

GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU

2019



İSTANBUL
değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma

Hakkımızda



IGD, Gayrimenkul değerleme ve gayrimenkul danışmanlığı hizmeti vermek üzere 2005 yılında kuruldu. 2006 yılında, çalışmalarını İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ünvanı ile devam ettirmeye başlamıştır.

Bölge Müdürlüklerimiz, bulunduğu çevredeki illere hizmetleri yönlendirmektedir. Tüm operasyonlarımız ve kalite kontrollerimiz Genel Müdürlüğümüz'den yapılmaktadır.

Geçen zaman içerisinde 120.000'i aşkın rapor adediyle tüm Türkiye'de hizmet veren bir kurum haline gelmiştir. Gayrimenkul değerleme başta olmak üzere, makine değerleme, otel değerleme, akaryakıt istasyonu değerleme hizmetlerinin yanısıra fizibilite ve araştırma hizmetleri de sunmaktadır. Şirketimiz gayrimenkul değerlemesi alanındaki çalışmalarını, uluslararası işbirlikleri ile zenginleştirmeye çalışmıştır. 2010 yılında başlattığımız gayrimenkul veri bankası çalışmaları ile değerleme çalışmalarımızda isabet oranı yüksek raporlamalar yapabiliyoruz.

2010 yılından bu yana, gayrimenkul piyasasına ilişkin piyasa araştırma raporları hazırlıyoruz. Konut, ofis, otel, akaryakıt, lojistik ve AVM piyasasını takip ettiğimiz raporları her yıl iş ortaklarımız ve basın ile paylaşıyoruz.

Hazırladığımız bu raporlar, gayrimenkul piyasasının bir yıl içindeki gelişimini zaman serisi içerisinde geçmiş yıllar ile karşılaştırıyoruz. Yıllık gayrimenkul piyasası raporlarımızı başta müşterilerimiz olmak üzere talep eden kullanıcılar ile de paylaşıyoruz.

Gayrimenkul ile ilgili olan fuarlarda katılımcı ve ziyaretçi olarak bulunmaya çalışıyoruz. Özellikle uluslararası işbirliği yaptığımız firma ile her yıl Almanya Münih'te yapılan EXPO Real fuarına katılımcı düzeyinde katılıyoruz. Mevcut müşterilerimiz ve potansiyel müşterilerimizle temas kurmanın yanısıra, gayrimenkul profesyonellerinin güncel sunum ve seminerlerine de katılıyoruz.

SPK ve BDDK lisanslarına aynı anda sahip olan şirketimiz, Kalite Yönetim Sistemleri'ni 2008 yılından bugün dünyanın en kurumsal şirketlerinden almaya devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurul Listesi:

Sermaye Piyasası Kurulu listesine alınmış şirketler 'Lisanslı Değerleme Şirketleri' olarak da anılmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Yetkisi'ni Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği ile belirlemiş ve kısıtlandırmıştır. Bu tebliğ uyarınca SPK'yı ilgilendiren 'gayrimenkul değerlendirme' işlemleri sadece SPK'nın yetki verdiği yetkilendirilmiş 'gayrimenkul değerlendirme' şirketlerinde yapılabilmektedir. İstanbul Gayrimenkul Değerleme bu yetkilendirme kapsamında Temmuz 2008'de "Kurul Listesi"ne alınmıştır. Halen bu yetki kapsamında müşterilerine hizmet sunmaktadır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) Yetkilendirmesi:

İGD, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile İGD'nin Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesine uygun görülmüştür.

İGD, bankacılık ve gayrimenkul sektöründeki deneyimlerin bir araya getirilmesi ile kurulmuştur. Değerleme, danışmanlık, proje geliştirme, pazar araştırması, fizibilite çalışması, en etkin ve en verimli kullanım, makine parkı değerlendirilmesi, gayrimenkul hasar tespiti, gayrimenkul hukuk danışmanlığı hizmetlerini lisanslı eksperlerinin yanı sıra öğretim üyesi danışman kadrosunun bilimsel desteği ile sunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES – IVS International Valuation Standards)

İGD, Uluslararası Gayrimenkul Değerleme Standartları'na (UDES-IVS) uygun olarak raporlama yapmaktadır.

İGD, SPK Mevzuatı kapsamında ilgili tebliğe göre, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerini bağımsız ve tarafsız olarak raporlamaktadır.

Kalite Yönetim Sistemi – Bureau Veritas

İGD, uluslararası kabul gören bir çalışma biçimini benimsemiş ve Kalite Yönetim Sistemi'ni ISO 9001:2008 standardını temel alarak hazırlanmıştır. İGD çalışanları, bu sistemin muhafazasından sorumludurlar.

İGD, tüm çalışmalarını belirlenen dokümantasyon yapısına göre hazırlar ve arşivler. İGD'nin hizmet verdiği tüm alanlarda, süreçlerin tümü prosesler halinde oluşturulmuştur. İGD çalışanları, İGD müşterilerine hizmet vermeye başladıkları andan itibaren bu proseslere bağlı kalmak şartı ile hizmet sunarlar. Sistemimiz yakından tanımak isterseniz şu sayfaya bakabilirsiniz: 'Kalite Yönetim Sistemimiz'

Uluslararası İşbirlikleri

İstanbul Değerleme, 2005 yılından bu yana değerlendirme alanında dünyada işini iyi yapmaya çalışan ve uluslararası çalışmaya gayret eden firmalar ile irtibat halinde olmuştur. Aradan geçen zaman içerisinde birçoğu ile işbirlikleri yapan şirketimiz, uluslararası kontakları ile 'stratejik işbirliği' yapmaya başlamıştır. İster Türkiye'de olsun ister Dünya'nın bir ucunda olsun eğer bir değerlendirme, fizibilite veya pazar araştırması ihtiyacınız varsa bunu bizimle paylaşmanızda fayda var. İGD'yi stratejik işbirliği için tercih eden firmalar ve İGD'nin stratejik işbirliği için seçmiş olduğu firmalar dünyada alanında başarılı olan, yaygın ağa sahip ve gerekli sertifikasyonlara sahip firmalardır.

Genel Bakış

Gayrimenkul piyasasında 2018 yılı, diğer sektörlerde olduğu gibi ekonomide yaşanan dalgalanmalar ve bu dalgalanmalara karşı alınan önlemlerin öne çıktığı bir yıl olarak kaydedilmiştir. Ayrıca yapılan bazı hukuki düzenlemelerin gayrimenkul piyasası üzerinde etkisi yoğun olarak hissedilmiştir.

Gayrimenkul Piyasasını Etkileyen Önemli Gelişmeler - 2018 Yılı

OCAK

- Binalarda su yalıtım yönetmeliği

ŞUBAT

- Ruhsata aykırı çalışan müteahhitlerin yetki belgesinin iptali

MAYIS

- İstanbul yeni imar yönetmeliği
- Konutta KDV ve tapu harcında indirim
- Politika faizinin %16,5'e yükseltilmesi (Geçerli tarih 1 Haziran)

HAZİRAN

- Politika faizi'nin %17,75'e yükseltilmesi
- İmar Barışı'nın Resmi Gazete de yayınlanması
- Ankara yeni imar yönetmeliği
- Cumhurbaşkanı - Milletvekili Seçimi

AĞUSTOS

- ABD Türkiye arasındaki gerilim → Türk ürünlerine uygulanan vergiler

EYLÜL

- Türk parası kıymetini koruma yönetmeliği'nde değişiklik
- Otopark yönetmeliği
- Yapı kayıt belgesi yönetmeliği
- Yeni ekonomik program'ın açıklanması
- Yabancıların gayrimenkul edinmesinde değişiklik

EKİM

- Enflasyonla topyekün mücadele

Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk iki çeyrek döneminde büyüme eğilimindeyken, dördüncü çeyrekte yıllık bazda %3 daralmıştır. Bu daralma sonucunda 2018 yılı genelinde %2,6 büyüyerek, geçmiş dönemlerdeki performansının altında kalmıştır. Bununla birlikte işsizlik oranları yıl içinde çift haneli rakamlara yükselmiştir. Aralık 2018'de 1,2 puanlık artışla %13,5 olarak açıklanan işsizlik son dokuz yılın en hızlı artışını sergilemiştir.

2018 yılının ilk yarısını hareketli geçiren gayrimenkul piyasasında, yılın ikinci yarısında dövizde ve faizlerdeki hızlı yükselişlerin etkisi gözlenmiştir. Sonuç olarak, 2018 yılı sonunda konut yapı ruhsat sayılarında ve gayrimenkul- konut satış rakamlarında düşüş ölçülmüştür.

Konut Arzı

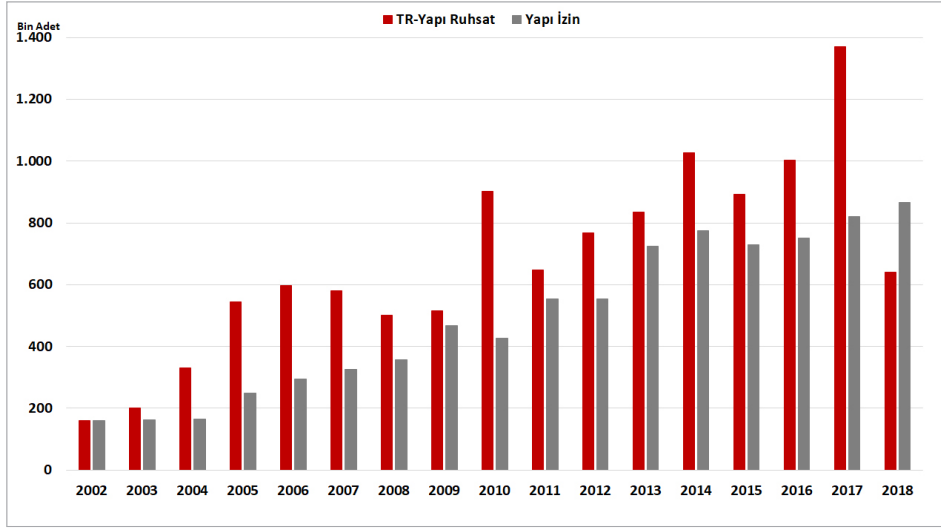
Türkiye'de 2000'li yılların başında itibaren verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine ait sayılar incelendiğinde; yıllık konut ruhsat sayısının dalgalı bir eğilim içinde olsa da 2017 yılı sonuna kadar genel olarak arttığı gözlenmiştir.

2002 yılında 161 bin seviyesinde olan yıllık konut ruhsat sayısının ilk hızlı yükselişi, 2010 yılındaki 903 bin seviyesiyle olmuştur. 2014 yılında 1 milyon seviyesinin üzerine çıkan ruhsat sayısı, 2017 yılında 1,4 milyon seviyesine yaklaşmıştır. Bir önceki seneye göre %37 oranında artan sayının yükselmesinde Ekim 2017'deki "Planlı Alanlardaki İmar Yönetmeliği" değişikliği etkili olmuştur. Buna karşılık, ülkedeki ekonomik koşullar, dövizdeki dalgalanmalar ve inşaat sektöründeki gelişmelerle birlikte 2018 yılında yeni konut ruhsat sayılarında yavaşlama yaşanmıştır. 2017 yılına göre %50'nin üzerinde azalan ruhsat sayısının 2018 yılı sonunda 640 bin seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

Yıllık yapı izin sayısı, ruhsat sayısına benzer şekilde 2002 yılında 161 bin seviyesindeydi. Bazı yıllar gerileme gözlenirse de, eğilimin artış yönlü olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte, izin sayısındaki artış ivmesinin ruhsat sayısındaki gibi hızlı olmadığı kaydedilmiştir.

2007 yılında 300 bin seviyesini geçen yıllık yapı izin sayısı, 2011 yılında 500 bin seviyesini aşmıştır. 2018 yılında, bir önceki yıla göre %5,6 artan izin sayısının 867 bin seviyesinde olduğu ölçülmüştür.

Türkiye'deki Konut Yapı Ruhsatları - Yapı Kullanma İzin Belgeleri (Adet)

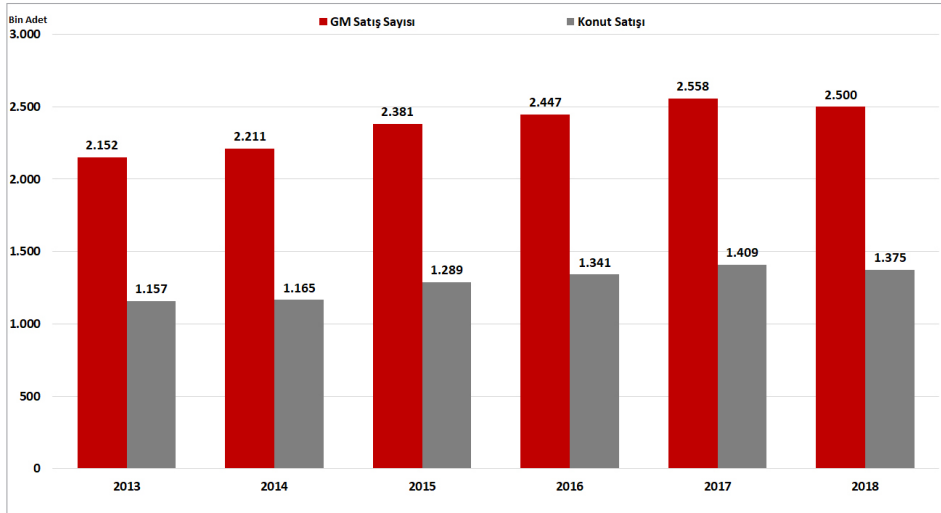


Kaynak: TÜİK

Konut Talebi- Konut Satışları

Açıklanan verilere göre, 2018 yılında toplam 2,5 milyon adet gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir. Konut satışları, yıllık gayrimenkul satışları içinde %53-55 gibi yüksek bir oranda yer almaktadır. 2013-2017 yılları arasında yükseliş eğilimi gösteren konut satış adetleri, 2018 yılında bir önceki yıla göre düşmüştür. Türkiye'deki konut satış adedi 2018 yılında 1.375.398 olarak açıklanmıştır. Buna göre, 2018 yılında satış adedinde gerçekleşen küçülmenin %2,4 olduğu ölçülmüştür.

Türkiye'deki Gayrimenkul ve Konut Satışları (Adet)

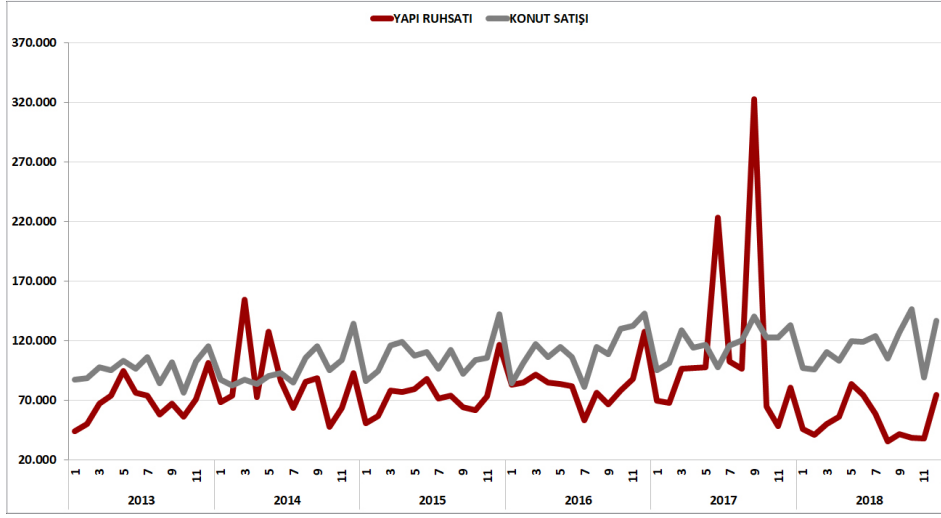


Kaynak: TÜİK

Verilen yapı ruhsatlarıyla konut satışlarının son altı senelik karşılaştırılması yapıldığında; konut satışlarının genel olarak 90-120 bin adet bandında kaldığı gözlemlenmiştir. Buna karşılık, yapı ruhsatlarının aynı dönemi daha dalgalı bir eğilimde geçirdiği görülmüştür.

