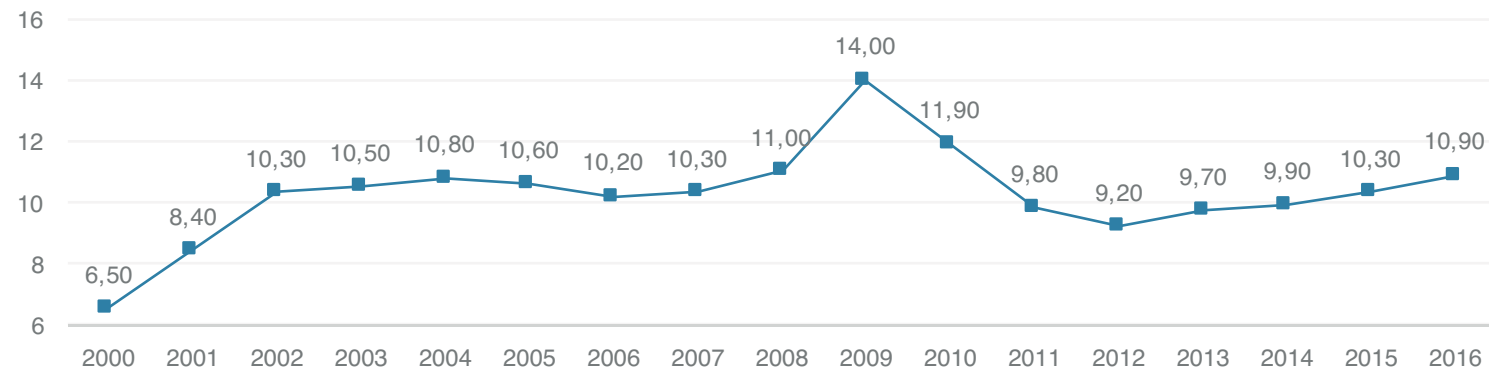
15+ Yaş İşsizlik Oranı*

Aylık Ortalama (%)

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

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

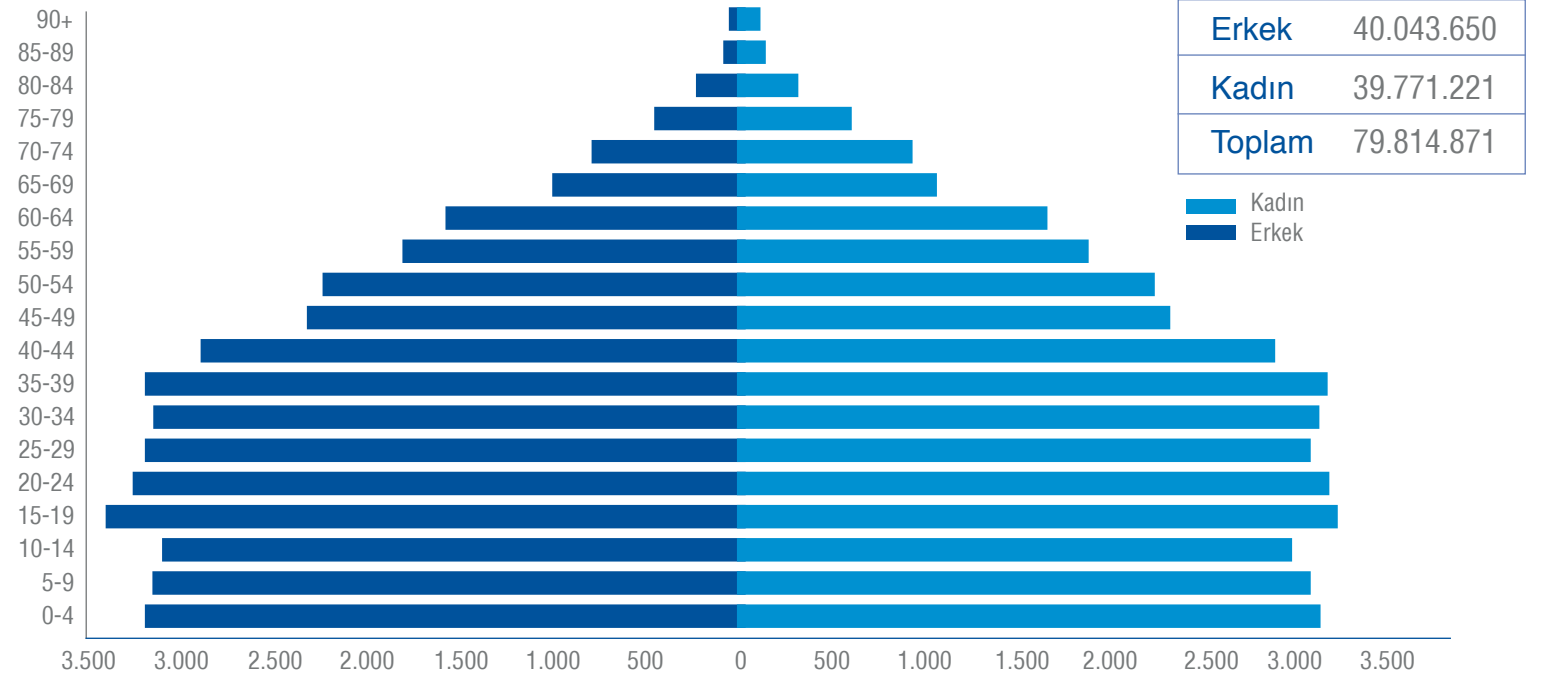
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

| | 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 |

Kaynak: TÜİK

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

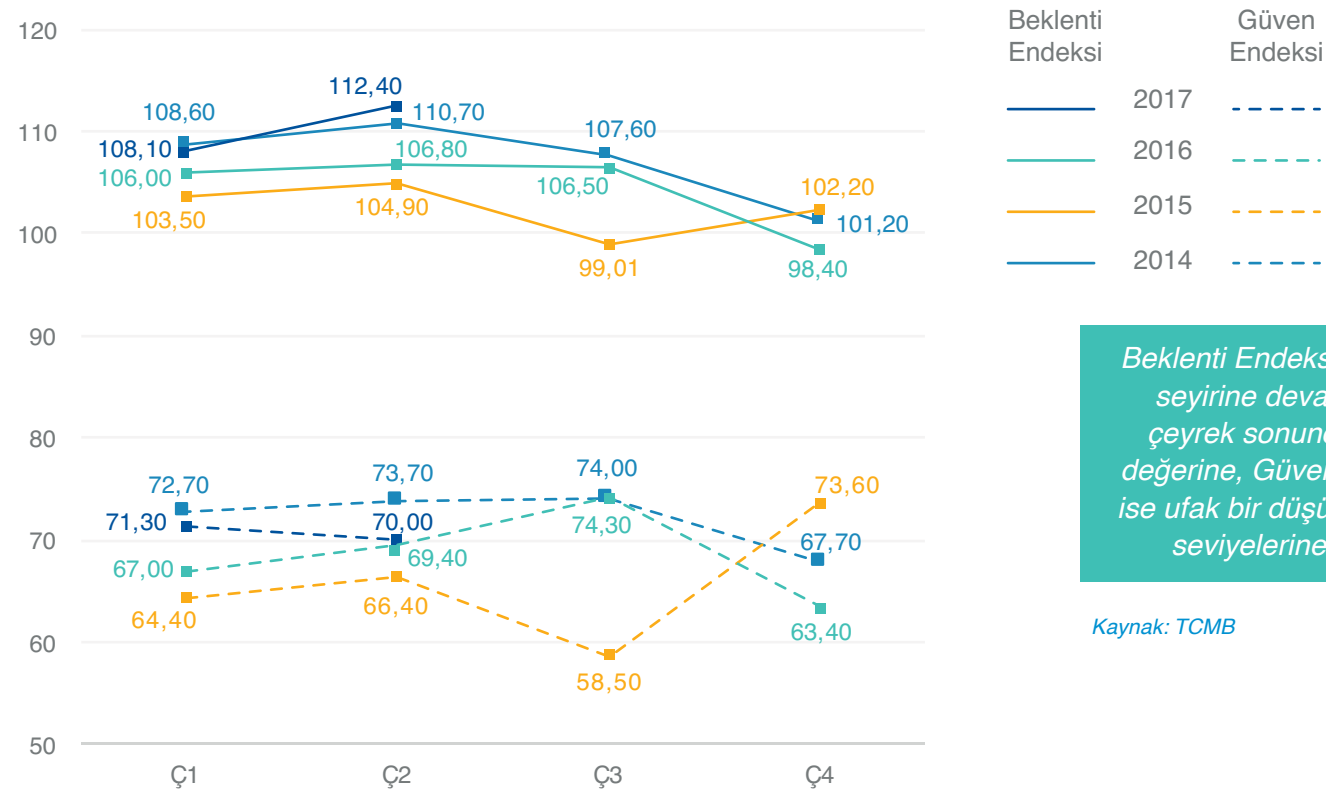
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2016



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.

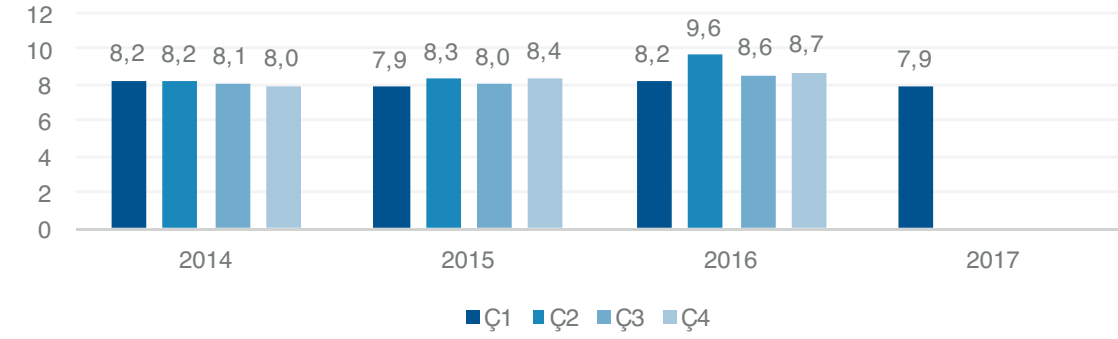
Beklenti ve Güven Endeksleri



Beklenti Endeksi yükseliş seyirine devam ederek çeyrek sonunda 112,40 değerine, Güven Endeksi ise ufak bir düşüşle 70,00 seviyelerine gelmiştir.

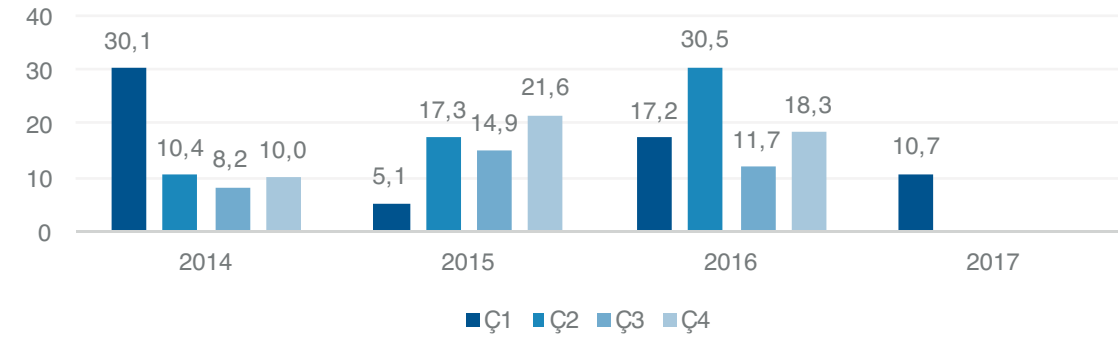
Kaynak: TCMB

GSYH İçindeki Pay (%)



