

(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 ise 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	27.8	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	18.8	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	3.8	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 ^[1]	404.561	2		%24	99.006	305.515 %76
1935 ^[2]	534.025	2	%32▲	%20	152.695	381.330 %71
1940 ^[3]	602.965	2	%13▲	%31	188.418	414.549 %69
1945 ^[4]	695.526	2	%15▲	%40	279.491	416.035 %60
1950 ^[5]	819.693	2	%18▲	%43	348.552	471.141 %67
1955 ^[6]	1.120.064	2	%37▲	%49	551.364	569.590 %61
1960 ^[7]	1.321.300	2	%18▲	%59	783.351	537.529 %41
1965 ^[8]	1.644.302	2	%24▲	%65	1.089.761	574.541 %35
1970 ^[9]	2.041.658	2	%24▲	%72	1.487.304	574.354 %28
1975 ^[10]	2.585.293	2	%27▲	%77	1.997.980	587.313 %23
1980 ^[11]	2.854.689	2	%10▲	%78	2.238.987	615.722 %22
1985 ^[12]	3.306.327	2	%16▲	%83	2.737.209	569.118 %17
1990 ^[13]	3.236.626	2	-%2▼	%88	2.830.719	399.907 %12
2000 ^[14]	4.007.050	2	%24▲	%88	3.540.522	467.338 %12
2007 ^[15]	4.466.756	2	%11▲	%93	4.140.890	325.866 %7
2008 ^[16]	4.548.939	2	%2▲	%97	4.395.688	153.051 %3
2009 ^[17]	4.650.302	2	%2▲	%97	4.513.921	136.381 %3
2010 ^[18]	4.771.716	2	%3▲	%97	4.641.258	130.460 %3
2011 ^[19]	4.890.093	2	%2▲	%97	4.782.110	107.977 %3
2012 ^[20]	4.965.542	2	%2▲	%98	4.842.186	123.408 %2
2013 ^[21]	5.045.083	2	%2▲	%100		%0
2014 ^[22]	5.150.072	2	%2▲	%100		%0
2015 ^[23]	5.270.575	2	%2▲	%100		%0
2016 ^[24]	5.346.510	2	%1▲	%100		%0
2017 ^[25]	5.445.026	2	%2▲	%100		%0
2018 ^[26]	5.503.985	2	%1▲	%100		%0

2019 yılı sonunda Ankara il ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² (100)	Yoğunluk
Akyurt	34.588	36.123	1.535	4,44	26	369	90
Altındağ	370.024	389.510	19.486	5,27	20	123	3.187
Ayaş	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.844	30.280	-3.564	-10,00	55	1.351	16
Beypazarı	48.274	48.371	97	0,20	70	1.697	29
Çamdere	15.148	9.025	-5.323	-35,14	40	782	13
Çankaya	920.890	944.609	23.719	2,58	124	483	1.956
Çubuk	89.046	90.764	1.718	1,93	84	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	3.686	3.097	-509	-14,12	13	222	14
Göğbaşı	134.378	138.944	4.566	3,40	54	1.364	102
Güdül	10.074	8.892	-1.182	-11,73	31	540	16
Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32,66	78	2.164	14
Kahramankazan	53.522	54.806	1.284	2,40	48	547	100
Kalecik	13.450	13.234	-216	-1,61	57	1.110	12
Keçiören	909.787	939.161	29.374	3,23	51	159	5.907
Kızılcahamam	32.647	28.350	-4.297	-13,16	109	1623	17
Mamak	647.252	665.976	18.726	2,89	64	321	2.075
Nallıhan	25.091	27.579	2.488	9,92	84	2079	13
Polatlı	122.287	125.075	2.788	2,28	95	3618	35
Pursaklar	143.055	150.488	7.433	5,20	21	169	890
Sincan	518.893	535.637	16.744	3,23	59	880	609
Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1,11	64	2155	16
Yenimahalle	663.500	687.093	23.593	3,54	57	219	3.137
ANKARA	5.503.985	5.639.076	135.091	2,45	1425	25.632	220

POLATLI

Polatlı, Ankara ilinin batı kesiminde, Eskişehir - Ankara Devlet Yolu üzerinde Ankara'ya en yakın ilçedir (76 km). 1 Ağustos 1926 tarihinde 877 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

Tarihçe

Polatlı İlçesinde insan yerleşiminin bilinen en eski tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar dayanmaktadır. Yassıhöyük Mahallesi'nde bulunan antik Gordion Şehrinde M.Ö. 3000 yıllarında yerleşim olduğu bilinmektedir.

