GYODER Gösterge

Sayı: 7

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016
4. Çeyrek Raporu

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

TEB

Katkılarıyla

GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu
Sayı: 7, 20 Şubat 2017

Yayın koordinasyonu:
GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

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

Veri Yorumlama Üst Kurulu Üyeleri
Dr. Kerem Arslanlı
Mustafa Aşkın
Ersun Bayraktaroğlu
Dr. Murat G. Berberoğlu
Neşecan Çekici
Doç. Dr. Ali Hepşen
Füsun Yılmaz Phillipson
Cansel Turgut Yazıcı

Bu bir
GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
yayınıdır.
3 ayda bir yayımlanır.

Yayın Sponsoru

TEB

Editoryal hazırlık, tasarım ve dağıtım:
Gayrimenkul TÜRKİYE

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, her hangi 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 Değerlendirme

Dünya ve Türkiye Ekonomisine Bakış

Gayrimenkul ve özelinde konut sektörüne etki eden pek çok unsur bulunmaktadır. Küresel sistemik riskler olarak, dünya ekonomisinde ve siyasetinde yaşanan gelişmeler ile birlikte ülkemizdeki farklı risk unsurları da sektörü zaman zaman etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde yaşanan yetersiz büyüme ve buna bağlı oluşan ticaret hacmindeki düşüş küresel olarak tüm ülkeleri farklı boyutlarda olsa da etkilemektedir. Dünya ekonomisine yönelik yapılan analizlerde iki farklı dönem dikkat çekmektedir.

Birincisi 2008 küresel krizi öncesi dönemdir. Bu dönemde batı ekonomileri daha çok hizmetler sektörüne kaymış, reel sektör üretimlerini Uzakdoğu, Asya ve kısmen Afrika'daki ülkeler aracılığı ile yapar olmuşlardır. Üretim kapasiteleri ve teknolojik birikimleri ile yüksek katma değerli mal ve hizmet üretimine devam etmeleri GYSH açısından önde olmalarına olanak vermişlerdir.

İkinci dönem olarak ise; kriz ardından kendine yön bulmaya çalışan ekonomik karar alıcıların yaptıkları (veya yapmadıkları) politikaların yaşandığı zaman dilimdir. Dünya ekonomisi anlamında krizin farklı bir evresini yaşadığımız söylenebilir. Büyüme ve talep sorunları dalgalanan varlık fiyatları, düşen hammadde fiyatları, artan jeopolitik tansiyon bu sürecin sonucudur.

BRIC-T ülkelerinde krizden 2013 yılına kadar sağlanan iyi performans ardından başta Brezilya, Çin ve Rusya'nın art arda ekonomik sorunlar yaşamaları, Türkiye, Hindistan gibi ülkelerin eskiye oranla daha düşük büyüme hızına sahip olmaları Uzakdoğu'daki gelişen piyasaların tam anlamıyla dengeye kavuşamamaları gelişmekte olan ülke ekonomilerini de eski gücünden uzaklaştırmıştır.

Krizin küreselleşmesi ve pek çok sektörü etkilemesi sonucu ekonomiye ciddi bir "kamu" müdahalesi yaşanmıştır. Burada en etkin görevi ise merkez bankaları almıştır. Fakat her ülkenin farklı politikalar uygulamasına paralel olarak ekonomik anlamda istenilen sonuçlara tam anlamıyla ulaşılamamıştır.

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde son 15 yılda oldukça etkileyici bir süreç geçirmiştir. Hızla büyüyüp bu konuda Çin ekonomisinin ardından dünya ikinciliği konumu yakalayan, istihdam artışı konusunda pek çok gelişmiş ülke ekonomisinin gıptayla baktığı, hızlı gerileyen faizler sayesinde yatırım ve tüketim boyutunda ciddi değişikliğin yaşandığı, sağlanan öngörülebilirliğin artması sonucu yabancı yatırımcıların da ilgisinin bir hayli artığı bir dönem yaşanmıştır.

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

2016 yılında artan jeopolitik risklerin etkilediği ekonomimizde yaşanan diğer bir gelişmede 15 Temmuz darbe girişimi olmuştur. Halkımızın sağduyusu ile önlenen bu girişim ekonomimizde kalıcı bir hasar bırakmamıştır. Temel makroekonomik değişkenlerin sağlam olduğu ülkemizde diğer bir gelişmede yukarıdaki risk unsurlarını fazlasıyla öne çıkaran bazı kredi derecelendirme şirketlerinin kredi notumuzu "yatırım yapılabilir" seviyenin altına çekmesidir.

Ancak Türkiye ekonomisi daha önce yaşadığı deneyim ve kazandığı elastikiyet sayesinde toparlanma sürecini oldukça çabuk bir şekilde gerçekleştirmektedir. 2016 yılı son çeyreğinde de buna benzer bir eğilim görülmüştür. Normalde pek çok ülkenin toparlanmasının uzun süre alacağı olaylardan kolaylıkla çıkmasını bilmek Türkiye ekonomisinin ve paydaşlarının önemli üstünlüklerinden birisidir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

Yukarıda özet olarak ifade ettiğimiz gelişmelerin gayrimenkul sektörüne etkisi ise şöyle ifade edilebilir:

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet/yıl yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2013 yılında ise oran %61,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre (TÜİK) Türkiye nüfusu 79 milyon 814 bin 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 %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0–14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e yükselmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Demografik değişkenler incelendiğinde başta konut olmak üzere gayrimenkul sektörü ürünlerine "doğal" bir talebin sürdüğü gözden kaçırılmamalıdır.

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

Türk 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.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında yukarıda ifade edilen canlılığın yansıması da görülmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılın-

da 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Bu rakam sadece bir artışı değil her türlü olumsuz gelişmelere karşın sektörün ve talebin gücünü de göstermektedir. Türkiye'de 2016 yılında, günde (takvim günü olarak) 3.675 adet, saatte 153 adet, dakikada ise 2,5 adetin üzerinde konut el değiştirmiştir.

2016 yılında meydana gelen gelişmeler sonucu konut piyasasındaki fiyat artışları daha ölçülü olarak devam etmiş görünmektedir. Hem yatırım hem de kullanım amaçlı konut talebi devam etmekte olup 2017 yılında da satış toplamında yeni bir rekor görülme olasılığı bulunmaktadır.

TCMB tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi'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.

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 piyasanın öncü bir göstergesi olduğu düşülebilir.

Etkin bir konut finansman sistemi, o piyasada arz edilebilir yeterli miktarda uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Piyasaya gayrimenkul satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunların sunulması ve geri ödeme sürelerinin uzun bir vadeye yayılması konut finansmanının başarısını belirleyen faktörlerdir. Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkün. Kredi kullanımlarında hacim artışın azalması, 2017 yılına yönelik talep daralmasını da beraberinde getirmişti. Ancak Ocak ayı içerisinde Emlak Konut, GYODER ve KONUTDER öncülüğünde başlatılan 240 ay vadeli kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına da gelmektedir. Konut satışlarında 20 yıl vadeyle çıkmasıyla taksitlerin düşmesi, dar ve orta gelirlinin sisteme dahil edilmesi hedeflendiği bu tür çalışmaların yılın ilk çeyreğine olumlu katkı yapacağı beklenebilir.

Türkiye inşaat ve konut sektörü büyüyen ülkemizin 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 adlandırılmamadır. 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 yönünde olacaktır.

Aşağıda belirtilen unsurlar 2017 yılı içinde bahsedilen dinamiklere paralel bir seyir oluşturarak, konut satışlarının yukarı trendini desteleyecektir:

- En az 1 milyon dolarlık 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 bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırmaktadır.

Diğer yandan konut talebinin özellikle orta ve alt segment için gerçekleştirilebilir olması, uygun maliyetli arsa üretiminin yanı sıra konuta uzun vadeli yatırımın sermaye piyasalarında mümkün olması ile sağlanabilir. Sermaye piyasasındaki en uygun finansal araç olan gayrimenkul sertifikalarının geliştirilerek halka ve yatırımcılara sunulması, arz ve talebin uzun vadede dengelenmesi sağlayacaktır.

2017 yılına yönelik beklentileri Sektörel gelişmeler ve trendler; Global ekonomi ve ulusal ekonomi; Yasal mevzuat ve finansal uygulamalar; Şehircilik ve kentsel dönüşüm başlıklarında değerlendirmek uygun olacaktır. Bu kapsamda;

Sektörel gelişmeler ve trendler:

- İnşaat firmalarının özsermaye sarmalı,
- Büyük gayrimenkul projelerinde satış sıkıntısı,
- Artan arsa maliyeti,
- Kayıt dışılık,
- Gayrimenkulde yabancı etkisi,
- Alternatif gayrimenkul yatırımları: sağlık, otopark, özel yurt, yaşlı bakım evi yatırımları,
- Piyasada artan değer olgusu.

Global ekonomi ve ulusal ekonomi:

- ABD ekonomisindeki gelişmeler: faiz artırım süreci,
- AB ekonomisindeki gelişmeler: ab merkez bankasının genişletici para politikaları,
- Global sermayenin gelişmiş gelişmekte olan pazar/ülke tercihi,
- Körfez ve uzak doğu fonlarının yatırım arayışları,
- Gayrimenkul piyasalarına kurumsal yabancı fon/yatırımcı girişi.

Yasal mevzuat ve finansal uygulamalar:

- İnşaat sektörü bağımsız üst kurul ihtiyacı,
- Gayrimenkul ve finans piyasalarının entegrasyonu (finansal enstrümanlar: gayrimenkul yatırım ortaklıkları-altyapı GYO-gayrimenkul yatırım fonu-gayrimenkul sertifikası-kira sertifikası),
- İkincil piyasalarda (menkul kıymetleştirme) bankaların aktif hale gelmesi,
- Gayrimenkul değerleme mesleğinin artan önemi.

Şehircilik ve kentsel dönüşüm:

- Şehircilik şûrası ve etkileri,
- Demografik gelişmeler: hane halkı sayısının azalması (geniş aile>çekirdek aile>bireysel yaşam)-nüfus artış hızının yavaşlaması-yaşlanan nüfus-iç ve dış göç olgusu,
- Mega projeler (yeni gelişim bölgelerinin oluşması),
- Ulaşım imkanlarının genişlemesi,
- Deprem olgusu,
- Köhneyen ve fonksiyonunun yitirmiş alanların yenilenmesi,
- Kentsel dönüşümün başarısı (öncelikli alanların belirlenmesi + finansman).

2017 yılı ve sonrası döneme ilişkin olarak belki de en öne çıkacak konu Şehircilik Şurası ve onun etkileri olacaktır. Ülkemizde kurumsal örgütlenme ve yapılanma, mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, şehirleşme gündeminde yaşanan ulusal ve uluslararası gelişmeler ve belediyelerin hizmet kapasitelerinin geliştirilmesi kapsamında düzenlenen Şehircilik Şurası, Türkiye'nin yeni şehircilik vizyonunu, gelişen ve değişen koşullar çerçevesinde paydaşlarla birlikte belirleyecek olması açısından önemlidir. Burada belirttiğimiz finansman koşullarından kentsel dönüşüme, yasal mevzuattan şehirciliğe hatta sektörel gelişmelere kadar tüm unsurlar Şuranın sonuçlarından etkileneceklerdir ●

Saygılarımızla,
Veri Yorumlama Üst Kurulu

Temel Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi 2016'nın üçüncü çeyreğinde %1,8 daralmış, ilk dokuz aylık dönemdeki yıllık büyüme %2,2 olarak gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte yaşanan daralmanın nedeni hane halkı tüketiminde görülen %3,2 daralma ve dış talepten gelen olumsuz katkının artması olmuştur. Üretim tarafında yılın üçüncü çeyreğinde daralan ihracatın etkisiyle tarımda, turizm ve ulaştırmanın etkisiyle hizmetlerde ve ağırlığı yüksek olan sanayi üretiminde görülen sırasıyla %7,7, %8,4 ve %1,4 düşüşler ekonomik daralmayı getirmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %2,66 daralma olmuştur. Eylül 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,5 trilyon TL (850 milyar USD) seviyesindedir.

TÜİK'in GSYH hesaplama yöntemi ve baz yılı değişiklikleriyle önceki dönemlere ait veriler revize edilmiştir. Revizyonlarla 2013 verisi %4,2'den %8,5'e, 2014 verisi %3'ten %6,2'ye, 2015 verisi %4'ten %6'ya yükselmiştir. Büyüme oranları 2016'nın ilk çeyreği için %4,7'den %4,5'e, ikinci çeyreği için %3,1'den %4,5'e revize olmuştur.

Enflasyon 2016 yılını %8,53 yükselişle Merkez Bankası'nın %7,5 olan tahmininin ve OVP'nin %6,5 olan hedefinin üzerinde tamamlamıştır. Gıda fiyatlarında izlenen düşüşe karşılık alkollü içecek ve tütün, otomotiv ve akaryakıt ürünlerindeki vergi ayarlamaları ile 2015'ten sarkan kur artışının olumsuz etkisi enflasyonun yüksek gerçekleşmesinin nedenleri olmuştur. Yıllık enflasyon gıdada %5,7, alkollü içecek ve tütünde %32, ulaştırmada %12 olarak gerçekleşmiştir.