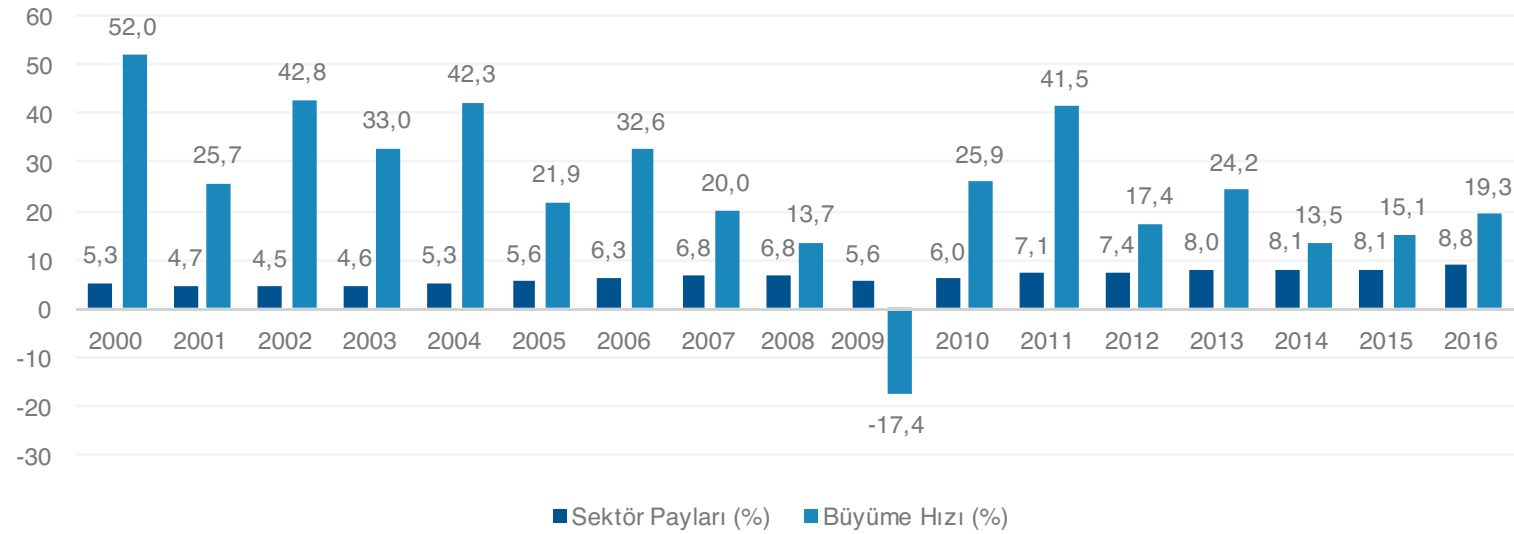
Kaynak: TÜİK

Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

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

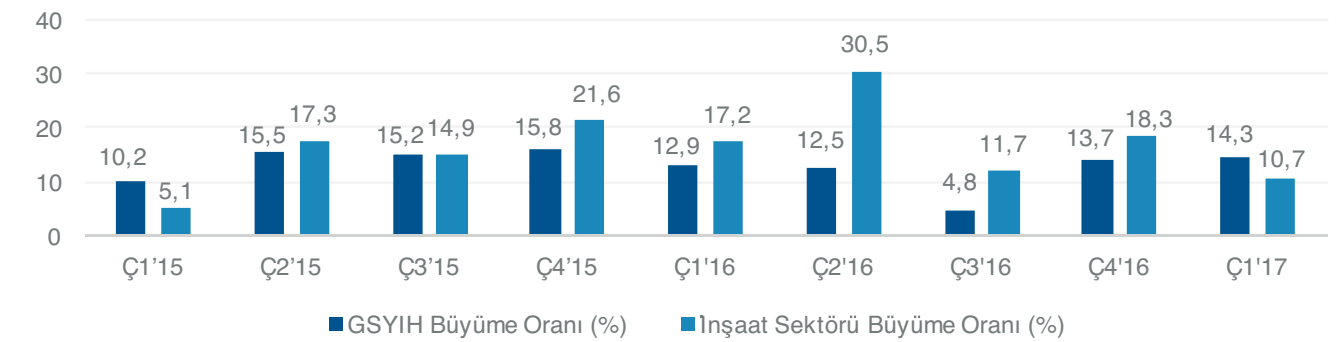


İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay geçtiğimiz yıl %8,8'e yükselmiştir. 2017 ilk çeyrekte inşaat sektörü büyüme oranı %10,7 iken, GSYH büyüme oranı %14,3 olmuştur.

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

Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)





KONUT

Yabancıya konut satışları arttı, iç piyasadaki talep yavaşladı

2017 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyrek ile çok benzer seviyede bir rakam ile kapanmıştır. İkinci çeyrekte 16 Nisan Referandum sürecine kadar konut kredileri ve konut satışları hareketli bir seyir izlerken, Mayıs ayı sonunda başlayan Ramazan ve devamında Bayram tatili ve mevsimsellik etkisi ile bir miktar yavaşlama trendine girmiştir.

İkinci çeyrekte konut piyasasındaki en büyük daralma ipotekli konut satışlarında yaşanırken ilk çeyreğe kıyasla yaklaşık %4'lük bir düşüş söz konusu olmuştur. İlk çeyrekte ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %38,4 iken ikinci çeyrekte bu oran %36,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun ortaya çıkmasında, artış trendinde olan mevduat faiz oranı ile konut kredisi faiz oranı etkili olmuştur. Her ne kadar ikinci çeyrekle birlikte ipotekli satışlarda düşüş söz konusu olsa da kümülatif olarak 2017 ilk yarıyı değerlendirildiğinde, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %37,5 olarak gerçekleşmiş oldu. 2016 yılı ikinci çeyrek itibarıyla bu oran yaklaşık %32 seviyesinde idi.

İlk kez satılan konutlarda ise, ilk çeyreğe kıyasla %3'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma yaklaşık %1 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyı olarak değerlendirildiğinde ise; 2016 ilk yarıyılına göre ikinci el satışlardaki adet bazındaki artış %5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu noktada ikinci el satış rakamları noktasında yıl sonlarını içeren son çeyrekleri dikkate almadığımızda (baz etkisinden ötürü) son 3 yıldır çeyrek

dönemlerde ikinci el satış adetlerinin toplam satışlardaki oranının %53-55 bandında çok temel bir orana oturmuş olduğu söylenebilir. Diğer taraftan özellikle ilk kez satılan konutlardaki oranları yeni konut satışlarındaki yavaşlamaya işaret ettiği şeklinde değerlendirebiliriz.

Konuttalebindeki trend ilk çeyrekle benzer bir performans sergilerken, yabancıya konut satışlarında ikinci çeyrek bazında bir sürpriz yaşandığını söyleyebiliriz. İlk çeyreğe göre yaklaşık %25 artış ile yabancıya konut satışları 5.325 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu artışta en büyük pay Suudi Arabistanlı yatırımcıya yapılan satışlar olup, bu ülke vatandaşlarının çeyrek bazındaki artışı yaklaşık %149 olarak gerçekleşmiştir.

TCMB verilerine göre Mayıs ayı konut fiyat endeksinin yıllık artışı %13,13'den %12,58'e gerilediği görülmektedir. Bu yavaşlamada temel etken ise yeni konut fiyatlarındaki artışın yavaşlaması olmuştur. Konut fiyat endeksindeki artış trendi yavaşlamasının konut talebindeki yavaşlamayı da beraberinde getirdiği söylenebilir.

Konut satışları, ikinci çeyrekte ilk çeyrekle benzer seviyede gerçekleşmiştir. Satışlarda ikinci çeyrek ile görmeye başladığımız mevsimsellik etkisinden kaynaklı yavaşlamanın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve yeni konut fiyat endeksindeki yavaşlama trendi ile birlikte üçüncü çeyrekte de devam edeceği düşünülmektedir.

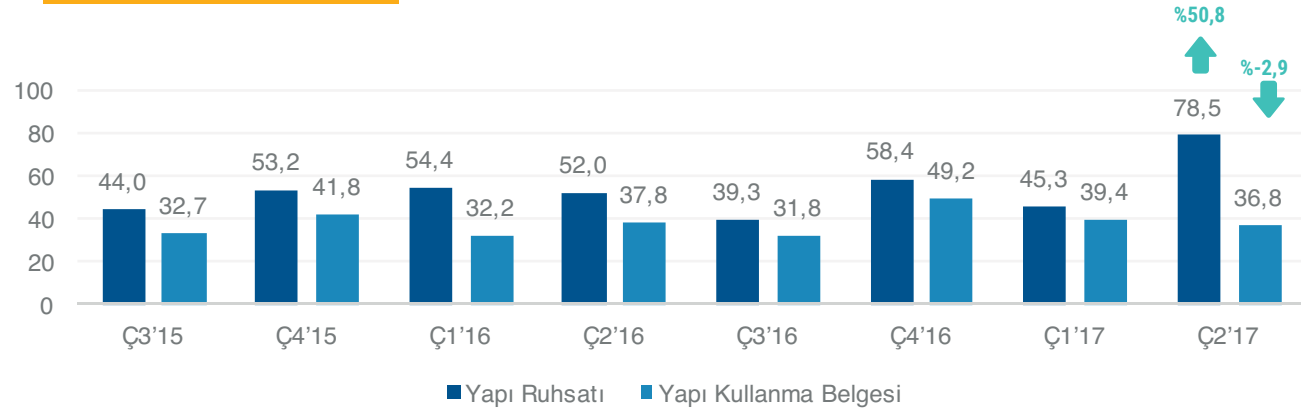
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

| 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 752.587 yeni konut eklenmiştir. Yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %17,2 azalırken, yapı kullanma izin belgesi adeti %22 artış göstermiştir. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %11,6 azalırken, yapı izin belgesi miktarı %17,9 oranında artmıştır. Yeni konut üretimi ve tamamlanan konutların arzı devam etmektedir.

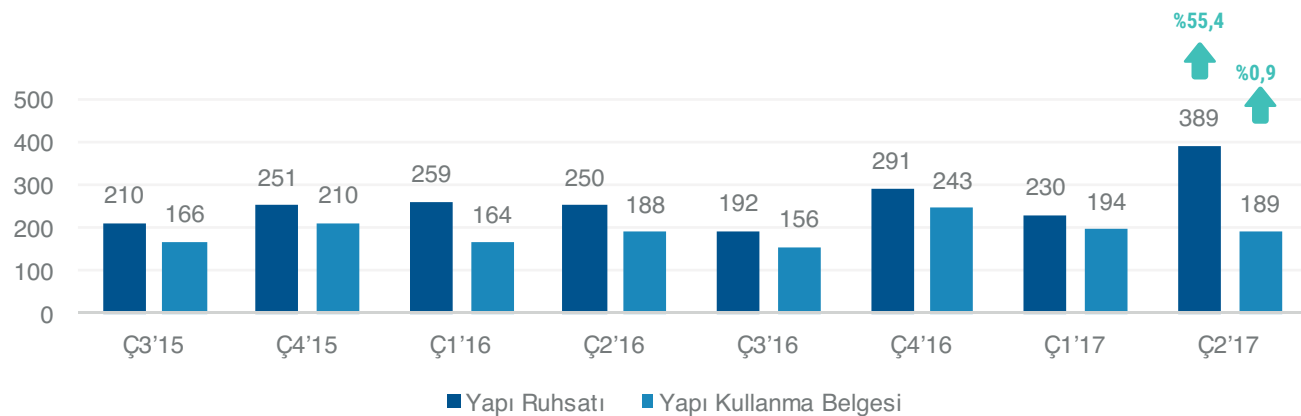
Kaynak: TÜİK
*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı
**2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

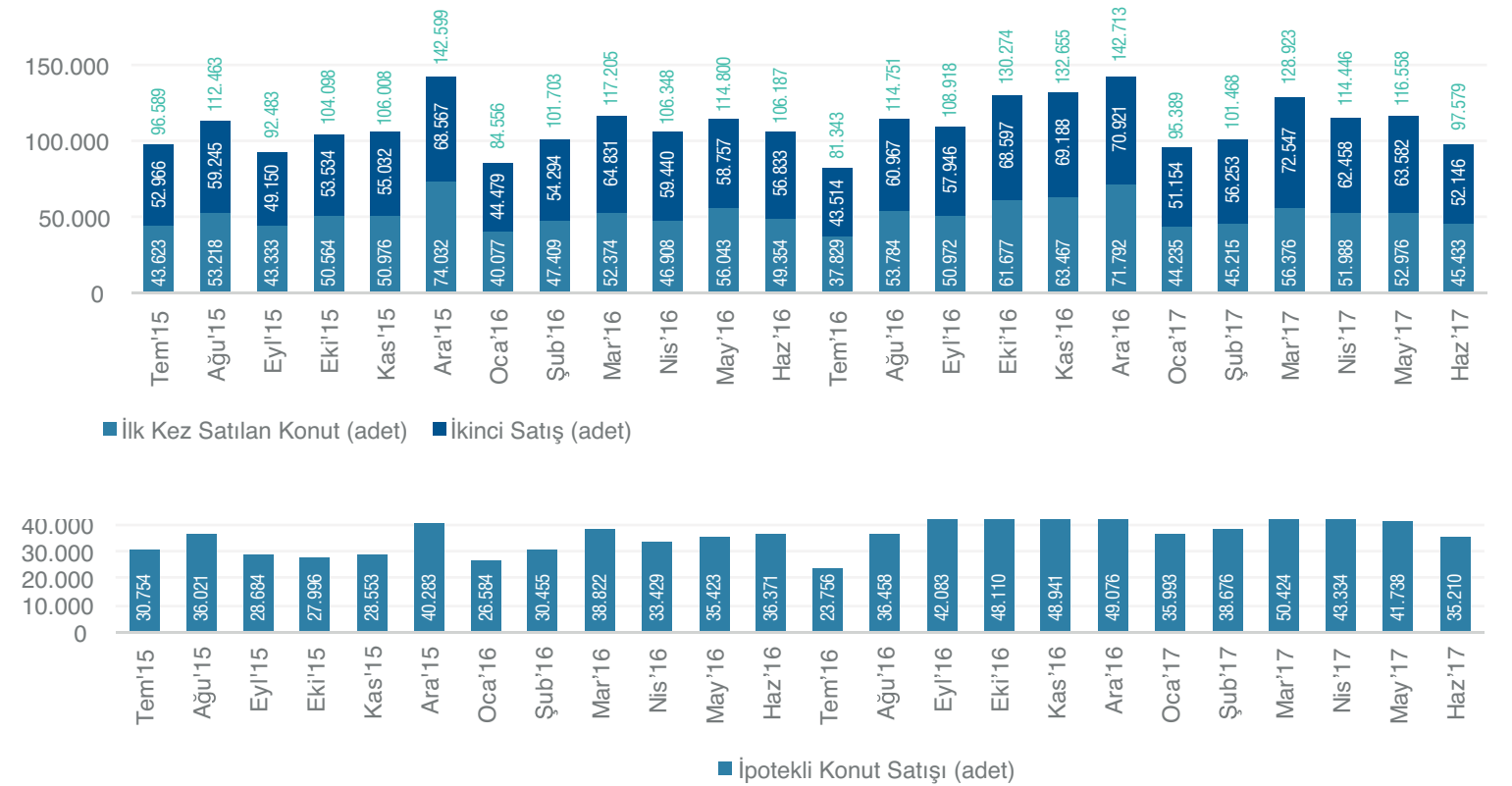
| | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam Satış | İpotekli Satış |
|--------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
| Ç1'15 | 130.120 | 167.098 | 297.218 | 115.445 |
| Ç2'15 | 152.801 | 185.061 | 337.862 | 126.652 |
| Ç3'15 | 140.174 | 161.361 | 301.535 | 95.459 |
| 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 |

İkinci çeyrekte konut piyasasındaki en büyük daralma ipotekli konut satışlarında yaşanırken ilk çeyreğe kıyasla yaklaşık %4'lük bir düşüş söz konusu olmuştur. İlk çeyrekte ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %38,4 iken ikinci çeyrekte bu oran %36,6 olarak gerçekleşmiştir.