Bölgede yaşayan belli başlı uygarlıklar sırasıyla, Hitit, Frigya, Lidya, Pers, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı uygarlıklarıdır.

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

Polatlı ilçe merkezinin bugünkü yerleşimi 1860 yılında Sivritepe mevkiî Mentеше Mahallesi'nde ve Zafer Mahallesi'nde oluşmuştur. Yerleşimin asıl gelişimi Ankara-İstanbul demiryolunun 1892 yılında buradan geçmesiyle gerçekleşmiştir.



Kurtuluş Savaşı'nın en önemli olaylarından biri olan Sakarya Meydan Muharebesi Polatlı toprakları üzerinde meydana gelmiştir. Atatürk'ün Sakarya Meydan Muharebesi'ni yönettiği karargâh Alagöz Mahallesi'nde, attan düşerek yaralandığı yer İnler Mahallesi'ndedir. Bu savaşın önemli coğrafi mevkileri olan Çal Dağı, Duatepe, Beştepe ve Kartaltepe de Polatlı sınırlarındadır. "Polad" kelimesi Farsça olup "demir, kuvvetli" anlamına gelir. Osmanlı belgelerinde "Polad", "Poladlar", "Poladlı" kelimesi Ulu-Yörük ve Aydın-Beylü kabilelerine mensup Türkmen Yörük cemaatlerine verilen addır. 1530 yılına ait Tapu Tahrir Defteri'nde Ankara Livası dahilinde bulunan Padişah Hasları arasında, Seferihisar (Sivrihisar) kazası hudutları içinde olup da Erkonmadı adlı kişiye "tımar" olarak verilen Aydın-Beylü kabilelerinin geliri bu şahıstan alınarak Haymana'ya dahil edilir. Bu kabileler arasında üç "Polad" cemaatinin nüfus ve vergi miktarları şöyledir: - "Cemaat-i Öksüz nâm-ı diğer (diğer adı) Polad, hane 19, mücerred 15, hasıl 674 akçe."

- "Cemaat-i Poladlu, hane 8, mücerred 7, imam 1, hasıl 364 akçe."

- "Cemaat-i Polad an-cemaat-i Aydın-Beylü, hane 2, mücerred 5, hasıl 14 akçe."

Ekonomi

Polatlı ilçesinin ekonomisi tarih boyunca tarım ağırlıklı olagelmıştır. İlçenin 383.675 dekar sulu, 1.789.500 dekar susuz ve toplam 2.173.175 dekar tarım alanı bulunmaktadır. Yöre topraklarında en fazla üretilen ürünler buğday, arpa, şeker pancarı, kavun ve soğandır. İlçede hayvancılık; büyükbaş, küçükbaş ve kümes hayvancılığına dayalıdır.

İlçe merkezinde kentsel ekonomik faaliyetlerin ve buna bağlı olarak sanayinin ve hizmet sektörünün gelişimi Ankara-İstanbul demiryolunun 1892 yılında Polatlı'dan geçmesi ile

başlamıştır. Türkiye'nin önemli tahıl ambarlarından birini oluşturan Polatlı aynı zamanda en aktif tahıl borsalarından birine de sahiptir. Bunun bir sonucu olarak Polatlı Borsası'nda ilçede üretilen tahılın iki katı kadar bir tahıl alım-satımı meydana gelmektedir. Polatlı Borsası bir "ihtisas borsası" olarak sürekli gelişme göstermekte, İlçe Tarım Müdürlüğü, Ziraat Odası, Tarım Kredi Kooperatifi şubesi, Trakya Birlik Kooperatifi şubesi, Pancar Bölge Şefliği, Yukarı Sakarya Sulama Birliği gibi önemli tarımsal kuruluşlar ilçede faaliyet göstermektedir.

Yakın tarihte inşa edilen Ankara-Sivrihisar yolu ve ilçede istasyonu olan Ankara-Eskişehir hızlı tren yolu yatırımları ile Polatlı, İstanbul-Ankara, Konya-Antalya-İzmir bağlantılarının merkezine oturmuştur. Polatlı Vergi Dairesi kayıtlarına göre 3747 gerçek usulde, 1578 basit usulde, 875 kurumlar vergisi ve 4957 diğer alanlarda olmak üzere ilçede toplam 11.157 vergi mükellefi bulunmaktadır. 2006 yılı ilk altı ayında ilçede tahakkuk eden vergi 74.733.944,33 TL, tahsil edilen vergi ise 51.237.045,67 TL'dir. Mal Müdürlüğüne 2006 yılı ilk altı ayında yapılan harcamalar toplamı ise 20.727.583,80 TL'dir.

