

Türkiye

Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu

2024 İkinci Yarı

Ekonomik Görünüm

Küresel Piyasalar

IMF Ekim 2024 raporuna göre küresel ekonominin 2024'te %3,2 büyüdüğünü ve 2025 için de büyüme tahminini %3,2 olarak koruduğunu açıkladı. 2024'ün küresel ekonomik yapısını, enflasyondaki iyileşme, büyüme ve istihdam sorunları, jeopolitik riskler gibi unsurlar belirledi.

ABD Merkez Bankası (Fed), 2022'de faiz artırımlarına başlayıp, 2023 Temmuz'unda %5,50'ye kadar çıkardı ve 2024 Ağustos'unda sabit tuttu. Eylül 2024'te faiz indirilmeye başlanıp, Aralık'ta %4,5'e çekildi. Avrupa Merkez Bankası (ECB) de 2022'de faiz artırmaya başladı ve 2024 Aralık'ta %3,15'e indirdi, Ocak 2025'te ise %2,75'e çekti. Hem Fed hem de ECB, enflasyonla mücadeleye devam ederken, 2025'te faiz indirimlerinin süreceğini belirtti.

Küresel jeopolitik riskler nedeniyle 2024 boyunca imalat sanayi PMI 50'nin altında kalırken, 2024 Aralık'ta 49,1'e yükseldi. Para politikası gevşemesi ve gelişmiş ekonomilerdeki sıkı para politikalarının son bulmasıyla, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışının artacağı öngörülmüyor. Ayrıca Türkiye'nin 2024'te Mali Eylem Görev Gücü'nün (FATF) gri listeden çıkarılması önemli bir gelişme oldu.

Büyüme

Türkiye ekonomisi için IMF tahminlerine göre 2024'te %3, 2025'te ise %2,7 büyüme bekleniyor. OVP'ye göre ise 2025 büyümesi %4 olarak tahmin ediliyor. 2024'te büyüme tahminleri aşağıya yönlü revize edilirken, Türkiye'nin kredi notu, Moody's, Fitch ve S&P tarafından iyileştirildi. 2025 ocak ayında açıklanan kredi notları 2024 seviyelerini korudu. 2025'in sıkı para politikası ile Türk lirasına güvenin arttığı, enflasyonun azaldığı ve yabancı sermaye girişinin yükseldiği bir yıl olacağını öngörüyoruz.

Faiz Oranı

TCMB Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, kademeli olarak artırarak Mart 2024'te %50 seviyesine yükseltti. 2024 Aralık ayına kadar sabit tutulan politika faizi bu ay itibarıyla %47,5 seviyesine düşürülürken 2025 Ocak ayında %45 oranına çekildi. 2025 yılı boyunca kademeli olarak düşüş seyrinin devam edeceği bekleniyor.

Enflasyon

2022 yılında başlayan döviz kurundaki ani yükseliş ve üretim maliyetlerinin artış sürecinden sonra 2023 yılı boyunca yüksek seyreden enflasyon 2024 yıl sonunda sıkı para politikasının etkisiyle %44,4'e düştü. 2025 yılı boyunca bu düşüş seyrinin devam etmesi beklenirken IMF tahminlerine göre 2025 yılsonu enflasyon tahmini %24 seviyesindedir.

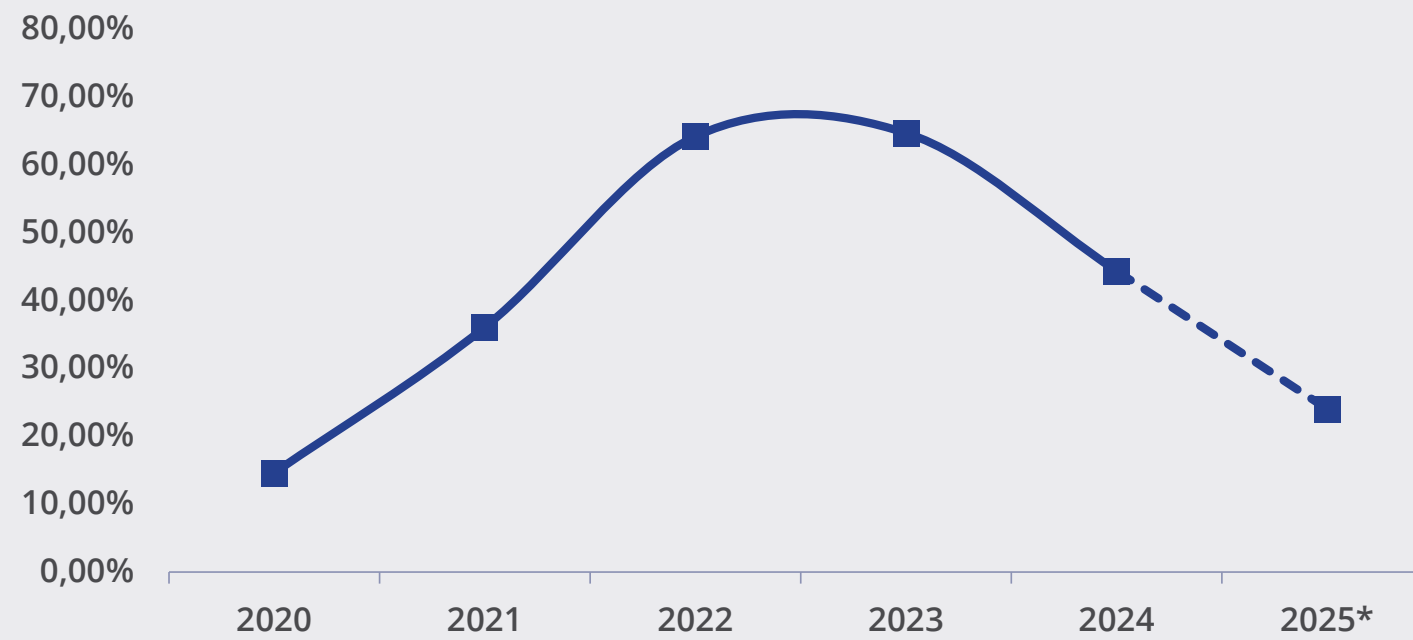
İşsizlik Oranı

2023 yıl sonu itibarıyla %9,4'a gerileyen işsizlik oranı Kasım 2024 itibarıyla %8,6 olarak gerçekleşti. IMF tahminlerine göre, 2024 yıl sonunda işsizlik oranının %9,3, 2025 yılında ise iş gücü piyasasının bir miktar bozulması ile %9,9 düzeyinde olması bekleniyor.

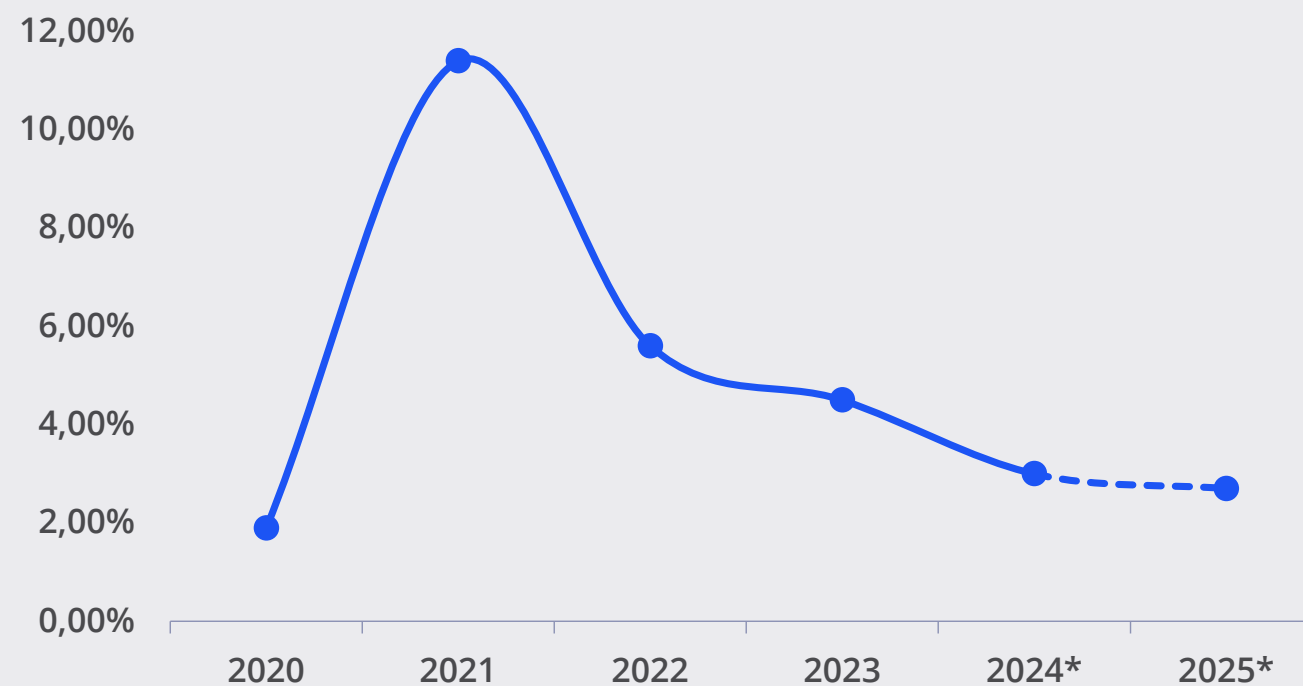
Temel Ekonomik Göstergeler

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$717 milyar	\$807 milyar	\$906 milyar	\$1,13 trilyon	\$1,34 trilyon	\$1,46 trilyon*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$8,58	\$9,54	\$10,62	\$13,24	\$15,67	\$16,88*
Büyüme	%1,9	%11,4	%5,6	%4,5	%3*	%2,7*
Enflasyon (Yıl Sonu)	%14,6	%36,1	%64,3	%64,8	%44,4	%24*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$31,08	-\$6,43	-\$45,8	-\$45,01	-\$29,05	-\$30,16*
Cari Açık/GSYİH	-4,3%	-0,8%	-5,1%	-4%	-2,2%	-2,1%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	7,44	13,32	18,72	29,49	35,34	43,00*
İşsizlik Oranı	%13,1	%12,0	%10,4	%9,4	%9,3*	%9,9*

Enflasyon Oranı

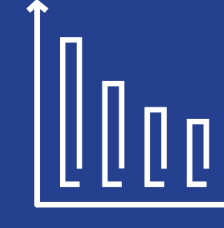


Büyüme Oranı



*Henüz resmi veri açıklanmadı, Aralık 2024 itibarıyla tahmini veriler.