Ocak 2013'te aylık 45 bin adet olan ruhsat sayısının ilk yükselişleri yerel seçimlerin de etkisiyle 2014 yılının mart ve mayıs aylarında yaşanmıştır. Bu yükselişleri dışında aylık yapı ruhsatı sayısı, 2017 yılına kadar genel olarak konut satış adetlerinden daha düşük seviyede seyretmiştir. Öte yandan 2013 yılı başından 2017 yılı başına kadar ortalama aylık 80 bin adet civarında olan ruhsat sayısının Haziran 2017 (223 bin) ve Eylül 2017 (322 bin) çok hızlı tırmanışı dikkat çekmiştir. Bu tırmanışlarda 1 Ekim 2017 yürürlüğe giren *Planlı Alanlarda Tıp İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik* etkili olmuştur.

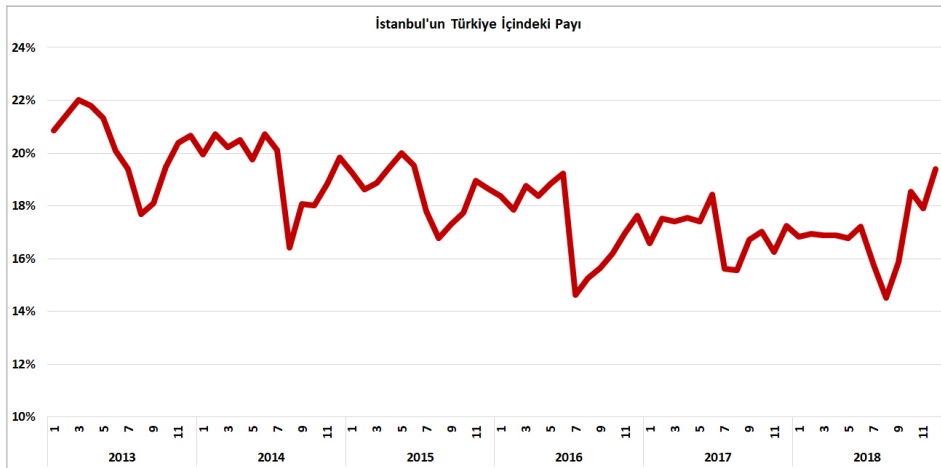
Türkiye Aylık Yapı Ruhsatları ve Konut Satışları 2013- 2018



Kaynak: TÜİK

Konut satışlarıyla ilgili veriler iller bazında incelendiğinde ise, İstanbul'un Türkiye'de en yüksek konut satışı hacmine sahip il olduğu belirlenmiştir. 2018 yılında satılan 234.055 konut ile toplam satışın %17'sini oluşturan İstanbul'u, 131.161 konut satışı (%9,5) ile Ankara ve 75.672 konut (%5,5) ile İzmir takip etmiştir. Konut satışları aylık olarak detaylandırıldığında, İstanbul'un toplam içindeki payının Mart 2013'de %22 ile son altı yılın en yüksek seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Ancak en yüksek işlem hacmine sahip İstanbul'un toplam içindeki payının yıllar içerisinde düştüğü gözlenmiştir.

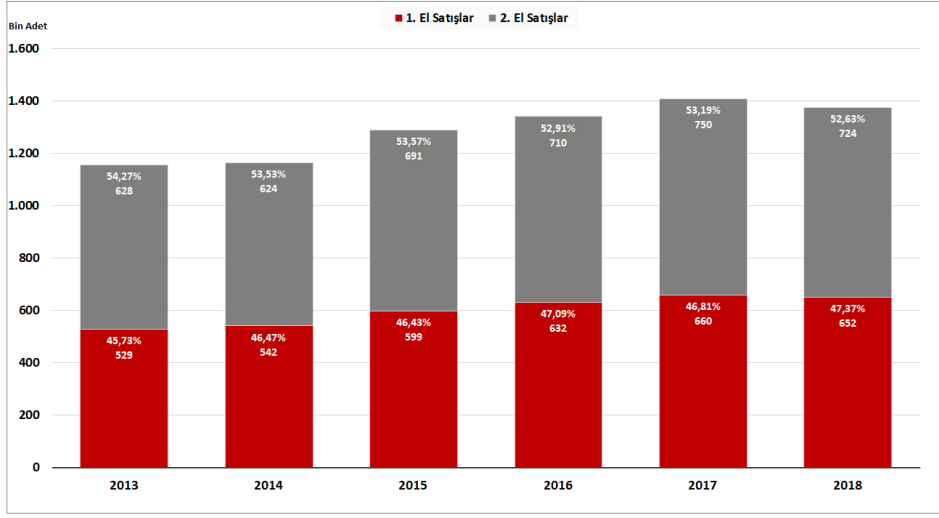
İstanbul Konut Satışlarının Payı (%)



Kaynak: TÜİK

Konut satışlarının 2013-2017 yılları arasında büyüdüğü gözlenmiştir. Ancak 5 yıllık artışın ardından 2018 yılında satış adedinde %2,4 oranında bir daralma yaşandığı kaydedilmiştir. Söz konusu satış grafiğine göre, satışı ilk defa gerçekleşen konutlar ile en az bir defa el değiştirmiş konutlardaki yüzde oranlarının bir dengede olduğu belirlenmiştir. Buna göre, ilk defa satılan yani 1.el konutlar toplam satışın %45-47'sini oluştururken, 2.el konut satışlarının oranı %53-55 seviyesindedir.

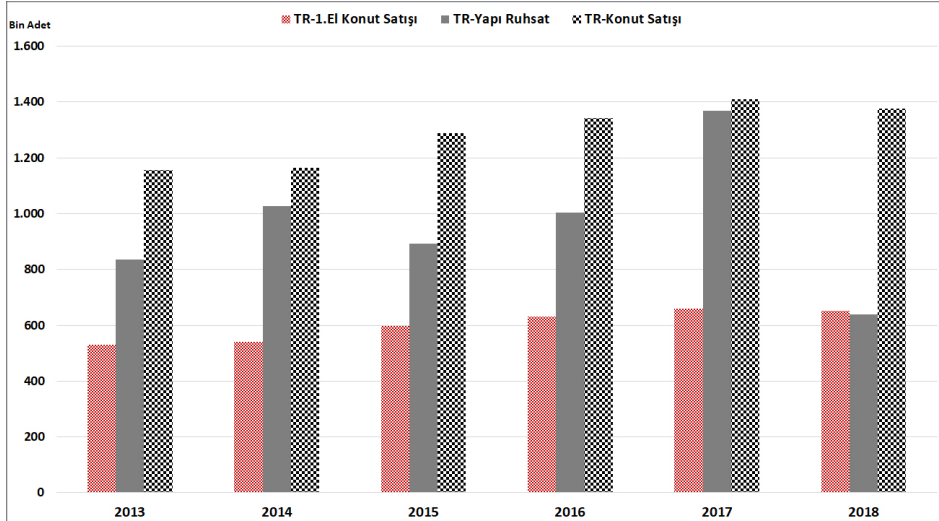
Konutlarda Birinci ve İkinci El Satışlar (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllara göre yapı ruhsatları, konut satışları ve 1. el konut satışları karşılaştırıldığında, konut ve 1. el satışların 2013-2017 yılları arasında arttığından söz etmek mümkündür. Öte yandan bu rakamların 2018 yılında bir önceki yıla göre küçüldüğü belirlenmiştir. 2018 yılında yaşanan konut satışlarındaki küçülme, 1.el konut satışlarındakine göre daha yüksek orandadır. Buna karşılık, aynı dönemde yapı ruhsat sayılarının inişli-çıkışlı bir eğilimde olduğu gözlenmiştir. Yapı ruhsatı sayıları 2017 yılındaki hızlı yükselişi ile konut satış rakamlarına yaklaşırsa da, 2018 yılında bir önceki yıla göre ruhsat sayılarının hızla yarıya düşmesi dikkat çekmiştir.

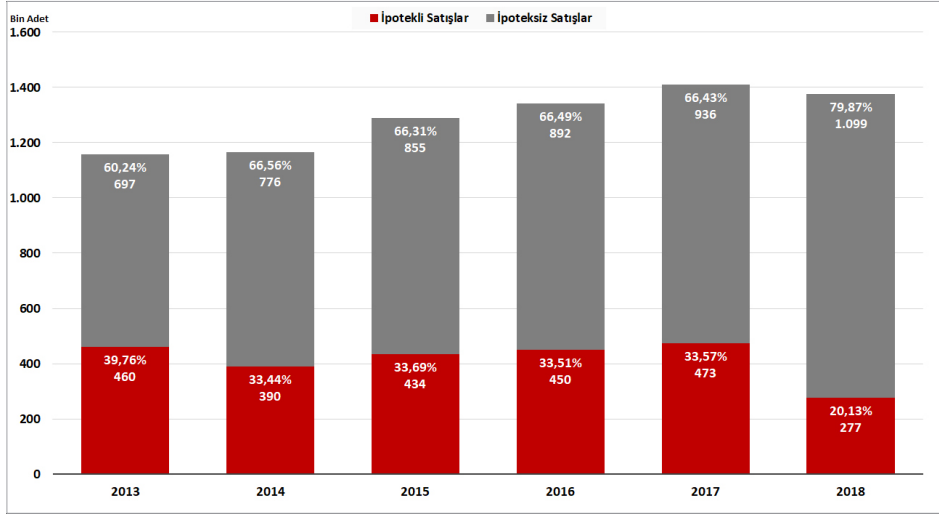
Yapı Ruhsat- Konut ve 1. El Konut Satışlarının Karşılaştırılması (Adet)



Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışında en önemli rolü konut kredi koşulları, ağırlıklı olarak da faiz oranları oynamaktadır. Yapılan düzenlemelerin ardından 2013 yılındaki düşük konut kredi faiz oranlarının da etkisiyle ipotekli satış oranı yaklaşık %40 olarak ölçülmüştür. Öte yandan, finansal olarak yaşanan gelişmeler sonucunda ipotekli satışların oranı 2014-2017 yılları arasında %33-34 bandı seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılında ülkedeki ekonomik koşulların bir sonucu olarak hızla yükselen faiz oranları karşısında ipotekli satışların oranı keskin bir düşüşle %20 seviyesine gerilemiştir.

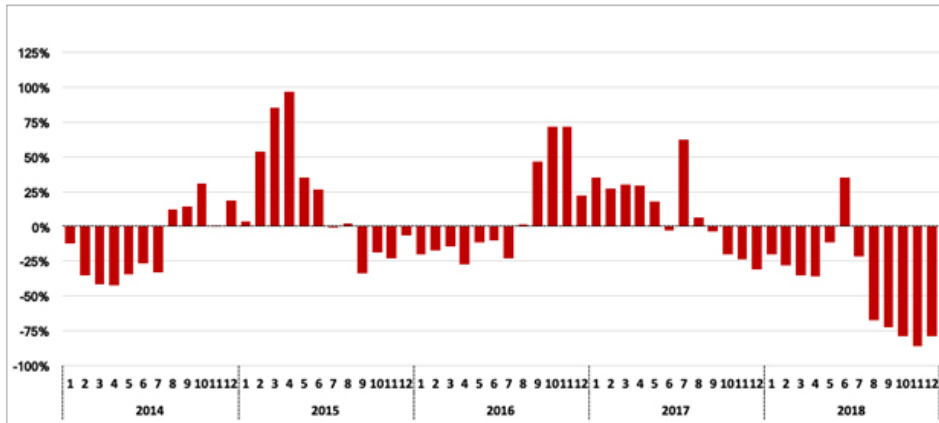
Türkiye’de İpotekli Konut Satışlarının Oranı (2013-2018)



Kaynak: TÜİK

İpotekli satışların aylar bazından yüzdesel değişimi grafiğinde de görüleceği üzere, 2014 yılında düşmeye başlayan değişim yüzdeleri negatif yönlü olarak % 12,5-42,5 bandında gerçekleşmiştir. 2015-2016 yılları arasında ipotekli satış değişimi dalgalı bir seyir izlemiş ve 2017 yılının son çeyreği itibarıyla düşüş eğilimine girmiştir. Temmuz 2018 dışında bütün yılı negatif yönlü değişen ipotekli satışlardaki düşüşün 2018 yılın son çeyreğinde %75'in üzerine çıktığı tespit edilmiştir.

İpotekli Satış Değişimi

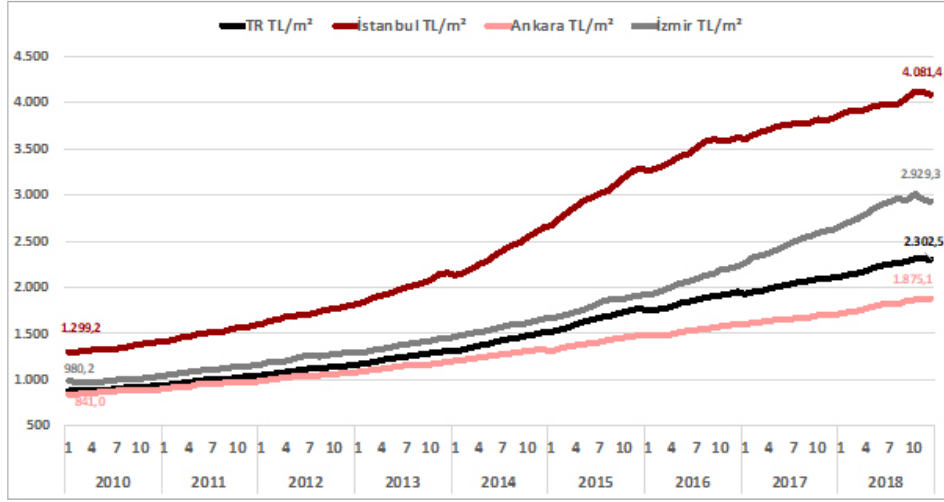


Kaynak: TÜİK

Konut Satış Birim Fiyatları

İstanbul’da konut satış birim fiyatı 2010 yılında 1.300 TL/m² seviyesinde iken dokuz yılın sonunda hızla 4.081TL/m²’ye seviyesine yükselmiştir. Aralık 2018’de bir önceki aya göre %1 oranında gerilemiş olsa da, İstanbul konut satış birim fiyatlarındaki artışın yıllık ortalama %13,6 olduğu hesaplanmıştır. İzmir’deki konut birim değerlerinin, İstanbul’a benzer şekilde yıllık ortalama %12,8 artışla dokuz yılın sonunda 2.929TL/m²’ye yükseldiği belirlenmiştir. Ankara’da konut satış birim değerinin Türkiye ortalamasına göre daha düşük olduğu, dokuz yılda yıllık ortalama artışın %9,4 seviyesinde kaldığı tespit edilmiştir.

Konut Satış Birim Değerleri (TL/ m²)



Kaynak: İGD

Konut Fiyat Endeksi

İstanbul'un konut fiyatları açısından Türkiye ortalamasının üzerinde değere sahip olduğu tespit edilmiştir. Hem enflasyondan hem de kaliteden arındırılmış haliyle İstanbul konut fiyat endeksinin, Türkiye ortalamasından farklı bir seyre sahip olduğu belirlenmiştir.

