



GYODER Gösterge



GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Türkiye
Gayrimenkul Sektörü
1. ve 2. Çeyrek Raporu

Sayı: 1

GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. ve 2. Çeyrek Raporu

Sayı: 1

Yayın koordinasyonu:

GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

İçerik sağlayan kuruluşlar:

Cushman & Wakefield

DD Mortgage

Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme

Servotel Corporation

TSKB Gayrimenkul Değerleme

Editöryal hazırlık, tasarım ve dağıtım:

Gayrimenkul
TÜRKİYE

3 ayda bir yayımlanır.

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayıdır.

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. © 2015



Sunuş

Gayrimenkul sektörüyle ilgili olan tüm kesimler için önemli bir veri kaynağı olacağına inandığımız ve sektörün tüm alt segmentlerini üçer aylık dönemlerle irdelleyecek olan **GYODER Gösterge**'yi sizinle paylaşmaktan mutluluk duymaktayız.

Sektöre etkisi olan temel makroekonomik göstergelerden sektör içi üretim rakamlarına kadar çok çeşitli bilgi ve istatistiklerin derlenerek bir kurumsal terminoloji birliği oluşturan bu raporun, sektörün tüm kesimleri için önemli bir veri kaynağı olarak değerlendirilmesini temenni etmekteyiz.

Raporun hazırlanmasında emeği geçen "Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi Üyelerine" teşekkürlerimi sunarım.

Neşecan ÇEKİCİ
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi
Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi Başkanı

Temel Ekonomik Veriler

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

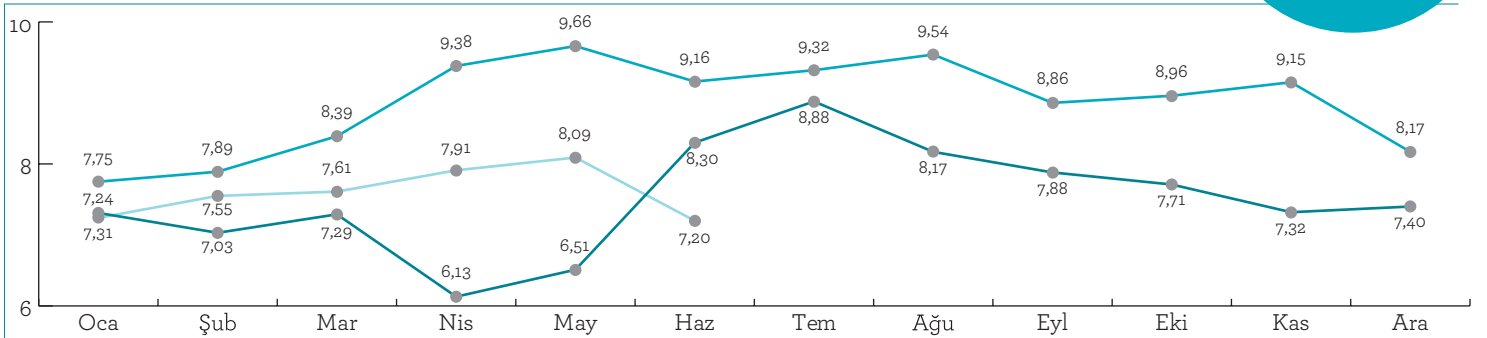
Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	Büyüme (%)
2012	1.416.798	18.743	2,10
2013	1.567.289	20.607	4,20
2014	1.749.782	22.753	2,90

Kaynak: TÜİK

Büyüme hızındaki yavaşlamanın 2015'te de etkisini göstermesi bekleniyor.

Yıllık enflasyondaki artış 2014'te başladığı yükselişine 2015'te devam ettirmiyor.

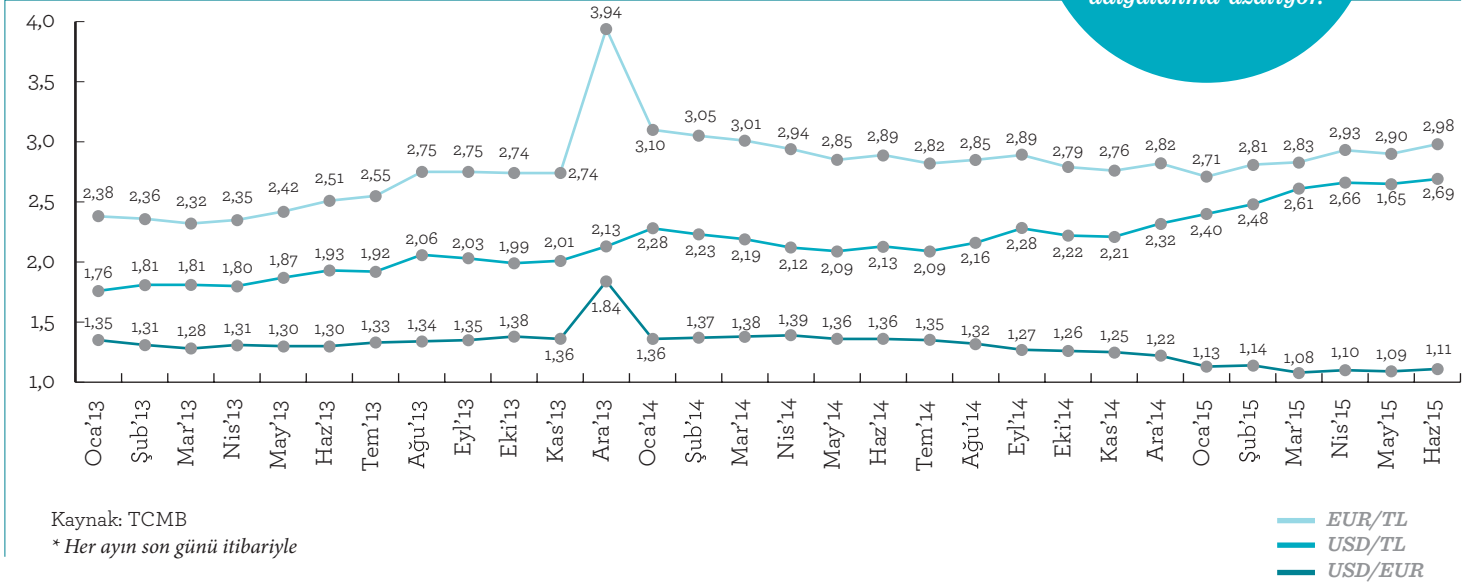
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

