



# Ülke ve Bölge Genelinde Konut Satış Durumları Temmuz 2018

### Yıllık Büyüme\* (TL)



\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Enflasyon



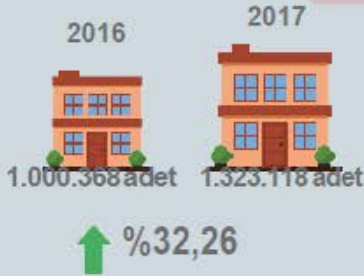
### İnşaat Sektörü Büyüme Hızı\*



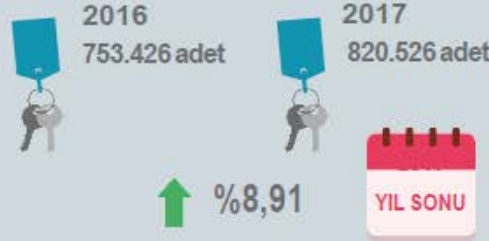
\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## KONUT

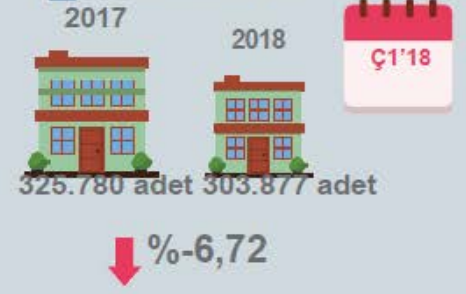
### Yapı Ruhsatı



### Yapı Kullanma İzin Belgesi

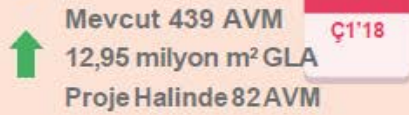


### Konut Satışları



## AVM

### Toplam Stok



### 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



### Ciro Endeksi

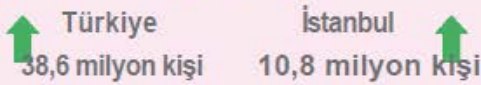


### Ziyaretçi Endeksi

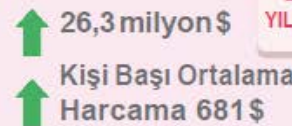


## TURİZM VE OTEL

### Toplam Ziyaretçi Sayısı



### Turizm Geliri



### Doluluk Oranları



## İşsizlik Oranı



## GSYH

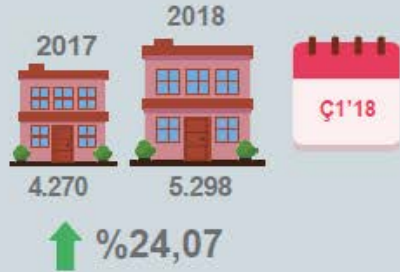
3 trilyon 104 milyar 907 milyon TL



## Döviz Kuru Artışı



## Yabancılar Konut Satışı



## Yeni Konut Fiyat Endeksi



## Konut Kredisi Stoku

%12,10 artış ile  
193,552 milyon TL



## Aylık Faiz Bileşik Faiz

%1,17 ↑  
%14,96 ↑



## LOJİSTİK

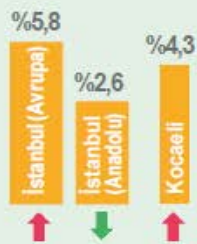
↑ Toplam Stok<sub>2</sub>  
9,9milyonm

↓ Proje Halinde  
2,1 milyon m<sup>2</sup>

↑ İnşaat Halinde  
815.198 m<sup>2</sup>



## Boşluk Oranları



## Kiralama İşlem Hacmi

↓ 118.919 m<sup>2</sup>

Ç1'18



## GYO'LAR

GYO Sayısı (Ç4'17)

31 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç4'17)  
26,92 milyar TL

XGMYO (Mar'18)  
42.609

## OFİS

### Toplam Stok

↑ 5,79 milyon m<sup>2</sup>



### Boşluk Oranı

↑ %23,27



### Kiralama İşlem Hacmi

↑ 69.720 m<sup>2</sup>



### Birincil Kira

↓ 32\$ / m<sup>2</sup> / ay



\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



KONUT

# TÜRKİYE KONUT SATIŞ BİLGİLERİ

## *Kredi faiz oranlarının yükselmesi ile daralan talep, fiyat endekslerini de yavaşlattı*

2017 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %5,06 artış göstererek 1 milyon 409.314 adet seviyesinde kapanmıştır. 2016 ikinci yarısı itibarıyla nihai tüketiciye sağlanan teşvikler, 2017 ilk çeyreğinde de devam etmiş, konut kredileri ve konut satışları hareketli bir seyir izlemiştir. 2. çeyrek ortalarında bayram tatili ve mevsimsellik etkisi ile yavaşlama trendine giren konut satışları, teşvik sürelerinin uzatılmasıyla birlikte dönemsel olarak hareketlilik kazanmıştır. Teşvik ve kampanyalar son bulduğunda ve konut kredisi faiz oranları yükselme trendine girdiğinde ise taleplerde ciddi daralmalar yaşanmaya başlamıştır.

2017 yılında ikinci el satılan konutlarda, geçen yıla göre %5,6 oranında bir artış görülürken, ilk el satışlardaki artış %4,4 seviyesinde kaldı. İpotekli satışlarda ise, geçen yıla göre adet bazında %5,25'lik bir artış yaşandı. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı, bir önceki yıl ile benzer performans sergileyerek toplam satışların %33,6'sı oranında gerçekleşti.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başladı. Konut fiyat artışında 2016 yılında görülen ivme kaybı 2017 yılında da devam etti. TCMB verilerine göre, 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeksi artışının fark edilir şekilde yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görüldü. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ekim ayında %11,7'ye kadar geriledi.

Yabancılara yapılan konut satışları ise geçen yıla göre %22,2'lik büyüme ile 22.234 adet seviyesine çıkarken toplam satışlar içindeki payı %1,6 seviyesinde gerçekleşti. Satışların son çeyrekte hareketlilik kazandığı, yaklaşık %30'unun son çeyrekte gerçekleştiği görüldü. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.182 adet konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.707 adet konut ile Antalya alırken ülke uyruklarına göre konut satışlarına bakıldığında ise ilk sırada 3.805 adet ile Irak vatandaşları, ikinci sırada 3.345 adet ile Suudi Arabistan vatandaşları yer aldı.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.426
2017	820.526
<b>Toplam</b>	<b>24.021.333</b>

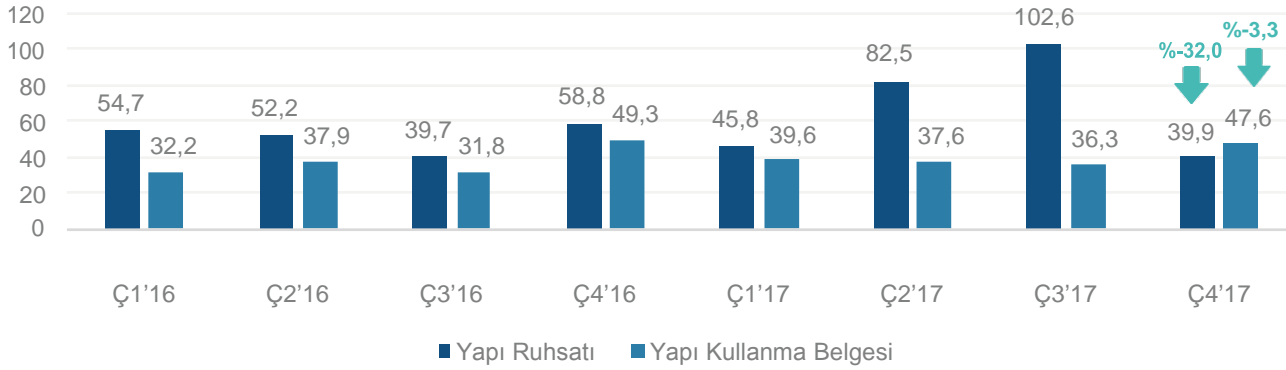
2017 yıl sonunda yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %31,8, yapı kullanma izin belgesi ise %6,6 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %32,3, yapı izin belgesi miktarı ise %8,91 oranında artış göstermiştir. Yeni konut üretimi ve tamamlanan konutların arzı devam etmektedir.

Kaynak: TÜİK

\*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı

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

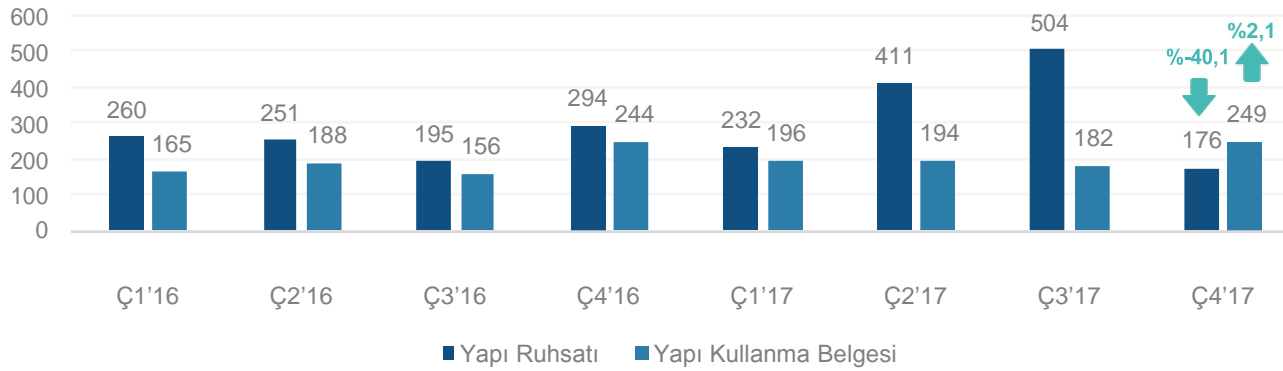
### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



Kaynak: TÜİK

\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

### Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

\*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
<b>2015 Toplam</b>	<b>598.667</b>	<b>690.653</b>	<b>1.289.320</b>	<b>434.388</b>
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380