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Projeksiyonları, OVP



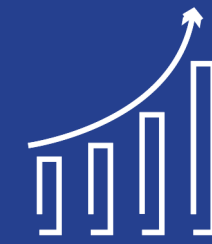
2024
Enflasyon
%44,4 ↓



2024
\$/TL - 35,34
%20 ↑



Mayıs 2023'ten Sonra
İlk Faiz İndirimi
Aralık 2024 - %47,5



2024 Büyüme Oranı
Tahmini - %3



2024 İşsizlik Oranı
Beklentisi - %9,3

İstanbul Ofis Piyasası

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılının ikinci yarısında ofis boşluk oranlarında düşüş devam ederken, piyasa canlılığını korudu. Aynı dönemde, ABD doları bir önceki döneme göre %8,07 oranında değer kazandı. Talep yavaşlamış olsa da ofis kiralari, özellikle yeni ofis arzının eksikliği ve Türk Lirası'nın devam eden yüksek enflasyonu nedeniyle artmaya devam ediyor.

Arz

İstanbul'daki ofis alanlarını Anadolu Yakası'nda 3, Avrupa Yakası'nda ise 4 olmak üzere toplam 7 alt bölgede inceliyoruz. 2024 yılı ikinci yarısı itibariyle İstanbul'daki A sınıfı spekülative kiralalanabilir ofis stoku 2.591.403m² seviyesinde bulunuyor. Mevcut arzın en yüksek olduğu bölgeler, 890.019m² ile Merkezi İş Alanı (MİA) ve 419.028m² ile Kozyatağı oldu. Ofis arzının bölgesel yoğunlaşmasının, özellikle finans ve teknoloji şirketlerinin tercih ettiği lokasyonlarda belirginleştiğini görüyoruz.

Türk Lirası'nın USD ve Euro karşısında yavaş devalüasyonu, 2023 ve 2024'teki güçlü talep döneminde ofis kiralalarının hızla artmasına neden oldu. Kiralar, 2024 yılının ikinci yarısında Türk Lirası bazında %22,26, ABD doları bazında ise %9,66 oranında artış gösterdi.

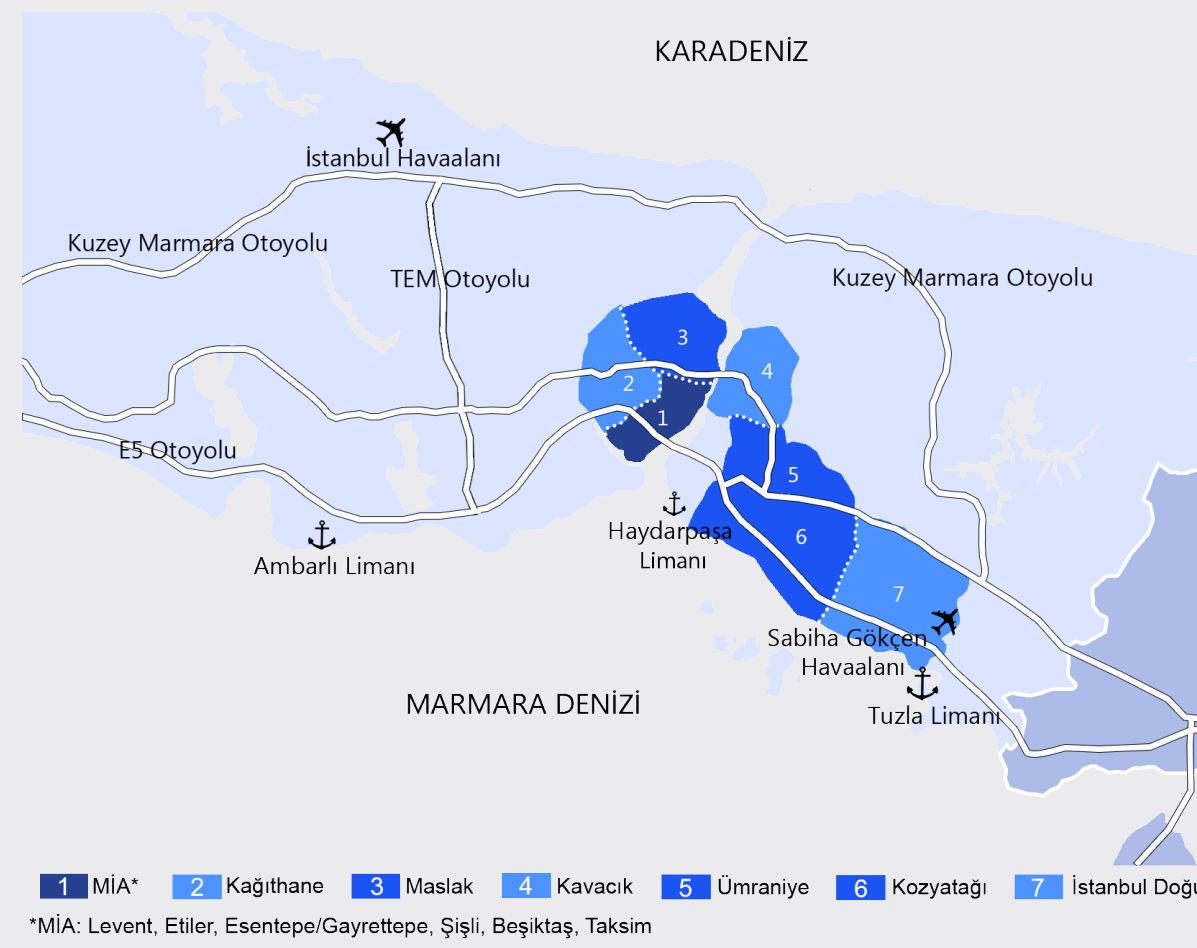
Talep

2024 yılında gerçekleşen toplam 79.653m²'lik yeni kiralama oranları %46,73'ü Maslak, %35,84'ü ise MİA bölgesinde gerçekleşti. Bu durum, Maslak'ın kurumsal şirketler için cazip bir konum olmaya devam ettiğini ve MİA'nın merkezi konum avantajını koruduğunu gösteriyor.

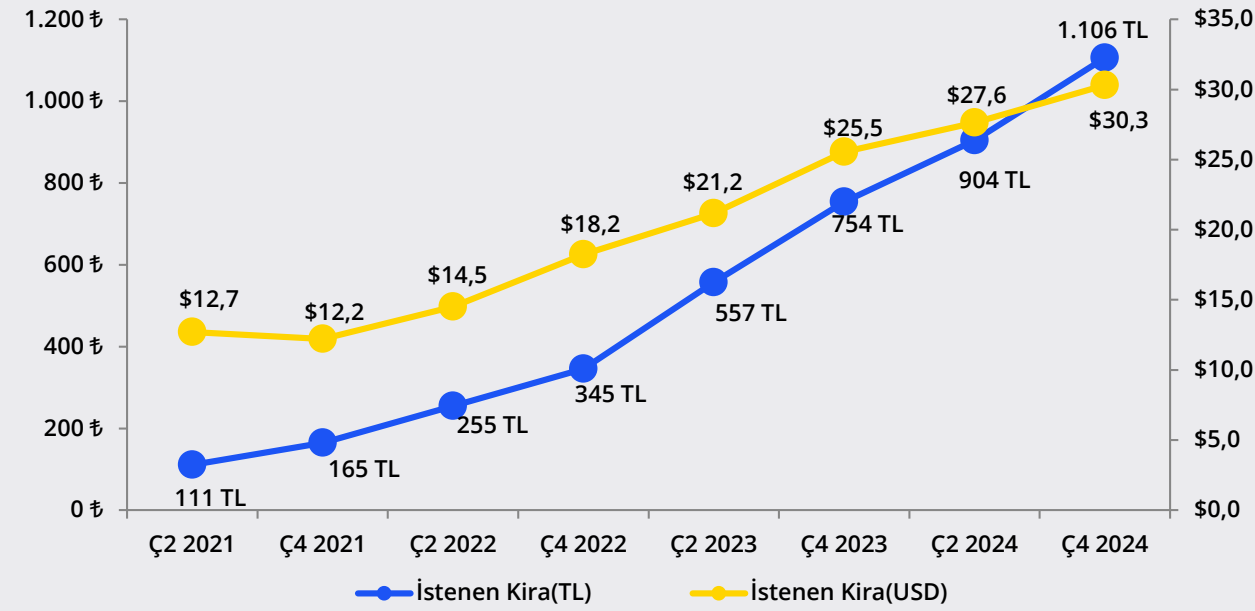
İstanbul pazarındaki A sınıfı ofis talebi, pandemi sonrası çoğu şirketin daha yeni ve küçük alanlara taşınmasının tamamlanmasıyla birlikte 2 yılın ardından artış ivmesini azalttı. Boşluk oranları, 118 baz puanı azalarak %9,18 seviyesine geriledi. Düşük boşluk oranları, İstanbul'daki ana A sınıfı ofis lokasyonlarında 1.000m² üzerinde alan isteyen şirketler için zorluğa neden olmaktadır. Kiralamaların %29'unun sözleşme yenilemeleriyle gerçekleşmesi, mevcut ofis stokunun kullanıcılar tarafından tercih edildiğini gösteriyor.

