

(Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Çankaya - Kırıkkale), D70 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) dir.

İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır. Metro ağında hâlihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Şu an inşaatı süren iki adet metro ağı vardır.

TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.

Başkent ve çoğu ilçe merkezinde günlük ulaşımında belediye tarafından işletilen otobüsler çalışır. Ayrıca belediyenin özel sektöre ücret karşılığı verdiği özel halk otobüs hatları vardır. Halk arasında bu servisler sıkıntıya yol açsa da belediye bu hizmet anlayışından vazgeçmemektedir. Dolmuşlar hemen her kentte bulunan bir diğer toplu taşımacılık alternatifidir.

Coğrafya; Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir. Doğuda Kırıkkale,kuzeydoğuda Çankırı,kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.1.355 kilometre uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ile ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü

ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi;İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz iklimi nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir.Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 7 Ocak 2016'da görmüştür.

Ankara iklimi [gizle]													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16.6	20.4	27.6	31.1	33.0	37.0	41.0	40.4	36.0	33.3	24.4	20.4	41.0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4.4	6.6	11.6	17.3	22.2	26.6	30.2	30.3	26.0	19.8	12.9	6.6	17.8
Ortalama sıcaklık (°C)	0.4	1.9	6.0	11.3	16.1	20.1	23.6	23.4	18.6	13.0	7.0	2.6	12.0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-3	-2.2	0.9	5.6	9.7	13.0	15.9	16.0	11.8	7.2	2.4	-0.7	6.3
En düşük sıcaklık (°C)	-24.4	-22.2	-19.2	-6.7	-1.6	3.6	4.5	6.3	2.5	-5.3	-13.4	-18	-24.4
Ortalama yağış (mm)	42.1	36.6	40.3	46.5	52.0	36.7	14.2	10.9	18.7	29.1	32.0	43.1	366.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[20]

Depremsellik; Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkent in güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Bu dönemde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi Ankara il sınırları içinde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

Nüfusu; Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2 sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin

%72'si hizmetler, %7'si sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).[76]

Ankara'nın nüfusu 2019 yılı itibarıyla 5.639.076 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara il nüfus bilgileri							
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal			
1927 ^[20]	404.501	2		%24	99.000	305.515	%76
1935 ^[20]	534.025	2	%32▲	%29	152.695	381.330	%71
1940 ^[20]	602.965	2	%13▲	%31	180.410	414.540	%69
1945 ^[20]	695.526	2	%15▲	%40	270.491	410.035	%60
1950 ^[20]	819.693	2	%18▲	%43	348.552	471.141	%57
1955 ^[20]	1.120.064	2	%37▲	%49	551.364	569.630	%51
1960 ^[20]	1.321.300	2	%18▲	%59	780.351	537.520	%41
1965 ^[20]	1.644.302	2	%24▲	%65	1.000.781	574.541	%35
1970 ^[20]	2.041.658	2	%24▲	%72	1.407.304	574.354	%28
1975 ^[20]	2.505.293	2	%27▲	%77	1.997.990	537.313	%23
1980 ^[20]	2.854.609	2	%10▲	%78	2.236.907	615.722	%22
1985 ^[20]	3.306.327	2	%16▲	%83	2.737.209	569.118	%17
1990 ^[20]	3.236.626	2	-%2▼	%88	2.836.719	399.907	%12
2000 ^[20]	4.007.060	2	%24▲	%88	3.540.522	467.338	%12
2007 ^[20]	4.466.756	2	%11▲	%93	4.140.800	325.906	%7
2008 ^[20]	4.548.939	2	%2▲	%97	4.395.895	153.051	%3
2009 ^[20]	4.650.802	2	%2▲	%97	4.513.921	136.881	%3
2010 ^[20]	4.771.716	2	%3▲	%97	4.641.250	130.466	%3
2011 ^[20]	4.890.893	2	%2▲	%97	4.762.118	129.777	%3
2012 ^[100]	4.965.542	2	%2▲	%98	4.842.135	123.406	%2
2013 ^[100]	5.045.063	2	%2▲	%100			%0
2014 ^[100]	5.150.072	2	%2▲	%100			%0
2015 ^[100]	5.270.575	2	%2▲	%100			%0
2016 ^[100]	5.346.518	2	%1▲	%100			%0
2017 ^[100]	5.445.026	2	%2▲	%100			%0
2018 ^[100]	5.503.905	2	%1▲	%100			%0