2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

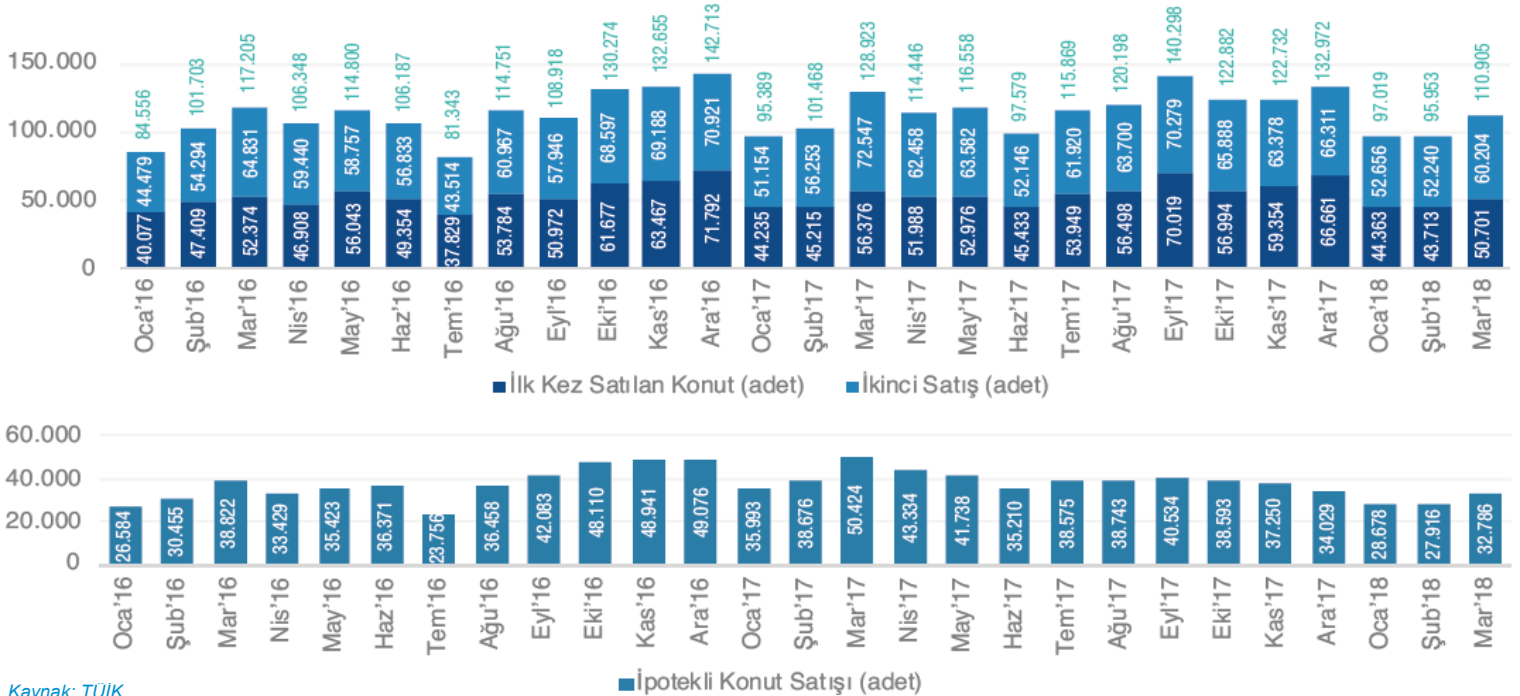
Kaynak: TÜİK

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

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

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



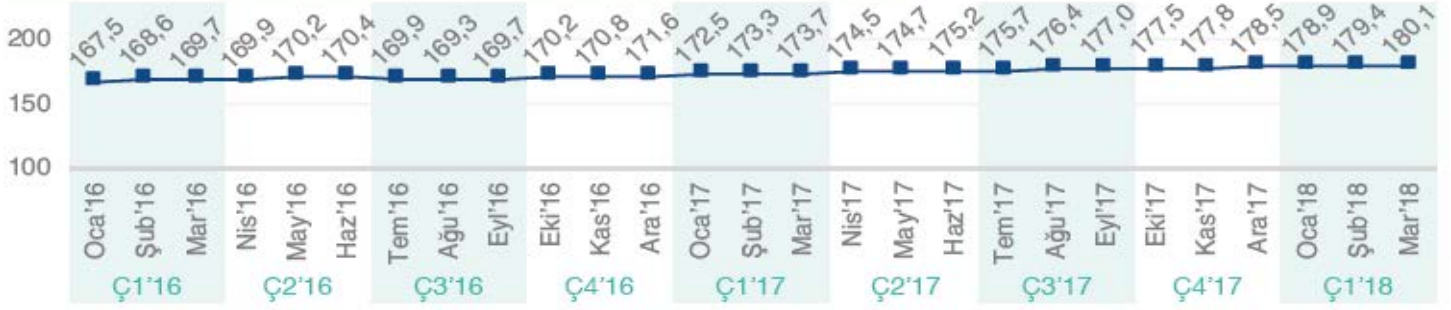
Kaynak: TÜİK

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

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

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



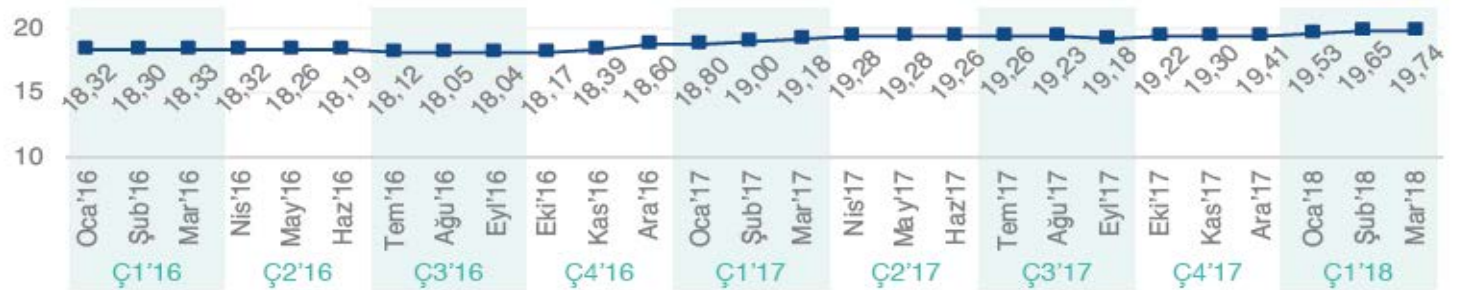
### Reidin Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



### Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)



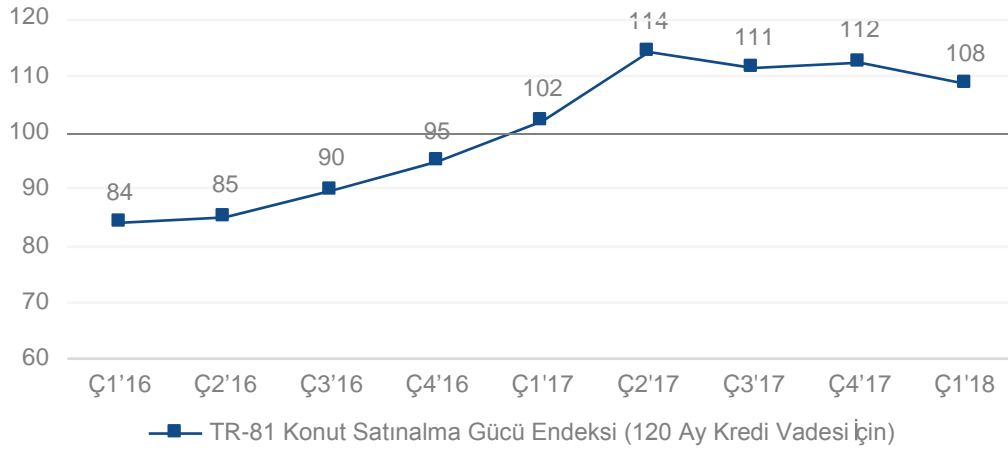
### Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,68 oranında gerçekleşmiştir.



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

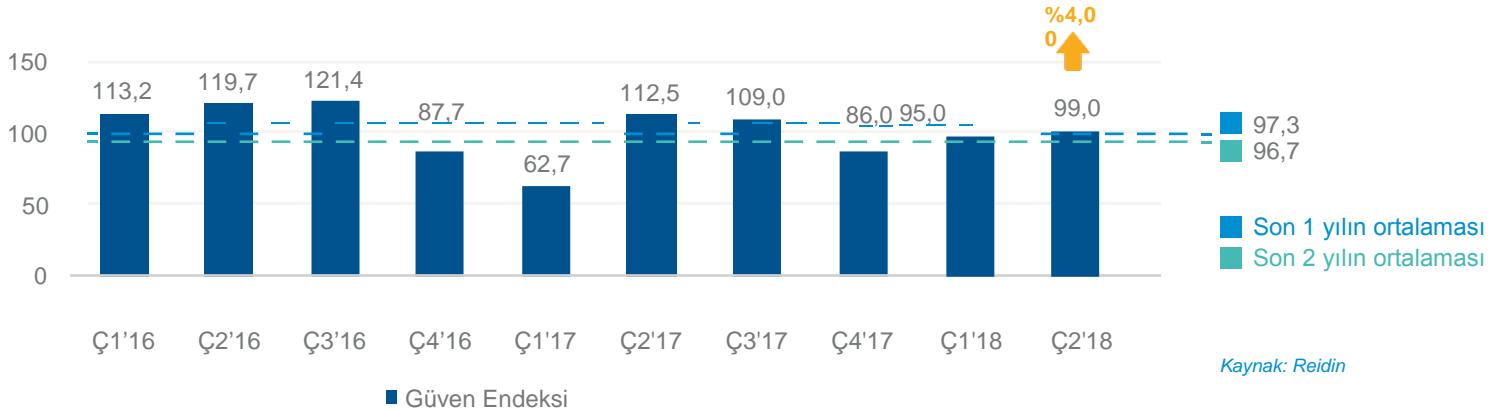


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,48 oranında azalmış, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,23 artarak 2018 yılı 1. çeyreğinde 108 olmuştur.