Tahmin

Önümüzdeki üç yıl içinde İstanbul A sınıfı kiralalanabilir ofis arzına toplamda 878.995m² yeni ofis alanı eklenecek. Bu alanların %80'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %15'i MİA bölgesinde ve %5'i Maslak bölgesinde yer alacak. Kozyatağı/Ataşehir'de yoğunlaşan arzın finans sektörü başta olmak üzere diğer sektörleri de bölgeye çekeceğini düşünüyoruz. Mevcut arz kısıtlılığı ve talep baskısı kira artışını desteklerken, İstanbul Finans Merkezi'nin 700.000m²'lik ofis arzı pazar ve fiyatlar üzerinde büyük bir etki yaratacaktır. Depreme dayanıklı binalara olan talebin, eski binaların dönüşümünü hızlandırarak uzun vadede dayanıklı ofis bölgelerinin oluşmasına katkı sağlayacağını öngörüyoruz. Nitelikli ofis projelerine ilgi, bu alanların değerini artırırken, kullanıcı ihtiyaçlarına uygun projeler geliştiren yatırımcıların uzun vadede kazançlı çıkacağını düşünüyoruz.



İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) / A Sınıfı



İstanbul A Sınıfı Ofis Kira ve Boşluk Oranlarındaki Değişim

Bölgeler	Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Y1 2024	Y2 2024	Değişim	Y1 2024	Y2 2024	Değişim
1 MİA	1.237	1.428	↑	%7,6	%6,4	↓
2 Kağıthane / Cendere	631	713	↑	%26,2	%25,6	↓
3 Maslak	893	1.334	↑	%9,0	%8,8	↓
4 Kavacık	415	717	↑	%2,2	%3,7	↑
5 Ümraniye	509	611	↑	%11,5	%5,9	↓
6 Kozyatağı / Ataşehir	884	1.115	↑	%4,3	%4,6	↑
7 İstanbul Doğu	760	862	↑	%6,8	%5,8	↓
Asya	711	883	↑	%6,9	%5,1	↓
Avrupa	1.018	1.236	↑	%12,4	%11,5	↓
İstanbul Toplam	904	1.106	↑	%10,4	%9,2	↓



Ortalama Kira İstanbul
\$30/m²/Ay



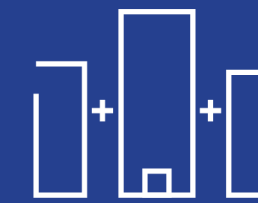
Prime Kira MİA
\$50/m²/Ay



Kira Artış Y1 - Y2
USD %22
TL %10



Mevcut Stok
2.591.403m²
Asya - %37
Avrupa - %63



Planlanan Ofis
MİA - %15
Kozyatağı/Ataşehir - %80
Maslak - %5

İstanbul ve Çevresi Endüstriyel Piyasası



Üretim faaliyetlerinde son birkaç yılda kendini gösteren canlılık, 2024 yılının ikinci yarısında da benzer bir eğilim gösterdi. Talepteki olumlu gidişat lojistik tedarikçilerin ve üreticilerin Ortadoğu ve Afrika'daki geniş pazarlara ulaşmak için Türkiye'nin konumsal avantajını kullanması ve bu şekilde Türkiye'nin dinamik nüfusundan, düşük ücretli iş gücü ve kamu hizmetleri maliyetlerinden faydalanılmasından kaynaklanmaktadır. Talep en çok, İstanbul'daki lojistik alanlarda ve Batı Anadolu'daki üretim alanlarında hissedilmektedir. Ancak, küresel ekonomideki duraklama, finansman zorlukları ve ülkemizde inşaat maliyetlerindeki artış endüstriyel piyasaya olan talebi yavaşlatmaktadır.

Arz

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında toplam stokun yaklaşık %58'ini oluşturan kiralabilir alanın büyüklüğü 5.714.051m² olarak belirlenmiştir. Toplam stokun %33'ü Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor.

Enflasyondaki değişim ve piyasa koşullarının etkisiyle ortalama kiralar özellikle ABD Doları bazında bütün bölgelerde artış gösterdi. İncelenen bölgeler içinde en yüksek tesis kiraları Tuzla bölgesinde izlenirken, onu Dudullu bölgesi takip etti. En düşük tesis kiralarında ise birbirine oldukça benzer tesis kira fiyatları ile Çorlu Bölgesi ve Silivri Bölgesi öne çıktı.

Talep

İstanbul ve yakın çevresi kiralabilir endüstriyel alan stokunda genel boşluk oranı 2024 yılının ikinci yarısında %3,94 olarak kaydedildi. Bu dönemde Tuzla bölgesinde boşluk oranı artarken, Esenyurt-Kıraç ve Çerkezköy bölgelerinde boşluk oranlarında düşüş gerçekleşti. Diğer bölgelerde ise önemli ölçekte bir gelişme yaşanmadı.

Endüstriyel bölgeler içerisinde satılık sanayi imarlı arsalar için istenen fiyatlar incelendiğinde, en yüksek fiyatların İstanbul Dudullu'da olduğu tespit edilmiştir. Dudullu'da sanayi imarlı arsalar için istenen satış fiyatları ortalama 1.350 USD/m² (47.830 TL/m²) seviyesindedir. Kocaeli'de ise Gebze ilçesi çok yüksek oranda talep görmektedir. Bu sebeple Gebze'de istenen ortalama arsa satış fiyatları 800 USD/m² (28.344 TL/m²) ile bölgenin en yükseğidir.

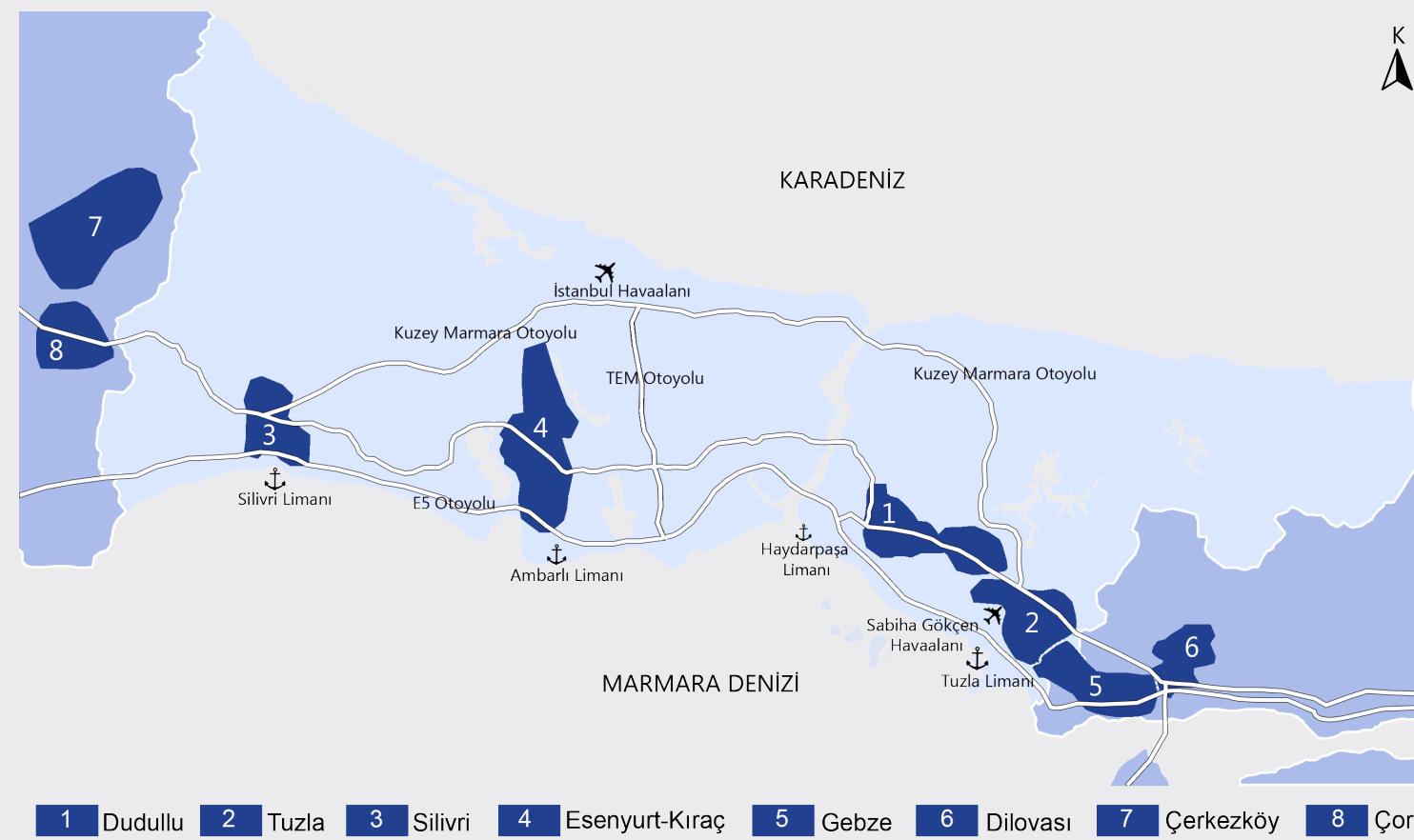
Endüstriyel piyasada nitelikli depolama alanları için stok oldukça sınırlı ve talep yüksek ve boşluk oranları düşüktür. Piyasadaki genel ihtiyaç 10.000m² altında veya 25.000m² üzerindeki lojistik ya da üretim tesislerine yöneliktir. Yeni geliştirilen depolama alanları genel olarak piyasaya sunulmadan önce inşaat aşamasındayken kiralanmaktadır.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları, artan kira fiyatlarının da etkisiyle %8,25 seviyesinde seyretmeye devam ediyor. Getiri oranlarının kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz.

