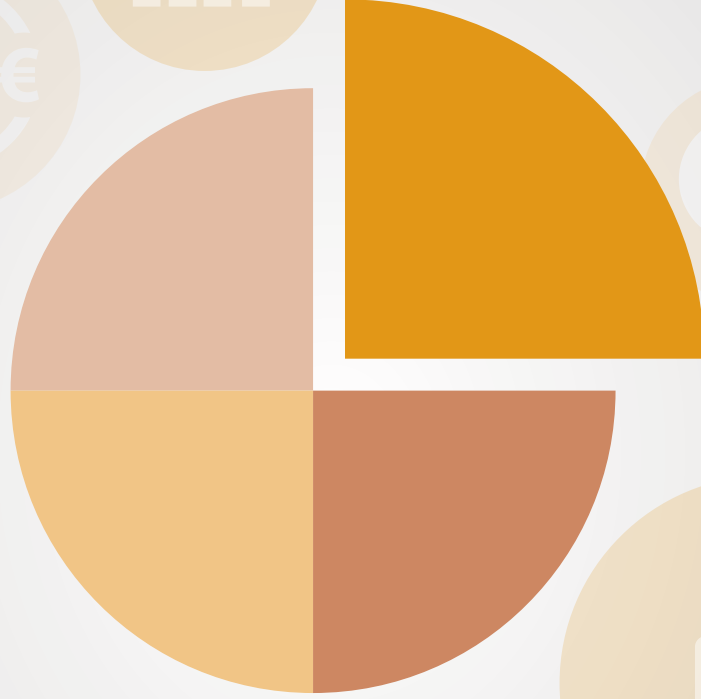


GYODER Gösterge

Sayı: 4



Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 1. Çeyrek Raporu

GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 1. Çeyrek Raporu

Sayı: 4, 10 Mayıs 2016

Yayın koordinasyonu:

GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

İçerik sağlayan kuruluşlar:

AYD

Cushman & Wakefield

Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler

DD Mortgage

EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme

Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi

JLL Türkiye

Servotel Corporation

TSKB Gayrimenkul Değerleme

Veri Yorumlama Üst Kurulu Üyeleri

Dr. Kerem Arslanlı

Mustafa Aşkın

Ersun Bayraktaroğlu

Dr. Murat G. Berberoğlu

Dr. M. Emre Çamlıbel

Neşecan Çekici

Doç. Dr. Ali Hepşen

Füsün Yılmaz Phillipson

Cansel Turgut Yazıcı

Bu bir



yayıdır.

3 ayda bir yayımlanır.

Yayın Sponsoru



TEB

Editorial hazırlık, tasarım ve dağıtım:

Gayrimenkul
TÜRKİYE

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. © 2016

Yasal uyarı GYODER Gösterge Raporu, gayrimenkul sektörüyle ilgili tüm kesimleri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Tüm veriler, GYODER Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi tarafından güvenilir olduğu inanan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez. Rapor, her hangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan GYODER ve rapora katkı sağlayan kurumlar sorumlu değildir. Rapor içeriği, haber verilmeksizin değiştirilebilir.



Sunuş ve Değerlendirme

İnşaat ve tamamlayıcı alt sektörleri her ülke ekonomisi için önemli bir değeri ifade etmektedir. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir değere sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir. ¹

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Türkiye inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik dengeden en çok yararlanan faaliyet alanlarından olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte sadece ekonomik olarak gelişim sağlamamış aynı zamanda kurumsallaşma ve organizasyon açısından da kazanımlar elde etmiştir.

Gayrimenkul sektörü 'temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi' hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH'den aldığı pay yüzde 4,6 olarak gerçekleşirken 2015 yılında aynı oran yüzde 4,4 olmuştur. Son üç yıldır inşaat sektörünün GSYH payı benzer oranlarda gerçekleşmektedir. ²

Sektörü etkileyen diğer bir husus da demografik özelliklerdir. Nüfus yapısı ve bileşenlerinin analizi gerek yatırım kararları gerekse ekonominin analizi açısından önem taşımaktadır. İnşaat sektörü özelinde ise demografik yapının aşağıda bulunan özellikleri öne çıkmaktadır;

- Nüfus artış hızı
- Büyük şehirlere göç
- Yurt dışından Ülkemize gelen göçmenlerin etkisi
- Faktör gelirlerinden alınan payların artışıyla birlikte değişen talep anlayışı
- Şehirleşme
- Altyapı çalışmaları

Yukarıda ifade edilen unsurlar hem ekonomik hem de sosyal sonuç doğurmaları bakımından dikkatle takip edilmesi gereken değişkenlerdir.

¹ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227, Ağustos 2007
² TÜİK, 'Haber Bülteni' Sayı: 21510, 31 Mart 2016

Değerlendirme

Gayrimenkul de finansal bir varlık olduğundan gerek ekonomideki gerekse ekonomi dışı gelişmelerden etkilenmektedir. Buna rağmen ülkemizde gayrimenkul sektörü temel göstergeleri ana trend olarak pozitif bir görünüm çizmeye devam etmektedir. Raporumuzda ifade edilen ekonomik, demografik, konjonktürel gelişmeler ile birlikte Türkiye Gayrimenkul piyasası dünyada belli bir ivme yakalamıştır.

Türkiye ekonomisi kendine has dinamik bir yapıya sahip olup kriz ve dalgalanma sonraları toparlanmayı oldukça çabuk yapabilen bir tavır sergilemektedir. Aynı karakteristik özellik Türkiye İnşaat ve Konut sektörü içinde geçerlidir.

Yıllar içerisinde ülkemizin demografik yapısına uygun olarak genç nüfusun hızla artması, faiz oranlarının aşağıya doğru seyri ve milli gelirdeki artış gayrimenkul sektöründe talebin arzdan fazla olmasını sağlamıştır. Ancak günümüz ekonomik koşullarında kredi hacminde beklenenin altında bir büyümenin gerçekleştiği, faiz oranlarındaki gelişmelerin de kredi daralmasında büyük etken olduğunu söylemek gerekecektir. Bu durum inşaat firmaları için likidite yapılarını bozucu finansal bir risk oluşturmaktadır.

Gayrimenkul sektörü özellikle finansal varlıklardan farklı olarak sübjektif unsurlarında fiyat ve değer mekanizmasını etkileyebildiği bir yapıya sahiptir. Diğer ana etki unsurları olarak; konum, ulaşım imkânları, yapı büyüklüğü ve fiyat gibi değişkenlerde tercihleri yönlendirebilmektedir.

Türkiye inşaat sektörünün hem arz hem de talep tarafı genellikle konvansiyonel yollarla dış finansman sağlamaktadır. Bu süreçte zaman zaman bankacılık zaman zaman da talep yönlü dalgalanmaların artmasına neden olabilmektedir. Oysa ki her iki taraf içinde alternatif finansal olanakların artması durumunda gerek risk gerekse maliyet anlamında daha olumlu bir piyasa yapısı oluşabilecektir. Bu bağlamda finansal sistemde gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin bulunması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Özellikle son yıllarda Sermaye Piyasası Kurumu tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları, Kira Sertifikaları ve Gayrimenkul Yatırım Fonuna” ilişkin olarak yayımlanan tebliğler ve gelişmeler ele alındığında, gayrimenkul piyasalarının finans piyasaları ile bütünleşmiş bir yapıyla karşımıza çıktığı söylenebilir. Dolayısıyla, geliştiricilerin önümüzdeki 5 yıllık yatırım planları

için kaynak yaratma noktasında kurumsal finansman çözümleri kapsamında sermaye piyasalarının sunduğu imkânlardan faydalanmasını beklemek gerekecektir.

2016 yılı ilk çeyreğinde ve 2016 yılı boyunca Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü etkileyen /etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcı ilgisindeki eğilim,
- Yerel talebin eğilimi,
- Türkiye’nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi,
- Kredi faizlerinde yaşanmaya başlayan geri çekilişin sürmesi ve buna bağlı gerek arz gerekse talep yönlü maliyetlerin aşağı gelmesi,
- İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi,
- İstanbul’un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmalar,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3.Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesiyle hinterlandının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha profesyonel yönetilmesinin sağladığı avantajlar,
- Köyden kente ve yurtdışından yurtiçine devam eden göçler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacı,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelir ve finansal kolaylıklar,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların; fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve Tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması olarak ifade edilebilir ●

*Saygılarımızla,
Veri Yorumlama Üst Kurulu*

Temel Ekonomik Veriler



3

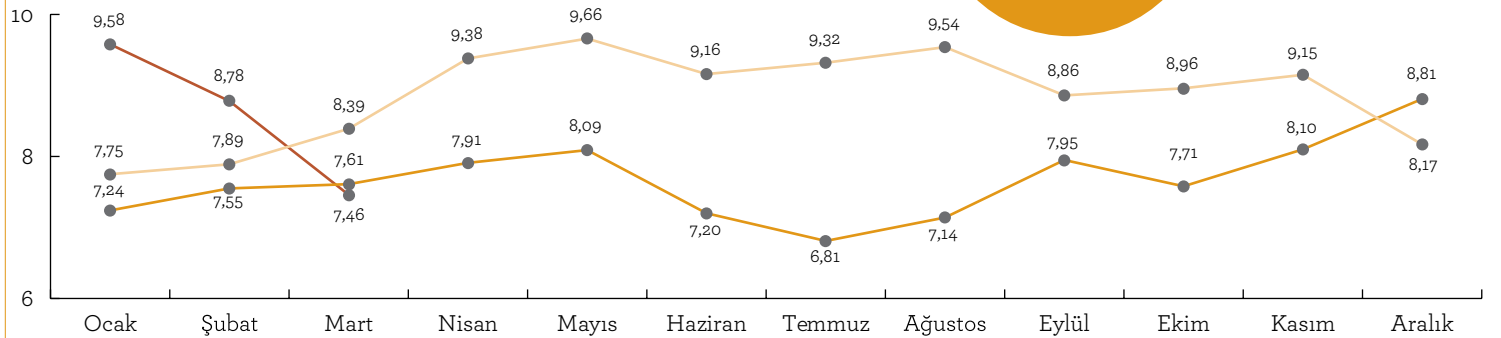
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl içi Ortalama Kur (USD/TL)
2013	1.567.289	20.607	823.156	10.821	4,20	1,904
2014	1.749.782	22.753	798.987	10.389	2,90	2,19
2015	1.953.561	25.130	719.967	9.261	4	2,713

Kaynak: TÜİK

Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama USD kuru belirlenmiştir.

