

*KÜRESEL KRİZ SONRASI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
VE
TÜRKİYE İÇİN ÖNGÖRÜLER
2015*

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



KÜRESEL KRİZ SONRASI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
VE
TÜRKİYE İÇİN ÖNGÖRÜLER
2015

Dr. Can Fuat Gürlesel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Haziran 2010

YAYINLAYAN

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Nispetiye Caddesi, Levent İş Merkezi, 6 / 2
34330 Levent - İstanbul
Tel: 0 (212) 282 53 65
Faks: 0 (212) 282 53 93

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.
Yıldız Posta Cad. No: 16/1 D:104 Gayrettepe 34349 / İstanbul
Tel : 0212 267 44 24

BASKI

Portakal Basım, Matbaacılık San. ve Tic. Ltd. Şti.
G47. Sokak No:5 K:1 4. Levent / İstanbul
Tel : 0212 332 28 01

Tüm Hakları Saklıdır. © 2010
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

ISBN 978 605 88453 0 5

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....5

I.BÖLÜM

KÜRESEL GAYRİMENKUL PİYASALARI İÇİN ÖNGÖRÜLER 6

GİRİŞ

- I.1 EKONOMİK KRİZİN KÜRESEL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ
- I.2 KÜRESEL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - I.2.1 Konut Sektöründe Öngörüler
 - I.2.2 Ticari Gayrimenkul Sektöründe Öngörüler
- I.3 AVRUPA TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

II.BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ 2015 22

GİRİŞ

- II.1 TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ BÜYÜKLÜKLERİ
 - II.1.1 Türkiye'de Konut Piyasası Göstergeleri
 - II.1.2 Türkiye'de Konut Finansman Sistemi Göstergeleri
- II.2 AVRUPA'DA KONUT SEKTÖRÜ BÜYÜKLÜKLERİ
 - II.2.1 Avrupa'da Konut Piyasası Göstergeleri
 - II.2.2 Avrupa Konut Finansman Sistemi Göstergeleri
- II.3 TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
 - II.3.1 Nüfus ve Demografi Öngörüler
 - II.3.2 Konut İhtiyacı Öngörüler
 - II.3.3 Konut Kredileri Öngörüler
 - II.3.4 Hane halkının Konut Kredisi Kullanma Kapasitesine İlişkin Öngörüler

III.BÖLÜM

PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ 2015 41

GİRİŞ

- III.1 TÜRKİYE'DE PERAKENDE PAZAR VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ BÜYÜKLÜKLERİ
 - III.1.1 Türkiye'de Perakende Pazar Göstergeleri
 - III.1.2 Türkiye'de Alışveriş Merkezi Göstergeleri
- III.2 AVRUPA PERAKENDE PAZAR VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ BÜYÜKLÜKLERİ
 - III.2.1 Avrupa Perakende Pazar Göstergeleri
 - III.2.2 Avrupa Alışveriş Merkezi Göstergeleri

III.3 TÜRKİYE'DE ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

III.3.1 Perakende Harcama Öngörülleri

III.3.2 Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler

IV. BÖLÜM

İSTANBUL OFİS PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ 63

GİRİŞ

IV.1 İSTANBUL OFİS PİYASASI GÖSTERGELERİ

IV.2 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OFİS PİYASASI GÖSTERGELERİ

IV.3 İSTANBUL OFİS PİYASASI BEKLENTİLERİ

V.BÖLÜM

İSTANBUL LOJİSTİK PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ 71

GİRİŞ

V.1 İSTANBUL LOJİSTİK PİYASASI GÖSTERGELERİ

V.2 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE LOJİSTİK PİYASASI GÖSTERGELERİ

V.3 İSTANBUL LOJİSTİK PİYASASI BEKLENTİLERİ

VI. BÖLÜM

İSTANBUL OTEL PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ 77

GİRİŞ

VI.1 İSTANBUL TURİZM GÖSTERGELERİ

VI.2 AVRUPA VE BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OTEL GÖSTERGELERİ

VI.3 İSTANBUL OTEL PİYASASI İÇİN BEKLENTİLER

SUNUŞ

Türkiye’de gayrimenkul sektörü 2003 yılından sonra önemli bir gelişme dönemine girmiştir. Konut sektörü yanı sıra ticari gayrimenkul piyasası da oluşmaya başlamıştır. Yabancıların katılımı ve uluslararası standartların benimsenmesi ile sektör gelişimini hızlandırmıştır.

2008 yılında başlayan küresel ekonomik kriz tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemiş ve hızlı gelişimini kesintiye uğratmıştır. Krizin etkisi ile birlikte yeni ekonomik koşullar ortaya çıkmaktadır. Bu ekonomik koşullar dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünün gelişiminde de belirleyici olacaktır.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisindeki gelişmeler ve kendi iç dinamikleri ile kriz sonrası yeni bir döneme girmektedir. Bu yeni dönemdeki gelişmeler ve eğilimler bir önceki dönemden farklı olacaktır.

Bu çerçevede “ Küresel Kriz Sonrası Gayrimenkul Sektörü ve Türkiye İçin Öngörüler 2015” çalışması hazırlanmıştır. Çalışmanın temel amacı Türk gayrimenkul sektörüne ilişkin olarak yeni koşullar içinde öngörülerde bulunmaktır. Öngörüler konut sektörü ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır.

Çalışma altı bölümden oluşmaktadır. Bu bölümler sırası ile Küresel Gayrimenkul Piyasaları İçin Öngörüler, Konut Sektörü Öngörüler 2015, Perakende Pazarı Ve Alışveriş Merkezi Öngörüler 2015, İstanbul Ofis Piyasası Öngörüler, İstanbul Lojistik Piyasası Öngörüler ve İstanbul Otel Piyasası Öngörüleridir.

Çalışmamızın yeni bir döneme girmekte olan Türk Gayrimenkul Sektörü için yararlı ve yol gösterici olmasını dilerim.

Saygılarımla,

Haziran, 2010

Dr. Can Fuat GÜRLESEL

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

I. Bölüm

I.KÜRESEL GAYRİMENKUL PİYASALARI İÇİN ÖNGÖRÜLER

GİRİŞ

2008 yılı Eylül ayında başlayan ve 2009 yılının önemli bir bölümünde etkili olan küresel kriz dünya ekonomisinde ilk kez daralmaya yol açmıştır. Krizin nedenleri ve sonuçları tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. Küresel ölçekte 2003-2008 yılları arasında hızlı bir genişleme gösteren gayrimenkul sektörü kriz ile birlikte daralmış, ancak 2009 yılı son çeyrek döneminden itibaren bazı göstergeler yeniden büyüme eğilimine girmiştir.

Bu çerçevede çalışmanın ilk bölümünde küresel gayrimenkul piyasalarına ilişkin değerlendirmeler ve öngörüler yapılmaktadır. Küresel kriz sonrası oluşmaya başlayan yeni ekonomik koşullar içinde gayrimenkul piyasasının 2010 yılında normalleşme 2011-2012 yıllarında yeni dengeler içinde kademeli ve sınırlı bir büyüme dönemine geçiş ve sonrasında istikrarlı bir gerileme dönemi öngörülmektedir.

I.1 EKONOMİK KRİZİN KÜRESEL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Ekonomik krizin küresel gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri ABD, AB ülkeleri ve diğer gelişmiş ülkelerde ortaya çıkmıştır. Krizin ana nedenlerinden birinin ABD konut finansman sistemindeki çöküş olması olumsuz etkilerin ABD ve AB'de ortaya çıkmasına yol açmıştır.

ABD ve AB'de konut finansman sistemindeki bozulma 2007 yılı Ağustos ayında başlamıştır. 2008 yılı içinde alınan önlemlere rağmen bozulma devam etmiş ve konut finansman sistemi 2008 yılı Eylül ayında çökmüştür. Buna bağlı olarak ABD'de ipotekli konut kredilerinde uzun yıllar sonra ilk kez daralma yaşanmıştır. 2008 yılında 14.6 trilyon dolar olan toplam ipotekli konut kredisi stoku 2009 yılında 14.3 trilyon dolara gerilemiştir. Geri dönmeyen krediler ve yeni kredi talebi ile kullandırma olanaklarındaki kuvvetli daralma sonucu toplam kredi stoku gerilemiştir.

TABLO.1 ABD İPOTEKLİ GAYRİMENKUL KREDİ STOKUNUN GAYRİMENKULLER ARASI DAĞILIMI MİLYAR DOLAR

YILLAR	TOPLAM	TEK KONUT	ÇOK DAİRELİ	TİCARİ BİNA	TARIM BİNASI
2001	7.421	5.571	429	1.218	203
2002	8.244	6.244	466	1.314	220
2003	9.234	7.026	536	1.437	235
2004	10.663	8.273	592	1.575	223
2005	12.064	9.356	688	1.915	105
2006	13.460	10.415	744	2.193	108
2007	14.527	11.111	844	2.459	113
2008	14.607	11.001	905	2.571	130
2009	14.287	10.772	899	2.477	138

KAYNAK: FEDERAL RESERVE BOARD,USA

ABD'de konut finansman sistemi içinde menkul kıymetleştirme pazarı da olumsuz etkilenmiştir. Sekürütizasyon piyasasında yeni ihraçlar ve yatırımlar durmuştur. Bununla birlikte 2009 yılında menkul kıymet ihracı 1.96 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu ihraçlar likit olmaktan çok kamunun kurtarma ve destekleme programı çerçevesinde aldığı ve de ödeme kapasitesini yitirmiş kağıtların yenilenmesi amacı ile yapılmıştır. Nitekim çok yüksek ihraç verisine rağmen ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet stoku 2009 sonunda 9.2 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir.

TABLO. 2 ABD İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNE DAYALI MENKUL KIYMET İHRAÇLARI VE STOKLARI MİLYAR DOLAR

YILLAR	MENKUL KIYMET İHRACI	MENKUL KIYMET STOKU
2000	684.4	3.565.8
2001	1.671.3	4.127.4
2002	2.249.2	4.686.4
2003	3.071.1	5.238.6
2004	1907.9	5.862.0
2005	2.222.2	7.212.3
2006	2.132.1	8.635.4
2007	2.146.1	9.142.7
2008	1.344.1	9.099.8
2009	1.957.2	9.187.7

KAYNAK: SECURITIES INDUSTRY AND FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION, ABD

Avrupa Birliği genelinde de konut finansman sistemi ve konut yatırımları küçülmüştür. İpotekli konut kredileri 2008 yılından sonra 2009 yılında da daralmış ve 5.94 milyar euro'ya gerilemiştir. İpotekli teminatlı menkul kıymet pazarı Avrupa genelinde de hızla daralmıştır. 2008 yılında 504 milyar euro olan ihraç büyüklüğü 2009 yılında 181 milyar euroya inmiştir. İpotek teminatlı menkul kıymet stoku da 1.48 trilyon dolara düşmüştür. Avrupa Birliği genelinde 2008 yılında yüzde 5.5 oranında daralan konut yatırımları 2009 yılında ise yüzde 11.6 ile çok kuvvetli bir küçülme yaşamıştır.

TABLO.3 AVRUPA İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ VE İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET STOKLARI MİLYAR EURO

YILLAR	İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ AB-27	İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET STOKU	İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET İHRAÇLARI	KONUT YATIRIMLARI YILLIK DEĞİŞİM % AB-27
2000	3.292	311	96	2.1
2001	3.548	376	148	0.1
2002	3.946	492	185	1.3
2003	4.226	596	206	2.2
2004	4.671	664	198	2.8
2005	5.123	772	272	2.6
2006	5.721	963	304	3.4
2007	6.147	1.161	352	2.4
2008	6.088	1.515	504	-5.5
2009	5.940	1.480	181	-11.6

KAYNAK: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, EUROPEAN COVERED BOND COUNCIL

ABD'deki konut piyasası da krizden olumsuz etkilenmiştir. 2008 yılında 7 milyon adet olan yıllık konut satışı 2008 yılında 4.9 milyona geriledikten sonra 2009 yılında 5.97 milyon olarak gerçekleşmiştir. Ancak satışlardaki bu artış konut kredisini ödeyemeyen hane halklarının konut satışları ile finansal kurumların ellerinde biriken konut stokunu eritmek üzere yaptıkları satışlardan kaynaklanmıştır. Nitekim mevcut konut ortalama satış fiyatı ortalama 170 bin dolar ile 2006 yılına göre 50 bin dolar gerilemiştir. İkinci el satışı ile genişleyen konut satışları içinde yeni konut satışları 372 bin ile tarihin en düşük seviyelerine inerken yeni konut başlangıçları da 559 bin ile yine önemli ölçüde daralmıştır.

TABLO.4 ABD MEVCUT KONUT SATIŞLARI VE YENİ EV BAŞLANGIÇLARI

YILLAR	MEVCUT KONUT SATIŞLARI	MEVCUT KONUT ORTALAMA SATIŞ FİYATI DOLAR	YENİ KONUT SATIŞLARI	YENİ KONUT BAŞLANGIÇLARI	KONUT STOKU BİN
2001	5.336.000	153.100	905.000	1.516.000	118.720
2002	5.631.000	165.000	990.000	1.535.000	119.297
2003	6.178.000	178.800	1.097.000	1.774.000	120.834
2004	6.778.000	195.400	1.203.000	2.095.000	122.187
2005	7.076.000	219.600	1.276.000	1.977.000	123.925
2006	6.478.000	221.900	1.035.000	2.135.000	126.012
2007	5.652.000	219.000	790.000	1.490.000	127.958
2008	4.913.000	198.100	465.000	970.000	130.113
2009	5.970.000	170.800	372.000	559.000	130.660

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, ABD US CENSUS BUREAU

Konut fiyatları küresel krizin etkisi ile birlikte 2008 yılında gerilemiş, konut fiyatlarındaki gerileme 2009 yılında da devam etmiştir. 2009 yılında ABD'de fiyatlardaki gerileme daha sınırlı kalırken, Avrupa genelinde fiyat düşüşleri daha kuvvetli gerçekleşmiştir. Avustralya, İsviçre ve İsveç konut fiyatlarının 2009 yılında arttığı üç gelişmiş ülke olmuştur.

**TABLO. 5 ABD KONUT FİYATLARININ GELİŞİMİ 2000- 2008
STANDARD AND POORS CASE SHILLER KONUT FİYATLARI
ENDEKSİ 2000 OCAK=100**

YILLAR	COMPOSITE 10	COMPOSITE 20
2000	113.56	111.58
2001	123.64	120.43
2002	142.18	135.15
2003	161.27	150.49
2004	191.42	174.83
2005	221.91	201.97
2006	222.39	203.33
2007	200.67	184.97
2008	162.17	150.66
2009	158.20	145.90

KAYNAK: STANDARD AND POORS

TABLO.6 REEL KONUT FİYATLARI YILLIK YÜZDE DEĞİŞİM

ÜLKELER	2000-2006	2007	2008	2009
ABD	5.4	-0.4	-6.2	
JAPONYA	-4.3	-1.1	-2.4	
ALMANYA	-2.9	-1.2	-2.7	
FRANSA	9.5	4.9	-1.1	
İTALYA	6.1	3.1	-1.1	
İNGİLTERE	8.8	8.4	-4.3	
KANADA	6.7	8.5	-3.4	
AVUSTRALYA	7.1	8.8	0.4	
DANİMARKA	7.9	2.9	-6.0	
FINLANDIYA	4.7	5.6	-2.4	
İRLANDA	8.3	-1.8	-9.6	
HOLLANDA	2.9	2.6	0.7	
İSPANYA	11.2	2.6	-3.7	
İSVEÇ	6.7	8.6	0.0	
İSVİÇRE	1.7	1.3	0.2	

KAYNAK: OECD ECONOMIC OUTLOOK, INTERIM REPORT 2009 MART

Reel Konut Fiyatları: Seçilmiş ve ağırlıklandırılmış nominal konut fiyatları tüketici fiyatları endeksi ile arındırılmıştır.

Ticari gayrimenkul sektöründe finansman akışları, getiriler, yatırımlar ve gelirler itibari ile olumsuz etkilenmiştir.

ABD'de ipotekli ticari gayrimenkul kredileri 2009 sonunda 2.47 trilyon dolara yükselmiştir. Ancak bu genişleme yeni kredilerden çok eski kredilerin yenilenmesi ve yeniden yapılandırılması şeklindeki işlemlerden kaynaklanmıştır. Avrupa'da ise ticari gayrimenkul kredileri 1.2 trilyon euro'ya gerilemiştir.

TABLO.7 TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE KULLANDIRILAN KREDİLER

YILLAR	ABD İPOTEKLİ TİCARİ GAYRİMENKUL KREDİLERİ MİLYAR DOLAR	AVRUPA TİCARİ GAYRİMENKUL KREDİLERİ MİLYAR EURO
2001	1.218	641
2002	1.314	688
2003	1.437	748
2004	1.575	795
2005	1.813	949
2006	2.083	1.069
2007	2.356	1.210
2008	2.380	1.241
2009	2.477	1.198

KAYNAK: COMMERCIAL MORTGAGE SECURITIES ASSOCIATIONS,
EUROPEAN CENTRAL BANK, BANKING SUPERVISION COMMITTEE

Ticari gayrimenkul finansmanında menkul kıymetleştirme pazarında ise likdite tamamen kaybolmuş ve yeni menkul kıymet ihraçları neredeyse durmuştur. Küresel ölçekte 2007 yılında 315 milyar dolar olan menkul kıymet ihraçları 2008 yılında 29 milyar dolara geriledikten sonra 2009 yılında da 28 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Ticari gayrimenkul kredilerine dayalı menkul kıymet ihracındaki bu kuvvetli daralmaya bağlı olarak menkul kıymet stoku da 2009 sonunda 1.27 trilyon dolara gerilemiştir.

TABLO.8 TİCARİ GAYRİMENKUL KREDİLERİNE DAYALI MENKUL KIYMETLEŞTİRME MİLYAR DOLAR

YILLAR	MENKUL KIYMET İHRACI				MENKUL KIYMET STOKU			
	ABD	AVR	DİĞER	TOPLAM	ABD	AVR	DİĞER	TOPLAM
2001	67	16	7	90	358	157	49	564
2002	52	18	11	81	402	169	58	629
2003	78	13	8	99	472	179	65	716
2004	93	22	13	128	527	188	76	791
2005	169	56	14	239	643	221	87	951
2006	203	78	17	298	753	279	100	1.132
2007	230	64	21	315	919	326	116	1.361
2008	12	10	7	29	896	327	122	1.345
2009	3	23	2	28	865	305	101	1.271

KAYNAK: COMMERCIAL MORTGAGE SECURITIES ASSOCIATIONS

Ticari gayrimenkul toplam getirileri de küresel krizden etkilenmiştir. Gayrimenkul toplam getirileri gayrimenkul varlık fiyatlarındaki değişimler ile yıllık yatırım getirilerinden oluşmaktadır. 2008 yılında küresel ölçekte ticari gayrimenkul toplam getirileri yüzde 9.2 geriledikten sonra 2009 yılında da yüzde 4.3 oranında düşmüştür.

Küresel ölçekte hesaplanan yatırımlara konu olan gayrimenkul stokunun önemli bir bölümü ABD ve İngiltere bulunmaktadır ve bu iki ülke belirleyici olmaktadır. 2008 yılında ABD'de toplam yatırım getirileri yüzde 6.46 daralmıştır. 2009 yılında ise ABD'deki daralma yüzde 17.1'e çıkmıştır. ABD, İspanya ve İrlanda dışındaki ülkelerde ise 2009 yılında ticari gayrimenkul toplam getirileri pozitif dönüştür.

TABLO.9 TİCARİ GAYRİMENKUL TOPLAM GETİRİLERİ YILLIK YÜZDE

ÜLKELER	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
ABD	6.7	9.0	14.5	20.0	16.6	15.8	-6.46	-17.1	
İNGİLTERE	9.6	10.9	18.3	19.1	18.1	-3.4	-22.4	16.2	
ALMANYA	3.9	2.9	1.1	0.6	1.4	4.5	3.2	5.8	
İSVİÇRE	5.6	5.4	5.2	5.2	5.9	7.1	6.9	8.6	
FRANSA	8.6	8.0	10.0	15.4	2	1.9	17.8	-1.0	1.7
KANADA	8.8	8.3	12.9	18.6	18.4	16.1	4.2	17.3	
İTALYA	-	10.8	8.3	8.8	8.0	9.2	1.7	4.1	
İSPANYA	8.3	8.4	11.3	17.3	16.9	12.9	-3.1	-6.5	
HOLLANDA	8.8	7.1	7.8	10.2	12.5	11.3	3.0	3.0	
İSVEÇ	2.4	0.9	5.8	12.7	16.2	14.3	-2.9	12.3	
NORVEÇ	7.0	7.6	10.4	15.2	17.6	18.3	-4.1	27.0	
DANİMARKA	9.4	7.2	6.6	18.1	17.3	10.2	3.4	7.3	
PORTEKİZ	13.8	9.8	10.5	10.1	12.0	12.4	2.6	3.3	
İRLANDA	2.4	12.4	11.4	24.4	27.2	9.9	-34.1	-20.8	
GLOBAL	7.5	9.3	14.0	18.5	17.1	15.5	-9.2	-4.3	

KAYNAK: INVESTMENT PROPERTY DATABANK (IPD)

Ticari gayrimenkul sektörü getirilerindeki gelişmeler alt sektörler itibari ile değerlendirildiğinde ise 2008 ve 2009 yılında tüm alt sektörlerde toplam yatırım getirilerinin düştüğü görülmektedir. 2008 yılında yüzde 0.9 düşen sanayi-lojistik alan getirileri 2009 yılında yüzde 9.7 gerilemiştir. Alışveriş merkezleri toplam yatırım getirisindeki gerileme 2009 yılında yüzde 1.1 ile çok sınırlı kalırken ofis yatırımlarında getiriler 2008 yılında yüzde 4.2 düştükten sonra 2009 yılında da yüzde 5.6 gerilemiştir.

TABLO.10 TİCARİ GAYRİMENKUL TOPLAM GETİRİLERİ ALT SEKTÖRLER İTİBARIYLA YILLIK YÜZDE

YILLAR	GLOBAL ALIŞVERİŞ MERKEZİ ENDEKSİ	GLOBAL ENDÜSTRİ ENDEKSİ	GLOBAL OFİS ENDEKSİ
2001	4.1	3.0	-1.0
2002	8.0	5.4	-1.3
2003	11.9	5.9	0.2
2004	14.7	8.9	11.9
2005	17.4	12.3	25.0
2006	15.9	11.5	28.7
2007	9.4	16.3	18.4
2008	-3.7	-0.9	-4.2
2009	-1.1	-9.7	-5.6

KAYNAK: INVESTMENT PROPERTY DATABANK
KAYNAK: DELOITTE 2008 REAL ESTATE CAPITAL MARKETS INDUSTRY OUTLOOK

Ticari gayrimenkul doğrudan yatırımları da küresel ekonomik krizin etkisi ile birlikte önemli ölçüde daralmıştır. 2009 yılı itibari ile yatırıma konu olan küresel ticari gayrimenkul pazarının büyüklüğü 24.7 trilyon dolara ulaşmıştır. Pazar içinde fiilen yatırım yapılmış stok büyüklüğü 9 trilyon dolar, yatırım yapılabilir stok büyüklüğü ise 16.3 trilyon dolardır.

TABLO.11 KÜRESEL TİCARİ GAYRİMENKUL PAZARININ BÜYÜKLÜĞÜ TRİLYON DOLAR

	2002	2007	2009
TOPLAM STOK	14.1	22.4	24.7
YATIRIM YAPILABİLİR STOK	8.7	14.5	16.3
YATIRIM YAPILMIŞ STOK	5.0	8.8	9.0

KAYNAK: DEUTSCHE BANK RREEF RESEARCH, PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS

Küresel ticari gayrimenkul doğrudan yatırımları 2002 yılından sonra genişlemeye başlayarak 2007 yılında 759 milyar dolara ulaşmıştır. Küresel krizin etkisi ile birlikte yatırımlar hızla daralmış ve 2008 yılında da küresel ticari gayrimenkul doğrudan yatırımları daralmaya devam etmiş ve 209 milyar dolara inmiştir.

Küresel ticari gayrimenkul doğrudan yatırımları özellikle ABD ve AB'de çok kuvvetli daralmıştır. Sınır ötesi yatırımlar da önemli ölçüde gerilemiştir. 2007 yılında 357 milyar dolara kadar çıkan sınırötesi doğrudan yatırım büyüklüğü 2009 yılında 78 milyar dolar olmuştur.

TABLO.12 KÜRESEL TİCARİ GAYRİMENKUL DOĞRUDAN YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR

BÖLGELER	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOPLAM	457	495	700	759	387	209
AMERİKA	203	216	283	304	144	46
ABD	195	205	271	282	134	41
AVRUPA	206	206	338	359	158	100
İNGİLTERE	108	115	96	101	40	33
ASYA-PASİFİK	48	67	95	121	85	63
JAPONYA	18	23	52	60	39	31
GELİŞEN ÜLKELER	11	23	40	51	59	21
SINIR ÖTESİ	99	183	294	357	174	78
SINIR İÇİ	358	312	406	402	213	131

KAYNAK: JONES LANG LASALLE, GLOBAL REAL ESTATE CAPITAL REPORT

Küresel ticari gayrimenkul doğrudan yatırımları içinde tüm alt sektörlerde daralmalar yaşanmıştır. 2007 yılında 440 milyar dolar kadar çıkan ofis yatırımları 2009 yılında 111 milyar dolara inmiştir. Alışveriş merkezi yatırımları da 175 milyar dolardan 59 milyar dolara gerilemiştir.