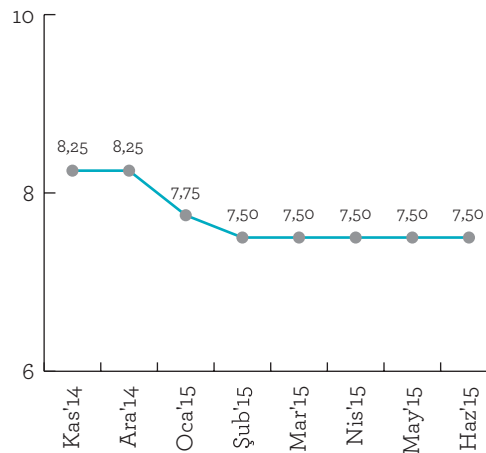
Döviz Kuru*



Politika Faizi

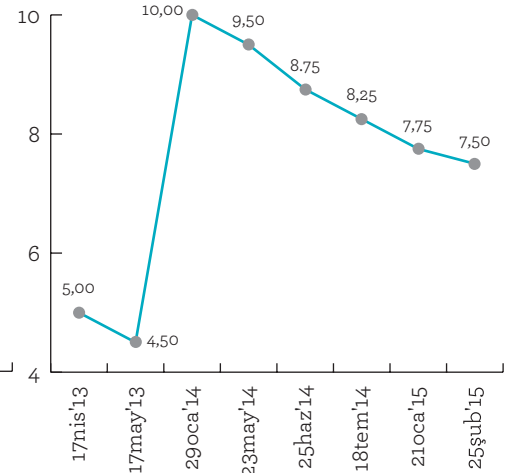
Politika faizinde ocak 2015'te gelen indirim küresel etkiler doğrultusunda devam edebilir.

Basit faiz (%)



Kaynak: TCMB

Borç verme faizi (%)



Kaynak: TCMB

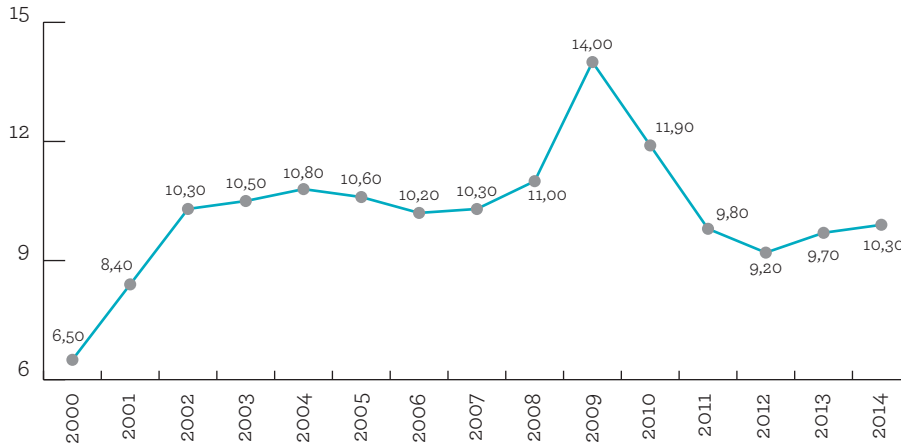
15+ Yaş İşsizlik (%)

Aylık Ortalama

eki'14	10,4
kas'14	10,7
ara'14	10,9
oca'15	11,3
şub'15	11,2
mar'15	10,6
nis'15	9,6

İşsizlik oranları
ocak 2015 itibariyle
düşüş gösteren bir
seyir izliyor.