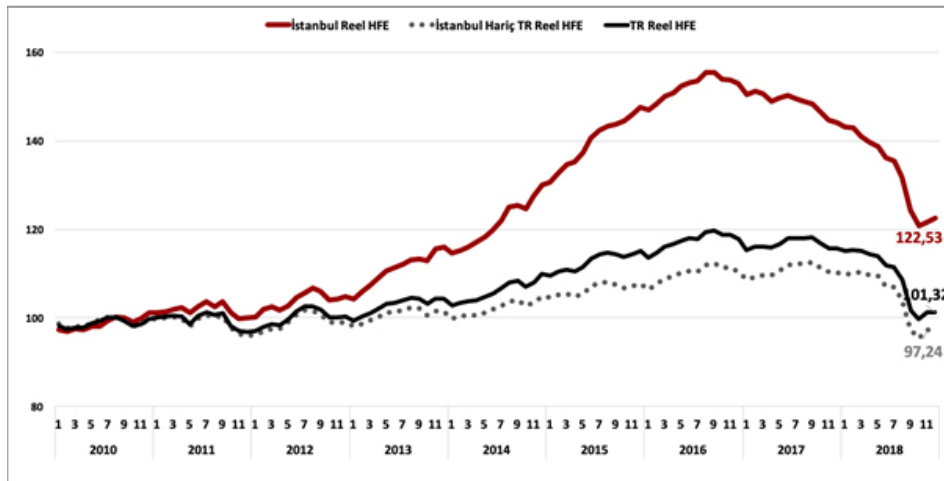
2010 yılı başında 97,3 olan İstanbul Reel HFE'si yıllar içinde artan bir ivme ile Ağustos 2016'ya kadar yükselmiştir. Bu süre içerisinde endeks ulaştığı 155,4 değeri ile toplam %60 oranında bir artış kaydetmiştir. 2016 yılından sonraki iki yıllık dönemde hızla gerileyen İstanbul Reel HFE, 2018 yılı sonunda 122,5 olarak kaydedilmiştir.

İstanbul Reel HFE'nin hızlı yükseliş ivmesine karşılık, Türkiye Reel HFE'si daha yavaş bir ivme sergilemiştir. İstanbul dışarda tutularak hazırlanan Türkiye Reel HFE büyümesi ise Türkiye ortalamasının da aşağısında kalmıştır.

Türkiye Reel HFE, Eylül 2016'da en yüksek değeri olan 119,8'e yükselmiş olsa da, bu tarihten sonra yavaş bir gerileme seyrine girmiştir. Bununla birlikte, Türkiye Reel HFE'si 2018 yılı Mayıs-Ekim ayları arasındaki dönemde en hızlı düşüşünü yaşamıştır. Bu beş aylık süreç içindeki düşüşün toplam %12,7 olduğu hesaplanmıştır.

Türkiye Reel HFE'si hesaplamalarında İstanbul İli çıkartıldığında seviyenin çok daha düşük olduğu görülmüştür. Endeksin başlangıcı olan Ocak 2010'da 98,6 seviyesinde olan Reel HFE'nin 2018 yılı sonunda %1,6 oranında gerilediği belirlenmiştir. İstanbul hariç Türkiye Reel HFE Aralık 2018'de 97,06 olarak kaydedilmiştir.

İstanbul- Türkiye Reel Hedonik Konut Fiyat Endeksi Karşılaştırması



Kaynak: İGD

Yabancılara Konut Satışı

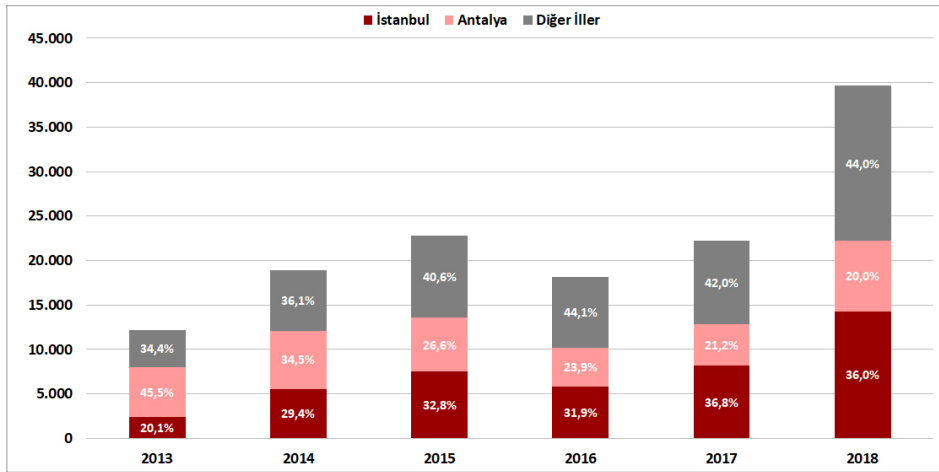
2013-2017 yılları arasında dalgalı bir seyir izleyen yıllık yabancılara konut satışı rakamı 2018 yılında hızlı tırmanmıştır. Bu tırmanışta, Eylül 2018’de yürürlüğe giren *Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik* rol oynamıştır. Söz konusu Yönetmelik’e göre daha önce 1 milyon ABD Doları olan TC Vatandaşlığı için gerekli olan gayrimenkul değeri, 250 bin ABD Doları’na düşürülmüştür.

2018 yılında yürürlüğe giren Yönetmelik ile yabancılara konut satışında 2017 yılına göre %78,4 olarak belirgin bir şekilde artış yaşanmıştır. Bu artışla 2017 yılında %1,6 olan yabancılara konut satışının toplam satış içindeki oranı, 2018’de % 2,9’a yükselmiştir.

Yabancılara konut satış verileri il bazında incelendiğinde, İstanbul ve Antalya illerinin ilk sıralarda geldiği belirlenmiştir. 2013 yılında %20,1 oranında olan İstanbul’un payı, 2018 yılında %79’luk bir artışla %36 olmuştur. Bununla birlikte, İstanbul ve Antalya il toplamı payının 2013 yılında %65,6 iken 2018 yılında %56’ya gerilediği dikkat çekmiştir.

2018 yılında milliyetlerine göre yabancılara yapılan konut satışları detaylandırıldığında, geçmiş yıllarda olduğu gibi Ortadoğu ülkelerinden vatandaşların çoğunlukta olduğu belirlenmiştir. Irak, İran ve Suudi Arabistan vatandaşlarının ilk üç sırada yer alırken, bu ülkeleri Rusya Federasyonu ve Kuveyt takip etmektedir. İlk beş sırada yer alan milliyetlerin toplama oranının %48 olduğu hesaplanmıştır.

Türkiye’de İllere Göre Yabancılara Konut Satışı (%)



Kaynak: TÜİK

Konut Finansmanı

Konut finansmanında, konut kredilerindeki aylık faiz oranında gerçekleşen değişimlerin İpotekli konut satışlarının en belirleyici kalemi olarak ortaya çıkmaktadır.

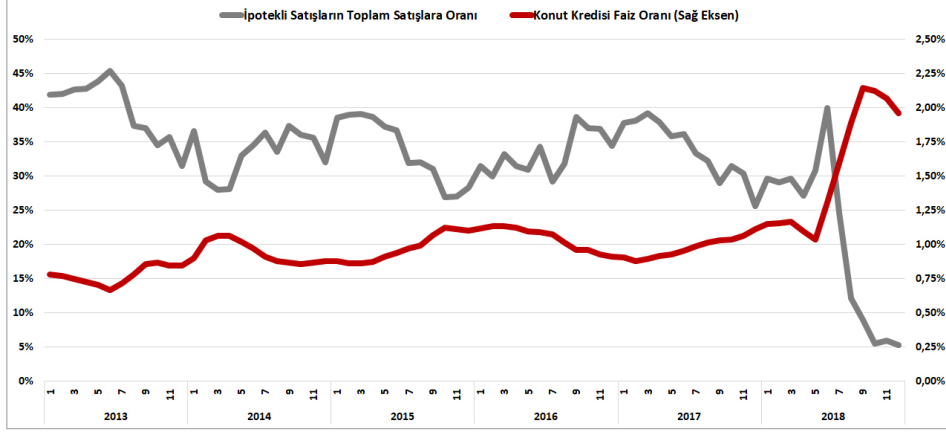
2013 yılında %0,75 ve altındaki aylık kredi faiz oranının piyasada olduğu dönemde İpotekli konut satışının oranı %42-45 bandında olduğu görülmüştür. Dolayısıyla konut kredi faiz oranının dip rakamlara sahip olduğu dönemlerde İpotekli satış oranının yükseldiğinden söz etmek mümkündür.

Değişen piyasa koşulları sonucunda yükselen kredi faiz oranı karşısında İpotekli konut satış yüzdesi düşmektedir. 2018 yılına kadar %0,9-1,16 seviyesinde değişen konut faiz oranına karşılık İpotekli satışların oranı %25-40 arasında inişli-çıkışlı bir seyir izlemiştir.

Seyir belirli bir seviyedeysen, 2018 yılında yaşanan ekonomik dalgalanma, konut kredi faiz oranında da hızlı bir yükselişi tetiklemiştir. Haziran 2018’den başlayarak aylık faiz oranları hızla yükselmiş, Eylül 2018’de %2,14’e tırmanmıştır. Bu tırmanış karşısında, İpotekli konut satış oranı bir ay gecikmeli olarak tepki vermiş ve oran hızlı bir şekilde düşüşe geçmiştir. Toplam konut satış içinde İpotekli konut satışlarının oranı Aralık 2018’de %5,2’le son altı yılın dip oranında kaydedilmiştir.

Özetle, İpotekli satışların toplam satışlar içindeki oranıyla konut kredi faiz oranı birbirlerine göre ters yönlü hareket etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranı-İpotekli Satışların Oranı Karşılaştırılması



Kaynak: İGD

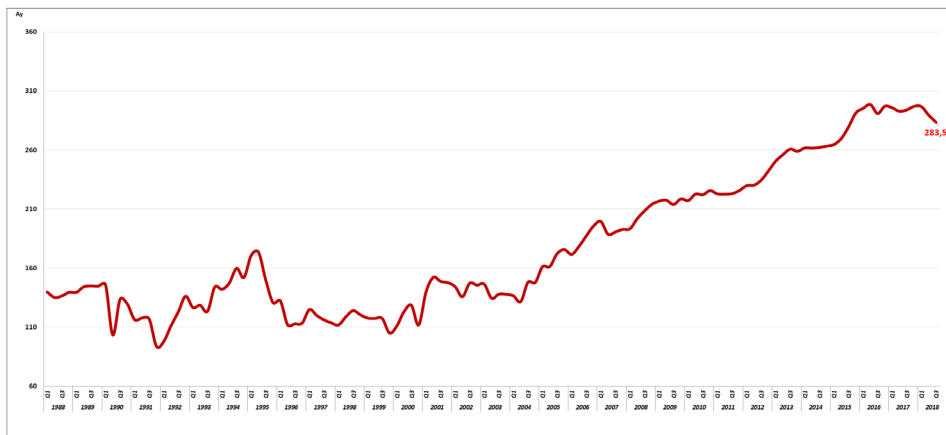


Konutta Kira-Fiyat İlişkisi

Amortisman süresi olarak da bilinen *Kira Çarpanı*, zaman ve mekana göre değişiklik göstermektedir. İstanbul'da bulunan konutlar açısından 30 yılı geçen detaylı veriye göre, inişli-çıkışlı dönemler geçirse de kira çarpanı özellikle 2005 yılından başlayarak yükselme eğilimi göstermektedir.

İstanbul'daki kira çarpanı, 2005 ikinci çeyrekte 161,3 (13,4 yıl) iken 2018 yılı birinci çeyrek döneminde 297 aya (24,7 yıl) yükselmiştir. Ekonomide yaşanan dalgalanmalar konut satış rakamları, dolayısıyla da kira çarpanı üzerinde de etkili olmuştur. 2018 yılında kira çarpanı 13 ay (yaklaşık 1 yıl) düşerek yıl sonunda 284 aya (23,6 yıl) gerilemiştir.

Kira Çarpanı



Kaynak: İGD

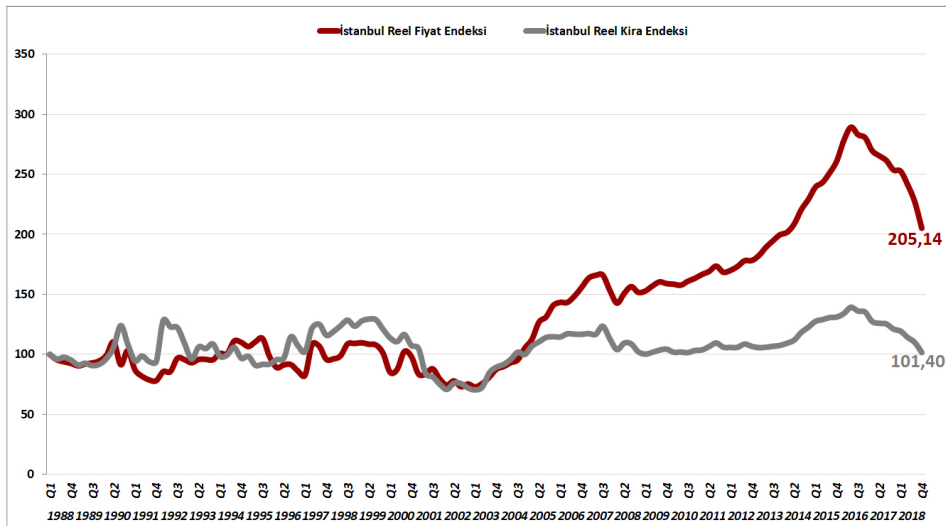


İki bileşeni olan *konut fiyat ve kira* bilgilerini detaylandırmak, kira çarpanının seyrini açıklamak konusunda yol gösterici olacaktır. Bu konuda ise enflasyondan arınmış olan *İstanbul Reel Fiyat ve Kira endeksleri* doğru veri sağlayacaktır.

1988 yılı başında 100 olan iki endeks, yıllar içinde piyasadaki gelişmelerle değişmiştir. Bu değişiklikler ışığında, 2004 yılının sonuna kadar 70-130 bandında dalgalı bir eğilimde olan fiyat ve kira endekslerinin kira çarpanına yansımaları da benzer bir bant içinde kalmasıyla sonuçlanmıştır.

2005 yılı başından itibaren yükselme ivmesine giren konut fiyat endeksinde, 2015 yılı itibariyle hızlı bir tırmanış gözlenmiştir. Bu tırmanışının ardından 2016 yılının ikinci yarısından itibaren reel fiyat endeksi düşmeye başlamıştır. Öte yandan reel kira endeksi, 2015 yılına kadar fiyat endeksine göre daha durağan bir seyir izlemiştir. 2015 yılı birinci çeyrek itibariyle ivmesi artan kira endeksi, reel fiyat endeksine paralel olarak 2016 ikinci yarısından başlayarak gerilemeye başlamıştır. Bu gerilemenin sonucu olarak 2018 yılı sonunda endeks değeri 101,4 olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'da Reel Konut Fiyat- Kira Karşılaştırması



Kaynak: İGD

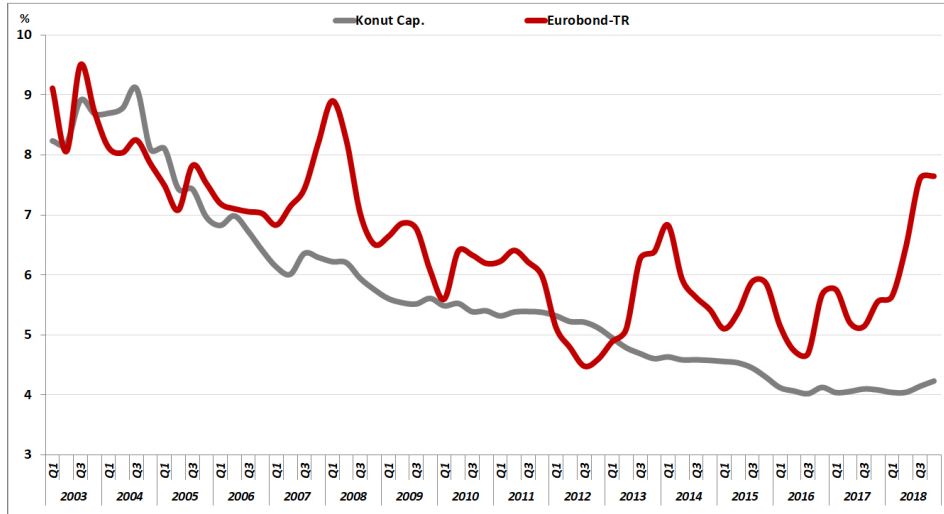
Konut barınma ve satış gelirinin ötesinde kira getirisi ile yatırım fırsatları sunan finansal bir araç statüsündedir. Bu özelliğiyle konut kira getirisi, diğer finansal varlıkların getirileriyle mukayese etmek mümkündür. Ülkelerin yurt dışında, kaynak temin etmek amacıyla yabancı para cinsinden ihraç ettiği uzun vadeli yatırım araçları olan *Eurobond getirileri* ile konutların kira getirileri karşılaştırılabilir.