TABLO.13 GLOBAL TİCARİ GAYRİMENKUL DOĞRUDAN YATIRIMLARININ SEKTÖREL DAĞILIMI MİLYAR DOLAR

SEKTÖRLER	2004	2005	2006	2007	2008	2009
OFİS	270	277	399	440	232	111
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	114	129	168	175	85	59
SANAYİ-LOJİSTİK	50	64	91	91	39	27
OTEL	23	25	42	53	31	12
TOPLAM	457	495	700	759	387	209

KAYNAK: JONES LANG LASALLE, GLOBAL REAL ESTATE CAPITAL REPORT

Küresel ekonomik krizin ticari gayrimenkul sektörü üzerindeki bir diğer etkisi ise kiralardaki gerileme olmuştur. Ticari gayrimenkul kiralarna ilişkin gelişme verileri Avrupa ülkeleri için sunulmaktadır. Alışveriş merkezleri merkezi iş alanı içinde yer alan birincil kiralrı (prime-rent), ofisler merkezi iş alanı içinde yer alan A sınıfı kiralrı ve lojistik 5000 m²'den büyük ticaret merkezlerinde (havaalanı-liman vb içinde) yer alan binaların kiralrı yansıtmaktadır.

Avrupa genelinde ülkeler arasında farklılıklar olmakla birlikte tüm alt sektörlerin kiralrı 2009 yılında 2008 yılına göre gerileme göstermiştir.

TABLO.14 EKONOMİK KRİZ İLE BİRLİKTE KİRALARDA GERİLEME

ÜLKELER	AVM AY/M ² /DOLAR		OFİS AY/M ² /DOLAR		LOJİSTİK AY/M ² /DOLAR	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
AVUSTURYA	2000-2500	700-1000	32.2	32.0	12.5	12.1
BELÇİKA	1000-1300	800-1100	31.5	31.0	5.3	5.7
ÇEK CUMHU	600-900	600-1000	32.2	29.8	6.30	6.75
DANİMARKA	450-550	450-550	31.5	30.5	9.0	8.8
FİNLANDIYA	900-1100	900-1100	42.0	35.5	12.8	13.0
FRANSA	1500-2000	1400-2000	91.0	82.8	6.1	6.2
ALMANYA	1500-1800	1300-1800	30.5	29.0	8.0	7.8
MACARİSTAN	600-1450	600-1300	30.8	28.4	4.9	5.0
İRLANDA	1700-2000	2000-2400	65.3	44.6	13.4	10.65
İTALYA	700-800	700-750	59.5	56.8	6.8	7.1
HOLLANDA	650-875	650-850	43.8	42.6	7.6	7.1
NORVEÇ	750-1000	700-1000	47.4	45.2	16.0	14.7
POLONYA	600-1100	650-950	40.6	31.2	5.15	5.0
PORTEKİZ	900-1000	700-1000	23.8	27.0	6.5	6.0
ROMANYA	600-1000	500-750	29.4	27.7	6.3	5.9
RUSYA	2000-3000	1700-2200	108.3	58.3	15.0	9.0
SLOVAKYA	650-950	650-900	25.2	24.1	5.35	5.75
İSPANYA	700-1000	700-1000	56.0	42.6	9.8	9.9
İSVEÇ	600-800	500-800	46.1	45.2	8.8	9.2
TÜRKİYE	600-800	600-850	38.3	35.0	9.5	9.0
İNGİLTERE	2000-2500	1900-2300	125.5	95.5	24.0	20.0

KAYNAK: CUSHMAN&WAKEFIELD, SHOPPING CENTER DEVELOPMENT REPORT EUROPE, 2010, OFFICE SPACE ACROSS THE WORLD, 2010

I.2 KÜRESEL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Ekonomik krize karşı alınan önlemler ile birlikte dünya genelinde iktisadi faaliyetlerde bir toparlanma iyileşmeye bağlı olarak dünya ekonomisinde kademeli bir büyüme dönemi öngörülmektedir. Ancak ekonomik büyümenin önünde halen çeşitli riskler bulunmaktadır. Bunlar özellikle Avrupa ülkeleri odaklı yüksek kamu açıkları ve kamu borçları, çıkış stratejilerinin uygulanmasında uyum ihtiyacı ve doğru zamanlama, finansal sisteme ilişkin yeni düzenlemelerin etkileri ile döviz kurlarına ilişkin belirsizliklerdir.

Dünya ekonomisinde yeniden başlayan kademeli büyüme süreci mevcut risklere rağmen tüm sektörleri de olumlu etkilemeye başlamıştır. Ancak sektörler kendi iç dinamiklerine bağlı olarak bu iyileşme ve büyümeden farklı şekillerde etkilenmektedir.

Bu aşamada dünya ekonomisindeki iyileşme ve kademeli büyüme çerçevesinde gayrimenkul sektörüne ilişkin kendi iç dinamiklerinde dikkate alarak öngörüler yapılmaktadır. Öngörüler konut ve ticari gayrimenkul sektörleri için ayrı yapılmaktadır.

I.2.1 Konut Sektöründe Öngörüler

Konut sektöründe öngörüler konut finansman sistemi için ve konut piyasası için yapılmaktadır.

Konut finansman sisteminde 2010 yılında geri dönmeyen alacaklarda yavaşlama-duraklama, bankaların yeniden sermaye yeterliliğine yaklaşması ile bankacılıkta uluslararası yeni düzenlemeelrin etkileri görülecektir. 2011-2012 yıllarından itibaren ilave kredi olanaklarının başlayacağı ve menkul kıymetleştirme piyasasının çalışmaya başlayacağı ve menkul kıymetleştirme piyasasının çalışmaya başlayacağı öngörülmektedir. 2013-2014 yıllarında ise kredi ve menkul kıymetleştirme piyasasında yeniden genişleme başlayacaktır.

Konut piyasasında ise 2010 yılında konut fiyatlarında gerilemenin ve inşaat işlerindeki daralmanın sona ermesi beklenmektedir. Arz ve talep tarafında yeni denge arayışı olacaktır. 2011-2012 yıllarında konut fiyatlarında yeniden artış, inşaat işlerinde yeni başlangıçlar ve arz talepte kademeli genişleme öngörülmektedir. 2013-2014 yıllarında ise konut fiyatlarında istikrarlı artışlar, arz ve talep tarafından kuvvetlenen artışlar ile alıcı piyasasında kuvvetlenme ve inşaat işlerinde kuvvetlenme beklenmektedir.

TABLO.15 KONUT SEKTÖRÜNDE İYİLEŞME ÖNGÖRÜLERİ

DÖNEMLER	KONUT FINANSMAN SİSTEMİ	KONUT SEKTÖRÜ
2010	GERİ DÖNMİYEN ALACAKLARDA YAVAŞLAMA BANKALARDA SERMAYE YETERLİLİĞİNE YAKLAŞMA BANKACILIKTA ULUSLARARASI YENİ DÜZENLEMELER	KONUT FİYATLARINDAKİ GERİLEME SONA ERİYOR DÜŞÜK ARZ/SINIRLI TALEP İNŞAAT İŞLERİNDE GERİLEME SONA ERİYOR BİRİNCİL PİYASALARDA SINIRLI ALIMLAR (LİKİT YATIRIMCILAR)
2011 - 2012	İLAVE KREDİ OLANAKLARININ BAŞLAMASI MENKUL KIYMETLEŞTİRME PİYASASININ ÇALIŞMAYA BAŞLAMASI	KONUT FİYATLARINDA ARTIŞ BAŞLANGICI SINIRLI ARZ/ARTAN TALEP İNŞAAT İŞLERİNDE YENİ BAŞLANGIÇLAR BİRİNCİL PİYASALARDA ALICI /SATICILARIN GENİŞLEMESİ
2013 - 2014	İLAVE KREDİ OLANAKLARINDA GENİŞLEME MENKUL KIYMETLEŞTİRME PİYASASINDA GENİŞLEME	KONUT PİYASALARINDA SINIRLI VE İSTİKRARLI ARTIŞ ARTAN ARZ / ARTAN TALEP ALICI PİYASASINDA KUUVETLENME (İHTİYAÇ SAHİBİ YATIRIMCILAR) İNŞAAT İŞLERİNDE ARTIŞ

KAYNAK: DEUTSCHE BANK RREEF RESEARCH, PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS

I.2.2 Ticari Gayrimenkul Sektöründe Öngörüler

Ticari gayrimenkul sektöründe öngörüler gayrimenkul arzı, finansmanı, fiyatlar, kiralar, getiriler ve yatırımlar başlıkları altında yapılmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Arzı

Ticari gayrimenkullerde yeni yatırım başlangıcında 2010 yılında durgunluk devam ederken, prime pazarlarda ve gelişen ülkelerde yatırımların tamamlanması ve gelişen ülkelerde ihtiyaca yönelik sürecektir.

2011-2012 yıllarında gelişmiş piyasalarda da yatırımlar yeniden başlayacaktır. Arz öncelikle az riskli güvenilir ve getiri yapısı kuvvetli pazarlarda başlayacaktır. Aynı dönemde gelişen ülkelerde yatırımlarda genişleme ve kullanıcı talebine göre yeni arzlar öngörülmektedir.

2013-2014 yıllarında gelişmiş piyasalarda yatırımlarda genişleme, prime pazarlar ile birlikte göreceli daha riskli pazarlarda da yatırımlar, gelişen ülkelerde yatırımlarda hızlanma ve yatırım amaçlı yeni arzlar gerçekleşecektir.

TABLO.16 TİCARİ GAYRİMENKUL ARZI

2010	2011-2012 DÖNEMİ	2013-2014 DÖNEMİ
YENİ YATIRIMLARDA DURAKLAMA	GELİŞMİŞ PİYASALARDA SINIRLI YATIRIM	GELİŞMİŞ PİYASALARDA YATIRIMLARDA GENİŞLEME
MEVCUT YATIRIMLARDA ERTELEME VE YAVAŞLAMA	PRIME PAZARLARDA ESAS İŞLERDE ARZ	PRIME PAZARLAR VE ESAS İŞLER İLE DİĞER PAZARLARDA DA YENİ ARZLAR
PRIME PAZARLARDA VE GELİŞEN ÜLKELERDE YATIRIMLARIN TAMAMLANMASI	GELİŞEN ÜLKELER YATIRIMLARDA GENİŞLEME	GELİŞEN ÜLKELERDE YATIRIMLARDA HIZLANMA
GELİŞEN ÜLKELERDE İHTİYACA YÖNELİK SINIRLI ARZ	KULLANICI TALEBİNE GÖRE YENİ ARZLAR	KULLANICI TALEBİ VE YATIRIM AMAÇLI YENİ ARZLAR

Ticari Gayrimenkul Finansmanı

2010 yılında finansman olanaklarında durgunluk ve geri dönmeyen krediler sorunu devam edecektir. Mevcut kredilerin yeniden yapılandırılması gündeme gelirken, menkul kıymetlendirme pazarında ve satınalma-yatırım finansmanında durgunluk devam edecektir.

2011-2012 yıllarında finansman olanaklarında sınırlı genişleme, kredibilitesi yüksek şirket ve yatırımlara kredi akışı, menkul kıymetlendirme pazarında yeniden işlerin başlaması ile kaldıraç oranlarında sınırlı artışlar öngörülmektedir.

2013-2014 döneminde ise finansman olanaklarında istikrarlı büyüme, menkul kıymetleştirme pazarında genişleme, kaldıraç oranlarında sınırlı artışlar ile finansman maliyeti ve risk primlerinde normalleşme gerçekleşecektir.

TABLO.17 TİCARİ GAYRİMENKUL FİNANSMANI

2010 DÖNEMİ	2011-2012 DÖNEMİ	2013-2014 DÖNEMİ
FİNANSMAN OLANAKLARINDA DURGUNLUK	FİNANSMAN OLANAKLARINDA SINIRLI GENİŞLEME	FİNANSMAN OLANAKLARINDA İSTİKRARLI BÜYÜME
GERİ DÖNMEYEN ALACAKLARDA ARTIŞ	PRIME PAZARLARDA YÜKSEK KALİTELİ GAYRİMENKUL PROJELERİNİN FİNANSMANI	TİCARİ GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA GELENEKSEL BANKA KREDİLERİ YOĞUNLUĞU
MEVCUT KREDİLERİN YENİLENMESİ, YENİDEN YAPILANDIRILMASI VE İLAVE TEMİNATLANDIRMA (REFINANCING İHTİYACI)	KREDİBİLİTESİ YÜKSEK KURUMLARA FİNANSMAN AKIŞI	
ÖZKAYNAK FİNANSMAN OLANAKLARINDA DURGUNLUK	MENKUL KIYMETLEŞTİRME PAZARINDA SINIRLI İŞLER	MENKUL KIYMETLEŞTİRME PAZARINDA GENİŞLEME
MENKUL KIYMETLEŞTİRME PAZARI DUNUK	KREDİ VE FİNANSMAN PAZARINDA YENİ DÖNEM KOŞULLARIN BELİRGİNLEŞMESİ	MENKUL KIYMETLERİN KREDİ NOTLARINDA ARTIŞLAR
SATINALMA/YATIRIM FİNANSMANINDA DURGUNLUK	FAİZ ORANLARINDA ARTIŞ FİNANSMAN MALİYETLERİNDE GERİLEME	KALDIRAÇ ORANLARINDA SINIRLI ARTIŞLAR (%50 +)
KREDİ VE FİNANSMAN PAZARINDA BELİRSİZLİK (RİSK, GETİRİ, FİYATLAMA)	SATINALMA/YATIRIM FİNANSMANINDA SINIRLI GENİŞLEME	DAHA BÜYÜK ÖLÇEKLİ İŞLERİN FİNANSMANINDA GENİŞLEME
KALDIRAÇ ORANLARINDA GERİLEME (%20-30)	KALDIRAÇ ORANLARINDA SINIRLI ARTIŞLAR (%40-%50)	
SIKI SÖZLEŞME KOŞULLARI, YÜKSEK TEMİNATLANDIRMA, DÜŞÜK RİSKLER YÜKSEK RİSK PRIMLERİ	DAHA BÜYÜK ÖLÇEKLİ İŞLERİN FİNANSMANINA GEÇİŞ	FİNANSMAN MALİYETİ VE RİSK PRIMLERİNDE NORMALLEŞME
GENİŞ HACIMLI FİNANSMAN İŞLERİNDE DURGUNLUK		

Ticari Gayrimenkul Fiyatları Kiralar ve Getiriler

2010 yılında ticari gayrimenkul fiyatlarında dibe ulaşılması ve ardından yukarı yönlü dönüş, arz/talep dengesinde ve fiyatlarında belirsizlik, kullanıcı/kiracı taleplerinde durgunluk ile kiracı-kiralayan ve alıcı-satıcı arası beklenti açığı olacaktır. Kiralarda ve yatırım getirilerinde de dibe ulaşılması ve durgunluk görülecektir.

2011-2012 döneminde yeniden sağlıklı fiyatlandırma ve fiyatlarda istikrar, arz ve talepte istikrarlı genişleme, doluluk oranlarında, kiralarda ve yatırım getirilerinde düzenli artışlar olacaktır.

TABLO.18 TİCARİ GAYRİMENKUL FİYATLARI KİRALAR VE GETİRİLERİ

2010 DÖNEMİ	2011-2012 DÖNEMİ	2013-2014 DÖNEMİ
FİYATLARDA DİP VE DURGUNLUK	YENİDEN FİYATLAMA FİYATLARDA İSTİKRAR	FİYATLARDA İSTİKRARLI ARTIŞ
ARZ/ TALEP DENGESİNDE VE FİYATLAMADA BELİRSİZLİK	ARZ/TALEP YENİ DENGE	ARZ VE TALEPTE İSTİKRARLI GENİŞLEME
ARZ VE TALEP ARKASINDAKİ FİNANSAL OLANAKLARDA DURGUNLUK	ARZ VE TALEP ARKASINDA YENİDEN FİNANSMAN	ARZ VE TALEP ARKASINDA FİNANSMAN OLANAKLARINDA GENİŞLEME
KULLANICI/KİRACI TALEPLERİNDE DURGUNLUK	KULLANICI TALEPLERİNDE YENİDEN YAPILANMA	KULLANICI TALEPLERİNDE İSTİKRARLI GENİŞLEME
KİRACI/KİRALAYAN ALICI/SATICI BEKLENTİ AÇIĞI	KİRACI/KİRALAYAN ALICI/SATICI BEKLENTİ LERDE UYUMLAŞMA	KİRACI/KİRALAYAN ALICI/SATICI BEKLENTİLERİNDE İSTİKRAR
KİRALARDA DİP VE DURAĞANLIK	KİRALARDA SINIRLI ARTIŞ	KİRALARDA İSTİKRARLI ARTIŞ
YATIRIM GETİRİLERİNDE DURAĞANLIK	YATIRIM GETİRİLERİNDE SINIRLI ARTIŞ	YATIRIM GETİRİLERİNDE ARTIŞ
DOLULUK ORANLARINDA DURGUNLUK	DOLULUK ORANLARINDA SINIRLI ARTIŞ	DOLULUK ORANLARINDA İSTİKRARLI ARTIŞ

Ticari Gayrimenkul Yatırımları

2010 yılında doğrudan yatırımlarda daralmanın devam edeceği, kaliteli-güvenli-getirili varlık yetersizliği-piyasa likiditesinde durgunluk, ikinci el aktiflerde genişleme ve riskli yatırımlardan kaçış-portföy boşaltma olacaktır.

2011-2012 yıllarında doğrudan yatırımlarda yeniden sınırlı bir artış ve istikrar, yatırım finansmanında canlanma ile kurumsal yatırımcıların yeniden yatırımları öngörülmektedir.

2013-2014 döneminde ise temelleri güçlü pazar ve segmentlerdeki doğrudan yatırımlarda genişleme, sınır ötesi yatırımlarda yeniden genişleme piyasa likiditesinde genişleme ve her ölçekte işlemlerde artışlar ile kurumsal yatırımcıların yatırımlarda ve portföylerinde genişleme olacaktır.

TABLO.19 TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

2010 DÖNEMİ	2011-2012 DÖNEMİ	2013-2014 DÖNEMİ
DOĞRUDAN YATIRIMLARDA DARALMA	DOĞRUDAN YATIRIMLARDA İSTİKRAR VE ARTIŞ SINIRLI	DOĞRUDAN YATIRIMLARDA GENİŞLEME (TEMELLERİ GÜÇLÜ PAZAR VE SEGMENTLERE)
SINIR ÖTESİ YATIRIMLARDAN SINIR İÇİ YATIRIMLARA KAYIŞ SERAYE ÇEKİLMESİ	PRIME PAZARLARDA, MERKEZLERDE, YÜKSEK KALİTELİ, UZUN VADELİ İSTİKRARLI GETİRİ SUNAN GAYRİMENKULLERE YATIRIM	SINIR ÖTESİ YATIRIMLARDA YENİDEN GENİŞLEME
KALİTELİ, GÜVENLİ, GETİRLİ VARLIK YETERSİZLİĞİ	ÖNCELİKLE GELİŞMİŞ PAZARLARDA VE SINIR İÇİ YATIRIMLAR	YATIRIM FİNANSMANINDA İSTİKRARLI GENİŞLEME
YATIRIM FİNANSMANINDA DARALMA	YATIRIMLARIN FİNANSMANINDA CANLANMA	ORTA-UZUN VADELİ İSTİKRARLI SERMAYE VE YATIRIM GETİRİSİ SUNACAK GAYRİMENKULLERE YATIRIM
PIYASA LİKİDİTESİNDE, İŞLEM SAYISINDA, İŞLEM BÜYÜKLÜKLERİNDE DURGUNLUK	NİTELİKLİ, FİYATLARI DÜŞMÜŞ GELİŞME POTANSİYELİ OLAN GAYRİMENKULLERE YATIRIM	PIYASA LİKİDİTESİNDE GENİŞLEME HER ÖLÇEKTE İŞLEMLERDE ARTIŞ
İKİNCİ EL AKTİFLERDE GENİŞLEME	PIYASA LİKİDİTESİNDE CANLANMA, İŞLEM BÜYÜKLÜKLERİNDE ARTIŞ	KURUMSAL YATIRIMCILARIN YATIRIMLARINDA GENİŞLEME PORTFÖYLERDE YENİ RİSK- GETİRİ YAKLAŞIMI
KURUMSAL YATIRIMCILAR İÇİN BEKLEME DÖNEMİ	KURUMSAL YATIRIMCILARIN YENİDEN YATIRIMLARI	
RİSKLİ YATIRIMLARDAN KAÇIŞ, PORTFÖY BOŞALTMA		

I.3 AVRUPA TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Türkiye açısından küresel ölçekte gayrimenkul sektöründeki öngörüler kadar ve belki de daha öncelikli olarak Avrupa gayrimenkul sektörüne ilişkin öngörüler önem taşımaktadır.

Avrupa küresel ekonomik kriz sonrasında yeni ekonomik sorunlar ile karşılaşmıştır. Dünya ekonomisindeki iyileşmeden yeterince yararlanamamaktadır ve diğer bölgelere göre çok daha sınırlı ve zayıf bir ekonomik büyüme göstermektedir.

Bu çerçevede Avrupa ekonomisindeki iyileşmenin zaman alacağı ve bunun Avrupa gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyeceği öngörülmektedir.

Aşağıda Alman Bankası Deutsche Bank'ın bir iştiraki olan RREEF Research kurumunun Avrupa gayrimenkul sektörüne ilişkin 2010-2014 yıllarına ait öngörülerini sunmaktadır.

Perakende piyasası, ofis piyasası ve sanayi-lojistik alan piyasası için ayrı yapılan öngörülerde Avrupa genelinde 2010 yılında küçülme ve daralmaların devam edeceği öngörülmektedir. 2011-2012 yıllarında küçülme-daralmanın duması sabit ve durağan bir piyasa ardından toparlanma ve yeniden artış sürecine geçilmesi beklenmektedir. Piyasalarda istikrarlı, düzenli ve sağlıklı artışlar ve büyümenin ise 2013-2014 yıllarında gerçekleşeceği öngörülmektedir.

TABLO.20 AVRUPA PERAKENDE PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

	2010	2011	2012	2013	2014
BATI AVRUPA-NORDIC					
PERAKENDE SATIŞLAR BÜYÜME %	-0.4	0.8	1.0	0.9	0.8
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	34.775	35.189	35.755	36.444	37.187
KİRALAR	DÜŞÜŞ	SABİT	SABİT	ARTIŞ	ARTIŞ
GENEL PİYASA	KÜÇÜLME	KÜÇÜLME	DURAĞAN	BÜYÜME	BÜYÜME
ORTA-DOĞU AVRUPA					
PERAKENDE SATIŞLAR BÜYÜME %	-0.1	1.7	4.9	3.9	3.9
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	10.852	11.192	11.720	12.245	12.802
KİRALAR	SABİT	SABİT	ARTIŞ	ARTIŞ	ARTIŞ
GENEL PİYASA	KÜÇÜLME	DURAĞAN	BÜYÜME	BÜYÜME	BÜYÜME

KAYNAK: RREEF RESEARCH, EUROPEAN PROPERTY CYCLE MONITOR, 2010

TABLO.21 AVRUPA OFİS PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

	2010	2011	2012	2013	2014
BATI AVRUPA-NORDIC					
OFİS İSTİHDAMI BÜYÜME %	-1.2	1.1	1.8	2.4	2.7
MİLLİ GELİR BÜYÜME	1.0	1.4	1.8	2.1	2.2
BOŞLUK ORANI %	13.2	12.9	11.9	10.8	9.8
KİRALAR	DÜŞÜŞ	DÜŞÜŞ	ARTIŞ	ARTIŞ	ARTIŞ
GENEL PİYASA	KÜÇÜLME	KÜÇÜLME	TOPARLANMA	TOPARLANMA	BÜYÜME
ORTA-DOĞU AVRUPA					
OFİS İSTİHDAMI BÜYÜME %	-0.9	0.5	1.6	1.8	1.8
MİLLİ GELİR BÜYÜME	0.9	2.9	4.4	3.9	3.8
BOŞLUK ORANI %	15.7	13.6	10.3	7.5	4.8
KİRALAR	DÜŞÜŞ	DÜŞÜŞ	SABİT	ARTIŞ	ARTIŞ
GENEL PİYASA	KÜÇÜLME	KÜÇÜLME	TOPARLANMA	TOPARLANMA	BÜYÜME

KAYNAK: RREEF RESEARCH, EUROPEAN PROPERTY CYCLE MONITOR, 2010

TABLO.22 AVRUPA SANAYİ-LOJİSTİK ALAN PIYASASI ÖNGÖRÜLERİ

	2010	2011	2012	2013	2014
BATI AVRUPA-NORDIC					
SANAYİ ÜRETİMİ BÜYÜME %	3.7	2.5	2.2	2.1	1.9
GSMH BÜYÜME %	1.0	1.4	1.8	2.1	2.2
KİRALAR	DÜŞÜŞ	DÜŞÜŞ	SABİT	ARTIŞ	ARTIŞ
GENEL PİYASA	KÜÇÜLME	KÜÇÜLME	TOPARLANMA	TOPARLANMA	BÜYÜME
ORTA-DOĞU AVRUPA					
SANAYİ ÜRETİMİ BÜYÜME %	1.8	5.0	5.8	5.0	4.8
GSMH BÜYÜME %	1.0	2.9	4.5	3.9	3.8
KİRALAR	DÜŞÜŞ	SABİT	ARTIŞ	ARTIŞ	ARTIŞ
GENEL PİYASA	KÜÇÜLME	TOPARLANMA	TOPARLANMA	TOPARLANMA	BÜYÜME

KAYNAK: RREEF RESEARCH, EUROPEAN PROPERTY CYCLE MONITOR, 2010

II. Bölüm

KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ 2015

GİRİŞ

Konut sektörüne ilişkin öngörüler, küresel kriz sonrası dünya ve Türkiye ekonomisinde oluşan yeni koşullar çerçevesinde yapılmaktadır. Bu bölümde Türkiye’de konut sektörü büyüklüklerine, Avrupa’da konut sektörü büyüklüklerine ve Türkiye’de konut sektörü için öngörülere yer verilmektedir.

II.1 TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ BÜYÜKLÜKLERİ

Türkiye’de konut sektörü büyüklükleri 2015 yılına kadar olan döneme ilişkin yapılacak öngörülere temel oluşturmaktadır. konut sektörü büyüklükleri konut piyasası göstergeleri ve konut finansman sistemi göstergeleri başlıkları altında sunulmaktadır.