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

İlk kez satılan konutlarda ilk çeyreğe kıyasla %3'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma yaklaşık %1 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyı olarak değerlendirildiğinde ise; 2016 ilk yarıyılına göre ikinci el satışlardaki adet bazındaki artış %5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Kaynak: TÜİK

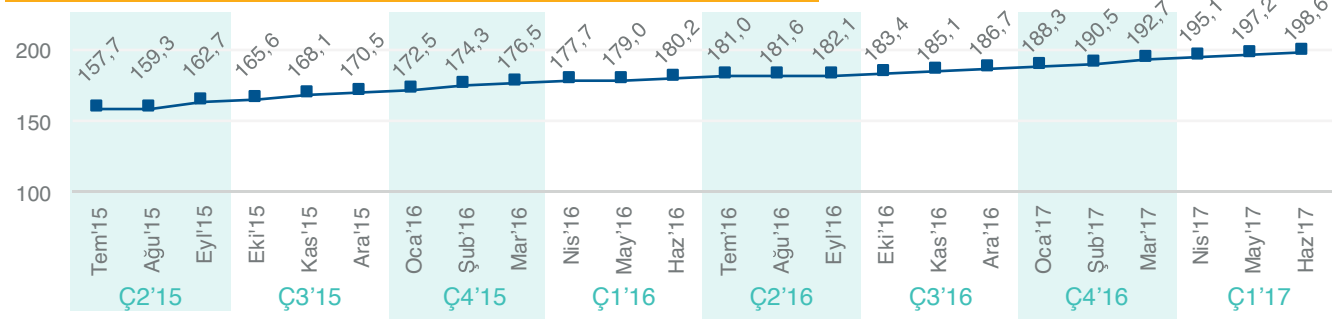
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

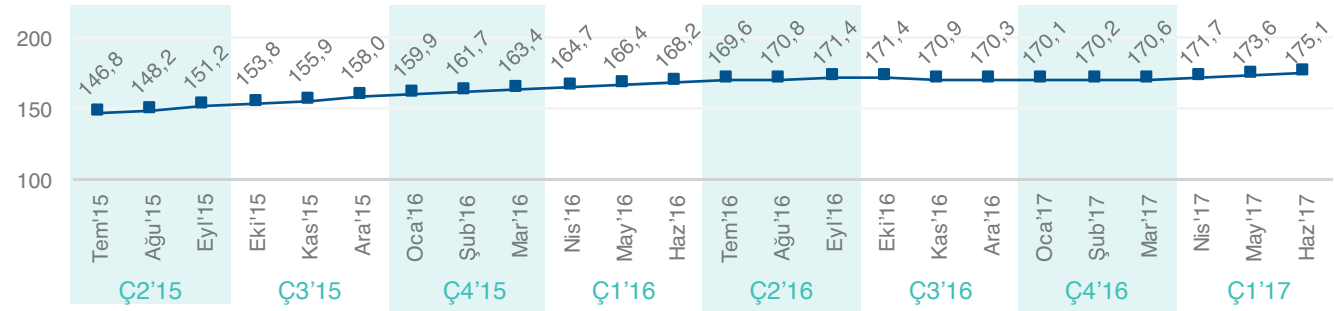
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



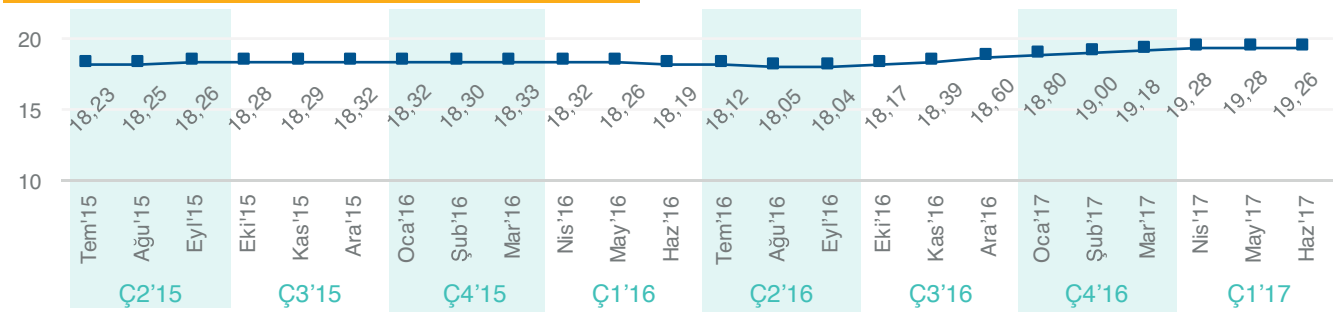
Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)



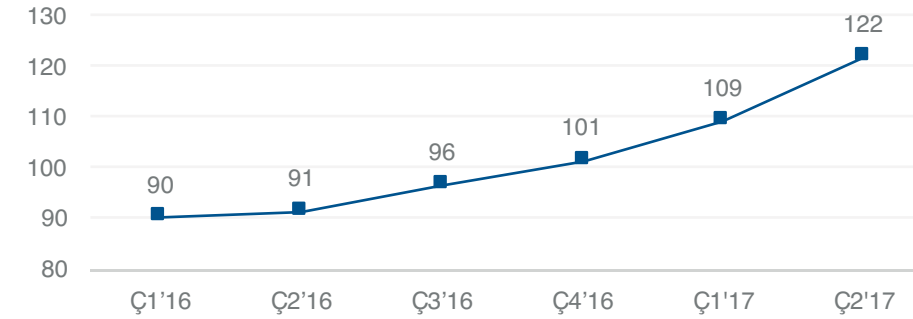
Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



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 %0,29, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,74 oranında gerçekleşmiştir.

Kaynak: Reidin

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



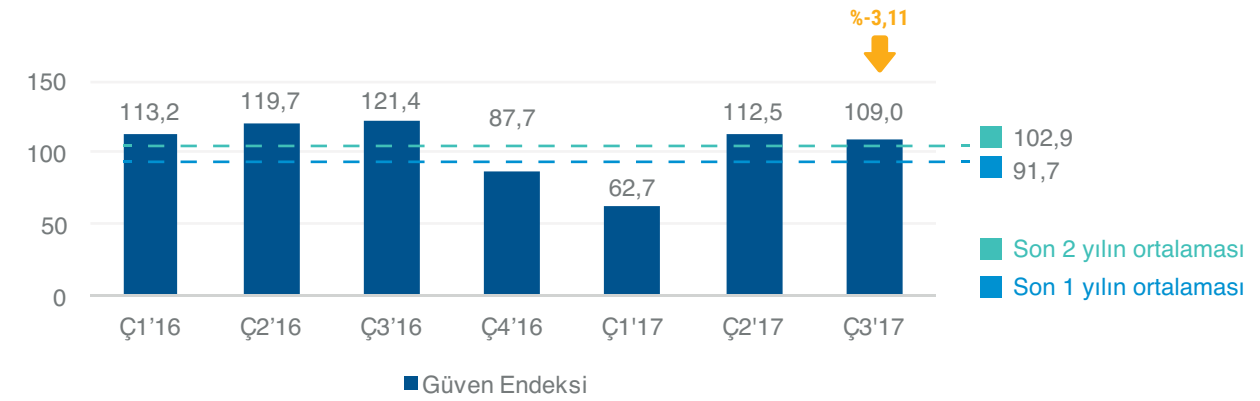
TR-68 Konut Satınalma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Kaynak: Reidin

2017 ikinci çeyrekte Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması 122'ye yükselmiştir.

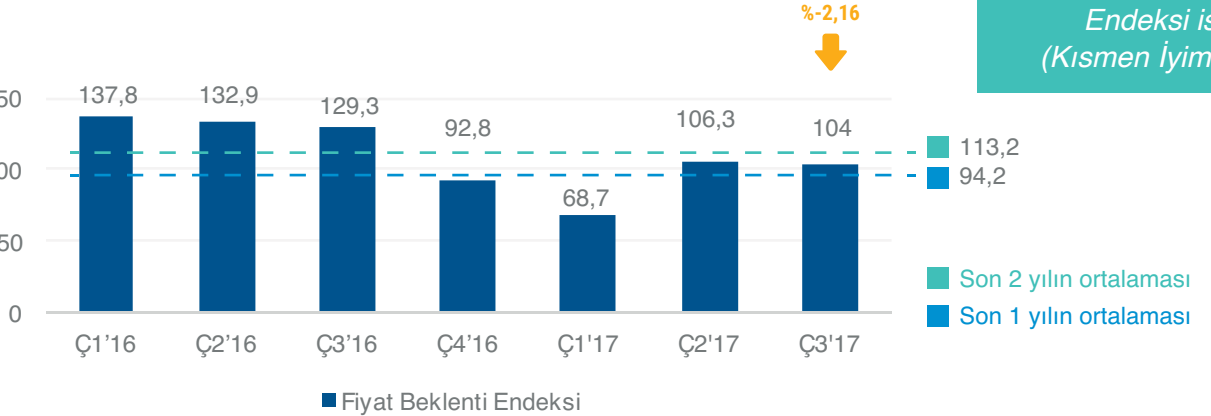
*Türkiye'nin 68 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



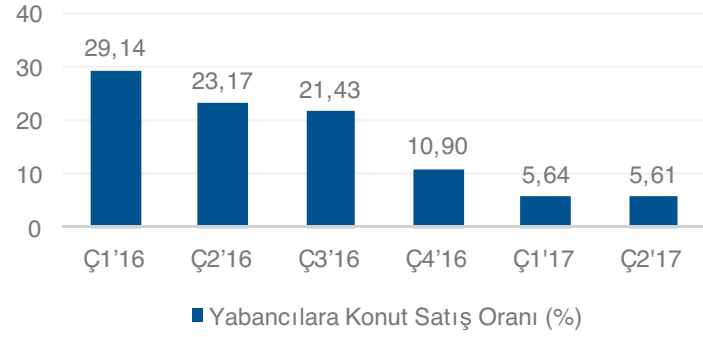
Kaynak: Reidin

Gayrimenkul Güven Endeksi, 2017 üçüncü çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %3,11 azalışla 109,0 (Kısmen İyimser) Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi ise %2,16 azalışla 104,0 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.



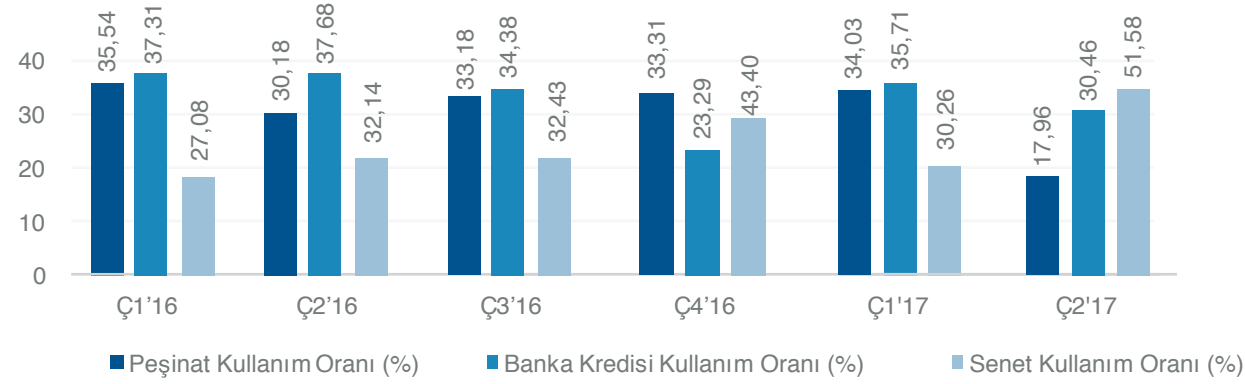
Kaynak: Reidin

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

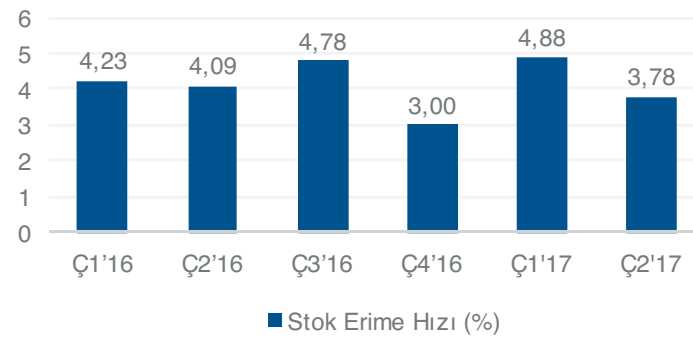


Kaynak: Reidin

Markalı konut projeleri kapsamında ikinci çeyrekte gerçekleştirilen satışların %5,61'lik kısmı yabancı yatırımcılara yapılmıştır. İkinci çeyrekte markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat kullanım oranı %17,96, banka kredisi kullanım oranı %30,46 ve senet kullanım oranı %51,58 olarak gerçekleşmiştir. Stok erime hızı ise %3,78 olmuştur.