Konut kira getirisiyle (konut kapitalizasyon oranı-cap. rate) yani konutların yıllık kira/fiyat oranıyla Eurobond-TR getirisiyle karşılaştırıldığında, 2004 yılında yaklaşık %9 olan getirileri yıllar içinde değişime uğradığı belirlenmiştir.

Konut kapitalizasyon oranı, 2004 üçüncü çeyrek döneminde %9,1 oranında iken 2016 yılında %4 seviyesine kadar düşmüştür. 2018 ikinci yarısında artış gösteren konut kapitalizasyon oranı %4,23 olarak tespit edilmiştir.

2003 üçüncü çeyreğinde %9,5 olarak kaydedilen Eurobond-TR getirisi dalgalı bir seyirle düşüş yönlü hareket etmiştir. 2008 birinci çeyrek döneminde %8,9 olarak belirlense de Eurobond-TR getirisi 2012 üçüncü çeyreğinde %4,5'a kadar gerilemiştir. Buna karşılık, 2004 yılında %9 seviyelerinde bulunan Eurobond-TR getirisi, konut kira/fiyat oranıyla paralel olarak 2005 yılında %7'ye kadar gerilemiştir. 2008 yılında global finansal krizin etkisiyle yeniden hızlıca yükselen getiri, aynı yılın sonunda düşmeye başlamıştır. Eurobond-TR getirilerinin düşme eğilimi, 2013 yılı başında kadar devam etmiş, ve bu dönemde getiri %4'ün altına gerilemiştir. 2017 üçüncü çeyrekte %4,7 olarak belirlenen getirinin takip eden dönemde hızla yükseldiği kaydedilmiştir. Eurobond-TR getirisinin 2018 dördüncü çeyreğinde %7,6'ya yükseldiği belirlenmiştir.

Eurobond-TR Getirisi- Konut Yıllık Kira/Fiyat Oranı Karşılaştırması



Kaynak: İGD

2019 Öngörülleri

Konut sektöründe alternatif finansal modellerin oluşturulması, teşviklerin çeşitlendirilmesi gibi konular 2019 yılı için öne çıkan başlıklar arasında yer alıyor. Ekonomik dalgalanmalar sebebiyle 2018 yılının ikinci yarısında çok yavaşlayan sektördeki stokların eritilmesi öncelikli gündem maddelerinde başı çekerken, yeni yatırımların önümüzdeki dönemde çok yavaşlayacağına sinyalleri veriliyor. 2019 yılına uzatılan İmar Barışı'ndaki yasallaşma süreci bu durumu destekliyor. Ayrıca, 2018 yılındaki yasal düzenlemelerin bir yansıması olarak yabancıya satış oranlarının yükselmesine yönelik çalışmaların artması da bekleniyor.

2019 yılında alternatif yatırım araçlarının getirilerinin yükselmesiyle, gayrimenkul yatırımlarının cazibesini kaybetmeye devam edeceği düşünülmektedir. 2019 yeni konut üretiminde dolayısıyla gayrimenkul sektörünün istihdamında, gerilemelerin beklendiği bir yıl görünümü sergilemektedir.

Merkezi yönetimin bütçe gelirlerini artırmaya yönelik olarak tapu harç bedellerinin tespitinde yeni bir düzenlemeye gitme ihtimali kuvvetlenmektedir. Bu çerçevede, 2019 yılı konut piyasası açısından durgun bir yıl olacağı izlenimi vermektedir.

İSTANBUL

değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma

2020



GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU
OFİS PİYASASI

2019



Genel Bakış

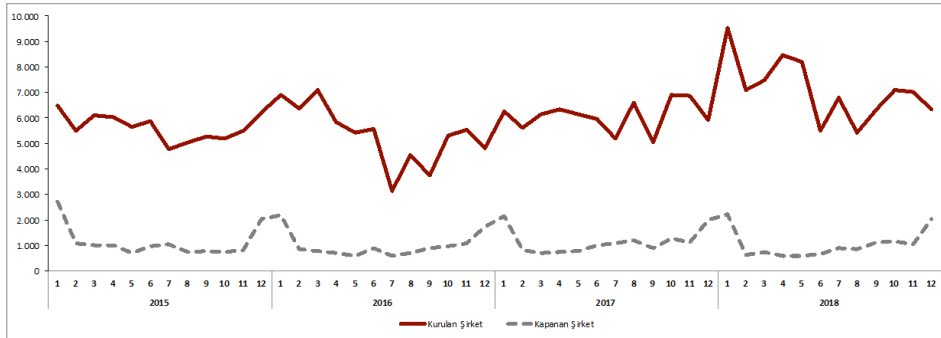
2018 yılı, Türkiye’de inşaat sektörü başta olmak üzere pek çok sektörde yaşanan sıkıntıların hakim olduğu bir yıl olarak kaydedilmiştir. Ekonomideki dalgalanmaların ardından yılın ikinci yarısında hızla yükselen döviz kuru karşısında “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında” çıkan Kararname ve ardından yapılan ilgili düzenlemeler pek çok sektörde üzerinde durulan konular olmuştur. Bu gelişmeler çerçevesinde, İstanbul Ofis Piyasası 2018 yılını bir önceki yıla göre daha durgun geçmiştir.

2017 yılına göre 2018 yılında stoka eklenen ofis alanları toplamının düştüğü belirlenmiştir. Bu düşüşte hizmete girmesi planlanan bazı ofis projelerindeki açılışların ertelenmesi rol oynamıştır. Piyasadaki artan rekabetle birlikte kira indirimi yapıldığı ve yükselen döviz kuru karşısında yıl sonunda aylık kira ortalama rakamlarının belirgin bir şekilde düştüğü tespit edilmiştir. Bununla birlikte bazı ofis binalarında mal sahiplerinin kira indirimlerine ek olarak kiracılarına sunduğu avantajlı kiralama paketlerinin de etkili olduğu tespit edilmiştir. Özellikle kiracıların fiziki ihtiyaçlarını karşılayan ofis alanlarında finansal koşulların da sağlanmasıyla kiralama işlemleri kapanmıştır. Yapılan pazarlıklar sonucunda bazı mal sahiplerinin ise mevcut kiracılarla koşulları güncellemek suretiyle sözleşmelerini yeniledikleri belirlenmiştir.

Ofis piyasasının en önemli oyuncuları olan şirketlerin, ülkedeki yıllık büyümesini takip etmek piyasadaki döngüyü anlamak adına gereklidir. Türk Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından yayınlanan Türkiye’de kurulan-kapanan şirket istatistiklerinin son dört yıllık verisi incelendiğinde; kurulan şirket sayılarında dalgalı bir eğilim olduğu belirlenmiştir. Buna karşılık, kapanan şirket sayılarında –yılın ilk ve son aylarındaki artışlar dışında- göreceli olarak sabit bir eğilimin olduğu görülmüştür.

Önceki yıllarda, yıllık ortalaması 5.500-6.000 seviyesinde olan kurulan şirket sayısının 2018’de 7.100 seviyesine yükselmesi dikkat çekici olmuştur. Özellikle Ocak 2018’de 9.500 seviyesinde tespit edilen kurulan şirketlerin sayısının, 2018 yılındaki ortalamanın yükselmesinde etkili olmuştur.

Türkiye’de Kurulan ve Kapanan Şirket Sayısı



Kaynak: TOBB

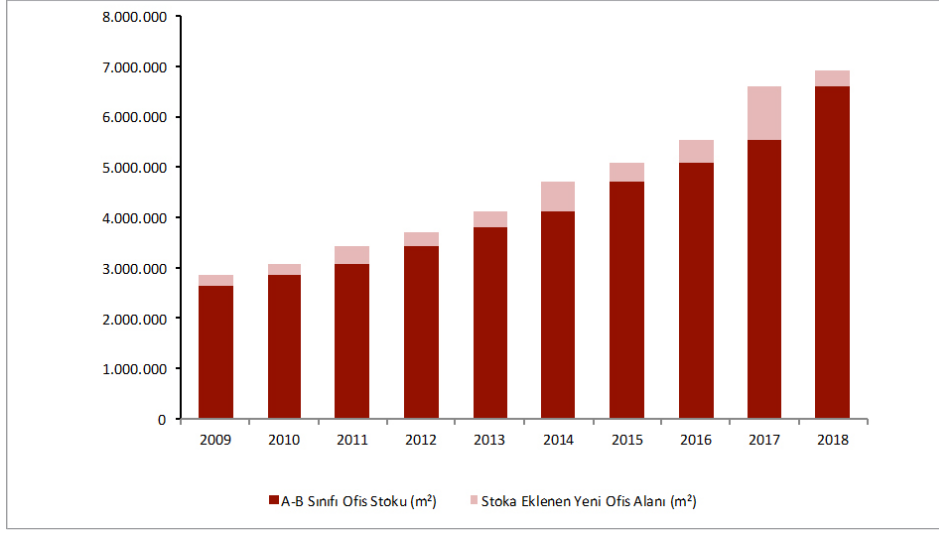
Ofis Arzı

2009 yılında 2,9 milyon m² olan İstanbul’daki A ve B sınıfı ofis stokunun son 10 yıllık dönemde arttığı ve 2018 yılı sonunda 6,9 milyon m²’ye yükseldiği tespit edilmiştir. İstanbul’daki ofis arzındaki artışın ülkedeki ekonomik ve siyasal koşulların yanı sıra sektörün kendi dinamikleri tarafından da etkilendiği belirlenmiştir. Bu sebeple stok artış oranlarında yıllara göre farklılık olduğu gözlenmiştir.

Ofis arzında artışın son 10 yıllık verisi detaylı olarak incelendiğinde, stoktaki ilk hızlı artışın %14 oranıyla 2014 yılında gerçekleştiği görülmüştür. 2017 yılında ülkedeki koşulların daha stabil hale gelmesi sonucunda önceki yıllarda ertelenen birçok ofis projesinin açılmasıyla yıllık ofis stokundaki artışın 1 milyon m² seviyesinde gerçekleştiği, bir önceki yıla göre artışın %19 ile rekor seviyede olduğu hesaplanmıştır.

2017 yılında hızlı büyüme kaydeden ofis stoku, ekonomik sebepler başta olmak üzere farklı nedenlerle 2018 yılındaki büyümesi yavaşlamıştır. Bu yavaşlamada, gayrimenkul sektöründeki on yıllık doğal döngünün erken başlamasının da etkisi olduğu düşünülmektedir. Sonuç olarak İstanbul’daki A ve B sınıfı ofis stoku 2018 yılında, bir önceki seneye göre, yaklaşık % 5 artışla 6,9 milyon m² olarak kaydedilmiştir.

A-B Sınıfı Ofis Stoku Gelişimi



Kaynak: İGD

İstanbul gibi büyük bir metropolde yaygın halde bulunan ofis alanlarının daha detaylı analizleri açısından coğrafi olarak konumları baz alınarak kümelendirilerek incelenmesi doğru bir yöntem olacaktır. Bu anlamıyla İstanbul'daki ofis stokunu Merkezi İş Alanı (MİA), MİA Dışı Avrupa Bölgesi ve MİA Dışı Asya Bölgesi olmak üzere üç ana bölgeye ayırmak mümkündür.

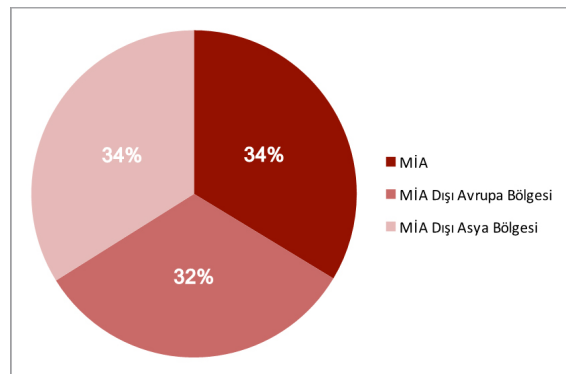
Büyükdere Caddesi boyunca Beşiktaş'tan Maslak'a kadar olan ofis alanlarını kapsayan MİA (Merkezi İş Alanı) Bölgesi, İstanbul'daki bankacılık başta olmak üzere pek çok finans şirketinin genel merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Coğrafi konumunun yanı sıra ulaşım ağlarına sahip olan MİA, 2018 yılı sonu itibarıyla İstanbul'daki toplam ofis arzının %34'ünü barındırmaktadır.

MİA Dışı Avrupa Bölgesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan ve MİA dışında kalan Şişli-Mecidiyeköy, Atatürk Havalimanı çevresindeki alanlar ve Kağıthane gibi gelişimi devam eden ofis kümelenmelerini kapsamaktadır. 2018 yılı sonunda İstanbul toplam ofis stokunun %32'si MİA Dışı Avrupa Bölgesi'nde yer almaktadır.

Kozyatağı, Ümraniye gibi yerleşik alanlara ek olarak Kartal ve Ataşehir gibi son yıllarda hızla büyüme gösteren ofis alanları MİA Dışı Asya Bölgesi'nde bulunmaktadır. 2018 yılı boyunca sonunda, başta Kartal ve Ataşehir olmak üzere Altunizade ve Ümraniye'de yaşanan stok büyümesi sonucunda MİA Dışı Asya Bölgesi'nin İstanbul'daki toplam ofis hacminin %34'nü oluşturduğu hesaplanmıştır.

2018 yılı boyunca MİA'da belirgin stok artışı yaşanmazken, MİA Dışı Avrupa Bölgesi'ndeki artışın Kağıthane'de yoğunlaştığı görülmüştür. Öte yandan MİA Dışı Asya Bölgesi'nde 2018 yılında diğer bölgelere göre hızlı bir stok artışı gözlenmiştir. Altunizade ve Ümraniye'deki stok artışına ek olarak Ataşehir ve Kartal'daki stokun büyüdüğü tespit edilmiştir.