Emtia fiyatlarındaki önceden izlenen gerileme sayesinde 2016'da dış ticaret açığı %12 düşüşle 56 milyar dolara gerilemiştir. Ağustos 2016'ya kadar geçen iki buçuk yılda sürekli gerileyen yıllık dış ticaret açığı Eylülden itibaren yükselişe geçmiş, Aralık sonu itibarıyla 56 milyar dolara yükselmiştir. Dış ticaret açığındaki daralmayla 2016'nın ilk yarısında düşüş yönlü seyir izleyen cari işlemler açığı, yaz aylarında turizm gelirlerinde izlenen yavaşlamayla yeniden artışa geçmiş ve Kasım sonunda 34 milyar dolarla bir yıl önceki seviyesine ulaşmıştır

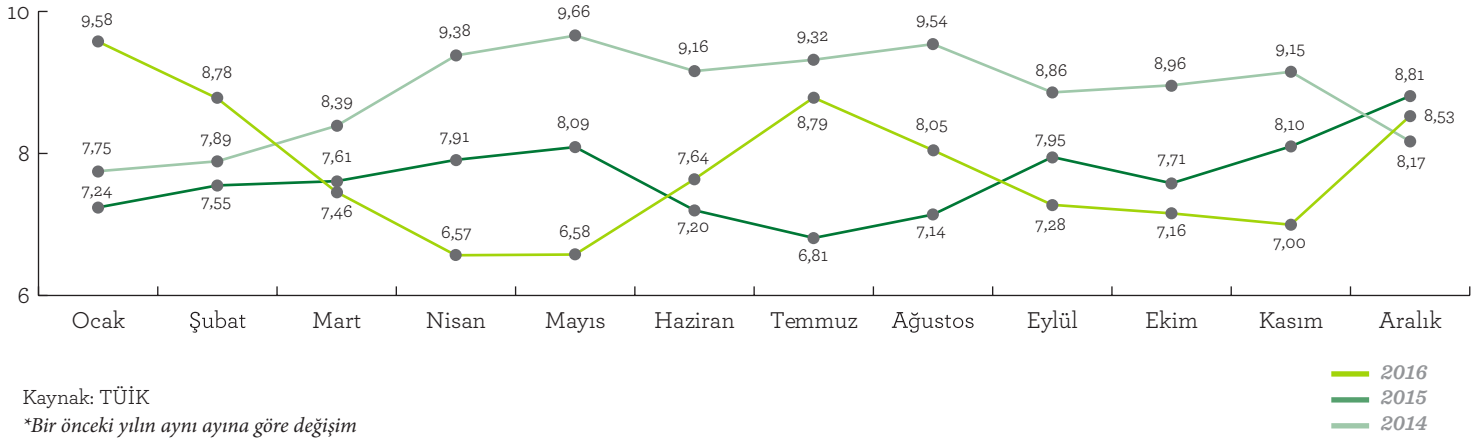
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl içi Ortalama Kur (USD/TL)
2013	1.809.713	23.766	823.156	12.480	8,49	1,904
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.337.530	29.885	719.620	11.014	6,06	2,713

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

Yıllık enflasyonun yükselişe geçmiş olması 2016 için olumsuz bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

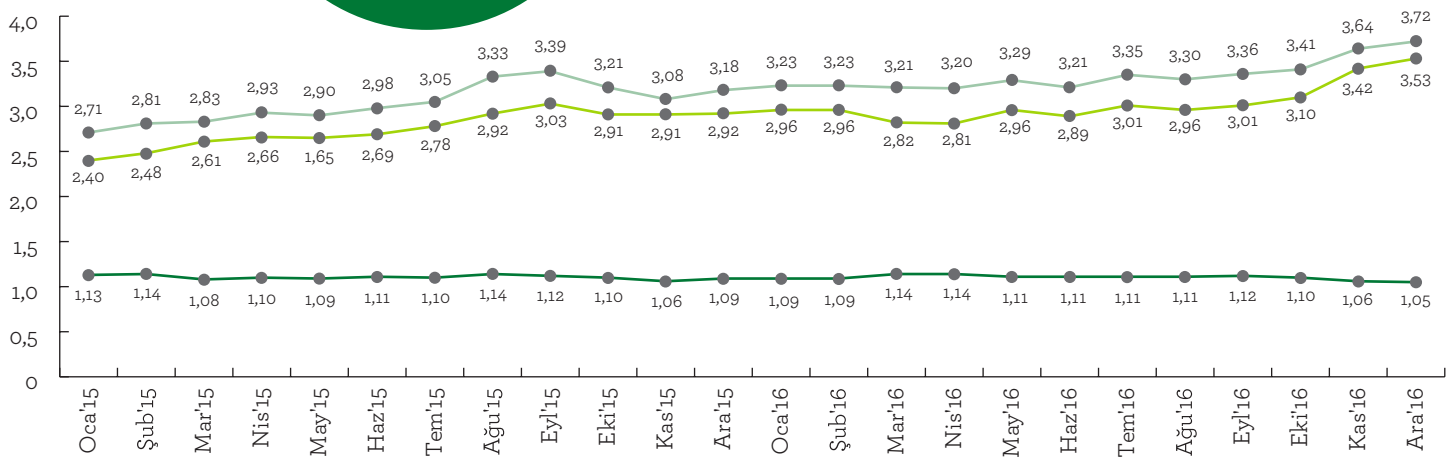
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2016'nın son çeyreğinde görülen TL'nin değer kaybındaki hızlı artış 2017'nin ilk aylarında nispeten yatay seyretmeye başlamıştır.

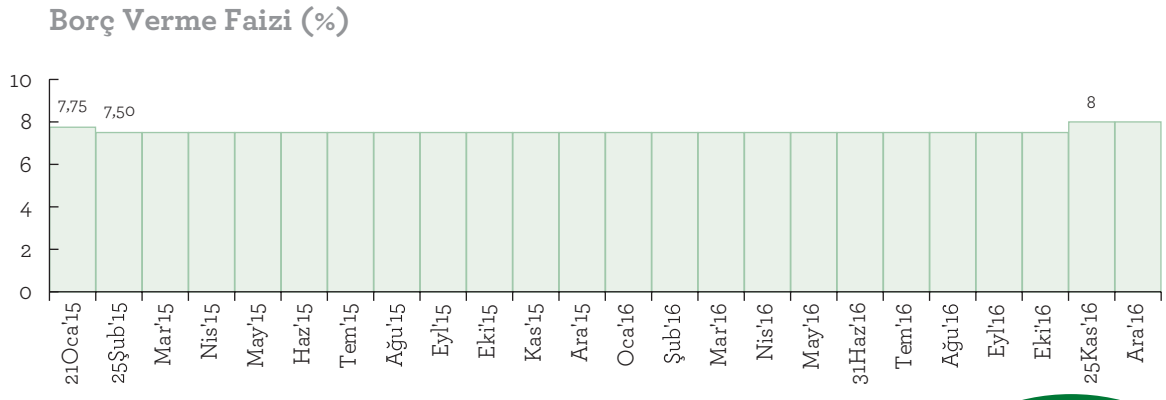
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

** Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.*

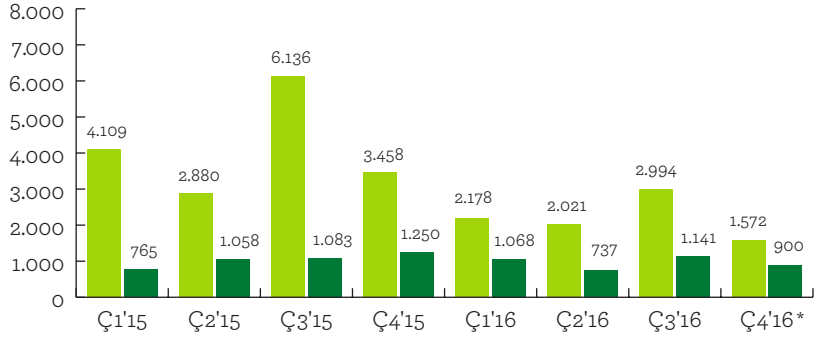
Politika Faizi



Kaynak: TCMB

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)

Doğrudan Yabancı Yatırımın azalmasının ülke ekonomisi için olumsuz sonuçları halen devam etmektedir. Yabancıya gayrimenkul satışında yapılan yeni düzenlemeler ile rakamların artması beklenmektedir.



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

** Ekim ve Kasım ayı toplamıdır. Aralık ayı henüz açıklanmamıştır.*

15+ Yaş İşsizlik (%)

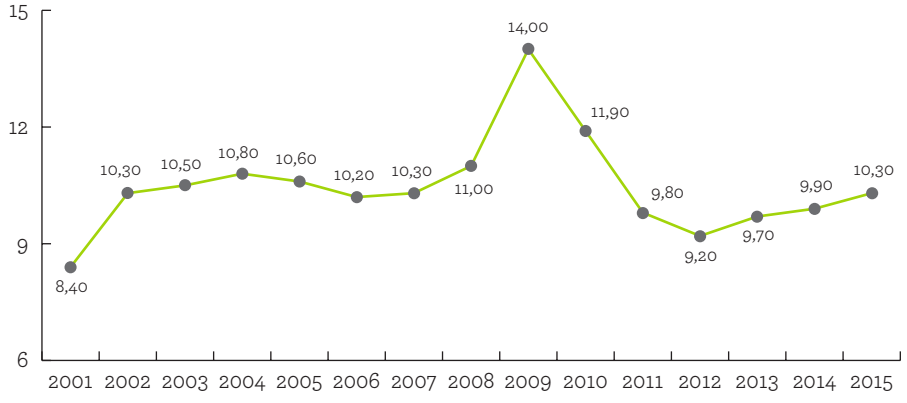
Aylık Ortalama*

Ara'15	Oca'16	Şub'16	Mar'16	Nis'16	May'16	Haz'16	Tem'16	Ağu'16	Eyl'16	Eki'16	Kas'16
10,8	11,1	10,9	10,1	9,3	9,4	10,2	10,7	11,3	11,3	11,8	12,1

Kaynak: TÜİK

** İşsizlik verilerinde son 3 ay olan iş arama süresi 15 Mayıs 2015 itibariyle son 4 hafta olarak revize edilmiştir.*

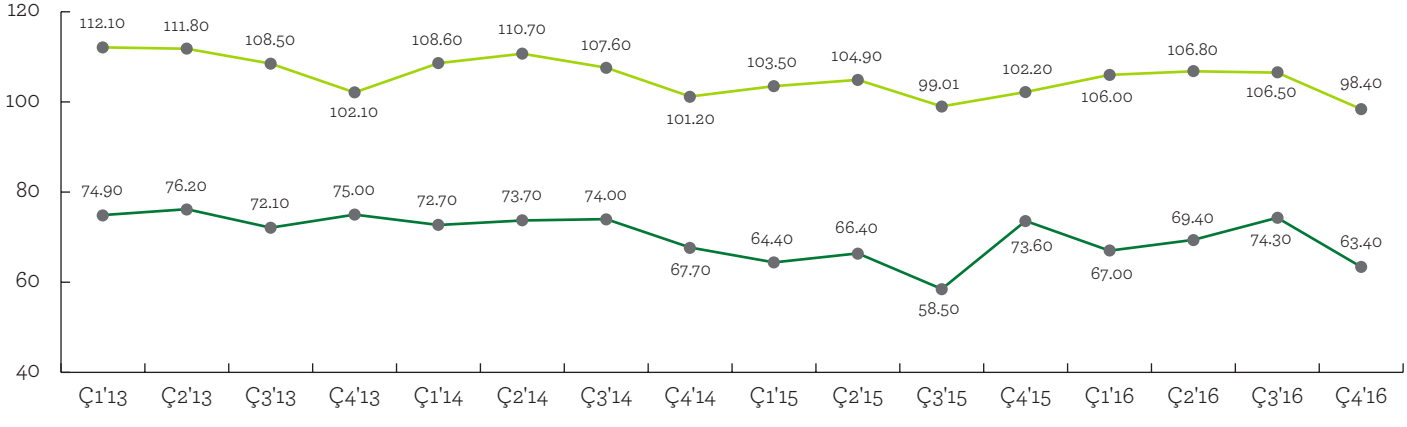
Yıllık Ortalama



Kaynak: TÜİK

Reel kesim beklenti ve güven endesklerindeki düşüşler piyasaları olumsuz etkilemektedir.

Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

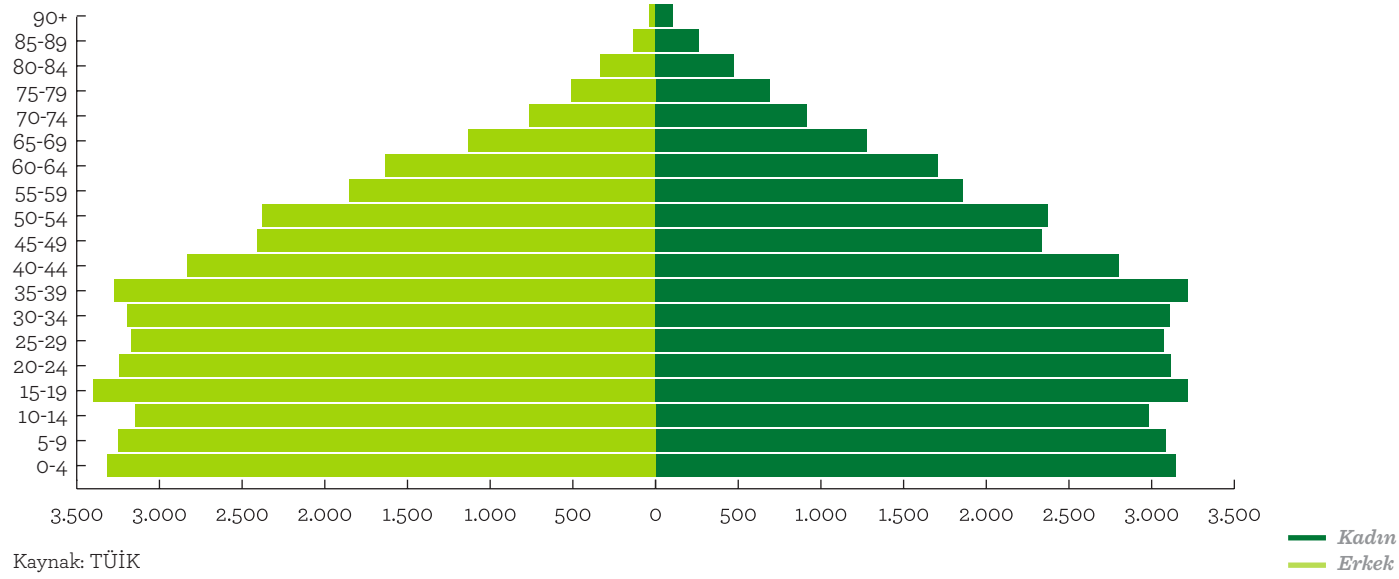
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	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

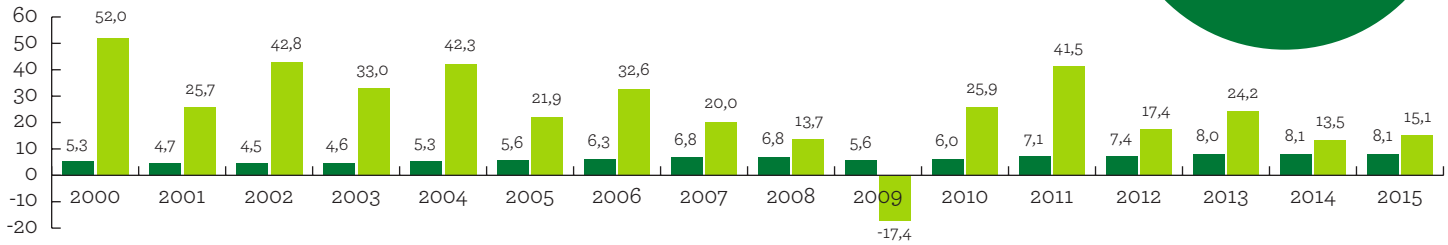
Büyük şehirlerdeki nüfus artışının gayrimenkul talebini olumlu etkilemesi beklenmektedir.

Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2016



Kaynak: TÜİK

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

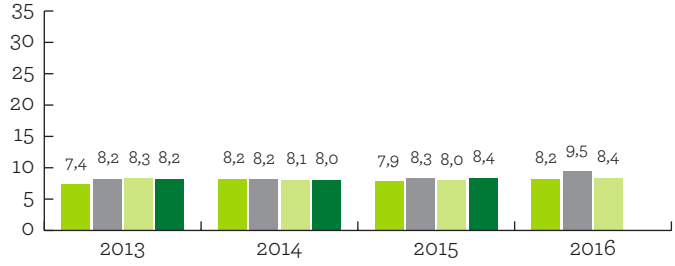


Kaynak: TÜİK

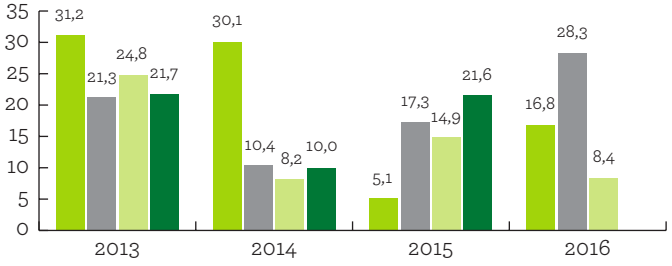
**2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.*

Büyüme Hızı (%)
Sektör Payları (%)

GSYH İçindeki Pay (%)



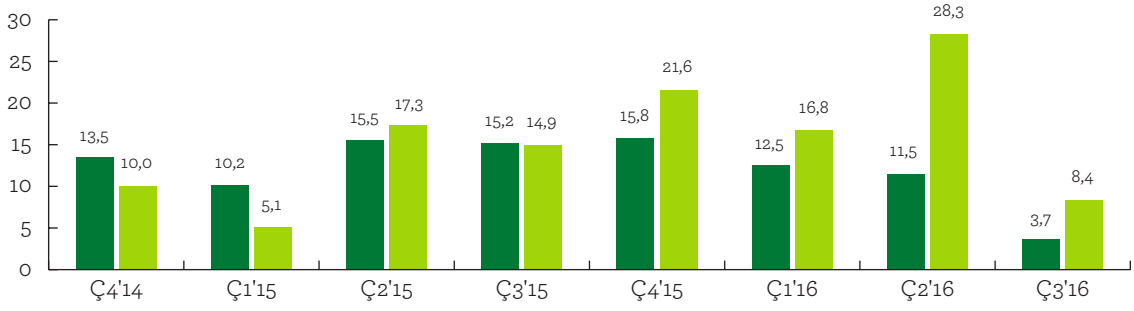
Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

I. Çeyrek
II. Çeyrek
III. Çeyrek
IV. Çeyrek

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

GSYIH Büyüme Oranı (%)
İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)

Konut

Ülkemizde ve dünyada yaşanan olağandışı olaylar 2016 yılında her sektörü etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Konutun gayrimenkul sektörü içinde her zaman oyun alanı ve kabiliyetinin en geniş olduğu alan olması nedeniyle 2016 yılında en az etkilenenlerden biri olduğunu söylemek mümkündür.

2016 yılının sahne olduğu sıra dışılık içinde konut sektörünün devinimini özelikle yılın ikinci yarısında hareketlendiren en önemli konu başlıklarını;

1) GYODER ve Emlak Konut GYO'nun 15 Temmuz sonrası yaptığı Gayrimenkulde Güç Birliği kampanyası,

2) Bankalarda özelikle Ağustos ayı ile birlikte başlayan konut kredisi faiz oranlarında indirim,

3) Konut satışlarında 31 Mart 2017'ye kadar geçerli olmak üzere 150 metrekareden büyük konutların KDV' sinin %18'den %10'a düşürülmesi,

4) BDDK tarafından konut kredisi/toplam finansman oranının %75'ten %80'e yükseltilmesi,

5) 6306 sayılı kanun kapsamında Torba Kanun'da yapılan değişiklikler ve yeni yönetmeliğin yayınlanması,

6) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yer alan geçici maddenin 30 Haziran 2017 tarihine kadar uzatılması,

olarak özetlemek mümkündür.

Konut satışları olağandışı olaylarla dolu 2016 yılını %4 artışla 1.341.453 adet seviyesinde tamamlamıştır. Bu dönemde yabancılara yapılan konut satışları %20 düşüşle 18.189 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,3 olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. TCMB verilerine göre 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Ekim 2016 sonunda %12,8'e gerilemiştir.

Konut satışlarına yönelik yılın ikinci yarısında gerçekleştirilen çeşitli kampanyalar, alım motivasyonunu artırıcı etki yapmıştır. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını Ağustos ayı itibarıyla aylık bazda %1'in altına indirmeleri, kredili alımları da hareketlendirici bir etki yapmıştır. Yılın ilk altı ayındaki kredileri satışlar toplam satışların yaklaşık %32'si iken, yılın ikinci yarısında bu oran %35 şeklinde gerçekleşmiştir. Yıl geneline bakıldığında ise 2016 yılı ipotekli satışlarının oransal olarak bir önceki yıl ile aynı performansı sergileyerek toplam satışların %34'ünün ipotekli satış şeklinde gerçekleştiği görülmektedir.

İlk kez satılan konutların toplam satışlar içindeki payı %1 artmıştır. İlk kez satılan konutlarda yeni daire teslimlerinin ve Emlak Konut GYO ve GYODER kampanyalarının etkili olduğu düşünülmektedir.

TÜİK'in bu yıl ilk defa açıkladığı cinsiyete göre konut satışlarının dağılımında ise %59,7 erkek (801.048 adet), %29,2 ile kadın (391.334) ve %2,2 ile kadın ve erkek ortaklaşa konut alımı yaptıkları sonucu ortaya konmuştur.

Yabancıların son iki yılda tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2016'da 2015'e göre %6,7, işlem sayısında ise %14,3 azalış olduğu görülmektedir.

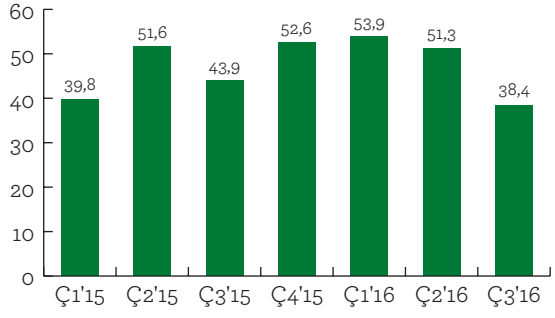
2016 yılında, bir önceki yılın aynı dönemine göre Suudi Arabistan ülke vatandaşları tarafından yapılan gayrimenkul yatırımları yaklaşık %46 oranında azalış göstermiştir. Kişi sayısı olarak ise %20 azalış yaşanmıştır.

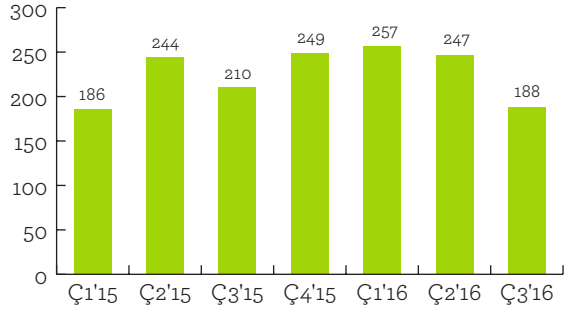
Bu yıl da geçen yıl olduğu gibi, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Muğla olmuştur. 2015 yılına kıyasla yaklaşık %17 oranında azalarak 1 milyon 199 bin 231 m^2'lik gayrimenkul yatırımı gerçekleşmiştir. İlk beş il sıralaması açısından incelendiğinde, geçen yıl listede olan Kocaeli bu yıl yerini Yalova'ya kaptırmıştır

Yapı İzinleri

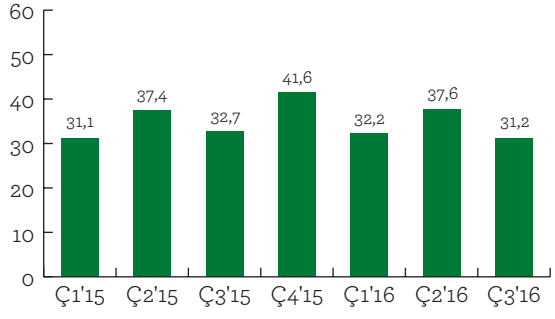
Konut Stoku	
2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire (bin adet)	16.236
2002-2014 yılları arasında iskan belgesi alan toplam daire (bin adet)	5.219

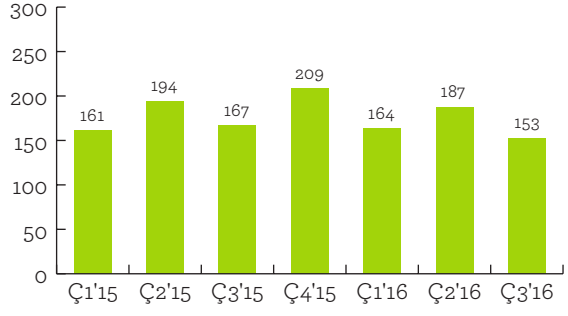
Yapı Ruhsatı





Yapı Kullanma İzin Belgesi





Toplam Alan (milyon m²)
Daire Sayısı (bin adet)

Kaynak: TÜİK

Konut satışlarında geçen yılın rakamlarının aşılmış olması 2016 için en önemli gelişme olarak kaydedilmiştir.

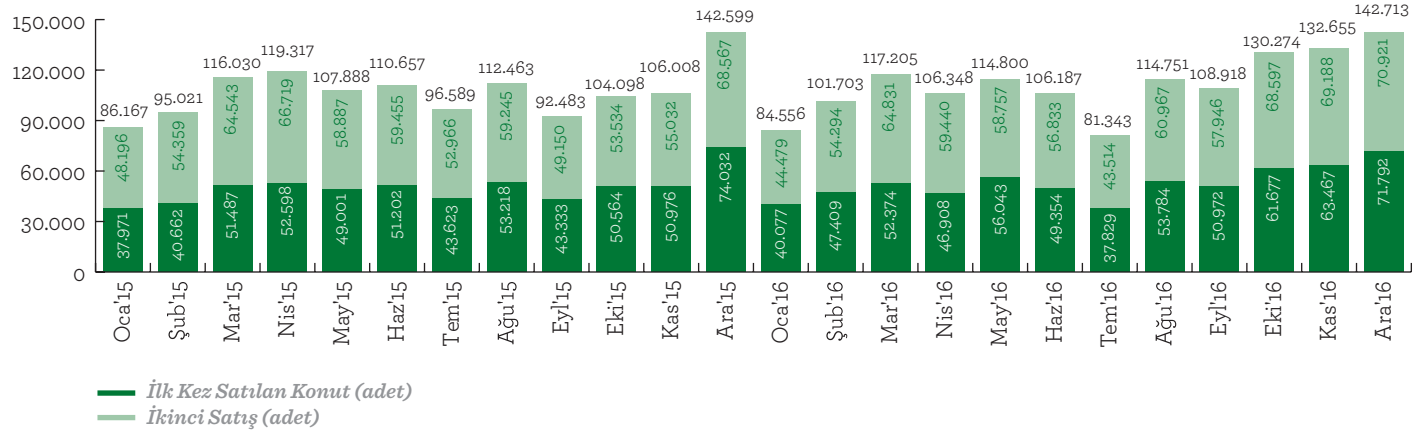
Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