Tahmin

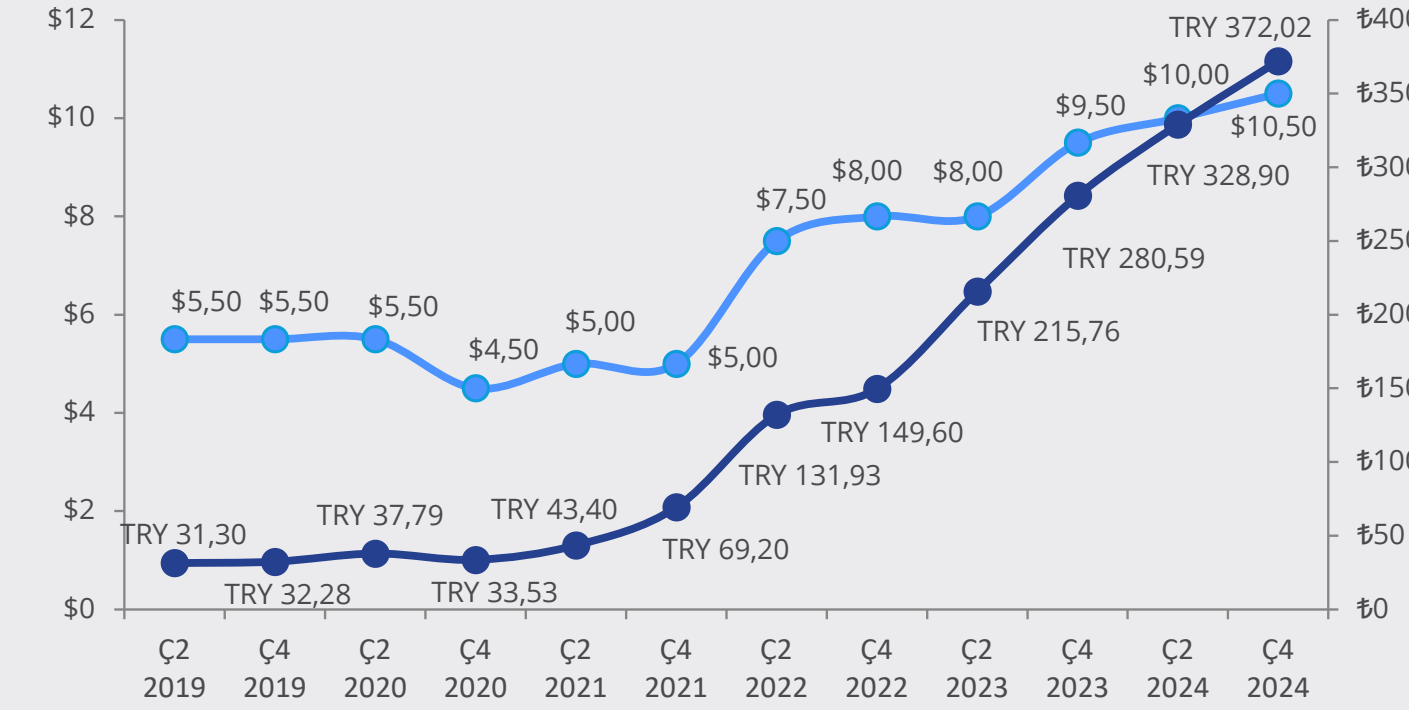
Önümüzdeki 12 aylık dönemde enflasyon oranının düşmesi ve Türk Lirası'nın değer kazanması ile ABD Doları bazında fiyatların düşmesini ve yavaşlayan talep canlılığının yeniden hareketleneceğini öngörüyoruz.

Bölgeler	Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)			
	Ç2 2024	Ç4 2024	Değişim	Ç2 2024	Ç4 2024	Değişim	
İstanbul Asya	1 Dudullu	296	348	↑	0,0%	0,0%	↔
	2 Tuzla	304	357	↑	7,2%	8,1%	↑
İstanbul Avrupa	3 Silivri	178	205	↑	3,0%	3,0%	↔
	4 Esenyurt-Kıraç	299	343	↑	5,3%	4,8%	↓
Kocaeli	5 Gebze	305	337	↑	1,4%	1,4%	↔
	6 Dilovası	244	289	↑	8,5%	8,5%	↔
Tekirdağ	7 Çerkezköy	214	248	↑	2,6%	2,5%	↓
	8 Çorlu	151	204	↑	3,0%	3,0%	↔

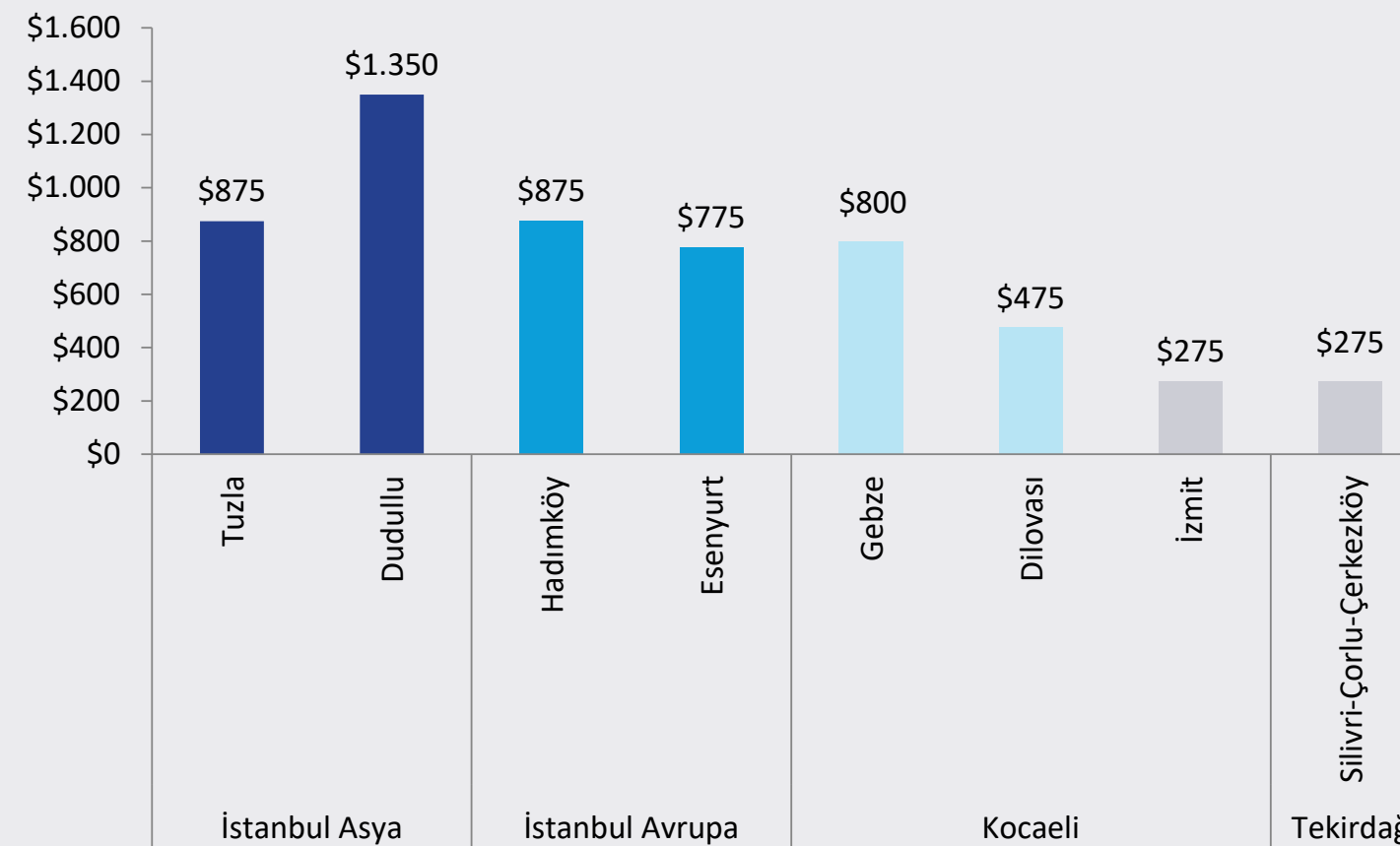


1 Dudullu 2 Tuzla 3 Silivri 4 Esenyurt-Kıraç 5 Gebze 6 Dilovası 7 Çerkezköy 8 Çorlu

Endüstriyel ve Lojistik Birincil Kira Rakamları



Ortalama Arsa Satış Fiyatları (\$/m²)



2024 - İkinci Yarı
Getiri Oranı
%8,25



2024 - İkinci Yarı
Kira Artış
USD %5 - TL %13



Boşluk Oranı
%3,94 ↓



Ortalama Kira
Tuzla \$10,07
Çorlu \$5,75



Ortalama Arsa
Satış Fiyatı
\$1.350/m²

Perakende Piyasası

2024 yılı itibariyle perakende ciro endeksinin ocak ayında 2.502'ye, Kasım ayında ise 3.895'e ulaşması sektörün güçlü bir büyüme trendi içinde olduğunu göstermektedir. 2024 yılı ziyaretçi sayısı endeksi, 2023'ün güçlü toparlanmasından sonra daha dengeli bir büyüme göstermiştir. 2024 yılında alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaretçi sayılarındaki büyüme ivmesi biraz yavaşlamış olsa da artış eğilimi devam etti.