Yıllık Enflasyon*



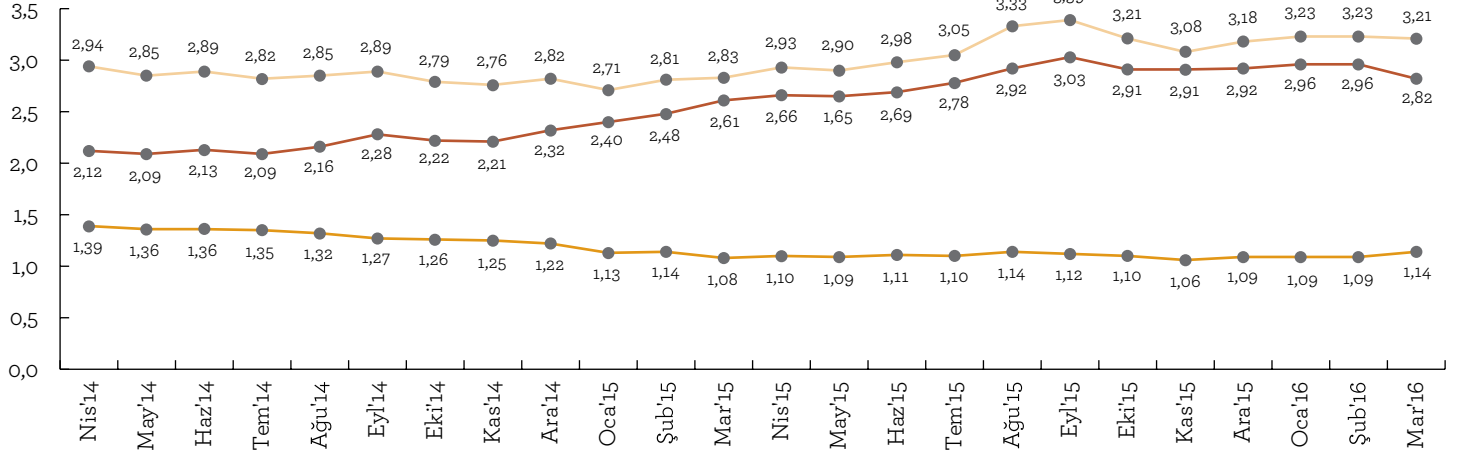
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Yıllık enflasyonun 2016 yılı ile düşüşe geçmesi olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Türk Lirası'nın 2015'te yaşadığı değer kaybı kişi başı gelirin 10 bin Dolar'ın altına inmesine neden olmuştur.

Döviz Kuru*



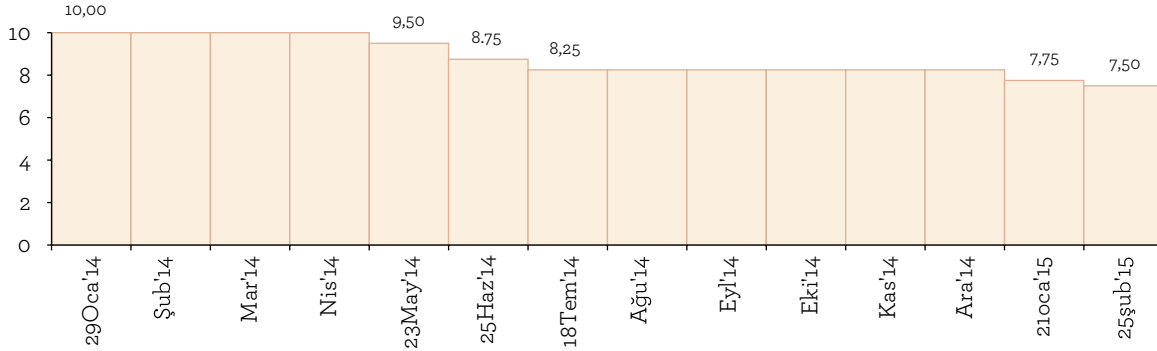
Kaynak: TCMB

* Her ayın son günü itibariyle

— EUR/TL
— USD/TL
— EUR/USD

Politika Faizi

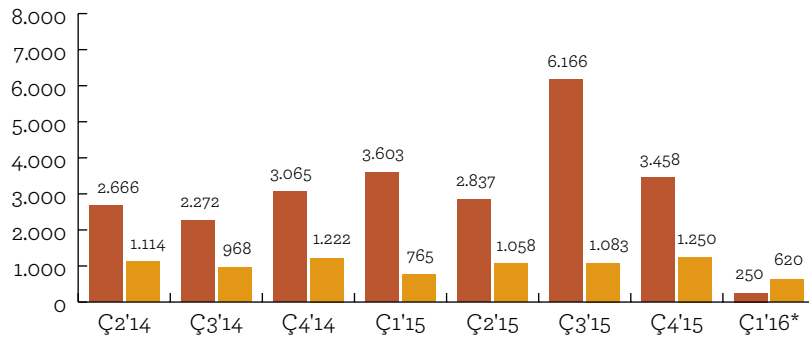
Borç Verme Faizi (%)



Kaynak: TCMB

Politika faizlerindeki düşüşün devam etmesi beklenmektedir. Gayrimenkul sektörü açısından olumlu bir gelişme sinyali.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

* Ocak 2016 verileridir.

— Doğrudan Yatırım Girişi
— Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan yabancı yatırımların azalması gayrimenkul sektörü için yapısal önlemlerin alınması gerekliliğini öne çıkarmaktadır.



15+ Yaş İşsizlik (%)

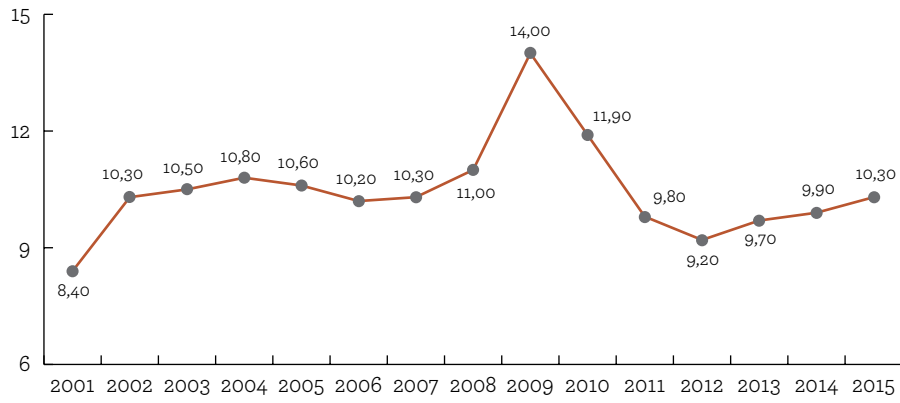
Aylık Ortalama*

Nis'15	May'15	Haz'15	Tem'15	Ağu'15	Eyl'15	Eki'15	Kas'15	Ara'15	Oca'16
9,6	9,3	9,6	9,8	10,1	10,3	10,5	10,4	10,3	10,6

Kaynak: TÜİK

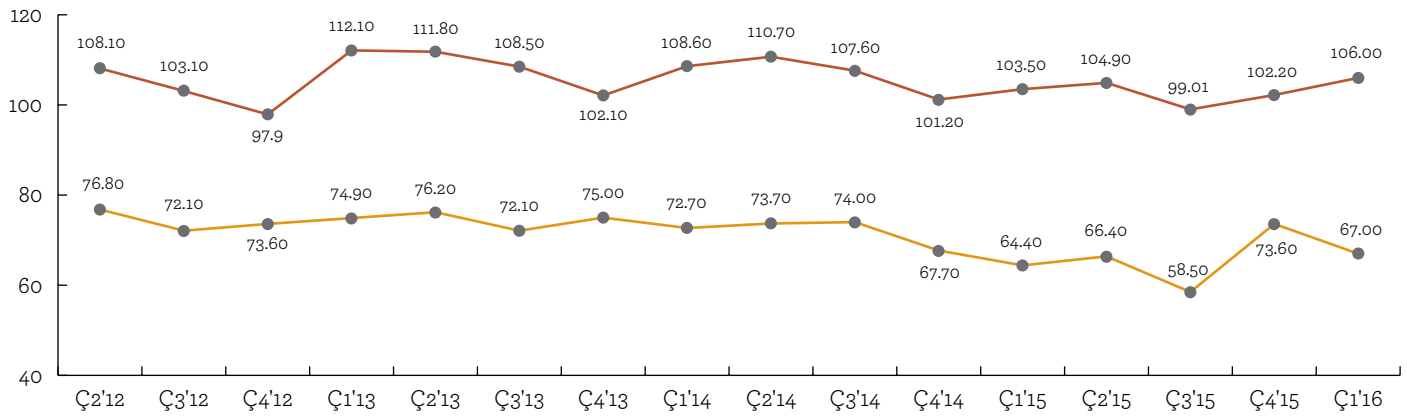
* İşsizlik verilerinde son 3 ay olan iş arama süresi 15 Mayıs 2015 itibariyle son 4 hafta olarak revize edilmiştir.

Yıllık Ortalama



Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

— Reel Kesim Beklenti Endeksi
— Tüketici Güven Endeksi

Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

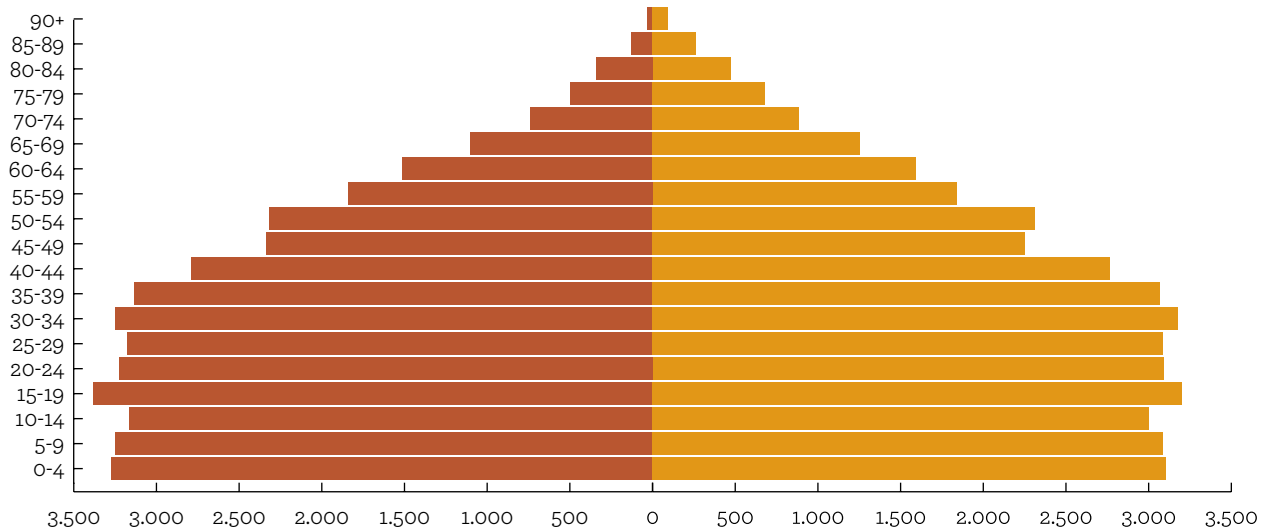
	2013	2014	2015
İstanbul	14.160	14.377	14.657
Ankara	5.045	5.150	5.271
Antalya	2.093	2.158	2.288
İzmir	4.061	4.113	4.168
Bursa	2.741	2.788	2.843

Kaynak: TÜİK

Büyük şehirlerdeki nüfus artışı devam etmekte ve gayrimenkul sektörü için nitelikli yerleşim yerleri talebinin artacağına işaret etmektedir.



Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2007-2015

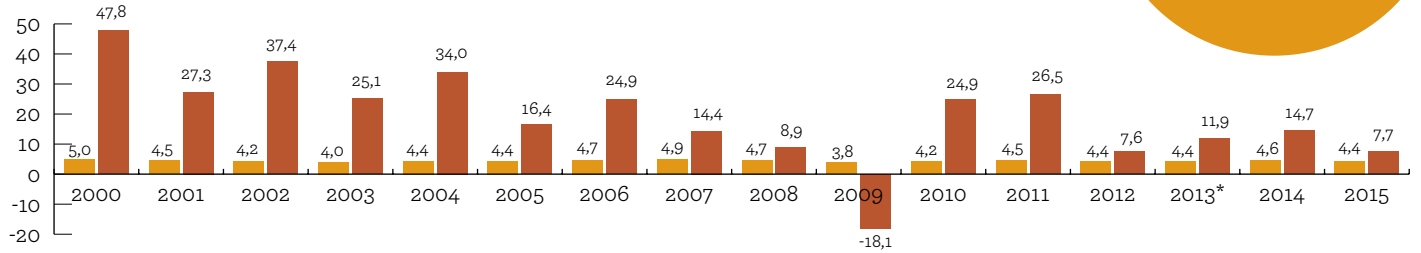


Kaynak: TÜİK

Kadın
Erkek



İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

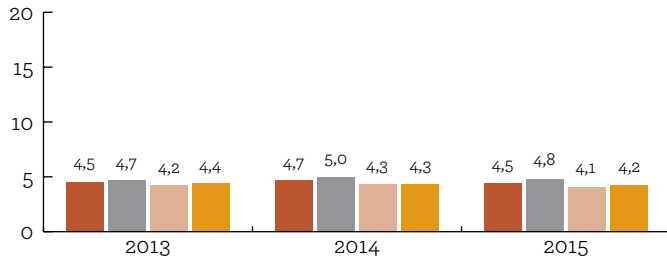


Kaynak: TÜİK

*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

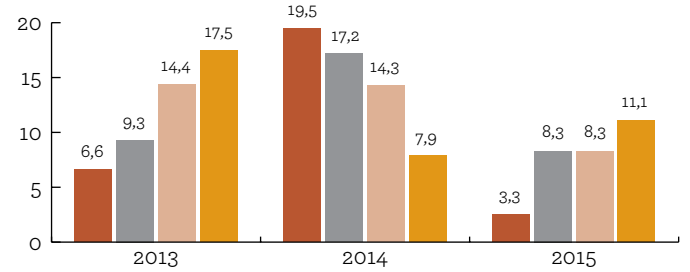
■ Büyüme Hızı (%)
■ Sektör Payları (%)

GSYH İçindeki Pay (%)



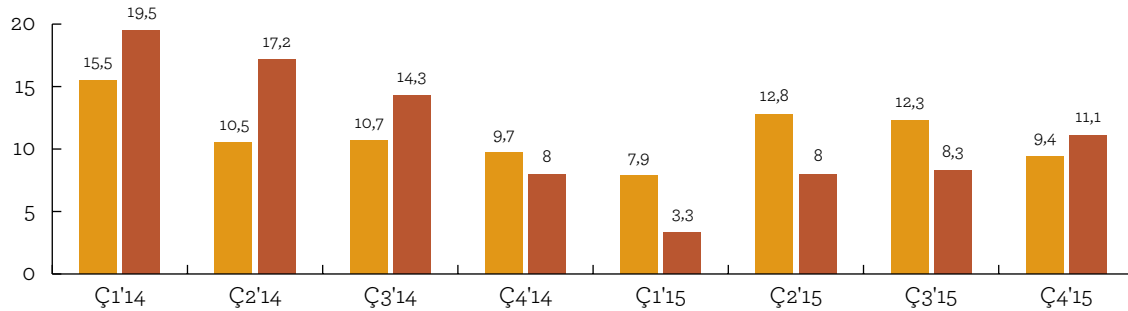
Kaynak: TÜİK

Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



■ I. Çeyrek
■ II. Çeyrek
■ III. Çeyrek
■ IV. Çeyrek

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

■ GSYH Büyüme Oranı (%)
■ İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)

Konut

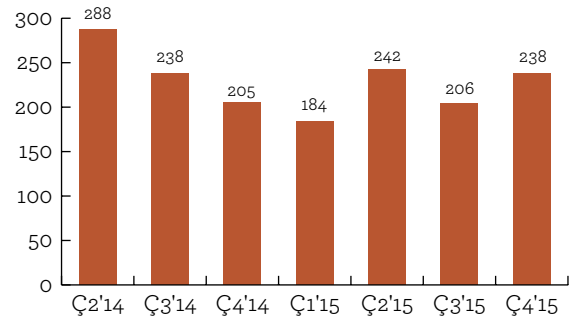
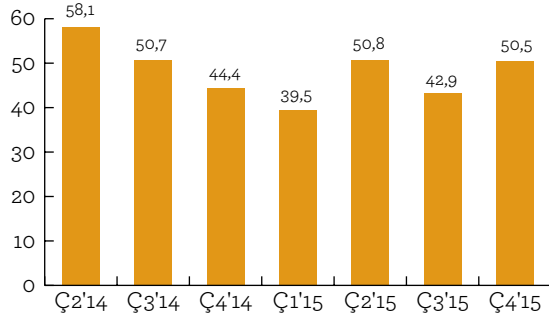


Yapı İzinleri

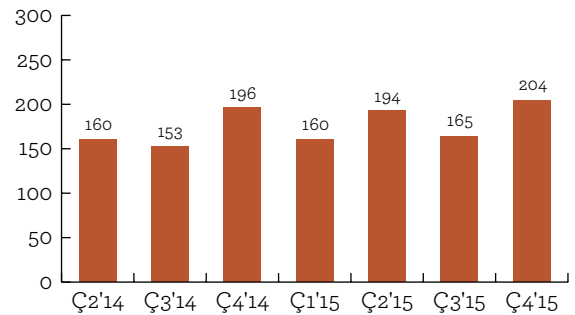
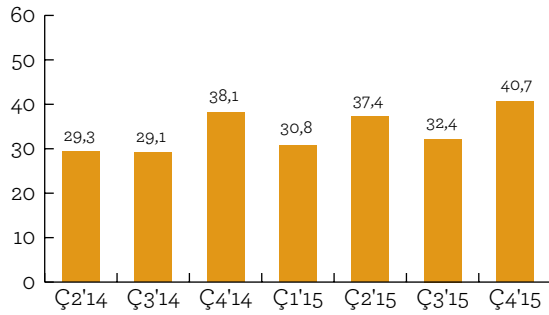
Konut Stoku

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 Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Kaynak: TÜİK

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

Konut satışlarında 2014 yılında gerçekleşen rakamların üstüne çıkılmış olması 2 seçim geçirilen ekonomik çerçevede olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.



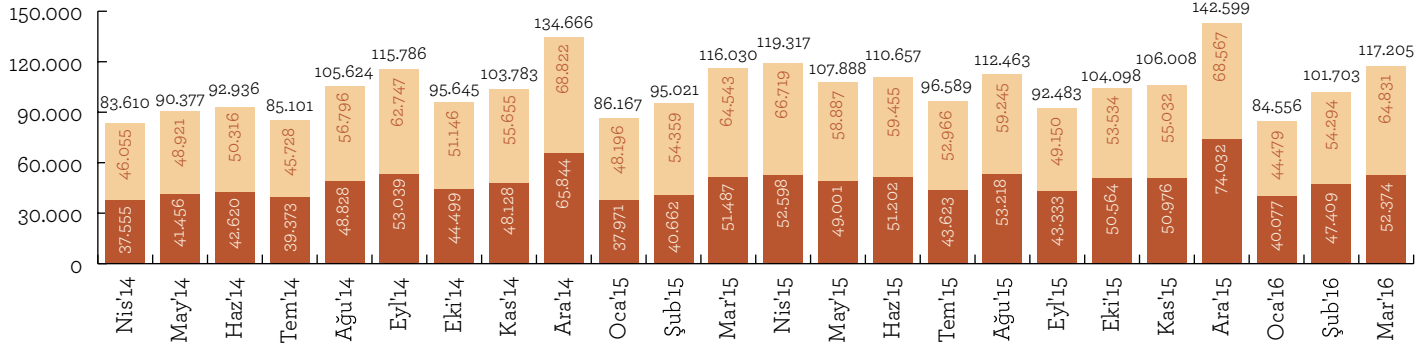
Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'14	120.212	137.641	257.853	80.570
Ç2'14	121.631	145.292	266.923	85.236
Ç3'14	141.240	165.271	306.511	109.394
Ç4'14	158.471	175.623	334.094	114.489
2014 Toplam	541.554	623.827	1.165.381	389.689
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	128.953	304.525	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861