\*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

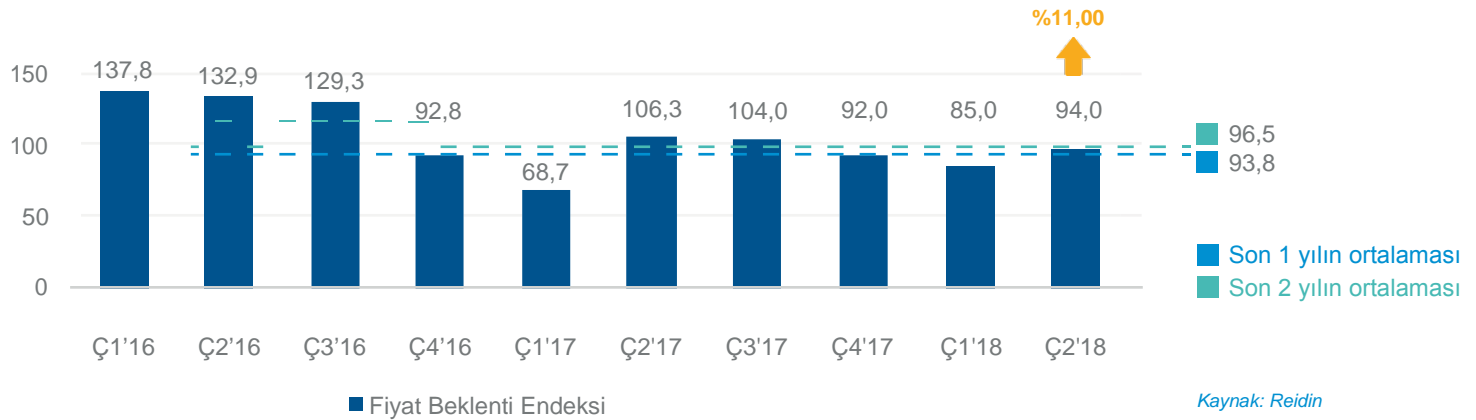
Kaynak: Reidin

## Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



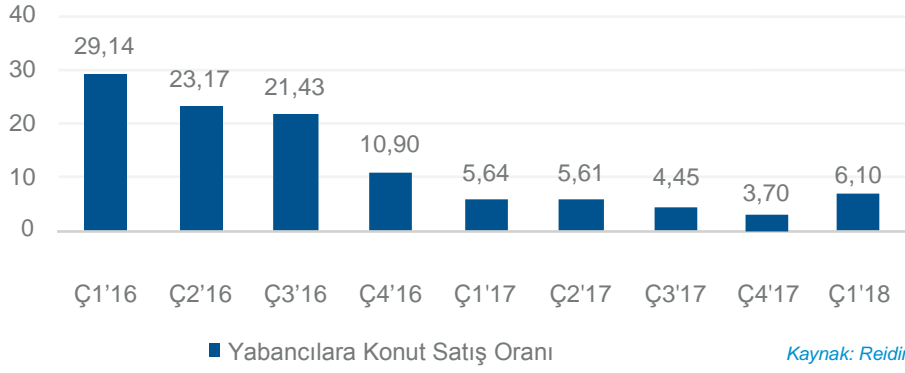
Kaynak: Reidin

2018'in ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.

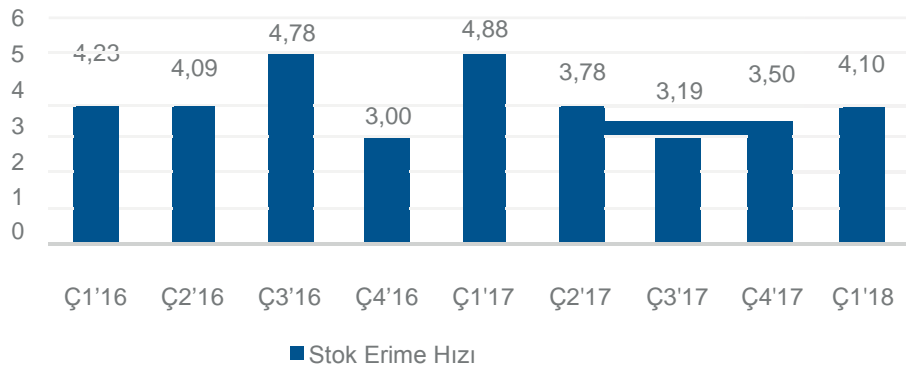
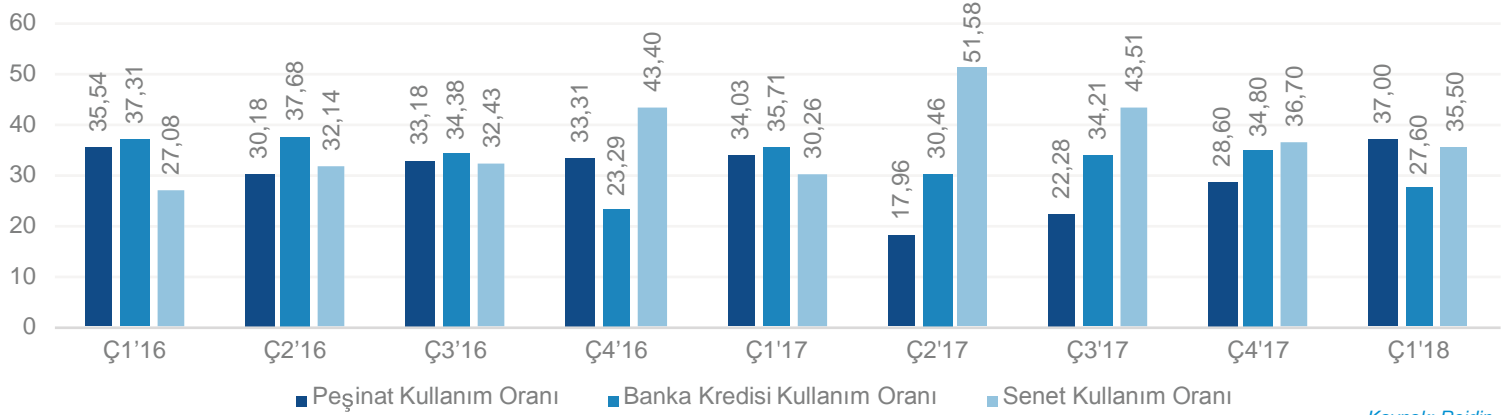


Kaynak: Reidin

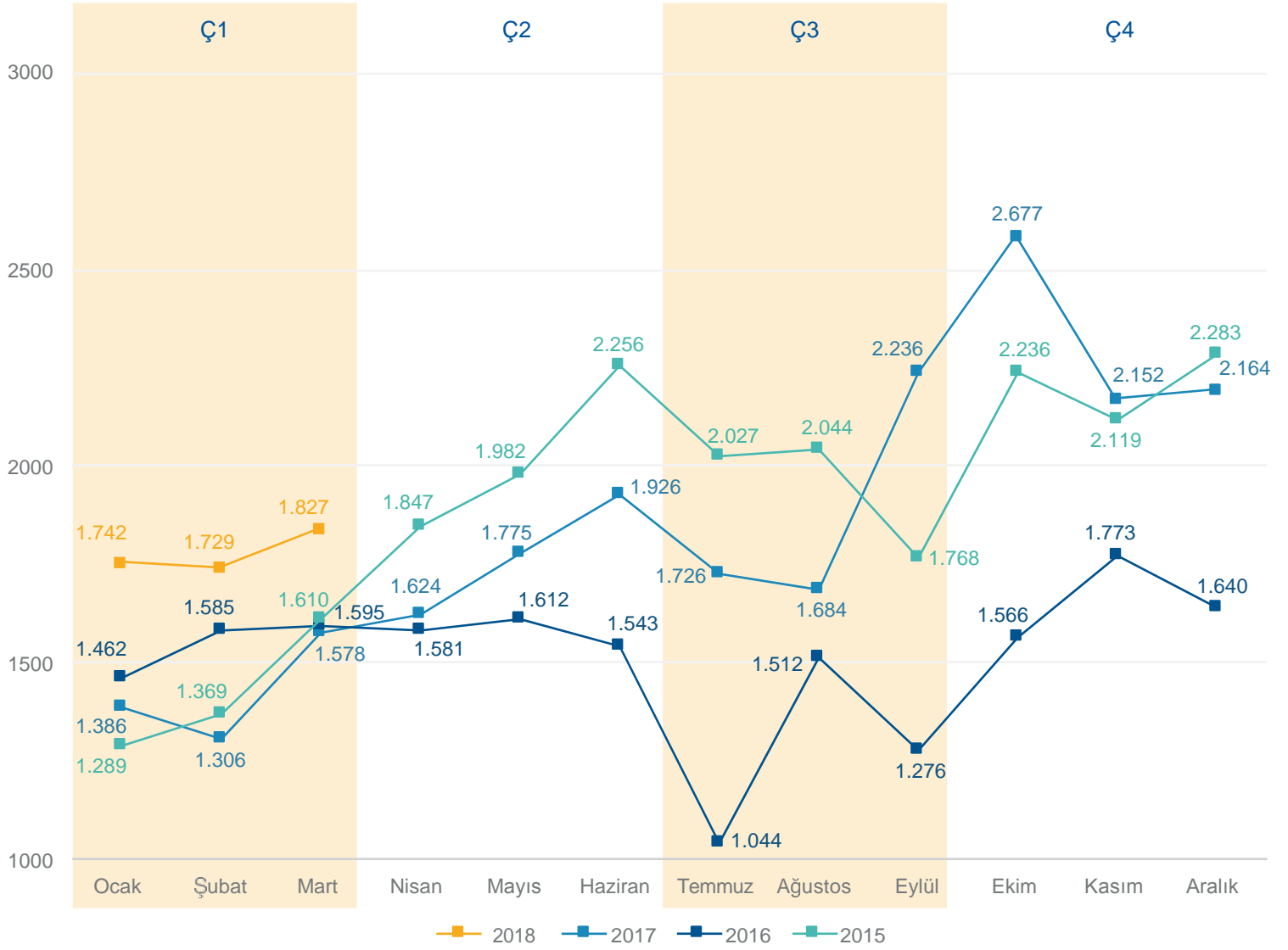
## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşin kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %4,10 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,10'luk oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.



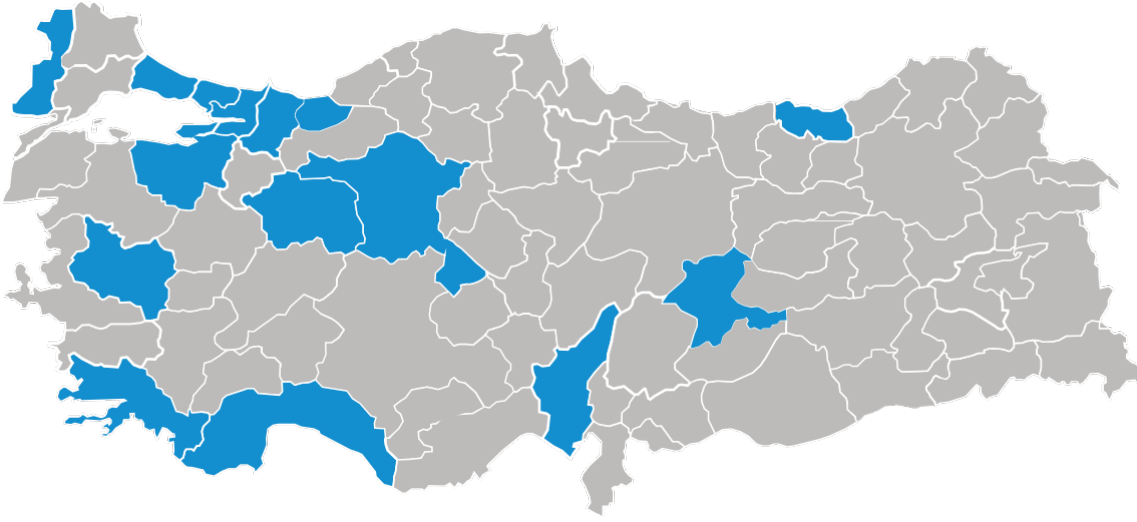
## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %24,1'lik büyüme ile 5.298 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

## Konut Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl\*



2018 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Eskişehir olmuştur. Yabancıların 2017 ilk çeyrek ve 2018 ilk çeyrekte tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %135,5 artış, işlem sayısı ise %46,0 artış görülmektedir.

