

**Ulaşım;** İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (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. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi'nin 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 halihazırda 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 ulaşımda 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 km<sup>2</sup>'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 batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'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<sup>[66]</sup>

**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 hızda 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) birbuçuk 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 eğitilmiş 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 <sup>[91]</sup>	404.501	2	%24	00.000	305.515 %76
1935 <sup>[92]</sup>	534.025	2	%32	152.095	381.330 %71
1940 <sup>[93]</sup>	602.965	2	%13	130.410	414.540 %69
1945 <sup>[94]</sup>	695.526	2	%15	279.491	416.035 %60
1950 <sup>[95]</sup>	019.693	2	%18	348.552	471.141 %65
1955 <sup>[96]</sup>	1.120.064	2	%37	551.304	569.530 %61
1960 <sup>[97]</sup>	1.321.300	2	%18	793.351	537.529 %41
1965 <sup>[98]</sup>	1.644.302	2	%24	1.000.781	574.541 %35
1970 <sup>[99]</sup>	2.041.650	2	%24	1.467.304	574.354 %28
1975 <sup>[100]</sup>	2.565.293	2	%27	1.997.090	567.313 %23
1980 <sup>[101]</sup>	2.854.689	2	%10	2.238.097	615.722 %22
1985 <sup>[102]</sup>	3.306.327	2	%16	2.737.209	569.118 %17
1990 <sup>[103]</sup>	3.236.626	2	%2	2.838.710	399.907 %12
2000 <sup>[104]</sup>	4.007.060	2	%24	3.540.522	467.338 %12
2007 <sup>[105]</sup>	4.466.756	2	%11	4.140.090	325.888 %7
2008 <sup>[106]</sup>	4.548.939	2	%2	4.395.888	153.051 %3
2009 <sup>[107]</sup>	4.650.802	2	%2	4.513.921	136.881 %3
2010 <sup>[108]</sup>	4.771.716	2	%3	4.641.256	130.460 %3
2011 <sup>[109]</sup>	4.890.093	2	%2	4.762.110	128.777 %3
2012 <sup>[110]</sup>	4.955.542	2	%2	4.842.135	123.408 %3
2013 <sup>[111]</sup>	5.045.003	2	%2	%100	%0
2014 <sup>[112]</sup>	5.150.072	2	%2	%100	%0
2015 <sup>[113]</sup>	5.270.575	2	%2	%100	%0
2016 <sup>[114]</sup>	5.346.518	2	%1	%100	%0
2017 <sup>[115]</sup>	5.445.026	2	%2	%100	%0
2018 <sup>[116]</sup>	5.503.955	2	%1	%100	%0

2019 yılı sonunda Ankara ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2016	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup> [100]	Yoğunluk
Akyurt	34.588	36.123	1.535	4,44	26	369	98
Altındağ	370.024	389.510	19.486	5,27	25	123	3.167
Ayaş	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.844	30.280	-3.364	-10,00	55	1.351	16
Beypazarı	48.274	48.371	97	0,20	70	1.697	29
Çamlıdere	15.146	9.325	-5.323	-35,14	40	762	13
Çankaya	920.890	944.609	23.719	2,58	124	403	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	3.606	3.097	-509	-14,12	13	222	14
Göbaşı	134.378	138.944	4.566	3,40	54	1.364	102
Güdül	10.074	8.992	-1.182	-11,73	31	540	16
Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32,66	78	2.164	14
Kahramankazan	53.522	54.006	1.284	2,40	40	547	100
Katecik	13.450	13234	-216	-1,61	57	1110	12
Keçioren	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	665.978	18.726	2,89	64	321	2.075
Nallıhan	28.091	27.579	-512	-1,82	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	830	609
Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1,11	84	2155	16
Yenimahalle	683.500	687.083	23.513	3,54	57	219	3.137
ANKARA	5.503.955	5.639.076	135.081	2,45	1425	25.632	220

**SİNCAN-TEMELLİ;** Temelli, Ankara ilinin Sincan ilçesine bağlı bir semttir.

Ankara-Eskişehir yolunun yaklaşık 50. kilometresinde yer almaktadır. 1992 seçimleriyle ilk belediye teşkilatı kurulmuş Necip Koç ilk belediye reisi seçilmiştir.