2019 yılı sonunda Ankara ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² [10]	Yoğunluk
Akyurt	34.500	36.123	1.535	4.44	26	309	90
Altındağ	370.024	389.510	19.486	5.27	26	123	3.167
Ayaz	15.540	13.900	-1.640	-10.55	33	1.041	13
Bala	33.644	30.280	-3.364	-10.00	55	1.351	16
Beypazarı	40.274	40.371	97	0.20	70	1.697	29
Çamlıdere	15.140	9.025	-5.323	-35.14	40	702	13
Çankaya	920.890	944.609	23.719	2.56	124	403	1.956
Çubuk	89.046	90.764	1.718	1.93	34	1.198	76
Elmadag	45.349	45.557	208	0.46	30	647	70
Etimesgut	570.727	587.052	16.325	2.86	36	273	2.150
Evren	3.606	3.097	-509	-14.12	13	222	14
Gölbaşı	134.378	138.944	4.566	3.40	54	1.364	102
Güdül	10.074	8.092	-1.982	-19.73	31	540	16
Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32.66	70	2.164	14
Kahramankazan	53.522	54.806	1.284	2.40	40	547	100
Kalecik	13.450	13.234	-216	-1.61	57	1.110	12
Keçiören	909.707	939.161	29.374	3.23	51	159	5.907
Kızılcahamam	32.647	20.350	-12.297	-37.66	109	1.623	17
Mamak	647.252	665.978	18.726	2.89	64	321	2.075
Nallıhan	20.091	27.579	7.488	37.27	34	2.079	13
Polatlı	122.287	125.075	2.788	2.28	95	3.618	35
Pursaklar	143.055	150.400	7.345	5.13	21	169	290
Sincan	518.893	535.637	16.744	3.23	59	600	609
Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1.11	64	2.155	16
Yenimahalle	663.590	687.093	23.513	3.54	57	219	3.137
ANKARA	5.503.905	5.639.076	135.091	2.46	1425	25.632	220

ÇANKAYA; Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 913.715 kişi itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. İlçede 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümünde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (% 77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir. Çankaya'nın nüfusu 2017 yılında % 0,31 artmıştır.

Yıl	Çankaya Nufusu	Erkek Nufusu	Kadın Nufusu
2019	944.609	482.729	461.880
2018	920.890	442.513	478.377
2017	921.999	442.862	479.137
2016	919.119	439.375	479.744
2015	922.536	446.575	475.961
2014	913.715	443.067	470.648
2013	914.501	442.058	472.443
2012	902.075	406.901	495.174
2011	913.339	391.129	522.210
2010	797.109	384.665	412.424
2009	794.288	385.969	408.319
2008	785.330	383.654	401.676
2007	792.189	385.617	406.572

Kaynak: Vikipedi

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri;

TCMB tarafından yayınlanan Uluslararası Ekonomik Gelişmelere istinaden hazırlanan rapora göre; Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama eğilimi 2018 yılının son çeyreğinde de devam etmiş; büyüme oranları önceki çeyreğe göre azalmıştır. Gelişmiş ülkeler tarafında ABD ekonomisindeki görece olumlu görünüm söz konusu dönemde de sürerken, Euro Bölgesi ve Japonya'nın büyüme hızlarındaki yavaşlama belirginleşmiştir. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, Çin, Hindistan ve Brezilya'da büyüme hız kesmiştir. 2019 yılına ilişkin öngörüler küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlama eğiliminin yılın ilk çeyreğinde de süreceği ve sonrasında kademeli bir dengelenme olacağı yönündedir. Bununla birlikte, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliklerin oldukça yüksek seyretmesi ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama eğiliminin derinleşmesi durumunda politika alanının kısıtlı durumundan ötürü, 2019 yılı küresel büyüme görünümüne ilişkin risklerin ağırlıklı olarak aşağı yönlü olduğu değerlendirilmektedir. 2019 yılının ilk çeyreğinde, manşet enflasyon oranı gelişmiş ülkeler grubunda gerilemiş, gelişmekte olan ülkeler grubunda ise artmıştır. Emtia fiyatlarında 2018 yılı son çeyreğinde yaşanan azalışların 2019 yılının ilk çeyreğinde bir miktar geri alındığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde, ham petrol fiyatlarına ilişkin risklerin dengeli olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerde sıkılaşan işgücü piyasası nedeniyle hızlanan ücret artışları, çekirdek enflasyon üzerinde yukarı yönlü bir risk unsuru olarak öne çıkmaktadır. Ancak, küresel büyüme görünümünün zayıflamaya devam etmesi, gelişmiş ülke işgücü piyasalarındaki baskıların hafiflemesine yol açabilecektir. Özetle, 2019 yılında küresel enflasyon oranlarının, ılımlı küresel büyüme ve emtia fiyatlarının seyrine bağlı olarak yatay bir görünüm sergileyeceği tahmin edilmektedir. 2019 yılının ilk çeyreğinde küresel ölçekte ekonomi politikalarındaki yüksek belirsizlik, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama eğilimi ve hedeflerle uyumlu enflasyon oranları, merkez bankalarını daha durağan bir para politikasına teşvik etmiştir. Bu doğrultuda, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki normalleşme süreçleri, söz konusu dönemde belirgin olarak duraksamıştır. Fed, 2019 yılı için daha önce iki olan faiz artırımı öngörüsünü Mart toplantısı ile politika faizinde değişikliğe gidilmeyeceği yönünde revize ederken, ECB ise Mart ayı toplantısındaki sözlü yönlendirmesinde olası faiz artırımı sürecini 2020 yılına ötelemiştir. Bu çerçevede,