Ç1'18

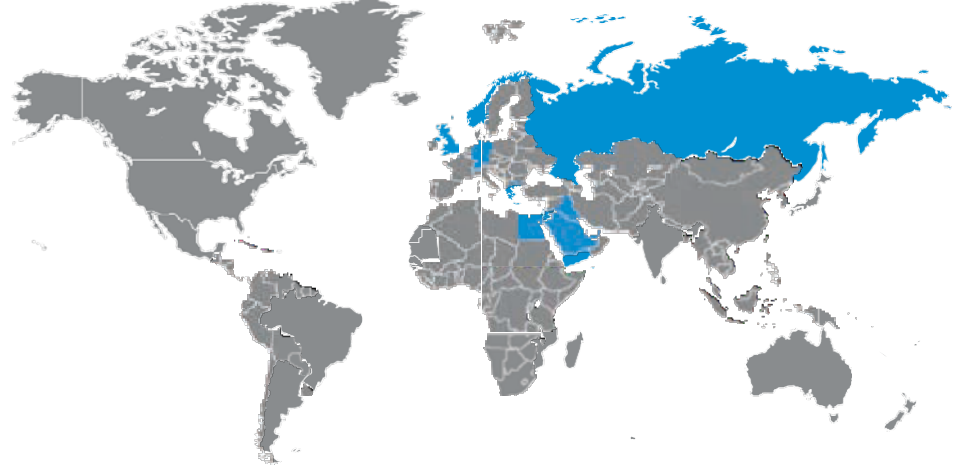
Ç1'17

Ç1'18 Sıralaması (Ç1'17 Sıralaması)	(Yıl sonu) İlk 10 İl	Toplam Hisseye Isabet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye Isabet Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
1 (-)	Eskişehir	251.691	58	970	20
2 (1) ↓	İstanbul	164.097	2.297	192.558	1.824
3 (2) ↓	Antalya	159.364	1.642	122.991	948
4 (-)	Manisa	144.677	33	983	3
5 (4) ↓	Muğla	134.488	268	54.872	176
6 (3) ↓	Bursa	122.150	594	75.525	457
7 (-)	Malatya	112.150	6	453	3
8 (-)	Adana	109.127	43	21.687	13
9 (-)	Edirne	95.943	41	1.530	41
10 (7) ↓	Sakarya	82.626	223	45.008	139
- (5)	Ankara	21.226	301	50.059	237
- (6)	Yalova	30.898	354	46.574	270
- (8)	Trabzon	34.294	248	31.128	146
- (9)	Düzce	6.852	41	29.082	13
- (10)	Kocaeli	24.545	97	27.672	77
	Diğer	609.225	1.230	192.154	743
	<b>Toplam</b>	<b>2.103.353</b>	<b>7.476</b>	<b>893.246</b>	<b>5.110</b>

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 tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı 1. çeyreğinde 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Mısır, Norveç, Yunanistan ve İsrail'in, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görülmektedir.



Ç1'18 Sıralaması (Ç1'17 Sıralaması)	(Yıl sonu) İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1'18		Ç1'17	
		Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
1 (1)	Almanya	394.472	480	97.514	218
2 (-)	Filistin	255.558	114	10.879	104
3 (3)	Suudi Arabistan	150.581	445	75.007	408
4 (-)	Mısır	131.514	226	15.473	154
5 (2) ↓	Irak	111.063	1.166	85.873	896
6 (-)	Norveç	101.243	87	3.849	59
7 (6) ↓	Ürdün	99.398	217	41.969	105
8 (7) ↓	İngiltere	81.617	335	39.171	206
9 (-)	Yunanistan	62.485	211	24.270	149
10 (-)	İsrail	58.711	63	1.297	16
- (4)	Kuveyt	55.588	343	67.323	388
- (5)	Birleşik Arap Emirlikleri	22.075	59	47.134	76
- (8)	Rusya Federasyonu	52.866	430	39.169	290
- (9)	Yemen	31.476	133	36.564	69
- (10)	İsviçre	2.657	19	32.938	13
	Diğer	492.048	3.126	274.813	1.953
	<b>Toplam</b>	<b>2.103.353</b>	<b>7.454</b>	<b>893.246</b>	<b>5.104</b>
	Körfez Ülkeleri	447.812	2.664	321.118	2.017
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı</b>	<b>21%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>40%</b>

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

# TEKİRDAĞ Konut Satış Bilgileri

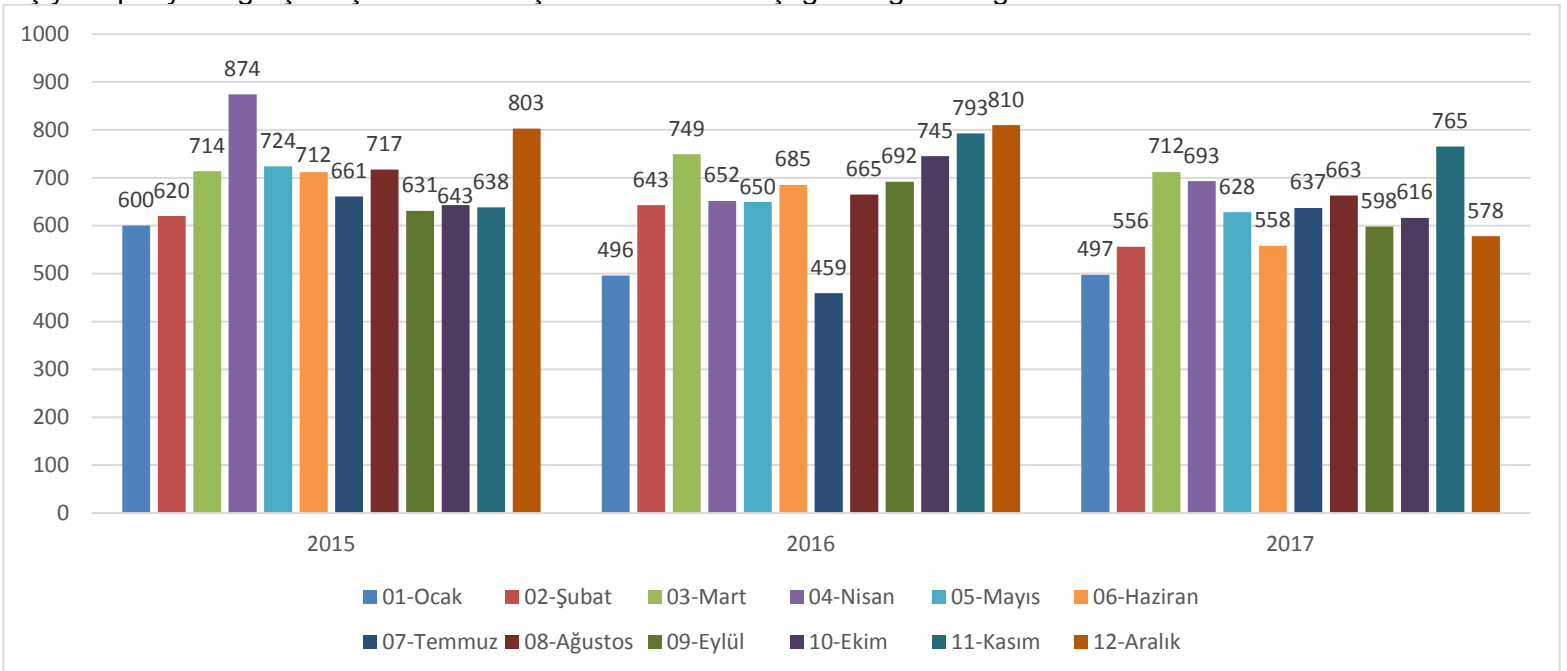
Aşağıdaki tabloda Çorlu ekonomisine katkıda bulunan sektörlerden inşaat sektöründeki konut satışlarının 2015-2017 yıllarına göre satış sayıları görülmektedir.

Yıllara Göre Konut Satışları												
Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2015	600	620	714	874	724	712	661	717	631	643	638	803
2016	496	643	749	652	650	685	459	665	692	745	793	810
2017	497	556	712	693	628	558	637	663	598	616	765	578

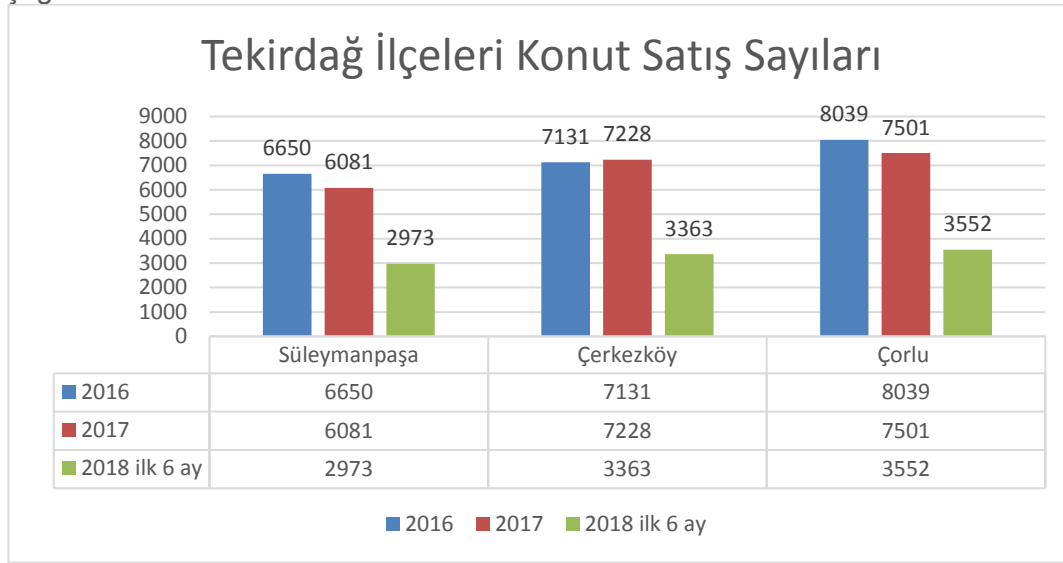
Kaynak: TÜİK

Veriler ışığında Çorlu'da 2015, 2016 ve 2017 yılları içerisinde satılan konut sayılarına baktığımızda; özellikle 2015 yılının Ocak, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında satışların 2016 yılına oranla daha fazla olduğunu görmekteyiz. 2015 yılının yaz mevsiminde daha yoğun konut alım talebi bulunmaktadır. 2016 yılının kış ve sonbahar aylarında ise 2015 yılına oranla daha yüksek konut satış rakamları görülmektedir. 2017 yılında en fazla konut satışı Kasım ayında gerçekleşmiştir. Toplam yıllık konut satışlarına baktığımızda 2015 yılında 8.337, 2016 yılında 8.039, 2017 yılında 7.501 konut satışı gerçekleşmiştir. Yıllar itibariyle bakıldığında konut satışlarında 2015 ten 2017 yılına gelene kadar bir düşüş olduğu görülmektedir.