Polatlı ilçesine bağlı bir belde iken Ankara Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırlarına dahil olup, belediye teşkilatı lağvedilmiş ve Sincan ilçesine bağlı bir semt statüsüne getirilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, Temelli'ye otobüs seferlerini 2005 yılından bu yana sürdürmektedir. 1928 yılında Türkiye 'nin ilk yerleşik köyü ilan edilen Temelli Toplu konut projeleri 20 Nisan 2017 tarihinde Wayback Machine sitesinde arşivlendi. nedeniyle önümüzdeki 20 yıl içerisinde yaklaşık nüfusunun 750.000 olması öngörülmektedir. Türkiye 'nin ilk yapay göleti olma özelliğini taşıyan Temelli 120 bin kişiyi ağırlayacak şekilde planlanan rekreasyon alanlarıyla; 1500 kişilik piknik alanı, 50 adet kamelya ile 144 adet barbekü, basketbol, voleybol, tenis sahaları ve 26 bin metrekarelik alanda yapımına başlanan dev Rehabilitasyon tesisinde, uyuşturucu bağımlılarına yardım sağlanacaktır. Bu yerleşim yerinde, şimdiden birçok villa ve kooperatif arsaları alınıp satılmaktadır. Temelli'de, içinden yolgeçen ve gezi parkurları bulunan bir gölet de bulunmaktadır. 1928-1935 yılları arasında Atatürk Bulgaristan'dan gelen muhacir Türklerini buraya yerleştirmiştir. İlk yapılan evler, gökyüzünden bakınca ay yıldız şeklindedir.

**Başkent Organize Sanayi Bölgesi;** Cumhurbaşkanımız Sn. Recep Tayyip Erdoğan'ın 26 Aralık 2003 tarihinde ilk tuğlayı koyarak cesaretlendirdiği sanayicilerimizin kendi imkânları ve emeği ile kurulmuştur. Ankara'nın Batı koridorunda şehir merkezine 33 km mesafede Temelli Maliköy'de, 4 Organize Sanayi Bölgesinin bulunduğu 40.000 dönümlük bir sanayi havzasında yer almaktadır.

Başkent OSB, kurulduğu yıldan bu yana sanayinin ve sanayicinin yanında olmayı, temiz üretime destek olmayı, üniversite sanayi işbirliği içerisinde İleri ARGE ile gelişmeyi ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Bu hedefler çerçevesinde her yıl planlı olarak büyüyen ve büyümeye de devam eden Bölgemiz, sadece parsel tahsisine odaklanmanın üzerinde,

**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



yenilebilir enerjiye, nitelikli ara eleman eğitime, sosyal projelere, katma değerli üretime ve sanayiye hak ettiği hizmeti en üst kaliteden vermeye odaklanmaktadır.

Başkent OSB'nin misyonu katılımcılarına sürdürülebilir kaliteli hizmet ve altyapı sunan, sanayinin üretim kapasitesini ve rekabet gücünü arttıran, kaynakları verimli kullanan, çevreye duyarlı yenilikçi bir OSB olmaktır. Başkent OSB'nin vizyonu, yaşanabilir ve sadece ülkemizde değil uluslararası pek çok alanda da model olabilecek geleceğin sanayi kentini kurmaktır.



2019 yılında 3.etap genişleme alanının onaylanması ile birlikte 1790 hektarlık toplam alana ulaşan Başkent OSB Türkiye'nin 5. büyük Organize Sanayi Bölgesidir. Hem büyük işletmelerin hem KOBİ'lerin ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla Bölgemizde büyüklüğü 1.800 m<sup>2</sup>-392.000 m<sup>2</sup> aralığında değişen, altyapısı tamamlanmış 560 sanayi parseli mevcut olup, hâlihazırda 490 sanayi parseli doludur. Yatırımcının ihtiyacı olan yol, su, elektrik, doğalgaz, telefon, fiber optik kablolarla data, atıksu, yağmur suyu hizmetlerini yatırımcının kullanımına hazır hale getirilmiş ve sosyal hizmet alanlarıyla da yaşayan bir sanayi kenti oluşturulmuştur.