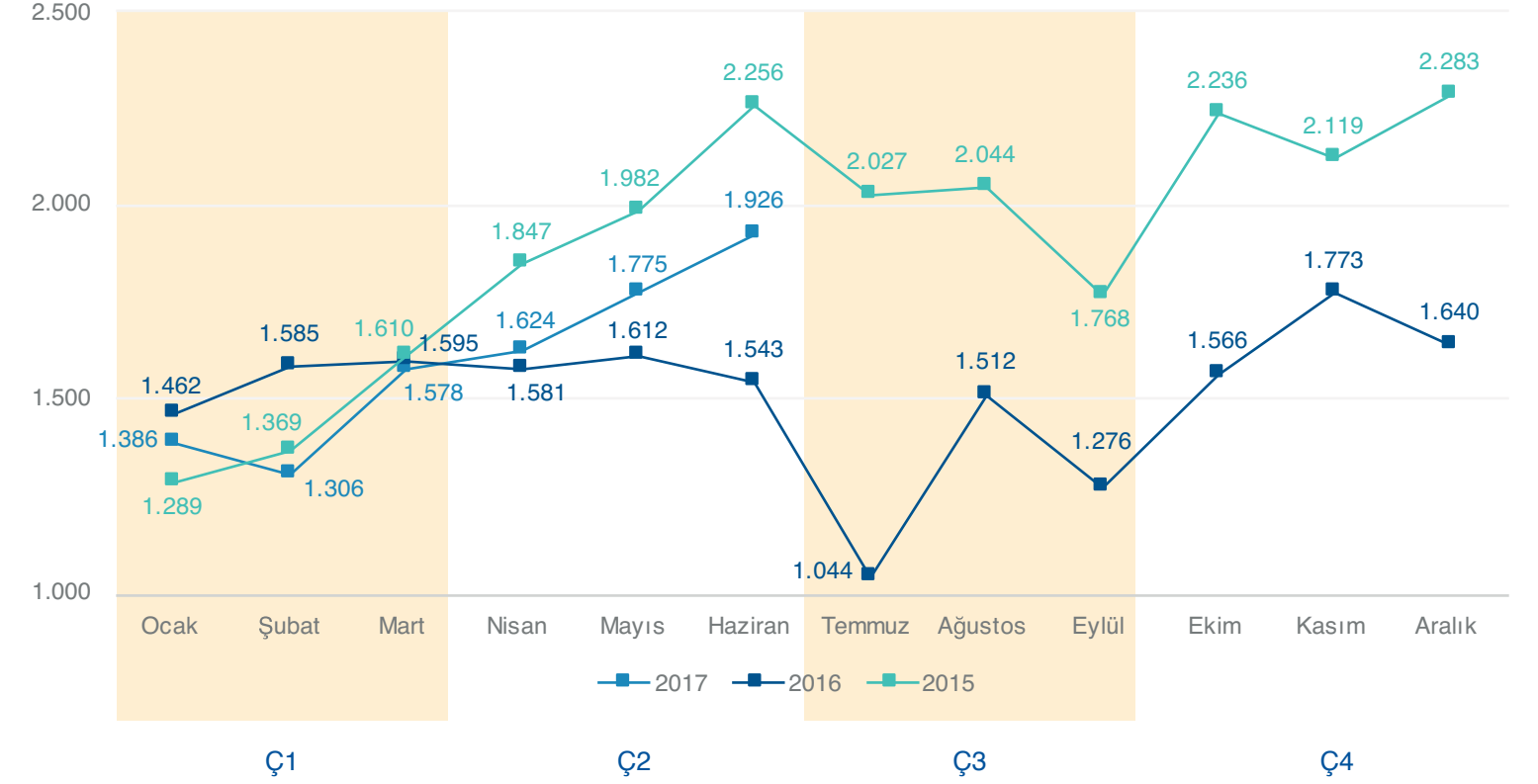


Kaynak: Reidin



Kaynak: Reidin

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Kaynak: TÜİK

Yabancıya konut satışları ilk çeyreğe göre yaklaşık %25 artış ile 5.325 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl*



2016 ve 2017'nin ilk 6 ayında, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul olmuştur. Ancak İstanbul 2017'nin ilk 6 ayında 2016'nın aynı dönemine göre %8'lik bir azalma göstermiştir.

Ç2'17

Ç2'16

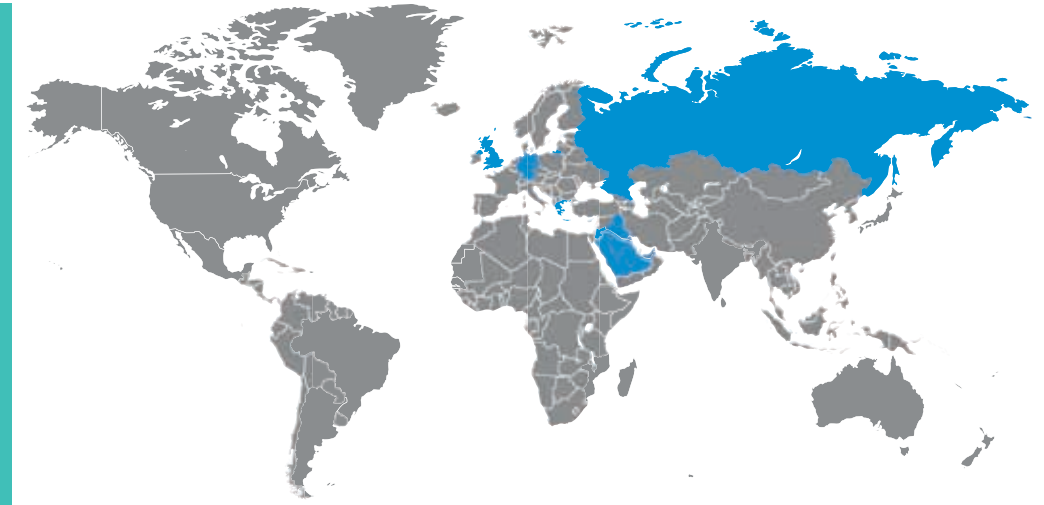
| Ç2'17 Sıralaması (Ç2'16 Sıralaması) | (İlk 6 Ay) İlk 10 İl | Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adedi | Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adedi |
|--|-------------------------|---|----------------------|---|----------------------|
| 1 (1) | İstanbul | 360.644 | 3.790 | 391.775 | 3.583 |
| 2 (2) | Antalya | 307.684 | 2.566 | 275.068 | 2.604 |
| 3 (-) | Adana | 289.963 | 25 | 1.519 | 10 |
| 4 (3) ↓ | Muğla | 226.766 | 476 | 259.963 | 971 |
| 5 (4) ↓ | Bursa | 182.101 | 899 | 253.603 | 740 |
| 6 (9) ↑ | Kocaeli | 147.086 | 168 | 75.575 | 179 |
| 7 (-) | Samsun | 126.844 | 224 | 6.139 | 156 |
| 8 (6) ↓ | Sakarya | 109.069 | 325 | 117.032 | 320 |
| 9 (7) ↓ | Yalova | 86.064 | 565 | 92.113 | 529 |
| 10 (-) | Trabzon | 84.361 | 414 | 23.355 | 293 |
| - (5) | Hatay | 16.938 | 28 | 151.760 | 15 |
| - (8) | Aydın | 61.559 | 461 | 81.466 | 684 |
| - (10) | Konya | 40.711 | 82 | 74.923 | 49 |
| | Diğer | 588.090 | 1.627 | 496.335 | 1.960 |
| | Toplam | 2.627.882 | 11.650 | 2.300.625 | 11.634 |

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 altı ayında tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımlar, 2017'nin ilk altı ayında 2016'nın aynı dönemine göre alan bazında %14,2, işlem sayısı bazında ise %0,2 artış göstermiştir.

2017'nin ilk 6 ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre Suudi Arabistan ülke vatandaşları tarafından yapılan gayrimenkul yatırımları yaklaşık %15 oranında artış göstermiştir. Kişi sayısı olarak ise %27 azalış yaşanmıştır.



Ç2'17

Ç2'16

| Ç2'17 Sıralaması (Ç2'16 Sıralaması) | (İlk 6 Ay) İlk 10 Ülke Vatandaşı | Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adedi | Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²) | Toplam Kişi Adedi |
|--|--|---|----------------------|---|----------------------|
| 1 (3) ↑ | Almanya | 365.971 | 663 | 203.561 | 682 |
| 2 (1) ↓ | Suudi Arabistan | 279.199 | 962 | 309.598 | 845 |
| 3 (2) ↓ | Kuveyt | 232.571 | 822 | 255.662 | 919 |
| 4 (6) ↑ | Irak | 225.425 | 1.945 | 112.468 | 1.763 |
| 5 (-) | Yunanistan | 217.593 | 130 | 13.572 | 53 |
| 6 (9) ↑ | Birleşik Arap Emirlikleri | 101.268 | 172 | 75.144 | 112 |
| 7 (4) ↓ | İngiltere | 98.840 | 583 | 157.513 | 931 |
| 8 (10) ↑ | Rusya Federasyonu | 95.335 | 707 | 61.912 | 650 |
| 9 (-) | Filistin | 80.147 | 204 | 11.711 | 93 |
| 10 (-) | Ürdün | 79.343 | 216 | 32.720 | 128 |
| - (5) | Lübnan | 9.529 | 99 | 157.492 | 98 |
| - (7) | Bahreyn | 12.975 | 34 | 94.557 | 37 |
| - (8) | KKTC | 33.074 | 56 | 89.390 | 88 |
| | Diğer | 796.611 | 5.029 | 725.326 | 5.205 |
| | Toplam | 2.627.882 | 11.622 | 2.300.625 | 11.604 |
| | Körfez Ülkeleri | 928.372 | 4.441 | 936.227 | 4.221 |
| | Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı | %35 | %38 | %41 | %36 |

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



KONUT KREDİLERİ

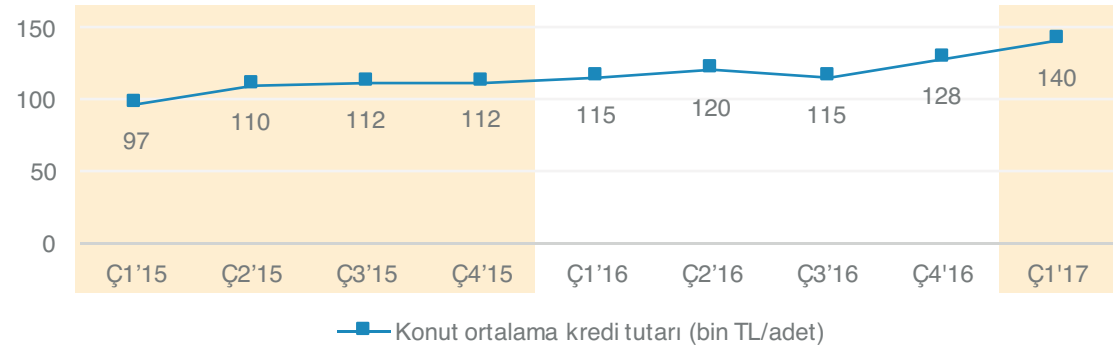
Konut kredisi hacmi ilk çeyrek sonunda 185 milyar TL'ye ulaştı

Kullanılan yeni konut kredisi miktarı 2017 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %68 artarak, 18,8 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu oran 2016 son çeyreğinde ise %87 olarak en yüksek seviyesini görmüştü. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,4 artarak 140.000 TL olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden bu yana devam ederken, bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerde yükselme görülmektedir. 2017 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz ise %11,78 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Toplam bankacılık sektörü içerisinde Yerli Özel ve Yabancı Mevduat Bankaları'nın sayısı geçtiğimiz yıla göre artmış, toplam konut kredisi hacmi ise 2017 yılı birinci çeyrek itibariyle 185 milyar TL'yi aşmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı hem bir önceki yılın aynı dönemine göre hem de bir önceki çeyreğe göre artarak %38,7 olmuştur. Takipteki konut kredileri hem miktar hem de toplam konut kredileri içindeki oran olarak 2017 ilk çeyreğine göre azalma göstermiştir.

Kullanılan Konut Kredisi

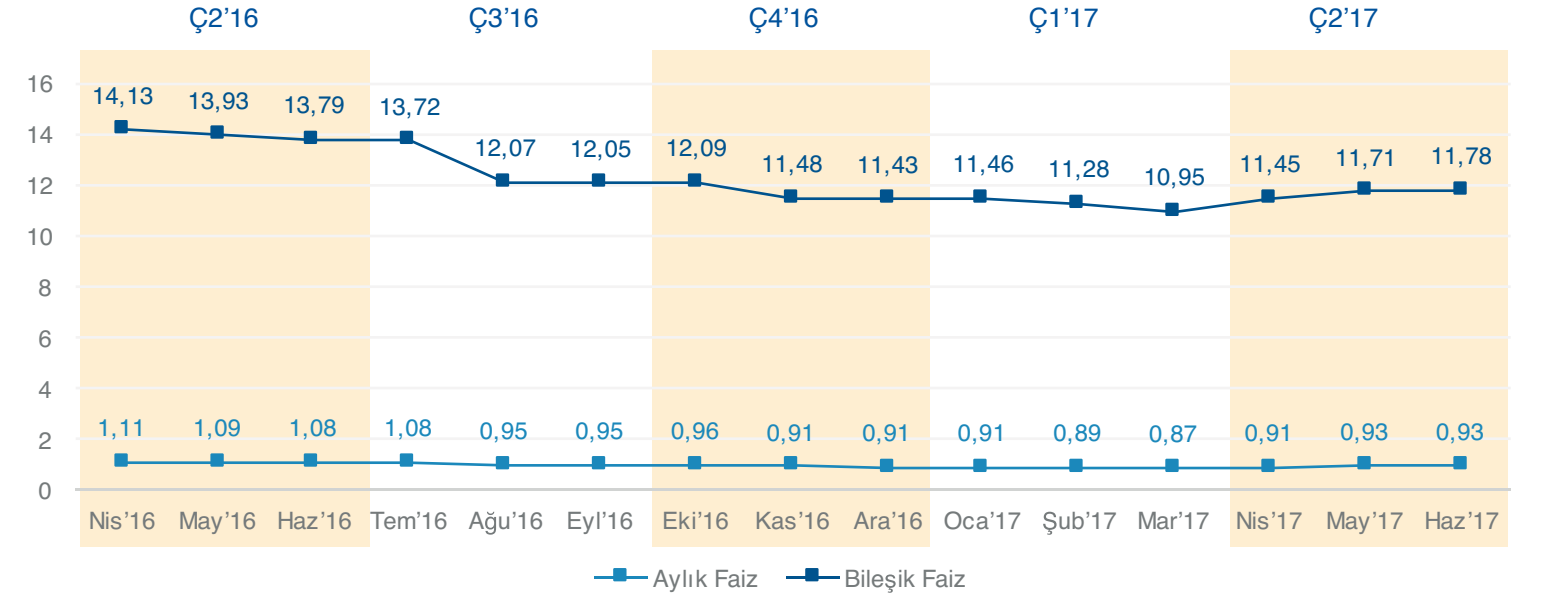
| Dönem | Ç1'15 | Ç2'15 | Ç3'15 | Ç4'15 | Ç1'16 | Ç2'16 | Ç3'16 | Ç4'16 | Ç1'17 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Kullanılan kredi toplamı (milyon TL) | 12.483 | 12.748 | 11.173 | 10.382 | 11.223 | 13.280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