Üç yıllık periyotta gerçekleşen konut satışlarına ait veriler aşağıdaki grafikte görülmektedir.

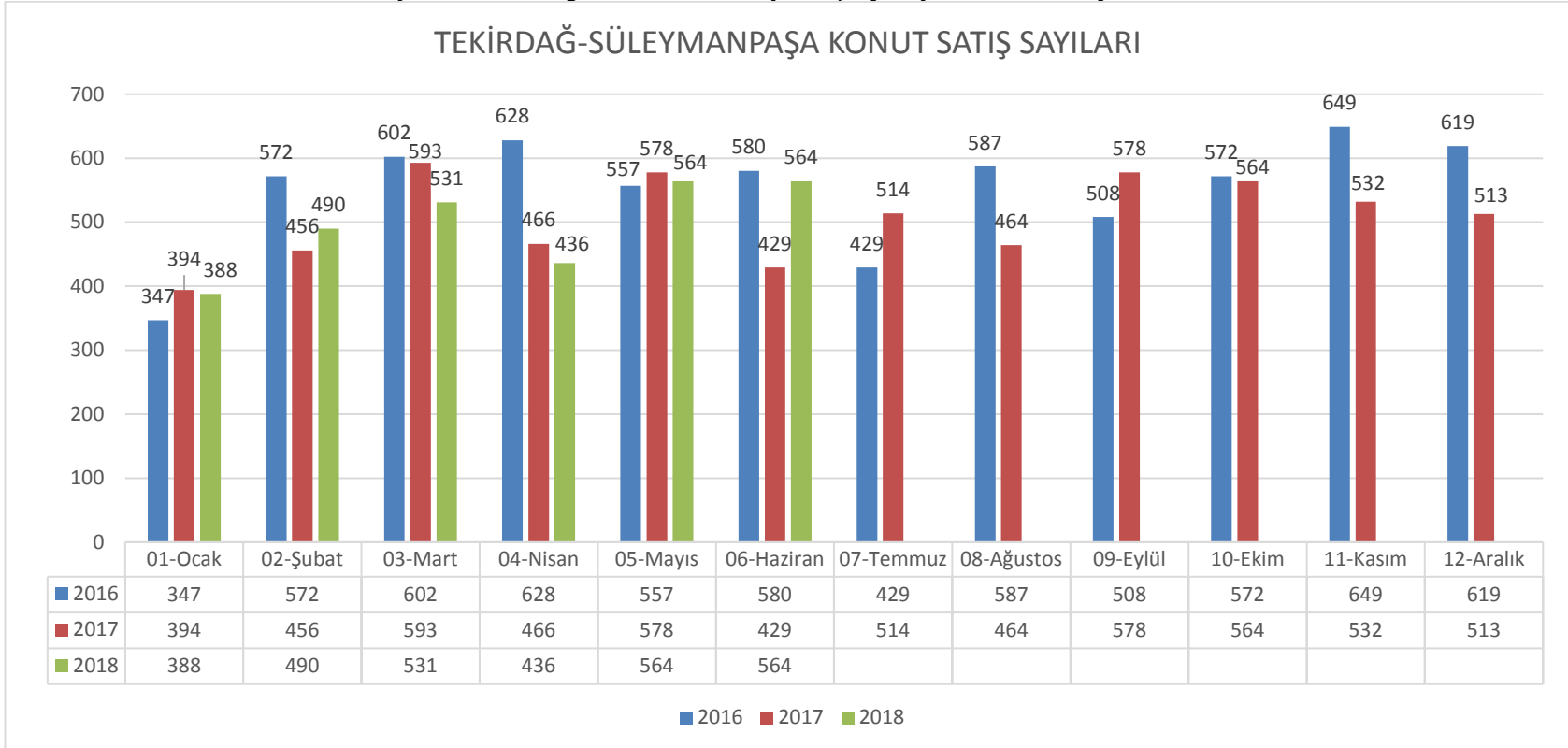


Tekirdağ İl genelinde Süleymanpaşa, Çerkezköy ve Çorlu verileri incelenmiş olup 2016,2017 ve 2018 ilk 6 verileri incelendiğinde aşağıdaki tablo elde edilmiştir.



Kaynak: TÜİK

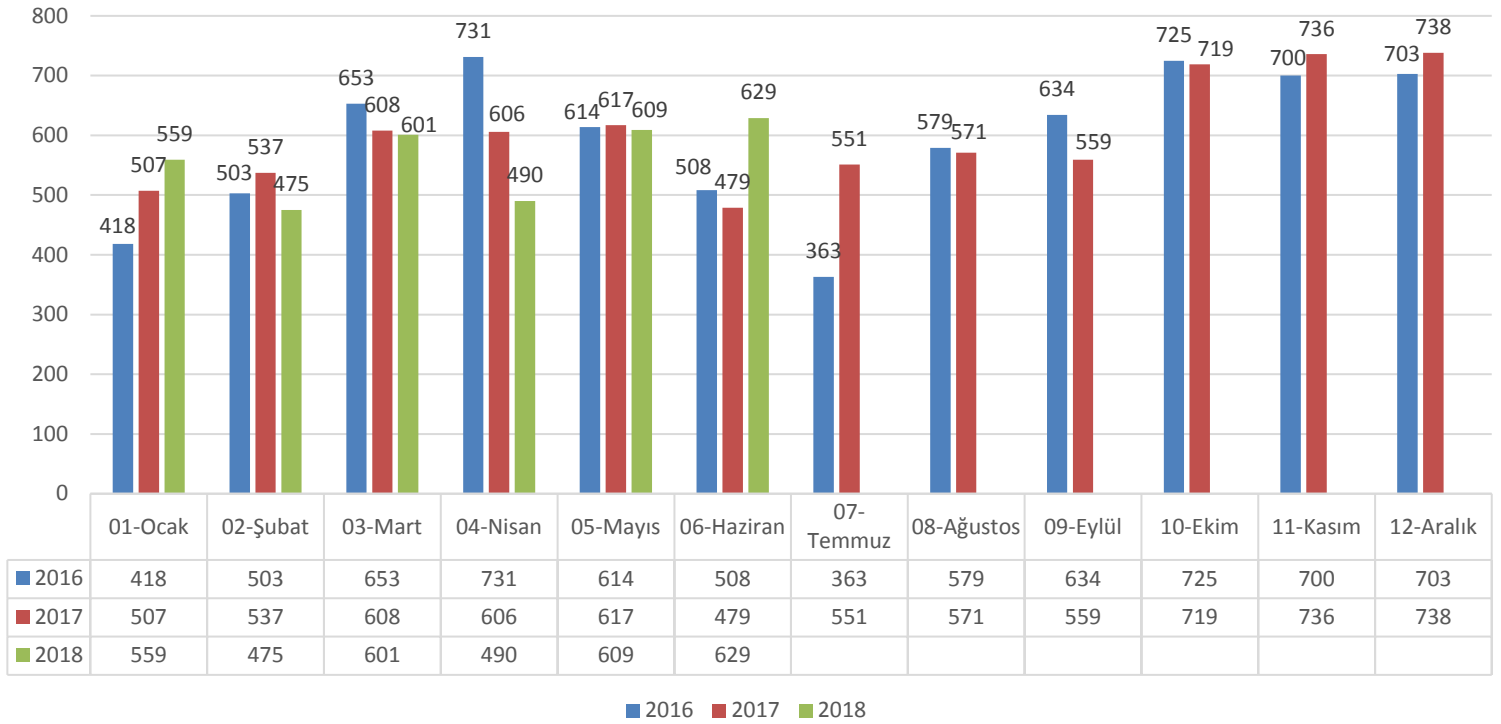
2016-2017 ve 2018 ilk 6 aylık verileri doğrultusunda Süleymanpaşa aylık konut satış oranları



Kaynak: TÜİK

2016-2017 ve 2018 ilk 6 aylık verileri doğrultusunda Çerkezköy aylık konut satış oranları

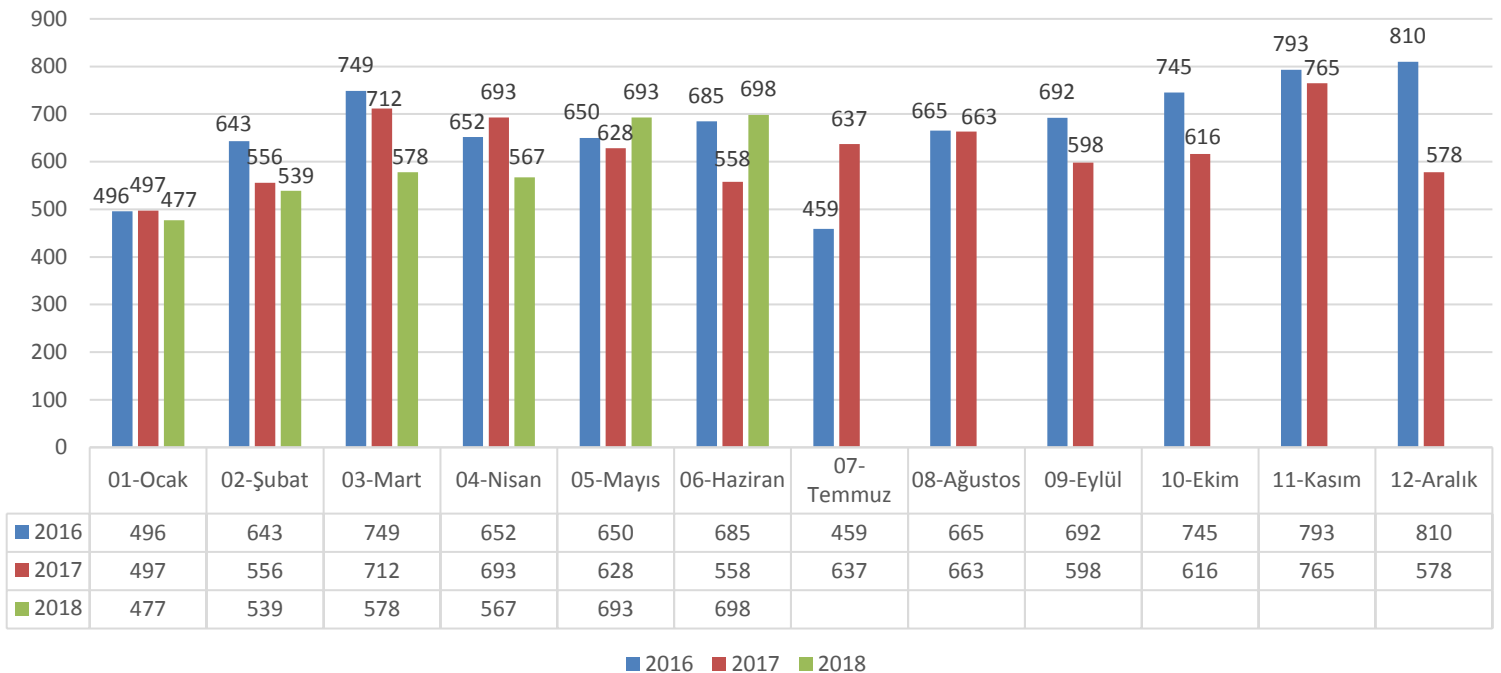
TEKİRDAĞ-ÇERKEZKÖY KONUT SATIŞ SAYILARI



Kaynak: TÜİK

2016-2017 ve 2018 ilk 6 aylık verileri doğrultusunda Çorlu aylık konut satış oranları