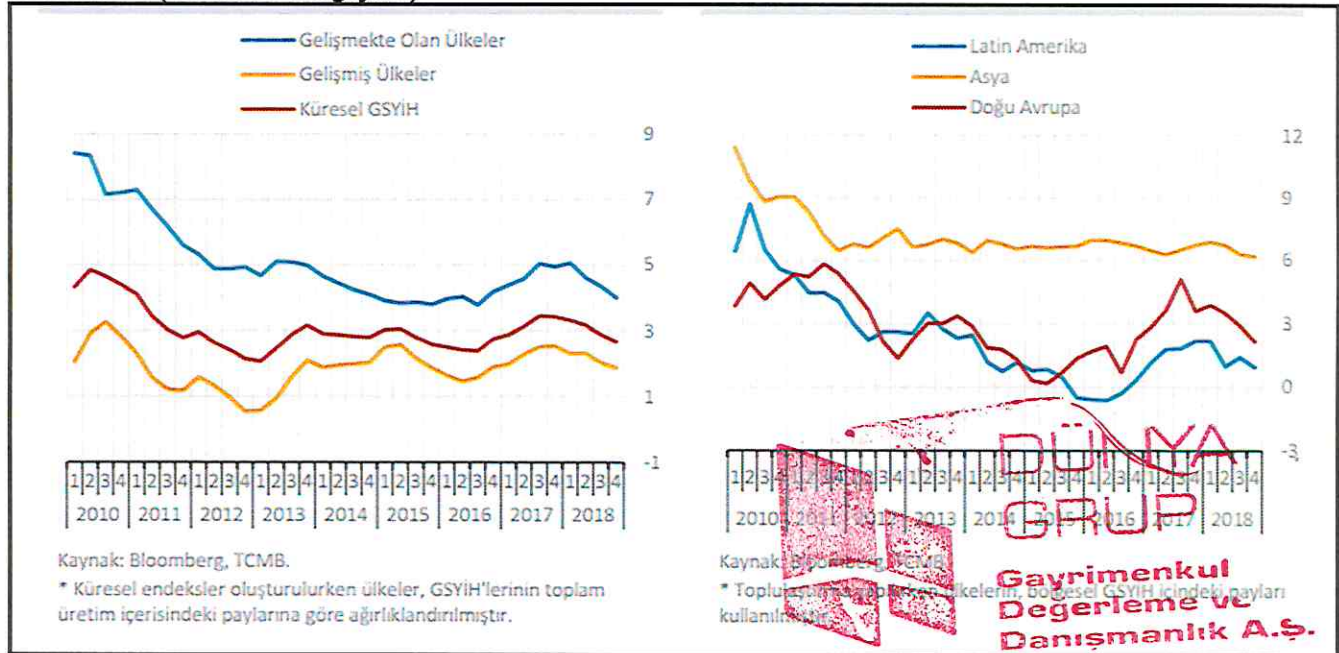
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

gelişmiş ülke merkez bankalarının, normalleşme sürecine ilişkin ifadelerinin tonunda gözlenen belirgin yumuşama, uzun vadeli tahvil getirilerinde gerilemeye yol açmıştır. 2018 yılı sonundan itibaren gelişmiş ülke para politikalarındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olacağına dair görünümün ortaya çıkması ve risk iştahında gözlenen kısmi iyileşme, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarının daha olumlu bir seyir izleyebileceğine işaret etmektedir. Buna karşın, Nisan ayı sonu itibarıyla, gelişmekte olan ülkelerdeki fiyatlamalara bakıldığında iyimser görünümün belirginleşmediği ve hisse senedi piyasalarından çıkışların yaşandığı görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde uzun süredir devam eden genişlemeci politikalarla rağmen büyümenin dalgalı seyri ve küresel ekonomi politikalarında gözlenen belirsizliğin oldukça yüksek seyretmesinin yanı sıra, gelişmekte olan ülkelerin ülkeye özgü koşullarına bağlı risk unsurlarının önemini korumasının söz konusu zayıflamaya neden olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, kırılganlıkları azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve eşgüdümlü olarak kullanılmasının yanı sıra, yapısal reformlar ve uygun ticaret politikaları ile desteklenmesi önem arz etmektedir.

Küresel Büyüme 2018 yılının son çeyreğinde küresel büyüme oranındaki yavaşlama devam etmiş; küresel ekonominin büyüme hızı hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke büyüme hızlarındaki yavaşlamaya bağlı olarak bir önceki çeyrek değerinin altında gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkeler tarafında Euro Bölgesi ile Japonya'da büyüme hızı belirgin bir şekilde yavaşlarken, ABD ekonomisi olumlu büyüme görünümünü korumuştur. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, büyümeye en yüksek katkıyı veren Çin, Hindistan ve Brezilya'da büyümenin hız kestiği görülmektedir. Anılan dönemde, gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranları bir önceki çeyreğe kıyasla bütün bölgelerde azalmıştır.