Yılın ilk çeyreğinde kullanılan yeni konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %68 artarak, 18,8 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,4 artarak 140.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

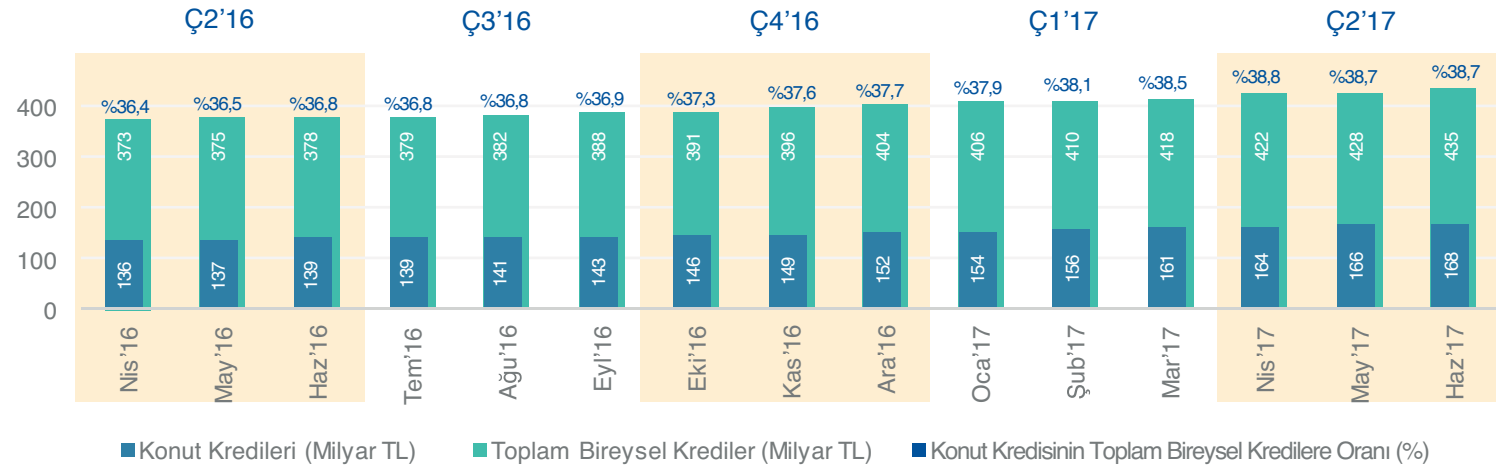
Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş 2016'nın ikinci çeyreğinden bu yana devam ederken, bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerde yükselme görülmektedir. Haziran 2017 Haziran itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Kaynak: TCMB

Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı hem bir önceki yılın aynı dönemine hem de önceki çeyreğe göre artarak %38,7 olmuştur.

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

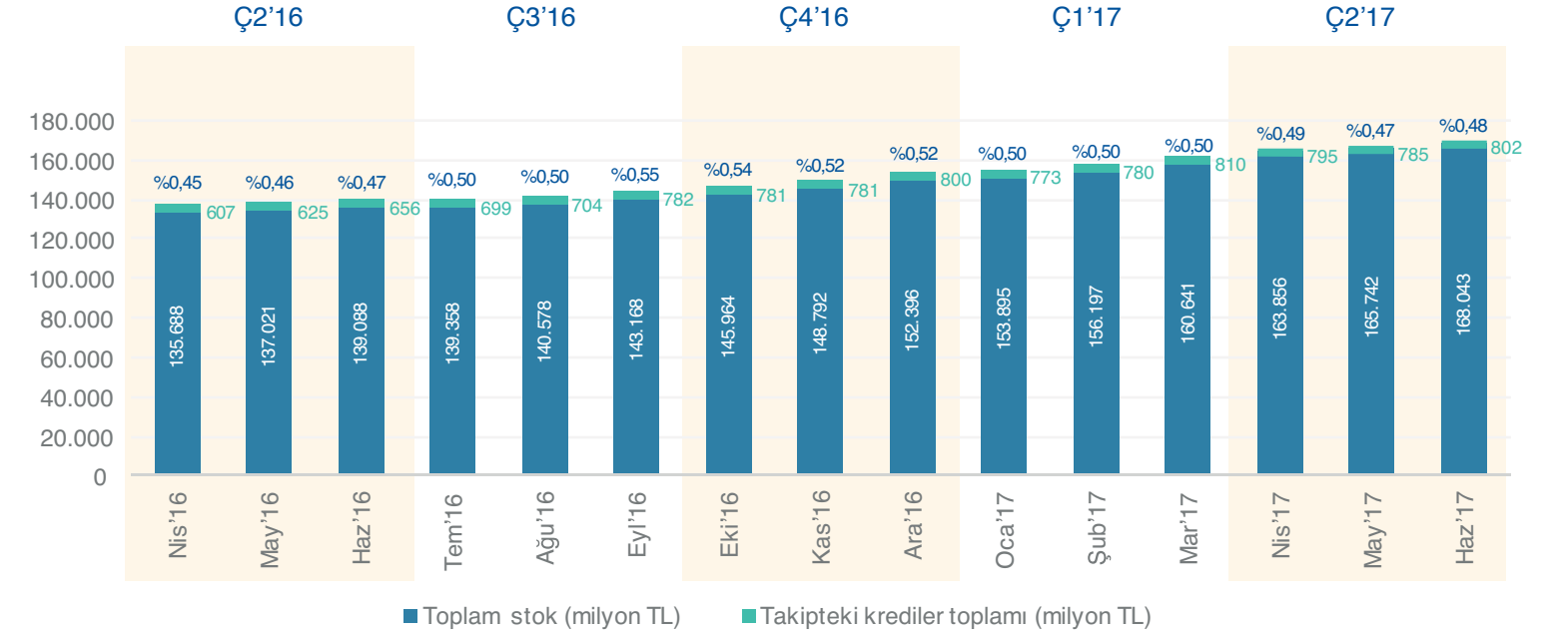
| Sektör Genel Dağılımı | Banka Sayıları | Sektör Payları | Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) * |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--|
| Toplam Bankacılık Sektörü | 51 | %100 | 185.254 |
| Toplam Mevduat Bankaları | 34 | %93 | 173.041 |
| <i>Kamu Mevduat Bankaları</i> | 3 | %37 | 68.082 |
| <i>Yerli Özel Mevduat Bankaları</i> | 9 | %30 | 54.988 |
| <i>Yabancı Mevduat Bankaları</i> | 20 | %27 | 49.971 |
| Kalkınma ve Yatırım Bankaları | 13 | %0 | 1 |
| Katılım Bankaları | 5 | %7 | 12.212 |

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2017 (Ç1'17) tarihli BDDK verileridir.

Toplam bankacılık sektörü içerisinde Yabancı Mevduat Bankaları'nın sayısı azalırken, toplam konut kredisi hacmi ise Mart 2017 itibariyle 185 milyar TL'yi aşmıştır.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Kaynak: TCMB

*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

Takipteki kredilerin miktarı ve toplam konut kredileri içindeki payı 2017 ikinci çeyrek itibari ile azalmıştır.

Ekonomik iyileşmeye rağmen kiralar düşmeye devam edecek

2017 ikinci çeyrekte, geçen sene aynı dönemin yaklaşık iki katına denk gelen 82.774 m² yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya girmiştir. Buna ek olarak 2017 ikinci çeyrekte yeni kiralalarda bir önceki çeyreğe göre %19,3, geçen yıla göre ise %72,5 oranında artış kaydedilmiştir. Nisan referandumu ardından bir süredir devam eden siyasi belirsizliğin de ortadan kalkmasıyla, ekonomik güven endeksi Haziran 2017 itibarıyla 98,9 seviyesine gelmiştir; bir önceki ay ile kıyaslandığında %1,6 oranında bir düşüş kaydedilmiş olsa da, bu oran hala birinci çeyrek seviyesinin üzerindedir. Ekonomik güven endeksinin ilk çeyreğe kıyasla artması orta düzeyli ekonomik iyileşmenin göstergesi olup ofis pazarında kiralama aktivitelerinin ve yatırımların önünü açabilecek bir gelişme olarak düşünülebilir. Ancak %11,7 seviyesindeki işsizlik oranı ve hala iki basamaklı seyreden enflasyon seviyesi ile döviz kurlarında belirli bir düzeyde devam eden dalgalanmaların birincil kiraları ve talebi etkilediğinin altı çizilmelidir.

Yılın ikinci çeyreğinde 69.571 m² toplam kiralama işlemi gerçekleşmiş olup, bu işlemlerin yaklaşık yarısını yeni kiralamalar, diğer yarısını ise sözleşme yenilemeleri oluşturmuştur. Metrekare bazında

anlaşmaların %53'ü MİA Bölgesi'nde, %5'i MİA dışında kalan Avrupa Yakası'nda ve %42'si Anadolu Yakası'nda gerçekleşmiştir. MİA dışında kalan Avrupa Yakası'nda gerçekleşen işlemler bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında kiralama işlem hacminin neredeyse üçte birine düştüğü saptanmıştır. Anadolu Yakası'nda ise işlemler çoğunlukla Ümraniye'de gerçekleşmiştir.

Boşluk oranı ise, toplamda bu dönem için, geçen dönemle aynı seviyelerde seyredip, %21'de sabit kalmıştır. Alt pazar boşluk oranları ayrıntılı olarak incelendiğinde Ataşehir-Kozyatağı-Göztepe-İçerenköy ve Kavacık Bölgeleri'ndeki boşluk oranlarında -arzun artmasından dolayı- anlamlı bir yükselme olduğu, buna karşın Levent, Maslak ve Kâğıthane Bölgeleri'nde ise azalma olduğu kaydedilmiştir.

Finansal anlamdaki olumlu gelişmelerin ekonomik büyümeyi kısa vadede iyileştirmesi beklenmektedir -ve bu durumun özel yatırımlarda da yükselişe neden olması umulmaktadır- fakat belirli bir oranda da olsa devam eden döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve yüksek işsizlik seviyesinden dolayı kiraların gelecek dönemlerde düşmeye devam etmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

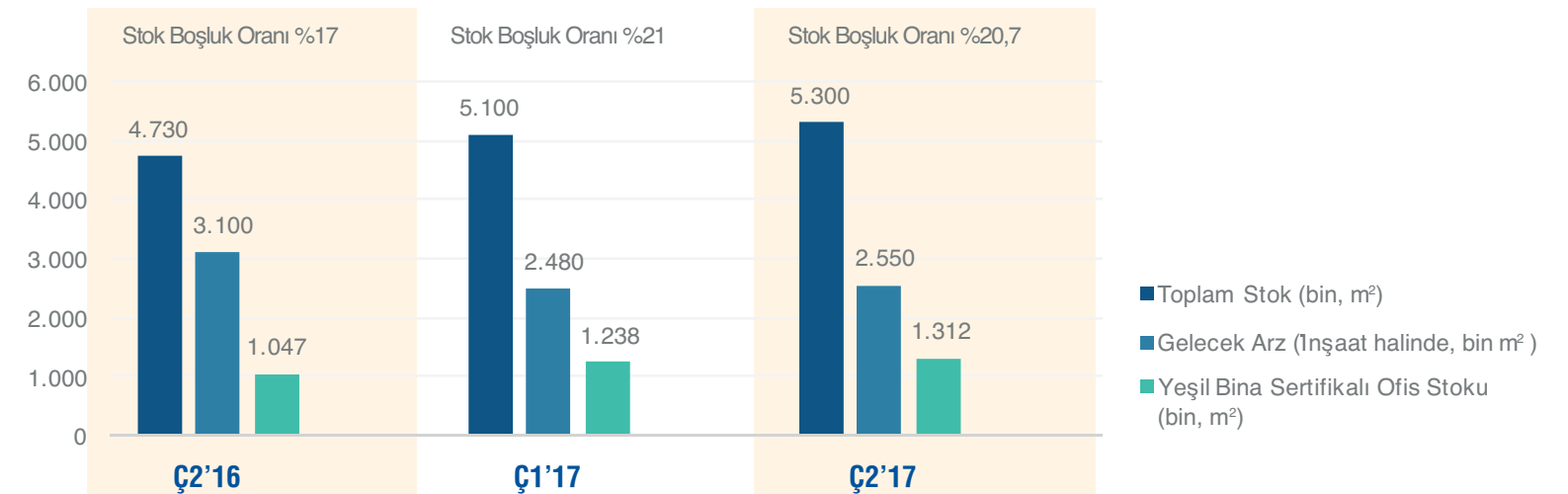
| Avrupa Yakası | Ç2'16 | | | Ç1'17 | | | Ç2'17 | | |
|---|----------------------------|------------------|--|----------------------------|------------------|--|----------------------------|------------------|--|
| | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/ m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/ m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/ m ² /ay) |
| Levent-Etiler | 757 | 14,6 | 44 | 782 | 19,8 | 41 | 782 | 17,0 | 41 |
| Maslak | 813 | 21,5 | 28 | 838 | 22,9 | 28 | 829 | 20,5 | 28 |
| Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu Gayrettepe Esentepe Mecidiyeköy Şişli) | 361 | 13,9 | 32 | 438 | 26,1 | 25 | 438 | 23,9 | 25 |
| Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ Bomonti Piyalepaşa) | 139 | 10,5 | 20 | 139 | 13 | 20 | 139 | 17,0 | 20 |
| Kağıthane | 191 | 44,2 | 22 | 253 | 45,1 | 16 | 259 | 36,4 | 16 |
| Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler Barbaros - Maçka Teşvikiye) | 102 | 13 | 24 | 102 | 18,6 | 22 | 102 | 22,1 | 22 |
| Batı İstanbul (Güneşli- Yenibosna Bakırköy-İkitelli) | 724 | 11,3 | 15 | 806 | 6,4 | 13 | 814 | 5,9 | 13 |
| 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 | 5,3 | 18 | 121 | 5,6 | 17 | 131 | 14,4 | 17 |
| Ümraniye | 569 | 11,4 | 23 | 706 | 20,1 | 21 | 696 | 20,5 | 21 |
| Altunizade | 60 | 0 | 23 | 59 | 1 | 23 | 59 | 1,0 | 23 |
| Kozyatağı (İçerenköy Göztepe- Ataşehir) | 403 | 32,3 | 27 | 455 | 35 | 25 | 564 | 42,5 | 25 |
| Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik) | 424 | 16,8 | 17 | 437 | 23,6 | 13 | 437 | 22,6 | 13 |

2017 ikinci çeyrekte, geçen sene aynı dönemin yaklaşık iki katına denk gelen 82.774 m² yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya girmiştir. Buna ek olarak 2017 ikinci çeyrekte yeni kiralamalarda bir önceki çeyreğe göre %19,3, geçen yıla göre ise %72,5 oranında artış kaydedilmiştir.



| Kiralama | Ç2'16 | Ç1'17 | Ç2'17 |
|--|-------|-------|-------|
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²) | 40 | 56,5 | 69,6 |
| [Prime] Birincil Kira (Dolar/m ² /ay) | 44 | 41 | 41 |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%) | 6,8 | 7,15 | 7,15 |

Yılın ikinci çeyreğinde 69.571 m² toplam kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Boşluk oranı ise, toplamda bu dönem için, geçen dönemle aynı seviyelerde seyredip, %21'de sabit kalmıştır.