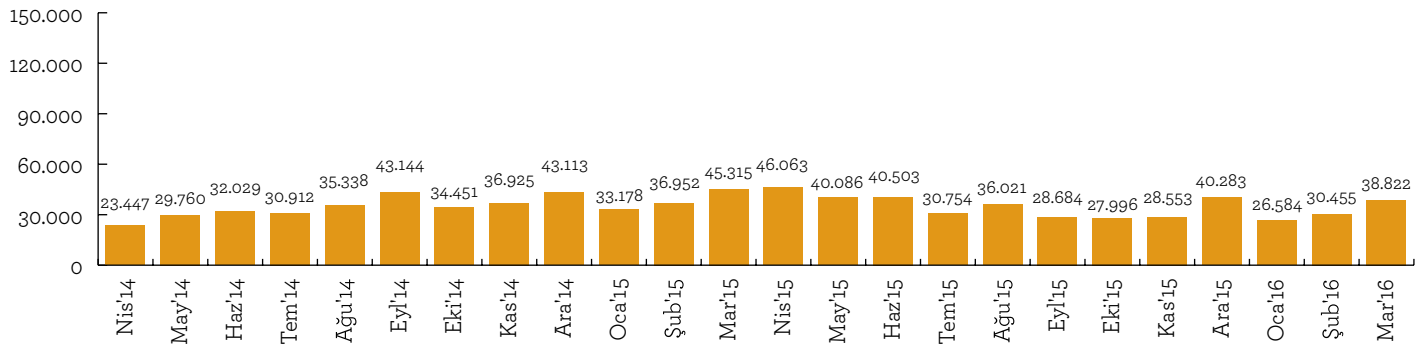
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: ilk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Satışları (adet)



İlk Kez Satılan Konut (adet)
İkinci Satış (adet)

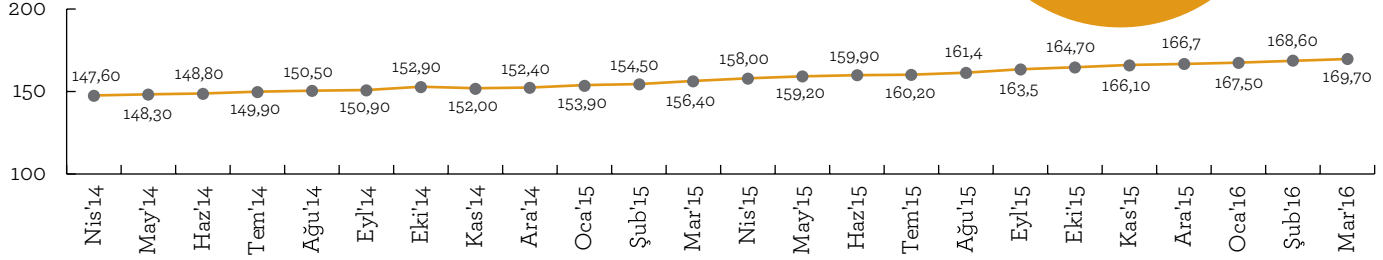


İpotekli Konut Satışı (adet)

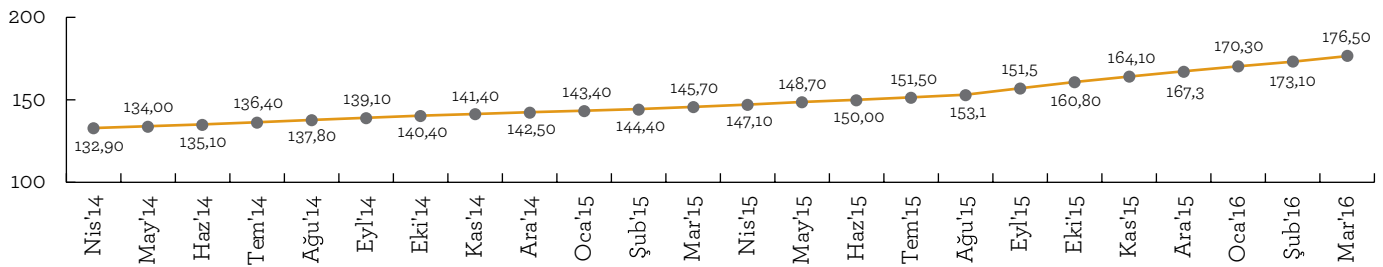
Yeni konut fiyat endekslerinde artış devam etmektedir. Geri dönüş sürelerindeki yükselme, konut edinme konusunda orta gelir grubunu zorlamaktadır.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

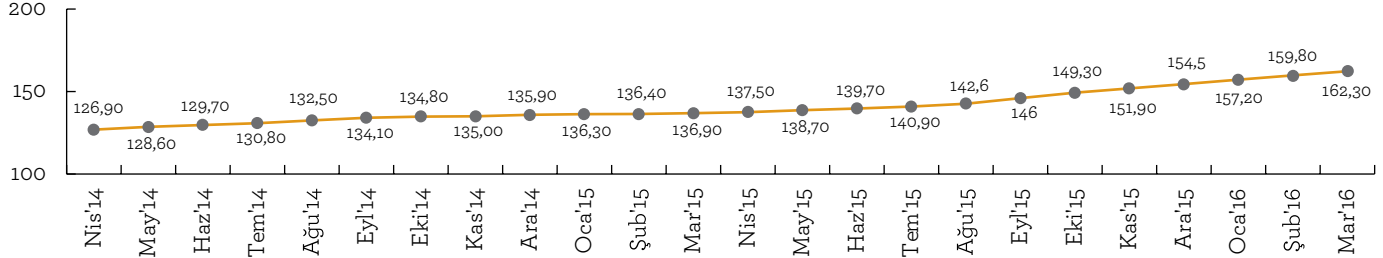
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



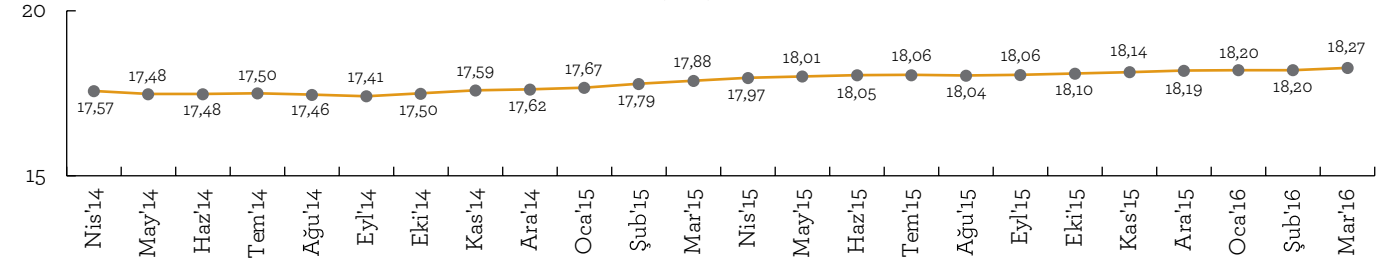
Reidin 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

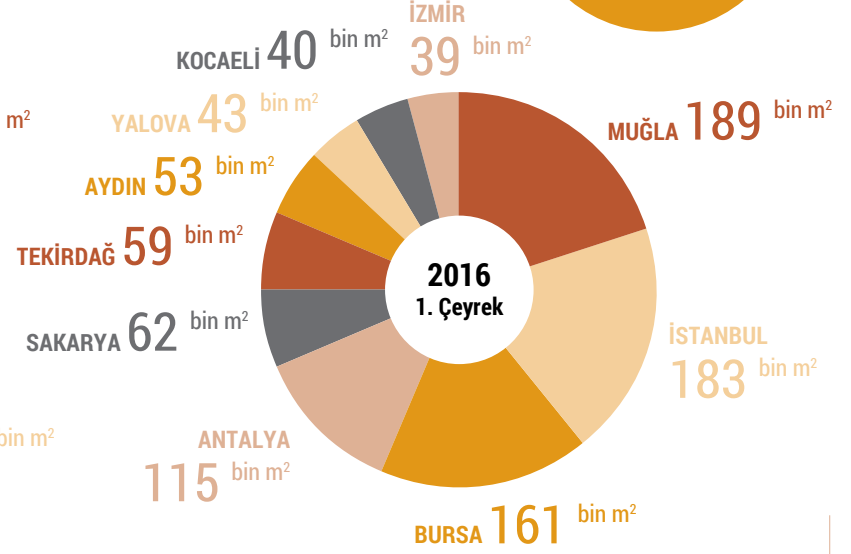
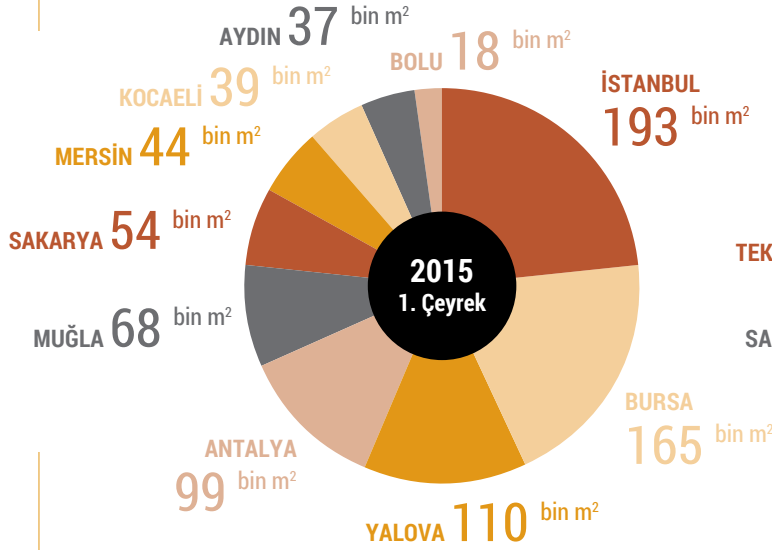


Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REİDİN

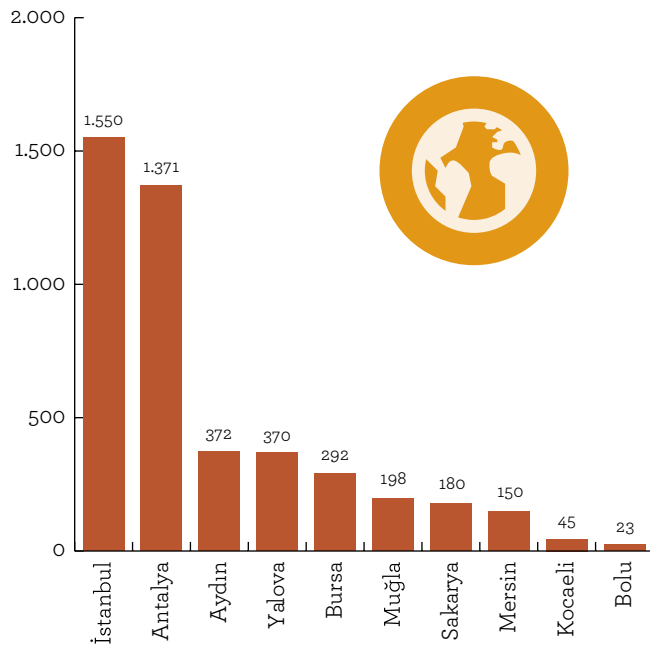
Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