İlçede Ticaret Odasına kayıtlı 613 limited şirket, 56 anonim şirket, 7 kolektif şirket, 83 kooperatif, 2 müessese ve 388 gerçek kişi olmak üzere toplam 1.149 üye bulunmaktadır.

İlçede toplam 13 banka şubesi mevcuttur.

Sanayi

İlçede sanayi gün geçtikçe gelişmektedir. Ülkemizin önemli sanayi kuruluşlarından olan Şişecam (Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş.), Ortadoğu Rulman Sanayi ve Hema Dişli Fabrikası Polatlı'da bulunmaktadır. Bunların yanında ülke geneline galvanizli direk üreten Şa-Ra ile yurt içi ve yurt dışına döşemelik kumaş üreten Polmen Dokuma Sanayi ve Amerikan Halı Sanayi, 2 adet hazır beton fabrikası, 1 adet kâğıt ve matbaa fabrikası, 1 adet hediyelik eşya fabrikası, 1 adet çatı cephe sistemleri fabrikası, 1 adet ambulans donatım fabrikası, 1 adet boru fabrikası, 1 adet tıbbi malzeme üretim fabrikası, 1 adet Doğalgaz Çevrim Santrali, 9 adet un fabrikası, 3 adet yem fabrikası, 8 adet mermer işletme tesisi ile 1 adet tarım aletleri yapım fabrikası ilçede faaliyet göstermektedir. Bu alanda sürekli yeni girişimler ve gelişmeler olmaktadır.

İlçede sanayinin gelişimine önemli katkılar yapacak olan Polatlı Organize Sanayi Bölgesi 2172 dekar alan üzerinde altyapı çalışmaları ve fabrika kuruluş çalışmaları seviyesinde sağlıklı bir gelişme içindedir. Ayrıca Malıköy'de Ankaralı sanayicilerin önderliğinde 5200 dekar alan üzerinde Başkent Organize Sanayi Bölgesi adıyla ikinci bir OSB kurulmaktadır. Bunların dışında yine Malıköy bölgesinde 2. OSB'de ise altyapı çalışmaları devam etmekte olup, yine bu bölgede Anadolu Organize Sanayi Bölgesi adı altında yeni bir OSB kurulması planlama aşamasındadır.

Temelli bölgesinde Ankara Serbest Bölge kurulması yönündeki çalışmalar yer temini aşamasında sürdürülmektedir.

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

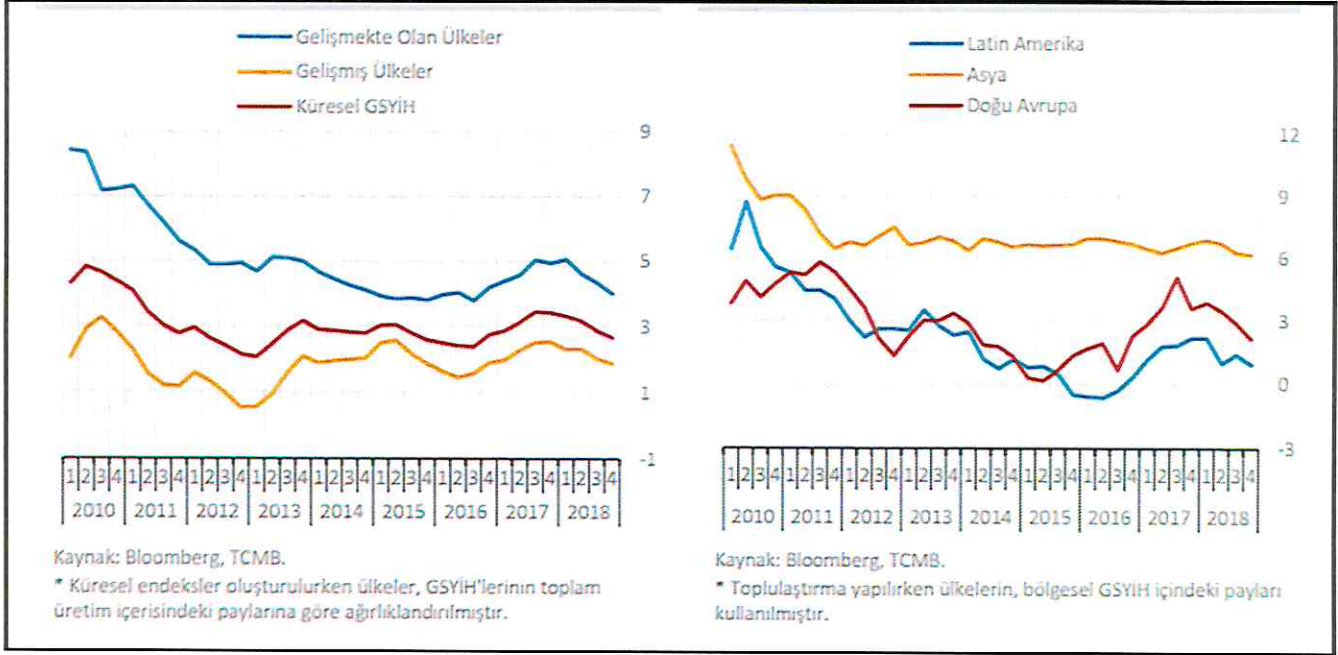
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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 hızı 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, 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 yönelen portföy akımlarının daha olumlu bir seyrir 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 ülkelere uzun süredir devam eden genişlemeci politikalara 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 esgüdümlü 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.