II.1.1 Türkiye’de Konut Piyasası Göstergeleri

Türkiye’de konut üretimi ve arzı 2005 yılından itibaren son beş yıl içinde önemli bir genişleme göstermiştir. Konut yapı ruhsatları ve konut yapı izinleri daire sayısı ile ölçülen konut arzı önceki dönemlere göre daha yüksek bir seviyeye ulaşmış ve son beş yıl boyunca bu yeni platoda kalmıştır.

Son beş yıl içinde alınan konut yapı ruhsatı daire sayısı 500 bin üzerinde gerçekleşmektedir. Kriz etkisi ile birlikte 2008 ve 2009 yıllarındaki gerilemeye rağmen alınan konut yapı ruhsatı sayısı 500 bin daire üzerinde kalmıştır. Konut yapı izin sayısı, yani inşaatları tamamlanan ve kullanıma sunulan daire sayısı da 2005 yılından itibaren genişlemektedir. 2005 yılında 250 bin adet olan sayı ekonomik krize rağmen 2008 ve 2009 yıllarında da artmış ve 2009 yılında 399 bine ulaşmıştır.

Türkiye’de son beş yıl içindeki konut üretimi ve arzı konut ihtiyacının karşılanması konusundaki açığı giderek kapatmaktadır.

TABLO.23 KONUT YAPI RUHSATLARI VE KULLANIM İZİM BELGELERİ

YILLAR	KONUT YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	KONUT YAPI İZİNİ DAİRE SAYISI
2001	279.616	243.464
2002	161.431	161.376
2003	202.839	162.781
2004	329.777	164.734
2005	545.336	249.336
2006	597.786	294.269
2007	581.029	325.255
2008	501.005	356.358
2009	508.034	398.611

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

Konut stoku konut piyasasının temel göstergelerinden biridir. Türkiye'de 2000 yılı konut sayımı sonrası resmi konut stoku verisi üretilmemektedir. Ancak 2000 yılı verisi ve daha sonraki yıllarda açıklanan diğer konut üretim-kullanım verileri kullanılarak konut stokuna ilişkin tahmin yapılmaktadır. Bu çerçevede Türkiye'de 2009 yılında kentsel alanlarda 16.8 milyon adet konut (daire) olduğu tahmin edilmektedir. Konut piyasasının önemli bir diğer göstergesi olan konut satışlarına ilişkin olarak TÜİK 2009 yılı başından itibaren resmi veriler açıklamaya başlamıştır. Birincil ve ikincil el konut satışları ayrımı olmaksızın üretilen verilere göre Türkiye genelinde 2008 yılında 427 bin, 2009 yılında ise 532 bin adet konut (daire) satışı yapılmıştır.

TABLO.24 KONUT STOKU VE SATIŞLARI 2008 -2009

	KENTSEL ALAN KONUT STOKU MİLYON DAİRE (1)	KONUT SATIŞI DAİRE
2008	16.4	427.105
2009	16.8	531.746

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
(1) TÜİK VERİLERİNE DAYALI TAHMİN

Konut piyasasının bir diğer önemli göstergesi konut fiyatlarıdır. Konut fiyatlarına ilişkin olarak kapsamlı ve sağlıklı endeksler çok sınırlıdır ve kamu kesiminin açıkladığı resmi veriler de bulunmamaktadır. Bu konuda Garanti Mortgage ve Reidin kurumlarının hazırladığı emlak endeksi verileri kullanılmaktadır. Emlak endeksi 2007=100 bazlı olup 2008 ve 2009 yıllarında ekonomik kriz koşullarının olduğu döneme ilişkin verileri içermektedir. Buna göre Türkiye genelinde 2007 yılında 100 olan konut fiyatları endeksi 2009 yıl sonunu 91.1 seviyesinde kapatmıştır. Konut fiyatları son iki yıl içinde yaklaşık yüzde 9 oranında gerilemiştir.

TABLO.25 KONUT FİYATLARI KONUT FİYATLARI ENDEKSİ 2007 = 100

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2008 Q1	105.6	108.3	98.9	105.1
2008 Q2	98.0	101.6	88.1	93.7
2008 Q3	94.8	96.2	87.6	94.6
2008 Q4	88.0	87.8	82.9	92.5
2009 Q1	85.3	83.4	82.6	89.2
2009 Q2	88.7	85.8	86.8	97.0
2009 Q3	90.8	87.5	88.1	99.9
2009 Q4	91.1	88.4	88.2	100.8
2010 Q1	92.0	90.6	89.2	97.8

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

II.2.2 Türkiye’de Konut Finansman Sistemi Göstergeleri

Türkiye’de konut finansman sistemi kanunu 2007 yılında çıkarılmıştır. Kanun ile birlikte ipotekli konut finansman sisteminin kurumları, araçları ve çalışma şeklinin çerçevesi çizilmiştir. Ancak sistem henüz tüm kurum ve kuralları ile çalışır hale gelmemiştir. Türkiye’de bankaların kullandıkları tüketici kredisi niteliğindeki konut kredileri halen en önemli tek araç olarak sistemi oluşturmaktadır.

Konut kredileri 2004 yılında 3.5 milyar TL ve milli gelire oranı yüzde 0.63 iken izleyen yıllarda hızlı bir genişleme dönemine girmiş ve 2007 yılında 30.7 milyar TL ve milli gelire oranı olarak yüzde 3.59’a çıkmıştır. 2008 ve 2009 yıllarında ise konut finansman sisteminin yasal çerçevesinin oluşturulmasına rağmen küresel krizin etkileri ile birlikte konut kredilerinin büyümesi yavaşlamış 2009 sonunda 42.6 milyar TL ve GSMH içinde yüzde 4.47 paya ulaşmıştır.

TABLO.26 KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL ve GSMH ORANI YÜZDE

YILLAR	KONUT KREDİLERİ	GSMH	KREDİ/GSMH %
2002	1.35	350.5	0.38
2003	1.58	454.8	0.35
2004	3.52	559.0	0.63
2005	12.38	648.9	1.91
2006	22.13	758.4	2.92
2007	30.73	856.13	.59
2008	37.54	950.1	3.95
2009	42.60	954.0	4.47

KAYNAK: TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI, TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Bankalar konut kredileri verme konusunda 2004 yılından sonra oluşan koşullar ile birlikte istekli olmaya başlamıştır. Faiz oranlarındaki düşüş bankaları teşvik etmiştir. Konut kredilerinin toplam banka kredileri içindeki payı 2004 yılında yüzde 3.42 iken, 2005 yılında yüzde 8.08’e, 2006 yılında ise yüzde 10.29’a çıktıktan sonra 2009 yılında da yüzde 11.6’ya ulaşmıştır. Konut kredileri bankalar için re-finansman koşulları korunduğu sürece cazip bir finansal ürün olmaya devam etmektedir.

**TABLO.27 KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDE YERİ
MİLYAR TL**

YILLAR	BANKA AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ	TOPLAM BANKA KREDİLERİ	KONUT KREDİLERİ	KONUT KREDİLERİ TOPLAM KREDİLER%	KONUT KREDİLERİ / TOPLAM AKTİFLER %
2002	212.6	56.3	1.35	2.40	0.64
2003	249.7	69.9	1.58	2.26	0.64
2004	306.4	103.2	3.52	3.42	1.15
2005	397.0	153.1	12.38	8.08	3.11
2006	486.0	215.0	22.13	10.29	4.55
2007	561.2	280.4	30.73	10.96	5.47
2008	732.7	367.6	37.54	10.21	5.12
2009	833.9	367.4	42.60	11.60	5.11

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

Konut kredileri ile ilgili stok verisi kadar önemli bir gösterge yıl içinde kullanılan toplam konut kredisi büyüklüğü, kullanılan kredi sayısı ve ortalama kredi büyüklüğüdür.

2004 yılında 2.7 milyar TL olan yıl içi kullanılan kredi büyüklüğü 2005 yılında 11.6 milyar TL'ye çıktıktan sonra izleyen üç yıl 15 milyar TL'nin üzerinde gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi sayısı da bu dört yıl boyunca 237-268 bin arası gerçekleşmiştir. Ortalama kredi büyüklüğü de 48-65 bin TL arasındadır.

2009 yılında yıl içinde kullanılan kredi büyüklüğü 19 milyar TL, kredi sayısı ise 306.500 olarak tahmin edilmektedir. Ortalama kredi büyüklüğü ise 62 bin TL olarak öngörülmektedir. 2009 yılında yıl içinde kullanılan kredi hacmindeki bu genişleme yeni kredilerden çok büyük ölçüde kredi yenilemeden ve kredi değişimlerinden kaynaklanmıştır.

TABLO.28 YIL İÇİNDE KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ

YILLAR	KREDİ MİLYON TL	KREDİ SAYISI	ORTALAMA KREDİ BÜYÜKLÜĞÜ TL
2003	805.0	26.992	29.825
2004	2.712.6	100.449	27.005
2005	11.635.6	242.582	47.965
2006	15.604.1	268.274	58.165
2007	15.534.5	240.799	64.512
2008	15.360.7	237.283	64.739
2009 T	19.000.0	306.500	62.000

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ
(T) TAHMİN

Konut finansman sistemi ile ilgili bir diğer önemli gösterge ise konut talebinde temel belirleyici olan konut kredisi aylık faiz oranlarıdır. Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları 2005 yılında yüzde 1 oranına çok yaklaşmış ve kredi talebini tetiklemiştir. İzleyen üç yıl boyunca iç ve dış ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranları dalgalanma göstermiştir. 2009 yılında ekonomik kriz koşulları karşısında Merkez Bankası'nın gösterge faiz oranlarını yüzde 6.5 ile tarihi düşük seviyesine indirmesi, finansal piyasadaki tüm diğer faiz oranlarının da gerilemesine yol açmıştır. Bu çerçevede konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da ilk kez yüzde 1'in altına inmiştir.

TABLO.29 KONUT KREDİSİ AYLİK FAİZ ORANLARI

DÖNEMLER	KONUT KREDİSİ AYLİK FAİZ YÜZDE		
	MİNİMUM	MAKSİMUM	ORTALAMA
2005 ARALIK	1.06	1.10	1.08
2006 ARALIK	1.58	1.80	1.75
2007 ARALIK	0.99	1.32	1.24
2008 ARALIK	1.51	2.10	1.78
2009 ARALIK	0.85	1.11	0.96

KAYNAK: DPT AYLİK MALİ PİYASA GÖSTERGELERİ

Konut kredileri en çok 61-120 ay vadeli olarak kullanılmaktadır. Ancak konut faizlerindeki gerilemeye bağlı olarak 37-60 ay arası vadeli kredi kullanımı payı 2009 yılında genişleme göstermiştir.

TABLO.30 KONUT KREDİLERİNİN VADE YAPISI (TL KREDİLER YÜZDE PAY)

DÖNEMLER	1-2 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY+
2008	0.3	6.2	24.4	49.7	16.7	1.9	0.8
2009	0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6

KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

Türkiye'de konut kredilerinin yüzde 37.9'u İstanbul'da, yüzde 59'u üç büyük şehirde, yüzde 85'i ise en çok kredi kullanan ilk 20 ilde kullanılmaktadır. Konut kredilerinin yoğunlaşma oranı oldukça yüksektir. Ancak yoğunlaşma oranı son beş yıldır diğer şehirlerdeki konut kredisi kullanımı ile sınırlı ölçüde de olsa gerilemektedir.

TABLO.31 İLLERDE KONUT KREDİLERİ STOK DEĞER BİN TL

İLLER	2007	2008	2009
ADANA	649.079	775.341	955.077
ANKARA	4.399.335	5.196.186	6.084.799
ANTALYA	1.066.024	1.345.844	1.567.618
AYDIN	428.657	531.192	611.133
BALIKESİR	362.282	425.008	496.706
BURSA	853.703	1.021.733	1.248.448
DENİZLİ	312.450	344.544	384.701
DİYARBAKIR	237.530	282.264	323.505
ESKİŞEHİR	315.464	377.319	446.618
GAZİANTEP	348.570	391.513	462.438
HATAY	297.664	357.009	440.539
İSTANBUL	2.503.247	3.004.414	16.999.539
İZMİR	2.503.247	3.004.414	3.405.393
KAYSERİ	283.950	357.581	423.311
KOCAELİ	613.002	783.340	1.031.459
KONYA	408.757	479.179	575.766
MANİSA	443.304	538.883	625.716
MERSİN	647.533	749.447	880.266
MUĞLA	468.951	589.694	637.056
SAKARYA	180.244	271.183	342.909
SAMSUN	319.214	373.860	459.315
TEKİRDAĞ	391.296	493.532	589.351
TÜRKİYE	32.255.657	38.901.344	44.851.450

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

II.2 AVRUPA'DA KONUT SEKTÖRÜ BÜYÜKLÜKLERİ

Türkiye'de konut sektörüne ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle Avrupa'da konut sektörü büyüklükleri ortaya konulmakta, Türkiye ile karşılaştırmalar yapılmakta ve Türkiye'nin büyüme potansiyeli değerlendirilmektedir.

II.2.1 Avrupa'da Konut Piyasası Göstergeleri

Avrupa Birliği'nde konut piyasasındaki büyüklüklerin temel belirleyicisi nüfus ve demografik gelişmelerdir. Avrupa'da nüfus artış hızının yavaşlamış ve durmuş olması, hane halkı sayısındaki artışın durağanlaşması ve konut sahipliği oranları ile kentsel yenileme ihtiyaçları belirleyici unsurlardır.

Konut sahipliği oranı Avrupa ülkeleri genelinde farklılıklar göstermektedir. En düşük oran yüzde 42 ile Almanya, en yüksek oran yüzde 97 ile Litvanya'dır. Ülkelerin sosyal devlet politikaları ve buna bağlı konut politikaları belirleyici olmaktadır. Eski doğu bloğu ülkelerinde konut sahipliği oranı yüksektir. Almanya, Fransa, İngiltere gibi ülkelerde konut sahipliğinin düşük olmasının nedeni sosyal konut programlarının varlığıdır. İspanya konut finansman sisteminin en hızlı genişlediği ülke olarak konut sahipliği yüksek ülkeler arasında yer almaktadır.

Türkiye’de konut sahipliği oranı 2000 yılı konut stoku sayımında ve nüfus sayımında yüzde 65 olarak tespit edilmiştir. Ancak sahip olunan konutlar içinde konut ruhsatı alınmadan (kaçak) yapılan ve asgari standartların altında önemli ölçüde konut bulunmaktadır.

Konut kullanma izni sayısı yeni konut arzını göstermektedir. Ülkelerin konut ihtiyaçlarına bağlı olarak yeni konut arzı yine farklılık göstermektedir. Fransa 455 bin, İspanya 265 bin, Polonya 223 bin ile en yüksek yeni konut arzının gerçekleştiği ülkelerdir. Aynı yıl Türkiye’de 356 bin adet yeni konut arzı olmuştur ve Türkiye Avrupa genelinde en çok konut arzı gerçekleşen 2. ülke konumundadır.

Konut satışı verileri itibari ile değerlendirildiğinde Avrupa’da büyük ülkelerde ve konut stokunun geniş olduğu ülkelerde konut satışları daha yüksek gerçekleşmektedir. Türkiye 427 bin satış ile büyük ülkelerdeki satış rakamları sonrası en yüksek satışın gerçekleştiği (Romanya hariç) ülke konumundadır.

TABLO.32 AB KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ 2008

ÜLKELER	KONUT SAHİPLİĞİ ORANI (1)	KONUT STOKU DAİRE SAYISI	KONUT KULLANMA İZİNİ DAİRE SAYISI	KONUT SATIŞLARI DAİRE SAYISI
AVUSTURYA	57.0	3.865.000	42.281	-
BELÇİKA	78.0	4.950.000	52.397	19.923
BULGARİSTAN	96.5	3.767.081	16.249	-
KIBRIS	68.0	358.000	8.896	-
ÇEK CUMH.	58.7	4.596.061	47.389	-
DANİMARKA	54.0	2.696.452	15.731	53.147
ESTONYA	96.0	650.500	5.468	23.203
FİNLANDİYA	59.0	2.731.826	26.300	76.000
FRANSA	57.4	32.515.000	455.700	802.000
ALMANYA	43.2	40.100.000	174.595	446.000
YUNANİSTAN	80.6	6.428.194	64.800	-
MACARİSTAN	92.0	4.244.000	43.862	101.831
İRLANDA	74.5	1.934.000	17.491	53.616
İTALYA	80.0	27.817.970	37.140	686.587
LETONYA	87.0	1.013.002	4.507	68.700
LİTVANYA	97.0	1.327.930	8.189	-
LÜKSEMBURG	75.0	175.327	4.017	3.001
MALTA	75.0	135.000	11.343	-
HOLLANDA	57.0	7.028.606	87.198	182.392
POLONYA	75.0	13.286.247	223.372	243.000
PORTEKİZ	76.0	5.624.654	68.615	281.365
ROMANYA	97.0	8.317.848	61.092	484.000
SLOVAKYA	88.0	1.987.153	28.321	-
SLOVENYA	82.0	830.000	8.000	4.900
İSPANYA	84.5	26.230.579	264.795	564.464
İSVEÇ	52.0	4.470.000	24.100	57.000
İNGİLTERE	59.0	26.651.700	213.100	785.000
TÜRKİYE (1)	65.0	16.800.000	356.358	427.105

KAYNAK: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, ANNUAL REPORT, 2009

(1) Konut sahipliği oranı 2000 yılına aittir ve sahip olunan konutlar içinde konut ruhsatı olmayan konutlar önemli pay almaktadır

II.2.2 Avrupa Konut Finansman Sistemi Göstergeleri

Avrupa konut finansman sistemi göstergeleri içinde konut kredileri, ikincil finansman ve menkul kıymetleştirme ile konut kredisi faiz oranları değerlendirilmektedir.

Avrupa genelinde kullanılan ipotekli konut kredisi toplamı 6.1 trilyon euroya ve toplam Avrupa safi hasılası içindeki payı da yüzde 49.8'e ulaşmıştır. Avrupa genelinde ipotekli konut kredisi önemli bir büyüklüğe ulaşmış olmasına rağmen ipotekli konut kredisi kullanımı sürmektedir. 2008 yılı içinde yeni kullanılan ipotekli konut kredisi büyüklüğü 891.5 milyar euro olmuştur. Avrupa'da kişi başı kullanılan ortalama ipotekli konut kredisi stoku ise 12.240 euro olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin konut kredisi göstergeleri karşılaştırıldığında henüz konut finansman sisteminin ilk gelişme aşamasında olduğu görülmektedir. Konut piyasasında stok, yeni arz, satış gibi verilerde önemli büyüklüklere sahip olan Türkiye'de konut finansman sistemi konut piyasası işlemlerinin finansmanında henüz çok sınırlı pay alabilmektedir. Bu çerçevede Türkiye'deki konut finansman sisteminin önemli bir büyüme potansiyeline sahip olduğu görülmektedir.

TABLO.33 AB ÜLKELERİNDE İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ BÜYÜKLÜKLERİ 2008

ÜLKELER	TOPLAM İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ MİLYAR EURO	İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ/ MİLLİ GELİR %	YIL İÇİNDE KULLANDIRILAN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ MİLYAR EURO	KİŞİ BAŞINA İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ STOKU EURO
AVUSTURYA	71.4	25.3	-	8.560
BELÇİKA	137.1	39.8	21.5	12.860
BULGARİSTAN	4.0	11.6	2.6	520
KIBRIS	8.5	50.2	-	10.770
ÇEK CUMH.	16.0	10.8	4.9	1.540
DANİMARKA	222.1	95.3	36.9	40.570
ESTONYA	6.2	39.2	1.4	4.640
FİNLANDİYA	88.4	47.5	26.7	16.670
FRANSA	700.8	35.9	122.0	10.990
ALMANYA	1147.9	46.1	121.7	13.960
YUNANİSTAN	77.7	32.0	15.2	6.930
MACARİSTAN	15.6	14.0	2.9	1.460
İRLANDA	148.5	80.0	23.0	33.750
İTALYA	311.8	19.8	85.0	5.230
LETONYA	7.2	31.2	1.7	3.180
LİTVANYA	5.6	17.3	1.8	1.660
LÜKSEMBURG	15.9	43.5	4.4	32.930
MALTA	2.2	38.8	0.2	5.430
HOLLANDA	589.5	99.1	119.0	35.940
POLONYA	56.5	15.6	-	1.480
PORTEKİZ	105.2	63.3	2.8	9.910
ROMANYA	5.5	4.0	3.6	250
SLOVAKYA	8.5	13.2	-	1.580
SLOVENYA	3.4	9.1	0.7	1.680
İSPANYA	674.4	62.0	83.8	14.890
İSVEÇ	199.1	60.6	40.1	21.680
İNGİLTERE	1458.9	80.5	316.4	23.840
AB-27	6087.9	49.8	891.5	12.240
TÜRKİYE	17.6	4.0	7.2	246

KAYNAK: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, ANNUAL REPORT, 2009

Konut finansman sisteminin en önemli mekanizmalarından biri ikincil pazarlardır. İkincil pazarlar sistemde menkul kıymetleştirme yöntemi ile uzun vadeli ve ilave kaynaklar sağlamakta ve konut kredilerindeki genişlemeyi finanse emektedir.

Avrupa genelinde kullanılan 6.1 trilyon dolar büyüklüğündeki konut kredisine dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymet stoku 1.5 trilyon eurodur. İpotekli konut kredilerinin yüzde 25'i menkul kıymetleştirme ile yeniden finanse edilmiştir.

Türkiye'de ise henüz menkul kıymetleştirme pazarı ve menkul kıymet ihraçları oluşmamıştır. Konut kredisini kullandıran bankalar yurt dışı piyasalardan sınırlı ölçüde kaynağı ipotekle dayalı kredilerin teminatı şeklinde sağlamaktadır.

Bu çerçevede Türkiye'de konut finansman sisteminin genişlemesi önünde en önemli kesitlerden biri ikincil piyasaların henüz kurulmamış olmasıdır.

TABLO.34 AB ÜLKELERİNDE İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNE DAYALI TAHVİL BÜYÜKLÜKLERİ 2008

ÜLKELER	TOPLAM İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ MİLYAR EURO	TOPLAM İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNE DAYALI TAHVİL STOKU MİLYAR EURO	MENKUL KIYMETLEŞTİRME ORANI
AVUSTURYA	71.4	8.5	11.9
ÇEK CUMH.	16.0	8.2	51.3
DANİMARKA	222.1	365.8	164.7
FİNLANDİYA	88.4	5.8	6.6
FRANSA	700.8	119.0	17.0
ALMANYA	1147.9	216.7	18.9
MACARİSTAN	15.6	7.2	46.2
İRLANDA	148.5	23.0	15.5
İTALYA	311.8	6.3	2.0
LETONYA	7.2	0.1	1.4
LÜKSEMBURG	15.9	0.3	1.9
HOLLANDA	589.5	20.8	3.5
POLONYA	56.5	0.7	1.2
PORTEKİZ	105.2	15.3	14.5
SLOVAKYA	8.5	3.6	42.4
İSPANYA	674.4	313.5	46.5
İSVEÇ	199.1	126.4	63.5
İNGİLTERE	1458.9	186.6	12.8
AB-27	6.087.9	1.515.0	24.9
TÜRKİYE	17.6	-	-

KAYNAK: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, ANNUAL REPORT, 2009

Avrupa ülkelerinde kullanılan ipotekli konut kredilerinin faiz oranları kredi talebi ve kredi arzının büyümesinde belirleyici olmaktadır. AB-27 ülkelerinde Macaristan ve Bulgaristan haricinde tüm ülkelerde yıllık kredi faiz oranları yüzde 10 seviyesinin altında ve ortalama yüzde 6 seviyesindedir. Faiz oranları düşük enflasyon ve buna bağlı olarak düşük piyasa faizleri nedeni ile oldukça düşük seviyede oluşmakta ve kredi talebi ile sistemin büyümesini desteklemektedir.

Türkiye ise aylık faizlerin ilk kez yüzde 1'in altına indiği 2009 yılındaki yıllık faiz oranı ile değerlendirildiğinde, yüzde 12.15 faiz oranı ile halen kredi talebini ve sistemin genişlemesini sınırlandıran yüksek faiz oranlarına sahiptir.

TABLO.35 AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDE YENİ KULLANDIRILAN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ ORTALAMA YILLIK FAİZ ORANI %

ÜLKELER	2000	2002	2004	2006	2008
AVUSTURYA	7.13	5.38	3.90	3.80	5.32
BELÇİKA	7.25	6.55	5.15	5.40	4.99
BULGARİSTAN	15.86	13.14	10.58	8.50	10.36
ÇEK CUMH.			4.74	4.36	5.69
DANİMARKA	7.24	5.66	4.97	5.22	6.58
ESTONYA	13.10	7.40	3.70	4.40	5.70
FİNLANDIYA	6.50	4.10	3.14	3.72	5.01
FRANSA	6.40	5.10	4.25	3.90	5.20
ALMANYA	6.44	5.52	4.63	4.64	4.83
YUNANİSTAN	7.00	6.70	4.50	4.35	5.31
MACARİSTAN	17.70	14.05	11.83	9.80	11.20
İRLANDA	6.17	4.69	3.47	4.57	5.33
İTALYA	6.50	5.03	4.50	4.56	6.29
LETONYA	11.40	8.60	5.00	4.73	6.62
LİTVANYA	9.93	6.05	4.52	4.03	5.45
LÜKSEMBURG	5.98	4.40	3.40	3.95	4.75
MALTA			4.34	4.95	3.98
HOLLANDA	6.40	5.20	4.80	4.37	5.34
POLONYA		9.60	8.10	5.70	7.10
PORTEKİZ	6.80	5.10	4.10	5.00	5.90
ROMANYA					7.03
SLOVAKYA	9.98	8.62	6.87	6.30	6.20
SLOVENYA	15.40	13.50	7.58	5.64	6.89
İSPANYA	5.90	3.80	3.30	4.03	5.64
İSVEÇ	4.90	4.90	3.00	3.63	3.60
İNGİLTERE	5.19	4.58	5.04	5.11	5.82
TÜRKİYE (1)		-	-	23.14	12.15

KAYNAK: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, ANNUAL REPORT, 2009
(1) TÜRKİYE İÇİN 2008 SÜTUNUNDA 2009 YILI VERİSİ KULLANILMIŞTIR

II.3 TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

Türkiye'de konut sektörüne ilişkin öngörüler yeni nüfus verileri, yeni GSMH verileri ile dünya ve Türkiye ekonomisinde önümüzdeki dönemde oluşacak yeni koşullar göz önüne alınarak 2015 yılına kadar olan dönem için yapılmaktadır. Bu bölümde nüfus ve demografi öngörülerini, konut ihtiyacı öngörülerini, konut kredileri öngörülerini ve hane halklarının kredi kullanım potansiyeline ilişkin öngörüler yer almaktadır.