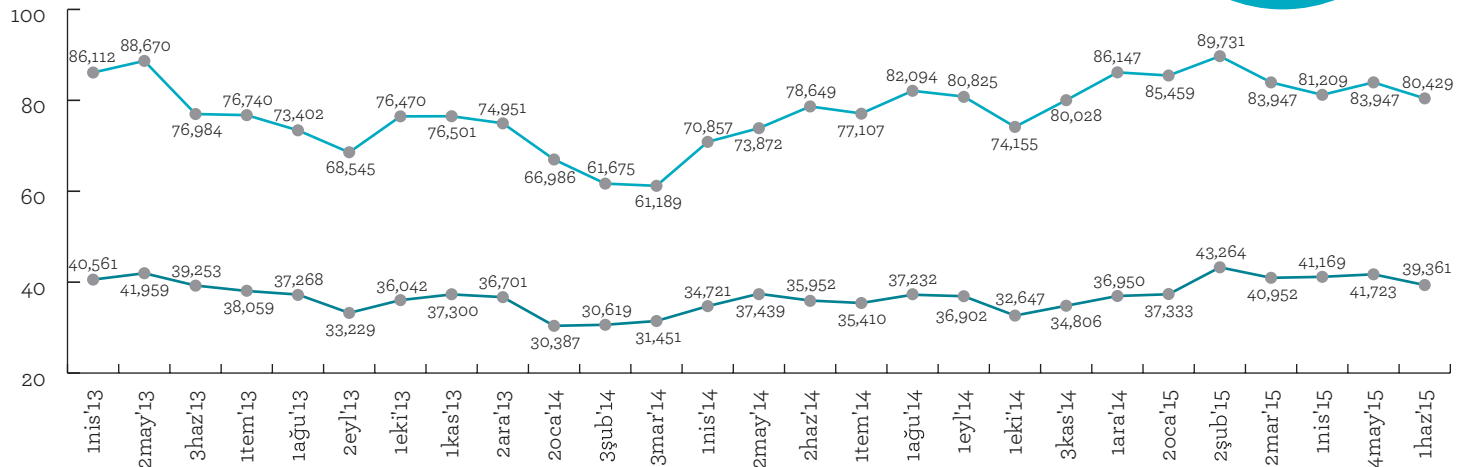
Yıllık Ortalama



Kaynak: TÜİK

2014 yılında 30 binler
seviyesinde seyreden
endeks, 2015'in ilk
aylarında 40 binler
seviyesini aştı .

BIST GYO Hisse Performansı*



Kaynak: BIST

*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

— BIST100 Kapanış (TL)

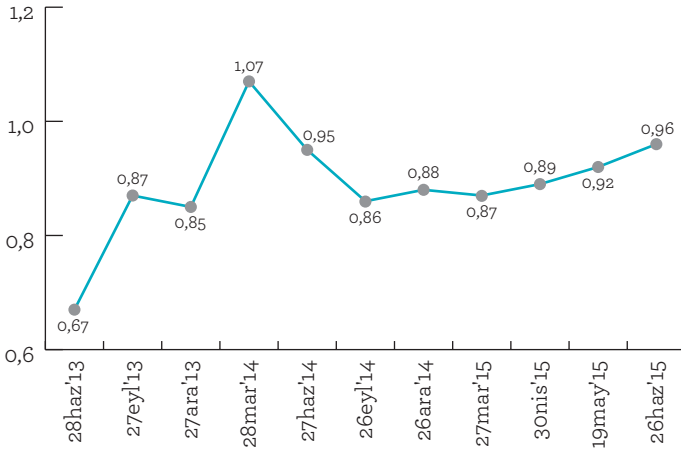
— XGMYO Kapanış (TL)

Krediler

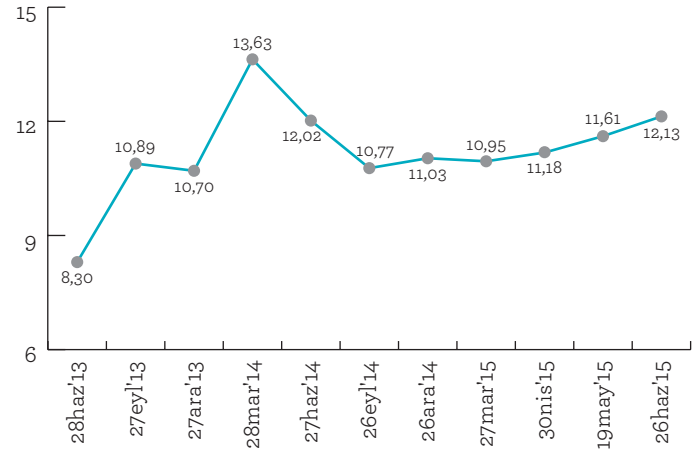
Faiz oranları 2015 yılındaki artışı Haziran ayı itibarı ile devam etmiştir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

Aylık Faiz



Bileşik Faiz

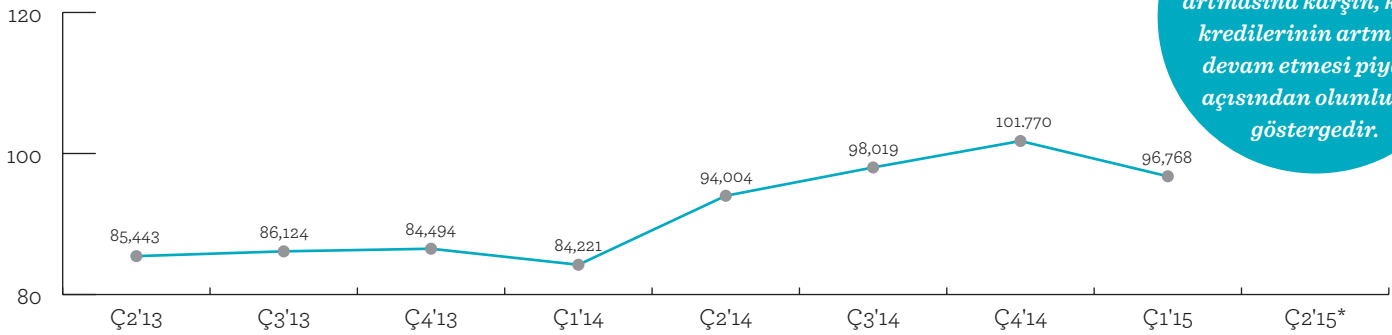


Kaynak: TCMB

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç2'13	Ç3'13	Ç4'13	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15*
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	16.918	11.196	9.947	7.243	7.802	10.488	10.991	12.483	
Kullandırılan kredi sayısı (bin adet)	198	130	115	86	83	107	108	129	

Konut ortalama kredi tutarı (TL/adet)



Konut kredisi faizlerinin 2015 yılı başından itibaren artmasına karşın, konut kredilerinin artmaya devam etmesi piyasa açısından olumlu bir göstergedir.