Başkent OSB, ağırlıklı sektör grupları olan Metal, Savunma, Kimya, Medikal-ilaç, Gıda ve Matbaacılık başta olmak üzere birçok sektöre ev sahipliği yapmaktadır. Bölgemizde mevcut yatırımların %60'ı metalürji ve makine, %10'u savunma, %9'u kimya, %5'i gıda, %4'ü ilaç ve medikal sektörlerindedir. 1790 hektar alan üzerinde kurulu olan Bölgede yaklaşık olarak 270 firma faal durumda olup ve 15.000 kişi istihdam edilmektedir. Bölge katılımcılarının % 80'i ihracat yapmaktadır ve Başkent OSB'den dünyanın 100'den fazla ülkesine ihracat yapılmaktadır. Tam kapasiteye ulaşıldığında 1000 sanayi parseli ile 100.000 istihdam, 3 milyar dolar ihracat ve 10 milyar dolar katma değer hedeflenmektedir.

Faaliyetlerini standart alt yapı hizmetleri sunmanın ötesinde bir bakış açısıyla "Geleceğin Sanayi Kenti" vizyonunu benimseyerek gerçekleştiren Başkent OSB, bu faaliyetler kapsamında gerçekleşen Orta ve Yükseköğrenim Eğitim Kurumları, Öğrenci Yurdu ve sosyal yaşam alanları dışında yakın zamanda gerçekleşmesi planlanan Lojistik Merkez Projesi ve Teknopark Projesi ile yaşanabilir bir sanayi kenti olma yolunda ilerlemektedir.

Başkent OSB Mesleki Eğitime destek veren bir kuruluştur. Başkent OSB'de eğitim yapılanması, 2016-2017 öğretim yılında Meslekî Eğitim Merkezi'nin açılmasıyla

## 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



başlamıştır ve daha sonra 2017-2018 öğretim yılında Başkent OSB Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, 2018-2019 öğretim yılında da Meslekî ve Teknik Anadolu Lisesi eğitim öğretime başlamıştır. 300 kişilik öğrenci yurdunun inşaatı tamamlanmış olup gerekli donanımı yapılmıştır ve Eylül 2020'den itibaren faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Başkent OSB, kurulduğu günden bu yana büyük hedefleri olan bir sanayi bölgesi olmuştur. En büyük hedefi sadece ülkemizde değil, uluslararası alanda da model olabilecek Geleceğin Sanayi Kentini kurmaktır. Başkent OSB, bu hedef doğrultusunda uluslararası rekabete olanak sağlayacak üretimde teknolojik desteklere de önem vermekte, yenilikçilik yaklaşımlarını desteklemektedir. Başkent Organize Sanayi Bölgesinin güncel projesi katılımcılarının uluslararası rekabete olanak sağlayacak teknolojik üretimi gerçekleştirmeleri amacıyla bölgede bir sanayi teknoparkı kurmaktır. Aynı zamanda Başkent OSB, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, UNDP (Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı) ve Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından yürütülen OSB'lerde Teknoloji Geliştirme Projesi kapsamında pilot olarak seçilen 2 OSB'den birisidir ve bu pilot çalışma ile bütün OSB'lere örnek olacak Yenilik Merkezleri/Ağ Yapılarının oluşturulması hedeflenmektedir. Başkent Organize Sanayi Bölgesi ulaşım ağının ana arterlerinden biri olan hızlı tren ve banliyö tren hattı ile sanayi bölgesi arasında bulunan alanda lojistik merkez kurarak, bu bölgeyi Ankara'nın ve İç Anadolu bölgesinin yükleme boşaltma ve gümrükleme merkezi haline getirmeyi hedeflemektedir. Lojistik merkez için 700 dönüm bir arazi ayrılmış olup mevcut arazi doğrudan demiryolu ana hattındadır. TCDD, Başkent OSB'de planlanan lojistik merkezin yanına 700 metre uzunluğunda rampaları ve platformu olan yükleme boşaltma alanı ve Başkent OSB iltisak hattı inşaatına başlamıştır. Lojistik merkez, ülkemizin demiryolu trafiğini, iç hat demiryolu ağını modernize ederek Orta Asya ve ötesinde ihracat pazarlarına ulaşma kabiliyetini geliştirme hedefine (örneğin Pakistan-İran-Türkiye Demiryolu Projesi, Bakü-Tiflis-Kars Demiryolu veya Marmaray Projesi) doğrudan katkı sağlayacaktır.