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	11.301	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,3	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: duniyagrupgd@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	-2,1
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

NOT:

Dünya Ticaret Örgütü (WTO), küresel ticaret gerilimleri nedeniyle 2019 ve gelecek yıllara 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. Açıklamada, 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

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

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	2018(1)	2019(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.



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

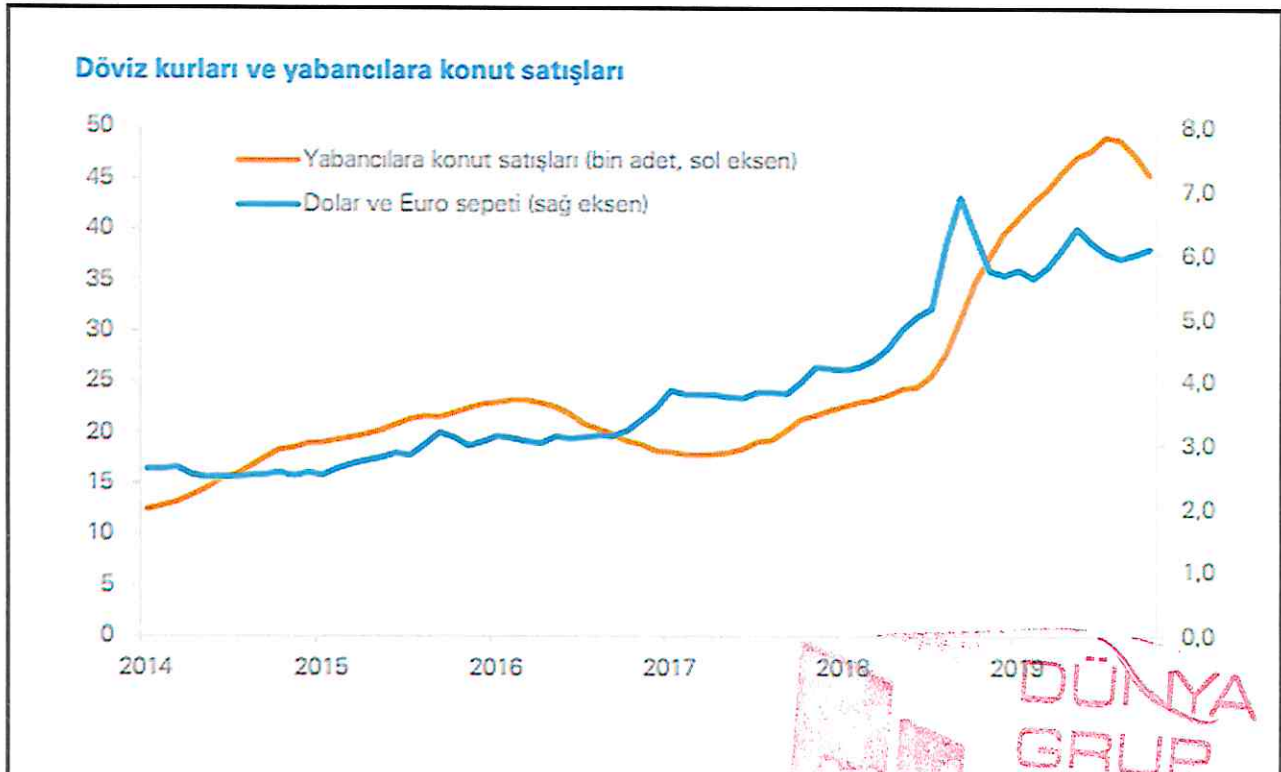
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

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."