Toplam Hisseye İisabet Eden Yüzölçümü (bin m²)

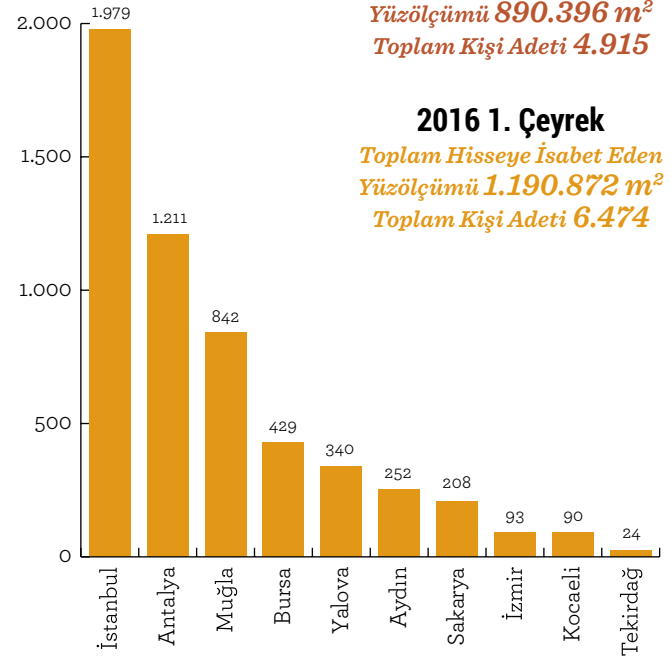
Bir önceki yılın aynı dönemine göre 3 katına yakın bir artış gösteren Muğla ilk sırayı almıştır.

Toplam Kişi Adeti (3 Ay)

2015 1. Çeyrek



2016 1. Çeyrek



2015 1. Çeyrek
Toplam Hisseye İisabet Eden Yüzölçümü 890.396 m²
Toplam Kişi Adeti 4.915

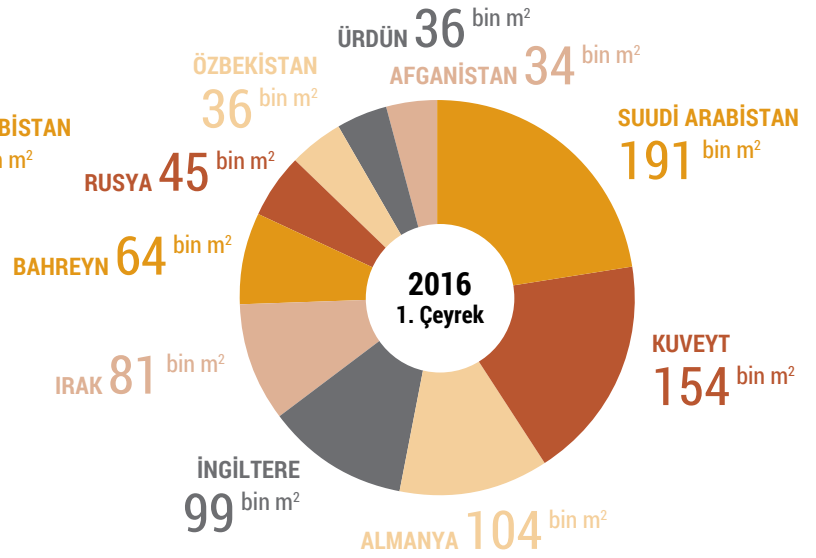
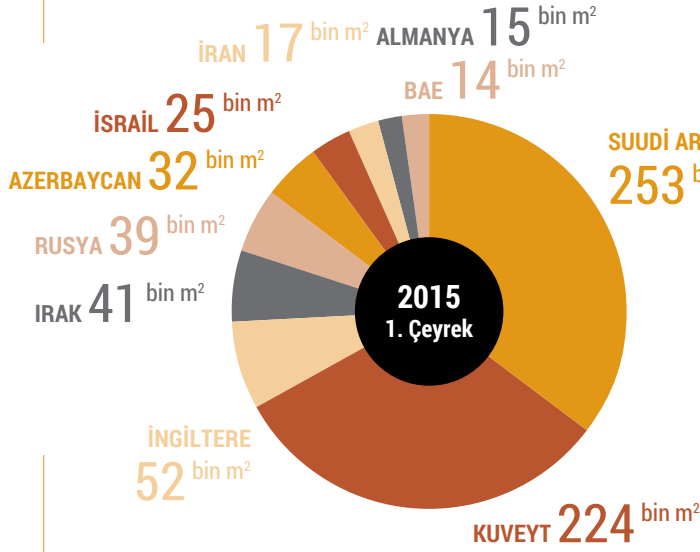
2016 1. Çeyrek
Toplam Hisseye İisabet Eden Yüzölçümü 1.190.872 m²
Toplam Kişi Adeti 6.474

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.

Satış rakamlarının tapu kayıtlarına geç girilmesi gerçek rakamların geriden gelmesine sebep olmakta ve yorumlanmasını zorlaştırmaktadır.

Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

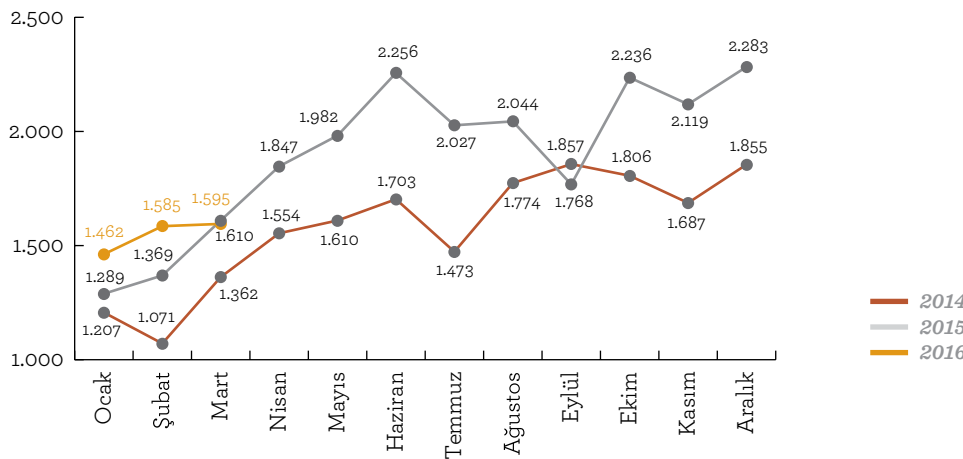
Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü (bin m²)



Toplam Kişi Adeti (12 Ay)

2015 1. Çeyrek IRAK 827 KUVEYT 509 RUSYA FEDERASYONU 471 SUUDİ ARABİSTAN 406 İNGİLTERE 350 İRAN 197
 AZERBAYCAN 183 ALMANYA 133 BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ 62 İSRAİL 16
2016 1. Çeyrek IRAK 1.166 İNGİLTERE 526 AFGANİSTAN 525 KUVEYT 447 SUUDİ ARABİSTAN 442 ALMANYA 375
 RUSYA FEDERASYONU 332 ÜRDÜN 69 ÖZBEKİSTAN 46 BAHREYN 18

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



Kaynak: TÜİK

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.

2015 1. Çeyrek

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü 890.396 m²
 Toplam Kişi Adeti 4.912

2016 1. Çeyrek

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü 1.190.857 m²
 Toplam Kişi Adeti 6.464

Konut Kredileri



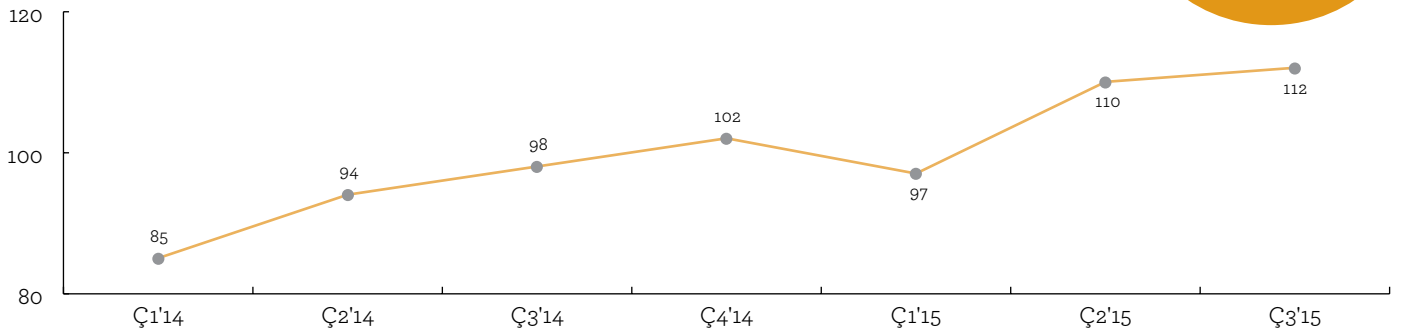
BANK

1234 4568

Kullandırılan Konut Kredisi

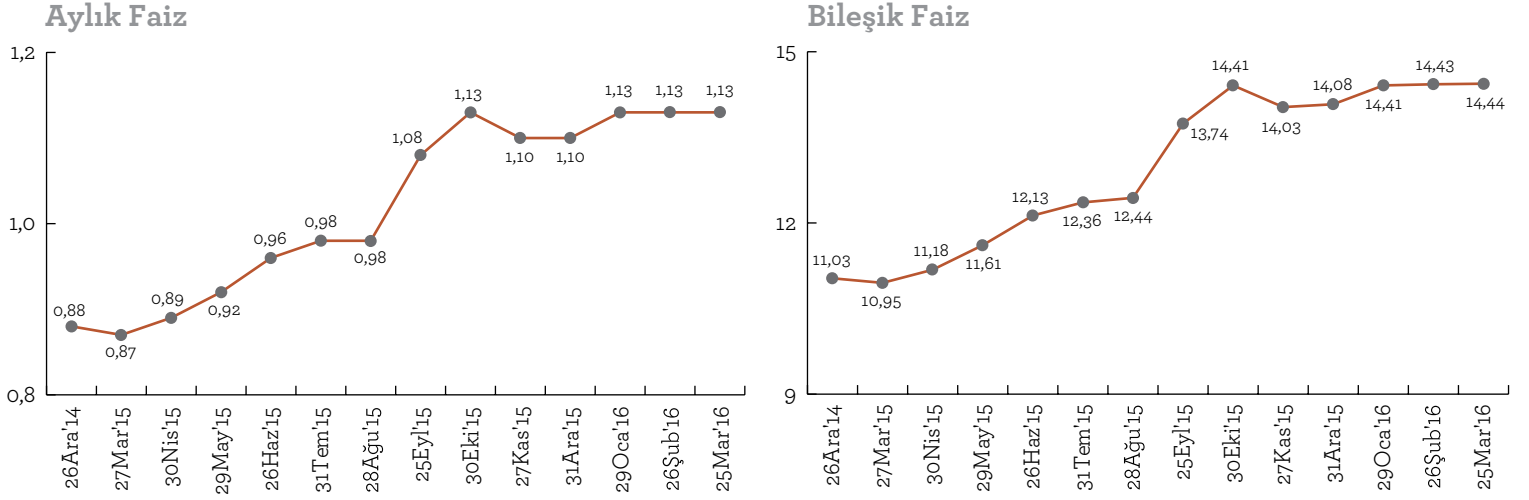
Dönem	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	7.243	7.802	10.488	10.991	12.483	12.748	11.173
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	85.602	82.919	107.247	107.664	129.040	116.023	100.141