Küresel Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim) Bölgelere Göre Gelişmekte Olan Ülkelerin Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim)



2019 yılının ilk çeyreğine ilişkin küresel PMI verileri, küresel ekonomideki yavaşlamanın devam ettiğine ve bir önceki çeyreğe kıyasla daha olumsuz bir büyüme performansına işaret etmektedir. Bu dönemde, gelişmiş ülkelere ait imalat sanayi PMI

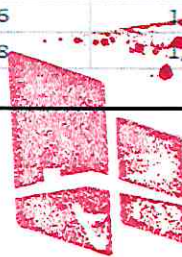
verilerinin gerilemeye devam ettiği ve bahsi geçen göstergelerin Euro Bölgesi ve Japonya için 50 seviyesine altına geldiği görülmektedir. Bu durum gelişmiş ülkelerin büyüme hızlarında yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde de devam ettiğini ve büyüme oranlarının bir önceki çeyreğe kıyasla daha düşük gerçekleşeceğini ima etmektedir. Özellikle küresel ticarete ve iç politikaya ilişkin belirsizlikler nedeniyle Euro Bölgesi'nde yaşanan ekonomik yavaşlamanın, yıl genelinde süreceği beklenmektedir. Japonya'da sanayi üretiminin Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak gerilediği görülmektedir. Bu nedenle, Japonya ekonomisinde yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde artarak devam edeceği ve yıllık büyüme oranının sıfıra yakın bir düzeyde gerçekleşebileceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki döneme ilişkin, ABD ve Çin arasında süren ticaret anlaşmazlıklarının uzaması ve Euro Bölgesi'ndeki politik belirsizliklerin sürmesine ek olarak, Çin'in yurt içi ekonomik aktiviteyi desteklemek amacıyla uygulamaya koyduğu genişletici politikaların bankacılık sektörü üzerinde yaratacağı ek kırılganlıklardan ve jeopolitik anlaşmazlıklardan doğabilecek riskler de mevcuttur. Söz konusu risk unsurlarının küresel finansal piyasalara dair hassasiyetlerin artmasına ve küresel ekonomik belirsizliğin yükselmesine neden olarak 2019 yılında küresel iktisadi faaliyet görünümüne ilişkin aşağı yönlü riskleri belirginleştirdiği değerlendirilmektedir.

2019 ve 2020 Yılları Büyüme Tahminleri (Yıllık Ortalama % Değişim)

	Ocak		Nisan	
	2019	2020	2019	2020
Dünya	2,9	2,8	2,7	2,8
Gelişmiş Ülkeler				
ABD	2,5	1,8	2,4	2,0
Euro Bölgesi	1,5	1,4	1,1	1,3
Almanya	1,4	1,6	0,8	1,5
Fransa	1,5	1,4	1,3	1,3
İtalya	0,5	0,7	0,0	0,5
İspanya	2,2	1,9	2,2	1,9
Japonya	1,0	0,4	0,6	0,5
İngiltere	1,5	1,6	1,3	1,5
Gelişmekte Olan Ülkeler				
Asya Pasifik	5,5	5,4	5,5	5,4
Çin	6,2	6,1	6,2	6,1
Hindistan	7,3	7,4	7,2	7,3
Latin Amerika	1,9	2,5	1,6	2,5
Brezilya	2,4	2,6	1,9	2,6
Doğu Avrupa	2,1	2,6	1,9	2,6
Rusya	1,5	1,8	1,5	1,8

Kaynak: Consensus Forecasts.



**DÜNYA
GRUP**

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
GENEL İHRACAT TOPLAMI	13.810	100,0	14.694	100,0	6,4	167.921	100,0	171.531	100,0	2,1
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
Kuzey Afrika	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
Diğer Afrika	480	3,5	529	3,6	10,2	4.973	3,0	5.583	3,3	12,3
3- AMERİKA	1.081	7,8	1.076	7,3	-0,4	12.822	7,6	12.342	7,2	-3,7
Kuzey Amerika	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
Orta Amerika ve Karayip	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
Güney Amerika	178	1,3	173	1,2	-3,1	1.772	1,1	1.757	1,0	-0,8
4- ASYA	3.609	26,1	4.148	28,2	14,9	41.808	24,9	44.424	25,9	6,3
Yakın ve Orta Doğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
Diğer Asya	1.064	7,7	1.092	7,4	2,6	12.351	7,4	12.520	7,3	1,4
5- AVUSTRALYA VE YENİ ZELANDA	88	0,6	70	0,5	-19,8	805	0,5	753	0,4	-6,4
6- DİĞER ÜLKE ve BÖLGELER	10	0,1	23	0,2	136,4	195	0,1	207	0,1	6,5
SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,8
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,2
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,8	7.143	4,3	7.808	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.507	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,6
İslam Konferansı Teşkilatı	3.707	26,8	4.291	29,2	15,8	41.173	24,5	44.838	26,1	8,9
D-8 Gelişen Sekiz Ülke	666	4,8	770	5,2	15,6	7.263	4,3	7.674	4,5	5,6