Anadolu'ya yatırımda arz-talep eşleşmesi hayati önem taşıyor

2017 2. Çeyrek itibarı ile Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 400'e ulaşmıştır. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 125 adet ile İstanbul, 32 adet ile Ankara ve 23 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku bir önceki yıla göre yaklaşık %5'lik artış ile 11 milyon 793.752 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. 2017 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla Perakende Ciro Endeksi 220, Ziyaretçi Endeksi 99'dur.

Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m² ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır. Proje aşamasında 65 AVM bulunmaktadır. Bunların 30 tanesi İstanbul'dadır.

Bugün için Türkiye geneli AVM yatırımları incelendiğinde, AVM'lerinin özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunu İç Anadolu ve Ege Bölgeleri takip etmektedir.

1.000 kişiye ortalama 148 m² kiralanabilir alanın düştüğü Türkiye'de, ilk üç sırayı; 303 m² ile İstanbul, 277 m² ile Isparta, 267 m² ile Bolu paylaşmaktadır. Türkiye'de 2019'a kadar yeni yapılacak AVM'lerle birlikte 1.000 kişiye 176 m² kiralanabilir alanın düşeceği öngörülmektedir.

AVM yatırımında yer seçimi çok önemlidir. İhtiyaç duyulan AVM alanının tümü, talebin olduğu lokasyona getirilmediği ve AVM yatırımı doğru noktada geliştirilmediği sürece ihtiyaç kapanmayacak, arz ve talep eşleşmeyecektir. Özellikle Anadolu'da yatırım

yapılırken cadde perakendesinin şehirde ne kadar alanda yapıldığı dikkate alınmalıdır. Bazı illerde, alansal bazda rekabet varmış gibi görünse de mevcut AVM'lerin doğru yerde ve sinerjide geliştirilmemiş olması nedeni ile fırsatlar olabilir.

Temmuz 2017'de tamamlanan çalışmamızda, Mart 2016 çalışmamızda da olduğu gibi Anadolu Kentleri'ne yayılmanın olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu rapora göre, Anadolu'da önümüzdeki üç yıl için 1 milyon 477.867 m²'lik ihtiyaç dışı kiralanabilir alan yatırımı bulunmaktadır. Bu durum doğru fizibiliteyle avantaja çevrilebilir. Gelecekte fonksiyonunu yitiren AVM sayısının artmaması için yatırımcılar gereken önlemleri alarak daha detaylı analizler yapmalıdır.

Anadolu Kentleri için dikkat edilmesi gereken husus aynı şekilde İstanbul semt ölçeğinde de geçerlidir. Şehrin semtlerinde detaylı fizibilite yapılmadan alınan yatırım kararlarının, ihtiyacın-arz edilenle uyuşmadığı riskleri doğurması mümkündür. Bu sebeple İstanbul'da doğru lokasyonu bulmak için semt ölçeği bile detaylandırılarak, bölgesel ulaşım aksları ve kesintileri dikkate alınarak analiz edilmelidir.

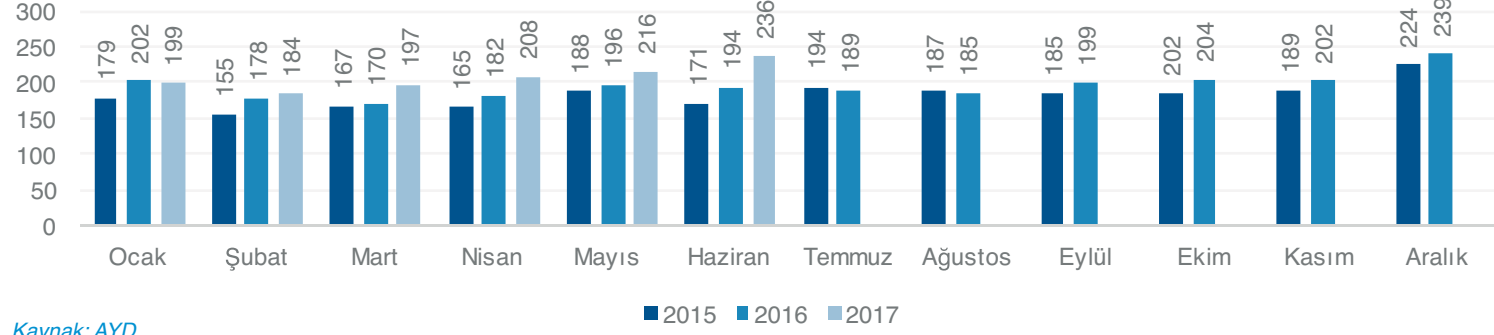
Türkiye gerçeği tablosundan, Anadolu'ya yatırım yapılmamalı, sonucu asla çıkarılmamalıdır. Kimi illerdeki ihtiyaç fazlası yatırım, tüm Anadolu birlikte ele alındığında toplamı olumsuz yöne çekmektedir. Anadolu için bulduğumuz eksi rakamdan çıkarılabilecek net sonuç; yatırıma ihtiyaç olan illerde doğru lokasyonun bulunmasının gerekliliğidir.

¹2017 Temmuz ayı verilerine göre, Türkiye'de ortalama kiralanabilir alan rakamıdır.

²2019 yılı için yapılan 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın hesaplanmasında, TÜİK nüfus projeksiyonu kullanılmıştır.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli

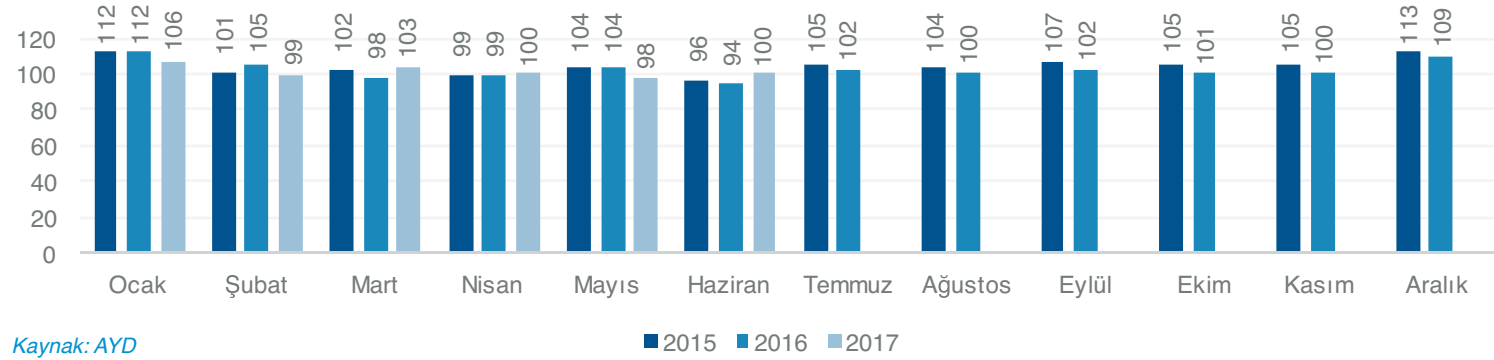
Ciro Endeksi 2017 Haziran ayında önceki aya göre %9,3'lük artışla 236 puana, ikinci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %15,8 artış göstererek 220 puana ulaşmıştır.



Kaynak: AYD

Ziyaretçi Sayısı Endeksi

Ziyaretçi Endeksi'nde 2017 Haziran ayında önceki yılın aynı ayına göre %6,4'lük artış yaşanırken, ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile aynı oranda kalarak 99 puanda kalmıştır.



Kaynak: AYD

Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

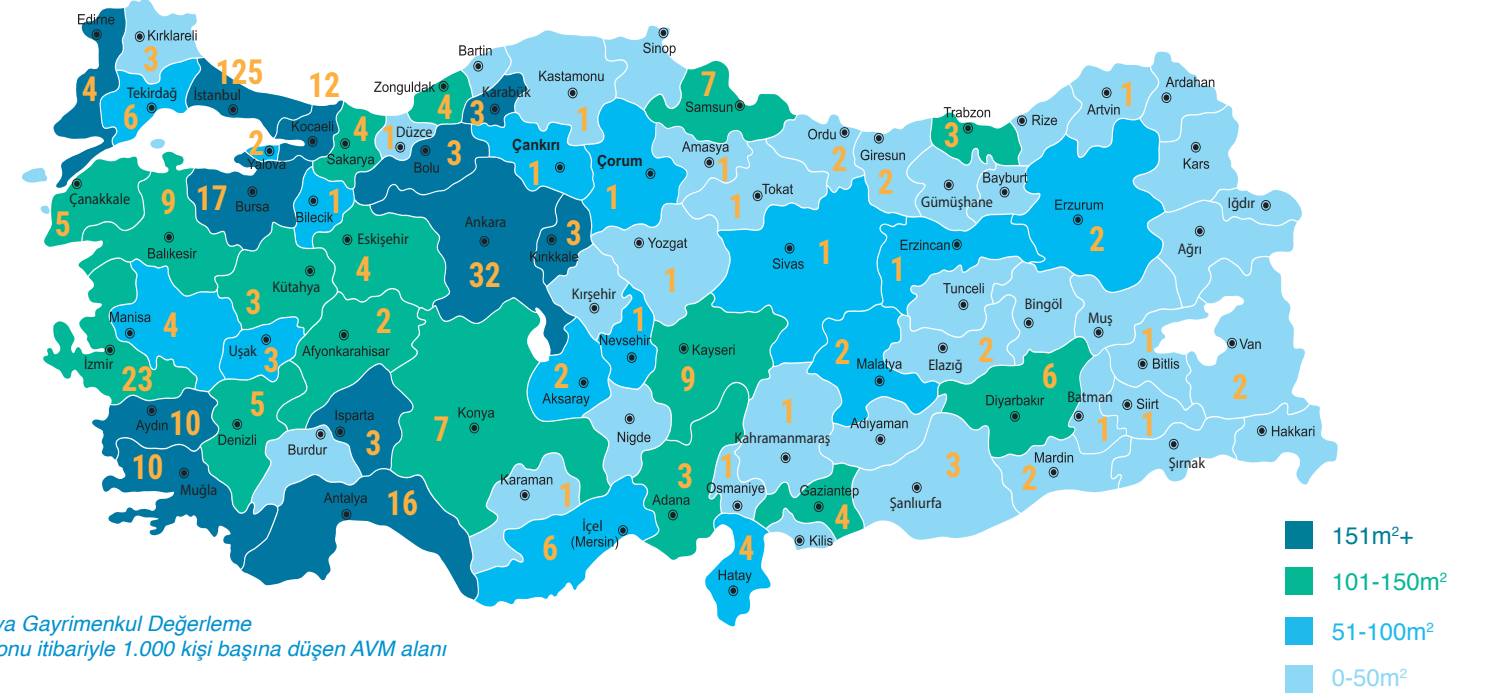
| 2016 | Kiralanabilir Alan (m ²) | Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m ² Dağılımı | Yüzde (%) |
|---------------|--------------------------------------|--|-----------|
| İstanbul | 58.226 | 5-10 bin | %2 |
| Ankara | 86.037 | 10-20 bin | %31 |
| Diğer | 143.924 | 20 bin ve üzeri | %67 |
| Toplam | 288.187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

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.