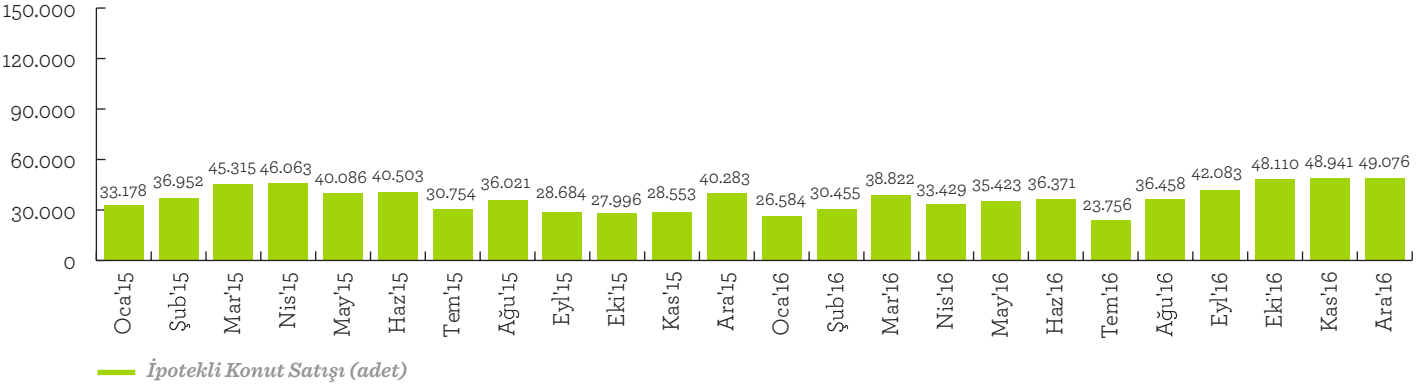
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	**297.218**	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	**337.862**	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	**301.535**	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	**352.705**	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	**1.289.320**	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	**303.464**	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

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

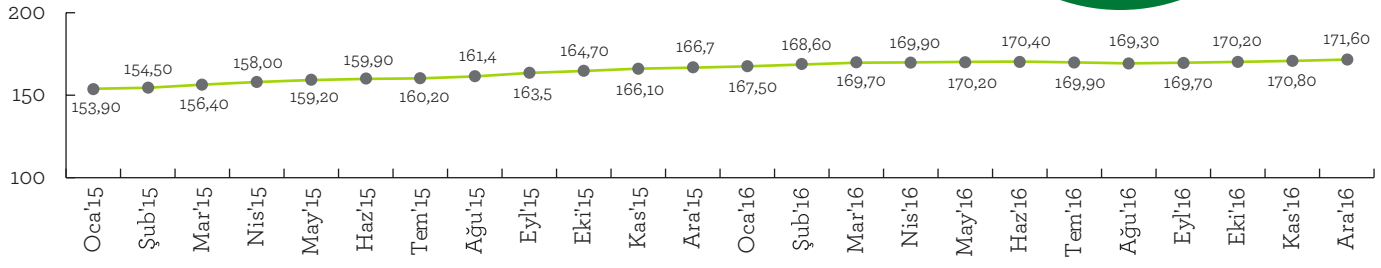




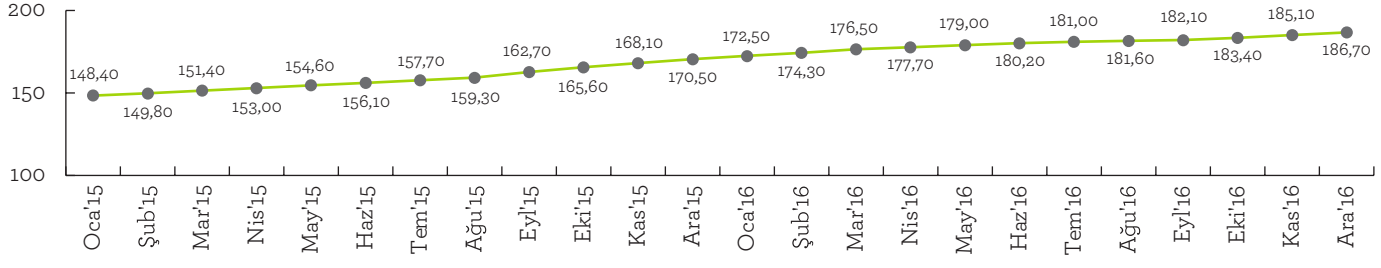
Konut fiyat endeksleri yükseliş trendlerine devem etmektedir. Kira değer endeksi Aralık ayında ufak bir düşüş yaşamıştır.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

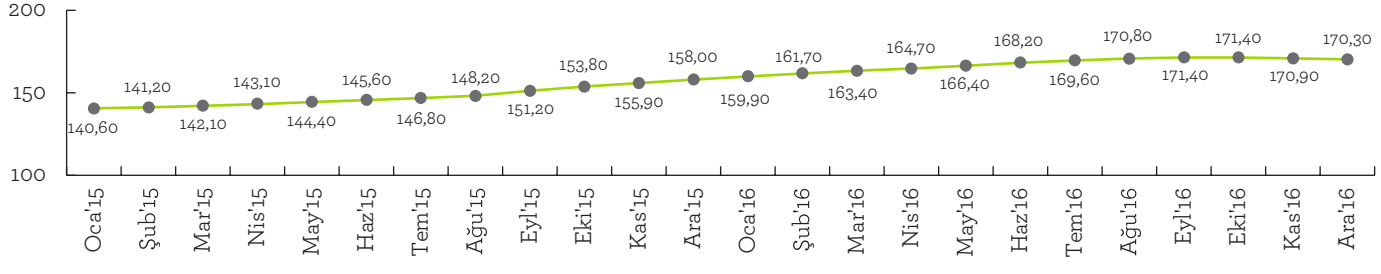
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



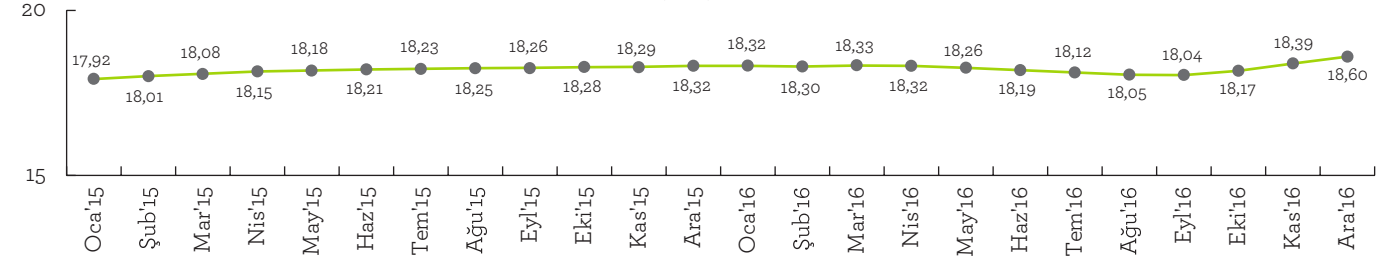
Reidin 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

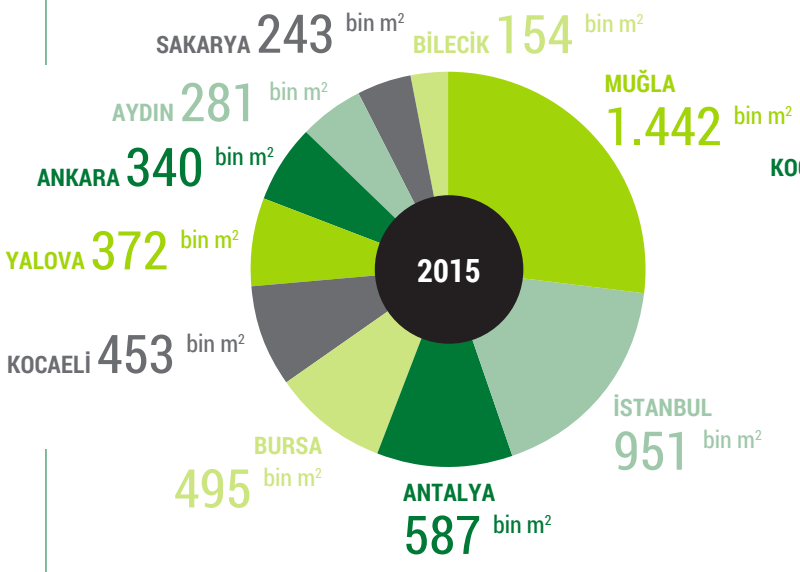


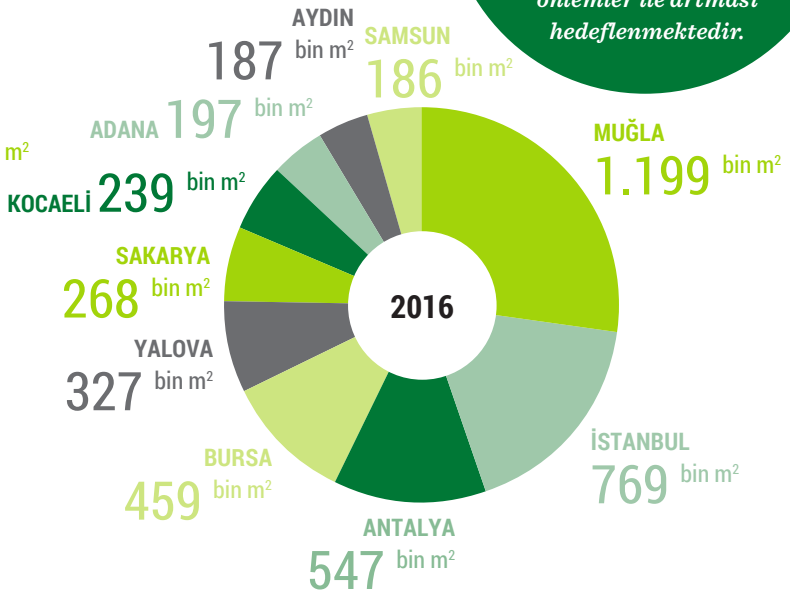
Kaynak: REIDIN

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

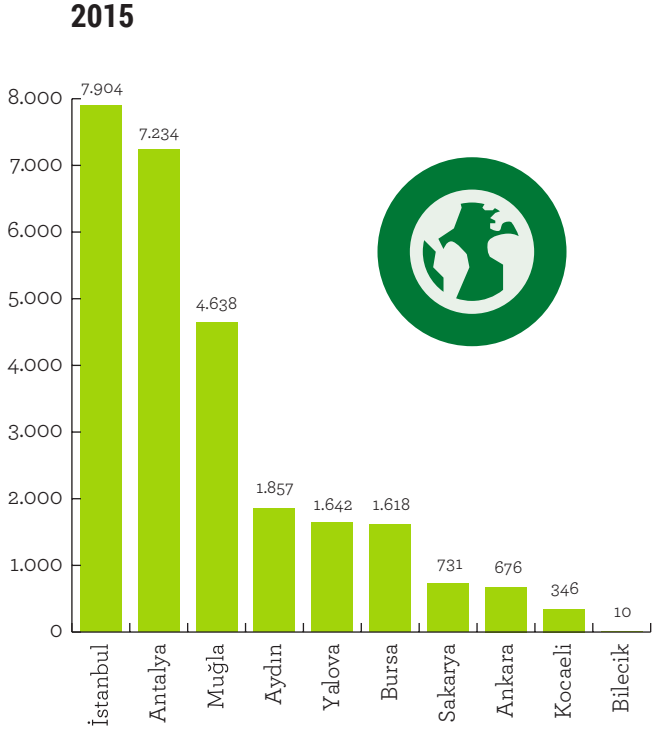
Yabancılar tarafından tercih edilen illerde metrekare olarak Muğla, kişi sayısında ise Istanbul yerlerini korumuşlardır. Genel olarak rakamlardaki düşüşün yeni alınan önlemler ile artması hedeflenmektedir.

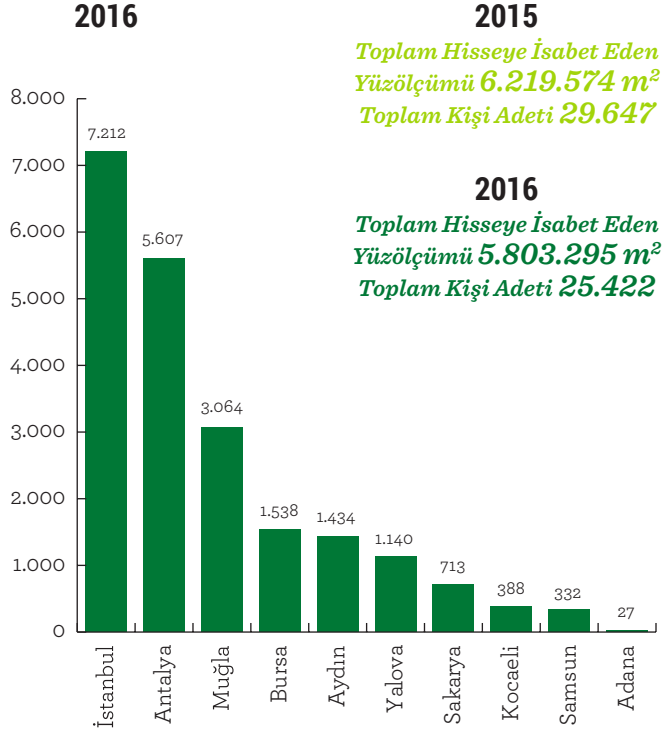
Toplam Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü (bin m²)





Toplam Kişi Adeti





2015

Toplam Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü 6.219.574 m²
Toplam Kişi Adeti 29.647

2016

Toplam Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü 5.803.295 m²
Toplam Kişi Adeti 25.422