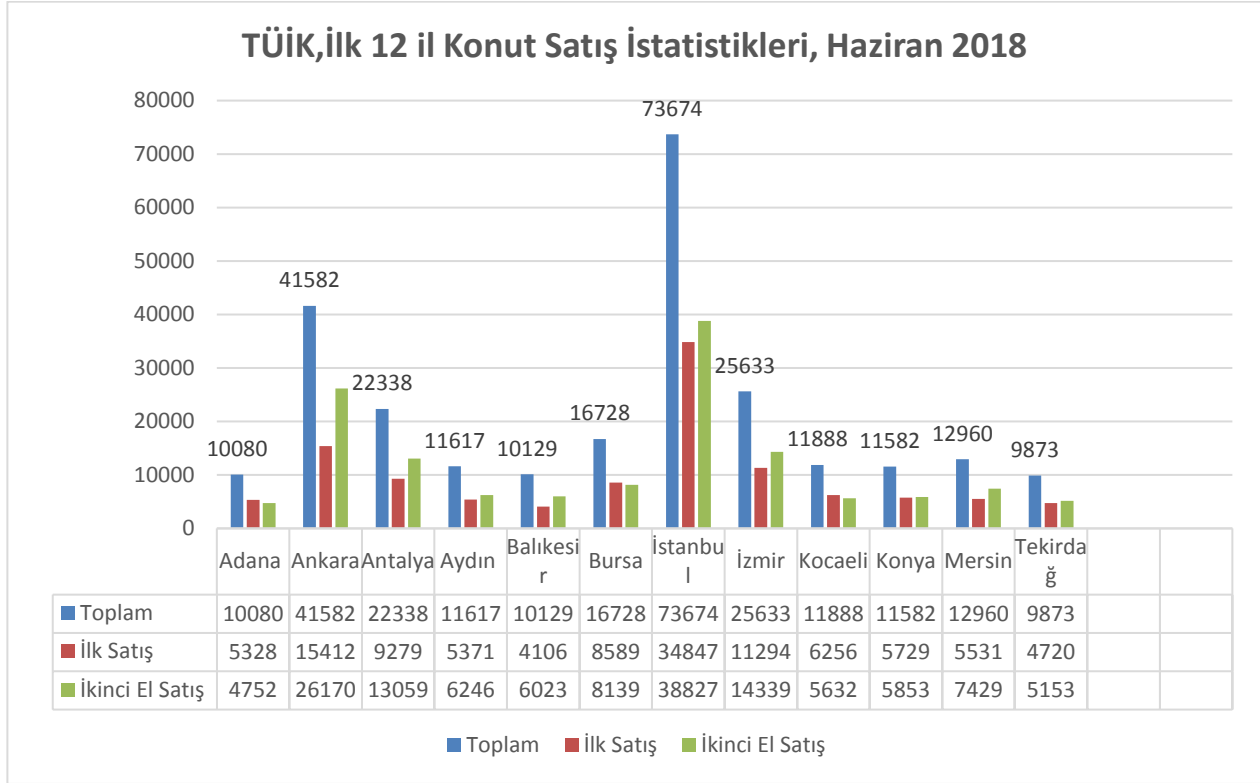
TEKİRDAĞ-ÇORLU KONUT SATIŞ SAYILARI



Kaynak: TÜİK



**KONUT SATIŞLARINDA HAZİRAN 2018 VERİLERİNE GÖRE TOPLAM 9873 KONUT SATILMIŞ OLUP, 4720 KONUT İLK DEFA SATILMIŞ OLUP 5153 ADET KONUT İKİNCİ EL SATIŞ OLMUŞTUR. VERİLER İNCELENDİĞİNDE TEKİRDAĞ TÜRKİYE'DE KONUT SATIŞINDA İLK 12'DE YER ALMAKTADIR.**



Kaynak: TÜİK



# KONUT KREDİLERİ

# 2017 yılı sonunda konut kredisi hacmi 191,4 milyar TL'ye ulaştı

2018 yılı 1.çeyreğinde bankalardaki kredi mevduat rasyosunun bozulması nedeniyle artan kaynak maliyeti mortgage kredileri faiz oranları üzerinde baskı yaratmaya devam edip, konut kredisi faiz oranlarındaki yükseliş trendi 2017 ilk çeyrek sonundan bugüne devam etmektedir. 2018 yılı 1.çeyrek itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı bir önceki çeyrek sonuna göre 9 baz puan artarak %1,17 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılı son çeyreğinde %13,78 olan yıllık bileşik konut kredisi faiz oranı ise 2018 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla %14,96 olarak gerçekleşmiştir.

Sektör faiz oranlarının yükselmeye devam ederken, Kamu Bankaları rekabetçi fiyatlandırma politikaları devam

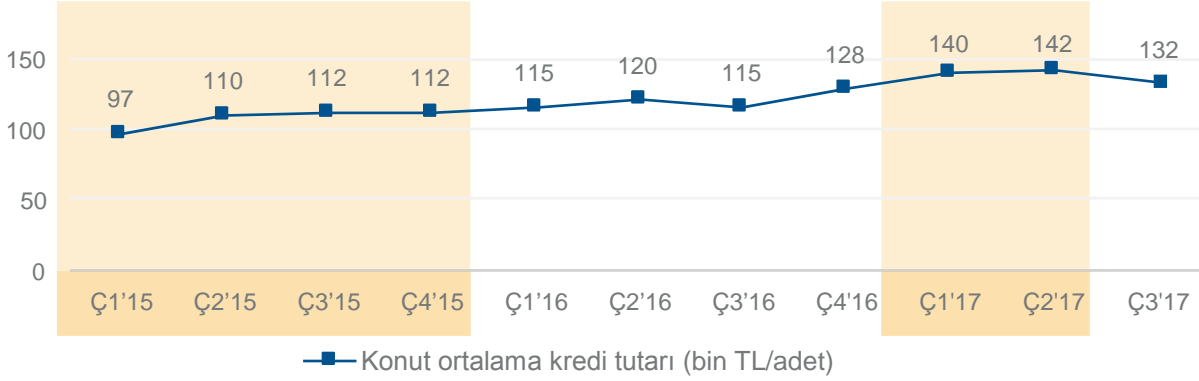
etmektedir. Bu fiyatlandırma politikasının yansıması olarak Kamu Bankalarının konut kredileri içerisindeki payı 2017 sonunda %43,53 seviyesine ulaşmıştır.

Toplam konut kredisi hacmi ise 2017 yılı sonu itibarıyla 191 milyar TL'yi aşmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı\* bir önceki yıla göre aynı seviyede seyrederek %37,9 olarak gerçekleşmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı ise 2017 4.çeyrek itibarıyla %0,42 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine göre 11 baz puan azalmıştır. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranındaki azalış trendi 2016 yılı 3.çeyreğinden bugüne devam etmektedir.

(\*)Mevduat Bankaları dikkate alınmıştır.

## Kullandırılan Konut Kredisi

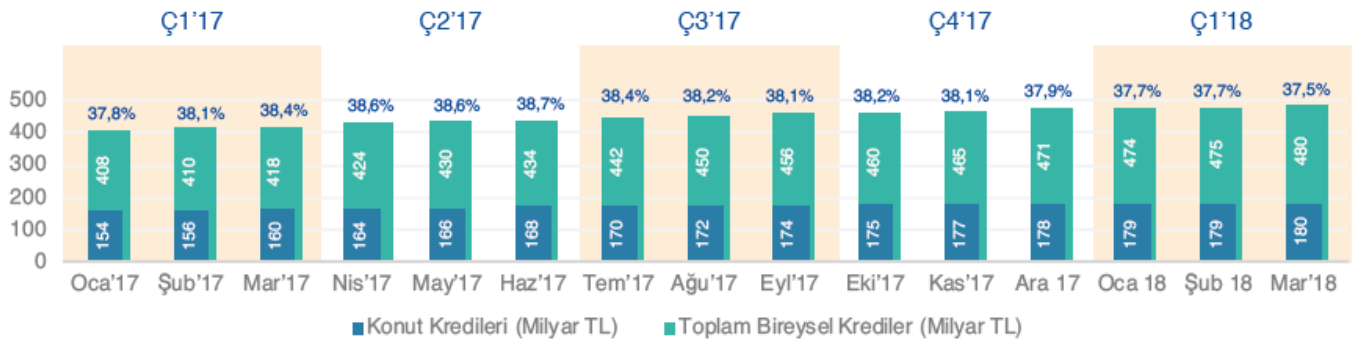
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674



3. çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,7 artarak, 16.343 milyon TL'ye ulaşmıştır. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 artarak 132.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

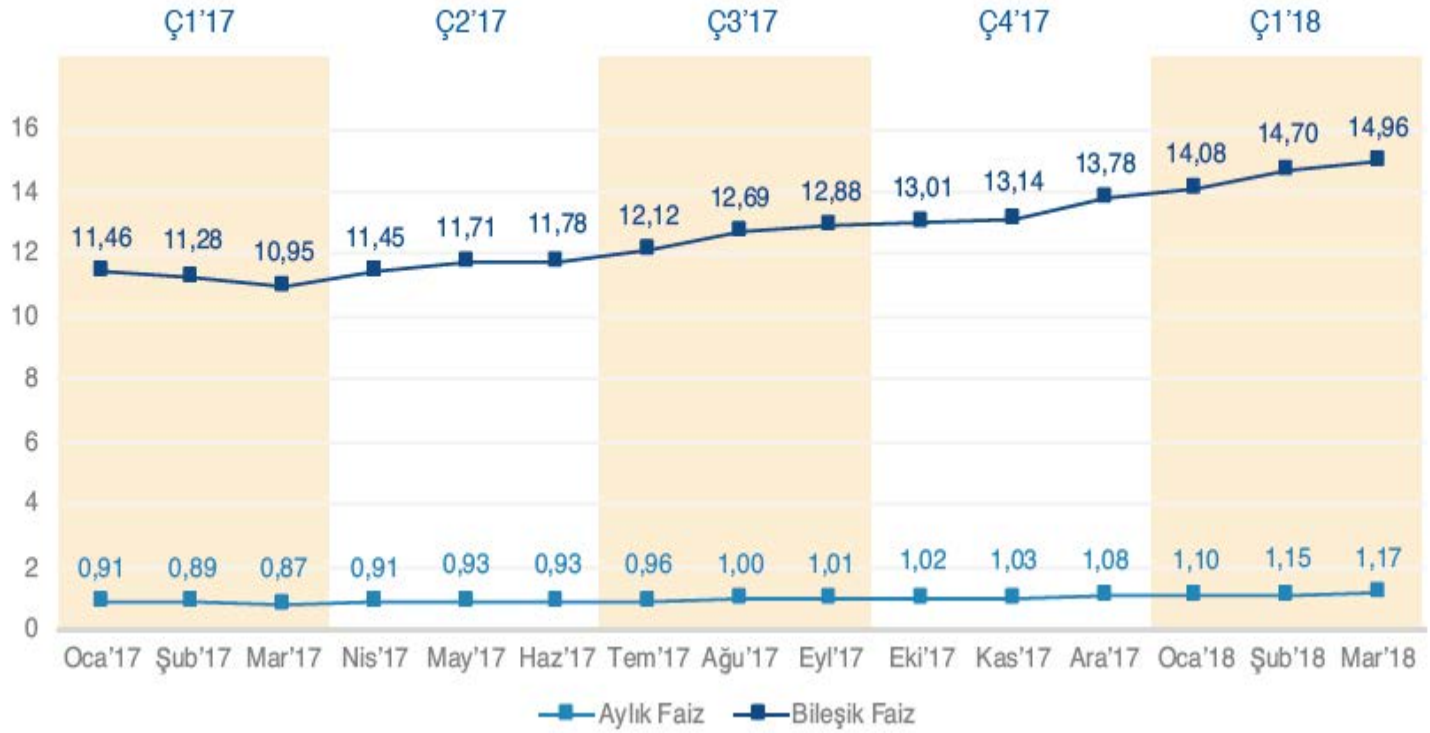
## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2018 mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %37,5 olmuştur.