Arz

2024'ün ikinci yarısı itibariyle Türkiye genelinde 442 alışveriş merkezi bulunmakta olup toplam kiralanabilir alan 13.920.694m²'ye ulaşmıştır. İnşaat süreci devam etmekte olan 34 yeni alışveriş merkezinin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam kiralanabilir alanın yaklaşık 15 milyon m² olması bekleniyor. Güncel olarak, 14 ilde aktif alışveriş merkezi bulunuyor.

2024 yılı itibariyle Türkiye geneli için 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, ortalama 163m² olarak gerçekleşti. İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının yaklaşık %47'sini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8 civarında seyretmeye devam ediyor.

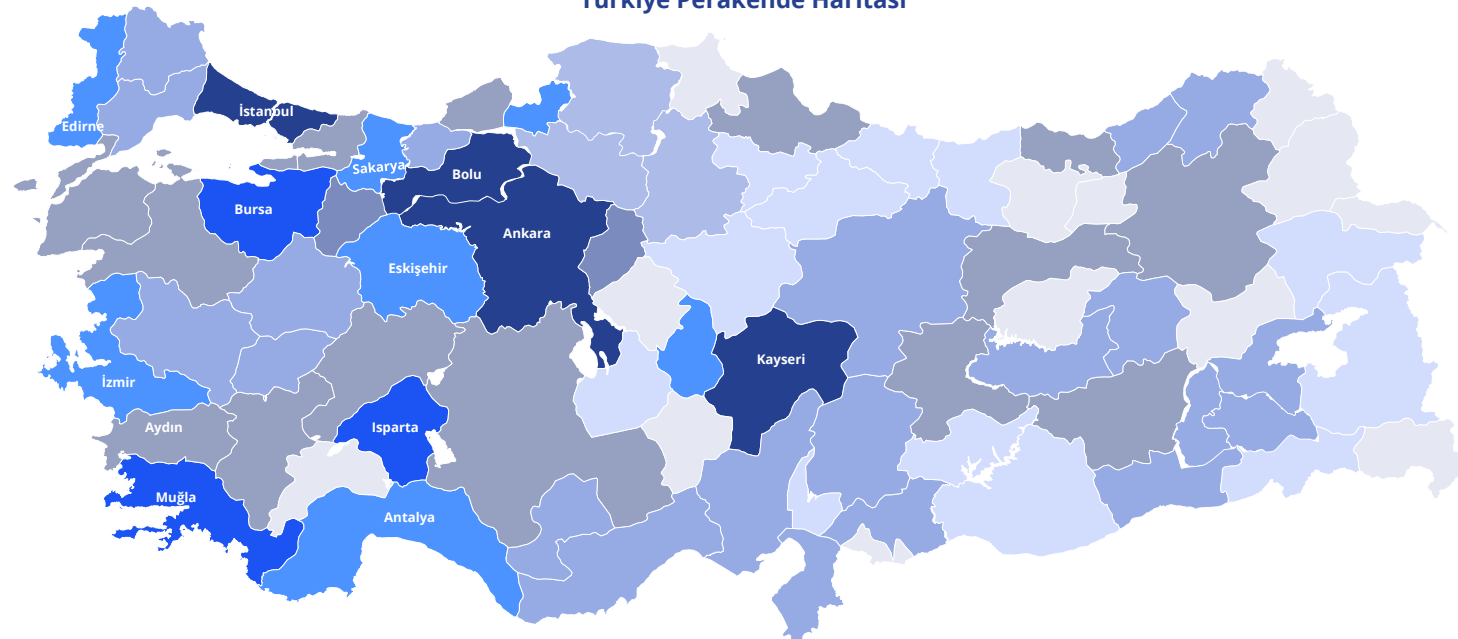
Talep

Alışveriş Merkezi Ziyaretçi Sayısı Endeksi, 2024 yılının kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1 oranında yükselip pandemi öncesi seviyesine oldukça yaklaştı ve 97 oldu. Bu durum, tüketicilerin fiziksel alışverişe olan ilgisinin devam ettiğini göstermektedir.

Tahmin

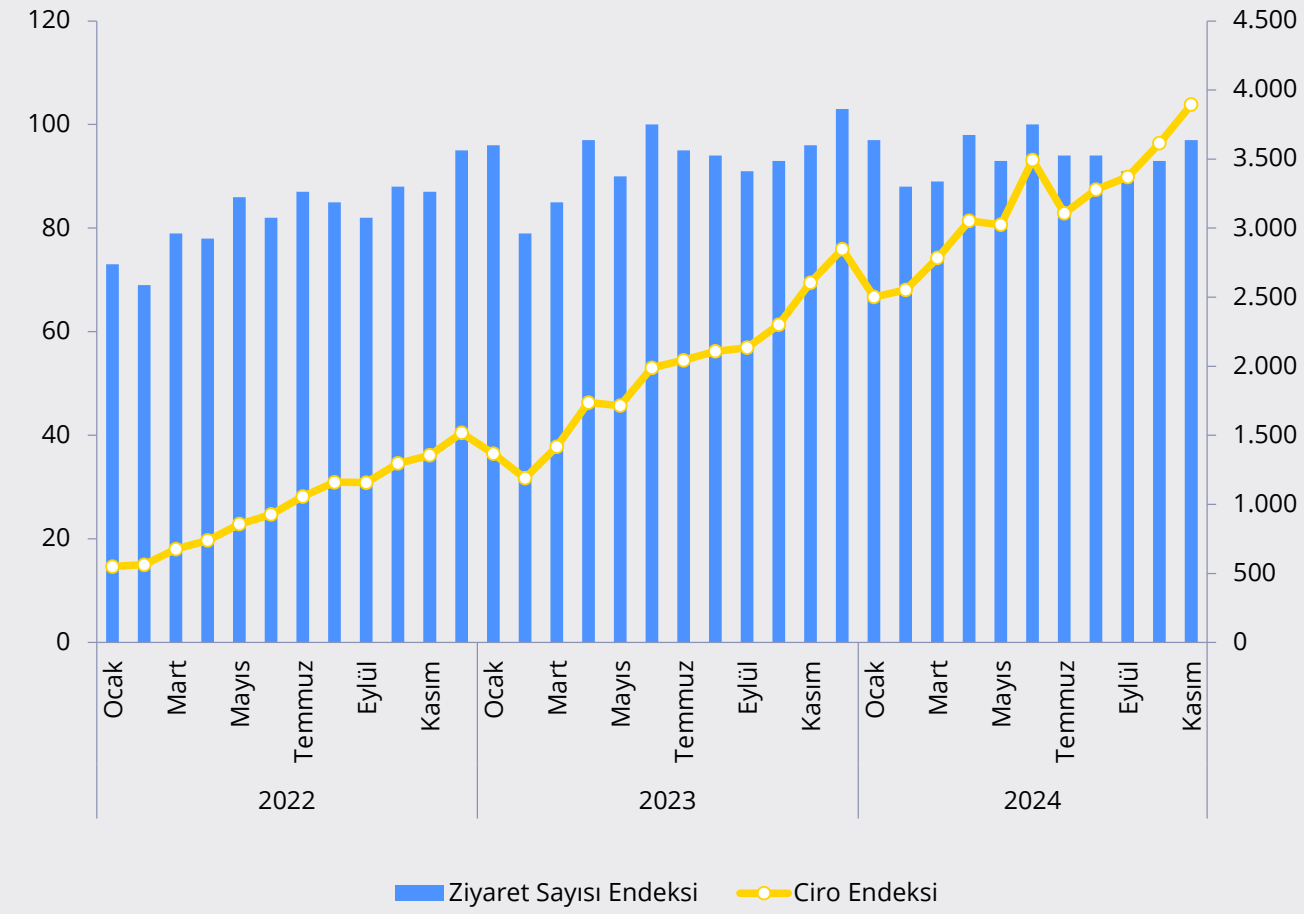
Türkiye'nin dinamik demografik yapısı, perakende sektörünü hızla büyüyen bir pazara dönüştürdüğünü görüyoruz. Ülkenin stratejik coğrafi konumu, uluslararası markaların dikkatini çekerken, yerel üreticilerin de global pazarlara açılmasını kolaylaştırmaktadır. Bu durumun, yalnızca iç piyasanın değil, bölgesel ticaretin de güçlenmesine katkı sağladığını düşünüyoruz. Kısa vadede sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı geleneksel perakende ticaret payının toparlanmaya devam edeceğini düşünüyoruz. Kişiselleştirilmiş hizmetlerin dijital araçlarla desteklenmesiyle birlikte tüketicilerin marka bağlılığını artıracaklarını ve bu durumun hem müşteri memnuniyetini artıracaklarını hem de sektörün sürdürülebilir büyümesine katkı sağlayacağını düşünüyoruz. Ancak, son yıllarda hız kazanan dijitalleşmenin, alışveriş alışkanlıklarını önemli ölçüde değiştirdiğini görüyoruz. Geleneksel yöntemler dijital kanallarla desteklenirken, e-ticaretin sektördeki payını arttırmaya devam etmesiyle alışveriş merkezlerindeki ciro ve ziyaret sayısı üzerinde baskı devam edecektir. Konumu, tasarımı, konsepti ve mağaza çeşitliliğiyle öne çıkan alışveriş merkezlerinin bu olumsuz durumdan daha az etkilenebileceğine inanıyoruz. Gelecek dönemde, alışveriş merkezlerinin yalnızca alışveriş yapılacak yerler olmanın ötesine geçerek; etkinlikler, sosyal ve interaktif alanlar ile eğlence alternatifleri sunarak ilgiyi canlı tutabileceğini düşünüyoruz.