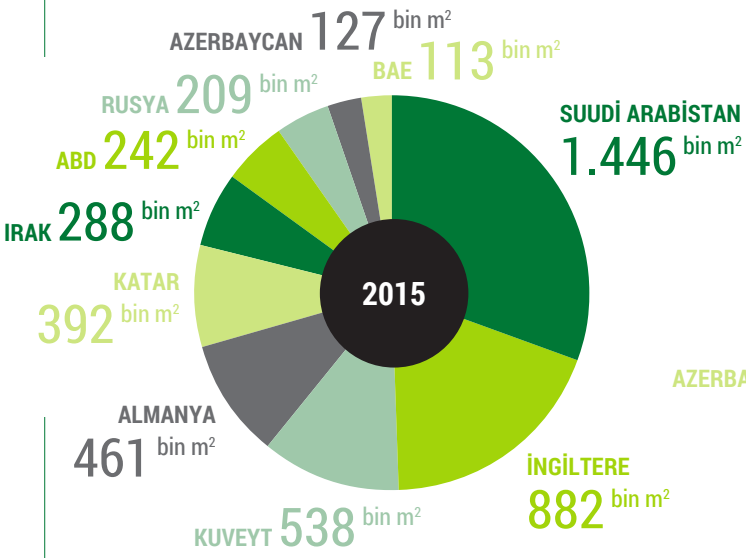
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı

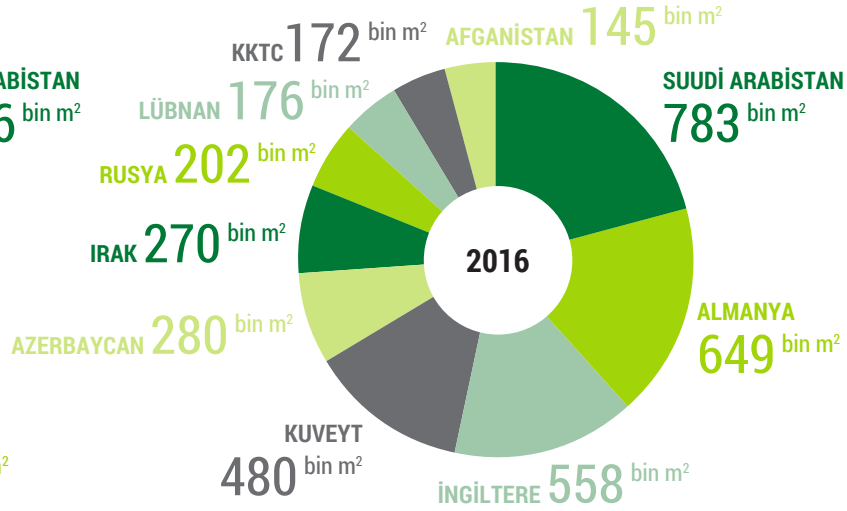
**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.*

2016'da tercih edilen ülke sıralamasında, Almanya'nın 2., İngiltere'nin 3. sıraya yerleşmesi dikkat çekici bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

Toplam Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü (bin m²)





Toplam Kişi Adeti

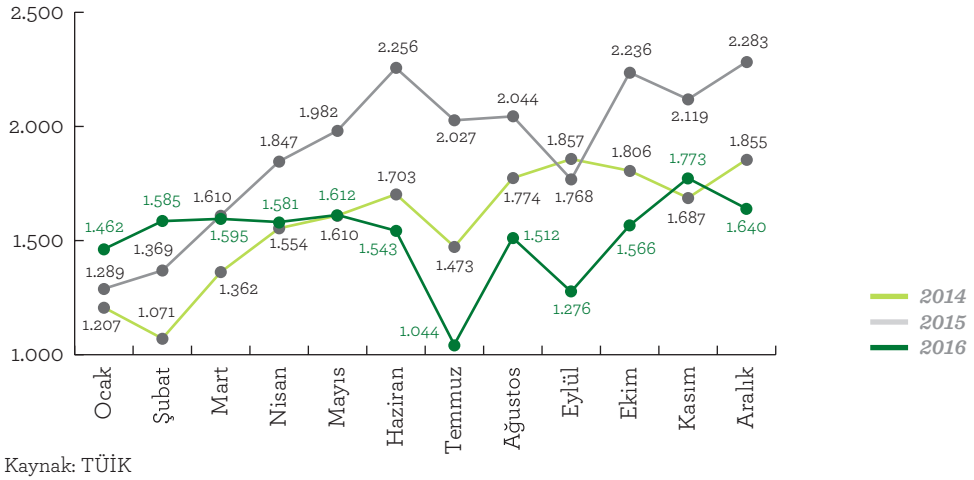
2015 İNGİLTERE 4.552 IRAK 4.407 RUSYA 2.377 KUVEYT 2.299 SUUDİ ARABİSTAN 2.292 ALMANYA 1.280 AZERBAYCAN 864 BAE 329 KATAR 279 ABD 263

2016 IRAK 3.726 İNGİLTERE 2.556 SUUDİ ARABİSTAN 1.827 KUVEYT 1.749 AFGANİSTAN 1.623 ALMANYA 1.474 RUSYA 1.449 AZERBAYCAN 724 LÜBNAN 191 KKTC 180

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Yabanci İşler Daire Başkanlığı

**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.*

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Kaynak: TÜİK

**Rakamlar yalnız konut cinsinden satışları içermektedir.*

2015

Toplam Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü 6.219.574 m²
Toplam Kişi Adeti 29.548

2016

Toplam Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü 5.803.295 m²
Toplam Kişi Adeti 25.321

Konut Kredileri

2016 yılı birçok açıdan anlaşılması ve değerlendirilmesi zorluklarla dolu bir dönem oldu. Gerek dünyada, gerekse de Türkiye'de yaşanan gelişmeler önemli çalkantılara ve sonuçlara neden oldu.

Hatırlanacağı üzere, 2015 yılının sonunda artmaya başlayan piyasa faizlerinin etkisi ile konut kredileri de yüksek sayılabilecek bir seviyede (aylık % 1.13, yıllık bileşik % 14.41) yıla başlamıştı. İzleyen aylarda giderek gerileyen faiz oranları, yılı aylık % 0.91 (Yıllık bileşik % 11.46) seviyesinde kapattı. Faiz oranlarının 2016 yılı seyri ile ilgili hatırda kalan en önemli not; özellikle yılın ikinci yarısında, konut piyasasının desteklenmesi amacına 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.

2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46.8 Milyar TL lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37.7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin etmekteyiz. Böylece, konut kredisi stokunun 2015 yıl sonundaki 131.5 Milyar TL den 2016 yılı sonunda % 15.9 artış ile 152.4 Milyar TL ye ulaşacağı hesaplanmaktadır.

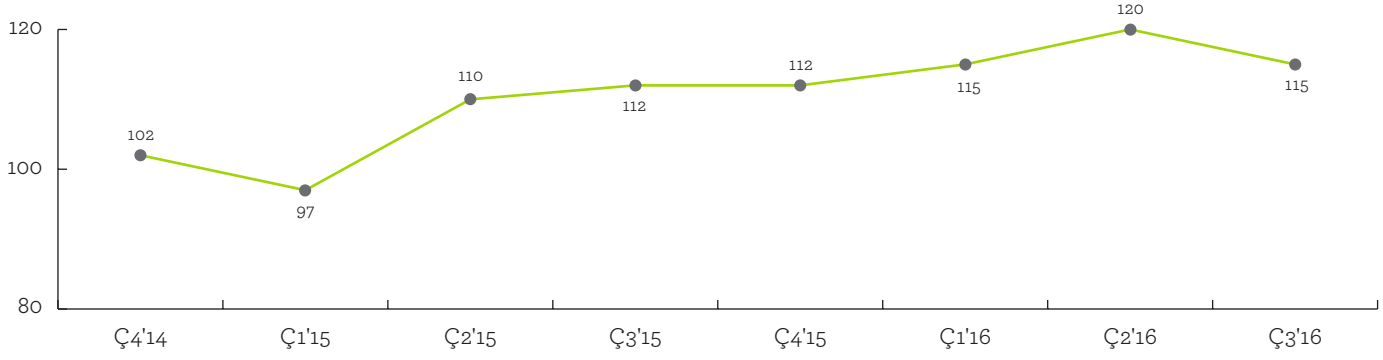
Konut fiyat seviyesindeki artışın devam etmesi, faiz oranlarındaki aşağı yönlü değişim ve özellikle kamu bankalarının verdiği faiz desteği gibi piyasa değişkenleri, hep birlikte, konut sektörünün canlı kalmasını sağlamış ve sorunlu kredi oranlarının çok az da olsa azalarak % 0.5 lik bir seviyede kalmasına katkıda bulunmuştur.

Üç büyük ilin toplam konut kredisi stokundan aldığı payda ise önemli bir değişiklik olmamış ve toplam içinde paylara göre sıralama; İstanbul 33.6%, Ankara 12.3% ve İzmir 7.3% şeklinde gerçekleşmiştir

Kullandırılan Konut Kredisi

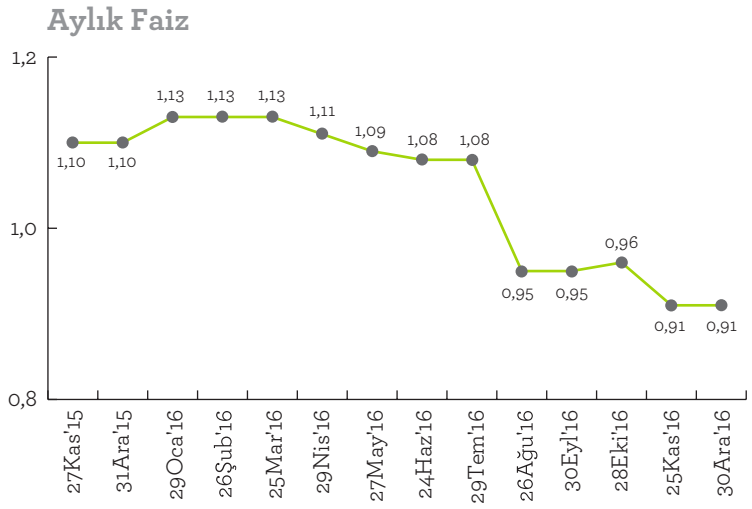
Dönem	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	10.991	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	107.664	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179

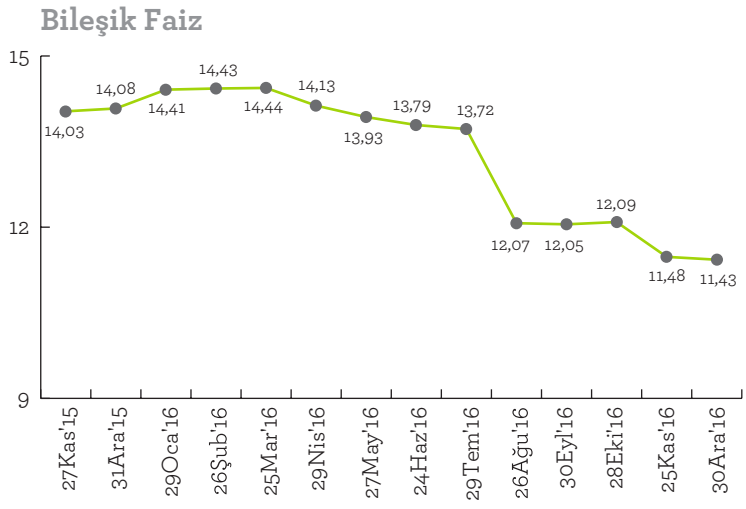
Konut Ortalama Kredi Tutarı (bin TL/adet)



Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



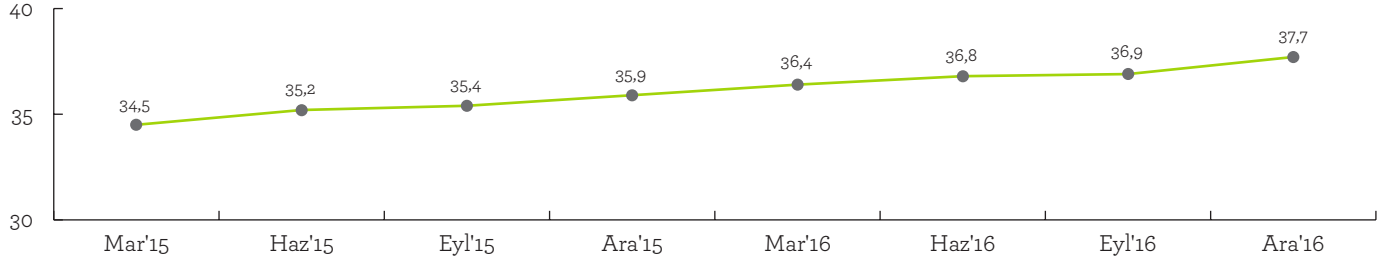


Kaynak: TCMB

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması*

	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16	Haz'16	Eyl'16	Ara'16
Konut Kredisi (milyar TL)	120	126	129	132	134	139	143	152
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	348	357	365	368	368	378	388	404

Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

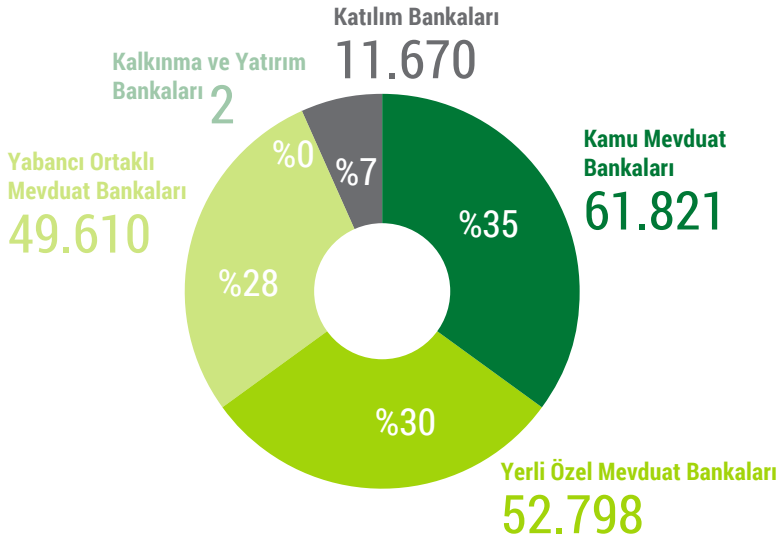


Kaynak: TCMB

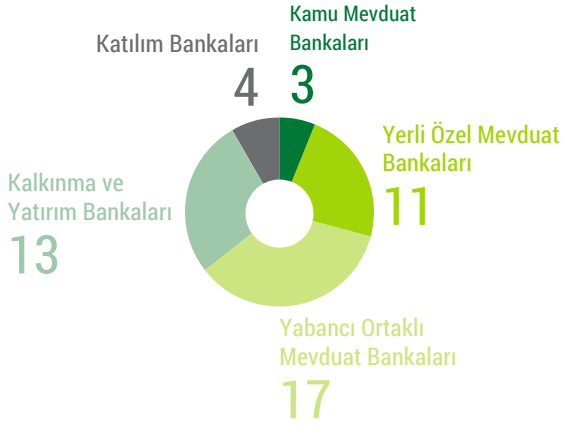
*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *



Banka Sayısı



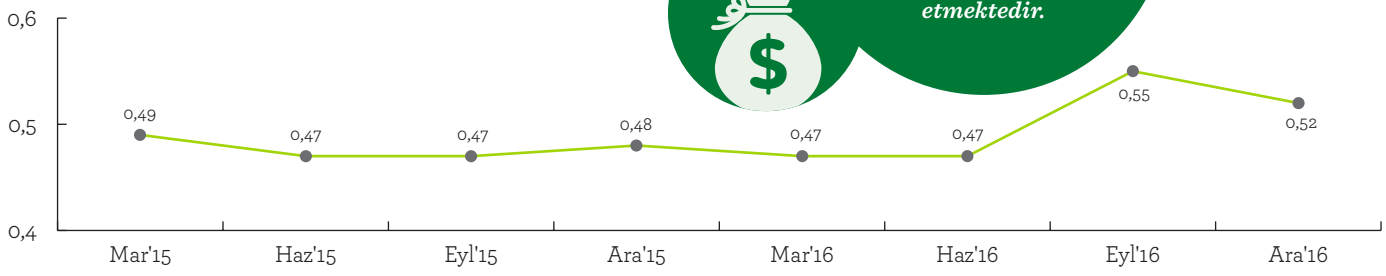
En son açıklanan veriler Aralık 2016 (2016 4Ç) tarihli BDDK verileridir.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16	Haz'16	Eyl'16	Ara'16
Toplam stok (milyon TL)	119.809	125.964	129.143	131.487	134.114	139.088	143.168	152.396
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	593	590	607	628	625	656	782	800

Kredi faiz oranlarındaki düşüşler sayesinde borçların yeniden yapılandırması, takipteki kredilerin azalacağına işaret etmektedir.

Takipteki Kredilerin Toplam Stoğa Oranı (%)



Kaynak: TCMB

Ofis

İstanbul ofis pazarı, 2016 yılının son çeyreğinde tamamlanan çok sayıdaki yeni proje ve yüksek kiralama işlem hacmi ile güçlü bir performans sergilemiştir. Toplam A sınıfı ofis arzı 5 milyon m²'yi aşarak yıllık %9 artış göstermiştir.

Yılın son çeyreğinde yaklaşık 54.000 m² kiralama işlemi yapılmış olup, böylece yıllık kiralama işlem hacmi yaklaşık 200.000 m2'ye ulaşmıştır. Son çeyrek kiralama işlem hacmi, bir önceki çeyreğe göre %23'lük bir artış göstermiş, ancak yıllık kiralama işlem hacmi son dört yılın en düşük seviyesinde kalmıştır.

2016 4. çeyrekte yaklaşık 300.000 m²'lik yeni arz pazara giriş yapmış olup, genel boşluk oranı %23,6'ya yükselmiştir. Tüm alt pazarlar arasında en fazla boşluk oranı artışı yeni arz girişlerinin gerçekleştiği Zincirlikuyu-Şişli Hattı, Kağıthane ve Kozyatağı alt bölgelerinde görülmüştür.

Yaklaşık 2,8 milyon m²'lik inşa halindeki arz göz önüne alındığında, 2020'ye kadar toplam ofis arzının 7,5 milyon m²'yi aşacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle, bazı alt pazarlardaki boşluk oranlarının da artması beklenmektedir. Hem boşluk oranının artması, hem de döviz kurundaki dalgalanmaların kiralar üzerinde baskı oluşturacağı tahmin edilmektedir

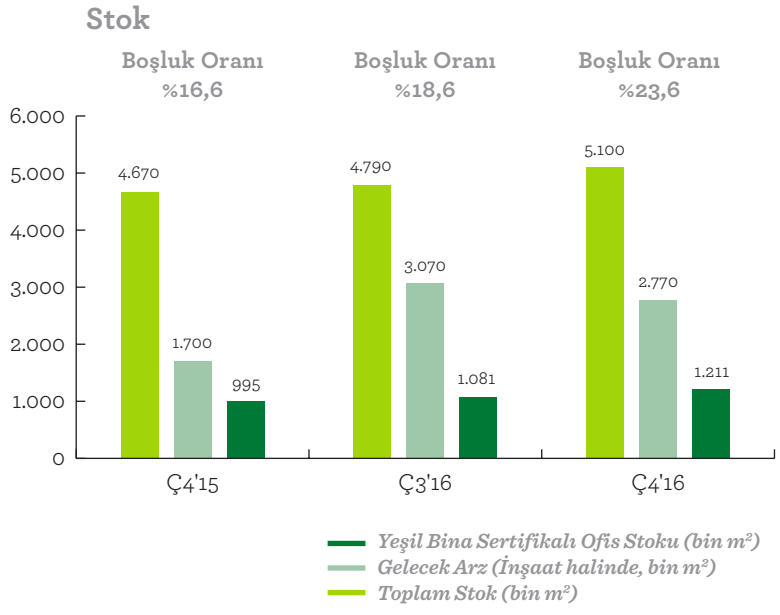
Boşluk oranları tüm lokasyonlarda artış göstermiştir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç1'16			Ç2'16			Ç3'16			Ç4'16		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Levent-Etiler	757	14,3	45	757	14,6	44	757	17,7	42	757	17,6	41
Maslak	813	21,8	30	813	21,5	28	813	21,6	30	838	23,3	28
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	401	14,1	34	361	13,9	32	361	14,9	29	405	25,1	27
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadağ-Bomonti-Piyalepaşa)	151	15,2	20	139	10,5	20	139	13	20	139	13,2	20
Kağıthane	177	40,8	22	191	44,2	22	191	40,8	18	253	52,7	16
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	13	26	102	13	24	102	12	22	102	12,5	22
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	724	12,9	15	724	11,3	15	724	10,9	15	806	20,0	14

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

İstanbul Ofis Pazarı



Kiralama	Ç4'15	Ç3'16	Ç4'16
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	71	44	54
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)	45	42	41
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	6,8	7,15

Gerçekleşen kiralama işlemlerindeki artış, kiraların hafif düşmesi ve getiri oranlarının yükselmesine sebep olmuştur.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç1'16			Ç2'16			Ç3'16			Ç4'16		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Kavacık	127	5,1	20	121	5,3	18	121	6,1	17	121	6,1	17
Ümraniye	569	9,3	23	569	11,4	23	633	20,6	22	646	22,3	21
Altunizade	60	0	23	60	0	23	59	0	23	59	2,2	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	371	30,4	28	403	32,3	27	403	31,5	27	463	43,0	26
Doğu İstanbul (Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik)	439	17,8	17	424	16,8	17	424	18,1	15	439	22,0	12

AVM

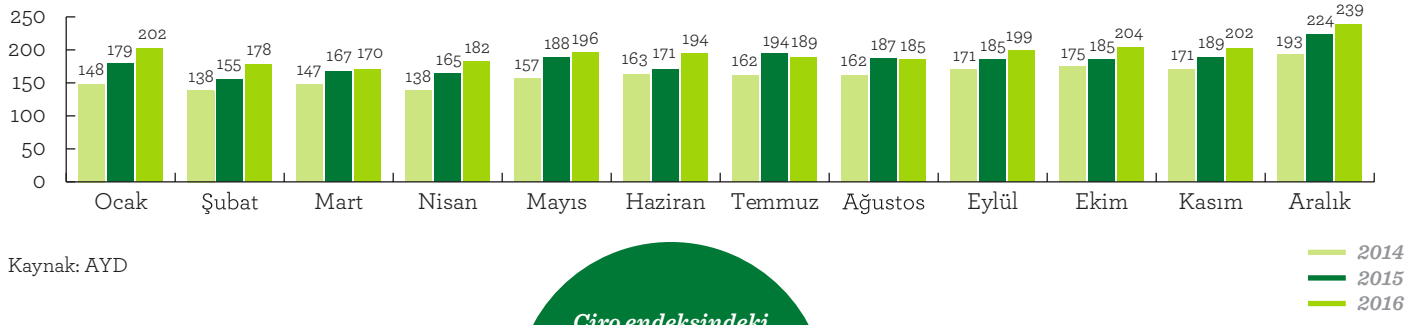
2016 yıl sonu itibarı ile Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 387'ye ulaşmıştır. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla İstanbul (123 adet), Ankara (35 adet), İzmir (21 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 11 milyon 402 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde İstanbul toplam stokun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 145 m²'dir.

Öngörülerimiz 2017'nin organize perakende için temkinli olmakla birlikte umutlu bir yıl olacağı yönündedir. Ülke genelinde inşaatı veya proje süreci devam eden 10-12 adet yeni AVM bulunmaktadır. Bu gelişmeler, gelecek dönemde AVM yatırımlarının ve büyümenin süreceğini işaret etmektedir. Ayrıca bu durumunun ziyaretçi sayılarını %3 oranında arttırarak kapı girişlerini 2,16 milyara taşıyacağını ve cirosal anlamda %10 artış ile de 110 milyar TL ciroya ulaşabileceğini öngörmekteyiz.

Mevcut durumda sektörlerin büyümesi ve yatırımların sürmesi için sektörün kendi dinamiklerinin yanı sıra alınacak ekonomik kararlar da belirleyici olacaktır. Dövizde yaşanan dalgalanmaların yatırımcıyı tereddütte bırakmaması için kararlı adımların atılması ve proje sahiplerinin de bu inanç ve umutla yatırımlarına devam etmesi çok önemli. Diğer yandan tüketici güvenini sağlayacak projelerin geliştirilerek perakende satışlarının daha fazla canlandırılmasına ihtiyacımız bulunmaktadır. Gerek ekonomi yönetiminin teşvik eden kararları gerekse kamuoyunun olumlu algısı hem yatırım anlamında hem de cirosal büyümede sektörümüze 2017'de pozitif yönde ivme kazandıracaktır ●

AVM Endeksleri

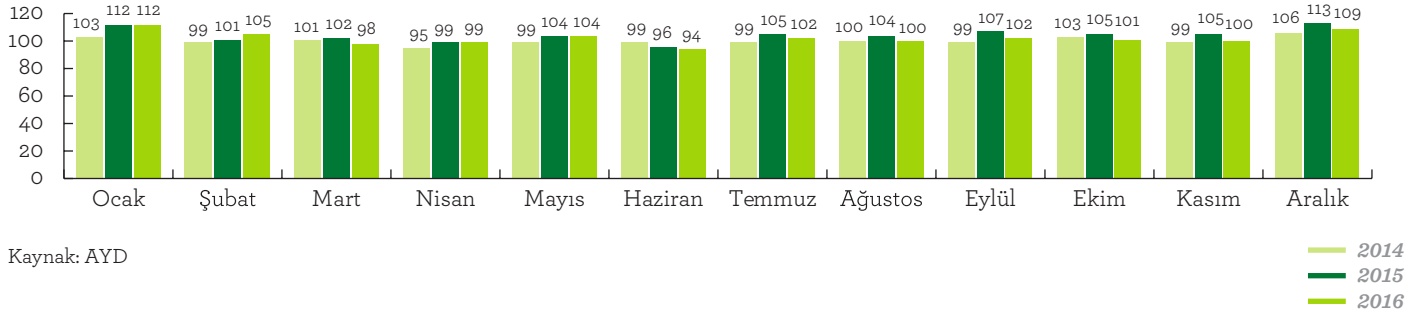
Aylara Göre Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

Ciro endeksindeki artışların devam etmesi AVM pazarı açısından olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Aylara Göre Ziyaretçi Endeksi