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

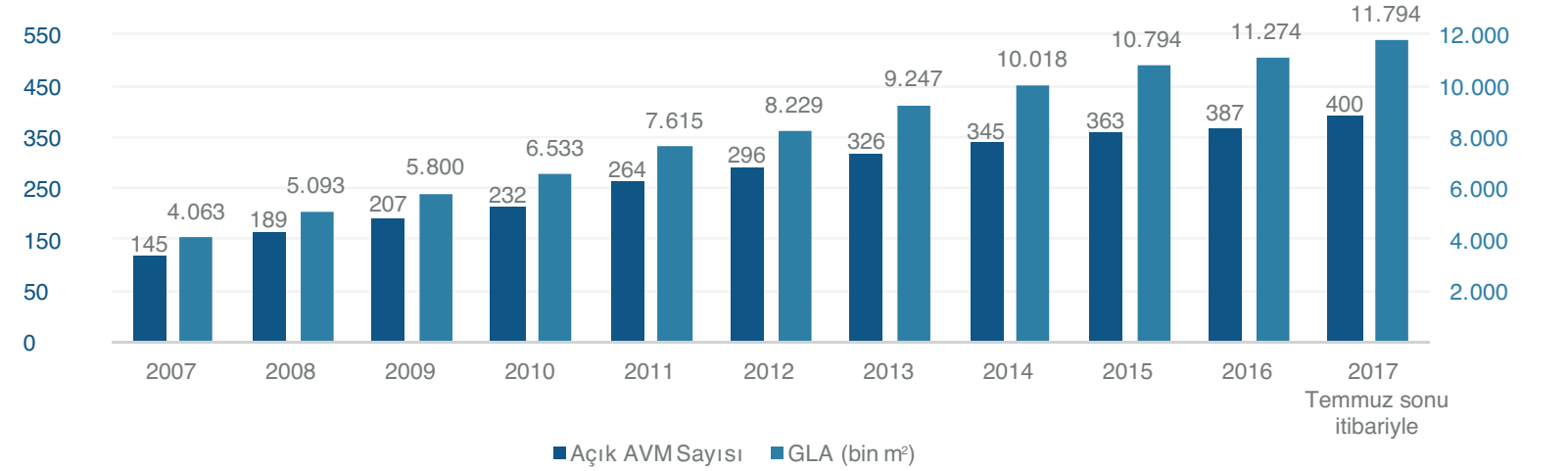
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme
*2016 yıl sonu itibarıyla 1.000 kişi başına düşen AVM alanı

Yıllara Göre Açılan AVM ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

2017 Temmuz sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 400'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise yaklaşık %4,6'luk artış ile 11 milyon 794.000 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 148 m²'dir.



TURİZM VE OTEL

Rusya ile düzelen ilişkiler Antalya pazarını toparladı, kırılan fiyatlar kişi başı harcamayı düşürdü

2017 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 11,4 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 604 Dolar olarak belirtilmektedir. 2016 yılının ilk yarısında bu rakamın 675 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamalarda düşüşler yaşandığı görülmektedir. Bu duruma sebep olarak turizmdeki genel yavaşlama nedeniyle kırılan fiyatlar, Dolar/TL kur dengesindeki değişiklikler gösterilebilir.

2017'nin ilk yarısında Türkiye'ye gelen yabancı turistin %37'si İstanbul'a, %28'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'nın ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında; Antalya'ya gelen turistlerin 2017'nin ilk yarısında yaklaşık %50 artış göstererek 2,1 milyon'dan 3,3 milyona çıktığı gözlemlenmiştir. Bunun sebebi Antalya'nın en büyük pazarlarından biri olan Rusya ile 2016 yılında bozulan dış ilişkilerin 2017 yılında toparlanmış olmasıdır. 2017 yılının da hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2016 yılı gibi durgun geçeceği öngörülmektedir. Fakat Türkiye tarihi ve doğal zenginliği ile çok önemli bir turizm destinasyonudur. Önümüzdeki yıllarda, turizmde yaşanan bu durgunluktan kolay bir şekilde sıyrılarak, yaşanan gerilemeyi dünya genelindeki huzur ve barış ortamına bağlı olarak kısa sürede telafi edeceği düşünülmektedir.

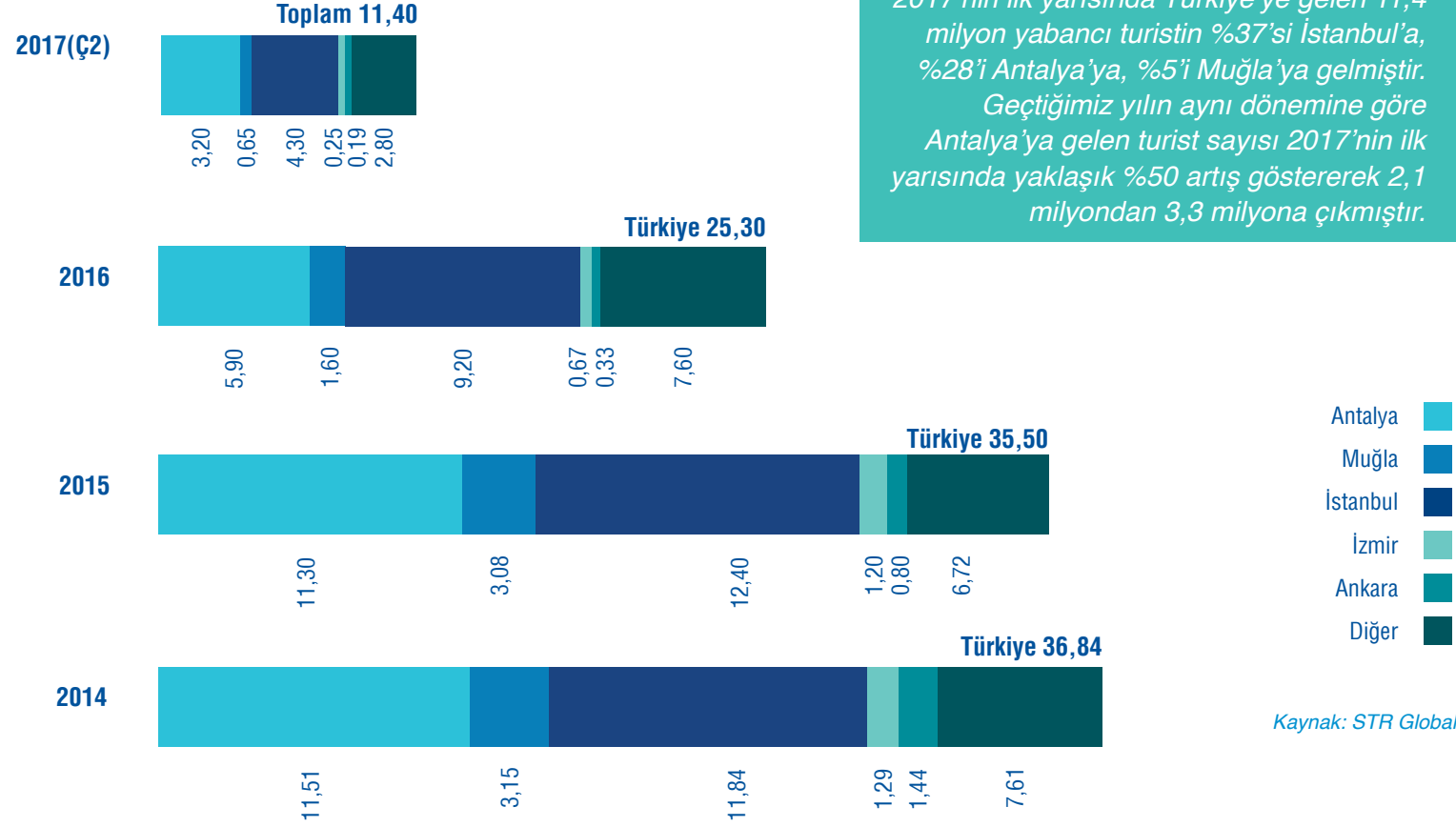
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde; Türkiye genelinde toplam 426.000 oda kapasitesi ile 3.641 işletme belgeli, 144.000 oda kapasitesi ile 1.135 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 755 tesis ve 193.000 oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 531 tesis ve 51.000 oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 394 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 49.000'dir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.135 tesis içinde en büyük payı 200 tesis ve 21.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 154 tesis ve 40.000 oda kapasitesi ile Antalya, 109 tesis ve 13.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

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.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2017'nin ilk yarısında Türkiye'ye gelen 11,4 milyon yabancı turistin %37'si İstanbul'a, %28'i Antalya'ya, %5'i Muğla'ya gelmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre Antalya'ya gelen turist sayısı 2017'nin ilk yarısında yaklaşık %50 artış göstererek 2,1 milyondan 3,3 milyona çıkmıştır.

Kaynak: STR Global

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2016

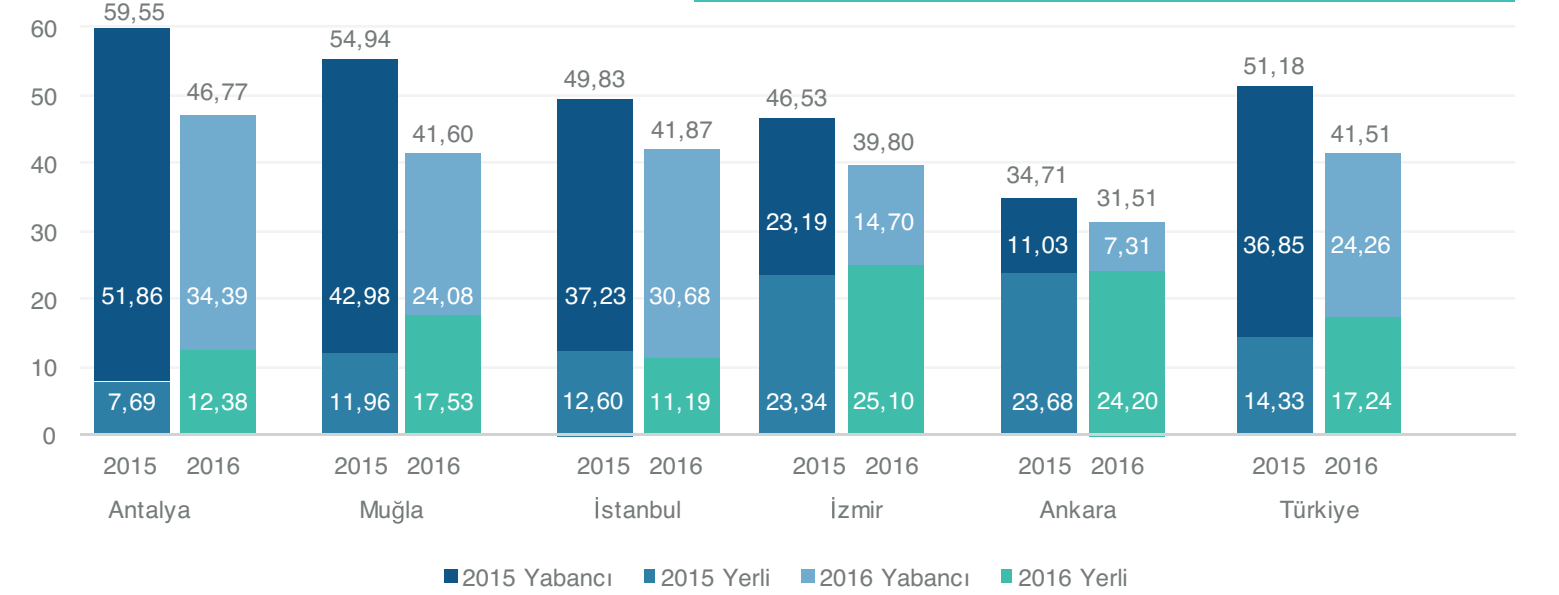
| | İşletme Belgeli | | Yatırım Belgeli | |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Tesis | Oda | Tesis | Oda |
| Antalya | 755 | 193.506 | 154 | 40.020 |
| Muğla | 394 | 51.146 | 109 | 13.547 |
| İstanbul | 531 | 51.483 | 200 | 21.838 |
| İzmir | 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

Otel Doluluk Oranı (%)*

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.



Toplam Turist & Harcamalar (2016)

| | Toplam Yabancı Turist | Kişi Başı Harcama (Dolar) |
|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Ç1'14 | 3.632.382 | 877 |
| Ç2'14 | 7.534.385 | 759 |
| Ç3'14 | 10.438.971 | 712 |
| Ç4'14 | 6.172.289 | 867 |
| 2014 | 27.778.026 | 775 |

| | Toplam Yabancı Turist | Kişi Başı Harcama (Dolar) |
|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Ç1'15 | 3.814.817 | 884 |
| Ç2'15 | 6.662.817 | 691 |
| Ç3'15 | 9.893.997 | 670 |
| Ç4'15 | 5.067.284 | 737 |
| 2015 | 25.438.923 | 715 |

| | Toplam Yabancı Turist | Kişi Başı Harcama (Dolar) |
|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Ç1'16 | 2.880.256 | 717 |
| Ç2'16 | 3.809.413 | 602 |
| Ç3'16 | 5.887.775 | 622 |
| Ç4'16 | 3.413.938 | 626 |
| 2016 | 15.991.381 | 633 |

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

Yılın ilk yarısında yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 604 Dolar olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında bu rakamın 675 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamalarda düşüşler yaşanmıştır.