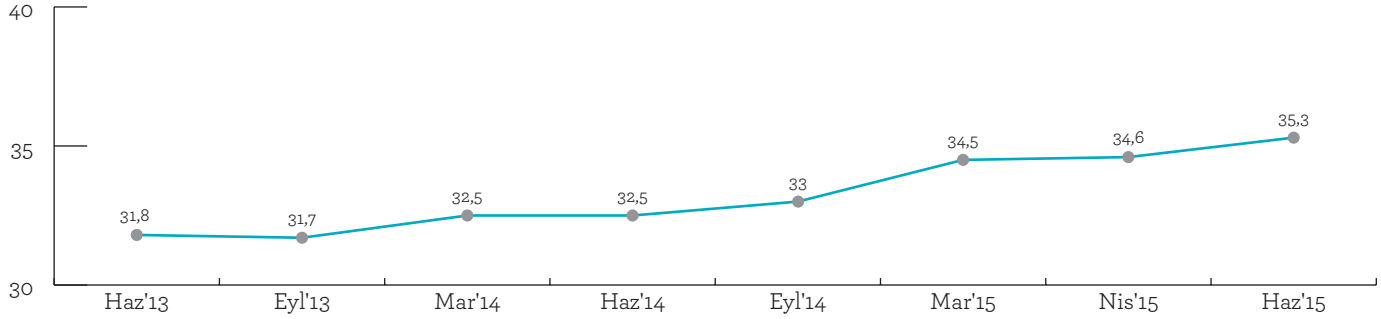
Kaynak: TBB

*TBB İstatistikleri Yayınlama Takvimi'ne göre Eylül 2015'in ilk haftası açıklanması planlanmaktadır.

Konut Kredisi – Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması *

	Haz'13	Eyl'13	Mar'14	Haz'14	Eyl'14	Mar'15	Nis'15	Haz'15
Konut Kredisi (milyar TL)	92	97	103	105	109	120	122	126
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	290	306	317	323	331	348	353	357

Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)



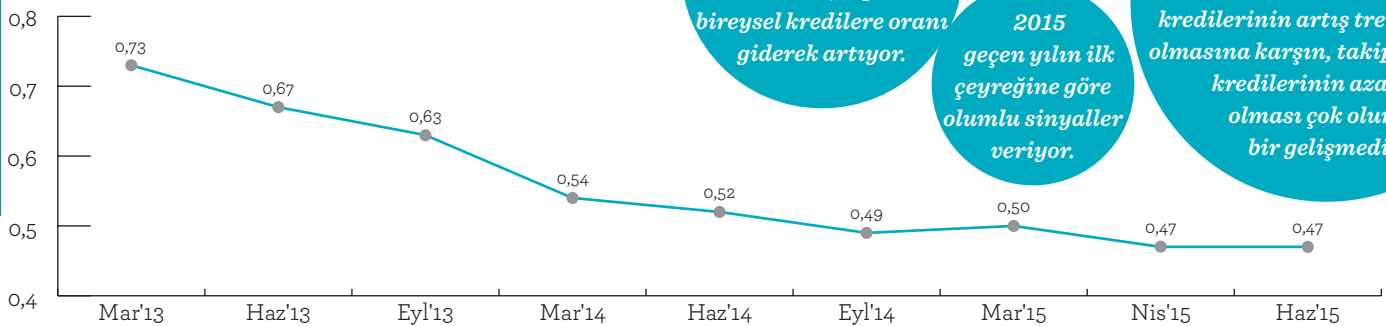
Kaynak: TCMB

*Mevduat bankaları verileriyle

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

	Mar'13	Haz'13	Eyl'13	Mar'14	Haz'14	Eyl'14	Mar'15	Nis'15	Haz'15
Toplam stok (milyon TL)	84.663	92.379	97.250	102.772	105.174	109.344	119.809	122.340	125.964
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	621	617	615	602	565	563	593	609	590

Takipteki kredilerin toplam stoğa oranı (%)



Konut kredisinin tüketici kredilerinin içerisindeki payı sabit ilerlerken, toplam bireysel kredilere oranı giderek artıyor.

2015 geçen yılın ilk çeyreğine göre olumlu sinyaller veriyor.

Haziran 2015 itibarıyla son bir yıl içinde takipteki konut kredilerinin, toplam konut kredilerine oranı %0,54'ten %0,47'ye inmiştir. Konut kredilerinin artış trendi içinde olmasına karşın, takipteki konut kredilerinin azalıyor olması çok olumlu bir gelişmedir.

Kaynak: TCMB

Konut

Konut satışlarındaki artışların bir önceki yılın aynı dönemine göre artış göstermesi olumlu bir sinyal.

Konut Satışları (adet)

	İlk Kez Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Nis'13	41.233	54.148	95.381	40.812
May'13	46.049	57.212	103.261	45.270
Haz'13	43.345	53.079	96.424	43.763
Tem'13	49.224	57.412	106.636	46.053
Ağu'13	38.817	45.663	84.480	31.559
Eyl'13	46.778	55.502	102.280	37.835
Eki'13	35.363	40.981	76.344	26.337
Kas'13	48.255	54.426	102.681	36.600
Ara'13	58.329	57.455	115.784	36.343
Oca'14	40.155	47.484	87.639	32.046
Şub'14	38.074	44.523	82.597	24.059
Mar'14	41.983	45.634	87.617	24.465
Nis'14	37.555	46.055	83.610	23.447
May'14	41.456	48.921	90.377	29.760
Haz'14	42.620	50.316	92.936	32.029
Tem'14	39.373	45.728	85.101	30.912
Ağu'14	48.828	56.796	105.624	35.338
Eyl'14	53.039	62.747	115.786	43.144
Eki'14	44.499	51.146	95.645	34.451
Kas'14	48.128	55.655	103.783	36.925
Ara'14	65.844	68.822	134.666	43.113
Oca'15	37.971	48.196	86.167	33.178
Şub'15	40.662	54.359	95.021	36.952
Mar'15	51.487	64.543	116.030	45.315
Nis'15	52.598	66.719	119.317	46.063
May'15	49.001	58.887	107.888	40.086