İstanbul'da Ofis Alanlarının Dağılımı



Kaynak: İGD

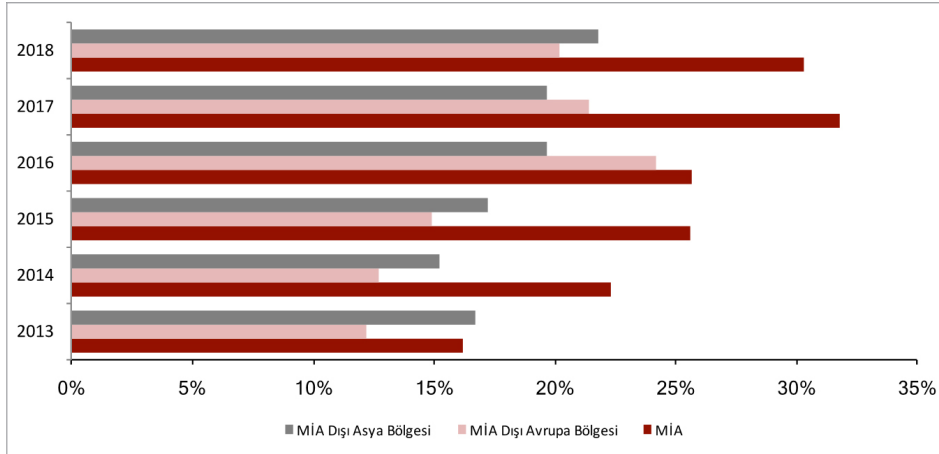
Boşluk Oranları

Boşluk oranı, hali hazırda bir firma tarafından kullanılmayan ofis alanlarının işletmeye açılmış toplam ofis stok hacmine oranı olarak açıklanmaktadır. Stoka katılan ofis arzının, mevcut talepten daha fazla olduğu piyasa koşullarında boşluk oranlarının yükseldiği gözlenmektedir. İstanbul'daki A sınıfı ofis binalarındaki son altı yıldaki boşluk oranları incelendiğinde, 2013 yılına göre bütün bölgelerdeki oranların arttığı tespit edilmiştir.

Büyüyen ofis stoku karşısında, piyasadaki ofis alanlarına olan talebin daha sınırlı kaldığı belirlenmiştir. Ülkedeki ekonomik dalgalanmaların ve döviz kurundaki hızlı yükselişin ofis talebini doğrudan negatif yönlü olarak etkilediği görülmüştür. Finansal olarak (kira rakamları, avantajlı kiralama paketleri vs.) kiracılara verimli ofis alanlarının yanı sıra kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayabilen ofislerin mevcut piyasa koşullarına rağmen kiralandığı gözlenmiştir.

MİA Bölgesi'nde yer alan A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2013 yılında %16 seviyesinde olduğu belirlenmiştir. 2014 yılında arz tarafında gerçekleşen hızlı büyüme sonucunda MİA'daki boşluk oranında paralel bir büyüme kaydedilmiştir. 2018 yılında, 2017 yılına göre boşluk oranında bir gerileme yaşanmış olsa da MİA Bölgesi'ndeki boşluk oranının %30 seviyesinin üzerinde olduğu hesaplanmıştır. MİA Dışı Avrupa Bölgesi'nde 2018 yılındaki boşluk oranının bir önceki seneye göre düştüğü görülmüştür. Ancak MİA Dışı Asya Bölgesi'ndeki boşluk oranı 2017 yılına göre 2018 yılında yükseldiği belirlenmiştir. 2018 yılı sonunda MİA Dışı Avrupa ve Asya bölgelerindeki boşluk oranları %20'nin üzerindedir.

A Sınıfı Ofis Boşluk Oranları



Kaynak: İGD

Kira Rakamları

2018 yılına kadar genellikle ABD Doları cinsinden açıklanan İstanbul ofis piyasasındaki kira rakamları döviz kurundaki dalgalanmalar sebebiyle 2018 yılında çoğu binada Türk Lirası olarak listelenmiştir. Bununla birlikte 2018 yılının ikinci yarısında yayınlanan Kararname sonrası kira rakamlarının nasıl açıklanacağı konusunda piyasada belirsizlik hakim olmuştur.

Artan rekabetin bir sonucu olarak 2017 yılında kira rakamlarında yapılan indirimler 2018 yılında da devam etmiştir. Bununla birlikte İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 2018 yılında belirgin bir şekilde düştüğü gözlenmiştir. Bu düşüşte Türk Lirasının ABD Doları karşısında değer kaybetmesi de rol oynamıştır. Ayrıca günümüz rekabet koşullarında kira indirimlerinin yanı sıra kirasız dönem, ilk yatırım maliyetlerinin mal sahipleri tarafından karşılanması gibi farklı konularda piyasanın kira tarafında olduğu görülmüştür.

2018 yılı sonunda İstanbul'da bütün ofis bölgelerindeki kira ortalamalarının bir önceki yıla göre %20'nin üzerinde düştüğü hesaplanmıştır. Ofis stokunun son yıllarda hızla yükseldiği Atatürk Havalimanı Bölgesi'ndeki kira ortalamasında gerçekleşen düşüşün %40'ın üzerinde olması dikkat çekmiştir.

MİA'da yer alan A sınıfları ofis binalarındaki aylık kira ortalaması 2018 yılı sonunda 20 \$/m² olarak belirlenmiştir. Aynı dönemde MİA Dışı Avrupa Bölgesi'ndeki aylık kira ortalaması 16 \$/m² iken MİA Dışı Asya'daki aylık ortalama 14 \$/m² olmuştur. 2018 yılı sonunda 21 \$/m² seviyesinde olan Levent'teki aylık kira ortalamasının İstanbul'daki en yüksek kira ortalaması olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul Ofis Piyasası- A+ Sınıfı Ofislerde Ortalama Aylık Kira Rakamları

Ofis Bölgeleri	Aylık Kira Rakamları (2018 yılı sonu)	Aylık Kira Rakamları (2017 yılı sonu)	Aylık Kira Rakamları (2016 yılı sonu)
MİA	20 \$/m ²	28 \$/m ²	30 \$/m ²
MİA Dışı Avrupa Bölgesi	16 \$/m ²	20 \$/m ²	22 \$/m ²
MİA Dışı Asya Bölgesi	14 \$/m ²	18 \$/m ²	20 \$/m ²
Beşiktaş-Balmumcu	17 \$/m ²	24 \$/m ²	25 \$/m ²
Zincirlikuyu-Gayrettepe-Esentepe	19 \$/m ²	26 \$/m ²	28 \$/m ²
Levent	21 \$/m ²	29 \$/m ²	30 \$/m ²
Maslak	14 \$/m ²	21 \$/m ²	25 \$/m ²
Şişli-Fulya-Mecidiyeköy	17 \$/m ²	27-32 \$/m ²	30-35 \$/m ²
Kağıthane- Cendere	8 \$/m ²		
Atatürk Havalimanı Bölgesi	10 \$/m ²	17 \$/m ²	18 \$/m ²
Altunizade	12 \$/m ²	18 \$/m ²	20 \$/m ²
Ümraniye	11 \$/m ²	15-18 \$/m ²	15-20 \$/m ²
Ataşehir- Kozyatağı	14 \$/m ²	20-22 \$/m ²	20-25 \$/m ²

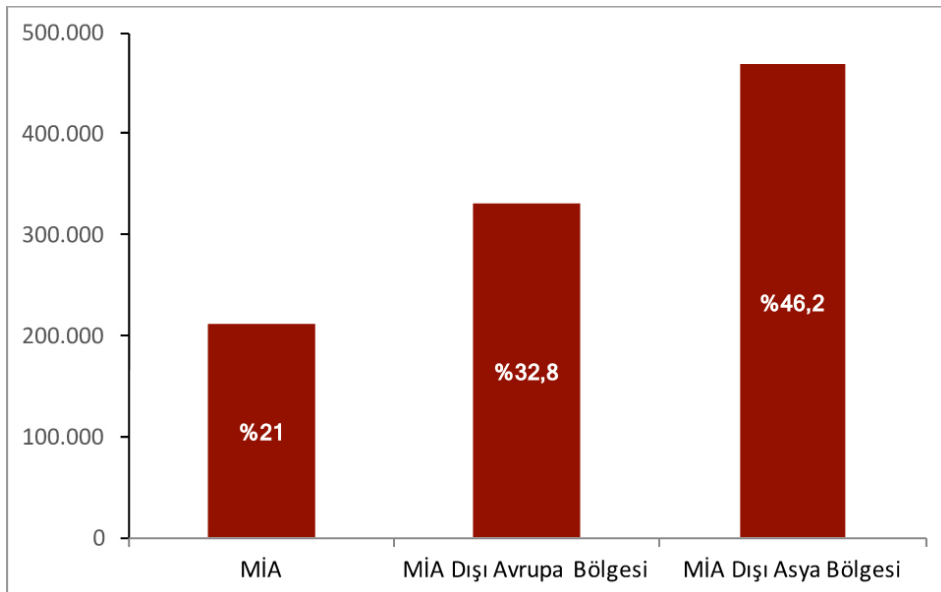
Kaynak: İGD

Gelecek Ofis Arzı

İstanbul'daki ofis arzının, geçmiş yıllarda olduğu gibi gelecek dönemde de büyümeye devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 2018 yılındakine benzer şekilde, 2019 yılında piyasanın güncel koşullarına göre planlanmış proje açılışlarının ertelenmesi ihtimali bulunmaktadır. Ayrıca piyasadaki ofis arzının doygunluğuna bağlı olarak proje açılışlarından önce ya da açıldıktan sonra kullanım alanlarında fonksiyon değişikliğine gidilmesi de söz konusu olmaktadır.

Lansmanı yapılarak, inşası devam eden ofis projeleri incelediğinde İstanbul'daki A sınıfı ofis stokunun 2019 yılında yaklaşık 1 milyon m² artması beklenmektedir. Piyasada paylaşılan programlarına göre 2019 yılındaki açılışların %46 gibi bir ağırlıklı bir oranının MİA Dışı Asya Bölgesi'nde gerçekleşmesi beklenmektedir. MİA'daki açılışların toplam gelecek ofis arzına oranı ise %21 olarak hesaplanırken, toplam ofis açılışlarının %33'ü MİA Dışı Avrupa Bölgesi'nde olacağı kaydedilmiştir.

2019 Yılında Açılması Planlanan Yeni Ofis Arzı



Kaynak: İGD

İSTANBUL

değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma

20



GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU
OTEL PİYASASI

2019

19 GAYRİMENKUL
PİYASASI
RAPORU

Genel Bakış

Türkiye turizmde 2017 yılında başlayan toparlanma süreci 2018 yılında da devam etmiştir. Geçici verilere göre 2018 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 39,5 milyon olarak açıklanmıştır. Bir önceki yıla göre %22 oranında artan turist sayısı, son 10 yılın en yüksek değerine ulaşmıştır. 2018 yılında turizmden elde edilen gelir ise 2017 yılına göre %12,3 artarak 29,5 milyar ABD Doları olmuştur.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) tarafından açıklanan verilere göre, 2018 yılında dünya genelinde seyahat eden kişi sayısı 1,4 milyar seviyesindedir. 2018 yılında turist sayısı, 2017 yılına göre %6 artış göstermiştir. Böylece, turist sayısında yaşanan artışın %3,7 olan küresel ekonomi büyümesinden daha yüksek olduğu görülmüştür. UNWTO, geçmiş yıllardaki eğilimle uyumlu olarak 2019 yılı için turizm sektöründeki büyüme oranının %3-4 seviyesinde olacağı öngörülmektedir.

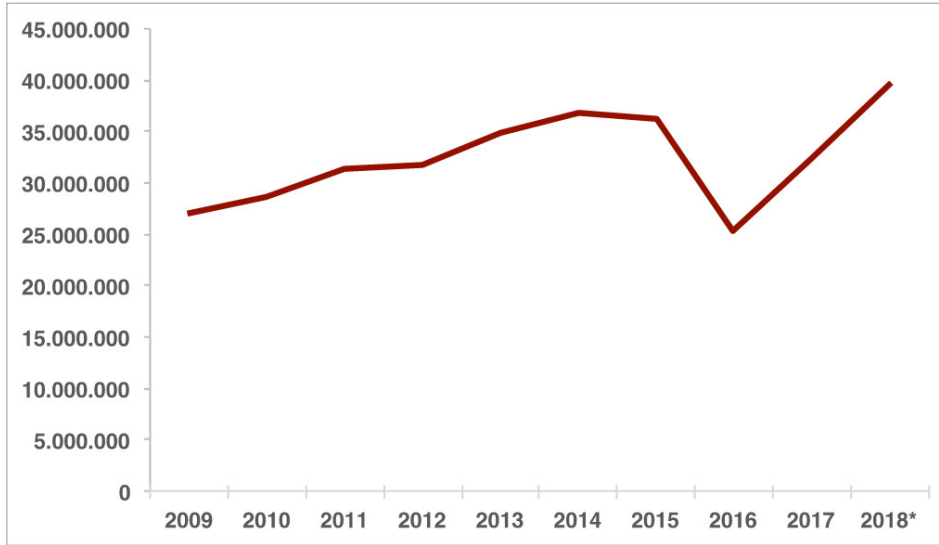
Orta Doğu (%10) ve Afrika (%7)'da yaşanan turist sayılarındaki artış, dünya ortalamasının (%6) üzerinde seyretmiştir. Asya-Pasifik ve Avrupa'daki artış %6 düzeyindeyken, Amerika %3 ile dünya ortalamasının altında kalmıştır. 2010 yılından bu yana son iki yılda en yüksek değerlerinde seyreden uluslararası turist sayısının artışında; daha güçlü ekonomik büyüme, daha uygun fiyatlı uçak yolculuğu, teknolojik değişiklikler, yeni iş modelleri ve dünya çapında daha fazla vize kolaylığı sağlanması etkili olduğu gözlenmiştir.

Turist Profili

Türkiye'ye gelen yabancı turist sayılarının son 10 yıllık verisi incelendiğinde; 2009 yılı itibariyle ilk altı yıllık dönemde yükselişte olduğu, sonraki dört yıllık dönemde ise dalgalı bir seyir halinde olduğu gözlenmiştir.

2009 yılında 27 milyon olan gelen yabancı turist sayısı altı yıllık yükselişin sonunda 2014 yılında 36,8 milyon olarak kaydedilmiştir. Gelen yabancı turist sayısındaki düşüşün ilk sinyalleri 2015 yılında görülmüştür. 2016 yılında 25,3 milyon olan yabancı turist sayısının %30 oranındaki dramatik düşüşünde Rusya Federasyonu ile yaşanan kriz ve ülkedeki güvenlik sorunları ön sıralarda yer almıştır. 2017 yılından itibaren toparlanmaya başlayan turist sayısı 39,5 milyon ile 2018 yılında son 10 yılın en yüksek değerine ulaşmıştır. Açıklanan son verilere göre gelen yabancı turist sayısı, 2018 yılında bir önceki seneye göre %22 oranında büyümüştür.

Yıllara Göre Gelen Turist Sayısı

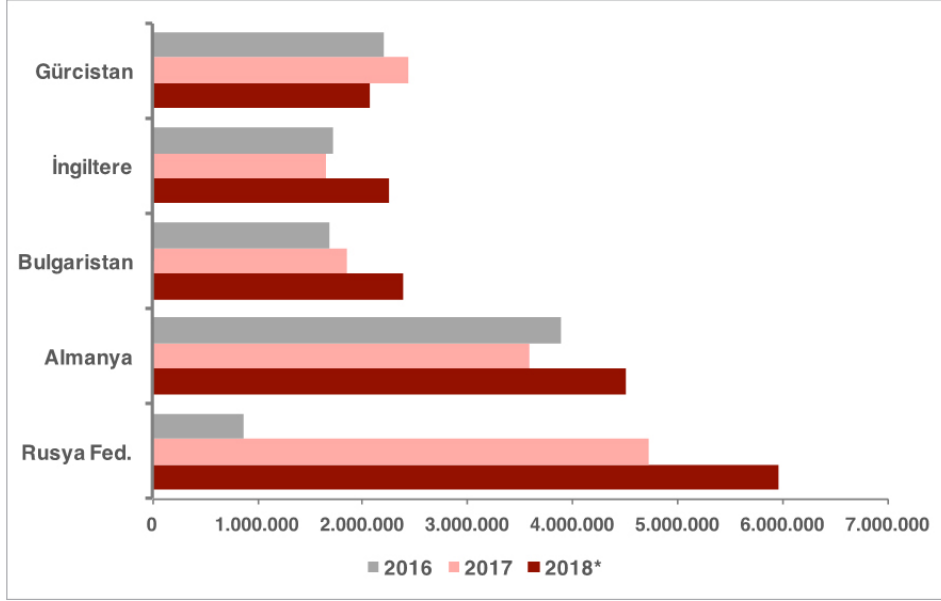


Kaynak: TC Kültür ve Turizm Bakanlığı (*Açıklanan geçici verilere göre)

2018 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin milliyetleri incelendiğinde ilk beş ülke; Rusya Federasyonu, Almanya, Bulgaristan, İngiltere ve Gürcistan olarak sıralanmaktadır. 2018 yılında gelen yaklaşık 6 milyon turist ile Türkiye'ye en çok talep, Rusya Federasyonu'ndan gelmiştir. 2017 yılında dış ilişkilerin düzelmeye başladığı Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısında, son iki yılda hızlı bir yükseliş yaşanmıştır. Bir önceki yıla göre 1,2 milyon kişi artış gösteren Rusya Federasyonu gelen turist sayısının toplam içindeki payı %15,1 olarak belirlenmiştir.