KAYNAK: TÜİK

ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
GENEL İHRACAT TOPLAMI	13.810	100,0	14.694	100,0	6,4	167.921	100,0	171.531	100,0	2,1
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
Kuzey Afrika	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
Diğer Afrika	480	3,5	529	3,6	10,2	4.973	3,0	5.583	3,3	12,3
3- AMERİKA	1.081	7,8	1.076	7,3	-0,4	12.822	7,6	12.342	7,2	-3,7
Kuzey Amerika	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
Orta Amerika ve Karayip	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
Güney Amerika	178	1,3	173	1,2	-3,1	1.772	1,1	1.757	1,0	-0,8
4- ASYA	3.609	26,1	4.148	28,2	14,9	41.808	24,9	44.424	25,9	6,3
Yakın ve Orta Doğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
Diğer Asya	1.064	7,7	1.092	7,4	2,6	12.351	7,4	12.520	7,3	1,4
5- AVUSTRALYA VE YENİ ZELANDA	88	0,6	70	0,5	-19,8	805	0,5	753	0,4	-6,4
6- DİĞER ÜLKE ve BÖLGELER	10	0,1	23	0,2	136,4	195	0,1	207	0,1	6,5
SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,8
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,2
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,8	7.143	4,3	7.808	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.507	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,6
İslam Konferansı Teşkilatı	3.707	26,8	4.291	29,2	15,8	41.173	24,5	44.838	26,1	8,9
D-8 Gelişen Sekiz Ülke	666	4,8	770	5,2	15,6	7.263	4,3	7.674	4,5	5,6

KAYNAK: TÜİK

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

NOT:

Dünya Ticaret Örgütü (WTO), küresel ticaret gerilimleri nedeniyle 2019 ve gelecek yıla ilişkin küresel ticaret artışı öngörülerini aşağı yönlü revize etmiştir. WTO'dan yapılan açıklamada, nisanda yüzde 2,6 seviyesinde olan 2019 küresel ticaret hacmindeki büyüme tahmininin yüzde 1,2'ye çekildiğini belirtmiştir. Yapılan açıklamalara göre, 2020 yılına ilişkin küresel ticaret hacmindeki büyüme tahmininin ise yüzde 3 seviyesinden yüzde 2,7'ye düşürüldüğü bildirilmiştir. WTO ekonomistlerine göre, 2020 yılına ilişkin beklentilerin ticari ilişkilerin normale dönülmesine bağlı olduğu vurgulanan açıklamada, küresel ekonomide risklerin halen yüksek seviyede seyrettiği kaydedildi. Küresel ticarete sipariş verilerine bakıldığında, endişe verici bir resmin ortaya çıktığı belirtilen açıklamada, bu yılın ilk yarısındaki gelişmelerin etkisiyle hemen her bölgede ithalat ve ihracatın büyümesinde yavaşlamanın görüldüğü bildirilmiştir. Açıklama da, küresel ekonomik büyümenin bu yıl ve 2020'de yüzde 2,3 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedilmiştir.

IV.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

İnşaat sektörü küresel ve ulusal ölçekte önemini korumaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin artan altyapı ihtiyacı, buna ilaveten gelişmiş ülkelerin eskimekte olan altyapılarını yenileme isteği inşaat sektörünün önemini artırmıştır. İnşaat sektörü yurt içi ve yurt dışındaki gelişmelere duyarlıdır. Yurt dışında yaşanan gelişmeler, gerek uluslararası müteahhitlik hizmetleri pazarının dinamiklerine etkisi, gerekse yurt içindeki makro değişkenler üzerindeki etkisi nedeniyle inşaat sektörünü etkilemektedir. İnşaat sektörü, 2014-2018 döneminde yıllık ortalama yüzde 4,5 büyüme kaydetmiştir. 2017 yılında yüzde 9 büyüyen inşaat sektörü, 2018 yılında yüzde 2,1 küçülmüştür. Kaynak: 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

	2016	2017	2018	2019
İnşaat Sektörü GSYH Payı (Cari Fiyatlarla)	8,6	8,6	7,2	5,3 (1)
İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	5,4	9,0	-2,1	-12,7 (2)
GSYH Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	3,2	7,5	2,8	-1,5 (2)

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

İnşaat Sektörü İstihdamı

	2016	2017	2018	2019(1)	2020(1)
İstihdam (Bin Kişi)	1 987	2 095	1 992	2 058	1 547
İstihdam Payı (Yüzde)	7,3	7,4	6,9	7,2	5,5

Kaynak: TÜİK

(1) Ocak-Haziran dönemi ortalama değerleri esas alınmıştır.