Kaynak: TÜİK



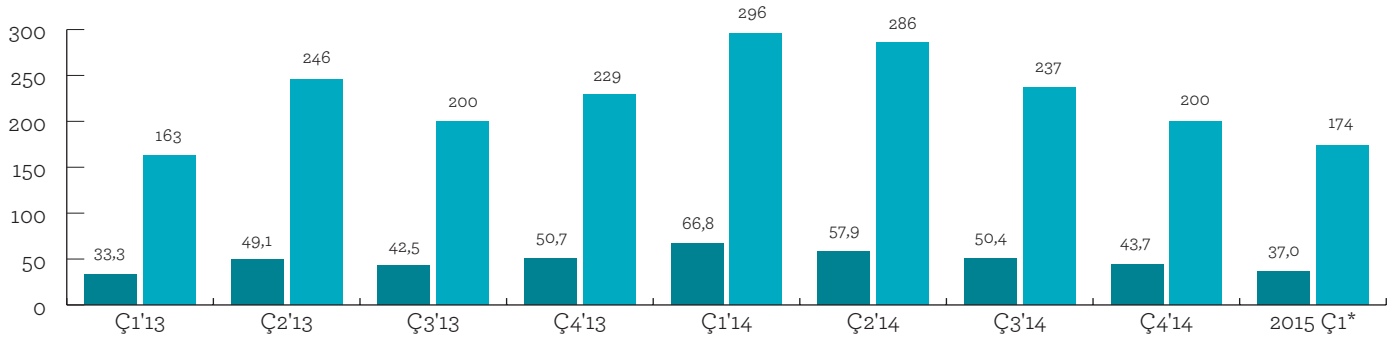
Yapı İzinleri

Konut Stoku

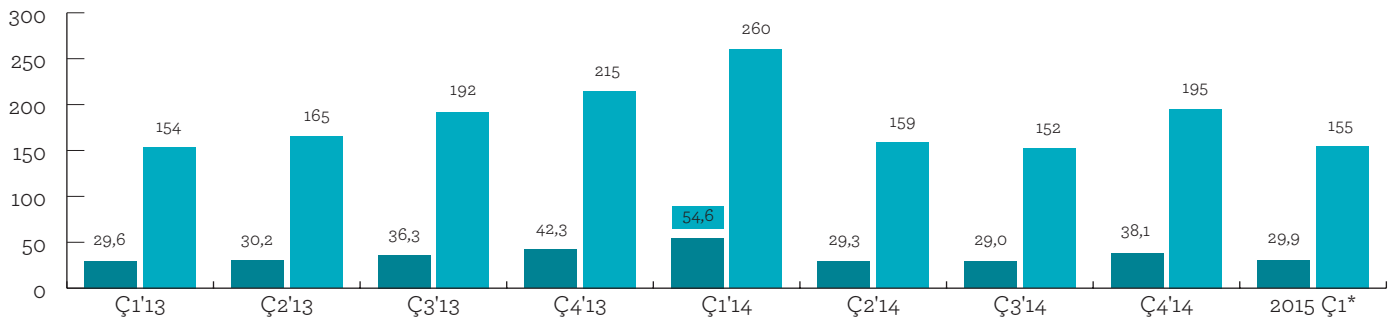
2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire (bin adet)	16.236
2002-2014 yılları arasında iskan belgesi alan toplam daire (bin adet)	5.219

Yapı izin ve ruhsat belgelerinde artış hızlarındaki değişimler göze çarpıyor.

Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Kaynak: TÜİK

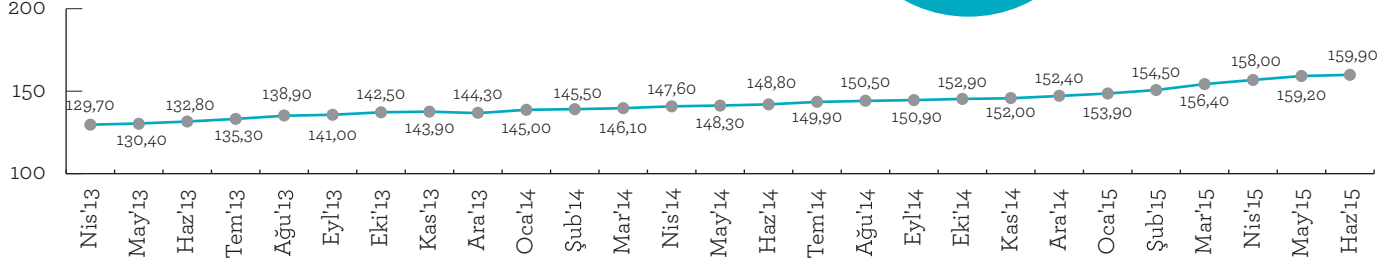
* 2015 ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

— Daire Sayısı (bin adet)
— Toplam Alan (milyon m²)