Rusya Federasyonu'nu 2018 yılında 4,5 milyon turistle Almanya takip etmektedir. Toplam gelen yabancı turist sayısı içinde Alman turistlerin payı %11,4'tür. Sınır komşularından Bulgaristan (2,4 milyon) ve Gürcistan (2 milyon)'dan gelen turistlerin toplam içindeki payı ise %11,3 olarak kaydedilmiştir. İngiltere, yabancı turist sayısına göre ilk beş ülke arasındadır. İngiltere'den gelen turist sayısı, 2018 yılında bir önceki yıla göre 600 bin artmış ve 2,2 milyon olarak tespit edilmiştir.

Gelen Yabancı Turistlerin Milliyetlerine Göre Dağılımı- İlk 5 Ülke (2016-2018)

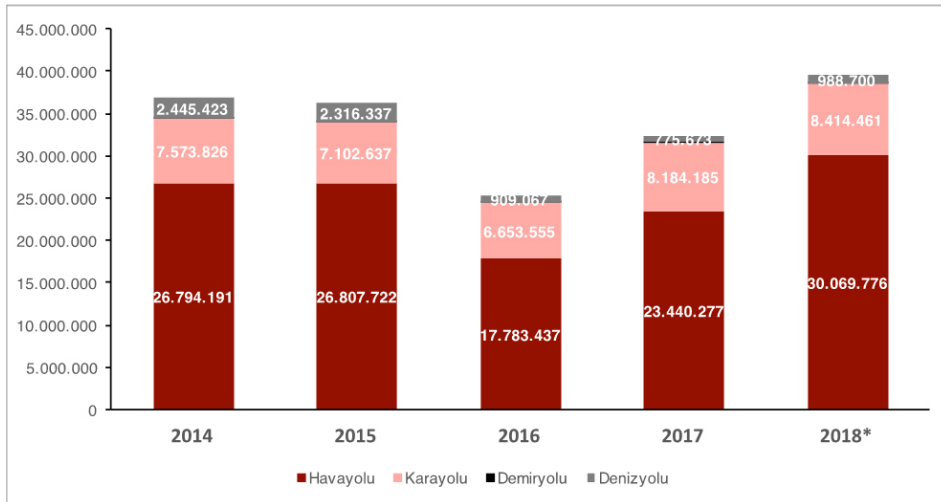


Kaynak: TC Kültür ve Turizm Bakanlığı (*Açıklanan geçici verilere göre)

2018 yılında, Türkiye'yi tercih eden turistlerin ülkeye gelişlerinde tercih ettikleri ulaşım türü, önceki yıllara benzer şekilde, "havayolu" olmuştur. Gelen yabancı turistlerin %76,7'sinin tercihi havayolu olurken; %21,5 oranındaki yabancı turist karayoluyla Türkiye'ye girmiştir.

Kruvaziyer turlarının çoğunun iptal olmasıyla 2016'da dramatik bir şekilde düşen denizyolu ile gelen turist sayısının bir önceki yıla göre 200 binin üzerinde artması dikkat çekicidir. Bu artışta, bazı tur gemilerinin özellikle Kuşadası'na uğramaları etkili olmuştur. MSC, Norwegian Cruise Lines gibi uluslararası önemli kruvaziyer şirketlerinin yaptığı açıklamalar doğrultusunda 2019-2020 yıllarında Kuşadası, İzmir ve Antalya limanlarına turların yeniden başlayacağı öğrenilmiştir. Bu sebeple önümüzdeki yıllarda denizyoluyla gelecek turist sayısında artış beklenmektedir.

Ulaşım Yoluna Göre Gelen Turist Sayısı



Kaynak: TC Kültür ve Turizm Bakanlığı (Açıklanan geçici verilere göre)

Mevcut Stok

Türkiye’de, turizm tesislerinin çalışma belgeleri iki farklı kurumdan alınmaktadır.

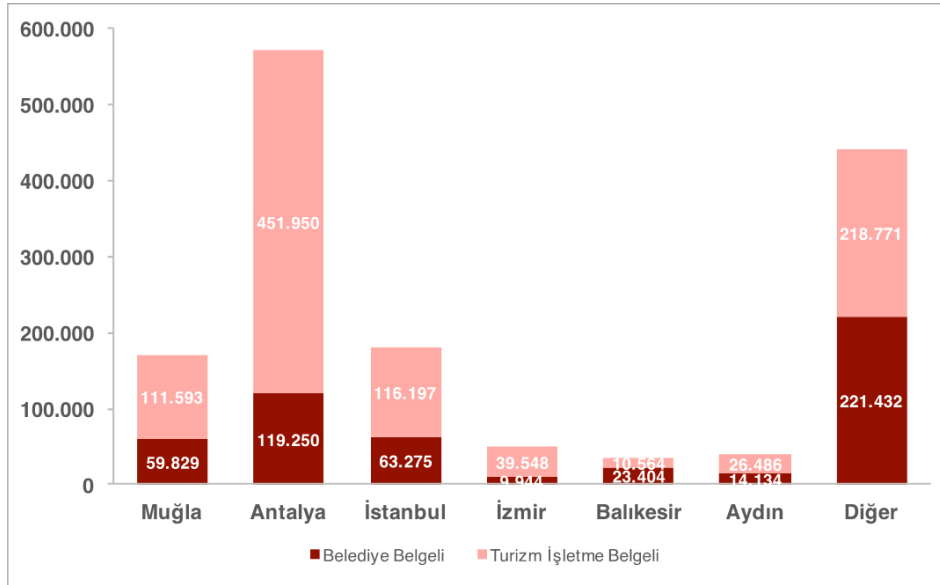
Belediye Belgeli Tesisler: İşletime dair belgeleri ve denetimleri bağlı buldukları yerel yönetimlerce sağlanan tesislerdir. Genellikle oda ve yatak sayıları sınırlıdır.

Turizm İşletme Belgeli Tesisler: Alınmış Turizm Yatırım Belgesi ile yapılan yatırımın tamamlanmasıyla yapılan başvuru sonucunda, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onayı verilen Turizm İşletme Belgesini alan tesislerdir. Belgelerin geçerlilik süresi, yapılan denetimlere bağlıdır. Söz konusu işletme belgesi ile turizm kredilerinde, enerji kaynakları konularında kolaylıklar/ tarife avantajları gibi yatırımı teşvik eden haklara sahip olunmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan son verilere göre, 2019 Ocak itibarıyla Türkiye’de toplam 11.602 tesiste yaklaşık 1,5 milyon yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu tesislerin 7.674’ü ‘Belediye Belgeli Tesisler’ sınıfında olup toplam yatak kapasitesi 500 bin civarındadır. İstanbul, Belediye Belgeli Tesisler açısından diğer illere göre daha fazla kapasite sahip il olup, toplam tesislerin %14,3’ünü ve yatak sayısının %12,4’ünü barındırmaktadır. Antalya ise 990 tesis ile İstanbul’u takip etmektedir. Buna karşılık Antalya’daki yatak sayısının, İstanbul’daki toplam kapasitesinin neredeyse iki katı olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye’de ‘Turizm İşletme Belgeli Tesisler’ olarak 3.928 tesiste, toplam 975 bin yatak kapasitesi olduğu belirlenmiştir. Bu tesislere ek olarak, ‘İşletme Yatırım Belgesi’ alan 982 tesisle önümüzdeki dönemde yaklaşık 225 bin yatak kapasitesinin stoka eklenmesi beklenmektedir. Son verilere göre ‘Turizm İşletme Belgeli Tesisler’ sıralamasında hem tesis sayısı, hem de yatak kapasitesi olarak Antalya ilk sırada yer almaktadır. 577 tesis ve 116 bin yatak kapasitesiyle İstanbul ikinci sıradadır. ‘Turizm İşletme Belgeli Tesisler’ açısından Türkiye ortalaması tesis başına 248 yatak iken, Antalya’daki tesisler açısından ortalama 571 olarak hesaplanmıştır.

İllere Göre Yatak Kapasitesinin Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm tesislerinde mevcut yatırımların mekânsal olarak belirli bölgelerde (özellikle Antalya, İstanbul ve Muğla) toplandığı belirlenmiştir. Son yıllarda Anadolu’daki pek çok ilde yatırımların arttığı gözlenmiştir. 2019 Ocak itibarıyla Yatırım Belgesi almış olan tesisler başta İstanbul olmak üzere, Muğla, Antalya, İzmir, Bursa, Trabzon ve Mersin’de yoğunlaşmaktadır. Yeni yatırımların verimli olarak çalışabilmesi için yapımdan önce doğru planlamanın yapılması gerekmektedir. Ayrıca mevcut kapasitenin yüksek olduğu bölgelerde yeni yatırımlardan daha çok, yenileme ve modernizasyona ağırlık verilmesi önerilmektedir.



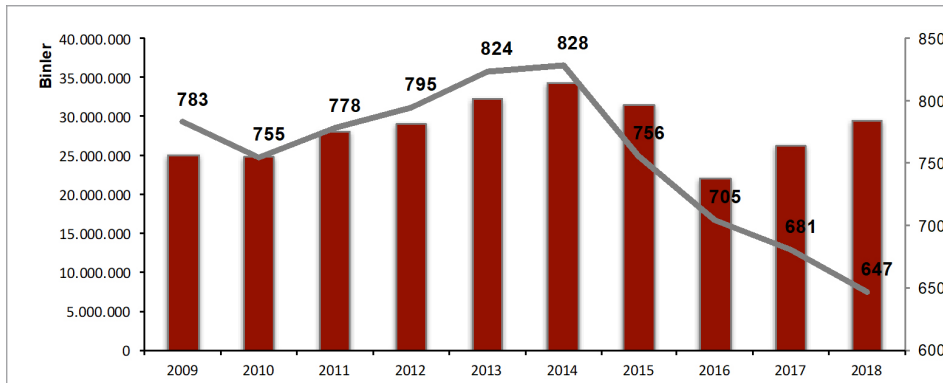
Turizm Geliri ve Oda Fiyatları

Türkiye'nin turizm geliri (gelen yabancı turistler ve yurtdışında yaşayan Türklerin ziyaretlerinden elde edilen) geçtiğimiz 10 yıl boyunca dalgalı bir seyir izlemiştir. 2009 ile 2014 yılları arasındaki dönemde yükseliş eğilimi gösteren turizm geliri, 2014 yılında 34,3 milyar ABD Doları ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde kişi başı turizm harcaması ise 828 ABD Doları olarak kaydedilmiştir.

Turizm sektöründe 2015 yılının sonunda başlayan düşüş, turizm gelirine de yansımış ve gelir 31,4 milyar ABD Doları seviyesine gerilemiştir. 2016 yılında turizm sektöründe yaşanan darboğaz, gelirin 22,1 milyar ABD Doları seviyesine dramatik düşüşü ile kendini göstermiştir. 2016 yılından sonra düzelleme eğilimine giren sektörde de gelirin de ivmeli olarak arttığı tespit edilmiştir.

Öte yandan son iki yılda turist sayısındaki hızlı artış, oransal olarak turizm gelirine yansımamış ve kişi başı harcama seviyelerindeki istikrarlı düşüş devam etmiştir. 2018 yılında 647 ABD Doları'na kadar gerileyen kişi başı harcamadaki düşüşün son beş yılda yaklaşık %22 olduğu hesaplanmıştır. Son yıllarda Türkiye turizm pazarındaki yüksek gelir getiren alt sektörlerin (kongre turizmi, kurvaziyer gemi gelişleri vs.) paylarının azalması da kişi başı harcamaların düşüşünde etkili olmaktadır.

Turizm Geliri ve Kişi Başı Harcama (\$)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı
"Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçiler Anketi" sonucu elde edilen gelirdir

Akdeniz Riverası içinde yer alan, Türkiye ile benzer mevsimsel özelliklerle ve kültürel mirasa sahip İspanya, Dünya ve Avrupa'nın önemli turizm destinasyonlarından biridir. Fransa'dan sonra en fazla ziyaret edilen ülke olan İspanya'da 2017 yılındaki yaklaşık 1,5 milyon yatak kapasitesi (14.659 konaklama tesisinde) Türkiye ile benzerlik göstermektedir. Bununla birlikte 2017 yılında İspanya'yı ziyaret eden yabancı turist sayısı 81,8 milyon olarak açıklanmıştır. Aynı yıl elde edilen turizm geliri 87 milyar Euro olurken kişi başı yapılan harcama ise 1.062 Euro'dur. Aynı dönem için Türkiye'deki kişi başı harcamanın 681 ABD Doları seviyesinde olduğu düşünüldüğünde, Türkiye'de turizmde elde edilen gelirin daha da yükselmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Dünyanın önde gelen veri ve analiz şirketlerinden STR, düzenli olarak global otellerin dolulukları ve fiyat/gelirleriyle ilgili çalışmalar yürütmektedir. Ülkeler bazında kıtaların genel eğilimlerin ölçümlendiği bu çalışmalarda aynı zamanda bu ülkelerde yer alan önemli bölgelerle ilgili de bilgi almak mümkün olmaktadır.

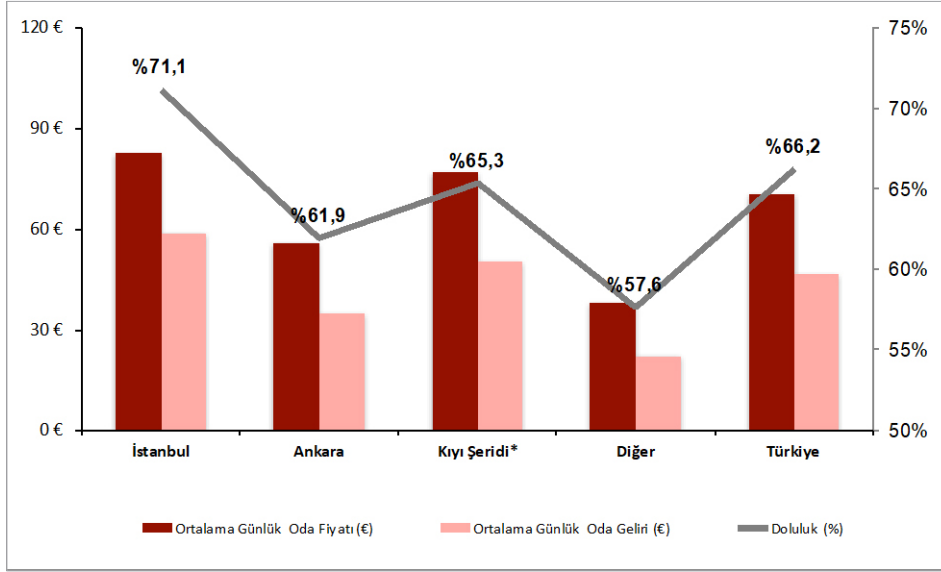
Yayınlanan son verilere göre Aralık 2017-2018 döneminde 27 Avrupa Ülkesi'ndeki konaklama tesislerinin ortalama doluluk oranı %72,4 seviyesindeyken, Türkiye'de bu oran %66,2 olarak ölçülmüştür. Aynı dönemde Avrupa ortalama oda fiyatı 114,4 Euro ve Türkiye ortalaması 70,4 Euro olarak hesaplanmıştır.