II.3.1 Nüfus ve Demografi Öngörülerini

Türkiye'de 2015 yılına kadar olan dönemde nüfus artış hızı yavaşlamaya, kentleşme oranı artmaya ve hane halkı büyüklüğü de küçülmeye devam edecektir.

Bu demografik eğilimler çerçevesinde 2009 yılında 72.6 milyon olan Türkiye nüfusu 2015 yılında 77.3 milyona ulaşacaktır. Kentleşme oranı 2009 yılında yüzde 75.4 iken artışını sürdürerek 2015 yılında yüzde 79'a ulaşmış olacaktır. Kentleşme oranındaki artışa bağlı olarak kentli nüfus ise 54.7 milyondan 61.1 milyona yükselecektir. Hane halkı büyüklüğü de küçülmeye devam edecek ve hane halkı sayısı da 17.16 milyondan 18.85 milyona yükselecektir.

TABLO.36 NÜFUS VE DEMOGRAFİ ÖNGÖRÜLERİ 2015

YILLAR	NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	HANE HALKI SAYISI (000)
2010	73.374	76.00	55.764	4.20	17.470
2011	74.180	76.60	56.822	4.18	17.746
2012	74.968	77.20	57.875	4.16	18.021
2013	75.783	77.80	58.960	4.14	18.305
2014	76.542	78.40	60.010	4.12	18.578
2015	77.305	79.00	61.070	4.10	18.855

Konut sektörüne ilişkin öngörüler yapılırken genel nüfus ve demografi eğilimleri ile birlikte kentli nüfus ve hane halkına ilişkin öngörüler de önem taşımaktadır.

Kentli nüfus 54.7 milyondan 61.1 milyona yükselirken kentli hane halkı büyüklüğü de 4.12 kişiden 2015 yılında 4.00 kişiye inecektir. Kentli hane halkı sayısı ise 2010 yılında 13.6 milyon olduktan sonra 2015 yılında 15.27 milyona ulaşmış olacaktır. Böylece 2010-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışı 1.99 milyon adet olacaktır.

TABLO.37 KENTLİ HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ 2015

YILLAR	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)	KENTLİ HANE HALKI SAYISI ARTIŞI (000)
2010	55.764	4.10	13.600	318
2011	56.822	4.08	13.926	326
2012	57.875	4.06	14.254	328
2013	58.960	4.04	14.594	340
2014	60.010	4.02	14.928	334
2015	61.070	4.00	15.268	340

II.3.2 Konut İhtiyacı Öngörülleri

Türkiye'de konut ihtiyacı üç ayrı unsurdan kaynaklanmaktadır. Bu unsurlar kentli hane halkı sayısı artışı, yaşlanan bina stokunun kullanım dışına çıkması nedeni ile ortaya çıkan yenileme ihtiyacı ile hem deprem riski hem de kaçak yapılaşma sonucu oluşan stokun dönüştürülmesi ihtiyaçlarıdır.

Hane halkı Artışı Kaynaklı

Nüfus ve demografi öngörülleriine bağılı olarak 2010-2015 yılları arasında kentli hane halkı sayısı artışı 1.99 milyon adet olarak öngörülmektedir.

Yenileme Kaynaklı

Türkiye'de 2009 sonu itibari ile kentsel alanlarda konut stoku 16.8 milyon daire olarak tahmin edilmektedir. Yine kentsel alanlarda 2000 yılı konut sayısını verilerine bağılı olarak hesaplanan yaklaşık 760 bin bina (3.8 milyon daire) 50 yaş ve üzerinde bulunmaktadır. Mevcut stokun içinde yenilenme ihtiyacı duyan konutların payı yüzde 22.6'dır. Yenilenme ihtiyacı duyulan konutlar içinden her yıl yüzde 2'sinin yenileneceğı varsayımı ile (DPT her yıl toplam stokun yüzde 0.5'nin yenileneceğı varsayımını kullanmaktadır) 2010-2015 yılları arasında toplam 495 bin adet yenileme kaynaklı ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Kentsel Dönüşüm

Türkiye’de kentsel alanlardaki konut stokunun yüzde 30’u ve 5.2 milyon adet daire konut yapı ruhsatına sahip olmayan ve asgari koşulların altında nitelikte konutlardır. Ayrıca İstanbul’da deprem ile yıkılma/hasar riskiyle karşı karşıya kalan 160 bin konut bulunmaktadır. (Bunların bir bölümü aynı zamanda ruhsatsız konutlardır).

Bu nitelikteki konutların her yıl yüzde 3’nün kentsel dönüşüm kapsamında yıkılması ve yenilenmesi varsayımı ile 2010-2015 yılları arasında her yıl 156 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı öngörülmektedir.

Toplam Konut İhtiyacı

2010-2015 yılları arasında 1.986.000 hane halkı artışı kaynaklı, 495.000 yenileme kaynaklı, 936.000 kentsel dönüşüm kaynaklı toplam 3.417.000 adet konut ihtiyacı öngörülmektedir.

TABLO.38 TÜRKİYE’DE KONUT İHTİYACI 2010-2015 (000)

YILLAR	HANE HALKI ARTIŞI KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	TOPLAM
2010	318	80	156	554
2011	326	81	156	563
2012	328	82	156	566
2013	340	83	156	579
2014	334	84	156	574
2015	340	85	156	581
TOPLAM	1.986	495	936	3.417

II.3.3 Konut Kredileri Öngörülleri

Konut kredileri konut ihtiyacı karşısında konut talebini belirleyen en önemli unsurlardan biridir. Bu nedenle konut kredilerinin gelişimine ilişkin olarak öngörülleri yapılmaktadır.

Konut kredilerine ilişkin öngöründe konut kredileri/GSMH oranı temel belirleyici kriter olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle öncelikle ekonomik büyümeye ve milli gelire ilişkin öngörülleri yapılmaktadır. Türkiye ekonomisinin 2010 yılında yüzde 5.5, 2011 yılında yüzde 4.5 ve izleyen yıllarda yüzde 4 büyüyeceği öngörülmektedir. GSMH deflatörü varsayımlarına da bağlı olarak 2015 yılında GSMH 1.66 trilyon TL olacaktır.

TABLO.39 MİLLİ GELİR BÜYÜME ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	% BÜYÜME	GSMH DEFLATÖRÜ %	GSMH MİLYAR TL
2010	5.5	7.5	1.082
2011	4.5	6.0	1.198
2012	4.0	5.0	1.309
2013	4.0	4.0	1.415
2014	4.0	4.0	1.531
2015	4.0	4.0	1.656

Konut kredilerinin büyüklüğüne ilişkin öngörüler 3 senaryo altında sunulmaktadır. Buna göre birinci senaryoda; 2009 yılında yüzde 4.47 olan konut kredileri stoku/GSMH oranının 2015 yılında yüzde 6, ikinci senaryoda 7.5 ve üçüncü senaryoda yüzde 10 olacağı varsayımı yapılmaktadır. Bu varsayımlara göre 2015 yılında toplam konut kredisi stoku birinci senaryoda 99.4 milyar TL, ikinci senaryoda 124.2 milyar TL ve üçüncü senaryoda 165.6 milyar TL olmaktadır.

TABLO.40 KONUT KREDİLERİ ÖNGÖRÜ SENARYOLARI 2015

YILLAR	GSMH MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ/GSMH %			KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL		
		SENARYO A	SENARYO B	SENARYO C	SENARYO A	SENARYO B	SENARYO C
2009	954	4.47	4.47	4.47	42.6	42.6	42.6
2010	1.082	4.70	4.80	5.00	50.9	52.0	54.0
2011	1.198	5.00	5.25	6.00	60.0	63.0	71.9
2012	1.309	5.25	5.75	7.00	68.7	75.3	91.6
2013	1.415	5.50	6.25	8.00	77.8	88.4	113.2
2014	1.531	5.75	6.75	9.00	88.0	103.3	137.8
2015	1.656	6.00	7.50	10.00	99.4	124.2	165.6

Konut kredisi büyüklüklerine ilişkin üç senaryoda yer alan öngörüler toplam banka kredileri içinde alacakları/ulaşacakları paylar itibari ile değerlendirilmektedir. Bu çerçevede öncelikle bankaların toplam kredi büyüklüğüne ilişkin öngörü yapılmaktadır.

Banka aktiflerinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 10 büyüyeceği varsayımı ile toplam banka aktiflerinin 2015 yılında 1.48 trilyon TL'ye ulaşacağı ve banka kredilerinin toplam banka aktifleri içindeki payının da her yıl 1 puan artarak 2015 yılında yüzde 50'ye ve toplam kredilerin 740 milyar TL'ye ulaşacağı varsayılmaktadır.

Bu toplam kredi büyüklüğü ile değerlendirildiğinde 2015 yılında birinci senaryoda ulaşılan 99.4 milyar TL konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı yüzde 13.4, ikinci senaryoda yüzde 16.8 ve üçüncü senaryoda yüzde 22.4 olmaktadır.

TABLO.41 KONUT KREDİLERİNİN TOPLAM BANKA KREDİLERİ İÇİNDEKİ PAYINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜ SENARYOLARI 2015

YILLAR	BANKA KREDİLERİ MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ MİLYAR			KON. KREDİ / TOPLAM KREDİ		
		SENARYO A	SENARYO B	SENARYO C	SENARYO A	SENARYO B	SENARYO C
2009	367	42.6	42.6	42.6	11.6	11.6	11.6
2010	460	50.9	52.0	54.0	11.1	11.4	11.8
2011	505	60.0	63.0	71.9	11.9	12.5	14.2
2012	555	68.7	75.3	91.6	12.4	13.6	16.5
2013	610	77.8	88.4	113.2	12.8	14.5	18.6
2014	672	88.0	103.3	137.8	13.1	15.4	20.5
2015	740	99.4	124.2	165.6	13.4	16.8	22.4

Konut kredileri ile konut talebi arasındaki ilişkide esas belirleyici olan yıl içinde kullanılan kredi büyüklüğü ile kredi sayısıdır. Bu nedenle kredi stokuna ilişkin yapılan 3 senaryo öngörüsü çerçevesinde yıl içinde kullanılacak konut kredisi öngörüsü yapılmaktadır.

Konut kredisi stoku yıl içinde kullanılan ve vadesi dolarak kapanan kredilerin farkı kadar artış göstermektedir. Önümüzdeki yıllarda geçmiş dönemlerde kullanılan kredilerin geri dönüşleri yoğunlaşacaktır.

Buna göre yıl içinde kullanılacak kredi büyüklüğü birinci senaryoda 2010 yılı için 16.3 milyar TL, 2015 yılı için 24.4 milyar TL, ikinci senaryoda 17.4 milyar TL ve 36.9 milyar TL, üçüncü senaryoda ise 19.4 milyar TL ve 44.8 milyar TL olmaktadır.

TABLO.42 YIL İÇİNDE KULLANDIRILACAK KONUT KREDİSİ SENARYO ÖNGÖRÜLERİ MİLYAR TL

YILLAR	SENARYO A	SENARYO B	SENARYO C
2010	16.3	17.4	19.4
2011	18.1	21.0	27.9
2012	18.7	23.3	31.7
2013	20.1	27.1	35.6
2014	22.2	28.9	39.6
2015	24.4	36.9	44.8

Yıl içinde kullanılacak kredi büyüklükleri öngörülerine bağlı olarak yine yıl içinde kullanılacak kredi sayısına ilişkin olarak da öngörüler yapılmaktadır. Bunun için her üç senaryo ile ulaşılan toplam kredi büyüklüklerinin 50.000 TL, 75.000 TL ve 100.000 TL ortalama kredi büyüklükleri ile kullanılması halinde yıl içinde kaç adet kredi kullanılabileceği ortaya konulmaktadır.

Her üç senaryo ile yıllar itibari ile kullanılabilen kredi sayılarına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.43'de sunulmaktadır. Buna göre birinci (A) senaryoda 2015 yılında 488 bin adet ortalama 50.000 TL büyüklüğünde kredi, veya 325 bin adet ortalama 75.000 TL büyüklüğünde kredi veya 244 bin adet ortalama 100.000 TL büyüklüğünde kredi kullanılabilecektir.

TABLO.43 ÇEŞİTLİ BÜYÜKLÜKTE KULLANDIRILACAK KREDİ SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

A S E N A R Y O S U			
YILLAR	50.000 TL ADET	75.000 TL ADET	100.000 TL ADET
2010	326.000	217.350	163.000
2011	362.000	241.330	181.000
2012	374.000	249.350	187.000
2013	402.000	268.000	201.000
2014	444.000	296.000	222.000
2015	488.000	325.350	244.000
B S E N A R Y O S U			
YILLAR	50.000 TL ADET	75.000 TL ADET	100.000 TL ADET
2010	348.000	232.000	174.000
2011	420.000	280.000	210.000
2012	466.000	310.665	233.000
2013	542.000	361.330	271.000
2014	578.000	385.330	289.000
2015	738.000	492.000	369.000
C S E N A R Y O S U			
YILLAR	50.000 TL ADET	75.000 TL ADET	100.000 TL ADET
2010	388.000	258.650	194.000
2011	558.000	372.000	279.000
2012	634.000	422.665	317.000
2013	712.000	474.665	356.000
2014	792.000	528.000	396.000
2015	896.000	597.330	448.000

II.3.4 Hane halkının Konut Kredisi Kullanma Kapasitesine İlişkin Öngörüler

Konut kredilerine yönelik talebin en önemli belirleyicisi hane halklarının konut kredisi kullanma kapasitesidir. Hane halklarının konut kredisi kullanma kapasitesini gelir grupları itibari ile gelir ve tasarruf güçleri ve bunlara bağlı kredi geri ödeme güçleri oluşturmaktadır.

Bu çerçevede Türkiye’de hane halklarının konut kredisi kullanma kapasitesine ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Hane halklarının gelir ve tasarruf güçlerine ilişkin 2015 yılına kadar olan dönem için gelişme öngörülerini aşağıda sunulmaktadır.

Türkiye’de hane halklarının gelir ve harcama büyüklüklerine ilişkin olarak Türkiye İstatistik Kurumu verileri yayınlamaktadır. Ancak bu veriler arasında tutarsızlıklar bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu’nun milli gelir hesaplamalarında kullandığı özel kullanılabilir gelir ve hane halkı tüketim harcamaları ile anket yolu ile ölçtüğü hane halkı gelirleri ve tüketim harcamaları büyüklükleri arasında önemli farklar oluşmaktadır. Örneğin milli gelir hesaplamalarında 2008 yılında hane halkı tüketim harcamaları büyüklüğü 662 milyar TL iken anket yöntemi ile elde edilen özel tüketim harcamaları 335 milyar TL’dir.

Oluşan bu önemli farklılık karşısında yüz yüze yapılan hane halkı anketlerinde elde edilen veriler yerine milli gelir hesaplamalarında yer alan gelir ve tüketim verileri kullanılmaktadır.

Öncelikle milli gelir verilerine bağlı olarak 2015 yılına kadar toplam özel kullanılabilir gelir ve toplam hane halkı tüketim harcamalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Daha önce hesaplanan milli gelir öngörülerinde özel kullanılabilir gelir ve tüketim harcamaları paylarının yıllar itibarı ile aynı kalacağı varsayılmaktadır. Buna göre 2015 yılında toplam kullanılabilir özel gelir 1.49 trilyon TL, tüketim harcamaları ise 1.18 trilyon TL'ye ulaşmaktadır.

TABLO.44 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ 2015

YILLAR	GSMH MİLYAR TL	ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR		HANE HALKI HARCAMALARI	
		% GSMH	MİLYAR TL	% GSMH	MİLYAR TL
2010	1.082	90	974	71.0	768
2011	1.198	90	1.078	71.0	851
2012	1.309	90	1.178	71.0	929
2013	1.415	90	1.274	71.0	1.005
2014	1.531	90	1.378	71.0	1.087
2015	1.656	90	1.490	71.0	1.176

Hane halkları beş gelir grubundan oluşmaktadır. Bu gelir grupları toplam özel kullanılabilir gelirden ve özel tüketim harcamalarından değişik paylar almaktadır. En son açıklanan 2008 yılı verilerine bağlı olarak ve gelir dağılımında son yıllarda oluşan sınırlı iyileşmenin aynen devam edeceği varsayımı ile gelir gruplarının 2015 yılına kadar toplam özel kullanılabilir gelir ve tüketim harcamalarından alacağı paylara ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

TABLO.45 HANE HALKI GELİRLERİNİN GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI

YILLAR	EN DÜŞÜK GELİR %20	DÜŞÜK GELİR %20	ORTA GELİR %20	YÜKSEK GELİR %20	EN YÜKSEK GELİR %20
2010	6.00	10.70	15.00	21.40	46.90
2011	6.20	10.90	15.20	21.10	46.60
2012	6.40	11.20	15.50	20.80	46.10
2013	6.60	11.50	15.80	20.50	45.60
2014	6.80	11.70	16.20	20.20	45.10
2015	7.00	12.00	16.50	20.00	44.50

TABLO.46 HANE HALKI HARCAMALARININ GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI

YILLAR	EN DÜŞÜK GELİR %20	DÜŞÜK GELİR %20	ORTA GELİR %20	YÜKSEK GELİR %20	EN YÜKSEK GELİR %20
2010	9.1	13.8	17.7	22.8	36.6
2011	9.2	14.0	17.9	22.5	36.4
2012	9.3	14.2	18.1	22.3	36.1
2013	9.4	14.4	18.3	22.1	35.8
2014	9.5	14.6	18.5	21.8	35.6
2015	9.6	14.8	18.7	21.5	35.4

Hane halkı gelir gruplarının toplam özel kullanılabilir gelir ve tüketim harcamaları içinden aldıkları paylara ilişkin öngörüler kullanılarak hane halklarının tasarruf kapasiteleri hesaplanmaktadır. Hane halkı gelir gruplarının gelirden ve harcamalardan aldıkları pay itibari ile ortaya çıkan gelirleri ve harcamaları arasındaki fark hane halklarının tasarruf kapasitelerini oluşturmaktadır.

Buna göre en düşük gelir grubunun 2015 yılına kadar tasarruf açığı vermeye devam edeceği görülmektedir. Düşük gelir grubu ise 2013 yılından itibaren tasarruf fazlası vermeye başlayacaktır, ancak tasarruf fazlası çok sınırlı kalacaktır.

Orta gelir grubunun tasarruf kapasitesi artış eğilimi içinde olacaktır. 2015 yılına gelindiğinde hane halkı başına tasarruf fazlası aylık 575 TL'ye ulaşacaktır.

Yüksek gelir grubunun aylık tasarruf kapasitesi artışını sınırlı ölçüde sürdürecektir ve 2015 yılına gelindiğinde hane halkı başına aylık 1000 TL tasarruf fazlasına ulaşılacaktır.

En yüksek gelir grubu ise çok yüksek tasarruf kapasitesini arttırarak sürdürecektir.

TABLO.47 HANE HALKI TASARRUF ÖNGÖRÜLERİ TL AYLIK

YILLAR	EN DÜŞÜK GELİR %20	DÜŞÜK GELİR %20	ORTA GELİR %20	YÜKSEK GELİR %20	EN YÜKSEK GELİR %20
2010	-275	-45	240	795	4.190
2011	-270	-38	272	845	4.520
2012	-255		335	875	4.800
2013	-237	40	395	890	5.030
2014	-215	55	495	930	5.260
2015	-190	105	575	1.000	5.450

Hane halklarının tasarruf kapasitesine ilişkin bu öngörülere bağlı olarak hane halklarının konut kredisi talebi ve geri ödeme güçleri değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme yapılırken üç ayrı büyüklükteki kredilerin farklı vade ve faiz oranları ile ilgili geri ödeme (anapara+faiz) tablosu verileri kullanılmaktadır.

Buna göre en yüksek gelir grubunun konut kredisi geri ödeme kapasitesinin kuvvetli olduğu görülmektedir. Ancak bu kesim Türkiye'de zaten konut sahipliği en yüksek olan, birden fazla konuta sahip olan ve nitelikli-lüks konutlara talep gösteren, yatırım amaçlı konut satın alan kesimdir.

İkinci yüksek gelir grubunun konut kredisi geri ödeme kapasitesi artmaktadır. Ancak bu grup da 0.60-0.80 aylık faiz ödemeleri ile 75.000 TL büyüklüğünde 120 ay ve üzeri vadelerde kredi geri ödeme kapasitesine ulaşabilmektedir.

Orta sınıfın tasarruf kapasitesindeki artışa rağmen bu grup 2014-2015 yıllarında 50.000 TL krediyi 0.80 faiz ile 180 ay ve üzeri vadede ve 0.60 faiz ile 120 ay ve üzeri vadede kullanılabilir hale gelmektedir.

Sonuç olarak 2015 yılına kadar olan dönemde konut kredisi kullanma talebi büyük ölçüde tasarruf kapasitesi yeterli olan en yüksek gelir grubundan ve kısmen ikinci yüksek gelir grubu ile sınırlı ölçüde orta gelir grubundan gelecektir.

TABLO.48 100.000, 75.000 VE 50.000 TL TUTARINDA KONUT KREDİLERİ İÇİN GERİ ÖDEMELER

KREDİNİN VADESİ	KREDİ FAİZ ORANLARI VE TAKSİT TUTARLARI				TOPLAM ÖDEME TUTARLARI			
	1.35	1.310	0.80	0.60	1.35	1.310	0.80	0.60
100.000 TL								
60 AY	2.486	2.320	2.129	2.007	149.148	2.129	139.174	120.399
120 AY	1.739	1.470	1.326	1.190	208.633	1.326	176.353	142.818
180 AY	1.540	1.239	1.080	930	277.148	1.080	223.027	167.477
240 AY	1.540	1.143	970	809	352.215	970	274.367	194.224
75.000 TL								
60 AY	1.865	1.740	1.597	1.505	111.861	104.381	95.789	90.229
120 AY	1.304	1.103	995	893	156.475	132.265	119.335	107.115
180 AY	1.155	929	810	698	207.861	167.270	145.733	125.608
240 AY	1.101	857	727	607	264.161	205.775	174.659	145.668
50.000 TL								
60 AY	1.243	1.160	1.065	1.004	74.574	69.587	63.860	60.200
120 AY	870	735	663	595	104.317	88.177	79.557	71.409
180 AY	770	620	540	465	138.574	111.514	97.156	83.739
240 AY	734	572	485	405	176.108	137.184	116.440	97.112

III. Bölüm

PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ 2015

GİRİŞ

Alışveriş merkezleri ticari gayrimenkul sektörünün önemli bir alt pazarını oluşturmaktadır. Alışveriş merkezlerinin gelişiminde belirleyici olan temel unsurlar ise perakende harcamalar veya perakende pazarın büyüklüğü ile organize perakende pazarın aldığı paydır. Bu çerçevede ticari gayrimenkul öngörülerinde ilk olarak alışveriş merkezleri perakende harcama ve pazar öngörülerini birlikte yer almaktadır.

III.1 TÜRKİYE'DE PERAKENDE PAZAR VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ BÜYÜKLÜKLERİ

Türkiye'de perakende pazar ve alışveriş merkezi büyüklükleri 2015 yılına kadar olan döneme ilişkin yapılacak öngörülere temel oluşturmaktadır. Bu nedenle öncelikle perakende pazar ve alışveriş merkezi göstergeleri sunulmaktadır.

III.1.1 Türkiye'de Perakende Pazar Göstergeleri

Perakende pazar göstergelerini hane halklarının perakende harcamaları oluşturmaktadır. Bu büyüklüğü belirleyen ise milli gelir, özel kullanılabilir gelir ve özel tüketim harcamalarıdır.

Türkiye'de milli gelir 2001 ekonomik krizi sonrası dönemde önemli bir genişleme göstermiş, yaşanan ekonomik kriz nedeni ile 2009 yılında ise küçülme yaşanmıştır. Milli gelir 2009 yılında 617.6 milyar dolar, kişi başı gelir ise 8.590 dolar olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.49 MİLLİ GELİR VE EKONOMİK BÜYÜME

YILLAR	GSMH MİLYAR TL	GSMH MİLYAR DOLAR	YIL SONU NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2001	240.2	196.7	64.770	3.037
2002	350.5	230.5	65.806	3.505
2003	454.8	304.9	66.819	4.563
2004	559.0	390.4	67.808	5.757
2005	648.9	481.5	68.771	7.000
2006	758.4	526.4	69.707	7.550
2007	856.4	658.8	70.586	9.333
2008	950.1	742.3	71.517	10.436
2009	954.0	617.6	72.561	8.590

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Özel kullanılabilir gelir ve özel tüketim harcamaları milli gelir büyüklüğüne göre ve milli gelir içinden aldığı paya göre şekillenmektedir. 2009 yılında özel kullanılabilir gelirin milli gelir içindeki payı yüzde 90.2'dir ve toplam özel kullanılabilir gelir büyüklüğü 557.1 milyar dolardır. Özel tüketim harcamaları ise milli gelir içinde yüzde 71.6 pay almıştır ve özel tüketim harcamalarının özel kullanılabilir gelir içindeki payı ise 2009 yılında yüzde 79.4 olmuştur.