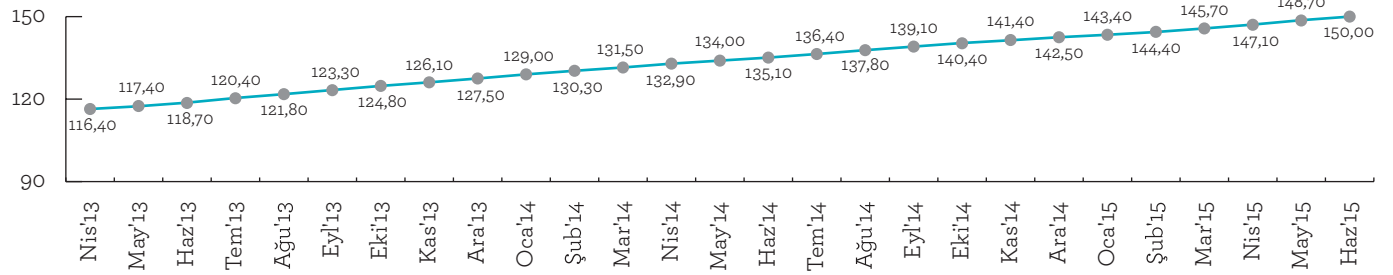
Ağustos 2014'te
azalan kira ve satış
değerleri arasındaki
fark artmaya devam
ediyor.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

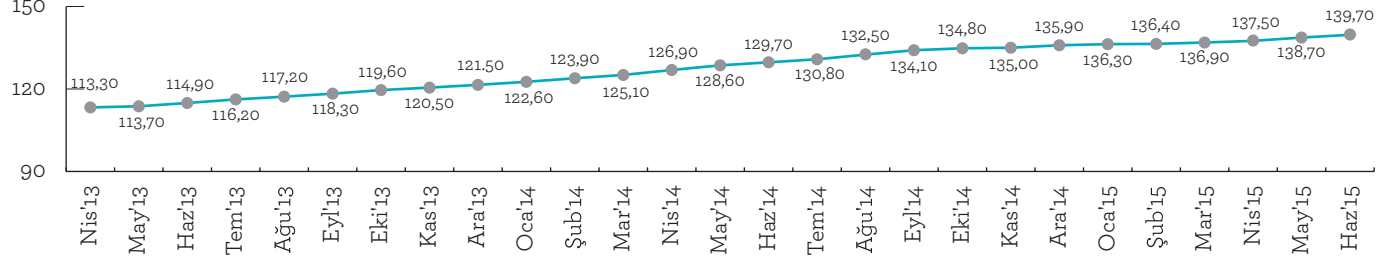
Yeni Konut Fiyat (Ocak 2010=100)



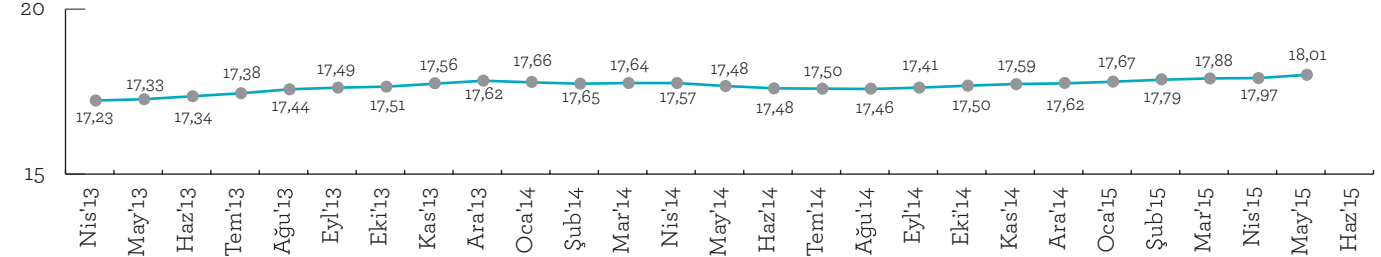
Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)



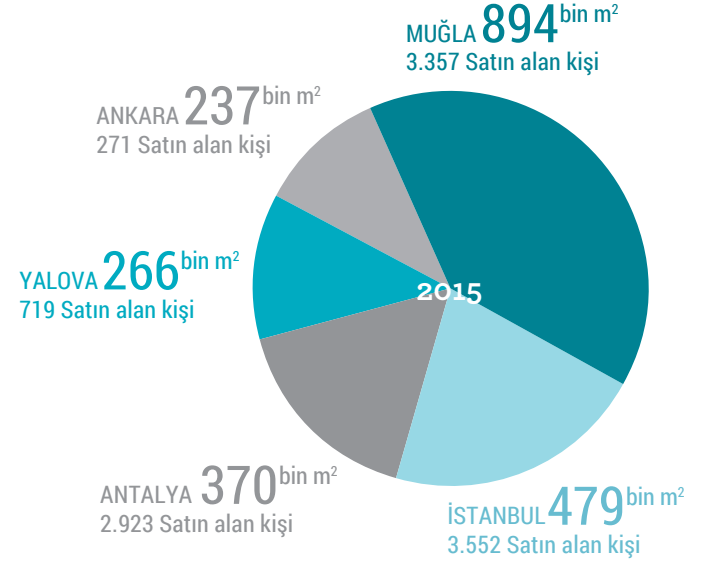
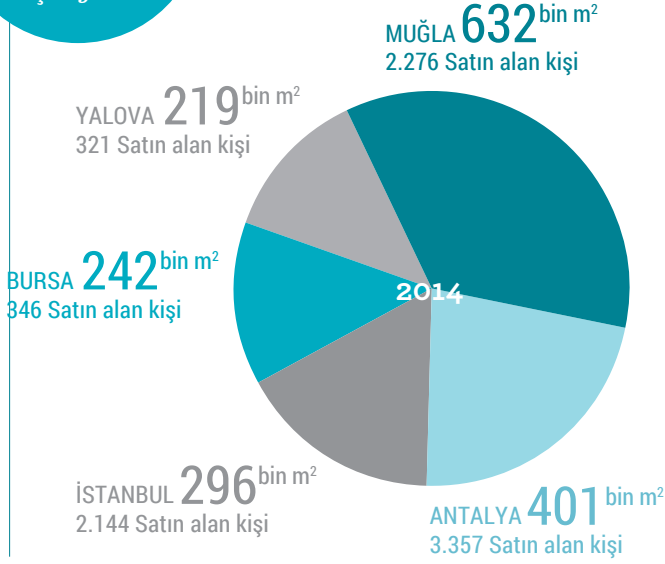
Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REİDİN