Başkent OSB içinden geçen Ankara Çayının iki yakası kentsel merkez olarak planlanmıştır. Hazırlanan 'Ankara Çayı Çevresi 1/500 ve daha büyük ölçekli Kentsel Tasarım, Mimari ve Peyzaj Projesi' ile yükseköğrenim tesisleri dâhil, kongre, ticaret ve fuar merkezi, otel, kreş, hastane, cami, spor tesisi, yürüyüş yolu, bisiklet yolu ve yeşil alanlara yer verilmiştir. İmar Planı kapsamında 499.635 m<sup>2</sup> bir bölüm yeşil alan olarak ayrılmış olup bu alanların 219.809 m<sup>2</sup> ağaçlandırma çalışması yapılmıştır.

ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi, ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemi ve OHSAS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgelerine sahip olan Başkent OSB, 12 dönüm alan üzerinde yer alan 465 ve 570 m<sup>2</sup>'lik binaları banka ve ticarethaneler için ayırmıştır. 15 dönüm alan üzerinde yer alan ve 70-300 m<sup>2</sup> arasında değişen bölümü çarşı bloğu haline getirmiş ve 61 dönüm alanda yapılan 845 metrekarelik atölyeler ile hem sanayicilerin ihtiyaçlarına cevap vermiş hem de küçük ölçekli yatırımcılara imkân sağlamıştır.

Ankara'da kendi konvansiyonel arıtma tesisini kuran ilk Organize Sanayi Bölgesi Başkent OSB'dir. Arıtma tesisi modüler biçimde yapılmıştır ve toplam 5000 m<sup>3</sup>/gün kapasitesi ile fiziksel, kimyasal ve biyolojik ünitelerden oluşan tesis 2014 yılında faaliyete geçmiştir. Başkent Organize Sanayi Bölgesi; yönetimi, kurumsallığı, katılımcısına yaklaşımı ve farklılığı öngören anlayışıyla Dünya'da bu anlamda organize olmaya çalışan birçok yapıya örnek konumdadır. Odağımız katma değerli yüksek üretimi milli teknolojilerimizle geliştirmeye ortam hazırlamak, amacımız ise kalkınmanın yapı taşı olan sanayimizin herkes tarafından ulaşılabilir olması ve sanayicimizin üzerindeki yükleri hep beraber omuzlamaktır.

**Kaynak: Vikipedi**

**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



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

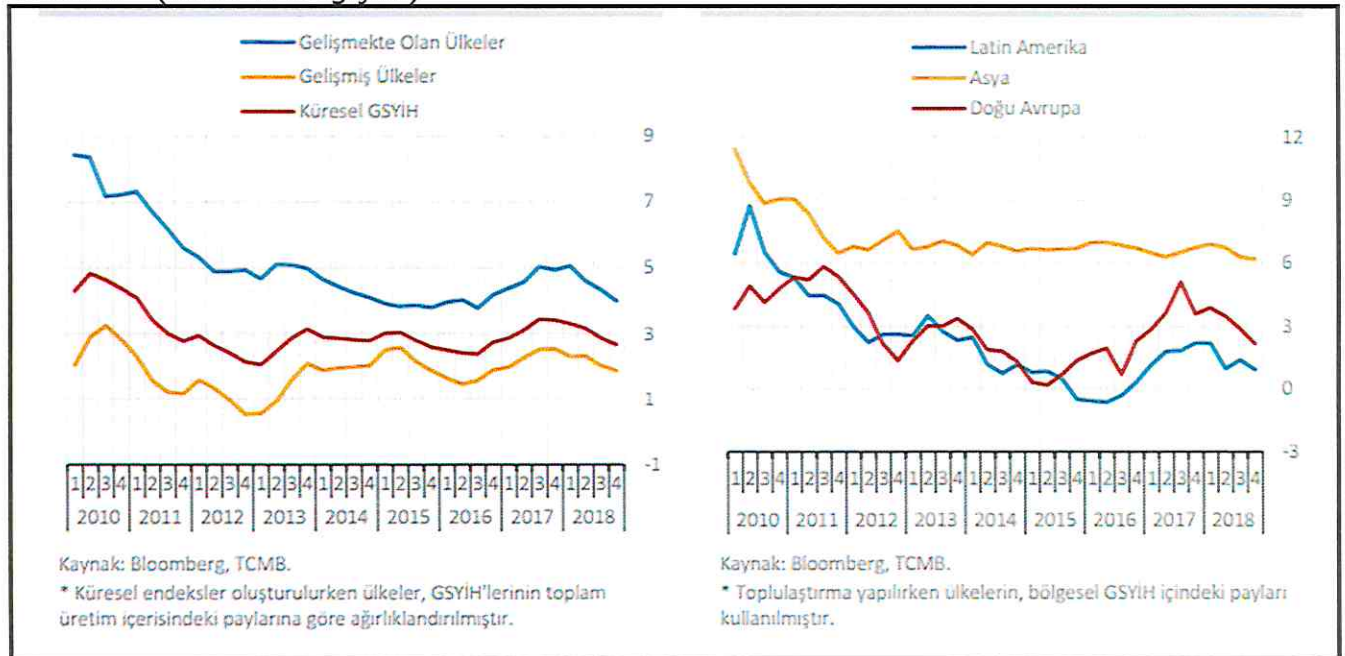
### IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri;