Kaynak: AYD

Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

2015	Kiralanabilir Alan (m²)
İstanbul	175.669
Ankara	24.500
Diğer	113.266
TOPLAM	**313.435**

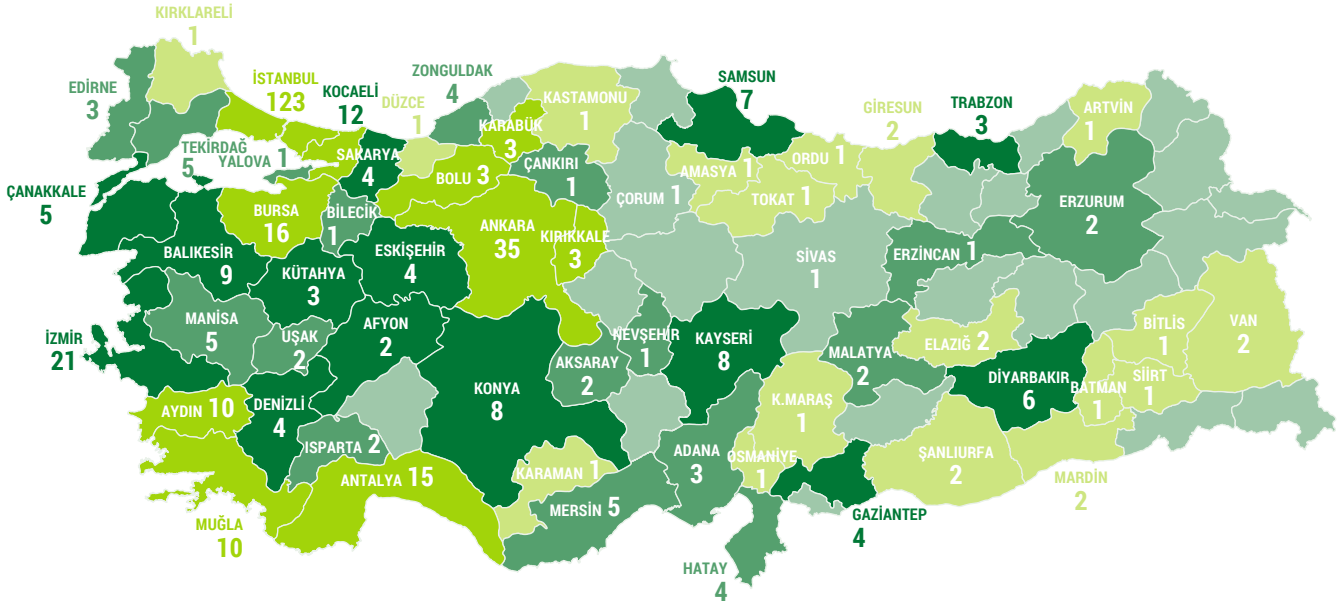
Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m² Dağılımı	Yüzde (%)
5-10 bin	8%
10-20 bin	36%
20 bin ve üzeri	56%

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.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve GLA*



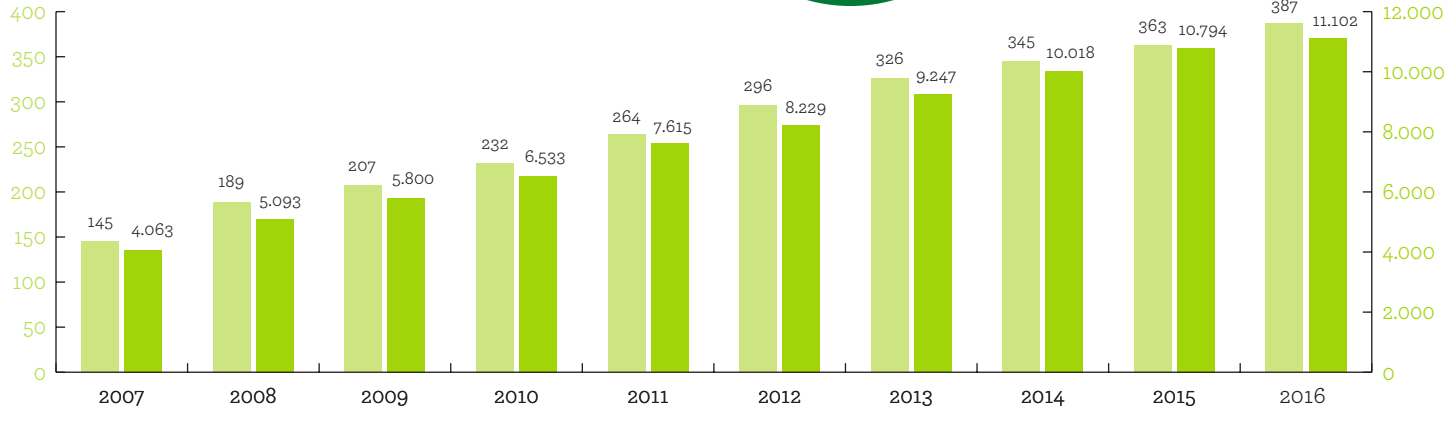
Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

*2016 yıl sonu itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

- *151 m² +*
- *101-150 m²*
- *51-100 m²*
- *0-50 m²*

Kişi başına düşen AVM alanı ve toplam sayının artmaya devam etmesi pazarın geleceği konusunda olumlu işaretler vermektedir.

Yıllara Göre Açılan AVM ve GLA



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

- *Açık AVM Sayısı*
- *GLA (bin m²)*

Lojistik

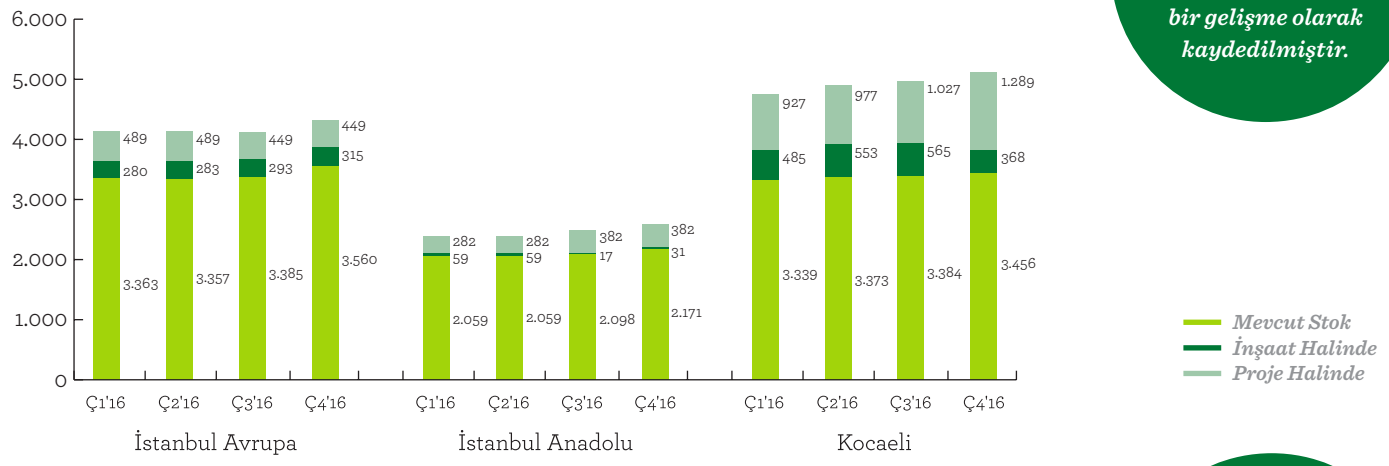
Türkiye, güçlü talep, mevcut stok ve inşaat halindeki projelerle (İstanbul ve yakın çevresinde 9,2 milyon m² mevcut ve yaklaşık 800 bin m² inşaat halindeki stok), EMEA (Avrupa, Orta Doğu ve Afrika) bölgesindeki gelişmekte olan lojistik pazarlar arasında yer almaktadır. Türkiye'nin Lojistik Master Planı 2023 ve Lojistik Kalkınma Planı 2014-2018 kenti küresel bir lojistik aktarma merkezi olarak konumlandırmayı hedeflemektedir. İstanbul ve Kocaeli illerini kapsayan Marmara Bölgesi Türkiye'nin birincil lojistik pazarıdır. İstanbul Avrupa Yakası'nda Hadımköy ve Esenyurt, Asya Yakası'nda Tuzla, Kocaeli'nde ise Gebze, Çayırova ve Dilovası, Marmara Bölgesi'nin başlıca lojistik alt pazarlarıdır. Tuzla, Gebze ve Esenyurt gibi birincil konumlarda lojistik depo gelişimine uygun arazi ve arazi fiyatlarının seviyesindeki artışın yanı sıra yeni otoyol ve köprülerle Adapazarı, Dilovası ve Yalova'nın ön plana çıkması beklenmektedir.

Politik ve ekonomik koşullardan doğrudan etkilenen sanayi ve lojistik piyasaları için 2015'in ortalarında başlayan durağan süreç 2016'da da devam etmiş, talebi canlandırma üzerine stratejilerin kurulduğu bir yıl geride kalmıştır. Mevcut ekonomik ve siyasi konjonktürde birçok depo kullanıcısı büyüme konusuna temkinli yaklaşmıştır. Bu bağlamda son dönemde piyasada görülen kiralama işlemleri şirketlerin büyümesinden kaynaklanmamış, verimlilik, küçülme veya birleşme stratejileri tarafından şekillenmiştir. Kullanıcı talebinin sınırlı olması arzın gelişimini de olumsuz etkilemiştir. Yatırımcılar ve geliştiriciler yeni depo inşaatı konusunda temkinli davranmaktadır.

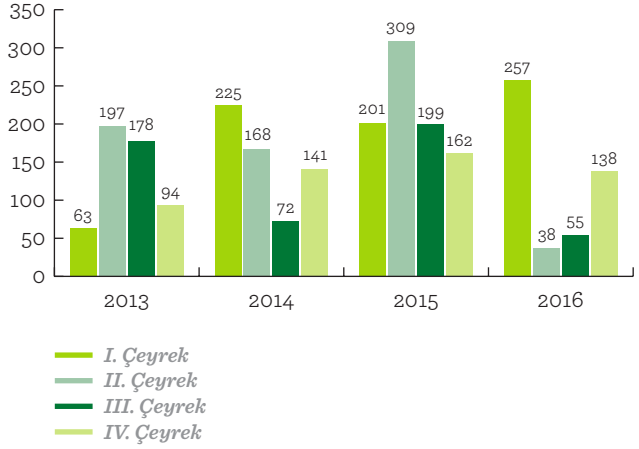
2016 boyunca 481.500 m² lojistik kiralama işlemi gerçekleşmiş ve 2015 yılsonuna göre kayda değer bir düşüş (%45) yaşanmıştır. Lojistik pazarındaki birincil kirada, 2010 yılından sonra herhangi bir değişiklik gözlenmemiş, 7 USD m²/ay olan birincil kira seviyesi 2016 yılında da aynı seyirde devam etmiştir. Toplam işlemler bazında %55 ile lojistik şirketleri, %14 ile perakende şirketleri ve %8 ile e-ticaret şirketleri kiralama işlemlerinde en aktif sektörler olarak dikkat çekmektedir. E-ticaret sektörünün büyümesiyle, bu kanalı kullanan firmalar depo operasyonlarını yeniden düzenlemek ve verimli hale getirerek müşterilere en iyi çözümleri sunmak için çalışmalar yürütmeye başlamıştır. Bu konu, depo kullanımı ile beraber tedarik zinciri verimliliğini de firmaların gündemine taşımaktadır. Yeni depo projelerinin ve yatırımlarının, firmaların e-ticaret operasyonlarına da cevap verecek şekilde tasarlanmaya başlandığı görülmektedir ●

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

Mevcut stokun artmaya devam etmesi Lojistik pazarı açısından önemli bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

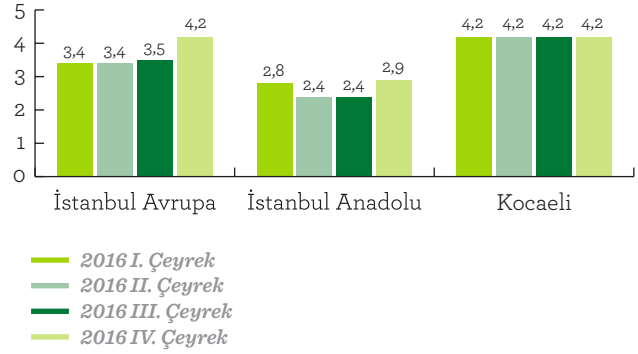


Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



2016 4. çeyreğinde Istanbul Avrupa ve Anadolu yakasında boşluk oranlarındaki hafif artışlar göstermiştir.

Boşluk Oranları (%)



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

Otel

2016 yılı 3. çeyreğinde Türkiye'ye gelen 12 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kisi başı 686 Dolar olarak belirtilmektedir. 2014 yılında bu rakamın 775 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son iki yılda kişi başı harcamalarda düşüşler yaşandığı görülmektedir. Bu duruma sebep olarak turizmdeki genel yavaşlama sebebiyle kırılan fiyatlar, USD/TL kur dengesindeki değişiklikler gösterilebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre, 2015 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 35.5 milyon olmuştur. 2016'nın 11 ayı için ise 24 milyon olarak belirlenmiştir. 2016 yılının 11 ayı için Türkiye'ye gelen 24 milyon yabancı turistin %38'i İstanbul'a, %25'i Antalya'ya, %8'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç İli takiben %3 ve %1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. 2015 yılında Antalya'ya gelen turistler, toplam gelen turist sayısının %35'ini oluştururken, 2016 yılında bu payda ciddi bir azalma yaşanmıştır. Bu azalmanın sebebi, Antalya'daki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının ferdi değil grup tabanlı olması ve bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının ferdi rezervasyonlara göre daha çok etkilenmesidir. 2016'da, Türkiye'ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32'lik bir düşüş gözlemlenmektedir. 2015 ile karşılaştırıldığında hiçbir büyük ile gelen turist sayısında artış olmamıştır. Bu durgunluğa sebebiyet veren faktörler başlıca Rusya'yla olan ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artıştır. 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. Turizmde yaşanan bu durgunluktan kolay bir şekilde sıyrılacağı ve önümüzdeki yıllarda beklenen gerilemeyi, dünya genelindeki huzur ve barış ortamına bağlı olarak kısa sürede telafi edeceği düşünülmektedir.