Aynı veriler çerçevesinde, 2017 yılına göre 2018 yılında Türkiye'deki otellerin doluluk oranlarında %9,6 büyüme tespit edilmiştir. %12,7 artışla İstanbul, Türkiye'de öne çıkan il olurken, Avrupa'da da aynı dönemdeki en hızlı büyümeyi göstermiştir. Kıyı Şeridi'ndeki otellerin doluluklarındaki büyüme ise %10,5 ile Türkiye ortalamasının üzerindedir.

2018 yılında Türkiye otellerdeki oda fiyatında bir önceki seneye göre %6,6 artış yaşanmıştır. Türkiye'deki ortalama oda geliri 46,7 Euro iken tespit edilen artış %16,9 seviyesindedir. İstanbul otellerindeki oda fiyatı (%10,4) ve gelirlerindeki (%24,4) artış Türkiye ortalamasından daha yüksektir. Buna karşılık Ankara otellerindeki fiyat ve gelirlerin 2017 yılına göre düştüğü belirlenmiştir.

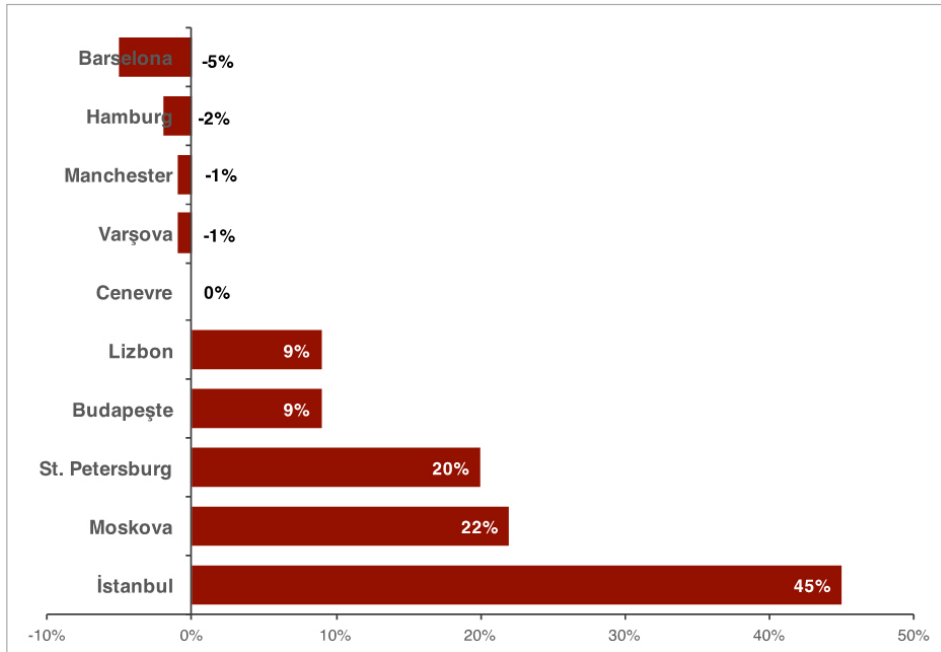
Otellerde Doluluk ve Ortalama Oda Fiyatları (ğ)



Kaynak: STR Global- TUR0B

Yatırımcıların otel sektörü açısından üzerinde durdukları bir diğer kriter ise "otel fiyat endeksi"dir. Dünya'nın önemli otel danışmanlık şirketlerinden HVS'nin yaptığı çalışmaya göre önemli Avrupa şehirlerinde bulunan otel fiyatlarındaki değişimler karşılaştırılmıştır. Buldukları ülkenin yerel para birimine göre 2018 yılında, bir önceki yıla göre en yüksek değişim %45 ile İstanbul'da gerçekleşmiştir. St. Petersburg, Moskova gibi Rusya Federasyonu şehirlerindeki otel fiyat değişiminin %20 ve üzerinde olduğu görülmüştür. Buna karşılık İspanya'nın gözde turistik şehirlerinden Barcelona'daki değişimin negatif yönlü olduğu ve otel fiyatlarında %5 daralma olduğu kaydedilmiştir.

Yerel Para Birimine göre Otel Fiyatlarındaki Değişim



Kaynak: VHS

2018 yılı sonu itibarıyla ticari gayrimenkul piyasasında yabancı yatırımcı ilgisinin önümüzdeki dönemde tek cazip sektör olarak "otel sektörü" nün olacağı düşünülmektedir.

İSTANBUL

değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma



20

GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU
AVM PİYASASI

2019

19

GAYRİMENKUL
PİYASASI
RAPORU



Genel Bakış

Türkiye'deki toplam Alışveriş Merkezi (AVM) stoku, çoğunluğu İstanbul'da olmak üzere farklı illerde ve büyüklüklerde açılan 15 adet AVM ile 2018 yılı sonunda 12,6 milyon m²'e yükselmiştir. 2018 yılı sonuna kadar açılan AVM'ler için yapılan toplam yatırımın 58 milyar ABD Doları seviyesinde olduğu belirlenmiştir. Türkiye'deki AVM yatırımlarının üçte biri, yabancı yatırımcılar tarafından finanse edilmiştir.

2018 yılının ikinci yarısında dövizin hızla yükselişine bağlı olarak yurtiçi talebi açısından daralma yaşanmıştır. Bu dönemin aşılmasında; Ekim 2018'de yurt çapında başlatılan ve enflasyonla mücadeleyi amaçlayan kampanya ile kasım ayındaki 'indirim günleri' etkili olmuş, toplam cironun arttığı görülmüştür. Sonuç olarak, 2018 yılında AVM'lerde gerçekleşen satışlardan elde edilen ciro 130 milyar TL seviyesindedir. Her ne kadar toplam cirodaki artış oranı, enflasyon rakamlarının üzerine çıksa da, piyasadaki düşük kar marjları sebebiyle yaşanan kaygı devam etmektedir.

Son yıllarda yaşanan ekonomik dalgalanmalar, yüksek maliyet, düşük karlılık gibi sebeplerle yatırımların geri dönüş süreleri artmaya başlamıştır. Öte yandan AVM ile perakende firmaları arasında yapılan kira anlaşmalarındaki düzenlemeler; 2018'deki hızlı döviz artışı ve yürürlüğe giren "Türk Parası Kıymeti Koruma Hakkında 32 Sayılı Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" (Kararname) ile başka bir boyut kazanmıştır. Kararname dolayısıyla Eylül 2018 itibariyle dövizle kira ödemelerine getirilen düzenleme sonucunda, piyasa adaptasyon sürecine girmiştir. Ayrıca yükselen satışlar karşısında, ciro bazlı kira ödeyen mağazalarda kira rakamlarının yükselmesine bağlı olarak sözleşmelerde değişikliğe gidildiği öğrenilmiştir.

Ödemelerini dövizle yapan ancak geliri Türk Lirası üzerinden olan yatırımcıların değişen koşullar yüzünden piyasadan çıkmaya başladıkları gözlenmiştir. Ayrıca kredi ödemelerindeki güçlükler ve işletme maliyetleri konularında sıkıntı yaşayan AVM'lerin satılması gündeme gelmiştir.

Son 10 yılda artan AVM sayısı, e-ticaret sektörünün yaygınlaşması gibi faktörler yüzünden perakende sektöründeki rekabet hızla tırmanmıştır. Rekabetin artışı başta olmak üzere farklı sebeplerle yeni yatırımlara karar verilme ve hayata geçirilme süreci, önceki yıllardaki ivmesini kaybetmiştir. Planlanan birçok yatırım kararı rafa kalkarken; bazı projelerde de açılışların ertelenmesi söz konusu olmaktadır.

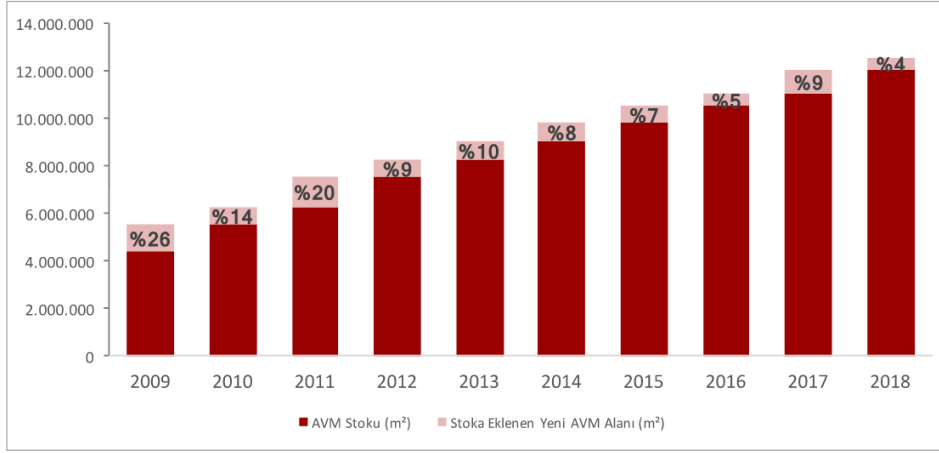
Mevcut rekabet koşullarında açık olan AVM'ler ise artık sadece alışveriş alanlarından sıyrılmakta, giderek 'deneyim kazandırma'ya yönelik merkezler haline gelmektedir. AVM'ler artık sadece kira gelirinden değil, giderek alışveriş turizmi, festival gibi farklı deneyimler sunan ve bundan gelir elde eden yatırımlar haline dönüşmeye başlamıştır. Konsept AVM'ler son yıllarda önem kazanmakta olup, 2018 yılı açılışlarında ev-mobilya gibi özelleşen AVM'ler dikkat çekmiştir.



AVM Arzı

2009 yılında 5,5 milyon m² olan Türkiye'deki AVM'lerin toplam kiralanabilir alanının (TKA) 2018 yılı sonunda 12,6 milyon m²'ye yükseldiği tespit edilmiştir. Açılan 15 AVM ile TKA'nın 2018 yılında 507 bin m² büyüdüğü hesaplanmıştır. 2017 yılında 1 milyon 34 bin m² olan TKA artışının, 2018 yılında yarıya düşmesi göze çarpmıştır. Bir önceki yılda %9 olan yıllık TKA artış oranı, 2018 yılında %4 düzeyinde kalmıştır.

Yıllara Göre Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) Artışı (m²)



Kaynak: İGD

Türkiye’de en yüksek kiralanabilir AVM alanına sahip il İstanbul’dur. 125 adet AVM ile İstanbul, toplam AVM stokunun %39’unu barındırmaktadır. AVM kiralanabilir alan stoku açısından, İstanbul’u sırasıyla Ankara (1,6 milyon m²), İzmir (673 bin m²), Bursa (510 bin m²) ve Antalya (473 bin m²) takip etmektedir. 2018 yılında açılan en büyük ölçekli AVM’nin kiralanabilir alanı 70 bin m²’dir. Bununla birlikte, kiralanabilir alanı 60 bin m² üzerindeki AVM açılışlarının 2018 yılında açılan toplam AVM stokuna oranı %38 seviyesindedir. 2017 yılında aynı oranın %64 olduğu göz önüne alındığında, 2018 yılında açılan AVM’lerin, 2017 yılında açılanlara göre daha küçük kiralanabilir alana sahip olduklarından söz etmek mümkündür. 2018 yılında gerçekleşen açılışların %60 gibi ağırlıklı bir oranda İstanbul’da olduğu gözlenmiştir. Ayrıca; Adıyaman, Ağrı ve Bingöl illerindeki ilk AVM’ler 2018 yılında açılmıştır. Böylece AVM bulunmayan Türkiye’deki il sayısı 2018 sonunda 17 olmaktadır.

2018 Yılında Açılan AVM’ler

AVM	Şehir	TKA - M ²
İstMarina	İstanbul	70.000
Westpark Outlet ve Yaşam Merkezi	İzmir	65.000
Anatolium Marmara	İstanbul	60.000
Piazza Maltepe	İstanbul	56.000
Home City AVM	İstanbul	50.000
10 Burda Balıkesir	Balıkesir	42.000
Skyland AVM- HOM Design Center	İstanbul	40.000
Adıyaman Park	Adıyaman	30.000
Kartaltepe Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Ankara	25.000
39 Burda Lüleburgaz	Kırklareli	20.000
Avlu 34	İstanbul	17.400
Zeruj Port	İstanbul	10.000
Doğubeyazıt AVM	Ağrı	10.000
Kalium AVM	Bingöl	7.500
Özdilek Mudanya	Bursa	5.000

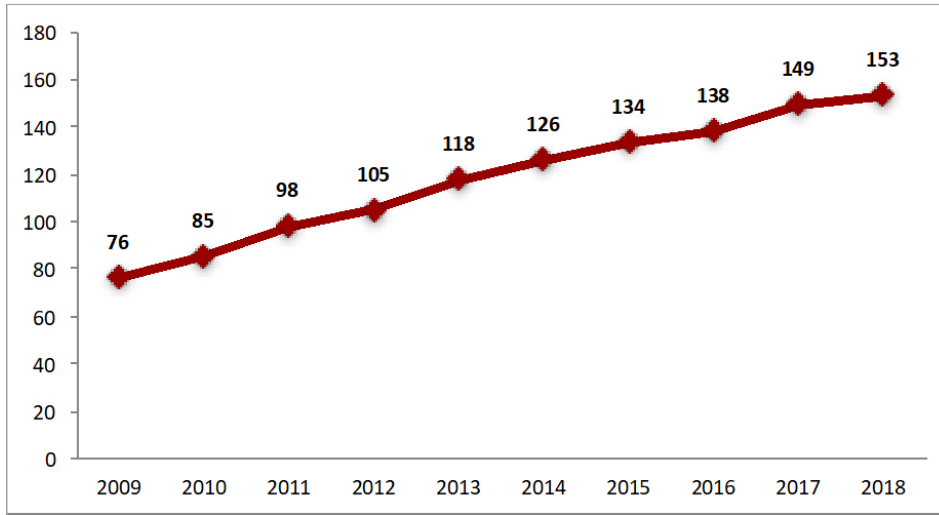
Kaynak: İGD

AVM Yoğunluğu

Yeni yatırım kararı alınması sırasında, o ilde hizmete açılan AVM sayısı ile toplam AVM stokuna ek olarak AVM yoğunluğunun da ölçülmesi gereklidir. Kısaca ildeki '1.000 kişilik nüfus başına düşen kiralanabilir AVM alanı' olarak tanımlanan AVM yoğunluğu, nüfus ve AVM stokuna bağlı olarak yıl bazında değişim göstermektedir. 2009 yılında 76 m² olan Türkiye genelindeki AVM yoğunluğu, hızla açılan AVM'ler ile son 10 yılda ikiye katlanmıştır. 2018 yılı sonunda söz konusu yoğunluk 153 m² olarak kaydedilmiştir.