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 faaliyetteki 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 faaliyetteki 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 sıklaşılan 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 faaliyetteki 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 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 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, kırılma noktaları 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 sifıra 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 kırılmalardan 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
<b>Gelişmiş Ülkeler</b>				
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
<b>Gelişmekte Olan Ülkeler</b>				
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.

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
<b>GENEL İHRACAT TOPLAMI</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>	<b>14.694</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>167.921</b>	<b>100,0</b>	<b>171.531</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>
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	1.025	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 Ortadoğu	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	-19,3	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
<b>SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI</b>										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	-0,4	93.760	55,9	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,9	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	24,9	7.144	4,3	7.991	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	43.553	25,4	5,9
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



ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar										
	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
<b>GENEL İHRACAT TOPLAMI</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>	<b>14.694</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>167.921</b>	<b>100,0</b>	<b>171.531</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>
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	6,0
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
<i>Kuzey Afrika</i>	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
<i>Diğer Afrika</i>	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
<i>Kuzey Amerika</i>	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
<i>Orta Amerika ve Karayip</i>	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
<i>Güney Amerika</i>	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
<i>Yakın ve Ortadoğu</i>	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
<i>Diğer Asya</i>	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	6,3
<b>SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI</b>										
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	-23,3
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,1
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	18,3
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,0
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 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. 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

**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



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

(Yüzde)

	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.