TABLO.50 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
GSMH Milyar Dolar	304.9	390.4	481.5	526.4	658.8	742.3	617.6
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR / GSMH %	93.0	89.3	85.6	85.4	87.0	87.4	90.2
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR Milyar Dolar	283.6	348.6	412.2	449.5	573.2	648.8	557.1
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / GSMH %	71.2	71.3	71.7	70.5	70.6	69.7	71.6
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI Milyar Dolar	217.1	278.3	345.2	371.1	465.1	517.2	442.4
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR %	76.6	79.8	83.7	82.6	81.1	79.7	79.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Hane halklarının özel tüketim harcamaları çeşitli harcama gruplarından oluşmaktadır. Bunlar içinde perakende harcamalar alışveriş merkezleri ile ilgili olan harcama grubunu oluşturmaktadır. Türkiye'de perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı 2009 yılında yüzde 46.9 olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak perakende harcama büyüklüğü 2009 yılında 207.7 milyar dolardır. Perakende harcamalarının 113.1 milyar doları gıda, 94.6 milyar doları ise gıda-dışı perakende harcamalarıdır.

TABLO.51 PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR

PERAKENDE HARCAMALAR	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
GIDA İÇECEK TÜTÜN	61.5	74.1	90.5	94.6	117.4	132.3	113.1
GIDA DIŞI PERAKENDE	58.8	76.7	89.7	93.4	110.7	115.8	94.6
GİYİM VE AYAKKABI	21.8	26.9	26.6	25.9	30.2	31.4	24.1
EV EŐYASI	16.7	21.9	29.8	31.8	37.5	38.5	32.0
EĞLENCE VE KÜLTÜR	10.4	14.8	17.8	18.4	20.9	21.7	19.0
LOKANTA VE OTELLER	2.0	2.6	3.3	3.6	4.4	5.0	4.4
ÇEŞİTLİ MAL VE HİZM.	7.9	10.5	12.2	13.7	17.7	19.2	15.1
TOPLAM	120.3	150.8	180.2	188.0	228.1	248.1	207.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

Perakende pazarı belirleyen temel büyüklük perakende harcamalarıdır. Buna bağlı olarak Türkiye'de 2009 yılında perakende pazar büyüklüğü 207.7 milyar dolardır. Perakende pazar, organize perakende pazar ve geleneksel perakende pazar olarak ikiye ayrılmaktadır. Alışveriş merkezleri organize perakende pazarın en önemli kanallarından birini oluşturmaktadır.

Türkiye'de 2009 yılı itibari ile toplam perakende pazar içinde organize perakende pazarın payı yüzde 38, geleneksel perakende pazarın payı ise yüzde 62'dir. Bu dağılıma bağlı olarak organize perakende pazarın büyüklüğü 2009 yılında 79.4 milyar dolar, geleneksel perakende pazar büyüklüğü ise 128.3 milyar dolardır.

TABLO.52 PERAKENDE PAZARI VE GELİŞİMİ MİLYAR DOLAR

PAZARLAR	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PERAKENDE PAZAR	120.3	150.8	180.2	188.0	228.1	248.1	207.7
ORGANİZE PERAKENDE PAZARIN PAYI %	28	29	30	32	34	37	38
GELENEKSEL PAZARIN PAYI%	72	71	70	68	66	63	62
ORGANİZE PERAKENDE PAZAR	34.2	44.2	54.7	60.5	77.6	91.7	79.4
GELENEKSEL PAZAR	86.1	106.6	125.5	127.5	150.5	156.4	128.3
GIDA-İÇECEK PAZARI %	51.1	49.1	50.2	50.3	51.5	53.3	54.4
GIDA DIŞI PERAKENDE PAZAR%	48.9	50.9	49.8	49.7	48.5	46.7	45.6
GIDA-İÇECEK PAZARI	61.5	74.1	90.5	94.6	117.4	132.3	113.1
GIDA DIŞI PERAKENDE PAZAR	58.8	76.7	89.7	93.4	110.7	115.8	94.6

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ HESAPLAMALARI

III.1.2 Türkiye'de Alışveriş Merkezi Göstergeleri

Türkiye'de alışveriş merkezleri sayı ve kiralanabilir alan itibari ile 2001 yılından sonra hızlı bir genişleme göstermiştir. 2001 yılında toplam 53 AVM, 1.374.095 m² toplam kiralanabilir alan ile bin kişi başına 21.2 kiralanabilir alan büyüklüğü varken, 2009 yılında 213 AVM, 5.221.458 m² toplam kiralanabilir alan ve bin kişi başına 72.0 m² kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmıştır.

TABLO.53 BİN KİŞİ BAŞINA ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR ALAN BÜYÜKLÜĞÜ

YILLAR	TOPLAM AVM	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²
2001	53	1.374.095	21.2
2002	62	1.550.599	23.6
2003	80	1.794.832	26.9
2004	95	1.955.878	28.8
2005	114	2.260.839	32.8
2006	133	2.653.346	38.1
2007	154	3.518.074	49.8
2008	190	4.402.558	61.6
2009	213	5.221.458	72.0

Alışveriş merkezleri öncelikle büyük şehirlerde ve hızlı gelişen şehirlerde kurulurken son yıllarda yaygınlaşmakta ve potansiyele sahip şehirlerde de alışveriş merkezi açılmaktadır. Bu itibarla 2009 yıl sonunda Türkiye genelinde 35 ilde AVM bulunmaktadır.

AVM'ler şehirlerin perakende pazar potansiyeline göre genişlemektedir. İstanbul 80 AVM ile en çok AVM bulunan il konumundadır. İstanbul'da toplam kiralabilir alan 2.21 milyon m², bin kişi başına düşen kiralabilir alan ise 171.4 m²'dir.

Alışveriş merkezlerinin hızlı gelişiminde yabancı yatırımcıların da payı ve katkısı bulunmaktadır. 2009 yılı itibari ile yabancıların sahip veya ortak oldukları AVM sayısı 46 ve bunların kiralabilir alan büyüklüğü 1.76 milyon m²'dir. Yabancıların toplam kiralabilir alan içindeki payları yüzde 33.7'dir.

TABLO.54 İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

İLLER	AVM SAYISI 2008	AVM SAYISI 2009	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ² 2008	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ² 2009	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ² 2008	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ² 2009
İSTANBUL	72	80	1.831.721	2.214.121	145.0	171.4
ANKARA	25	27	805.005	870.365	177.2	187.2
İZMİR	11	12	263.187	288.187	70.0	74.5
BURSA	6	6	190.841	190.841	76.1	74.8
GAZİANTEP	4	6	84.708	172.108	52.5	104.2
ANTALYA	9	10	118.849	159.049	63.9	82.8
KONYA	4	5	122.054	151.854	61.9	76.2
ADANA(1)	3	3	109.010	123.510	53.8	59.9
DENİZLİ	4	4	115.250	115.250	125.6	124.4
MERSİN	3	4	95.736	101.236	59.7	61.7
TEKİRDAĞ	4	5	67.288	83.288	87.3	106.4
ESKİŞEHİR	2	2	79.890	79.890	107.7	105.8
AYDIN	4	4	65.000	65.000	67.5	66.4
KOCAELİ	5	6	61.857	74.857	41.5	49.2
MUĞLA	8	8	64.315	64.315	81.3	80.2
MALATYA	1	2	11.251	62.191	15.3	84.4
TRABZON	2	2	54.500	54.500	72.8	71.2
KAYSERİ	4	4	48.652	48.652	41.1	40.3
SAKARYA	2	2	44.900	44.900	52.7	52.1
ERZURUM	1			32.000		41.3
ZONGULDAK	1	2	13.000	30.000	21.0	48.4
SAMSUN	2	2	29.452	29.452	23.9	23.6
NEVŞEHİR	1			25.000		88.0
DIYARBAKIR	2	2	28.020	28.020	18.8	18.5
ELAZIĞ	2	2	20.861	20.861	38.1	37.9
BALIKESİR	2	2	18.585	18.585	16.4	16.3
ŞANLIURFA	1			14.800		9.2
ERZİNCAN	1	1	12.600	12.600	59.8	59.2
ÇANAKKALE	1	1	12.000	12.000	25.3	25.1
AKSARAY	1	1	8.500	8.500	22.9	22.5
KARAMAN	1	1	7.912	7.912	34.4	34.1
AFYON	1	1	7.200	7.200	10.3	10.2
UŞAK	1	1	4.500	4.500	13.5	13.4
ORDU	1	1	3.414	3.414	4.8	4.7
VAN	1	1	2.500	2.500	2.5	2.5
TÜRKİYE	190	213	4.402.558	5.221.458	61.6	72.0

Alışveriş merkezleri şehirlerdeki potansiyel perakende harcama büyüklüğüne bağlı olarak genişleme göstermektedir. Şehirlerdeki perakende harcama büyüklükleri AVM yatırımları için belirleyici olmaktadır. Bu itibarla aşağıda Tablo.55'de şehirlerde toplam perakende harcama büyüklüğü ve toplam mevcut kiralanabilir alan büyüklüklerine bağlı olarak kiralanabilir alan başına potansiyel perakende harcama büyüklükleri sunulmaktadır.

TABLO.55 İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR M² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA 2008-2009

İLLER	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²		PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA DOLAR	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
İSTANBUL	1.831.721	2.214.121	51.65	44.15	28.197	19.940
ANKARA	805.005	870.365	16.50	14.10	20.497	16.200
İZMİR	263.187	288.187	13.90	11.89	52.814	41.258
BURSA	190.841	190.841	9.29	7.96	48.679	41.710
GAZİANTEP	84.708	172.108	3.22	2.75	38.013	15.978
ANTALYA	118.849	159.049	5.60	4.80	47.119	30.179
KONYA	122.054	151.854	4.52	3.87	37.033	25.485
ADANA	109.010	123.510	5.40	4.61	49.537	37.325
DENİZLİ	115.250	115.250	2.80	2.38	24.295	20.651
MERSİN	95.736	101.236	4.23	3.60	44.184	35.560
ESKİŞEHİR	79.890	79.890	3.47	2.96	43.435	37.051
AYDIN	65.000	65.000	2.80	2.38	43.077	36.615
TEKİRDAĞ	67.288	83.288	2.24	1.92	33.290	23.053
MUĞLA	64.315	64.315	2.89	2.48	44.935	38.560
KOCAELİ	61.857	74.857	8.06	6.87	130.321	91.775
TRABZON	54.500	54.500	1.70	1.44	31.192	26.422
KAYSERİ 4	8.652	48.652	2.87	2.45	58.990	50.358
SAKARYA	44.900	44.900	1.91	1.64	42.539	36.526
SAMSUN	29.452	29.452	3.29	2.82	111.707	95.749
DIYARBAKIR	28.020	28.020	3.03	2.60	108.137	92.791
ELAZIĞ	20.861	20.861	0.68	0.62	32.597	29.721
BALIKESİR	18.585	18.585	3.39	2.88	182.405	154.964
ZONGULDAK	13.000	30.000	2.85	2.42	219.231	80.667
ERZİNCAN	12.600	12.600	0.71	0.65	56.349	51.587
ÇANAKKALE	12.000	12.000	1.69	1.44	140.833	120.000
MALATYA	11.251	62.191	1.40	1.18	124.433	18.974
AKSARAY	8.500	8.500	0.76	0.67	89.412	78.824
KARAMAN	7.912	7.912	0.62	0.58	78.362	73.306
AFYON	7.200	7.200	1.67	1.42	231.944	197.222
UŞAK	4.500	4.500	0.69	0.63	153.333	140.000
ORDU	3.414	3.414	1.21	1.04	354.423	304.628
VAN	2.500	2.500	1.28	0.82	512.000	328.000
ŞANLIURFA	-	14.800	2.41	2.06	-	139.189
NEVŞEHİR	-	25.000	0.76	0.69	-	27.600
ERZURUM	-	32.000	0.71	0.65	-	20.313
TOPLAM	4.402.558	5.221.458	176.59	145.42	40.110	27.850

III.2 AVRUPA PERAKENDE PAZAR VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ BÜYÜKLÜKLERİ

Türkiye'de alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken Avrupa örneklerinden yararlanılmaktadır. Bu nedenle Avrupa perakende pazar ve alışveriş merkezi büyüklükleri Türkiye ile karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.

III.2.1 Avrupa Perakende Pazar Göstergeleri

Avrupa perakende pazar göstergelerinde milli gelir ve kişi başı gelir, toplam perakende harcamalar ve büyüme öngörülleri ile kişi başı perakende harcamalar ve büyüme öngörülleri sunulmaktadır.

Milli Gelir ve Kişi Başı Gelir

AB-27 ülkelerinin 2008 yılı itibari ile toplam gelirleri 12.2 trilyon euro, toplam nüfusları 497.5 milyon ve kişi başı gelir 24.6 bin eurodur. Türkiye'nin ise milli geliri 500.5 milyar euro ve kişi başı gelir 7.000 eurodur.

TABLO.56 AB ÜLKELERİ MİLLİ GELİR NÜFUS KİŞİ BAŞI GELİR 2008

ÜLKELER	MİLLİ GELİR MİLYAR EURO	NÜFUS MİLYON	KİŞİ BAŞI GELİR EURO
AVUSTURYA	282.2	8.3	33.869
BELÇİKA	344.2	10.7	32.268
BULGARİSTAN	34.1	7.6	4.465
GÜNEY KIBRIS	16.9	0.8	21.480
ÇEK CUMHURİYETİ	148.5	10.4	14.310
DANİMARKA	233.3	5.5	42.617
ESTONYA	15.8	1.3	11.835
FİNLANDIYA	186.1	5.3	35.125
FRANSA	1950.1	63.8	30.588
ALMANYA	2491.4	82.2	30.302
YUNANİSTAN	242.9	11.2	21.666
MACARİSTAN	105.2	10.0	10.477
İRLANDA	185.7	4.4	42.199
İTALYA	1572.2	59.6	26.371
LETONYA	23.1	2.3	10.178
LİTVANYA	32.3	3.4	9.590
LÜKSEMBURG	36.6	0.5	75.747
MALTA	5.7	0.4	14.021
HOLLANDA	594.6	16.4	36.245
POLONYA	362.1	38.1	9.500
PORTEKİZ	166.2	10.6	15.652
ROMANYA	137.0	21.5	6.365
SLOVAKYA	64.9	5.4	12.013
SLOVENYA	37.1	2.0	18.324
İSPANYA	1088.5	45.3	24.037
İSVEÇ	328.4	9.2	35.763
İNGİLTERE	1812.1	61.2	29.615
AB-27	12215.6	497.5	24.556
TÜRKİYE	500.5	71.5	7.000

KAYNAK: EUROSTAT

Toplam Perakende Harcamalar

Avrupa'da seçilmiş ülkelerin perakende harcama büyüklükleri, perakende harcamalarda 1999-2008 yılları arasındaki büyüme gerçekleşmeleri ile 2010-2020 yılları arası için büyüme öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. İngiltere 450.6 milyar euro ile en yüksek perakende harcama yapılan ülkedir. Türkiye 167.1 milyar euro ile perakende harcamalarda 5.büyük ülke konumundadır. Perakende harcama büyüklüğü itibari ile Türkiye önemli bir potansiyel sunmaktadır. Avrupa'da perakende harcamaların ortalama yüzde 80'ni organize pazarlarda yapılırken, Türkiye'de bu oran yüzde 38'dir.

TABLO.57 AVRUPA ÜLKELERİNDE TOPLAM PERAKENDE HARCAMA GÖSTERGELERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

ÜLKELER	TOPLAM PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR EURO 2008	PERAKENDE HARCAMALARDA BÜYÜME 1999-2008 %	PERAKENDE HARCAMALARDA BÜYÜME ÖNGÖRÜSÜ 2010-2020
İNGİLTERE	450.6	50	33
FRANSA	405.2	36	22
ALMANYA	308.9	4	20
İTALYA	194.4	-5	12
İSPANYA	165.7	40	24
HOLLANDA	83.9	19	25
POLONYA	62.2	38	80
İSVİÇRE	61.0	11	15
İSVEÇ	58.5	65	30
BELÇİKA	51.8	16	22
YUNANİSTAN	43.2	65	39
NORVEÇ	37.7	50	25
AVUSTURYA	36.9	2	15
DANİMARKA	36.2	31	24
FİNLANDİYA	32.9	55	40
PORTEKİZ	30.3	38	30
ÇEK CUMHURİYETİ	27.7	38	52
İRLANDA	22.5	72	32
ROMANYA	20.7	102	58
MACARİSTAN	10.5	51	51
TÜRKİYE (1)	167.1	-	-

KAYNAK: KING STURGE, EUROPEAN RETAIL PROPERTY 2010,
(1) TÜRKİYE İÇİN ÇALIŞMA EKİBİ

Kişi Başı Perakende Harcamalar

Avrupa'da seçilmiş ülkelerin kişi başı perakende harcamaları ile kişi başı perakende harcamalarının büyümesine ilişkin öngörüler sunulmaktadır. Türkiye toplam pazardaki büyüklüğüne karşı kişi başı perakende harcamalarda en alt sıralarda yer almaktadır. Avrupa'da bin kişi başı perakende harcama 7.905 euro, Türkiye'de ise 2.337 eurodur.

TABLO.58 AVRUPA ÜLKELERİNDE KİŞİ BAŞI PERAKENDE HARCAMA GÖSTERGELERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

ÜLKELER	NÜFUS MİLYON 2008	KİŞİ BAŞI PERAKENDE HARCAMA EURO 2008	KİŞİ BAŞI PERAKENDE HARCAMA ÖNGÖRÜSÜ EURO 2020	KİŞİ BAŞI PERAKENDE HARCAMA BÜYÜME ÖNGÖRÜSÜ % 2008-2020
LÜKSEMBURG	0.5	10.455	13.083	25
NORVEÇ	4.7	7.905	9.003	14
İNGİLTERE	61.2	7.339	9.060	23
DANİMARKA	5.5	6.616	7.857	19
FRANSA	63.7	6.522	7.569	16
İSVEÇ	9.2	6.354	7.681	21
FİNLANDİYA	5.3	6.199	8.216	33
HOLLANDA	16.4	5.096	5.816	14
İRLANDA	4.4	5.051	5.266	4
BELÇİKA	10.7	4.858	5.649	16
AVUSTURYA	8.3	4.422	4.887	11
YUNANİSTAN	11.2	3.841	5.199	35
ALMANYA	82.2	3.755	4.436	18
İSPANYA	45.3	3.673	4.209	15
SLOVENYA	2.0	3.402	5.277	55
İTALYA	59.6	3.269	3.520	8
PORTEKİZ	10.6	2.843	3.595	26
ÇEK CUMH.	10.4	2.688	4.162	55
ESTONYA	1.3	2.561	4.107	60
TÜRKİYE (1)	71.5	2.337	-	-

KAYNAK: KING STURGE, EUROPEAN RETAIL PROPERTY, 2010
(1) TÜRKİYE İÇİN TÜİK VERİSİNE BAĞLI OLARAK ÇALIŞMA EKİBİ HESAPLAMASI

III.2.2 Avrupa Alışveriş Merkezi Göstergeleri

Avrupa alışveriş merkezleri göstergeleri içinde alışveriş merkezi stoku ve ilave stok, yatırımlar, AVM' de yapılan harcamalar, bin kişi başına yapılan harcamalar, kiralar ve getiriler göstergeleri yer almaktadır.

Alışveriş Merkezi Stoku ve İlave Stok

AB-27 ülkeleri genelinde 2009 yıl sonu itibari ile toplam 111.66 milyon m² kiralanabilir alan stokuna ulaşılmıştır. 2009 yılında yeni ilave edilen kiralanabilir alan stoku 4.66 milyon m² olmuştur. İnşaatı devam eden kiralanabilir alan büyüklüğü ise 6.36 milyon m²'dir. Türkiye 5.22 milyon m² kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa'da 8.büyük stoka sahip ülke konumundadır. 2009 yılında Rusya hariç en yüksek yeni kiralanabilir alanın eklendiği ülke Türkiye olmuştur. Yine Rusya hariç en yüksek inşaatı devam eden kiralanabilir alana sahip ülke konumundadır.

TABLO.59 AVRUPA ÜLKELERİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZİ STOKU VE İLAVE

ÜLKELER	AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	2009 YILINDA AÇILAN KİRALANABİLİR ALAN M ²	İNŞAATI DEVAM EDEN KİRALANABİLİR ALAN M ²
AVUSTURYA	2.582.920	40.000	200.000
BELÇİKA	1.173.370	95.000	100.000
BULGARİSTAN	191.000	60.000	600.000
ÇEK CUMHURİYETİ	2.024.295	120.000	110.000
DANİMARKA	1.587.750	50000	55.000
ESTONYA	381.990		5.000
FİNLANDIYA	1.563.500	87.000	8.000
FRANSA	16.257.015	540.000	825.000
ALMANYA	12.743.635	390.000	495.000
YUNANİSTAN	560.650	20.000	80.000
MACARİSTAN	1.205.400	85.000	55.000
İRLANDA	1.628.370	85.000	77.000
İTALYA	12.519.990	620.000	1.000.000
LETONYA	579.105	90.000	25.000
LİTVANYA	808.080	105.000	30.000
LÜKSEMBURG	178.110	-	5.000
HOLLANDA	5.987.825	395.000	280.000
POLONYA	6.479.550	615.000	520.000
PORTEKİZ	2.919.950	300.000	200.000
ROMANYA	2.109.840	320.000	420.000
SLOVAKYA	810.150	100.000	210.000
SLOVENYA	516.630	-	75.000
İSPANYA	9.735.845	200.000	600.000
İSVEÇ	3.627.285	105.000	55.000
İNGİLTERE	15.908.360	240.000	505.000
AB-27	111.656.475	4.662.000	6.355.000
TÜRKİYE (1)	5.221.450	819.140	1.300.000
NORVEÇ	3.292.215	92.000	10.000
RUSYA	10.224.000	1.595.000	2.250.000

KAYNAK: CUSHMAN WAKEFIELD, SHOPPING CENTRE DEVELOPMENT REPORT EUROPE

MART 2010

(1) TÜRKİYE STOK VE YENİ AÇILAN VERİSİ ÇALIŞMA EKİBİ

Alışveriş Merkezi Yatırımları ve Yabancıların Payı

Avrupa genelinde 1999-2008 yılları arasında seçilmiş ülkelerde toplam AVM yatırımları ve yabancıların payları aşağıda sunulmaktadır. Avrupa genelinde sınır ötesi yatırımlar ve yabancıların katılımı yüksektir. Yabancıların payı Romanya'da yüzde 100, Polonya'da yüzde 96, İtalya'da yüzde 86, İspanya'da yüzde 85, Rusya'da yüzde 84 gibi oldukça yüksek oranlardadır. Avrupa genelinde AVM yatırımları büyük ölçüde sınır ötesi yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmektedir.

TABLO.60 AVRUPA'DA ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMLARI 1999-2008

ÜLKELER	TOPLAM ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMLARI MİLYON EURO	YABANCILARIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMLARI MİLYON EURO	YABANCILARIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIM PAYI %
İNGİLTERE	65.580	17.490	27
ALMANYA	14.100	8.248	58
İSPANYA	10.610	9.050	85
İTALYA	8.913	7.689	86
POLONYA	7.634	7.345	96
FRANSA	6.510	2.731	42
İSVEÇ	5.390	4.788	89
HOLLANDA	4.611	873	19
RUSYA	3.264	2.756	84
DANİMARKA	2.998	1.393	46
PORTEKİZ	2.941	2.518	86
FİNLANDİYA	2.873	2.130	74
ÇEK CUMHURİYETİ	2.602	2.497	96
İRLANDA	2.213	136	6
AVUSTURYA	1.701	1.334	78
MACARİSTAN	1.764	1.564	89
ROMANYA	1.624	1.624	100
BELÇİKA	1.550	1.258	81
BULGARİSTAN	880	880	100
YUNANİSTAN	390	390	100
SİRBİSTAN	360	360	100

KAYNAK:KING STURGE, EUROPEAN RETAIL PROPERTY, 2010

Alışveriş Merkezi Harcamaları ve Perakende Harcamalar İçinde Payı

Avrupa genelinde toplam perakende harcama büyüklüğü 2008 yılında 2.08 trilyon eurodur. AB ülkelerinde yer alan AVM' de yapılan harcamaların toplamı ise 483.6 milyar eurodur. AVM harcamalarının toplam perakende harcamalar içindeki payı yüzde 23.3'dür. Türkiye'de AVM harcamaları toplamı 2008 yılında 8.0 milyar euro ve toplam perakende harcamalar içindeki payı ise yüzde 4.8'dir.

TABLO.61 AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HARCAMALARININ TOPLAM PERAKENDE HARCAMALAR İÇİNDE PAYI % 2008

ÜLKELER	TOPLAM PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR EURO	TOPLAM AVM HARCAMA MİLYAR EURO	AVM HARCAMA PAY %
AVUSTURYA	36.9	5.5	15.0
BELÇİKA	51.8	7.9	15.3
BULGARİSTAN	4.6	0.2	4.4
ÇEK CUMHURİYETİ	27.7	5.6	20.2
DANİMARKA	36.2	7.3	20.2
ESTONYA	3.4	0.4	11.8
FİNLANDİYA	32.9	9.5	28.9
FRANSA	405.2	116.5	28.8
ALMANYA	308.9	49.3	16.0
YUNANİSTAN	43.2	2.2	5.1
MACARİSTAN	10.5	1.9	18.1
İRLANDA	22.5	7.1	31.6
İTALYA	194.4	39.0	20.1
LETONYA	4.9	0.6	12.3
LİTVANYA	5.3	0.7	13.2
LÜKSEMBURG	5.1	0.8	15.7
HOLLANDA	83.9	17.6	21.0
POLONYA	62.2	13.7	22.0
PORTEKİZ	30.3	7.6	25.1
ROMANYA	20.7	1.4	6.8
SLOVAKYA	4.9	1.0	20.4
SLOVENYA	6.9	0.9	13.1
İSPANYA	165.7	48.2	29.1
İSVEÇ	58.5	17.5	29.9
İNGİLTERE	450.6	121.3	26.9
AB-27	2.077.2	483.6	23.3
TÜRKİYE (1)	167.1	8.0	4.8
NORVEÇ	37.7	12.3	32.6

KAYNAK: EUROPEAN RETAIL HANDBOOK 2008/2009 , MINTEL
 (1) TÜRKİYE AVM HARCAMA ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMCILARI DERNEĞİ VERİSİ
 (1) TÜRKİYE PAY ÇALIŞMA EKİBİ HESAPLAMASI

Alışveriş Merkezlerinin Perakende Harcamalar İçindeki Payının Gelişimi

Avrupa'da alışveriş merkezlerinin perakende harcamalar içindeki payının gelişimi Türkiye içinde örnek oluşturmaktadır. 1986-2006 yılları arasındaki gelişim verileri aşağıda sunulmaktadır. Buna göre çoğu ülkenin payında bu on yıllık süreçte 2 katına yakın veya 2 katı artışlar yaşanmıştır. İrlanda, İspanya ve Portekiz'de ise 3 katı ve üzerinde pay artışı görülmektedir.