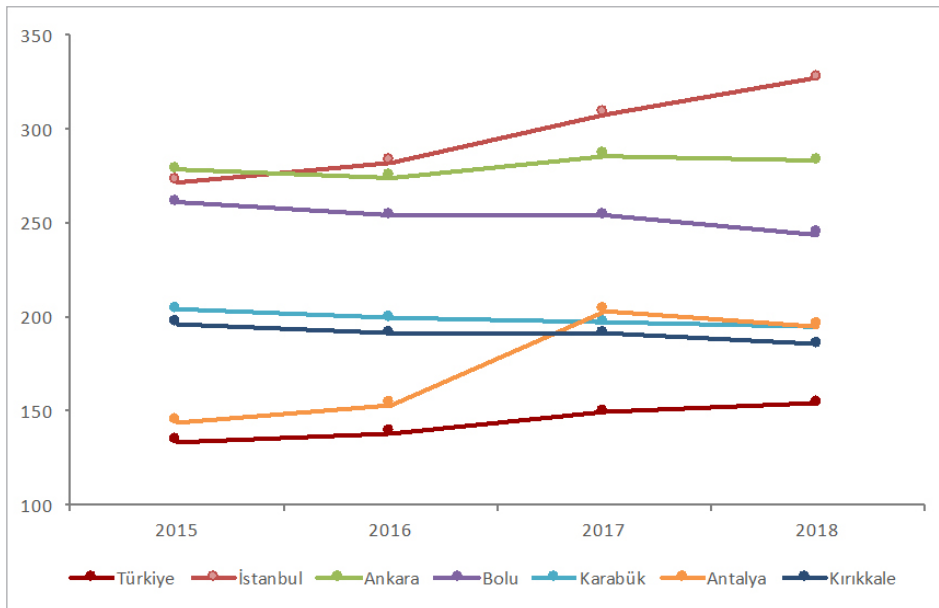
En büyük AVM stokuna sahip olan İstanbul, 2018 yılındaki 7 adet AVM açılışıyla AVM yoğunluğu en yüksek il olma özelliğini korumuştur. İstanbul'daki AVM yoğunluğu, bir önceki yıla göre %6 artışla, 2018 yılı sonunda 327 m² olarak hesaplanmıştır. 1.000 kişilik nüfus başına düşen AVM alanı sıralamasında 283 m² ile Ankara ikinci sırada yer alırken; 244 m² ile Bolu üçüncü sıradadır. 2018 yılında açılan West Park Outlet ve Yaşam Merkezi ile AVM stoku artan İzmir'deki AVM yoğunluğunun 156 m² ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkması dikkat çekici olmuştur.

Kişi Başına Ortalama Kiralanabilir AVM Alanı Artışı



Kaynak: İGD

İllere Göre AVM Yoğunluğu (Türkiye Ortalaması ve İlk 5 İl)



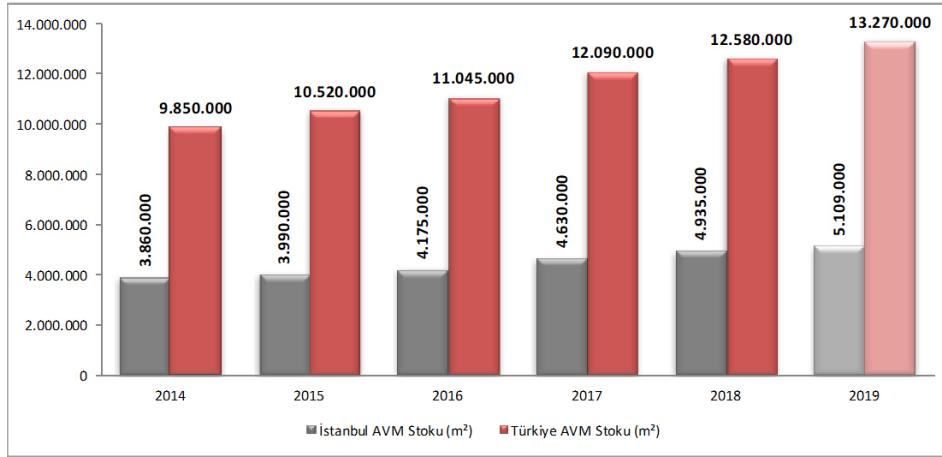
Kaynak: İGD

Gelecek Stok

Piyasada lansmanı yapılan ve gayrimenkul geliştiricileri tarafından detayları açıklanan projelere göre, 2019 yılında Türkiye’de açılması planlanan AVM sayısının 19 olduğu belirlenmiştir. Söz konusu AVM’lerin planlanan zamanda açılmasıyla 2019’daki TKA artışı 690 bin m² olacaktır. Bu artışla birlikte, 2019 sonunda Türkiye’deki AVM stokunun 13,3 milyon m²’ye yükselmesi öngörülmektedir.

Türkiye’deki en yüksek AVM stokuna sahip ili olan İstanbul’da 7 adet AVM açılışıyla 2018 yılı sonunda toplam arzın 4,9 milyon m² olduğu hesaplanmıştır. Planlanan açılışların gerçekleşmesiyle 2019 yılında AVM stokun 5,1 milyon m²’ye yükselmesi beklenmektedir.

Gelecek AVM Stoku



Kaynak: İGD

Yatırımcılar tarafından piyasayla paylaşılan verilere göre, 2019 yılında açılması planlanan AVM’lerdeki büyüklüklerin 13 ile 86 bin m² arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Rize ve Burdur illerindeki beklenen AVM açılışlarının gerçekleşmesiyle, 2019 sonunda Türkiye’de AVM bulunmayan il sayısının 15’e düşeceği öngörülmektedir.

2019 Yılında Açılması Planlanan AVM’ler

AVM	Şehir	TKA - M ²
İzmir İstinye Park	İzmir	86.000
Metropol İstanbul	İstanbul	75.000
Rönesans Karşıyaka	İzmir	62.000
01 Burda Adana	Adana	60.000
Tem Point	İstanbul	52.000
Ordu Park (turkmall)	Ordu	45.000
Cadde 54- Serdivan	Sakarya	42.000
Park AVM	Van	35.000
Şimal AVM	Rize	32.000
Piyalepaşa İstanbul	İstanbul	31.000
Mardian Mall	Mardin	30.000
Emporia AVM	Ankara	25.000
Patnos Life Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Ağrı	25.000
Novada Elbistan	Elazığ (Elbistan)	18.600
Metrogarden 2	İstanbul	16.000
Ünıpark MAKÜ	Burdur	16.000
Ata Corner Lüleburgaz	Kırklareli	14.600
Manisa Prime	Manisa	14.125
D Premium Outlet	Diyarbakır	13.000

Kaynak: İGD

Geçtiğimiz yıllarda farklı sebeplerle AVM proje açılışlarının ertelendiği görülmüştür. Özellikle büyük ölçekli karma gayrimenkul projelerindeki açılış zamanlarının ötelenmesinde günümüz piyasa koşulları ve talep önemli rol oynamaktadır. Bu sebeple, 2019 yılında da geçmişe benzer şekilde, planlanan proje açılışlarında ertelenme yaşanması muhtemeldir.

AVM Talep

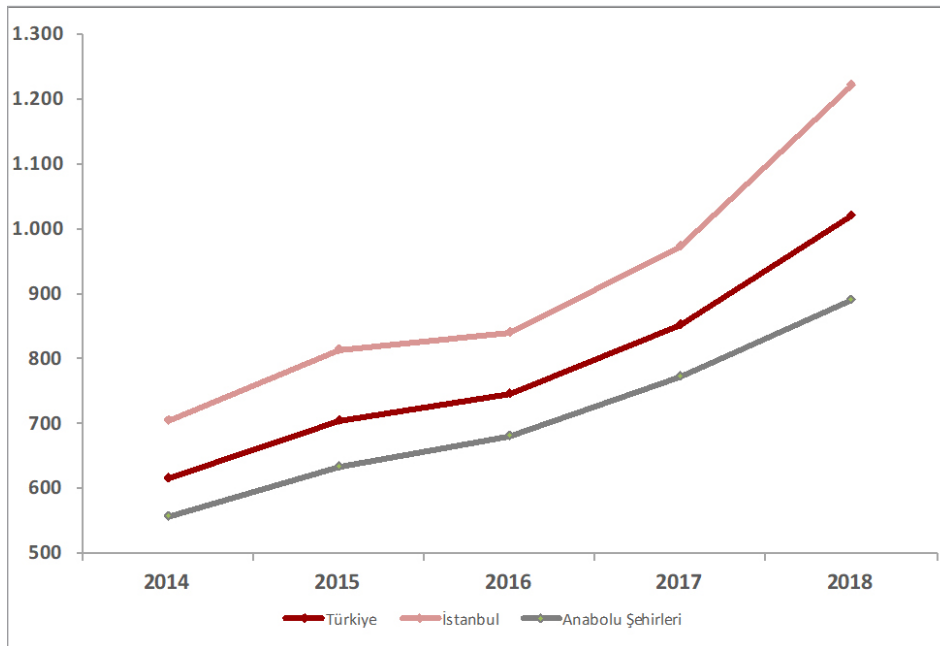
Ciro Endeksi ve Verimlilik

Türkiye'deki 2018 yılı sonu itibariyle alışveriş merkezlerinde elde edilen toplam ciro 130 milyar TL seviyesindedir. Toplam satışın farklı parametrelerle karşılaştırmak 'ciro endeksi' ölçümlendirme aracı olarak kullanılmaktadır. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma Şirketi tarafından ortaklaşa hazırlanan AVM perakende ciro endeksine göre, Türkiye genelindeki endeks Aralık 2018'de 320 puan olarak hesaplanmıştır. 2010 yıl ortalaması 100 kabul edilen endeksin 2018 yılındaki yıllık değeri ise 258 olarak kaydedilmiştir.

Kiralanabilir alan ile elde edilen ciro arasındaki ilişki ise 'metrekare verimliliği' olarak ölçümlenmektedir. Açıklanan aylık metrekare ciro analizine göre Türkiye genelindeki verimlilik, Aralık 2018'de 1.220 TL olmuştur. İstanbul'daki AVM'lerde metrekare verimliliği 1.558 TL iken Anadolu şehirlerindeki verimlilik 998 TL olarak açıklanmıştır. Bu verilere göre, İstanbul'daki metrekare verimliliği bir önceki senenin aynı dönemine göre %25 artmıştır. Anadolu şehirlerinde bulunan AVM metrekare verimliliğindeki artış ise %8 seviyesindedir.

Yıllık olarak metrekare verimliliği incelendiğinde; 2018 sonunda Türkiye genelindeki verimliliğin 2017 yılına göre %20 artışla 1.021 TL olduğu tespit edilmiştir. İstanbul'daki verimlilik 2018 yılında 1.219 TL olurken, bir önceki yıla göre artış %25,5 düzeyinde olması dikkat çekmiştir. Anadolu şehirlerinde ise 889 TL olan verimliliğin son bir senede %15,5 arttığı gözlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış reel değerlere göre 2018 yılında İstanbul'daki metrekare verimliliği %4,1 artarken, Anadolu şehirlerinde %10,6 oranında düşmüştür.

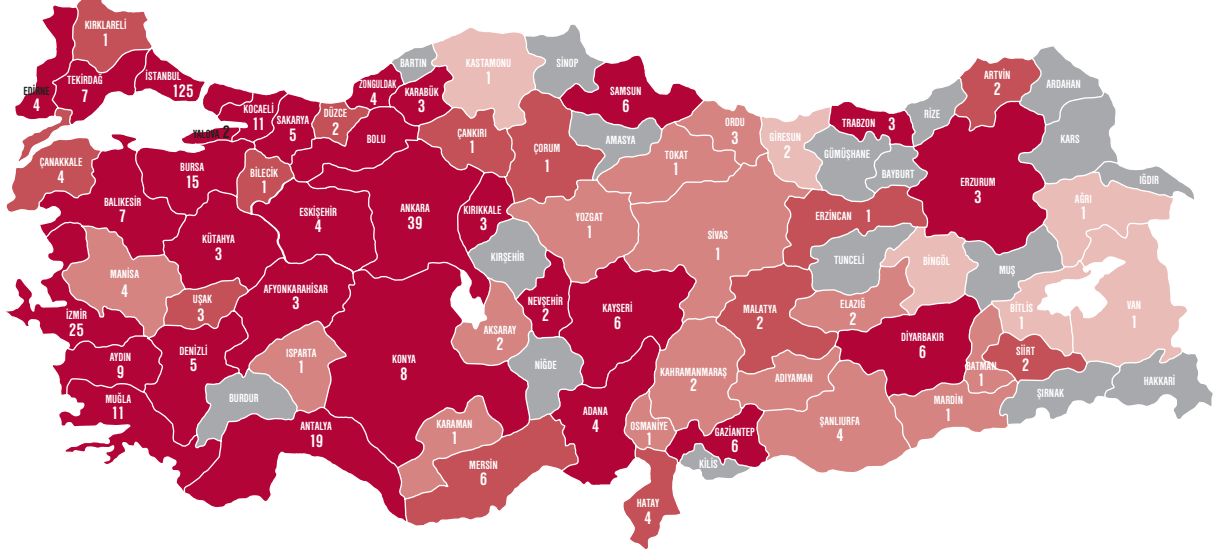
Yıllara Göre Ciro/m² Verimliliği



Kaynak: İGD

Türkiye AVM Haritası

Kaynak: IGD



İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı
Istanbul	327	125
Ankara	283	39
Bolu	244	3
Antalya	195	19
Karabük	195	3
Kırıkkale	185	3
Edirne	178	4
Nevşehir	175	2
Bursa	170	15
Muğla	162	11
Kocaeli	161	11
İzmir	156	25
Aydın	146	9
Erzurum	145	3
Eskişehir	143	4
Denizli	124	5
Sakarya	122	5
Samsun	122	6
Gaziantep	121	6
Afyon	117	3
Trabzon	116	3
Diyarbakır	114	6
Kayseri	112	6
Adana	110	4
Kütahya	108	3
Balıkesir	102	7
Zonguldak	102	4
Konya	102	8
Tekirdağ	101	7
Yalova	100	2

İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı
Çanakkale	98	4
Mersin	95	6
Çorum	93	1
Artvin	89	2
Hatay	89	4
Uşak	84	3
Malatya	81	2
Siirt	75	2
Kırklareli	75	2
Bilecik	68	1
Çankırı	67	1
Erzincan	64	1
Düzce	63	2
Isparta	59	1
Kahramanmaraş	56	2
Sivas	54	1
Aksaray	54	2
Adıyaman	48	1
Tokat	46	1
Elazığ	45	2
Şanlıurfa	45	4
Ordu	45	3
Manisa	40	4
Karaman	38	1
Yozgat	38	1
Osmaniye	37	1
Batman	33	1
Mardin	31	1

İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı
Giresun	30	2
Bitlis	29	1
Bingöl	27	1
Kastamonu	26	1
Van	24	1
Ağrı	19	1
Amasya	0	0
Ardahan	0	0
Bartın	0	0
Bayburt	0	0
Burdur	0	0
Gümüşhane	0	0
Hakkari	0	0
İğdır	0	0
Kars	0	0
Kırşehir	0	0
Kilis	0	0
Muş	0	0
Niğde	0	0
Rize	0	0
Sinop	0	0
Şırnak	0	0
Tunceli	0	0

GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU

İSTANBUL
değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma

**İstanbul Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Cumhuriyet Cad. Pak Apt. No:30/1
Elmadağ - Taksim / İstanbul
Tel: 0212.232.93.13
ekspertiz@igd.com.tr
www.igd.com.tr

TELİF HAKLARI : Tamamıyla İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İGD)'nin mülkiyetinde olan bu rapordaki bilgiler, referans verilmek kaydı ve izin alınmak sureti ve değişiklik yapılmaması kaydı ile kullanılabilir. İzin ve özel izin ile kullanılan metinler üzerinde kullanıcıların mülkiyet hakkı bulunmamaktadır. Makale veya araştırma kullanımı için lütfen info@igd.com.tr'a e-posta gönderiniz ya da 0212.232.93.13 no'lu telefon ile irtibata geçiniz.

ÖNEMLİ : İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İGD), herhangi bir kişi ya da kurumun bu rapora istinat etmesi sonucu kaynaklanabilecek kayıp, zarar ve hasarlardan sorumlu tutulamaz.