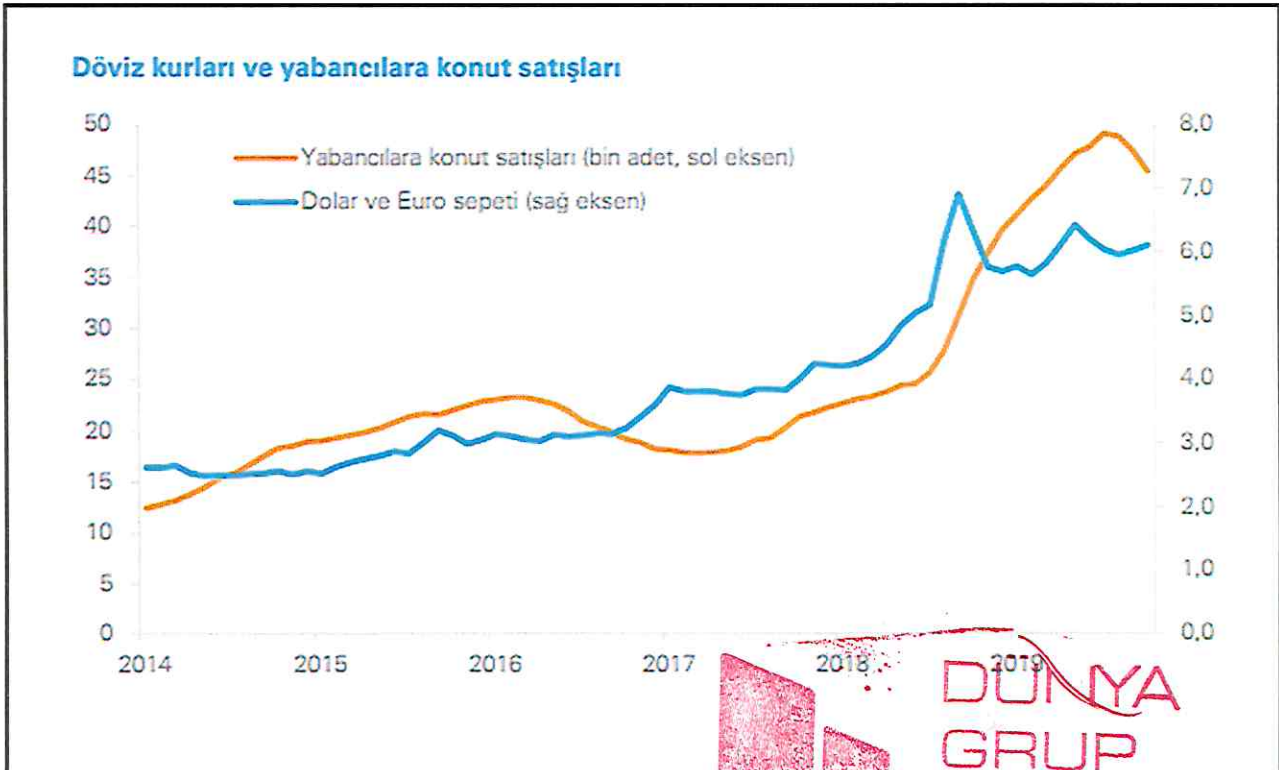




Konut Satışları (2018 - 2019)	Haziran		Değişim (%)	Ocak - Haziran Toplam		Değişim (%)
	2019	2018		2019	2018	
<b>İpotekli Satışlar</b>	7.319	47.648	-84,6	82.885	201.805	-58,9
İlk satış	2.490	21.549	-88,4	32.821	89.315	-63,3
İkinci el satış	4.829	26.099	-81,5	50.064	112.490	-55,5
<b>Diğer Satışlar</b>	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
<b>Toplam Satışlar</b>	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
<b>Yabancılara Satışlar</b>	2.689	2.060	30,5	19.952	11.816	68,9