Kaynak:TÜİK



LOJİSTİK

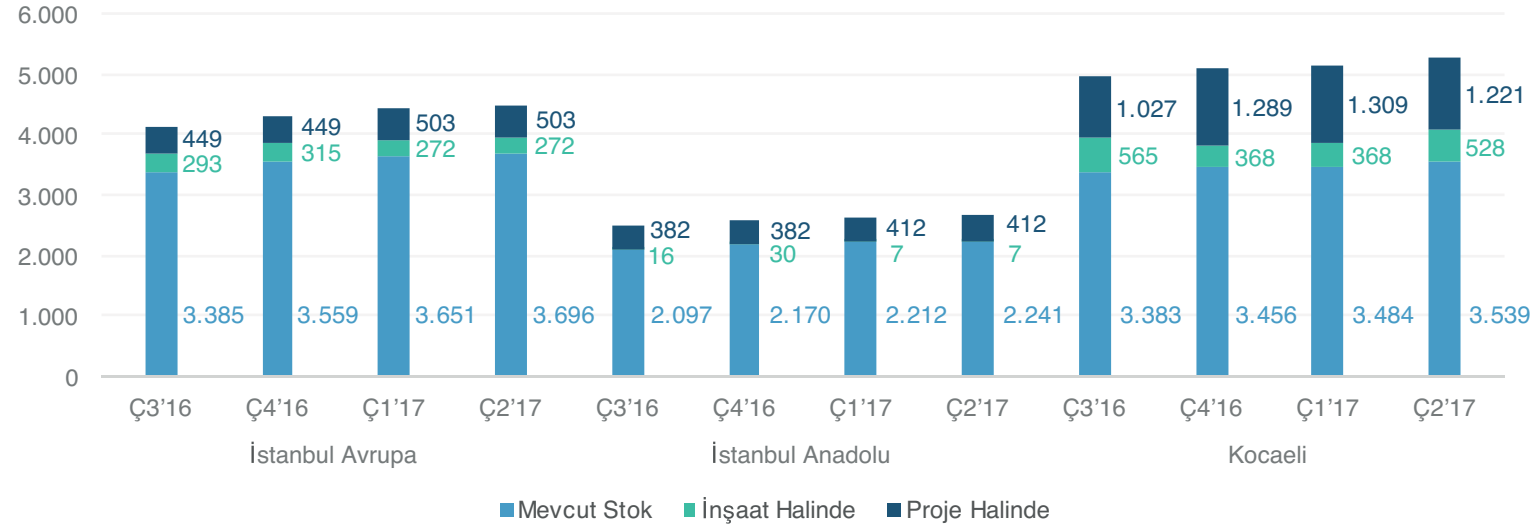
İşlem hacmi artsa da yerli şirketlerin aldığı ekonomik önlemler nedeniyle pazar durağan

2016 yılındaki ekonomik ve politik konuların tetiklediği "bekle-gör" politikası nedeniyle giderilemeyen depo ihtiyaçlarının 2017'ye sarkması işlem hacmini artırırken, referandum sonrasında Türkiye ekonomisinin ve lojistik piyasasının daha iyi bir seyir izleyeceğini öngören piyasa aktörleri de lojistik piyasasındaki olumlu havada etkili olmuştur. Depo talebinde, büyümeden kaynaklanan bir hareketlenme görülmemektedir. Depo kiralama talebinde bulunan şirketler; mevcut depoları bir araya getirerek daha verimli bir iş akışı sağlama ya da daha düşük kira seviyesindeki bir konumda depo kiralarak maliyet azaltma amacıyla yola çıkmaktadır. Geçmiş yıllarda -az sayıda da olsa- görülen yabancı şirketlerin üretim tesisi talebinden bahsetmek şu an itibarıyla mümkün değildir. Piyasadaki akışı yerli şirketler sağlamaktadır.

2016 yılına kadar nispeten daha güçlü olan ve talebe yönelik depo yapmayı tercih eden çok sayıda yatırımcı, geçtiğimiz yılda boş kalması endişesiyle yatırım yapmamayı tercih etmiştir. Ancak bu dönemde risk alarak yatırım yapan ve modern depo projelerini piyasaya dahil eden yatırımcıların depoları talep görmüş ve kiralanmıştır.

Lojistik kiralama işlemleri 2017 yılının ilk yarısında 453,000 m² ile 2016'nın aynı dönemine göre önemli bir oranda (%58) artış göstermiştir. 2017'nin ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en aktif sektörler %50 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmalar ve %42 ile perakende firmalarıdır.

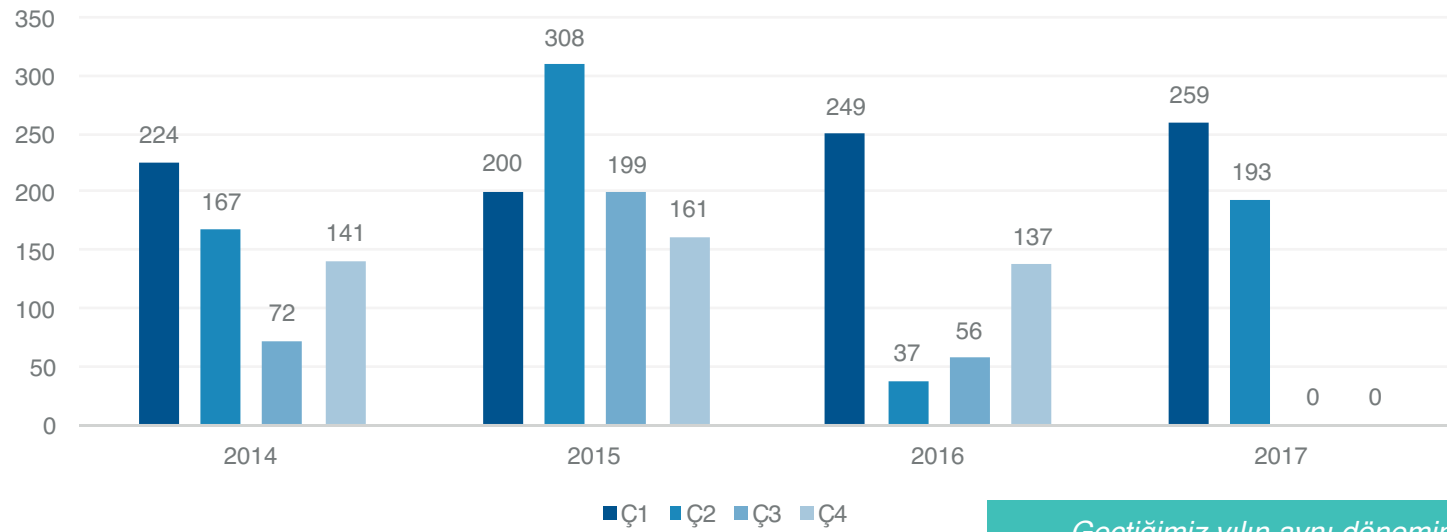
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Yılın ikinci çeyreğinde %1,4'lük artış ile mevcut stok 9,4 milyon m² olmuştur. Proje halindeki stok %4,1'lik azalış ile 2,1 milyon m²'ye düşerken, %19,8'lük artış ile inşaat halindeki stok yaklaşık 807.920 m²'ye ulaşmıştır.

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

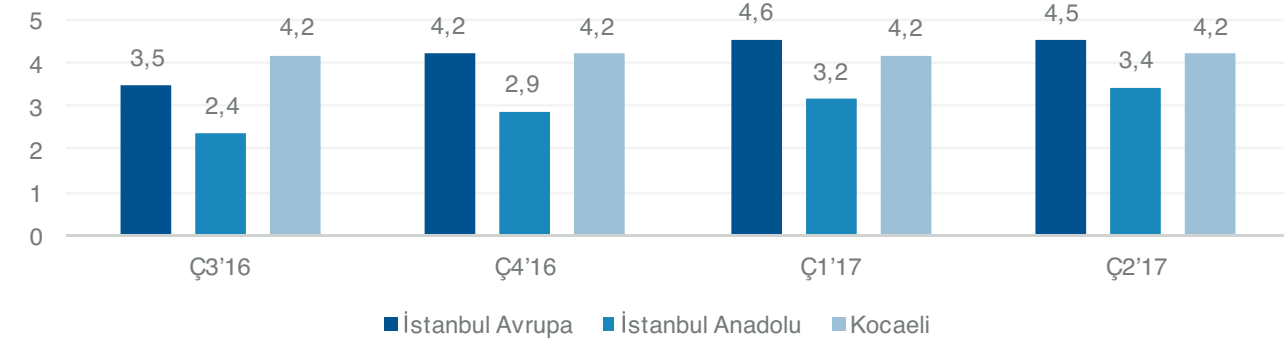
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



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

Geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 2017 yılının ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri %58 artarak 453.000 m² olmuştur.

Boşluk Oranları (%)



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

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

GYO'LAR

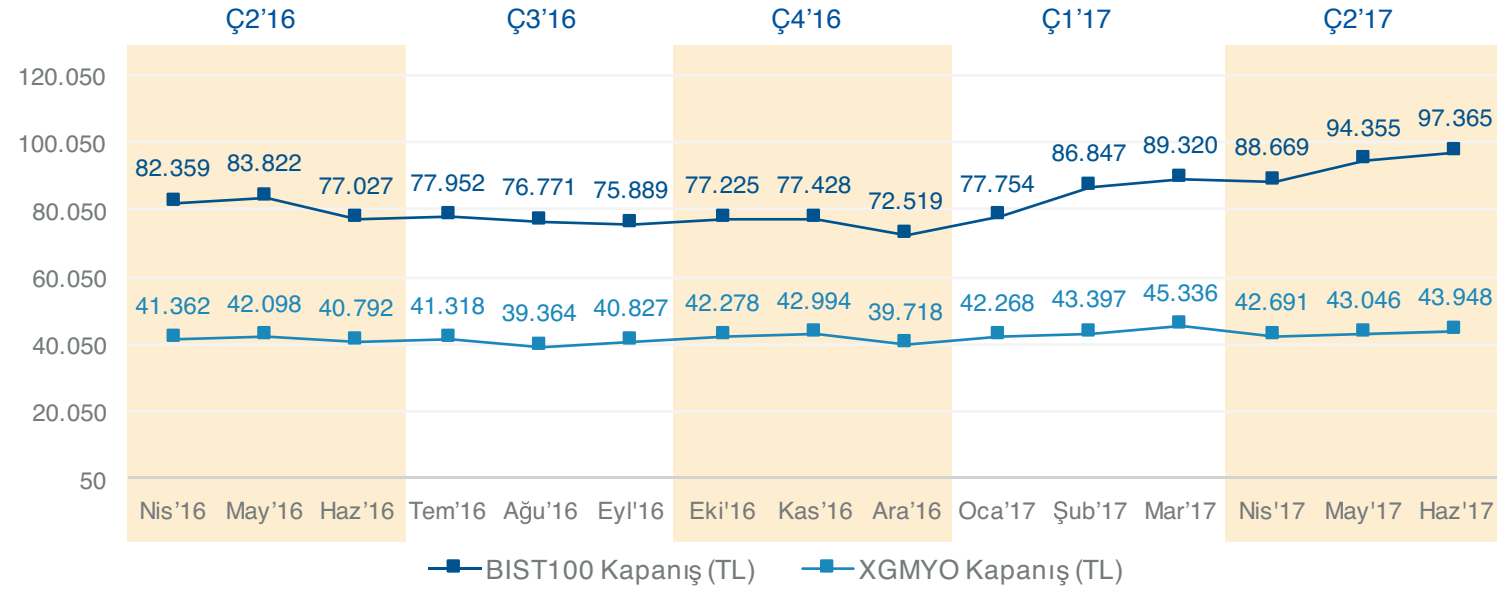


BIST değer kazanmaya devam etti

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde, sene başından itibaren Mart ayında 88.000'lerde devam eden seyrine, Haziran ayında 97.000'e çıkarak üst değerlere ulaşmıştır. GYO Endeksi de BIST'den daha yatay bir seyir ile 42.000'lerden başladığı seyrine çeyrek sonunda 43.948'den kapatmıştır. GYO Piyasa

değeri verileri Temmuz itibari ile açıklanmadığından yorumlanamamıştır. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi yükseliş seyrine devam ederek çeyrek sonunda 112,40 değerine, Güven Endeksi ise ufak bir düşüşle 70,00 seviyelerine gelmiştir.

BIST GYO Endeks Performansı*



Kaynak: BIST
*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO Endeksi yıl başında 42.000'lerden başladığı seyrini ilk çeyrek sonunda 43.000'lerden kapatmıştır. BIST de GYO Endeksi'ne paralel bir seyir ile yıl başında 77.000'lerden açılmış, ilk çeyreği 97.000'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.
SPK'nın açıkladığı raporda Ç2 verisi 24 Temmuz 2017 itibari ile yayınlanmamıştır.

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 | 1.101.055.178 | 220.800.000 |
| 2 | AKIŞ GYO | 4.042.118.118 | 1.277.372.795 |
| 3 | AKMERKEZ GYO | 253.317.491 | 862.288.960 |
| 4 | ALARKO GYO | 735.212.518 | 465.013.666 |
| 5 | ATA GYO | 68.769.190 | 110.912.500 |
| 6 | ATAKULE GYO | 324.895.736 | 200.760.000 |
| 7 | AVRASYA GYO | 134.069.979 | 236.880.000 |
| 8 | DENİZ GYO | 200.492.763 | 92.500.000 |
| 9 | DOĞUŞ GYO | 1.124.865.981 | 975.121.350 |
| 10 | EMLAK KONUT GYO | 19.627.012.000 | 11.020.000.000 |
| 11 | HALK GYO | 1.889.921.001 | 758.400.000 |
| 12 | İDEALİST GYO | 8.498.804 | 18.200.000 |
| 13 | İŞ GYO | 5.023.235.564 | 1.324.937.500 |
| 14 | KİLER GYO | 1.658.298.893 | 245.520.000 |
| 15 | KÖRFEZ GYO | 134.194.617 | 114.180.000 |
| 16 | MARTI GYO | 484.016.904 | 57.200.000 |
| 17 | MİSTRAL GYO | 378.483.382 | 206.700.000 |
| 18 | NUROL GYO | 1.878.543.497 | 370.400.000 |
| 19 | ÖZAK GYO | 2.029.030.174 | 515.000.000 |
| 20 | ÖZDERİCİ GYO | 479.254.317 | 154.000.000 |
| 21 | PANORA GYO | 760.724.293 | 355.830.000 |
| 22 | PERA GYO | 210.003.162 | 79.299.000 |
| 23 | REYSAŞ GYO | 1.515.751.074 | 191.880.001 |
| 24 | SERVET GYO | 316.923.210 | 169.000.000 |
| 25 | SİNPAŞ GYO | 2.254.570.489 | 360.000.000 |
| 26 | TORUNLAR GYO | 10.689.328.000 | 2.255.019.316 |
| 27 | TSKB GYO | 431.739.200 | 99.000.000 |
| 28 | VAKIF GYO | 1.039.810.998 | 602.790.000 |
| 29 | YAPI KREDİ KORAY GYO | 101.158.256 | 50.400.000 |
| 30 | YENİ GİMAT GYO | 1.898.814.212 | 1.525.708.800 |
| 31 | YEŞİL GYO | 1.957.540.790 | 181.039.094 |
| | TOPLAM | 62.751.649.791 | 25.096.152.982 |

Kaynak: SPK, 1Ç'17 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 info@gyoder.org.tr