Konut Ortalama Kredi Tutarı (bin TL/adet)



Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

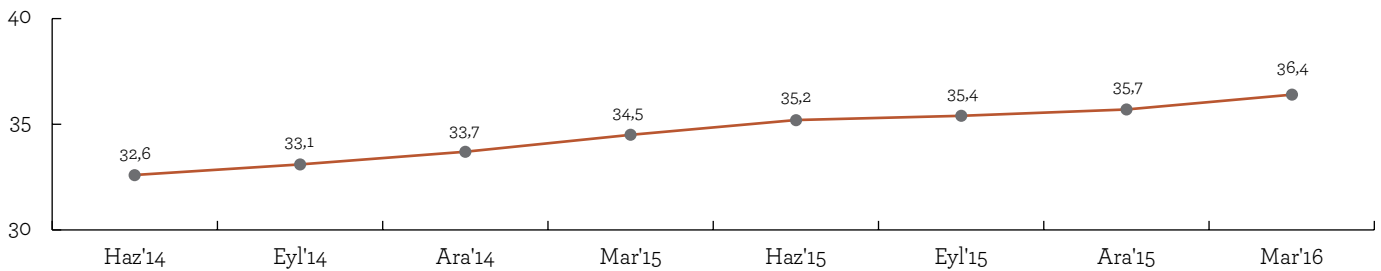


Kaynak: TCMB

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması *

	Haz'14	Eyl'14	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16
Konut Kredisi (milyar TL)	105	109	114	120	126	129	131	134
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	323	331	339	348	357	365	368	368

Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)



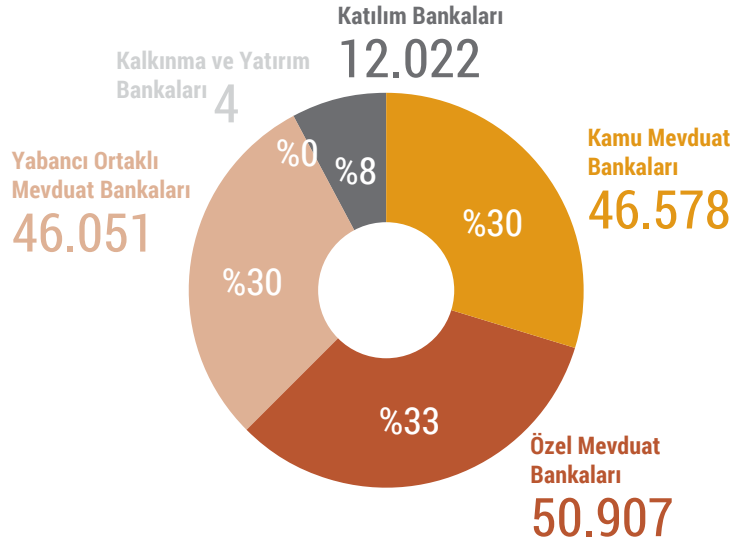
Kaynak: TCMB

*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

*Toplam Varlıklar BDDK tarafından bir ay gecikmeli olarak yayınlanmaktadır. En güncel veri Kasım 2015 tarihli veridir.

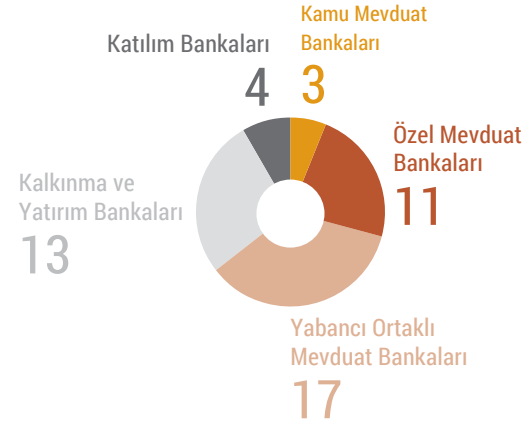
Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *



* Aralık 2015 tarihli BDDK verileri

Banka Sayısı

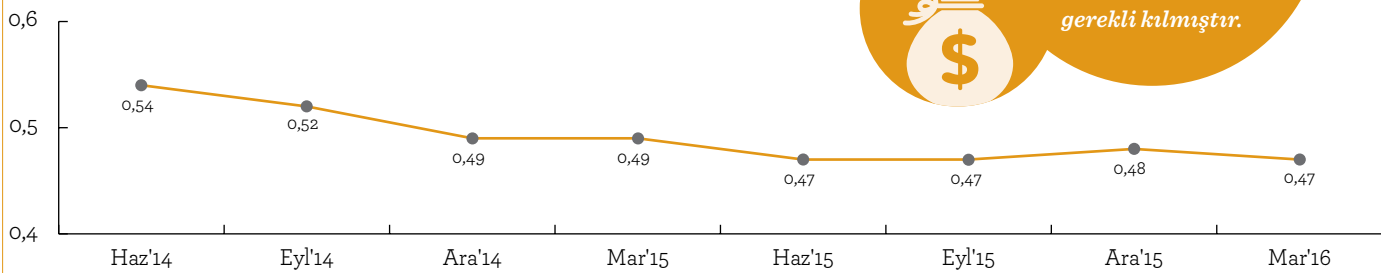


Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

15

	Haz'14	Eyl'14	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16
Toplam stok (milyon TL)	105.174	109.344	114.444	119.809	125.964	129.143	131.487	134.114
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	565	563	556	593	590	607	628	625

Takipteki Kredilerin Toplam Stoğa Oranı (%)



Kaynak: TCMB

Konut Kredilerindeki yüksek faiz oranları gayrimenkul geliştiricilerini yeni finansman sistemlerini devreye sokmalarını gerekli kılmıştır.



Ofis

2016 ilk çeyreğinde Levent ve Maslak'ta azalan boşluk oranları kiralara artacağına işaret etmektedir. Z.kuyu-Şişli ve Batı İstanbul'daki boşluk oranlarındaki artışlar olumsuz sinyaller vermektedir.

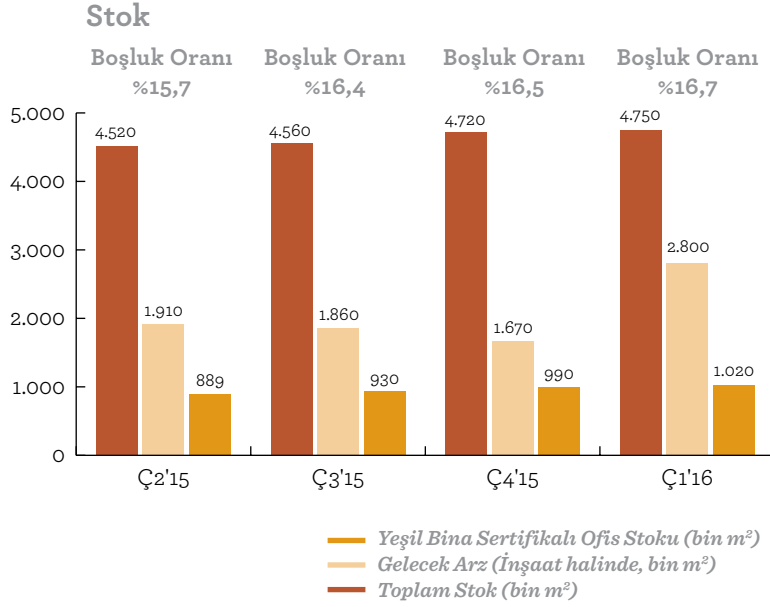
Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'15			Ç3'15			Ç4'15			Ç1'16		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent-Etiler	727	13,4	45	757	16,2	45	757	15,6	45	757	14,3	45
Maslak	762	20,1	30	762	20,5	30	807	22,2	30	813	21,8	30
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	389	14,9	34	389	13,4	34	389	12,9	34	401	14,1	34
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadag-Bomonti-Piyalepaşa)	138	32,8	20	138	30,8	20	151	8,9	20	151	15,2	20
Kağıthane	169	43	22	169	41,5	22	169	40,5	22	177	40,8	22
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	17,6	28	107	16,9	28	10	16,3	28	107	13	26
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	708	10,8	15	709	10	15	727	10,8	15	724	12,9	15

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

İstanbul Ofis Pazarı

Gelecek arzın artış göstermesinin kiralari olumsuz etkilemesi beklenmektedir.