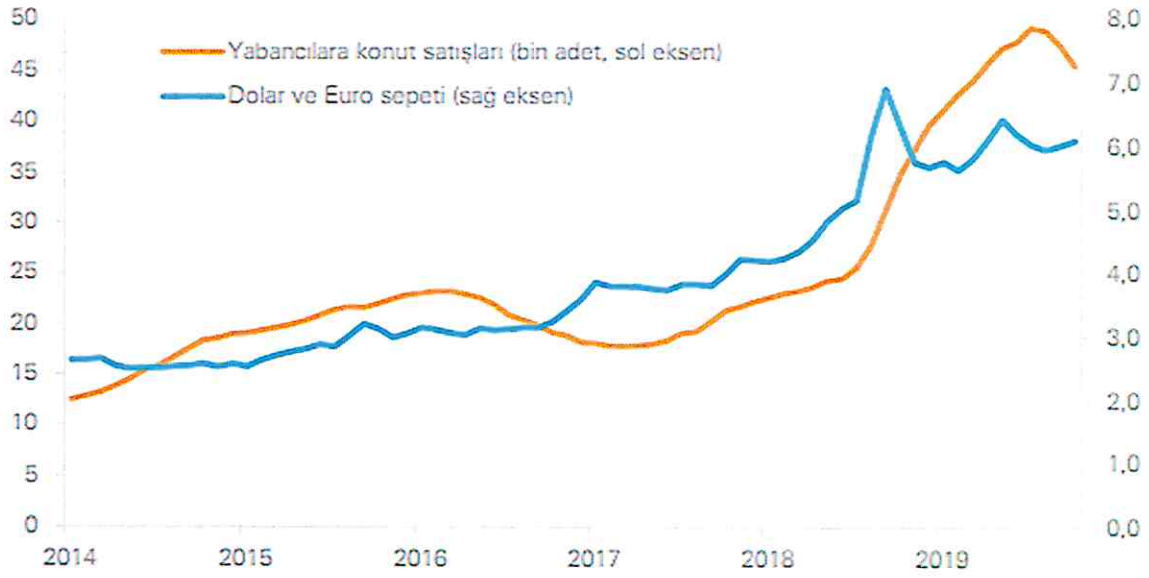
İnşaat sektörünün seyrinde son dönemde daha etkili hale gelmiş olan gayrimenkul faaliyetleri, 2019 yılı ilk çeyreğinde %2 oranında büyümüştür. Öte yandan 2019 yılı sonuna kadar uzatılan vergi teşvikine rağmen yılın ilk yarısında konut satışlarında gerileme artmış, ekonomideki belirsizlik ortamı arz ile talebin buluşamadığı tabloyu oldukça belirgin kılmıştır. Arz - talep dengesinin bir dengede sürdürülmesini teminen bir strateji belirlenmesi ihtiyacı öne çıkmaktadır. Aynı zamanda gözler, sektörde toparlanma için faiz ve kurun seyri ile mevcut şartlarda konut stokunu eritebilecek finansal ortamın yaratılıp yaratılamayacağına çevrilmiştir. TÜİK'in son verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %49 oranında azalarak 61.355 olmuştur. Yılbaşından bu yana mevcut tablo değerlendirildiğinde ise; konut satışlarında Ocak ve Şubat 2019'da sırasıyla %24,8 ve %18,2 oranlarında daralma yaşanmış, Mart ayında satışlardaki düşüşün %5,3'e gerilemesi sektörde bir kıpırdanma olarak yorumlanmıştır. Söz konusu aydaki satışların görece canlı seyretmesinin ardında daha önce Mart sonu biteceği açıklanan vergi avantajı ile kamu bankaları tarafından uygulanan düşük faizli kredi kampanyalarının etkisi olduğu değerlendirilmiştir.

Konut Satışları (2018 - 2019)	Haziran		Değişim (%)	Ocak - Haziran Toplam		Değişim (%)
	2019	2018		2019	2018	
İpotekli Satışlar	7.319	47.648	-84,6	82.885	201.805	-58,9
İlk satış	2.490	21.549	-88,4	32.821	89.315	-63,3
İkinci el satış	4.829	26.099	-81,5	50.064	112.490	-55,5
Diğer Satışlar	54.036	71.765	-24,7	422.911	444.227	-4,8
İlk satış	20.775	35.515	-41,5	173.333	209.562	-17,3
İkinci el satış	33.261	36.250	-8,2	249.578	234.665	6,4
Toplam Satışlar	61.355	119.413	-48,6	505.796	646.032	-21,7
İlk satış	23.265	57.064	-59,2	206.254	298.877	-31,0
İkinci el satış	38.090	62.349	-38,9	299.642	347.155	-13,7
Yabancılar Satışlar	2.689	2.060	30,5	19.952	11.816	68,9