Türkiye Perakende Haritası



1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan	0	0-50	51-100	101-150	151-200	201-250	251+
---	---	------	--------	---------	---------	---------	------

Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı ve Ciro Endeksi

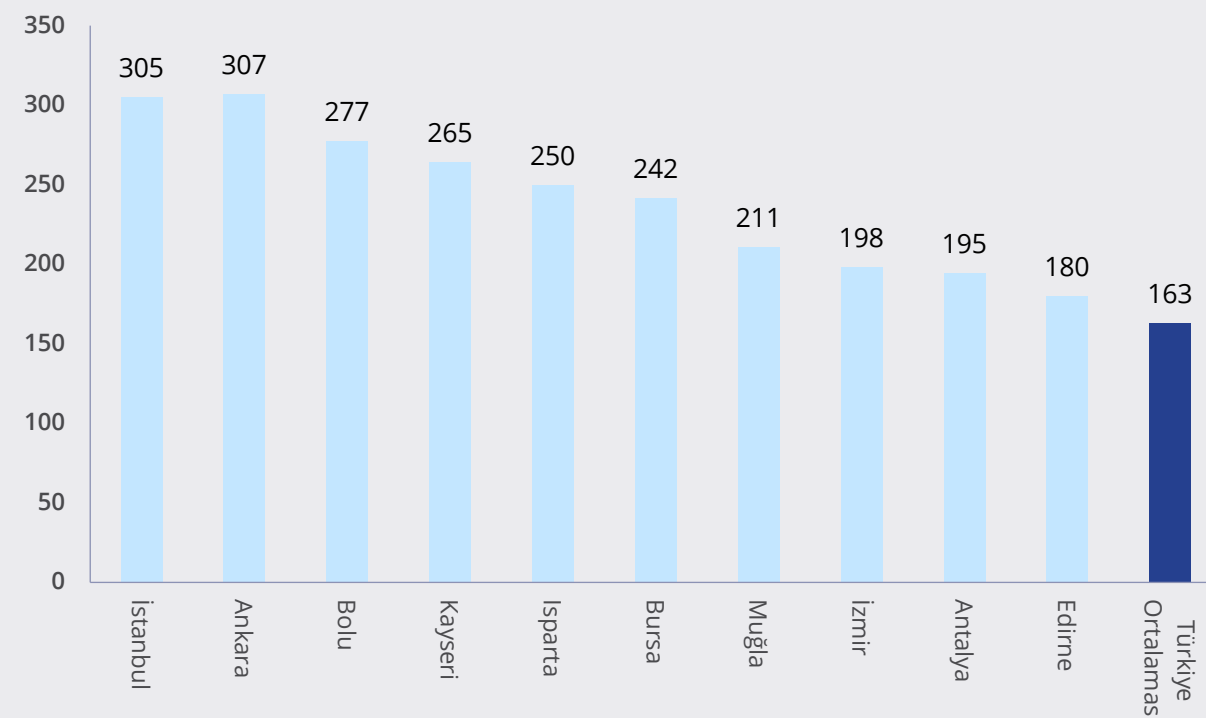


(*)Fiyatlardaki değişim Türk Lirası cinsinden değişimi yansıtmaktadır.
Kaynak: AYD ve Akademetre Research

Perakende Getiri Oranları



1.000 Kişiye Düşen Alışveriş Merkezi Alanı (m²/1.000 kişi)*



*Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan sıralamasında ilk 10'a giren iller Perakende piyasası analizlerine Türkiye genelinde en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dahil edilmiştir.

Kaynak: Colliers Türkiye



443
Alışveriş Merkezi



Toplam Kiralanabilir Alan
13.958.194m²



İstanbul'da
Getiri Oranı
%8



Kiralanabilir Alan
163m²/1000 kişi
(Türkiye Ortalaması)



Ziyaretçi Sayısı
Endeksi
97



Konut Piyasası

2024 yılında konut satışlarında özellikle yılın ikinci yarısında belirgin bir artış trendi görülmektedir. Para politikalarındaki sıkı duruşun yılın ilk yarısında konut satışlarında düşüşe neden olduğu ancak yılın ikinci yarısından itibaren satışların toparlanarak 2023'e göre daha güçlü bir performans sergilediği görülmektedir.

2017-2020 arasında konut fiyat artışı, enflasyon ve alternatif yatırım araçlarının getirilerinin altında kalırken, 2023'te bu oranları aşmıştır. Ancak 2024'te konut fiyat artışı hızı yavaşlamış ve yıllık artış, İME ve TÜFE artışlarının gerisinde kalmıştır.

2021 ve 2023 yıllarında daralan Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2024 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde de daralmaya devam etti ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,99 oranında azaldı. 2024 yılı ocak-kasım arasındaki dönem itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %3,31'ini oluşturuyor. 2023 yılının aynı dönemine ise bu oran %4,37 olarak gerçekleşmişti. 2024 yılında ipotekli satışlar 2023'e göre %10,8 azalmıştır. İpotekli satışların toplam satışlardaki payı da 2023'e göre azalarak %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2024 yılı ocak-kasım arası dönemde Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2023 yılının aynı dönemine göre %5,8 oranında artış gösterdi. Yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %8,5 oranında azaldı.

2020 yılındaki döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle inşaat maliyeti endeksindeki artış, kazandığı ivmeyi 2024 yılında yavaşlayarak da olsa sürdürdü ve kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,93 oranında artarak 1.605 oldu.

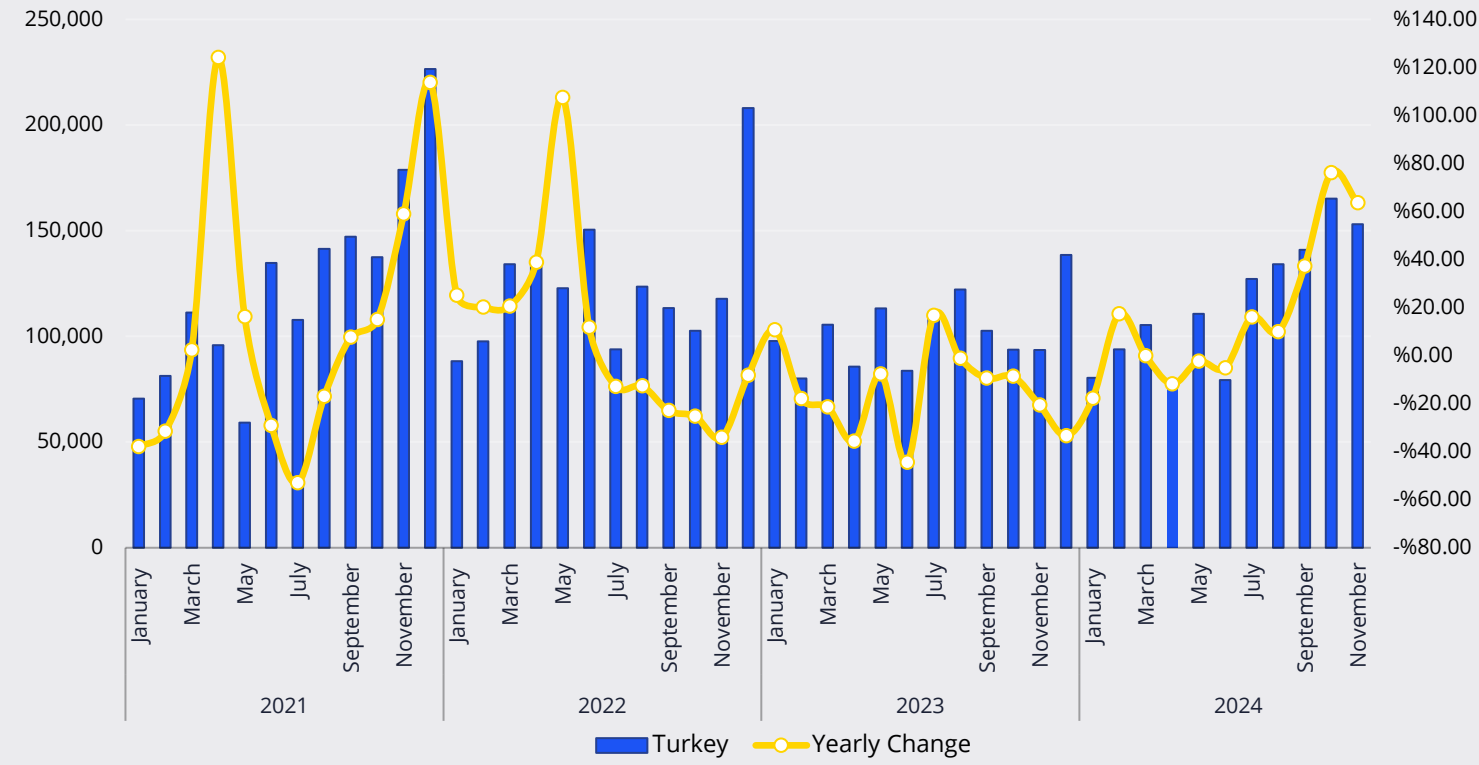
Talep

Konut satışlarındaki düşüş seyri 2023 yılı itibarıyla hızlanmış ve konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 oranında azalmıştı. 2024 yılında önceki yıla göre, konut satışlarında Türkiye genelinde %20,6, İstanbul'da ise %20,4'lük bir artış mevcut. 2024 yılında İstanbul'un Türkiye içindeki payının benzer seviyelerde seyrederek %16,2 olarak gerçekleştiğini görüyoruz. Mevduat faizlerindeki düşüş beklentisiyle birlikte 2024'ün ikinci yarısında konut yeniden yatırım aracı haline geldi ve faiz indirimi veya kampanya olmamasına rağmen satış seviyeleri kampanyalı dönemlere yakın bir performans sergiledi.