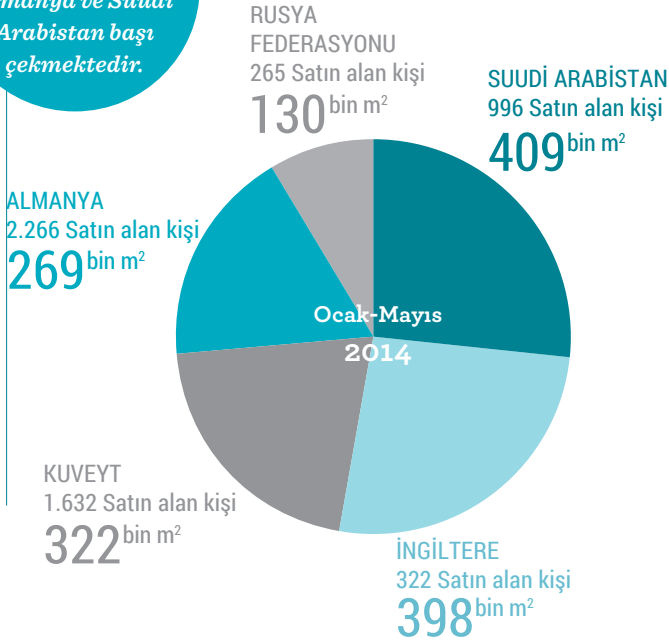
Kişi sayısı olarak Antalya, alan olarak Muğla yabancıların tercihlerinde öne çıkıyor.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 5 İl



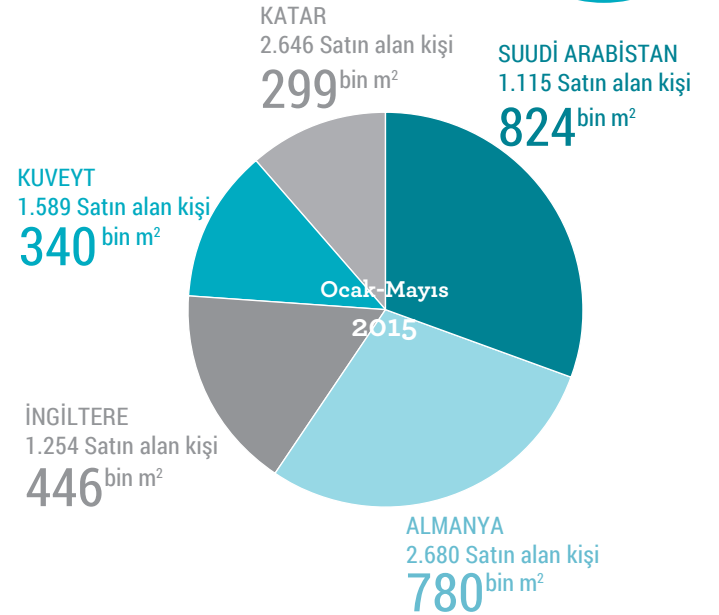
Türkiye'yi Tercih Eden İlk 5 Ülke

Gayrimenkul satın alan yabancı uyruklularda Almanya ve Suudi Arabistan başı çekmektedir.



Almanların bir kısmının Türk asıllı olmaları tahmin edilmektedir ve bu toplam kişi sayısında en yüksek rakamı oluşturmaktadır.

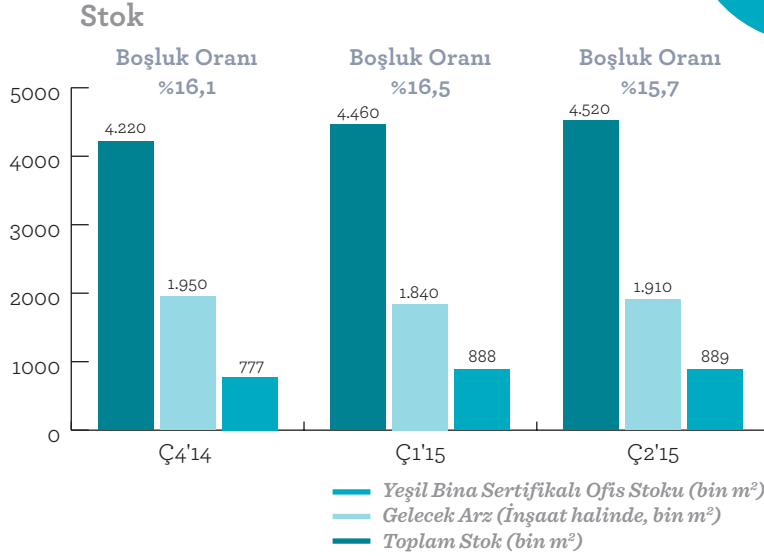
Suudi arabistan vatandaşları yüzölçüm olarak 823 bin metrekare ile en yüksek alana sahiptir.



Ofis

İstanbul Ofis Pazarı

İstanbul genelinde boşluk oranlarının azalması olumlu bir gelişme.