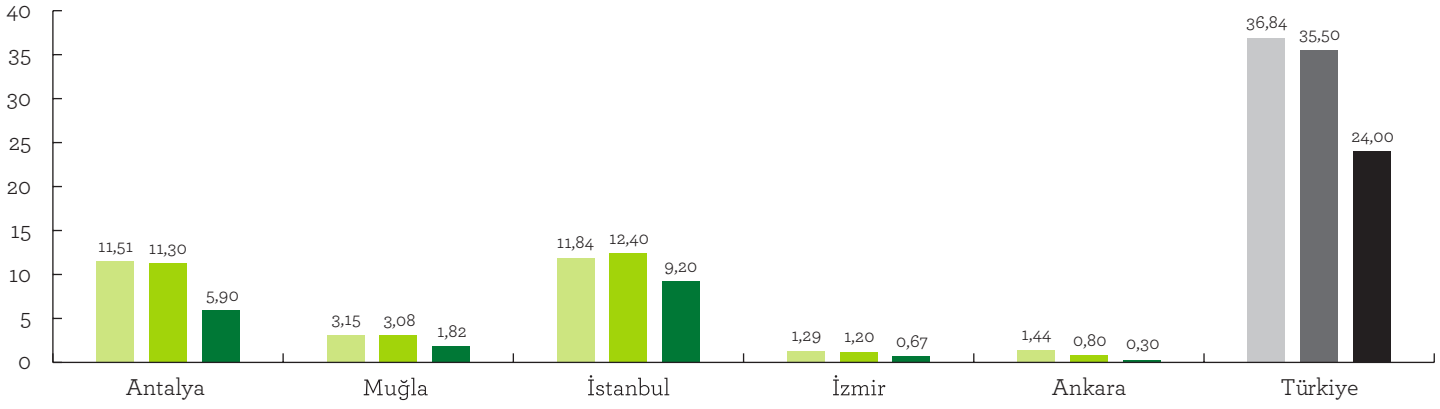
2015 yılı işletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 404 bin oda kapasitesi ile 3.309 işletme belgeli, 146 bin oda kapasitesi ile 1.125 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 734 tesis ve 186 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 489 tesis ve 48 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 393 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 49 bindir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.125 tesis içinde en büyük payı 207 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 155 tesis ve 39 bin oda kapasitesi ile Antalya, 110 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2015 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %12 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %59,5 ile Antalya, onu takiben %54,9 ile Muğla olmuştur. İstanbul, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50, %47 ve %35 olmuştur. STR'dan alınan bilgilere göre 2016 Yılında Ocak-Ekim (kümülatif) Türkiye geneli otel doluluk oranı %50 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriye göre Türkiye'nin otel dolulukları bakımından Avrupa geneline bakıldığında gerilemede olduğu görülmektedir. Türkiye'nin yurtdışına açılan en büyük iki kapısının performansları karşılaştırıldığında bu düşüş gözle görülür bir biçimde farkedilmektedir. İstanbul'daki doluluk oranları 2015 yılında %62,7 iken 2016 da %50,4 olmuş ADR ise 124 Euro'dan 93 Euro'ya gerilemiştir. Antalya'da ise 2015 yılı doluluğu %61,7 iken 2016 da 53,6'ya gerilemiş, ADR ise 123 Euro'dan 83 Euro'ya düşmüştür (10 aylık veri). 2017 yılında hem doluluk hem ADR bakımından durgunluğun devam edeceği öngörülmekte, iç politkadaki istikrar, dünya genelinde huzur sağlandığı taktirde Türkiye'nin eski performansını hızla yakalayacağı düşünülmektedir

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



Kaynak: STR Global
*Henüz açıklanmadı.

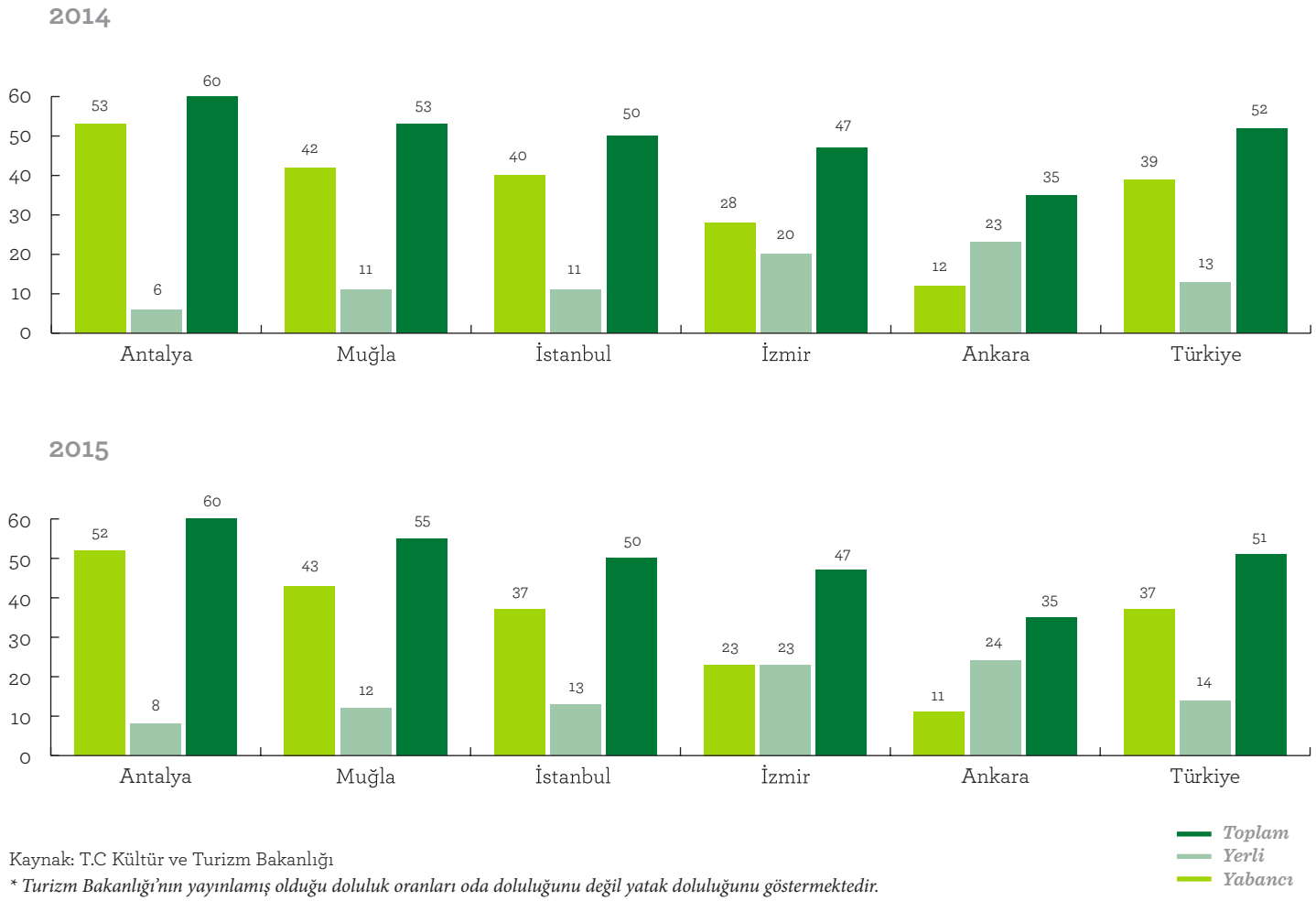
2016
2015
2014
2016 Türkiye
2015 Türkiye
2014 Türkiye

İşletme ve 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	489	48.423	207	22.223
İzmir	172	16.030	73	6.843
Ankara	164	12.270	25	2.676
Türkiye	**3.309**	**404.462**	**1.125**	**146.162**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Otel Doluluk Oranı (%)*



Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

** Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.*

Yaşanan olumsuz gelişmeler gelen turist sayıları ve kişi başı harcamaların azalmasına sebep olmuştur.

Toplam Turist & Harcamalar (2016 Ç3)

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama($)
Türkiye	12.063.311	686

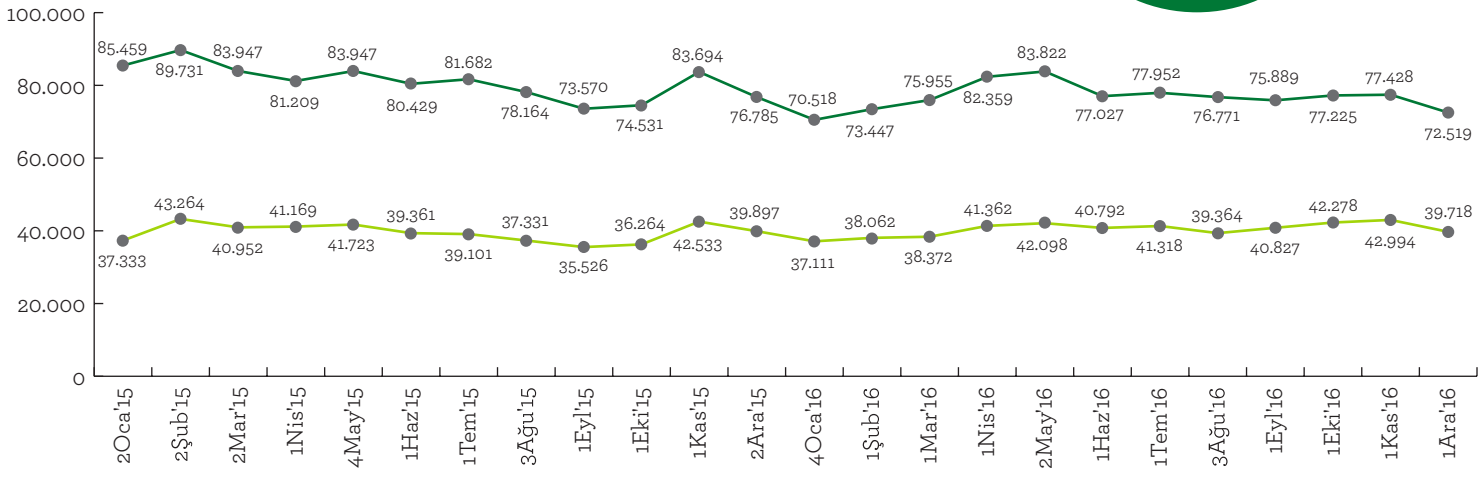
GYO'lar

2016 yılı başlangıcından Mayıs ayına kadar olan Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 72 bin seviyelerinden Nisan ortasında 86 bine çıkarak yılın en üst değerine ulaştığı görülmüştür. Ardından yaşanan süreçler ve 15 Temmuz sonrası düşüşe geçmiş, sene sonunda hafif yükselmeler ile yılı 72 bin seviyelerinden kapatmıştır. Bunun yanında GYO endeksi de BIST'e paralel bir seyir ile 34 binlerden başladığı seyrini sene sonunda 39 binden kapatmıştır.

GYO Piyasa değeri verileri incelendiğinde 21 milyar TL seviyelerinden 24 milyara yükselen değer, USD/TL kur farkları nedeniyle 3. çeyrek verileri itibari ile dolar bazında 8,3 milyar Dolardan 8 milyar seviyelerine gerilemiştir. Beklenti ve güven endeksleri ise yıl içerisinde düşüş seyrine devam ederek yıl sonunda 98,40 ve 63,40 seviyelerinde kalmıştır. Önümüzdeki günlerde bu tablonun yükselişe geçeceği beklentisi artmıştır

TL bazında GYO'ların değeri artmış olsa da Dolar bazında düşüş yaşanmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı*



Kaynak: BIST

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

GYO Piyasa Değeri

	Ç1'13	Ç2'13	Ç3'13	Ç4'13	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16
GYO Sayısı	27	29	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	16.877	16.431	17.084	18.632	19.956	20.671	19.432	21.981	23.073	22.326	20.515	21.279	23.531	23.704	24.446
Milyon USD	9.324	8.558	8.500	8.730	9.282	9.750	8.486	9.462	8.813	8.393	7.025	7.279	8.315	8.202	8.133

Kaynak: SPK

Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır.
SPK nın açıkladığı raporda Q4 verisi 26 Ocak 2017 itibari ile yayınlanmamıştır.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GYO	1.223.847.901	276.000.000
2	AKİŞ GYO	1.753.869.646	560.000.000
3	AKMERKEZ GYO	233.966.459	658.082.240
4	ALARKO GYO	610.447.514	330.813.662
5	ATA GYO	63.332.806	108.062.500
6	ATAKULE GYO	296.182.508	159.600.000
7	AVRASYA GYO	130.247.492	70.560.000
8	DENİZ GYO	190.613.587	73.500.000
9	DOĞUŞ GYO	980.938.874	848.451.175
10	EMLAK KONUT GYO	18.641.949.000	11.552.000.000
11	HALK GYO	1.104.093.944	679.400.000
12	İDEALİST GYO	8.701.354	13.100.000
13	İŞ GYO	4.491.823.394	1.377.000.000
14	KİLER GYO	1.269.915.672	230.640.000
15	KÖRFEZ GYO	113.376.675	91.740.000
16	MARTI GYO	518.855.438	37.400.000
17	NUROL GYO	1.838.387.168	380.000.000
18	ÖZAK GYO	1.774.894.472	600.000.000
19	ÖZDERİCİ GYO	446.956.214	118.000.000
20	PANORA GYO	762.373.326	380.190.000
21	PERA GYO	203.001.504	32.967.000
22	REYSAŞ GYO	898.950.895	159.900.001
23	SAF GYO	2.000.803.547	727.013.369
24	SERVET GYO	264.469.377	130.000.000
25	SİNPAŞ GYO	2.196.721.319	348.000.000
26	TORUNLAR GYO	8.983.975.000	2.470.000.000
27	TSKB GYO	418.865.023	97.500.000
28	VAKIF GYO	975.646.212	472.860.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	96.509.758	47.200.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.780.982.810	1.307.443.200
31	YEŞİL GYO	1.739.040.292	108.153.225

Kaynak: SPK, 3. Çeyrek 2016 verileri

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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