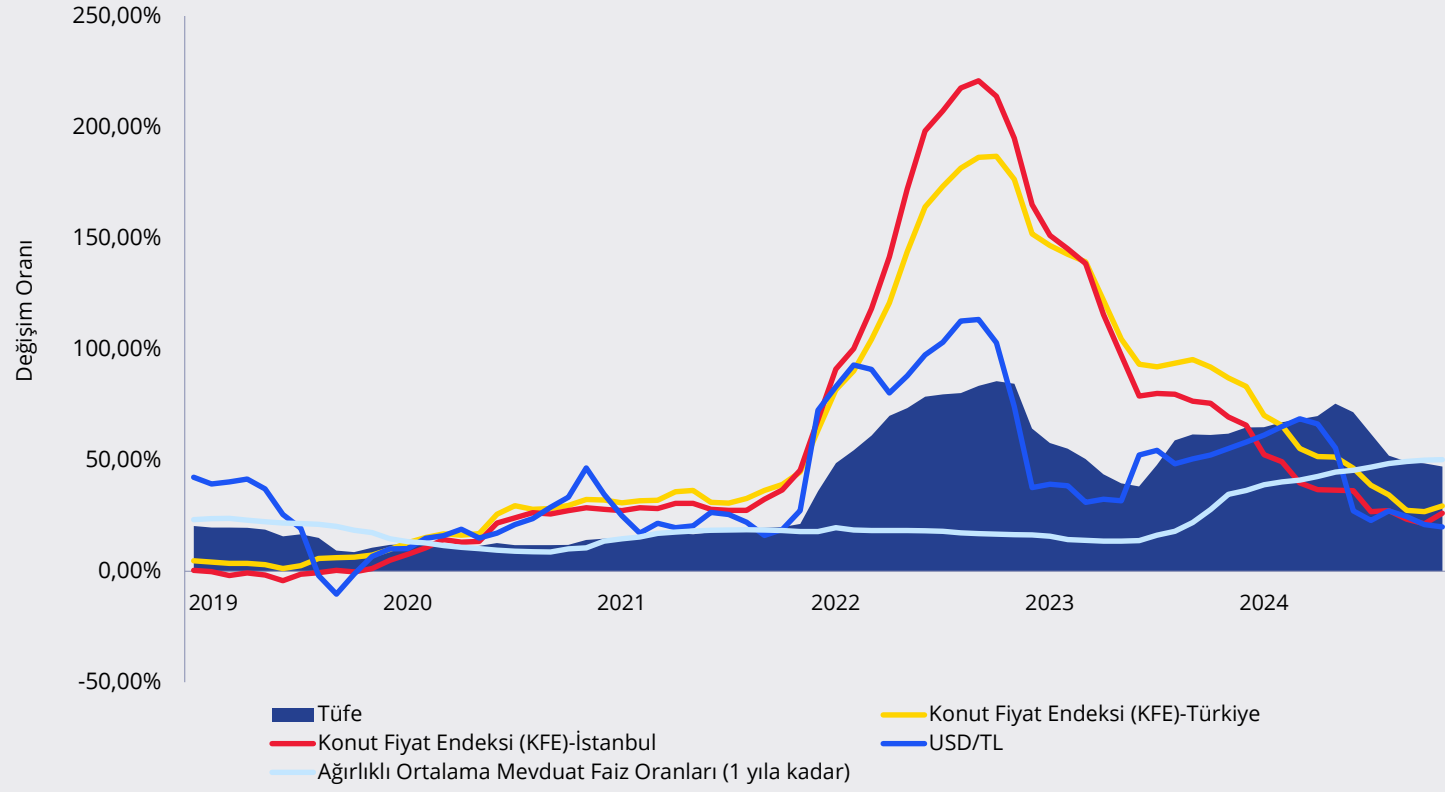
Tahmin

Para politikalarındaki sıkı duruşun 2025 yılında ılımlı da olsa devam etmesini bekliyoruz. Enflasyonun düşmesiyle birlikte mevduat faizlerinin ve konut kredisi faiz oranlarının kademeli olarak düşüşe geçeceğini ve inşaat maliyetlerindeki artış hızının yavaşlayacağını düşünüyoruz. Bununla birlikte önümüzdeki süreçte belirli kriterlerle düşük faizli konut kredisi kampanyasının gündeme gelmesi beklenmektedir. Buna bağlı olarak 2025 yılının 2.yarisından itibaren konut talebinde bir canlanma ve fiyatlarda bir yükseliş bekliyoruz.

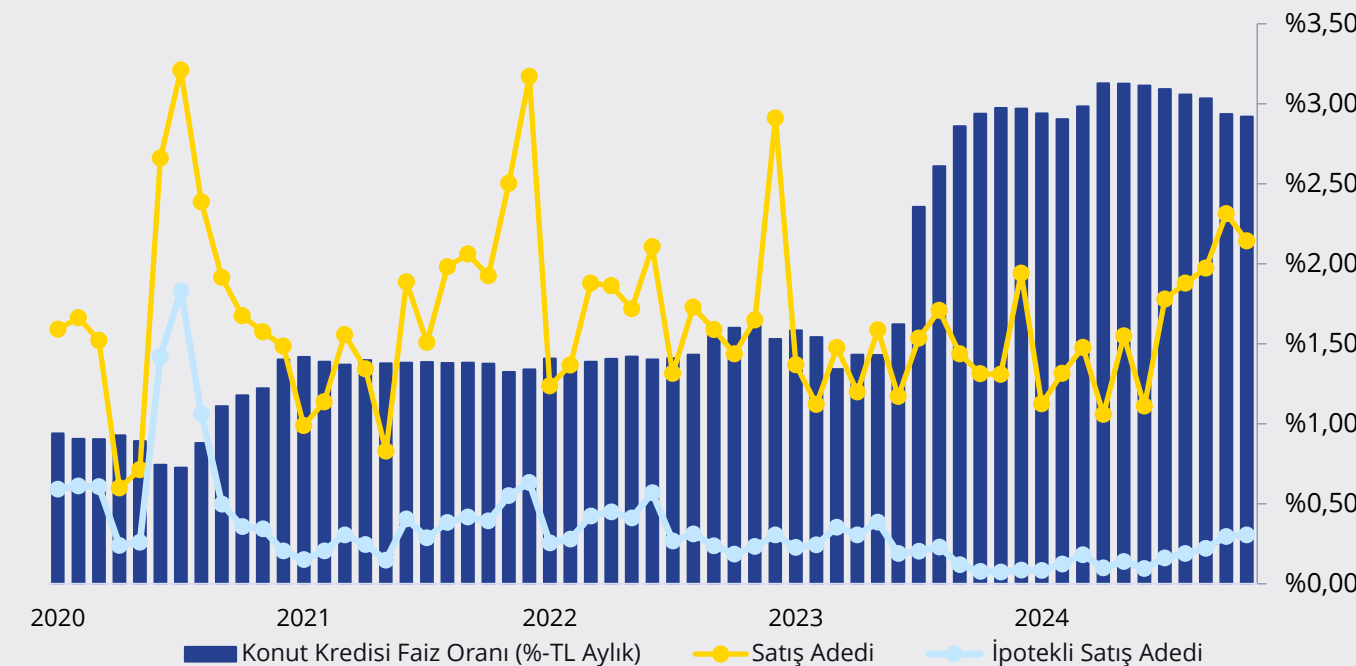
Aylara Göre Konut Satışları



Faiz Oranları, Tüfe, ABD Doları ve KFE Yıllık Değişimleri



Satılan Toplam ve İpotekli Konut Adedi ve Konut Kredisi Faiz Oranları



İpotekli Satışlar
2023 - %13,2
2024 - %11,8



2023-2024
Konut Satışı
Türkiye - %20,6 ↑
İstanbul - %20,4 ↑



2023-2024
Yapı Kullanım
Belgesi - %5,8 ↑
Yeni Yapı
Ruhsatı - %8,5 ↓



2023-2024
Konut Fiyat Endeksi
%29,4 ↑



İnşaat Maliyet
Endeksi
%35,9 ↑



Otel Piyasası

2023 yılı yıl sonunda Türkiye genelinde otel doluluk oranı %50,08 olarak gerçekleşmişti. 2024 yılının kasım ayına kadar olan dönemde ise 2023 yılına göre az da olsa doluluk oranları artış göstererek otel piyasasında olumlu bir eğilim izlendi. 2024 yılının ocak-kasım arasındaki dönem itibariyle otel doluluk oranı %53,27 olarak gerçekleşti.

Arz

2024 yılının ilk 11 ayı itibariyle Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde, belediye belgeli tesisler ile beraber toplam 865.926 oda mevcut. Söz konusu arza yakın gelecekte eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesi'ne sahip 737 tesis ve 76.468 oda yer alıyor.

Talep

Turizm Ziyaretçi Sayıları

2022 yılı itibariyle artış göstermeye başlayan gelen ziyaretçi sayısı 2023 yılındaki gibi 2024 yılında da artış eğilimini sürdürmeye devam etti. Türkiye'ye gelen turist sayısı 2023 yılında bir önceki yıla göre %10,4 artış göstermişti. 2024 yılının ilk 11 ayı göz önünde bulundurulduğunda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,1 artış gösterdi. Bu dönemde de diğer dönemlerde olduğu gibi yabancı turistlerin en çok ziyaret ettiği iller İstanbul ve Antalya oldu.