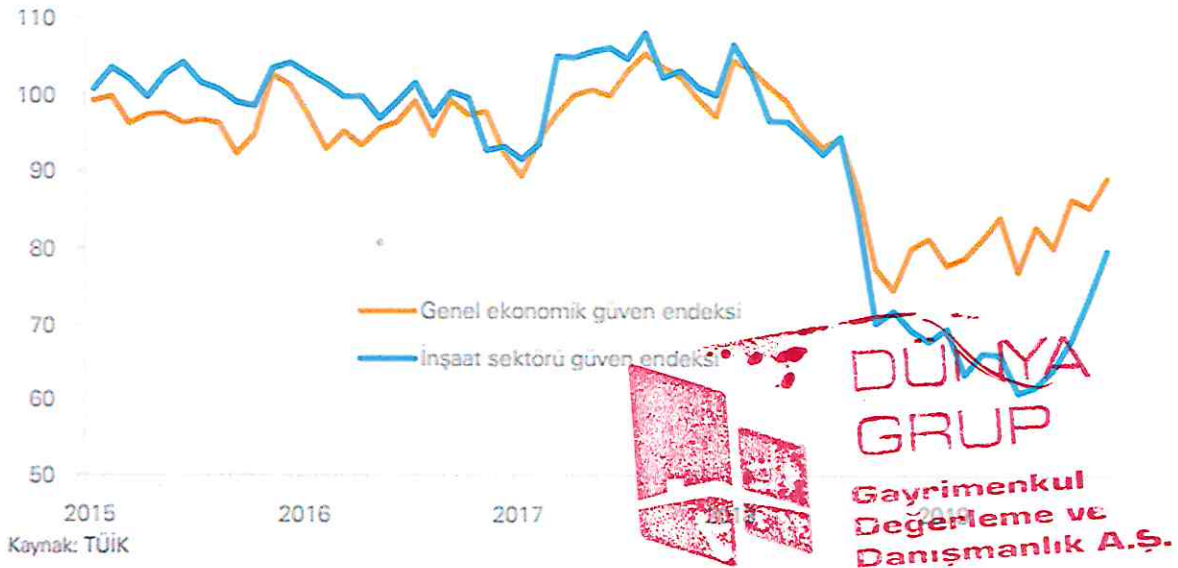
Kaynak: TÜİK

"Yabancılar yapılan konut satışları ise Türk vatandaşlığı hakkı elde etmede gayrimenkul alımındaki sınırın 250 bin ABD Doları'na indirilmesi ve TL'deki değer kaybının devam eden etkisiyle, %30,5 artarak 2.689 olmuştur. Ancak yabancıya yapılan satışların genel konut satışları içindeki yıllık payı %5 dolayında olup, sektörde hareketlilik için iç talebin canlanması beklenmektedir."



Döviz kurları ve yabancılara konut satışları

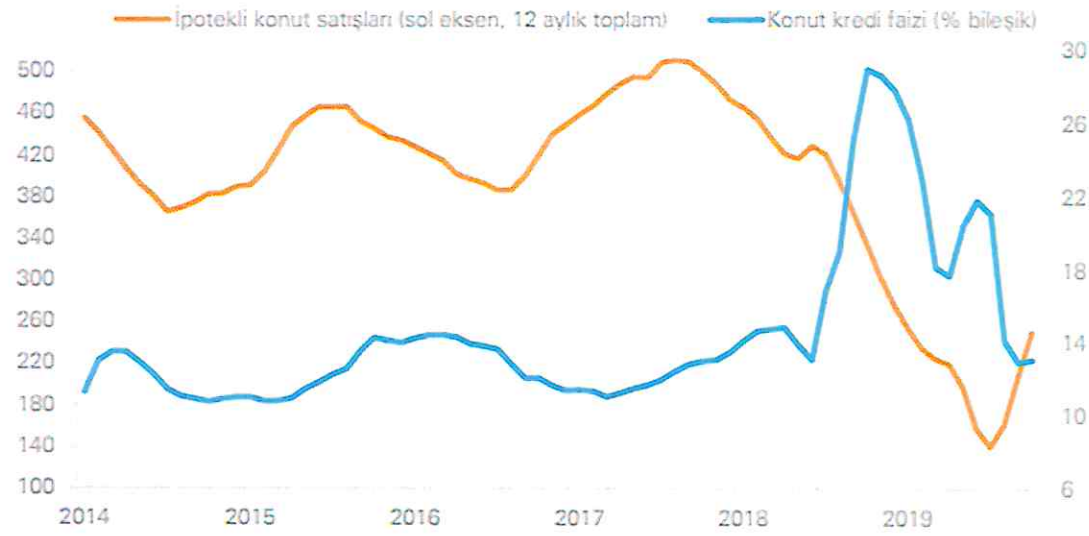
Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık "yüksek katsayılı tepkisi" de burada gözlendi. Genel ekonomik güven endeksi Ekim '19'da yüzde 4,5 artarken inşaat sektörü güven endeksi yüzde 8,3 yükseldi. Burada, genel gidişat ve tüketici güven endekslerindeki hızlı iyileşmenin inşaat sektörüne yansımaları da önemli bir etken olarak öne çıkıyor.