TABLO.62 SEÇİLMİŞ AVRUPA ÜLKELERİNDE PERAKENDE SATIŞLAR İÇİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ PAYININ GELİŞİMİ

ÜLKELER	AVM SATIŞ PAYI % 1986	AVM SATIŞ PAYI % 2006
NORVEÇ	16	31
İRLANDA	7	30
İSVEÇ	15	29
İSPANYA	9	28
FİNLANDIYA	15	28
FRANSA	17	28
İNGİLTERE	17	26
PORTEKİZ	6	24
HOLLANDA	12	20
İTALYA	11	19
DANİMARKA	10	19
İSVİÇRE	9	16
ALMANYA	9	16
AVUSTURYA	10	15
BELÇİKA	9	15
YUNANİSTAN	2	5

KAYNAK: INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTRES RESEARCH

Alışveriş Merkezlerinde M² Başına Harcama

Avrupa Birliği genelinde 2008 yılında AVM'lerde yapılan harcama toplamı ve kiralanabilir alan büyüklüğü verisine bağlı fiilen m² başına yapılan yıllık harcama 4.330 euro olarak gerçekleşmiştir. M² başına en yüksek harcama 6.710 euro ile Belçika'da, en düşük harcama ise 685 euro ile Romanya'dadır. Türkiye'de ise 2008 yılında alışveriş merkezlerinde kiralanabilir m² başına yıllık harcama 1.532 euro olmuştur. Türkiye Avrupa ortalamasınının 2.8 katı altındadır.

TABLO.63 AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE HARCAMA GÖSTERGELERİ 2008

ÜLKELER	AVM TOPLAM HARCAMA MİLYON EURO	AVM KİRALANABİLİR ALAN MİLYON M ²	KİRALANABİLİR ALAN M ² BAŞINA FİİLİ HARCAMA EURO
AVUSTURYA	5.524	2.582.920	2.140
BELÇİKA	7.870	1.173.370	6.710
BULGARİSTAN	191	191.000	1.000
ÇEK CUMHURİYETİ	5.585	2.024.295	2.760
DANİMARKA	7.254	1.587.750	4.570
ESTONYA	413	381.990	1.080
FİNLANDIYA	9.529	1.563.500	6.095
FRANSA	116.476	16.257.015	7.165
ALMANYA	49.330	12.743.635	3.870
YUNANİSTAN	2.153	560.650	3.840
MACARİSTAN	1.888	1.205.400	1.565
İRLANDA	7.112	1.628.370	4.370
İTALYA	38.990	12.519.990	3.115
LETONYA	638	579.105	1.100
LİTVANYA	687	808.080	850
LÜKSEMBURG	759	178.110	4.255
HOLLANDA	17.570	5.987.825	2.935
POLONYA	13.721	6.479.550	2.120
PORTEKİZ	7.550	2.919.950	2.585
ROMANYA	1.442	2.109.840	685
SLOVAKYA	994	810.150	1.225
SLOVENYA	895	516.630	1.730
İSPANYA	48.226	9.735.845	4.950
İSVEÇ	17.512	3.627.285	4.830
İNGİLTERE	121.271	15.908.360	7.625
AB-27	483.580	111.656.475	4.330
TÜRKİYE	8.000	5.221.450	1.532
NORVEÇ	12.340	3.292.215	3.750

NOT: AVM HARCAMALARI 2008 YILINA, AVM KİRALANABİLİR ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 2009 YILINA AİTTİR. 2008 AVM BÜYÜKLÜĞÜ STOK VERİSİ KARGAŞASI YARATMAMAK İÇİN KULLANILMAMIŞTIR. AYRICA KRİZ ÖNCESİ ULAŞILAN AVM HARCAMA VERİSİ İLE 2009 YILINDA ULAŞILAN STOK VERİSİ İLİŞKİSİ DAHA GERÇEKÇİ BİR DEĞERLENDİRME DİR.

Alışveriş Merkezlerinde Kişi Başına Harcama

Avrupa genelinde alışveriş merkezlerinde kişi başına harcama büyüklüğü de önemli bir göstergedir. Kişi başına harcama hesaplamasında fiilen AVM'lerde alışveriş yapan kişi sayısı değil ülkelerin toplam nüfus sayısı kullanılmaktadır.

Buna göre Avrupa'da kişi başı gelir 24.556 euro, kişi başı perakende harcama 4.189 euro, nüfus itibarı ile kişi başına AVM'de harcama 975 euro ve bin kişi başına kiralanabilir alan 225 m²'dir. Türkiye için ise kişi başı gelir 7.000 euro, kişi başı perakende harcama 2.337 euro, toplam nüfus kişi başı AVM'de harcama 112 euro ve bin kişi başına kiralanabilir alan 72 m²'dir.

TABLO.64 AB ÜLKELERİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE KİŞİ BAŞINA HARCAMA 2008

ÜLKELER	KİŞİ BAŞI GELİR EURO	KİŞİ BAŞI PERAKENDE HARCAMA EURO	KİŞİ BAŞI AVM'DE HARCAMA EURO	BİN KİŞİ BAŞINA KIRALANABİLİR ALAN M ² 2009
AVUSTURYA	33.869	4.422	663	310
BELÇİKA	32.268	4.858	730	110
BULGARİSTAN	4.465	606	25	25
ÇEK CUMHURİYETİ	14.310	2.688	538	195
DANİMARKA	42.617	6.616	1.325	290
ESTONYA	11.835	2.561	308	285
FİNLANDİYA	35.125	6.199	1.798	295
FRANSA	30.588	6.522	1.827	255
ALMANYA	30.302	3.755	600	155
YUNANİSTAN	21.666	3.841	192	50
MACARİSTAN	10.477	1.046	188	120
İRLANDA	42.199	5.051	1.616	370
İTALYA	26.371	3.269	654	210
LETONYA	10.178	2.155	281	255
LİTVANYA	9.590	1.569	204	240
LÜKSEMBURG	75.747	10.455	1.568	368
HOLLANDA	36.245	5.096	1.071	365
POLONYA	9.500	1.636	360	170
PORTEKİZ	15.652	2.843	711	275
ROMANYA	6.365	966	67	98
SLOVAKYA	12.013	918	184	150
SLOVENYA	18.324	3.402	442	255
İSPANYA	24.037	3.673	1.065	215
İSVEÇ	35.763	6.354	1.907	395
İNGİLTERE	29.615	7.339	1.982	260
AB-27	24.556	4.189	975	225
TÜRKİYE (1)	7.000	2.337	112	72
NORVEÇ	65.147	7.905	2.605	695

KAYNAK: KING STURGE EUROPEAN RETAIL PROPERTY, 2010
EUROPEAN RETAIL HANDBOOK 2008/2009 MINTEL
(1) TÜRKİYE ÇALIŞMA EKİBİ HESAPLAMALARI

Yabancıların Perakende Pazar Payları

Alışveriş merkezleri gayrimenkul sektörünün önemli bir pazarını oluştururken aynı zamanda organize perakende pazarın en önemli satış kanalı konumundadır ve perakendeciler için satış kanalı oluşturmaktadır. Bu çerçevede AVM'lerin genişlemesi için belirleyici olan bir diğer unsur AVM'lerde yer alacak perakendecilerin varlığıdır. Yerli ve yabancı perakendeciler AVM'lerde kiralamar yaparak talep oluşturmaktadır. Avrupa'da yabancı perakendecilerin seçilmiş ülkelerin perakende pazarları içindeki payları aşağıda sunulmaktadır. Avrupa genelinde yabancı perakendecilerin toplam perakende pazar içindeki payı 2007 yılında ortalama yüzde 12.1 olmuştur. Yeni gelişen pazarlarda ise yabancı payı daha yüksektir. Bu ülkelerde yabancı perakendeciler perakende pazarın gelişimini hızlandırmakta ve sürüklemektedir.

TABLO.65 AVRUPA BİRLİĞİNDE YABANCILARIN PERAKENDE PAZAR PAYI 2007

ÜLKELER	PAY %
ESTONYA	50,1
MACARİSTAN	47,5
AVUSTURYA	37,9
ÇEK CUMHURİYETİ	33,3
PORTEKİZ	31,2
NORVEÇ	23,6
İRLANDA	23,0
BELÇİKA	21,7
İSPANYA	17,7
İNGİLTERE	16,8
DANİMARKA	16,4
SLOVENYA	16,1
SLOVAKYA	15,6
POLONYA	15,3
HOLLANDA	15,1
ROMANYA	12,8
AB ORTALAMA	12,1
İTALYA	12,1
FİNLANDİYA	10,7
İSVEÇ	9,1
İSVİÇRE	8,5
YUNANİSTAN	8,4
FRANSA	6,7
BULGARİSTAN	6,4
ALMANYA	4,0
RUSYA	2,0

KAYNAK: KING STURGE, EUROPEAN RETAIL PROPETY 2010

Alışveriş Merkezi Kiraları

Avrupa'da alışveriş merkezi kiralari seçilmiş ülkeler için karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır. Kiralar birinci sınıf m²/yıl euro cinsi verilmektedir. Ayrıca son 2 yıl içinde dört döneme ait kiralar da sunulurarak ekonomik krizin kiralar üzerindeki etkileri de yansıtılmaktadır.

Birlik içinde İrlanda, İngiltere, Fransa, Almanya en yüksek kiralara sahip dört ülkedir. Birlik dışında Rusya en yüksek kiralara sahip ülke konumundadır. Yeni üye Orta Avrupa ülkelerinde kiralar daha düşük olup 650-1100 euro aralığındadır. İspanya ve Portekiz'de kiralar 700-1000 euro aralığındadır. En yeni üye Romanya'da ise kira aralığı 500-750 eurodur. Avrupa genelinde kiralar önemli ölçüde farklılıklar göstermektedir. Türkiye'de kiralar 600-900 euro aralığındadır.

TABLO.66 AVRUPA'DA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ KİRALARI BİRİNCİ SINIF KİRA/M2/YIL/EURO

ÜLKELER	2008 MAYIS	2009 NİSAN	2009 EYLÜL	2010 MART
AVUSTURYA	2000-2500	2000-2500	700-1000	700-1000
BELÇİKA	1000-1300	1000-1400	800-1100	800-1400
ÇEK CUMHURİYETİ	600-900	600-1000	600-1000	700-1100
DANİMARKA	450-550	450-550	450-550	450-600
FINLANDIYA	900-1100	900-1100	900-1100	800-1100
FRANSA	1500-2000	1500-2000	1400-2000	1400-2000
ALMANYA	1500-1800	1500-1800	1300-1800	1300-1800
MACARİSTAN	600-1450	600-1350	600-1300	600-1200
İRLANDA	1700-2000	2000-2500	2000-2400	1700-2100
İTALYA	700-800	700-750	700-750	600-750
HOLLANDA	650-875	650-875	650-850	650-850
NORVEÇ	750-1000	750-1000	7000-1000	700-1000
POLONYA	600-1100	700-1100	650-950	650-950
PORTEKİZ	900-1000	750-1000	700-1000	700-1000
ROMANYA	600-1000	600-1000	500-750	500-750
RUSYA	2000-3000	2000-3000	1700-2200	1200-1800
SLOVAKYA	650-950	650-950	650-900	650-950
İSPANYA	700-1000	700-1000	700-1000	700-1000
İSVEÇ	600-800	600-800	500-800	500-700
TÜRKİYE	600-800	600-900	600-850	600-900
İNGİLTERE	2000-2500	2000-2500	1900-2300	1600-2000

KAYNAK: CUSHMAN&WAKEFIELD, SHOPPING CENTER DEVELOPMENT REPORT EUROPE, MART 2010, EYLÜL 2009, NİSAN 2009, MAYIS 2008

Alışveriş Merkezi Yatırım (Satın alma) Getirileri

Alışveriş merkezleri ticari gayrimenkuller içinde önemli bir yatırım alanıdır. Bu itibarla Avrupa ülkelerinde perakende yatırımlarında getiri oranları 2005-2009 yılları için karşılaştırmalı olarak sunulmakta ve kriz sonrası koşulları içinde getirilere ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

Kullanılan yatırım getirileri varlık değeri üzerinden elde edilecek nakit/gelir akımları itibarı ile yatırım getirileridir. Bir başka deyişle fiilen çalışmakta olan AVM'lerin satın alınması şeklindeki yatırımların getiri oranlarıdır (yield). Yeni yatırımların yatırım harcamaları karşılığında elde edilen getiri (return on investment) kullanılmamaktadır.

Pazarların olgunluk derecelerine göre yatırım getirileri Avrupa genelinde farklılıklar göstermektedir. En yüksek olgunluk seviyesindeki (mature market) ülkelerde yıllık getiriler yüzde 5-6 aralığındadır. Orta Avrupa ülkelerinde yüzde 6.25-7.50 yıllık getiriler sağlanmaktadır. Baltık ve Orta Avrupa ülkelerinde yıllık getiri oranları 9.00-10.50 aralığındadır. Romanya yüzde 11, Rusya yüzde 14 getiri ile en yüksek getiri sunan iki ülkedir. Türkiye'de yıllık getiri oranı ise 2009 yılı için yüzde 8.75 olarak hesaplanmıştır. Türkiye'de yatırım getiri öngörüsü durağandır.

TABLO.67 AVRUPA ÜLKELERİNDE PERAKENDE YATIRIMLARINDA GETİRİ ORANLARI, 2005-2009

ÜLKELER-ŞEHİRLER	2005 %	2006 %	2007 %	2008 %	2009 %	GELECEK TRENDİ
İNGİLTERE-LONDRA	4.25	4.00	4.00	5.50	6.50	DURAĞAN
FRANSA-PARİS	5.00	4.50	4.00	4.25	5.00	ARTIŞ
ALMANYA-FRANKFURT	5.00	4.50	4.50	4.50	5.00	DURAĞAN
İTALYA-MİLANO	4.75	4.50	4.25	4.25	5.00	DURAĞAN/ARTIŞ
HOLLANDA-AMSTERDAM	5.25	5.00	4.50	4.00	5.25	DURAĞAN
İSPANYA-MADRİD	5.00	4.50	4.50	4.75	5.50	ARTIŞ
BELÇİKA-BRÜKSEL	5.00	4.50	4.25	4.25	5.25	ARTIŞ
AVUSTURYA-VİYANA	5.00	5.00	5.00	4.50	4.75	ARTIŞ
İSVEÇ-STOKHOLM	5.00	4.50	4.00	4.25	5.25	ARTIŞ
NORVEÇ-OSLO	7.00	5.50	4.50	5.50	6.25	DURAĞAN
FİNLANDİYA-HELSİNKİ	6.00	5.75	4.75	5.00	5.80	DURAĞAN/ARTIŞ
DANİMARKA-KOPENHAG	4.50	4.25	3.75	4.25	5.00	DURAĞAN
PORTEKİZ-LİZBON	7.00	6.50	6.25	6.00	6.75	DURAĞAN
YUNANİSTAN-ATİNA	6.50	6.00	5.00	5.00	5.75	DURAĞAN
POLONYA-VARŞOVA	7.00	6.00	5.25	5.50	7.25	DURAĞAN/ARTIŞ
MACARİSTAN-BUDAPEŞTE	6.75	6.00	5.75	6.25	7.50	ARTIŞ
ÇEK CUMHURİYETİ-PRAG	7.00	6.50	5.00	5.75	6.25	DURAĞAN
ESTONYA-TALİN	10.00	9.00	7.50	6.50	9.50	DURAĞAN/ARTIŞ
LETONYA-RİGA	11.00	9.50	7.50	6.00	10.50	ARTIŞ
LİTVANYA-VİLNUS	9.00	8.00	6.25	6.75	9.00	DURAĞAN/ARTIŞ
SLOVENYA-LUBYANA	10.00	8.50	8.00	8.00	9.00	ARTIŞ
SLOVAKYA-BRATİSLAVA	8.50	8.25	6.50	6.50	7.75	ARTIŞ
BULGARİSTAN-SOFYA	-	-	-	6.00	8.00	ARTIŞ
ROMANYA-BÜKREŞ	12.00	8.00	6.50	6.50	11.00	ARTIŞ
HIRVATİSTAN-ZAGREB	-	-	6.50	6.50	8.00	DURAĞAN/ARTIŞ
RUSYA-MOSKOVA	12.00	10.50	10.00	10.00	14.00	ARTIŞ
TÜRKİYE-İSTANBUL	10.00	10.00	6.50	7.00	8.75	DURAĞAN

KAYNAK: KING STURGE, EUROPEAN RETAIL PROPERTY, 2010

III.3 TÜRKİYE'DE ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

Türkiye'de alışveriş merkezi öngörülleri 2015 yılına kadar olan dönem için yapılmaktadır. Öncelikle milli gelir öngörülleriyle bağılı olarak perakende pazar ve organize perakende pazar öngörülleri yapılmaktadır. Daha sonra bu büyüklüklere paralel olarak alışveriş merkezleri için öngörü ve değerlendirmeler yapılmaktadır.

III.3.1 Perakende Harcama Öngörülleri

Perakende harcama büyüklüklerine ilişkin belirleyici olan temel unsur ekonomik büyüme ve milli gelire ilişkin öngörüllerdur. Türkiye ekonomisinde büyüme ve milli gelire ilişkin öngörülleri çalışmanın ikinci bölümünde (Tablo.39) sunulmuştur.

Buna göre aşağıda özel tüketim harcamaları ve perakende harcamalara ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

2010 yılında 698 milyar dolar olan milli gelirin 2015 yılında 915 milyar dolar olacağı öngörülmektedir. Büyüme oranları ve deflatör varsayımları bir önceki bölümde sunulmuştur.

Özel tüketim harcamalarının milli gelire oranının öngörü yapılan dönem boyunca yüzde 71 olarak kalacağı varsayılmıştır. Buna göre özel tüketim harcamaları 2015 yılında 646 milyar dolar olarak öngörülmektedir.

Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payının da yüzde 47 olarak süreceği varsayılmıştır. Buna göre 2009 yılında 207.7 milyar dolar olan perakende harcamaların 2015 yılında 304 milyar dolara ulaşacağı öngörülmektedir.

TABLO.68 MİLLİ GELİR ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	MİLLİ GELİR MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2010	698	496	233	9.512
2011	740	525	247	9.976
2012	784	557	264	10.458
2013	823	584	274	10.860
2014	865	614	289	11.300
2015	910	646	304	11.770

Alışveriş merkezleri için esas belirleyici olan harcama büyüklüğü ise organize perakende harcamalarıdır. Alışveriş merkezleri kiralanabilir alanı ve AVM'lerde alışverişler arttıkça organize perakende harcamalar da genişlemektedir.

Bu çerçevede organize perakende harcamalara ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır. Öngörüler organize perakende pazarın toplam perakende pazarın toplam perakende harcamalar içindeki paylarının gelişimine ilişkin iki ayrı senaryo ile sunulmaktadır.

İlk senaryoda organize perakende pazar payının her yıl sınırlı ve 1 puan artacağı varsayılmaktadır. Bu senaryoda organize perakende pazarın 2009 yılında yüzde 38 olan payı 2015 yılında yüzde 45'e, büyüklüğü ise 79.4 milyar dolardan 136.8 milyar dolara çıkmaktadır. İkinci senaryoda ise organize perakende pazar payının her yıl 2 puan arttığı varsayılmaktadır. Bu senaryoda organize perakende pazarın payı 2015 yılında yüzde 50'ye, büyüklüğü ise 152 milyar dolara çıkmaktadır.

TABLO.69 ORGANİZE PERAKENDE HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR	ORGANİZE PERAKENDE HARCAMA			
		SENARYO 1		SENARYO 2	
		% PAY	MİLYAR DOLAR	% PAY	MİLYAR DOLAR
2010	233	40	93.2	40	93.2
2011	247	42	103.7	42	103.7
2012	262	42.5	111.3	44	115.3
2013	274	43	117.8	46	126.0
2014	289	44	127.2	48	138.7
2015	304	45	136.8	50	152.0

III.3.2 Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler

Türkiye’de alışveriş merkezleri için öngörüler organize perakende pazarın büyüme senaryoları ile paralel yine iki ayrı senaryo ile yapılmaktadır.

Alışveriş merkezleri için öngörüler 2015 yılına kadar olan dönemi kapsamaktadır. Ancak öngörü yapılan bu dönem içinde 2010 ve 2011 yılları için inşaatı devam eden ve fiilen açılacak olan (2010 yılı ilk 5 ayı için fiilen açılanlar) alışveriş merkezleri dikkate alınmaktadır.

Halen inşaatı devam etmekte olan ve 2010 ile 2011 yılları arasında açılacağı varsayılan (2010 yılı ilk 5 ayında açılan AVM’ler de bu büyüklüğe dahildir) AVM toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 2.5 milyon m²’dir. Bunların 1.081.000 m²’sinin 2010 yılında, 1.419.000 m²’sinin ise 2011 yılında açılacağı varsayılmaktadır.

Buna göre fiilen inşaatı devam eden AVM’lerin açılacağı varsayımı altında 2010 sonunda toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 6.6 milyon m²’ye, 2011 sonunda ise 8.0 milyon m²’ye ulaşmaktadır. Bu büyüklüklere bağlı olarak 2010 sonunda bin kişi başına kiralanabilir alan 90 m², 2011 yılında ise 108.1 m² olmaktadır.

İzleyen yıllar için iki ayrı varsayım altında kiralanabilir alan büyüklüklerine ilişkin senaryolar oluşturulmaktadır. İlk senaryoda 2011 yılından sonra sınırlı bir büyüme ile bin kişi başına kiralanabilir alanın 2015 yılında 125 m²’ye ulaşacağı varsayılmakta ve toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 9.66 milyon m² olarak öngörülmektedir. İkinci senaryoda ise bin kişi başına kiralanabilir alanın 150 m²’ye ulaşacağı varsayılmakta ve toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 11.6 milyon m² olarak öngörülmektedir.

**TABLO.70 ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER
KİRALANABİLİR ALAN M²**

YILLAR	S E N A R Y O 1		S E N A R Y O 2	
	BİN KİŞİ BAŞINA M ²	TOPLAM M ²	BİN KİŞİ BAŞINA M ²	TOPLAM M ²
2010	90.0	6.603.660	90.0	6.603.660
2011	108.1	8.022.500	108.1	8.022.500
2012	113.0	8.471.384	120.0	8.996.160
2013	117.0	8.866.611	130.0	9.851.790
2014	121.0	9.261.582	140.0	10.715.880
2015	125.0	9.663.125	150.0	11.595.750

Alışveriş merkezleri ile ilgili yukarıdaki öngörüler kiralanabilir alan büyüklükleri varsayımlarına bağlı olup tek başlarına yeterli değildir. Öngörülerde ortaya konulan kiralanabilir alan büyüklükleri ayrıca potansiyel organize perakende harcama varsayımları ile de karşılaştırılmaktadır.

Buna göre ilk senaryoda 2009 yılında kiralanabilir alan m² başına 15.210 dolar olan organize perakende harcama potansiyeli 2015 yılında 14.160 dolara gerilemektedir.

İkinci senaryoda ise daha hızlı büyüme senaryosu içinde kiralanabilir alan m² başına organize perakende harcama potansiyeli 2015 yılında 13.110 dolara gerilemektedir.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye'de 2010 ve 2011 yıllarında açılacak AVM sonrasında büyüme hızının yavaşlaması makul senaryo olarak görülmektedir. Türkiye'nin önümüzdeki dönemde AVM büyümesini destekleyecek en önemli unsur organize perakende pazar payındaki genişlemenin sürecektir. Ancak kiralanabilir alan büyümesi bir süre sonra harcama potansiyelinin küçülmesi ile karşılaşmaktadır. Bu nedenle makul büyüme senaryosu daha gerçekçi ve referans senaryo olarak görülmektedir.

**TABLO.71 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIMLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER
M² BAŞINA ORGANİZE PERAKENDE HARCAMA BÜYÜKLÜĞÜ
POTANSİYELİ**

YILLAR	SENARYO 1	SENARYO 2
	KİRALANABİLİR M ² BAŞINA ORGANİZE PERAKENDE HARCAMA DOLAR	KİRALANABİLİR M ² BAŞINA ORGANİZE PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2009	15.210	15.210
2010	14.115	14.115
2011	12.926	12.926
2012	13.138	12.815
2013	13.285	12.790
2014	13.410	12.945
2015	14.160	13.110

Alışveriş merkezlerindeki büyüme perakende sektöründe arz yönünde büyümeye yol açmaktadır. Talep yani kiracılar tarafında ise perakendeciler yer almaktadır. Bu konuda yabancı perakendecilerin Türkiye'ye yönelik tercihleri talep tarafını desteklemektedir. Nitekim son yıllarda Türkiye yabancı perakendecilerin en çok tercih ettikleri ülkeler içinde ilk sıralarda yer almaktadır.