2024 yılı üçüncü çeyreği itibariyle, turizm gelirleri 2023 yılının aynı dönemine göre %7 oranında artış gösterdi. Ancak aynı dönemde turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı bir önceki dönemde gerçekleşen %5,3 seviyesinin altına gerileyerek bu dönemde %4,9 olarak gerçekleşti.

2024 yılı ilk 3 çeyreği itibariyle gelen ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 967 ABD Doları seviyesinde gerçekleşti. 2023 yılının aynı döneminde ise kişi başı ortalama harcama 988 ABD Doları seviyesinde gerçekleşmişti.

Doluluk Oranları

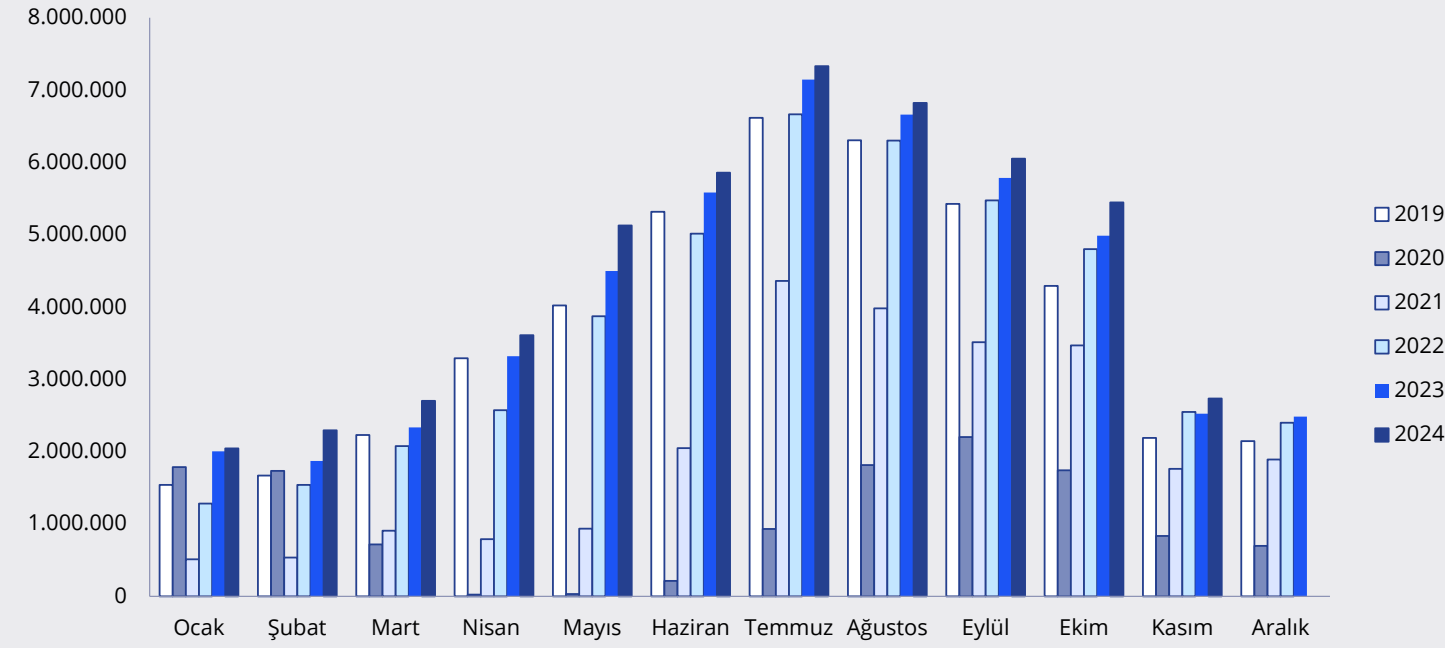
Türkiye, İstanbul ve Antalya'da yer alan otellerin 2024 yılının ilk 11 ayındaki doluluk oranları incelendiğinde, mayıs ayı ile birlikte otellere olan talebin arttığı ve temmuz - ağustos döneminde en yüksek seviyesine ulaştığı görülmektedir. Antalya'nın özellikle ağustos döneminde genel doluluk oranının %99 seviyesine ulaştığı görülmektedir. Otel doluluk oranlarının ekim ayı ortasından itibaren düşüş eğilimine girdiği gözlemlenmiştir.

Tahmin

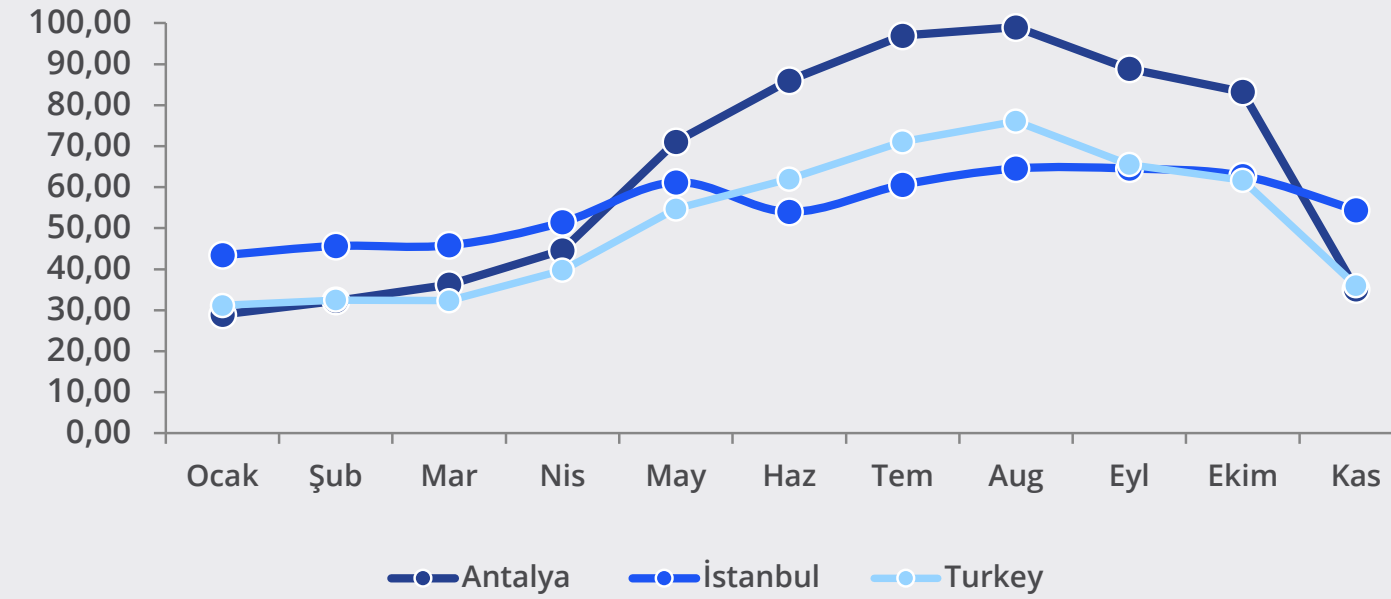
2024 yılında da son yıllarda olduğu gibi Türkiye'nin güney bölgeleri şehir ve iş otellerine göre daha fazla ziyaretçi çekti. Toplantı ve konferans organizasyonlarının dijital ortamda düzenlenmesiyle, bu alandaki turizm ziyaretleri düşüş eğilimini devam ettiriyor. Bu durumun önümüzdeki yıllarda da iş otellerini olumsuz etkilemeye devam edeceğini düşünüyoruz.

2024 yılında artış gösteren toplam ziyaretçi sayısının 2025 yılında da devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak artan döviz kurlarındaki dalgalanmanın oda fiyatlarına olumsuz etkisiyle oda gelirleri ve mevcut oda başına gelir verilerini 2025 yılında olumsuz yönde etkileyeceğini düşünüyoruz. Ayrıca enflasyondaki değişimler sebebiyle yerli turizm pazarının da daralma göstereceğini öngörüyoruz.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçiler



Aylara Göre Doluluk Oranları



Turizm Sektörünün GSYH'daki Payı



20.735 Otel
874.585 Oda
1.806.277 Yatak



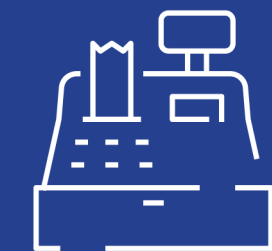
2024 - Ç3
Turizm Gelirlerinin
İhracat Değerine
Oranı
%24



2024 Ç3
Turizm Gelirlerinin
GSYH İçindeki Payı
%4,9



2024 Ağustos
Otel Doluluk Oranı
%76,08
(Türkiye Ortalaması)



2024 Ç3
Turist Ortalama
Harcaması
\$967

Colliers

Bize Ulařın

Araştırma

Özge Aklar

+90 212 288 62 62

ozge.aklar@colliers.com.tr

Pazarlama ve Kurumsal İletişim

Lara Gezgin

+90 212 288 62 62

lara.gezgin@colliers.com.tr

About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) is a global diversified professional services and investment management company. Operating through three industry-leading platforms – Real Estate Services, Engineering and Investment Management – we have a proven business model, an enterprising culture, and a unique partnership philosophy that drives growth and value creation. Fueled by visionary leadership, Colliers has consistently delivered approximately 20% compound annual investment returns for shareholders for over 30 years.

Legal Disclaimer

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2025. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. Colliers Turkey