Kaynak: BDDK  
\*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut kredisi faiz oranlarında 2017 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yükselme görülmektedir. 2018 Mart ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,17, yıllık bileşik faiz ise %14,96 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

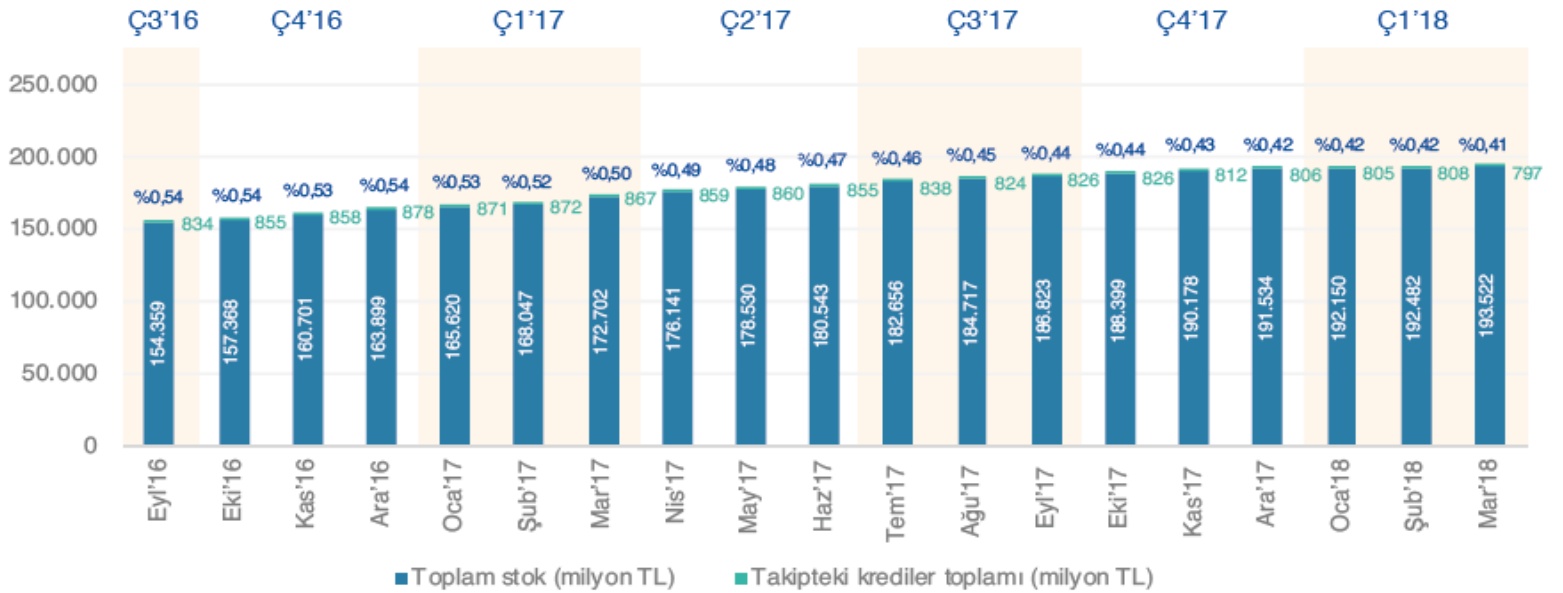
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	50	%100	191.424
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93	178.275
<i>Kamu Mevduat Bankaları</i>	3	%44	83.322
<i>Yerli Özel Mevduat Bankaları</i>	9	%29	56.072
<i>Yabancı Mevduat Bankaları</i>	20	%20	38.881
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	0
Katılım Bankaları	5	%7	13.149

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Aralık 2017 (2017 4Ç) tarihli BDDK verileridir.

Toplam konut kredisi hacmi 2018 yılı mart ayı itibari ile 193 milyar TL'yi aşmıştır.

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler\*



Takipteki kredilerin miktarının toplam konut kredileri içindeki payı, 2018 yılı mart ayı itibari ile %0,41 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK



OFIS |

# 2018 1.çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,6 arttı

Türk ekonomisi 2017 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %7,4 oranında büyümüştür. Mart ayında reel sektör güven endeksi 109,50 ve 71,30 olarak kaydedilmiştir; her iki rakam da bir önceki aya göre azalmıştır. Ancak, Ocak ayında işsizlik oranının %10,8 olarak devam etmesi, Mart ayında enflasyon oranının %10,23 olması ve kurdaki artış kira seviyesindeki düşüşün başlıca nedenleri olup, ofis pazarında genelde kiralama aktivitelerini ve yatırımlarını etkilemektedir.

Genel arz 5,79 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,6 artarak 69.720 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %5.85 düşüş göstermiştir.

1.Çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %53,9'u MİA dışında Asya yakasında, %22,6'sı MİA'da ve %23,5'i MİA dışında Avrupa yakasında kaydedilmiştir - özellikle

Avrupa yakasında MİA dışında yapılan anlaşmaların artmasının altındaki neden Cendere bölgesinde gerçekleşen geniş kapsamlı kiralama faaliyetidir.

2018 1.çeyrekte ofis boşluk oranı %23.27 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük mal sahibi kullanıcı anlaşması Alternatif Bank olmuştur (12.000 m<sup>2</sup>, Vadistanbul) ve başlıca yeni kiralamarlar Petrol Ofisi (9.400m<sup>2</sup>, Emaar Square), Tekfen Mühendislik (4.400 m<sup>2</sup>, Premier Campus) ve 3M (4.109m<sup>2</sup>, Nidakule Atasehir Güney) olarak kaydedilmiştir.

Birinci çeyrekte yatırım faaliyetleri ofis üniteleri ile sınırlı kalmıştır.

Birincil kiralardaki düşüşün sonucunda ofis alt pazarı kiralalarının daha da yumuşaması beklenmektedir. Bunun sonucunda, beklenen talebin ana lokomotifi kira indirimleridir. Kısa ve orta vadede kiracı lehine ortamın devam edeceği öngörülmektedir.



## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç1'17			Ç4'17			Ç1'18		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	782	19,8	41	849	22,4	35	852	19,8	32
Maslak	838	22,9	28	838	20,7	28	838	21,3	25
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	438	26,1	25	451	22,4	22	451	22,1	22
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	13	20	148	27,9	17	139	21,8	15
Kağıthane	253	45,1	16	259	26,2	15	259	32	18
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	18,6	22	102	20,5	17	102	22,7	16
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	806	6,4	13	814	6,2	11	814	6,9	11
Cendere - Seyrantepe	-	-	-	284	78,4	15	284	67	15
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	121	5,6	17	131	19	16	131	19,6	15
Ümraniye	706	20,1	21	716	14,1	20	714	14,3	20
Altunizade	59	1	23	59	1,0	20	59	1	20
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	455	35	25	689	41,8	25	715	43,7	25
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	437	23,6	13	437	17,8	12	446	17,4	16

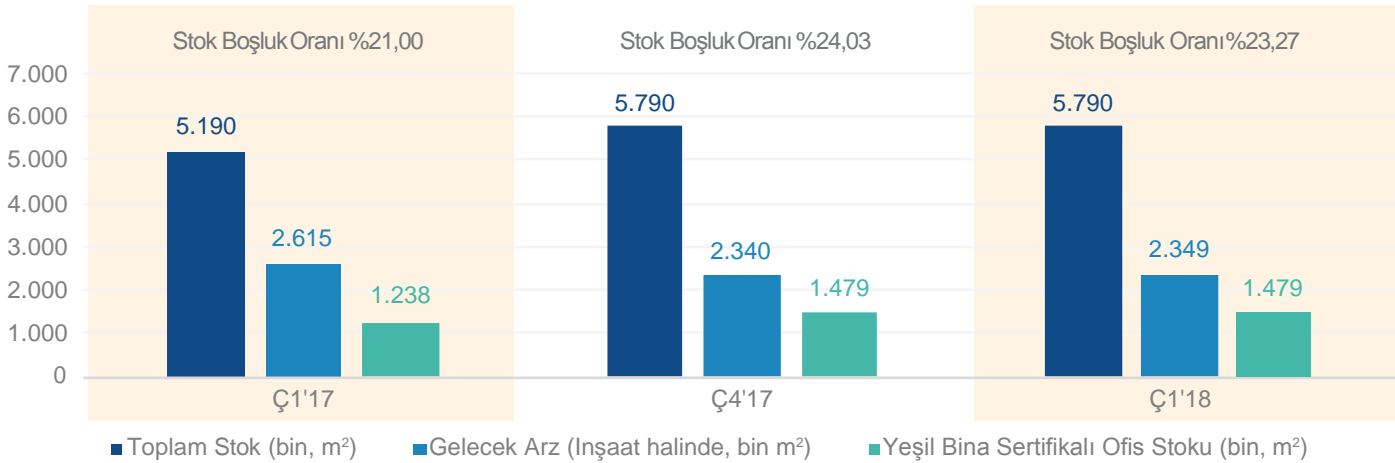
2018 1. çeyreğinde toplam arz 5,79 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %22,32 artarak 69.720 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %5.78 düşüş göstermiştir.

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



Kiralama	Ç1'17	Ç4'17	Ç1'18
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	58,29	74,05	69,72
[Prime] Birincil Kira (Dolar/m <sup>2</sup> /ay)	41	35	32
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,15	7,25	7,25

Genel arz 5,79 milyon m<sup>2</sup> olarak bir önceki çeyreğe kıyasla aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,6 artarak 69.720 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır, fakat bir önceki çeyreğe göre %5.85 düşüş göstermiştir.