TABLO.72 AVRUPA'DA PERAKENDECİLERİN YENİ PAZAR OLARAK EN ÇOK TERCİH ETTİĞİ ÜLKELER (SIRALAMA)

ÜLKELER	2004-2005	2006	2007	2008
ROMANYA	-	6	10	1
RUSYA	6	3	2	2
İNGİLTERE	2	10	12	3
TÜRKİYE	-	7	1	4
POLONYA	7	11	3	5
YUNANİSTAN	-	15	16	6
ÇEK CUMHURİYETİ	13	17	6	7
PORTEKİZ	11	9	5	8
ALMANYA	5	4	13	9
İTALYA	12	16	18	10
İRLANDA	3	5	8	11
UKRAYNA	-	2	9	12
BELÇİKA	-	12	7	13
MACARİSTAN	8	18	4	14
İSPANYA	1	1	15	15
FRANSA	4	13	17	16
HOLLANDA	-	8	14	17
İSVEÇ	9	14	11	18

KAYNAK: JONES LANG LASALLE, CROSS BORDER RETAILING IN EUROPE, 2009

IV. Bölüm

İSTANBUL OFİS PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

GİRİŞ

Ofis piyasasına ilişkin öngörüler İstanbul odaklı olarak yapılmakta olup beklentiler ağırlıklı bir yaklaşım ortaya konulmaktadır. Değerlendirme ve öngörüler İstanbul'da ofis göstergeleri, bölge şehirlerinde ofis göstergeleri ve İstanbul ofis piyasası için beklentiler başlıkları ile sunulmaktadır.

IV.1 İSTANBUL OFİS PİYASASI GÖSTERGELERİ

İstanbul ofis piyasasında A ve B tipi ofis stoku 2002 yılında 1.44 m² iken 2005 yılında 1.66 m²'ye yükselmiştir. İzleyen 4 yılda ise ofis stokunda önemli bir genişleme yaşanmıştır. 2009 sonunda İstanbul ofis piyasasında A ve B tipi ofis stoku büyüklüğü 2.88 milyon m² ye ulaşmıştır.

İstanbul'da ofis stoku üç bölgeye dağılmaktadır. Merkezi İş Alanı olarak belirtilen bölgede A ve B tipi 1.2 milyon m² ofis stoku bulunmaktadır. MİA dışı Avrupa bölgesinde 751 bin m², MİA dışı Anadolu bölgesinde ise 924 bin m² ofis stoku bulunmaktadır. Son yıllarda en hızlı genişleme MİA dışı Anadolu bölgesinde yaşanmaktadır.

TABLO.73 İSTANBUL'DA OFİS STOKU

YILLAR	OFİS STOKU M ²
2002	1.441.805
2003	1.496.565
2004	1.578.820
2005	1.657.688
2006	1.839.767
2007	2.086.385
2008	2.657.524
2009	2.877.024

KAYNAK: 2002-2007 İÇİN PEGA JONES LANG LASALLE, 2008 İÇİN KUZEBATI SAVILLS, 2009 İÇİN ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.74 İSTANBUL OFİS STOKUNUN DAĞILIMI 2009

GRUPLAR	BÖLGELER	OFİS STOKU M ²	OFİS STOKU M ²
MİA	LEVENT	460.060	1.201.981
	ETİLER	68.271	
	BEŞİKTAŞ-BALMUMCU	108.742	
	MASLAK	419.355	
	ZİNCİRLİKUYU-ESENTEPE-GAYRETTEPE	145.553	
MİA DIŞI AVRUPA	TAKSİM-NİŞANTAŞI-BEYOĞLU	93.574	751.014
	ŞİŞLİ-FULYA-OTİM-OKMEYDANI	129.946	
	HAVAALANI:GÜNEŞLİ,MERTER,ŞİRİNEVLER, TOPKAPI YENİBOSNA YEŞİLKÖY ATIŞALANI	527.494	
MİA DIŞI ASYA	KOZYATAĞI,ATAŞEHİR,KÜÇÜKYALI, BOSTANCI,ACIBADEM	282.604	924.029
	ALTUNIZADE,ÇAMLICA	173.422	
	ÜMRANIYE	291.217	
	KAVACIK	176.786	
TOPLAM			2.877.024

KAYNAK: KUZEBATI-SAVILLS İSTANBUL OFİS PİYASASI 2009 VE ÇALIŞMA EKİBİ

İstanbul ofis piyasasında yeni ofis arzlarına rağmen ekonomik kriz öncesi dönemde boşluk oranları özellikle MİA bölgesinde A sınıfı ofisler için yüzde 4.8, B sınıfı ofisler için ise yüzde 5.2'ye kadar gerilemiştir. Ofis kiralari da artış eğilimi içinde olmuş ve 2008 yılı ilk yarısında MİA bölgesinde A sınıfı ortalama aylık m² ofis kiralari 31.6 dolara, B sınıfı ofis kiralari ise 15.3 dolara kadar yükselmiştir. Ekonomik kriz ile birlikte boşluk oranları artmış, kiralari ise gerilemiştir. Bu dönemde önemli bir eğilim B sınıfı ofislere yönelim olmuştur. Bu nedenle MİA ve MİA dışı Asya bölgesinde 2009 yılı ikinci yarısında boşluk oranları yeniden düşme eğilimine girmiştir. Yine B sınıfı ofis kiralari kriz öncesi seviyelerinin üzerinde gerçekleşmektedir.

TABLO.75 İSTANBUL OFİS PİYASASI BOŞLUK ORANLARI YÜZDE DÖNEMLER A SINIFI OFİSLER B SINIFI OFİSLER

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2006 1. YARIYIL	16.6	32.8	20.0	16.6	32.8	20.0
2006 2. YARIYIL	14.9	31.0	17.8	9.4	31.0	17.8
2007 1. YARIYIL	5.4	30.9	16.2	9.5	30.9	16.2
2007 2. YARIYIL	5.2	32.0	15.9	6.8	32.4	15.9
2008 1. YARIYIL	4.8	28.2	17.9	5.2	32.2	19.3
2008 2. YARIYIL	9.7	23.7	14.6	6.9	29.2	17.1
2009 1. YARIYIL	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 2. YARIYIL	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

TABLO.76 İSTANBUL OFİS PİYASASI KİRA ORTALAMALARI DOLAR/M2/AY

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2006 1. YARIYIL	14.8	9.5	12.2	9.6	6.3	8.6
2006 2. YARIYIL	15.0	9.4	12.3	10.7	6.5	8.9
2007 1. YARIYIL	16.2	9.5	13.3	10.8	6.5	9.4
2007 2. YARIYIL	19.6	9.7	14.0	11.4	6.5	9.2
2008 1. YARIYIL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2. YARIYIL	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5
2009 1. YARIYIL	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 2. YARIYIL	26.6	17.6	18.8	15.7	10.0	12.0

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

IV.2 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OFİS PİYASASI GÖSTERGELERİ

İstanbul ofis piyasasına ilişkin beklentiler ortaya konulurken bölge şehirlerindeki ofis piyasalarının göstergeleri de değerlendirilmekte ve karşılaştırmalar yapılmaktadır. Değerlendirme yapılan bölge şehirleri İstanbul gibi pazarı gelişme döneminde olan ve İstanbul için rakip olma potansiyeline sahip şehirlerdir. Bölge şehirlerinde göstergeler ve değerlendirmeler A sınıfı ofisleri kapsamaktadır.

Karşılaştırma yapılan seçilmiş şehirler içinde 2009 itibari ile en yüksek ofis stokuna sahip şehir Moskova'dır. 11.2 milyon m² ofis stokuna sahip olan Moskova'yı 3.8 milyon m² stoku ile Dubai izlemektedir. İstanbul'da 2.3 milyon m² stok bulunmaktadır. (Colliers International standartları itibari ile İstanbul'da stok 2.3 milyon m²'dir). 2009 sonunda inşaat halinde ofis stoku ise Moskova'da 4 milyon m², Dubai'de ise 2.2 milyon m²'dir. İstanbul'da ofis inşaatı 241.700 m² olarak ölçülmektedir. Moskova ve Dubai ofis piyasaları İstanbul için önemli rakiplerdir.

TABLO.77 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OFİS STOKU VE BOŞLUK ORANLARI 2009

ŞEHİRLER	OFİS STOKU M ²	OFİS İNŞAATI M ²	BOŞLUK ORANI 2008 %	BOŞLUK ORANI 2009 %
LONDRA	7.921.553	736.204	7.0	10.7
FRANKFURT	3.869.296	359.600	14.7	16.5
VARŞOVA	3.248.000	198.000	2.9	7.3
BUDAPEŞTE	2.400.000	371.800	16.8	21.9
BÜKREŞ	1.240.000	297.400	12.0	18.2
MOSKOVA	11.210.000	4.042.800	9.5	16.5
BRATISLAVA	1.320.000	123.000	8.8	12.5
PRAG	2.730.000	83.000	9.0	11.8
BELGRAD	620.000	251.000	12.0	17.0
KIEV	1.090.000	150.000	11.5	20.0
İSTANBUL	2.316.514	241.700	4.8	10.3
TELAVİV	2.500.000	50.000	5.5	9.8
DUBAİ	3.813.370	2.230.500	3.0	30.0

KAYNAK: COLLIERS, GLOBAL OFFICE REAL ESTATE REVIEW, 2009

Ofis kiralari (MİA bölgesi A sınıfı ofisler) itibari ile değerlendirildiğinde ise Moskova ve Dubai en yüksek kiralara sahip iki şehir konumundadır. Ofis kiralari ekonomik krizden önemli ölçüde etkilenmiştir ve en yüksek kira düşüşleri de Moskova, Dubai ve Kiev'de yaşanmıştır. İstanbul 2009 yılında Moskova ve Dubai sonrasında en yüksek kiralara sahip şehirdir ve İstanbul'da ofis kiralari krizden sınırlı ölçüde etkilenmiştir. 2010 yılına ilişkin ofis kiralari beklentilerinde Moskova ve Dubai'de kiralardaki gerilemenin süreceği öngörülmektedir. İstanbul'da ise kiralari için durağan beklenti vardır.

TABLO.78 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE A SINIFI OFİS VE 2010 BEKLENTİLERİ

ÜLKELER	OFİS KİRASI 2008 M ² /AY/DOLAR	OFİS KİRASI 2009 M ² /AY/DOLAR 2010	2010 BEKLENTİSİ
LONDRA	67.2	62.9	↑
FRANKFURT	53.2	48.6	→
VARŞOVA	40.6	31.2	→
BUDAPEŞTE	30.8	28.4	→
PRAG	32.2	29.8	→
BÜKREŞ	29.4	27.7	↓
MOSKOVA	108.3	58.3	↓
BRATISLAVA	25.2	24.1	↘
BELGRAD	25.2	22.0	↘
KIEV	80.0	33.3	↘
İSTANBUL	38.3	35.0	→
TELAVİV	22.0	19.9	→
DUBAİ	95.0	52.8	↓

KAYNAK: CUSHMAN&WAKEFIELD, OFFICE SPACE AROUND THE WORLD, 2010

Ofis yatırım getirileri de önemli bir gösterge olarak aşağıda son üç yıla ilişkin olarak sunulmaktadır. Yatırım getirileri varlık satın alma şeklindeki yatırımların getirileri (yield) olarak karşılaştırılmaktadır. 2009 yılında ekonomik krizin etkisi ile düşen varlık fiyatları sonucu tüm şehirlerde yatırım getirileri yükselmiştir.

Kiev, Moskova ve Dubai en yüksek getiri sunan üç şehirdir. Bükreş yüzde 8.5 yıllık getiri ile bu üç şehri izlemektedir. İstanbul'da yatırım getirisi 2009 yılında yüzde 8.25 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.79 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OFİS YATIRIMI(SATIN ALMA) GETİRİLERİ

ŞEHİRLER	2007	2008	2009
LONDRA	6.00	6.00	6.75
FRANKFURT	5.50	5.40	5.40
VARŞOVA	5.25	5.50	6.75
BUDAPEŞTE	5.75	7.00	7.75
PRAG	5.50	6.75	7.50
BÜKREŞ	5.75	7.75	8.50
MOSKOVA	10.00	8.50	12.00
BRATISLAVA	7.50	7.00	7.75
KİEV	14.00	15.00	16.00
İSTANBUL	7.00	7.75	8.25
TELAVİV	9.00	9.50	8.00
DUBAİ	8.50	9.00	11.00

KAYNAK: SAVILLS EUROPEAN OFFICE MARKETS, SPRING 2010
COLLIERS INTERNATIONAL, GLOBAL OFFICE REAL ESTATE REVIEW 2009

IV.3 İSTANBUL OFİS PİYASASI İÇİN BEKLENTİLER

İstanbul ofis piyasasında beklentileri kısa ve orta vadeli ekonomik gelişmeler şekillendirecektir. Ekonomik gelişmeler ofis piyasasında arz ve talebi ve buna bağlı olarak da kiraları-boşluk oranlarını ve getirileri belirlemektedir.

Kısa Vadeli Ekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyetlerin seviyesi ofis ihtiyaç ve talebini etkilemektedir. Ekonomik kriz ile birlikte hızla daralan iktisadi faaliyetler 2009 yılı son çeyreğinden itibaren yeniden canlanmaya başlamıştır. Yılın geri kalan bölümünde iktisadi faaliyetler beklentilerin üzerinde bu büyüme sürecine girmiştir. Buna bağlı olarak 2010 yılında yüzde 5.5 oranında bir ekonomik büyüme öngörülmektedir. 2011 yılı büyüme beklentisi ise yüzde 4.5'dur. İktisadi faaliyetlerdeki bu büyüme seviyesi ofis talebini de olumlu etkileyecektir.

Bununla birlikte mevcut ekonomik riskler büyümeden kaynaklanacak ofis talebini sınırlandırmaktadır. Bu riskler özellikle Avrupa ekonomileri merkezli sıkıntılar ve belirsizliklerdir. Ekonomik iyileşmeye rağmen mevcut belirsizlikler özel sektörün yatırım hevesini kırmaktadır. Ayrıca euro para biriminin değer kaybı nedeni ile ihracatçı sektörler olumsuz etkilenmektedir. Avrupa kaynaklı yatırımlar başta olmak üzere yabancı sermaye yatırımları da sınırlandırılmıştır. Bu gelişmeler ekonomik büyümeye rağmen kısa vadede ofis talebini sınırlamaya devam edecektir.

Orta Vadeli Ekonomik Gelişmeler

Orta vadeli ekonomik gelişmeler ise İstanbul'daki ofis talebini olumlu etkileyecek eğilimlere sahip bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi orta vadede göreceli olarak Avrupa'da ve bölgesinde en hızlı büyüme gösterecek ülke konumundadır.

Ekonomik faaliyetlerin orta vadede batıdan doğuya kayışı nedeni ile Türkiye'nin iş potansiyeli genişlemektedir. Buna bağlı olarak yabancı sermaye yatırımları yeniden istikrarlı bir artış sürecine girecektir.

İstanbul bölgesel finans merkezi hedefi yine orta vadede yabancıların da katılımı ile birlikte ofis talebini olumlu etkileyecektir.

İstanbul yeni şehir planında orta vadede sanayinin şehir merkezi dışına çıkarılacak olması ve mevcut sanayi bölgelerinin merkezi iş alanı haline dönüştürülmesi hedefi de ofis talebini olumlu etkileyecektir.

Bu çerçevede İstanbul için orta vadede ofis talebi ve ofis arzında istikrarlı bir artış için koşulların oluştuğu görülmektedir.

İstanbul'da Ofis Stoku Öngörülleri

İstanbul'da 2009 sonu itibari ile inşaatı devam eden ofis stoku 241.700 m²'dir. Bu ofis stokunun önemli bir bölümünün 2010 ve 2011 yılında kullanıma sunulacağı öngörülmektedir. Planlanan ofis yatırımları ile birlikte İstanbul'da toplam ofis arzının 2013 yılına kadar aşağıdaki gibi gelişeceği beklenmektedir.

TABLO.80 İSTANBUL OFİS STOKU ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	İLAVE STOK M ²	TOPLAM STOK M ²
2010	183.000	3.060.000
2011	140.000	3.200.000
2012	150.000	3.350.000
2013	100.000	3.450.000

İstanbul'da yeni ofis arzı MİA dışı Avrupa ve Anadolu bölgesinde daha hızlı genişleyecektir. MİA bölgesinde yeni yatırım için sınırlı arsa arzı ve yüksek arazi maliyetleri nedeni ile yatırımlar Anadolu'da Ümraniye, Kozyatağı-Ataşehir, K.Çamlıca-Çamlıca-Kısıklı bölgelerinde, Avrupa yakasında ise Kağıthane-Eyüp ve Basın yolu bölgesinde yoğunlaşacaktır.

İş Şehri Olarak İstanbul'un Konumu

İstanbul ofis piyasasında talep yönünde belirleyici bir unsur yabancı talebidir. İstanbul'un bu çerçevede bir iş şehri olarak yabancı sermaye için cazibesini arttırması gereklidir.

2009 yılı itibari ile İstanbul Avrupa genelinde en iyi şehirler arasında 27.sırada yer almıştır ve 2008 yılına göre 2 sıra yükselmiştir. Şehirler pazara/müşteriye/tüketiciye erişim kolaylıkları, kaliteli işgücü bulunabilirliği, iletişim altyapısı ve kalitesi, uluslararası-bölgesel ulaştırma bağlantıları, şehir içinde ulaştırma olanakları, yabancı dil konuşma, kiralara, ücretler, yaşam kalitesi ve uluslararası standartta ofis bulunabilirliği kriterleri ile değerlendirilmektedir. İstanbul'un tüm kriterlere ilişkin iyileştirme içinde olması gerekmektedir.

TABLO.81 AVRUPA'DA EN İYİ İŞ ŞEHİRLERİ

SIRA	ŞEHİR	SKOR 2009	SKOR 2008	SIRA 2008	SIRA 1990
1	LONDRA	0.85	0.80	1	1
2	PARIS	0.56	0.57	2	2
3	FRANKFURT	0.33	0.32	3	3
4	BARCELONA	0.28	0.26	5	11
5	BRÜKSEL	0.28	0.28	4	4
6	MADRİD	0.23	0.22	7	17
7	MÜNİH	0.21	0.20	9	12
8	AMSTERDAM	0.20	0.24	6	5
9	BERLİN	0.18	0.20	8	15
10	MİLANO	0.15	0.11	13	9
11	CENEVRE	0.14	0.12	11	8
12	HAMBURG	0.11	0.10	17	14
13	ZÜRİH	0.11	0.13	10	7
14	BİRMİNGHAM	0.10	0.08	21	-
15	DÜSELDORF	0.10	0.12	12	6
16	MANCHESTER	0.10	0.11	14	13
17	LİZBON	0.09	0.10	16	16
18	DUBLİN	0.09	0.10	15	-
19	LYON	0.09	0.09	18	18
20	STOKHOLM	0.08	0.08	20	19
21	PRAG	0.07	0.08	19	23
22	ROMA	0.07	0.06	25	-
23	VARŞOVA	0.06	0.07	24	25
24	LEEDS	0.06	0.05	28	-
25	KOPENHAG	0.06	0.07	23	-
26	BUDAPEŞTE	0.06	0.08	22	21
27	İSTANBUL	0.05	0.04	29	-
28	VİYANA	0.05	0.05	26	20
29	GLASGOW	0.04	0.05	27	10
30	BÜKREŞ	0.04	0.03	31	-
31	HELSİNKİ	0.03	0.03	30	-
32	MOSKOVA	0.03	0.03	32	24
33	OSLO	0.03	0.03	33	-
34	ATİNA	0.02	0.03	34	22

KAYNAK: CUSHMAN WAKEFIELD, EUROPEAN CITIES MONITOR, 2010

V. Bölüm

İSTANBUL LOJİSTİK PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

GİRİŞ

Lojistik piyasasına ilişkin öngörüler İstanbul özelinde yapılmakta olup beklentiler yaklaşımı kullanılmaktadır. İstanbul lojistik piyasası göstergeleri, seçilmiş bölge şehirlerinin lojistik göstergeleri ve beklentiler başlıkları altında değerlendirmeler yapılmaktadır.

V.1 İSTANBUL LOJİSTİK PİYASASI GÖSTERGELERİ

Lojistik talebini belirleyen temel iktisadi faaliyetler dış ticaret, perakende pazarı, sanayi üretimi ve transit ticarettir. Bu çerçevede İstanbul'daki iktisadi faaliyetlere ilişkin bazı veriler sunulmaktadır.

İstanbul metropol alanı Türkiye'nin sanayi üretimi ve dış ticaretinin merkezi konumundadır. İstanbul lojistik piyasası büyük ölçüde bu metropol alandaki iktisadi faaliyetlere yönelik olarak gelişme göstermektedir.

Dış ticarete ilişkin olarak gümrük kapılarından yapılan ticaret verileri kullanılmaktadır. Batı ve Doğu Marmara gümrük kapıları İstanbul lojistik piyasasının talep alanlarını oluşturmaktadır. Batı Marmara gümrüklerinin 2009 yılı itibari ile dış ticaret payı yüzde 43.6 ve hacmi ise 105.9 milyar dolardır. Doğu Marmara gümrük kapılarının payı ise yüzde 25.4 ve hacmi 61.7 milyar dolardır.

TABLO.82 GÜMRÜK KAPILARINDAN YAPILAN İHRACAT VE İTHALATIN GÜMRÜK KAPILARININ BULUNDUĞU BÖLGELERE GÖRE DAĞILIMI 2009

BÖLGELER	İHRACAT % PAY	İTHALAT % PAY	TOPLAM % PAY	MİLYAR DOLAR
BATI MARMARA GÜMRÜK KAPILARI	50.5	38.6	43.6	105.9
DOĞU MARMARA GÜMRÜK KAPILARI	20.0	29.3	25.4	61.7
EGE GÜMRÜK KAPILARI	17.6	13.8	15.4	37.4
KARADENİZ GÜMRÜK KAPILARI	2.0	2.8	2.4	5.8
AKDENİZ GÜMRÜK KAPILARI	5.6	8.2	7.1	17.2
GÜNEYDOĞU GÜMRÜK KAPILARI	2.2	0.4	1.2	2.9
DOĞU ANADOLU GÜMRÜK KAPILARI	2.2	7.0	5.0	12.0
TOPLAM	100.0	100.0	100.0	242.9

KAYNAK; TC. GÜMRÜK MÜSTEŞARLIĞI

Toptan ve perakende ticaret lojistik talebini etkileyen bir diğer iktisadi faaliyettir. Perakende harcamalar toptan ve perakende ticaret için önemli bir gösterge niteliğindedir. İstanbul'da safi hasıla büyüklüğüne paralel olarak oluşan perakende harcamalar 2008 yılında 54.1 milyar dolara kadar yükseldikten sonra 2009 yılında 44.2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da perakende harcamalarının büyük bölümünün organize perakende pazarda yapıldığı tahmin edilmektedir. Bu nedenle perakende harcamalarının önemli bir bölümü lojistik talebi yaratmaktadır.

TABLO. 83 İSTANBUL PERAKENDE HARCAMA BÜYÜKLÜKLERİ

YILLAR	SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR
2005	132.4	35.7
2006	144.8	39.1
2007	181.8	49.3
2008	204.1	54.1
2009	169.8	44.2

İstanbul iktisadi faaliyetlerdeki bu gelişmelere bağlı olarak 2002 yılından itibaren lojistik piyasasında hızlı bir genişleme yaşanmaktadır. Genişleyen talep ve buna karşılık yeni ve modern lojistik binaları yatırımları 2008 yılına kadar sürmüştür. Bu dönemde önemli yabancı lojistik firmaları da yatırım yaparken Türk taşımacılık firmaları içinden lojistik şirketlere dönüşüm hızlanmıştır.

İstanbul'da oluşan lojistik depo stokuna ilişkin sağlıklı bir veri bulunmamaktadır. Ancak sayıları hızla artan uluslararası standarttaki lojistik depoların kira ve boşluk oranlarına ilişkin ölçümler yapılmaktadır.

İstanbul'da lojistik alanların ortalama kira ve doluluk oranlarına ilişkin veriler aşağıda sunulmaktadır.

TABLO.84 İSTANBUL LOJİSTİK DEPOLARI ORTALAMA KİRA VE BOŞLUK ORANI

YILLAR	ORTALAMA KİRA AY/M ² /DOLAR	ORTALAMA BOŞLUK ORANI %
2004	4.0	16.5
2005	4.5	19.0
2006	5.0	21.0
2007	5.5	23.5
2008	6.0	25.0
2009	5.0	A TİPİ AVRUPA 10.0 A TİPİ ASYA 20.0

KAYNAK: COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE, COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET 2009-2010

TABLO.85 İSTANBUL LOJİSTİK BÖLGELERİ DEPO KİRALARI M²/AY/DOLAR

BÖLGELER	2002/2003	2007	2008	2009
HADIMKÖY-BEYLİKDÜZÜ	2.5-3.0	4.0-5.0	4.5-5.5	4.0-5.0
GÜNEŞLİ-YENİBOSNA İKİTELLİ	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-5.5	4.5-5.5
MALTEPE-KARTALÜMRANIYE-SARIGAZI	2.5-3.0	4.0-5.0	5.0-5.5	7.0-8.0
DUDULLU-SAMANDRA				
TUZLA-GEZİ	3.0-4.0	5.0-6.0	6.0	5.0-5.5

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ, 2008-2009 YILI İÇİN COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE, TURKEY REAL ESTATE MARKET 2008-2009-2010

V.2 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE LOJİSTİK PİYASASI GÖSTERGELERİ

İstanbul lojistik piyasasına ilişkin beklentiler ortaya konulurken bölge şehirlerindeki lojistik piyasası göstergeleri de sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Bölge şehirlerinde lojistik alan kiralari 2008 ve 2009 yılları karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır. Ekonomik krizin kiralari üzerinde etkileri şehirler arasında farklı olmakla birlikte kiralarda en yüksek düşüş Moskova'da gerçekleşmiştir

TABLO.86 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE LOJİSTİK ALAN KİRALARI

ŞEHİRLER	2008 DOLAR / AY / M ²		2009 DOLAR / AY / M ²	
	STANDARD <5000 M ²	GENİŞ >5000 M ²	STANDARD <5000 M ²	GENİŞ >5000 M ²
PRAG	7.35	6.30	7.45	6.75
BUDAPEŞTE	5.60	4.90	4.25	5.00
VARŞOVA	8.40	5.15	8.25	5.00
BRATISLAVA	6.40	5.35	6.25	5.75
ZAGREP	7.25	8.75	8.50	8.75
BÜKREŞ	7.70	6.30	5.90	5.90
MOSKOVA	14.00	15.00	10.50	9.00
BELGRAD	10.00	10.00	10.00	10.00
İSTANBUL	9.50	9.50	9.00	9.00

KAYNAK: KING STURGE, EUROPEAN INDUSTRIAL PROPERTY MARKETS, 2010

Bölge şehirleri içinde yatırım getirisi en yüksek şehir yüzde 14 ile Moskova'dır. Bükreş yüzde 10.5 ve Budapeşte yüzde 9.25 ile Moskova'yı izlemektedir. İstanbul ise yatırım getirisi en düşük iki şehirden biri konumundadır. Kiralarındaki göreceli yüksekliğe karşın varlık değerlerinin (satın alma değeri) daha yüksek olması nedeni ile İstanbul olgun pazarların getiri oranlarına doğru yaklaşmaktadır.