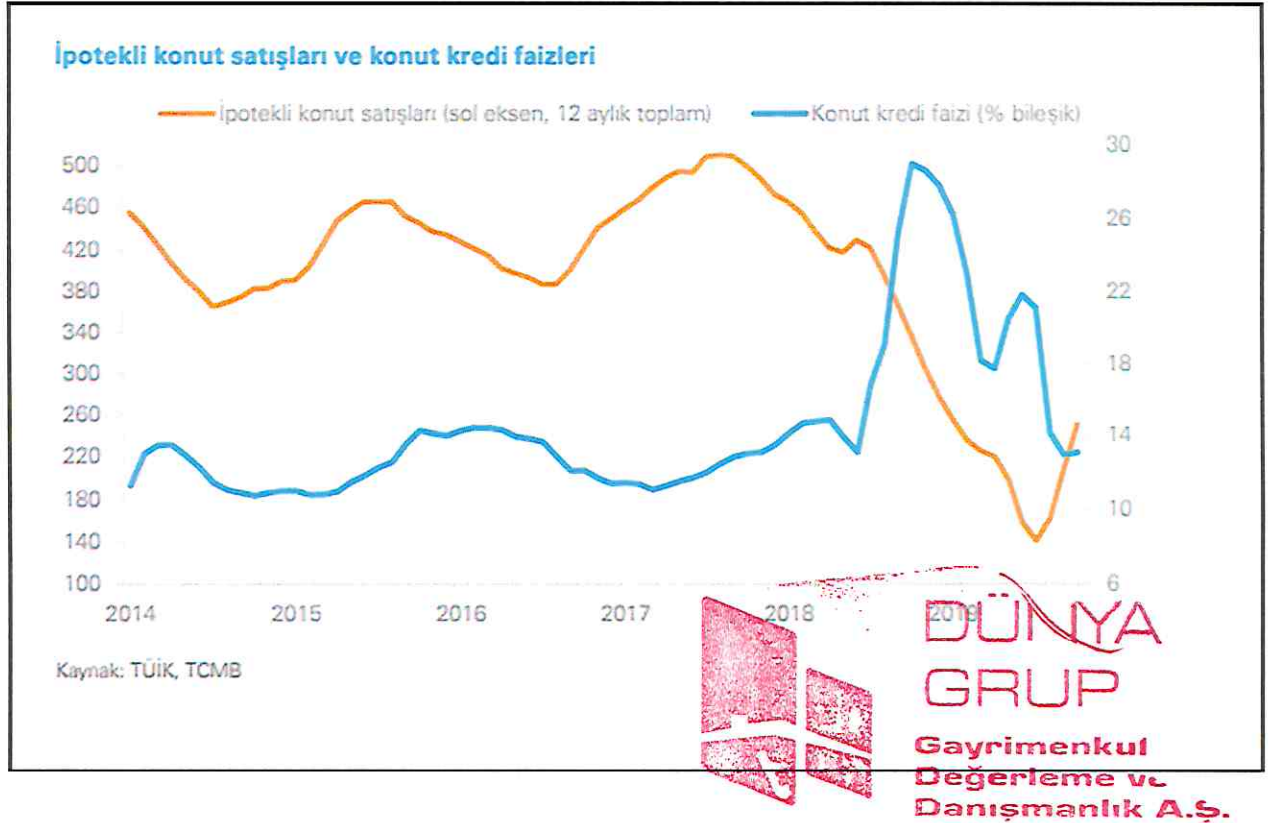
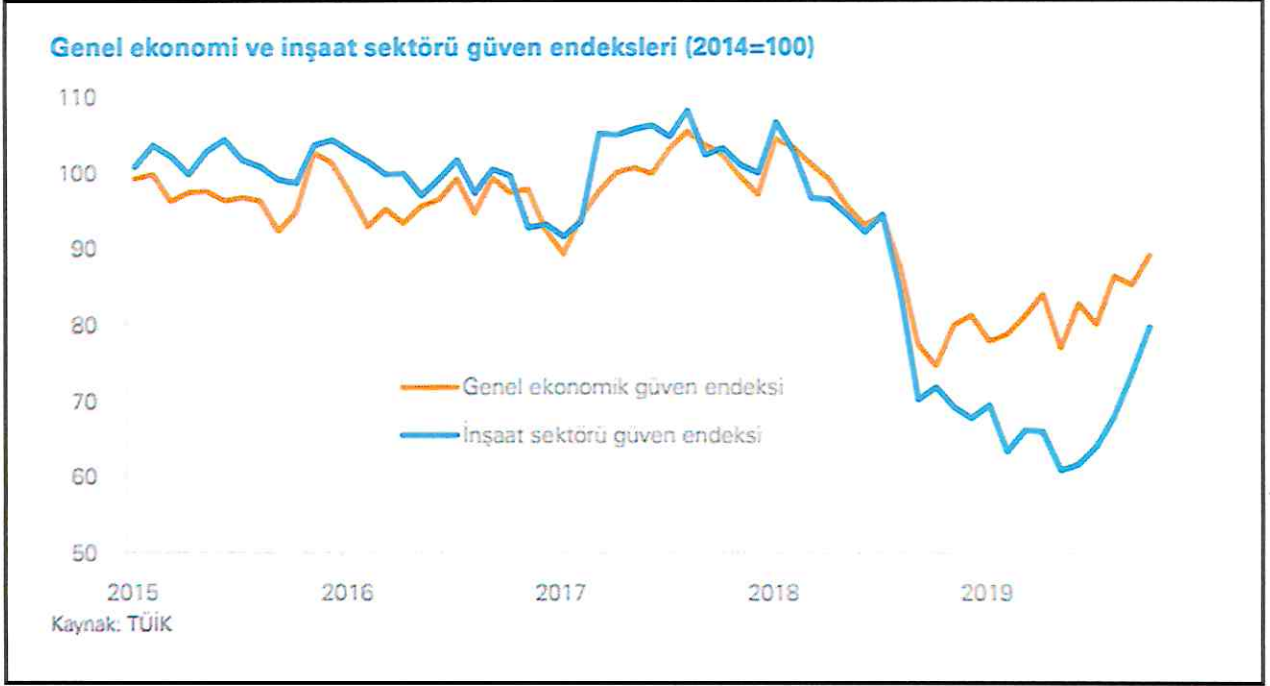
Kaynak: TÜİK

"Yabancılara 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.





## Ekonomik Göstergeler ;

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

**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