AVM



# *AVM sayısı 2018 1. çeyrek itibarı ile 439'a ulaştı*

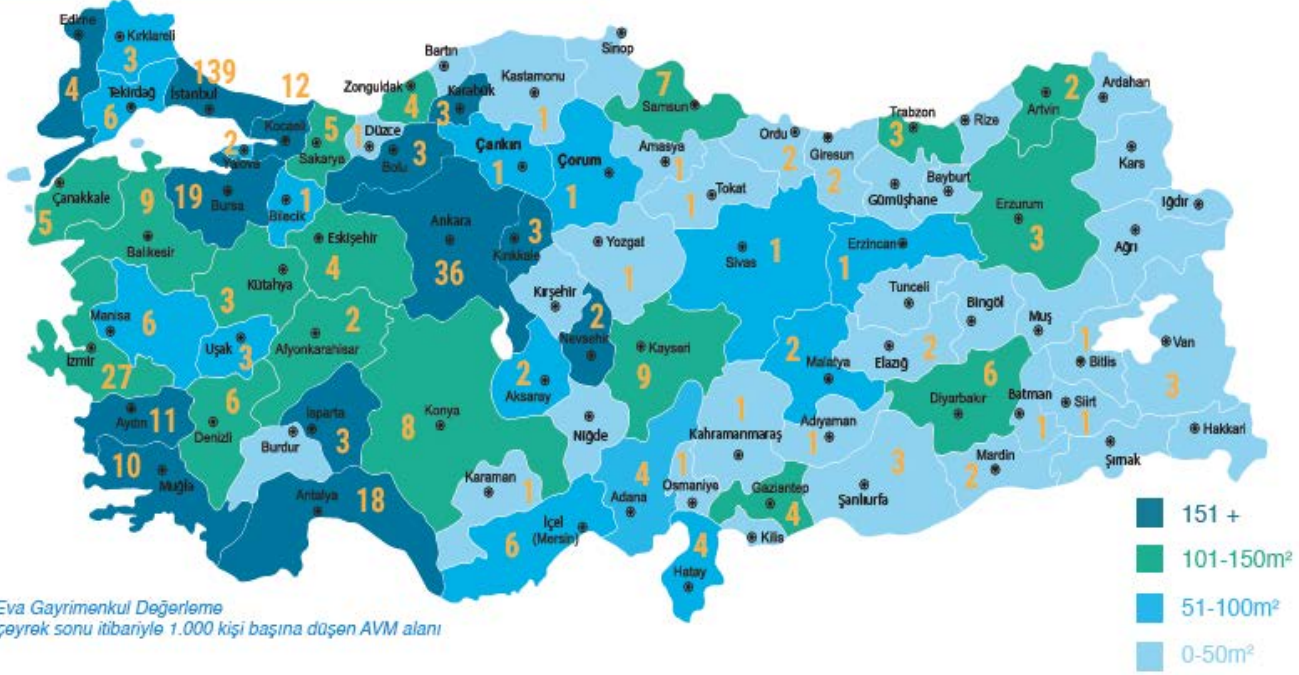
Türkiye genelinde 2017 yılsonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 1. çeyrek itibarı ile 439'a ulaşmıştır. 2018 yılsonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 491'e ulaşması toplam kiralanabilir alanında 15.000.000 m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan, açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse, 2017 yılında 57 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 39 adedi açılabilmiştir.

2018 1. Çeyrek sonu itibarıyla 63 ilimizde AVM bulunmakta olup 18 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir.

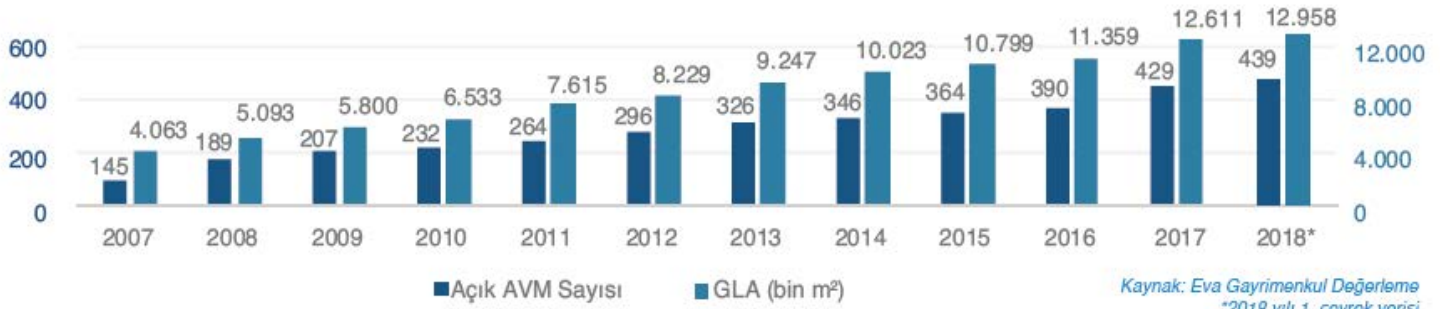
En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (139 adet), Ankara (36 adet), İzmir (27 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 958 bin 257 m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 160 m<sup>2</sup>'dir.

## Türkiye AVM Gelişimi

### AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)\*



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



2018 1.çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 439'a, toplam kiralanabilir alan stoku ise 12 milyon 958.257 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,9'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 160 m²'dir.

## Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

2016	Kiralanabilir Alan (m²)
İstanbul	58.226
Ankara	86.037
Diğer	143.924
<b>Toplam</b>	<b>288.187</b>

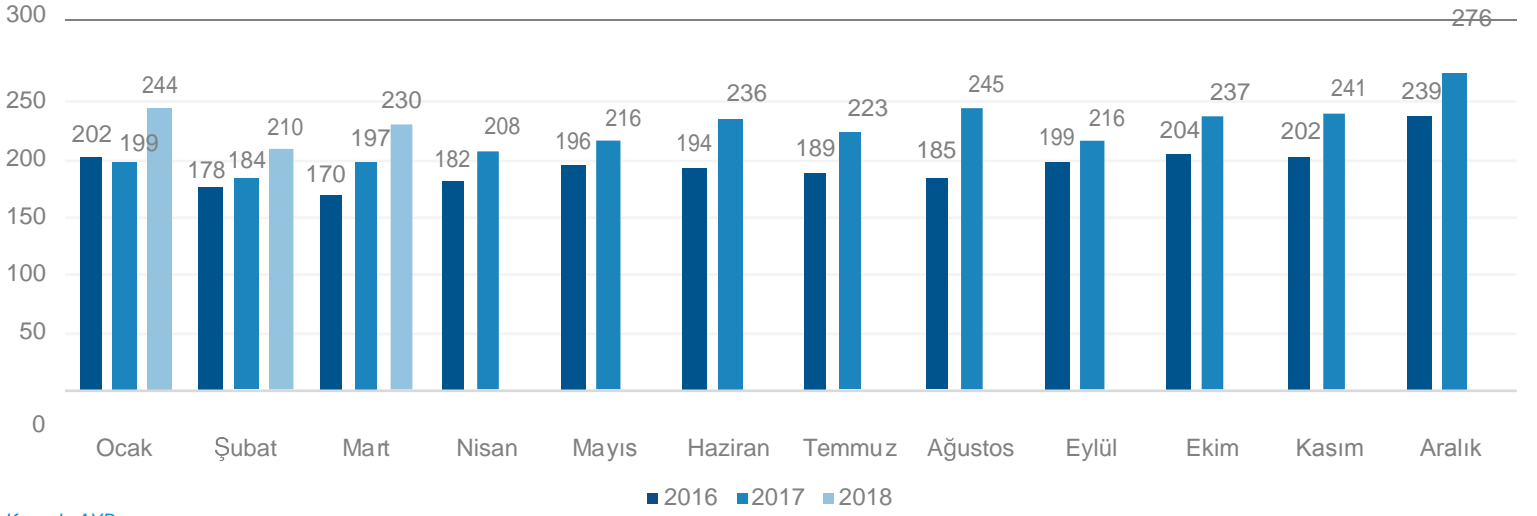
Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m² Dağılımı	Yüzde (%)
5-10 bin	%2
10-20 bin	%31
20 bin ve üzeri	%67

2016 yılında fonksiyonunu kaybetmiş kiralanabilir alan büyüklüğünde bir önceki yıla oranla yaklaşık %6'lık azalma yaşanmıştır. Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m² ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

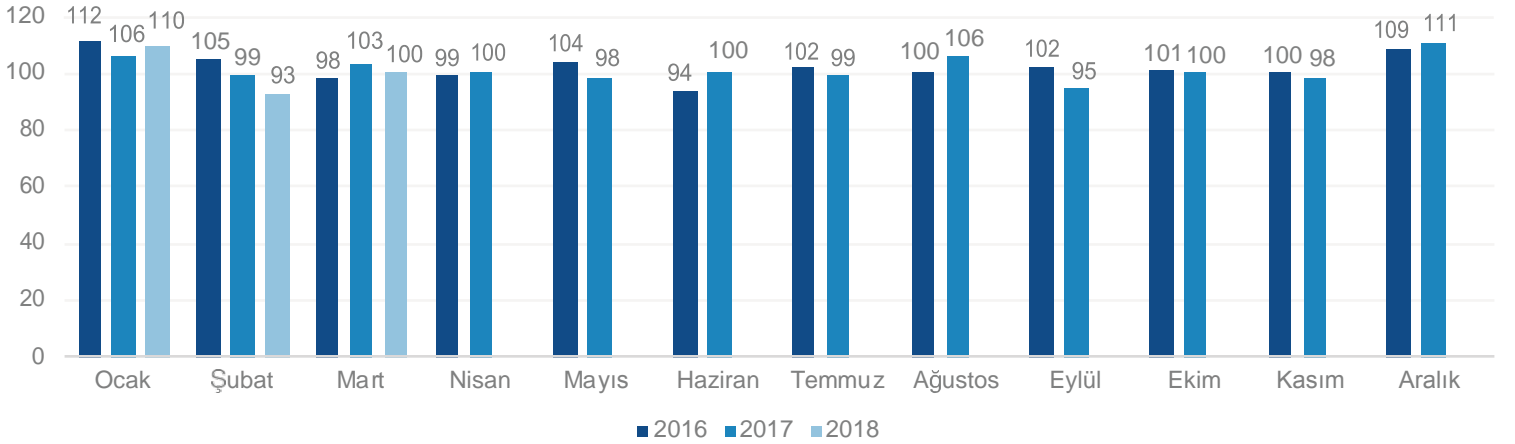
AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

## Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro Endeksi 2018 yılı 1. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,1'lik artışla 228 puana ulaşmıştır.

## Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Ziyaretçi Endeksi 2018 yılı 1. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,98'lik azalışla 101 puana gerilemiştir.