TABLO.87 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE LOJİSTİK ALAN YATIRIM GETİRİLERİ (YIELD)

ŞEHİRLER	2008		2009	
	STANDARD <5000 M ²	GENİŞ >5000 M ²	STANDARD <5000 M ²	GENİŞ >5000 M ²
PRAG	8.00	8.00	9.00	8.25
BUDAPEŞTE	10.00	8.50	11.00	9.25
VARŞOVA	8.00	7.75	8.00	8.00
BRATISLAVA	8.50	8.00	8.50	9.00
ZAGREP	9.50	9.00	9.50	9.00
BÜKREŞ	9.75	9.50	10.50	10.50
MOSKOVA	13.00	13.00	14.00	14.00
BELGRAD	8.40	7.00	7.00	5.60
İSTANBUL	5.00	6.50	5.75	7.00

KAYNAK: KING STURGE, EUROPEAN INDUSTRIAL PROPERTY MARKETS, 2010

V.3 İSTANBUL LOJİSTİK PİYASASI BEKLENTİLERİ

Lojistik talebin belirleyicisi iktisadi faaliyetler ekonomik kriz sonrası yeniden büyüme sürecine girmiştir. Ancak ekonomik büyümenin önünde belirsizlikler ve riskler özellikle yeni yatırımların geçilmesine yol açmaktadır. Orta vadede ise Türkiye ekonomisinin Avrupa ve bölge ülkelerinden daha hızlı büyüme gösterecek olması ve bölgesel ticaretin ve transit ticaretin önemli bir merkezi olma potansiyeli lojistik talebi ve yatırımları için iyimser beklentiler yaratmaktadır.

Bu çerçevede İstanbul'un lojistik talebinde belirleyici olan dış ticaret ve perakende harcamalarına ilişkin öngörülerde bulunmaktadır. Türkiye toplam dış ticaretinin 2015 yılında 450 milyar dolara çıkacağı öngörüsü ve İstanbul metropol bölgesinde yer alan gümrük kapılarından yapılan dış ticaret payının sınırlı ölçüde azalacağı varsayımına bağlı olarak Batı ve Doğu Marmara gümrük kapılarından yapılan ticaret 2009 yılında 167.6 milyar dolar iken 2015 yılında 302 milyar dolara çıkacaktır.

TABLO. 88 BATI VE DOĞU MARMARA GÜMRÜK KAPILARI TİCARET ÖNGÖRÜLERİ (MİLYAR DOLAR)

YILLAR	TOPLAM DIŞ TİCARET MİLYAR DOLAR	GÜMRÜK KAPILARI TİCARET PAYI %	GÜMRÜK KAPILARI TİCARET MİLYAR DOLAR
2010	282	69	195
2011	310	69	214
2012	335	68	228
2013	370	68	252
2014	410	67	275
2015	450	67	302

İstanbul'da perakende harcama büyüklüğü ise milli gelir öngörülerine bağlı olarak ve İstanbul'un safi hasıla payının değişmeyeceği varsayımı ile hesaplanmaktadır. Buna göre İstanbul'da 2009 yılında 44.2 milyar dolar olan perakende harcamalar 2015 yılında 62.5 milyar dolara ulaşacaktır.

TABLO.89 İSTANBUL PERAKENDE HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR
2010	192	48.0
2011	204	51.0
2012	216	54.0
2013	226	57.0
2014	238	60.0
2015	250	62.5

İstanbul'daki iktisadi faaliyetlere ilişkin öngörüler milli gelir ve perakende harcamalar ile ilgili olarak daha önceki bölümlerde yapılan öngörüler ile uyumludur. Buna göre İstanbul'daki dış ticaret ve perakende faaliyetlerindeki genişleme lojistik talebini de olumlu etkileyecektir.

İstanbul metropol alanında Tekirdağ ve Kocaeli'de dahil olmak üzere Hadımköy, Çatalca, Çerkezköy, Çorlu ile Tuzla, Gebze, Uzunçiftlik ve Köseköy Lojistik alanlar olarak gelişmeye devam edecektir.

Sarıyer, Ümraniye, Maltepe, Kartal, Pendik ve Samandıra hem yeni imar hakları hem de kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle yeni lojistik yatırımları için daha az tercih edilir hale gelecektir.

Türkiye'nin Avrupa ve bölge ülkeleri içinde orta vadede daha hızlı büyüme gösterecek olması Türkiye'yi lojistik alanlarda yatırımlar için göreceli olarak daha cazip hale getirmektedir.

TABLO.90 BÖLGE ÜLKELERİNDE EKONOMİK BÜYÜME ÖNGÖRÜLERİ

ÜLKELER	2010	2011	2015
ALMANYA	1.2	1.7	1.2
FRANSA	1.5	1.8	2.2
İTALYA	0.8	1.2	1.3
DANİMARKA	1.2	1.6	2.3
HOLLANDA	1.3	1.3	1.8
AVUSTURYA	1.3	1.7	2.2
POLONYA	2.7	3.2	4.0
ÇEK CUMHURİYETİ	-4.1	2.3	3.5
MACARİSTAN	-0.2	3.2	3.0
SLOVAKYA	4.1	4.5	4.2
ROMANYA	0.8	5.1	4.1
HIRVATİSTAN	0.2	2.5	3.0
RUSYA	4.0	3.3	5.0
TÜRKİYE(1)	5.5	4.5	4.0

KAYNAK: IMF WORLD ECONOMIC OUTLOOK, NİSAN 2010
(1) TÜRKİYE İÇİN ÇALIŞMANIN ÖNGÖRÜLERİ

Ancak bu cazibenin kullanılması için Türkiye'nin lojistik alt yapısını iyileştirmesi gerekmektedir. Nitekim Türkiye dünya lojistik performansı endeksinde 2009 yılı itibari ile 39.sırada yer almaktadır.

TABLO.91 DÜNYA LOJİSTİK PERFORMANS ENDEKSİ

ÜLKELER	SKOR	2010 SIRILAMA	2007 SIRILAMA
ALMANYA	4.11	1	3
İSVEÇ	4.08	3	4
HOLLANDA	4.07	4	2
ÇEK CUMHURİYETİ	3.51	26	38
POLONYA	3.44	30	40
SLOVAKYA	3.24	38	50
TÜRKİYE	3.22	39	34
MACARİSTAN	2.99	52	35
YUNANİSTAN	2.96	54	29
ROMANYA	2.84	59	51
BULGARİSTAN	2.83	63	55
HIRVATİSTAN	2.77	74	63
SİRBİSTAN	2.69	83	115
RUSYA	2.61	94	99

KAYNAK: DÜNYA BANKASI, 2010

VI. Bölüm

İSTANBUL OTEL PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

GİRİŞ

Ofis piyasasına ilişkin öngörüler İstanbul odaklı olarak yapılmakta ve beklentiler yaklaşımı kullanılmaktadır. Beklentiler İstanbul turizm göstergeleri, bölge şehirlerinde otel piyasası göstergeleri ile İstanbul otel piyasası için beklentiler başlıklarında sunulmaktadır.

VI.1 İSTANBUL TURİZM GÖSTERGELERİ

İstanbul'da 2008 yıl sonu itibari ile turizm işletme belgeli toplam 363 tesis, 29.984 oda ve 60.926 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Yine 2008 sonunda yatırım belgeli 11.711 oda ve 24.987 yatak kapasitesine sahip 79 tesis bulunmaktadır.

TABLO.92 İSTANBUL KONAKLAMA TESİSLERİ 2008

	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
OTELLER	66	10.636	22.400	296	27.613	55.612
5 YILDIZLI	23	5.417	11.844	32	9.525	19.867
4 YILDIZLI	28	3.964	7.934	75	8.329	16.765
3 YILDIZLI	13	1.209	2.530	90	6.033	11.825
2 YILDIZLI	2	46	92	83	3.161	6.074
1 YILDIZLI				16	565	1.081
DİĞER	13	1.075	2.587	66	2.255	4.964
TOPLAM	79	11.711	24.987	363	29.984	60.926

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

2008 yılı itibari ile İstanbul'da konaklayan yabancı sayısı 2.93 milyon, yerli sayısı 1.48 milyon ve toplam konaklayan sayısı 4.4 milyon olmuştur. Geceleme sayısı ise 9.2 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancıların kalış süresi 2.3 gece, yerlilerin kalış süresi ise 1.7 gecedir. Mevcut kapasite ve bu konaklama sayıları ile oda doluluk oranları tüm tesisler için ortalama yüzde 44.83 olmuştur.

TABLO.93 İSTANBUL KONAKLAMA GÖSTERGELERİ 2008

GÖSTERGELER	2008
KONAKLAYAN YABANCI SAYISI	2.930.019
KONAKLAYAN YERLİ SAYISI	1.479.959
TOPLAM KONAKLAYAN SAYISI	4.409.978
YABANCILARIN GECELEME SAYISI	6.652.379
YERLİLERİN GECELEME SAYISI	2.547.188
TOPLAM GECELEME SAYISI	9.199.567
YABANCILARIN KALIŞ SÜRESİ GECE	2,3
YERLİLERİN KALIŞ SÜRESİ GECE	1,7
TOPLAM KALIŞ SÜRESİ GECE	2,1
YABANCI DOLULUK ORANI	32,42
YERLİLER DOLULUK ORANI	12,41
TOPLAM DOLULUK ORANI	44,83

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

İstanbul'da 2008 yılında otellerin performansı aşağıda sunulmaktadır. Buna göre en çok konaklama, yabancıların en çok konaklaması ve en yüksek geceleme 4 yıldızlı otellerde gerçekleşmiştir. Beş yıldızlı otellerde doluluk oranı yüzde 37,76 olurken, 4 yıldızlı otellerde doluluk oranı yüzde 51,95 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.94 İSTANBUL'DA OTELLERİN PERFORMANSI 2008

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI KİŞİ (000)			GECELEME SAYISI GECE (000)			DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	903.899	454.995	1.358.894	1.850.265	749.578	2.599.843	26,87	10,89	37,76
4 YILDIZ	975.544	395.760	1.371.304	2.308.920	692.855	3.001.775	39,96	11,99	51,95
3 YILDIZ	608.580	325.793	934.373	1.418.991	509.655	1.928.646	36,02	12,94	48,96
2 YILDIZ	208.416	201.893	410.309	491.147	361.506	852.653	22,21	16,35	38,57
1 YILDIZ	14.261	39.222	53.483	43.508	78.929	122.437	13,27	24,08	37,35
ÖZEL B.	3.708	284	3.992	8.387	546	8.933	52,08	3,39	55,47

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO. 95 DİĞER ŞEHİRLERDE TURİZM GÖSTERGELERİ 2008

İLLER	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)	YATAK SAYISI	DOLULUK ORANI %
ANKARA	1.451	19.320	36.18
İZMİR	1.285	26.103	44.08
BURSA	452	6.847	41.43
ADANA	281	3.515	34.37
GAZİANTEP	251	2.789	33.27
ANTALYA	7.545	261.964	63.37
ERZURUM	122	1.875	26.07
KAYSERİ	129	1.769	334.8
KONYA	340	3.216	39.18
MERSİN	331	5.595	31.67
AYDIN	625	18.302	50.87
BALIKESİR	396	9.395	34.86
DENİZLİ	768	4.990	53.45
HATAY	150	2.316	33.99
MUĞLA	2.155	80.980	55.22

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

VI.2 AVRUPA VE BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OTEL GÖSTERGELERİ

Avrupa ve bölge şehirlerinde otel göstergeleri oda fiyatları, oda başına gelir, doluluk oranları, yeni yatırımlar başlıkları ile sunulmaktadır. Avrupa ve bölge şehirlerinde ortalama oda fiyatları aşağıda sunulmaktadır. Riyad, Dubai, Paris ve Moskova en yüksek oda fiyatlarına sahip şehirlerdir. İstanbul oda fiyatları itibarı ile en yüksek 10. şehir konumundadır.

TABLO.96 AVRUPA VE BÖLGE ŞEHİRLERİNDE ODA FİYATLARI DOLAR

ŞEHİRLER	2008	2009
RIYAD	232	257
DUBAİ	301	238
PARİS	258	234
MOSKOVA	315	204
ZÜRİH	222	194
MİLANO	219	193
ROMA	224	193
LONDRA	216	182
AMSTERDAM	199	168
İSTANBUL	191	160
KOPENHAG	168	159
OSLO	170	153
HELSİNKİ	153	134
STOKHOLM	165	139
VİYANA	152	134
MADRID	157	130
KAHİRE	129	129
PRAG	136	108
BUDAPEŞTE	114	97

KAYNAK:STR GLOBAL, 2010

Oda başına elde edilen gelirlerde ilk sıralarda Paris, Dubai, Riyad ve Londra yer almaktadır. İstanbul'da oda başına elde edilen gelir 2009 yılında 121 dolardır ve İstanbul Roma ile birlikte 6. sırada yer almaktadır. İstanbul oda başına gelirden önemli bir performansa sahiptir.

TABLO.97 AVRUPA VE BÖLGE ŞEHİRLERİNDE ODA BAŞI GELİR DOLAR

ŞEHİRLER	2008	2009
PARİS	208	173
DUBAİ	237	165
RİYAD	174	150
LONDRA	183	147
ZÜRİH	170	134
ROMA	145	121
İSTANBUL	159	121
MOSKOVA	250	119
AMSTERDAM	148	116
MİLANO	138	110
KOPENHAG	114	101
OSLO	114	96
STOKHOLM	115	94
VİYANA	107	88
KAHİRE	96	85
HELSİNKİ	101	83
MADRİD	101	74
PRAG	86	60
BUDAPEŞTE	71	51

KAYNAK:STR GLOBAL, 2010

Avrupa ve bölge şehirlerinde oda doluluk oranları ekonomik krizden etkilenmiş ve gerilemiştir. Boşluk oranlarında gerileme sadece Londra ve Riyad'da yaşanmamıştır. Londra yüzde 80.5 doluluk oranı ile ilk sıra da yer almaktadır. Onu yüzde 73.8 ile Paris izlemektedir. İstanbul'da doluluk oranı 2008 yılında yüzde 72.3, 2009 yılında ise yüzde 64.4 olmuştur. İstanbul doluluk oranı itibari ile 2009 yılında 9. sırada yer almaktadır.

İstanbul oda fiyatları, oda başına gelir ve oda doluluk oranları itibari ile bölge şehirleri arasında üst sıralara yakın performans göstermektedir. Bu performans İstanbul'da otel talebi ve otel arzı için olumlu etki yapmaktadır.

TABLO.98 AVRUPA VE BÖLGE ŞEHİRLERİNDE DOLULUK ORANLARI

ŞEHİRLER	2008	2009
LONDRA	79.6	80.5
PARİS	77.6	73.8
DUBAİ	76.7	69.1
AMSTERDAM	74.7	69.0
ZÜRİH	72.7	68.6
STOKHOLM	69.6	67.2
VIYANA	70.9	65.9
KAHİRE	74.3	65.4
İSTANBUL	72.3	64.4
KOPENHAG	67.8	63.4
OSLO	67.2	62.7
ROMA	64.7	62.6
HELSİNKİ	66.0	60.1
RIYAD	58.5	60.8
MOSKOVA	64.3	58.4
MADRİD	64.3	57.6
MİLANO	62.9	57.0
PRAG	63.3	56.6
BUDAPEŞTE	62.7	53.2

KAYNAK: DELOITTE, HOSPITALITY VISION,
EUROPEAN PERFORMANCE REVIEW, 2009

Avrupa'nın beş önemli turizm şehrinde otel yatırımları göstergeleri İstanbul için de örnek teşkil etmektedir. Bu şehirlerde önemli bir oda-yatak kapasitesi olmasına ve gelen turist sayısı en üst seviyelere ulaşmasına rağmen otel yatırımları devam etmektedir. Önümüzdeki yıllarda konaklayan sayısında artış beklenen İstanbul'da otel yatırımlarının genişlemesi de doğal bir eğilim olacaktır.

TABLO.99 AVRUPA'DA BEŞ TURİZM ŞEHRİNDE YENİ OTEL ARZI

ŞEHİRLER	2008 AÇILAN ODA	2009 İNŞAAT ODA	12 AY İÇİNDE BAŞLAYACAK ODA	PLANLAMA AŞAMASINDA ODA
LONDRA	1283	5074	1487	2717
BARCELONA	-	1944	399	279
MOSKOVA	275	2637	1914	1367
LİZBON	312	856	288	250
BUDAPEŞTE	466	778	356	185

KAYNAK: DELOITTE, HOSPITALITY VISION, EUROPEAN PERFORMANCE REVIEW, 2009

VI.3 İSTANBUL OTEL PİYASASI İÇİN BEKLENTİLER

İstanbul'da önümüzdeki yıllarda konaklayan sayısında artış beklenmektedir. 2008 yılında 4.4 milyon adet olan konaklayan sayısı hem yurtiçi hem de yurtdışı kaynaklı konaklamalar ile artacaktır. İstanbul'un ekonomik ve sosyo-kültürel olarak bölgesel bir merkez olma yolundaki hedefleri ve gelişimi de bu artış beklentisini desteklemektedir. Bu nedenle önümüzdeki dönemde İstanbul'da konaklama tesisi talebi devam edecektir. Yabancı yatırımcılar açısından da İstanbul otel yatırımları için önemli bir potansiyel sunmaktadır. Türkiye'de otel yatırımları inşaat maliyetleri diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında göreceli olarak daha düşüktür ve bu otel yatırımları için avantaj sunmaktadır.

TABLO.100 OTEL İNŞAAT MALİYETLERİ ODA/ANAHTAR BAŞINA

ÜLKELER	3 YILDIZ BİN EURO	4 YILDIZ BİN EURO	5 YILDIZ LÜKS BİN EURO
ÇEK CUMHURİYETİ	24-43	67-124	100-162
MACARİSTAN	26-49	87-128	128-219
POLONYA	28-41	85-124	120-197
İNGİLTERE	42-52	130-158	188-239
İSPANYA	39-51	116-138	157-228
PORTEKİZ	29-38	82-93	111-145
ROMANYA	19-25	59-93	105-158
RUSYA	33-40	105-128	141-211
DUBAİ	38-50	90-123	158-272
S.ARABİSTAN	35-50	90-119	140-239
TÜRKİYE	29-33	47-62	76-127

KAYNAK: CUSHMAN&WAKEFIELD, EMEA HOTELS MONITOR, 2010

İstanbul'da oteller bir gayrimenkul yatırım aracı olarak da giderek daha çok ilgi çekmektedir. İstanbul'da ticari gayrimenkul yatırımları içinde en cazip alan olarak oteller ilk sıra da gelmektedir. Price Waterhouse-Ull'nin 2010 yılı değerlendirmesinde Avrupa şehirleri içinde İstanbul Paris sonrasında en çok yatırım talebini görmektedir.

TABLO.101 İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN SEKTÖREL ÖNCELİKLER (Yüzde % Payları)

İLLER	OFİS	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	SANAYİ LOJİSTİK	REZİDANS	OTEL	ÖNCELİKLİ SEKTÖR
Londra	12.7	4.8	3.3	7.3	7.9	Ofis
Hamburg	4.5	5.4	10.3	6.8	4.5	Sanayi/Loj
Paris	10.1	6.6	2.2	6.0	8.7	Ofis
Berlin	3.3	6.9	3.8	9.6	5.4	Rezidans
Lyon	2.4	2.8	8.7	3.1	0.8	Sanayi/Loj
İstanbul	3.6	4.6	7.6	5.5	8.3	Otel
Münih	8.3	6.5	3.8	8.1	5.8	Ofis
Barselona	4.3	5.5	6.5	4.4	7.0	Otel
Frankfurt	6.9	5.2	6.0	4.7	4.1	Ofis
Madrid	6.1	4.3	3.8	4.2	6.6	Otel
Moskova	3.1	3.2	2.2	2.6	6.2	Otel
Atina	0.9	3.1	1.6	2.9	5.4	Otel
Varşova	2.6	4.2	5.4	1.8	1.7	Sanayi/Loj
Roma	2.1	3.7	1.1	3.1	5.0	Otel
Prag	2.3	3.5	4.9	1.6	3.3	Sanayi/Loj
Milano	3.6	4.9	2.7	1.6	2.5	Alışveriş Mr
Helsinki	2.6	2.5	4.9	2.9	1.2	Sanayi/Loj
Amsterdam	2.8	2.9	3.3	3.9	2.5	Rezidans
Stokholm	2.8	3.1	3.8	3.9	1.7	Rezidans
Budapeşte	0.5	2.0	3.8	2.3	1.2	Sanayi/Loj
Viyana	2.6	3.1	0.5	2.6	3.3	Otel
Lizbon	1.9	2.8	1.6	2.6	2.5	Alışveriş Mr
Zürih	2.8	1.8	0.5	2.3	1.2	Ofis
Edinburg	2.3	1.7	2.2	2.1	0.4	Ofis
Brüksel	1.7	2.0	2.2	1.6	2.1	Sanayi/Loj
Kopenhag	1.7	2.2	1.6	1.6	0.4	Alışveriş Mr
Dublin	1.4	0.8	1.6	1.0	0.4	Sanayi/Loj

KAYNAK: URBAN LAND INSTITUTE PRICEWATERHOUSE COOPERS, "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE", 2010

KAYNAKLAR

- FEDERAL RESERVE BOARD, ABD, BANKING AND LOAN INDICATORS
- SECURITIES INDUSTRY AND FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION, ABD
- EUROPEAN COVERED BOND COUNCIL, ANNUAL REPORT 2009
- NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, ABD US CENSUS BUREAU
- STANDARD AND POORS, CASH-SHILLER HOUSE PRICE INDICES
- OECD ECONOMIC OUTLOOK, INTERIM REPORT 2009 MART, 2010 MAYIS
- COMMERCIAL MORTGAGE SECURITIES ASSOCIATIONS ANNUAL REPORT
- EUROPEAN CENTRAL BANK, BANKING SUPERVISION COMMITTEE
- INVESTMENT PROPERTY DATABANK
- DELOITTE 2008 REAL ESTATE CAPITAL MARKETS INDUSTRY OUTLOOK
- PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS
- KING STURGE, EUROPEAN RETAIL PROPERTY 2010,
- JONES LANG LASALLE, GLOBAL REAL ESTATE CAPITAL REPORT
- CUSHMAN&WAKEFIELD, SHOPPING CENTER DEVELOPMENT REPORT EUROPE, 2010
- CUSHMAN&WAKEFIELD, OFFICE SPACE ACROSS THE WORLD, 2010
- KING STURGE, EUROPEAN INDUSTRIAL PROPERTY MARKETS, 2010
- RREEF RESEARCH, EUROPEAN PROPERTY CYCLE MONITOR, 2010
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, ANNUAL REPORT, 2009
- EUROPEAN RETAIL HANDBOOK 2008/2009 , MINTEL
- INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTRES, RESEARCH CENTER
- JONES LANG LASALLE, CROSS BORDER RETAILING IN EUROPE, 2009
- COLLIERS, GLOBAL OFFICE REAL ESTATE REVIEW, 2009
- CUSHMAN&WAKEFIELD, OFFICE SPACE AROUND THE WORLD, 2010

- SAVILLS EUROPEAN OFFICE MARKETS, SPRING 2010
- COLLIERS INTERNATIONAL, GLOBAL OFFICE REAL ESTATE REVIEW 2009
- CUSHMAN WAKEFIELD, EUROPEAN CITIES MONITOR, 2010
- COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE, COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET 2009-2010
- DELOITTE, HOSPITALITY VISION, EUROPEAN PERFORMANCE REVIEW, 2009
- CUSHMAN&WAKEFIELD, EMEA HOTELS MONITOR, 2010
- URBAN LAND INSTITUTE PRICEWATERHOUSE COOPERS, "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE", 2010
- IMF WORLD ECONOMIC OUTLOOK, NİSAN 2010
- DÜNYA BANKASI, 2010 DÜNYA LOJİSTİK PERFORMANS ENDEKSİ
- STR GLOBAL, 2010, HOTEL PERFORMANCE INDICATORS
- EUROSTAT, NATIONAL INCOME INDICATORS
- KUZEYBATI-SAVILLS İSTANBUL OFİS PİYASASI 2009
- PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009
- TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, MİLLİ GELİR GÖSTERGELERİ
- TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ
- GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ
- TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI, PARA VE BANKA İSTATİSTİKLERİ
- TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ, BANKALARIMIZ YILLIĞI
- BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, FİNANSAL PİYASA GÖSTERGELERİ
- DPT AYLIK MALİ PİYASA GÖSTERGELERİ
- T. C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ
- T. C. GÜMRÜK MÜSTEŞARLIĞI, DIŞ TİCARET İSTATİSTİKLERİ







GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Nispetiye Cad, Levent İş Merkezi, No: 6/2 34330 Levent - İstanbul
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93
www.gyoder.org.tr