Kiralama	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	122	137	50
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	6,8	6,8

12

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç4'14			Ç1'15			Ç2'15		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/)
Kavacık	127	6,8	22	127	6,9	22	127	10,4	21
Ümraniye	569	12,4	23	569	9,1	23	569	5,7	23
Altunizade	64	6,3	23	645	0	23	64	0	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	267	30,1	28	318	33,3	28	339	24,4	28
Doğu İstanbul (Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik)	268	24,1	17	362	20,9	17	362	17,1	17

Bazı bölgelerdeki boşluk oranlarındaki artış, kira değerlerinin yakın gelecekte artmasını engelleyebilir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'14			Ç1'15			Ç2'15		
	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m2/ay)	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m2/ay)	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m2/ay)
Levent-Etiler	719	14,2	45	719	10,7	45	727	13,4	45
Maslak	712	17,1	30	762	19,6	30	762	20,1	30
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Zkuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	383	13,3	34	383	13,4	34	389	14,9	34
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadağ-Bomonti-Piyalepaşa)	166	25,8	20	166	27,3	20	166	26,8	20
Kağıthane	139	31,7	22	169	43	22	169	43	22
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	17,4	28	107	15,3	28	107	17,6	28
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	671	10,8	16	683	11,8	16	708	10,8	15

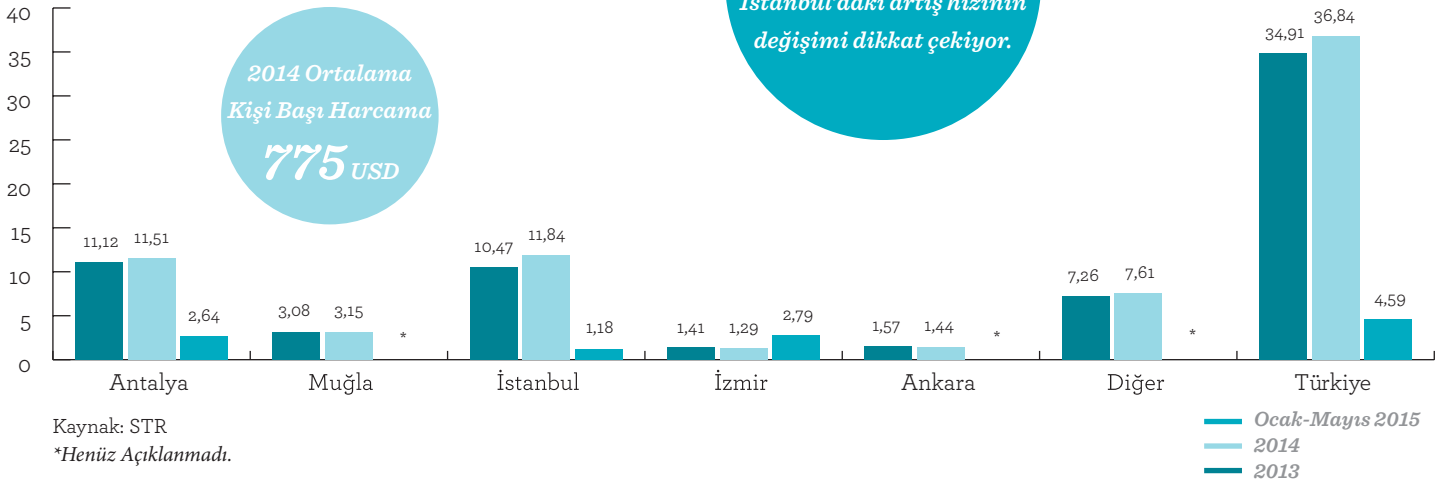


Ofis verileri GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi tarafından hazırlanmış, tanımlamalar özel olarak yapılmıştır.

Turizm

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2014

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda (bin)	Tesis	Oda (bin)
Antalya	747	183,6	164	34,3
Muğla	371	42,0	141	15,0
İstanbul	431	40,0	170	23,8
İzmir	171	16,0	66	6,1
Ankara	158	10,7	35	4,7
Diğer	1.104	65,1	480	56,0
Türkiye	2.982	357,4	1.056	139,9

Görece daha az sayıda tesise sahip olan İstanbul önümüzdeki yıllarda da yatırım çekmeye devam edecek.

Otel Doluluk Oranı (%)*

Doluluk oranları
incelendiğinde ortalama
oda fiyatının 105 dolar
olduğu ve doluluk
oranlarının %62 olduğu
tespit edilmiştir.



Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

* Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları
oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

— Toplam
— Yerli
— Yabancı





Nisan 2015 itibari ile
İstanbul 112 A sınıfı AVM ile
en üst sırada yer almaktadır.
Tüm Türkiye’de 349 AVM
yer almaktadır. 2015 yılında
29 yeni Avm’nin açılması
planlanmaktadır.

Alışveriş Merkezlerinde Durum*

	Adet	Alan (bin m ²)
İstanbul	112	4.144
Ankara	31	1.293
İzmir	20	470
Diğer İller	186	4.193
Toplam	349	10.101**

	Adet	Alan (bin m ²)
Yeni Arz 2014	25	453
Yeni Arz 2015	4	82
Toplam Yeni Arz	29	535

	Alan
Ortalama 1.000 kişi/m ²	130
Perakende Ciro Endeksi (2010=100)	179,6

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık &
Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama ortak çalışması

* 2015 Nisan itibariyle

** Güncel kiralanabilir alan

AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

Katkılarından Dolayı
Teşekkür Ederiz.





Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48 Harbiye / İstanbul

Tel: +90 212 2825365 - 3252825 Fax: +90 212 2825393

www.gyoder.org.tr

e-mail: info@gyoder.org.tr