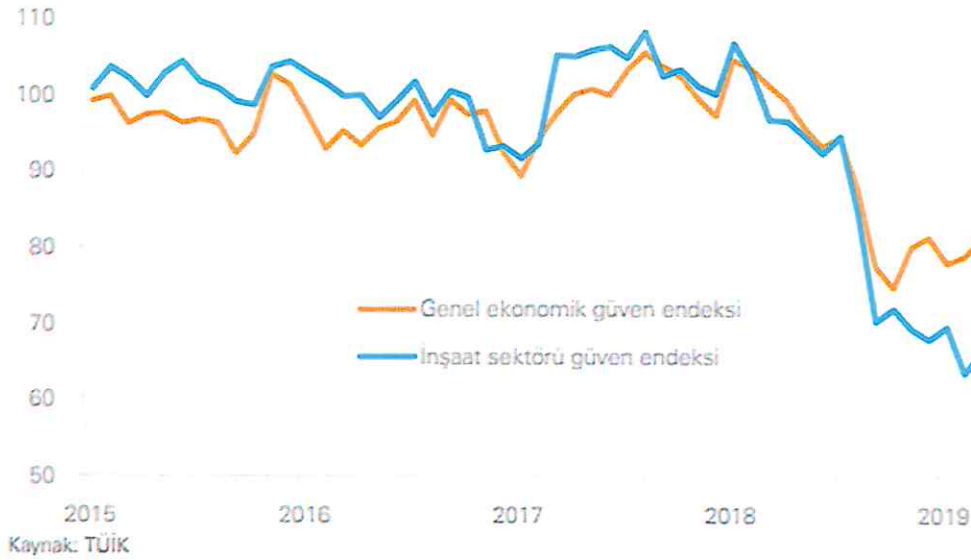


Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık "yüksek katsayılı tepkisi" de burada gözlendi. Genel ekonomik güven endeksi Ekim '19'da yüzde 4,5 artarken inşaat sektörü güven endeksi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

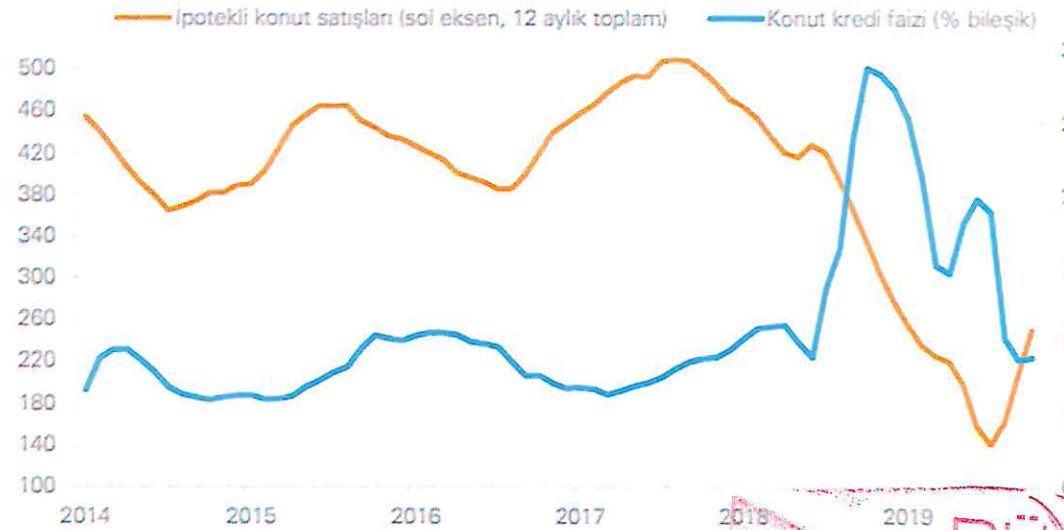
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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



İpotekli konut satışları ve konut kredi faizleri



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: duniyagrupgd@gmail.com

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

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.

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

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

		GSYH			
Yıl	Ceyrek	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.

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 ^(r)	-4,9	6,6	-12,1	8,9	-29,4	
	II ^(r)	-1,0	3,4	-22,4	8,1	-17,9	
	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.

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

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	Çeyrek	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 ^(r)	39,1	-0,9	21,2	40,5
	II ^(r)	37,0	-0,7	19,3	44,4
	III	33,4	-0,4	17,7	49,3

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerleme 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,
- * Taşınmazların Ankara-Eskişehir yoluna cepheli olması,

- Olumsuz Etkenler

- * Ankara il merkezine uzak konumda yer alması,
- * Taşınmazların üzerinde mahkeme şerhinin bulunması ve mahkeme izni olmadan satışın yapılamaması,