Genel ekonomi ve inşaat sektörü güven endeksleri (2014=100)

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

İpotekli konut satışları ve konut kredi faizleri



Kaynak: TÜİK, TCMB

Ekonomik Göstergeler ;

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2019

GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar

	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0,1	%1,7	%0,9	%4,7	%7,3
2008-2009	%0,3	%-0,7	%-0,7	%-0,8	%-1,9
2010-2014	%0,2	%1,8	%0,9	%4,8	%7,7
2015-2016	%0,2	%0,9	%0,4	%3,1	%4,7
2017 1. ç.	%0,1	%1,2	%0,4	%3,6	%5,3
2017 2. ç.	%0,3	%1,2	%0,5	%3,3	%5,3
2017 3. ç.	%0,5	%2,8	%1,4	%6,9	%11,6
2017 4. ç.	%0,3	%1,9	%0,4	%4,7	%7,3
2018 1. ç.	%0,2	%1,6	%0,5	%5,1	%7,4
2018 2. ç.	%0,0	%0,9	%0,1	%4,6	%5,6
2018 3. ç.	%0,3	%0,3	%-0,5	%2,2	%2,3
2018 4. ç.	%0,0	%0,0	%-0,6	%-2,2	%-2,8
2019 1. ç.	%0,0	%-0,8	%-0,6	%-1,0	%-2,4
2019 2. ç.	%0,1	%-0,5	%-1,0	%-0,1	%-1,5

Kaynak: TÜİK

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıröveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

2019/3. Çeyrek Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz – Eylül, 2019

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) %0,9 arttı

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,8, sanayi sektörü %1,6 arttı ve inşaat sektörü %7,8 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,4 arttı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I ^(r)	922 029	171 729	154,9	-2,3
	II ^(r)	1 023 855	174 506	170,6	-1,6
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları %1,5 arttı

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %12,6 azaldı.

Mal ve hizmet ihracatı %5,1 mal ve hizmet ithalatı ise %7,6 arttı

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %5,1 ithalatı ise %7,6 arttı.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

[2009=100]

(%)

Yıl	Ceyrek	Hanehalklarının ve HHKOK'ların nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
2018	I	6,0	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I ^o	-4,9	6,6	-12,1	8,9	-29,4
	II ^o	-1,0	3,4	-22,4	8,1	-17,0
	III	1,5	7,0	-12,6	5,1	7,6

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

İşgücü ödemeleri %19,8 arttı

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %19,8, net işletme artışı/karma gelir %6,2 arttı.

İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %33,4 oldu

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %31,3 iken bu oran 2019 yılının üçüncü çeyreğinde %33,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %52'den %49,3'e düştü.

Gelir yöntemiyle GSYH bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

(%)

Yıl	Ceyrek	İşgücü ödemeleri	Üretim üzerindeki net vergiler	Sabit sermaye tüketimi	Net işletme artışı/Karma gelir
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1,0	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52,0
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I ^o	39,1	-0,9	21,2	40,5
	II ^o	37,0	-0,7	19,3	44,4
	III	33,4	-0,4	17,7	49,3

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

DÜNYA GRUP
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- * Talep gören bir alanda olması,
- * Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- * Köşe parselde olması
- * Ankara da tanınmış proje içerisinde yer alması

- Olumsuz Etkenler

- * Trafik yoğunluğu olan bölgede yer alması,

IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 25389 ada 3 parsel, 22435,00 m2 imar parseli üzerine, A-B-C-D yapıdan oluşacak şekilde, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri gri-mavi renk tonlarında dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Bina girişi 2120. caddeye göre ön cepheden, kuzey cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum cam doğramadır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır. Binaya ait 6 adet asansör bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; binanın 3 bodrum + zemin + asma kat + 15 normal kat ve 189 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre mahaller ise; 3. Bodrum katta; otopark alanı ve ortak alanlar, 2. Bodrum katta; otopark alanı ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta; otopark alanı ve ortak alanlar, zemin+asma katta; 173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189 numaralı dükkan ve asma katlı dükkanlar, 1. Normal katta; galeri boşlukları, geri kalan 14 katta 13 adet bağımsız bölüm olmak üzere taşınmazda toplam 189 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

IV.4.1 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Ekspertize konu 57 numaralı bağımsız bölüm, mimari projesine göre 6. katında olup 1+0 tipinde; toplam kapalı alan brüt 60,00 m2 den oluşmakta (1 oda+mutfak nişi) oluşmaktadır. Taşınmaz bina girişine göre ön tarafta kalan tek cepheli kuzey cepheli bir dairedir. Şu an mülk sahibi tarafından büro olarak kullanılmaktadır.



Konu bağımsız bölümde; oda ve salon zeminleri parke, ıslak hacimleri fayanstır. Duvarları saten boya, ıslak hacim duvarları fayanstır. İç kapı doğramaları cam doğrama, ana kapı çeliktir. Pencere alüminyum doğrama olarak imal edilmiştir. Mutfak dolapları yapılıdır. Isıtma sistemi merkezi doğalgaz olup petekleri takılıdır.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden "Pazar Yaklaşımı" değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değeri için mevcut imar durumu baz alınarak, konumu, yüzölçümü, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile konut için yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Proje Geliştirme Yaklaşımı", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı", ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul vs...)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com