Kiralama	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	50	72	72	63
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)	45	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	6,8	6,8	6,8

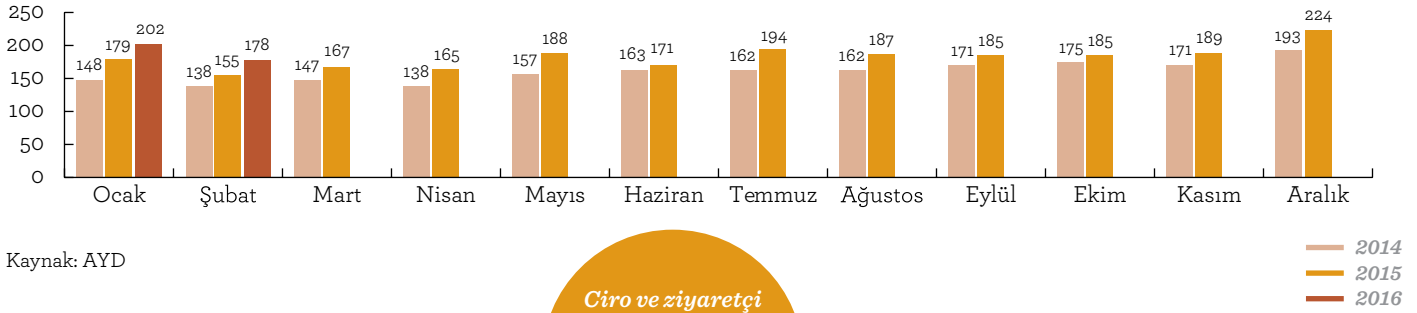
Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç2'15			Ç3'15			Ç4'15			Ç1'16		
	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)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Kavacık	127	10,4	21	127	5,6	21	127	5,6	21	127	5,1	20
Ümraniye	569	5,7	23	569	9	23	569	9,2	23	569	9,3	23
Altunizade	64	0	23	60	0	23	60	0,7	23	60	0	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	339	24,4	28	375	34,5	28	371	33,1	28	371	30,4	28
Doğu İstanbul (Küçükyaşı-Maltepe-Kartal-Pendik)	362	17,1	17	362	21,3	17	428	17,1	17	439	17,8	17

AVM

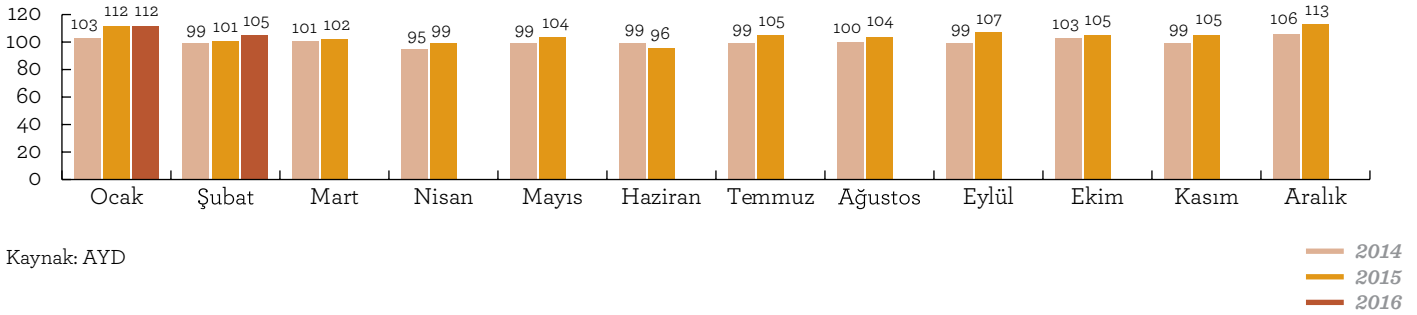
AVM Endeksleri

Aylara Göre Ciro Endeksi



Ciro ve ziyaretçi endekslerinde artış olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Aylara Göre Ziyaretçi Endeksi



Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

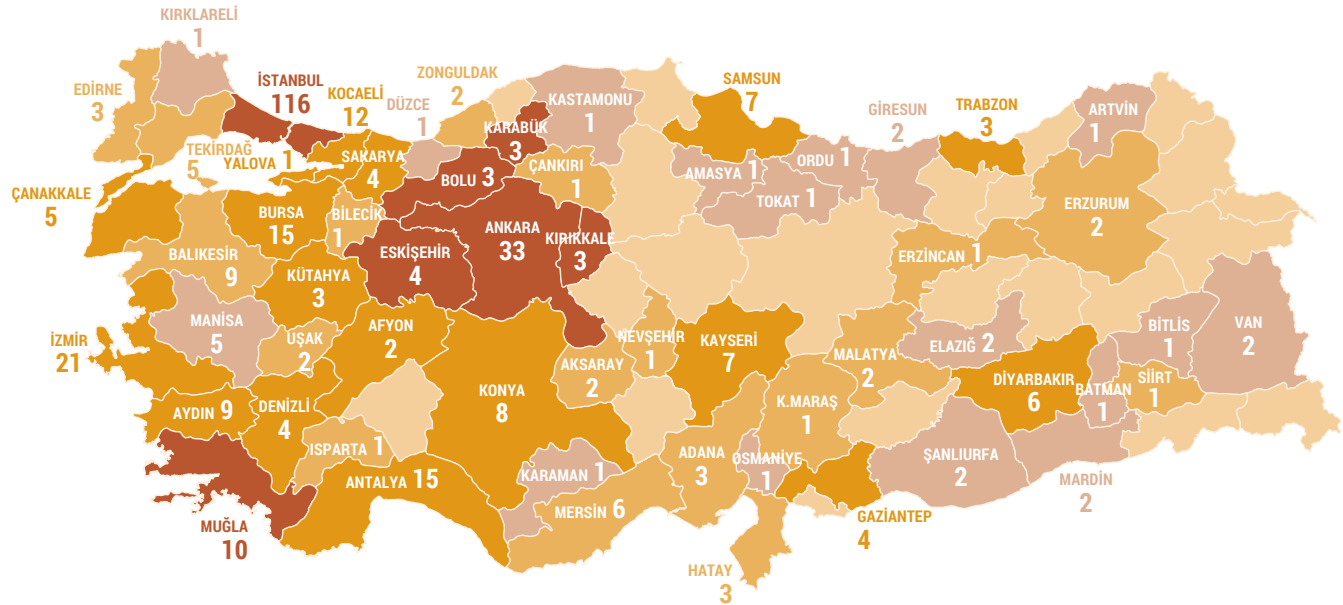
2015	Kiralanabilir Alan (m ²)	Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m ² Dağılımı	Yüzde (%)
İstanbul	175.669	5-10 bin	8%
Ankara	24.500	10-20 bin	36%
Diğer	113.266	20 bin ve üzeri	56%
TOPLAM	313.435		

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

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.

Türkiye AVM Gelişimi

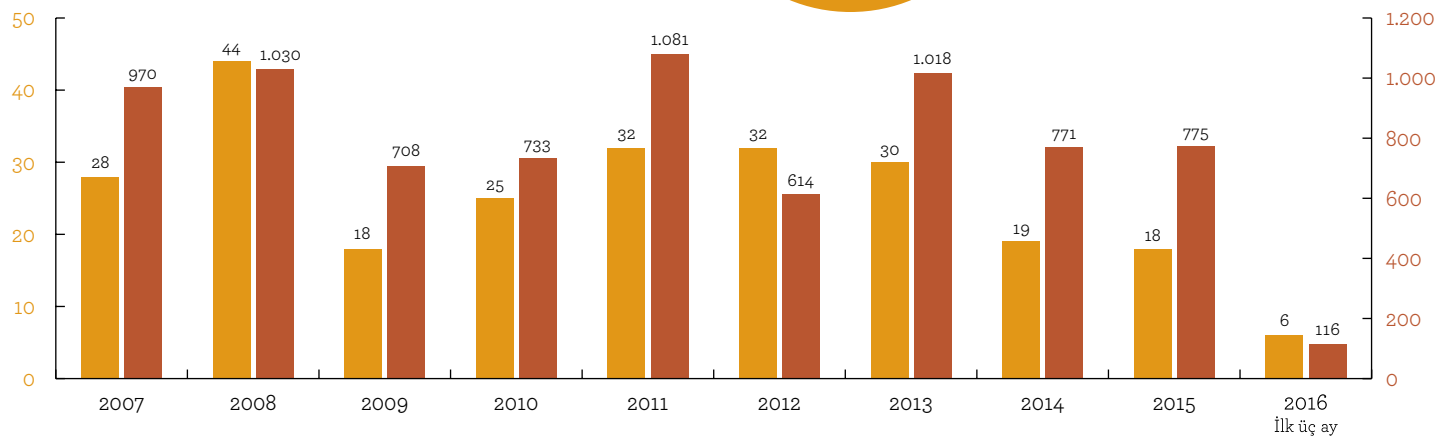
Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

Yıllara göre açılan
AVM sayılarındaki
azalma genel ekonomik
olumsuzluklar
karşısında pazardaki
doğgunluğa işaret
etmektedir.

Yıllara Göre Açılan AVM ve GLA



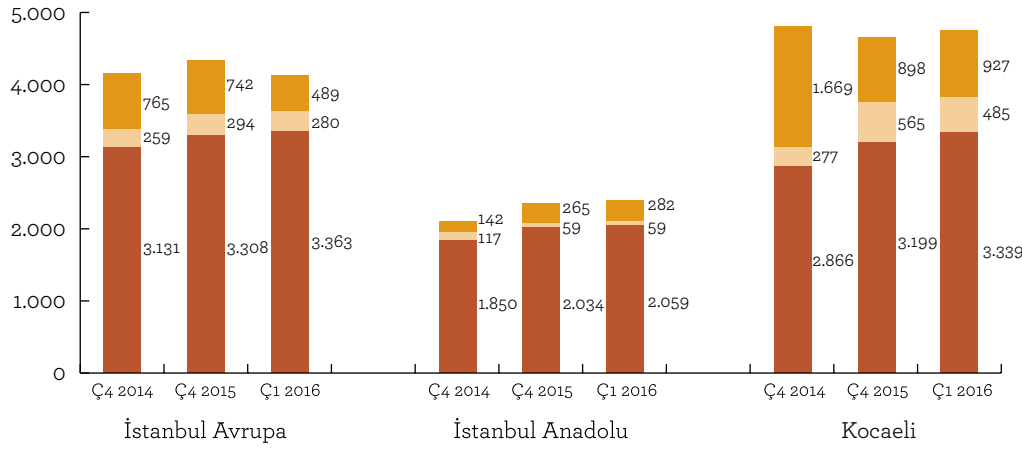
Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

— AVM Sayısı
— Kiralanabilir Alan (bin m²)

Lojistik

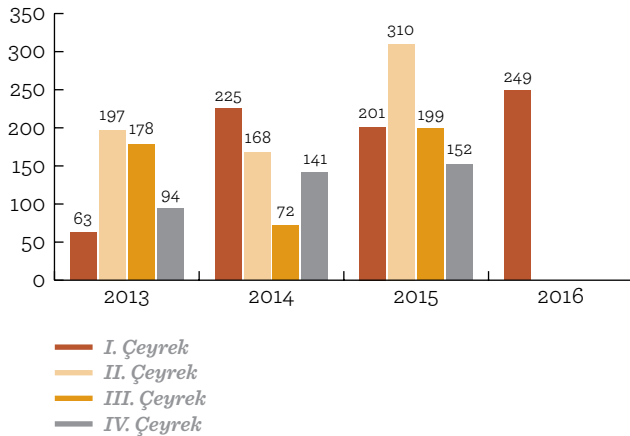


Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))

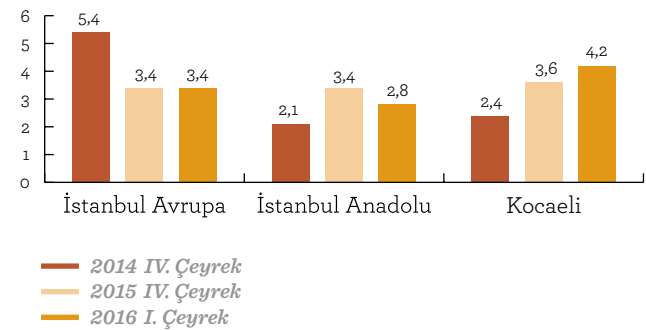


Lojistik stoklarındaki artış pazarda Kocaeli ve İstanbul Avrupa yakası için önemli bir gelişmedir.

Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Boşluk Oranları (%)



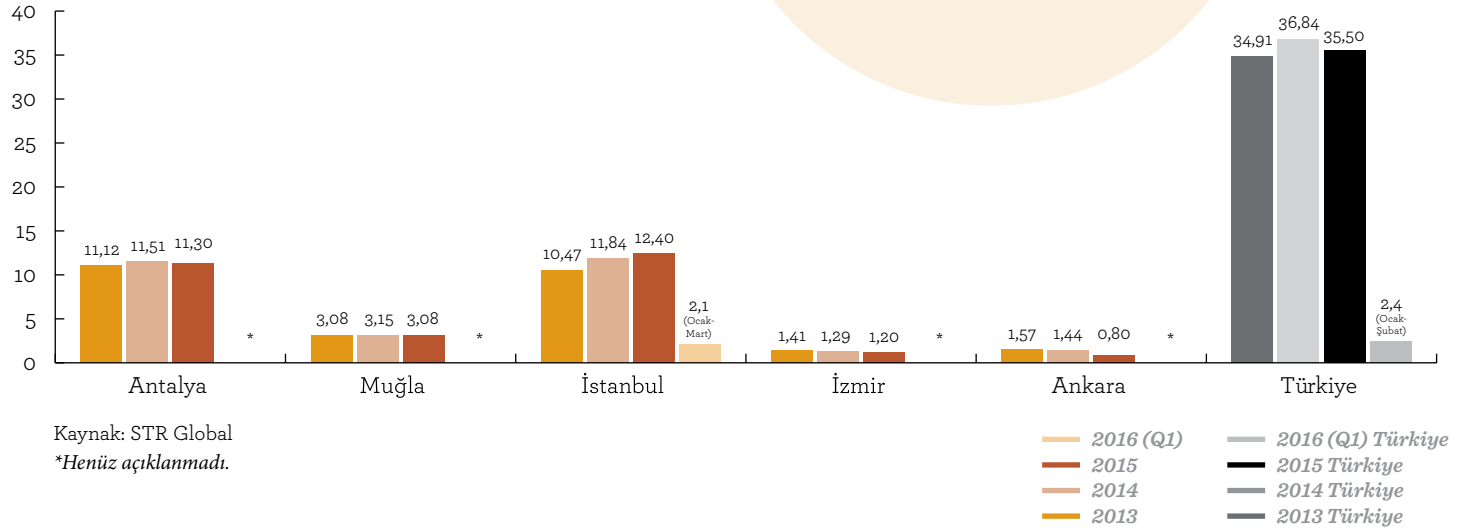
İstanbul Avrupa'daki düşük boşluk oranları olumlu, Kocaeli ve İstanbul Anadolu yakasındaki artışlar ise olumsuz sinyaller vermektedir.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Otel

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



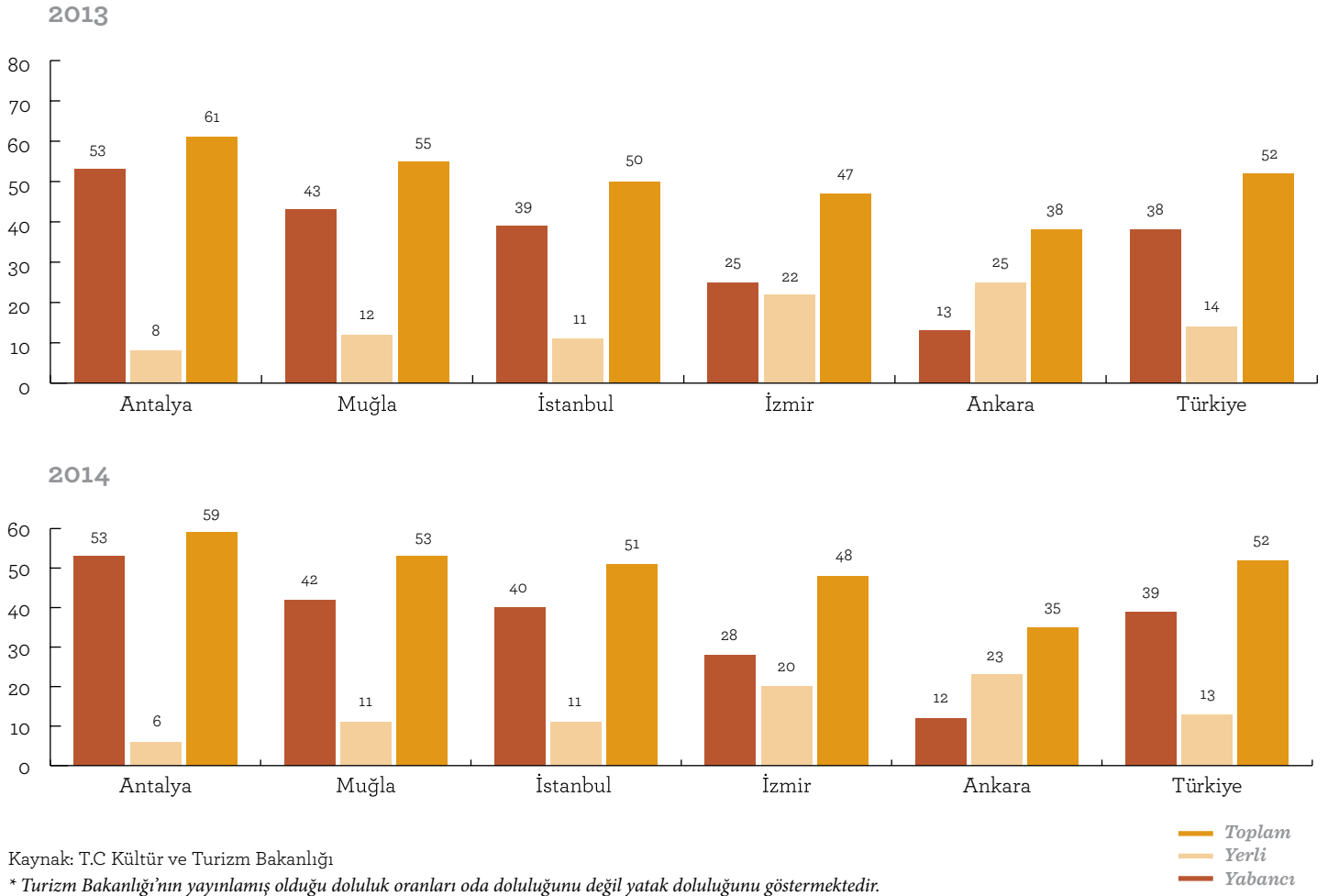
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2014

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	733	179.269	165	39.372
Muğla	380	48.240	128	16.002
İstanbul (2015)	489	47.936	207	24.163
İzmir	173	16.099	56	5.662
Ankara	158	11.116	28	3.352
Diğer	1.198	81.794	533	57.097
Türkiye	3.131	384.454	1.117	145.648

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



Otel Doluluk Oranı (%)*



Türkiye genelinde 2014 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları % 52 olarak belirlenmiştir.

2015 yılında Türkiye'ye gelen 35,5 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 715 Dolar olarak belirtilmektedir.



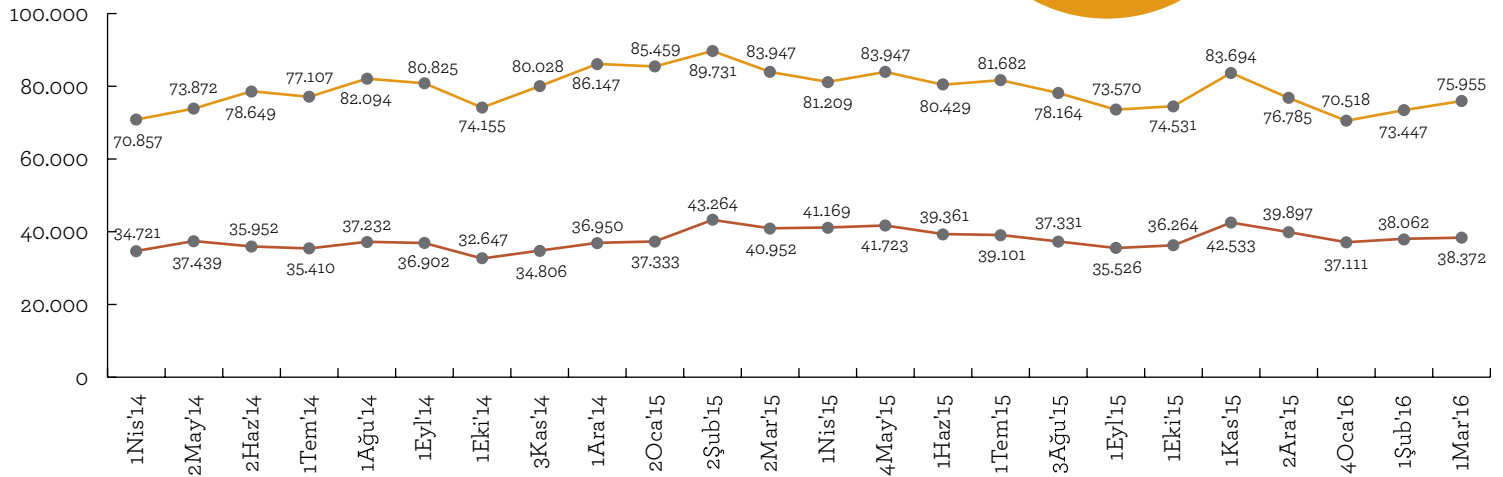
Toplam Turist & Harcamalar (2015)

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama(\$)
Türkiye	35.592.160	715

GYO'lar

Borsa İstanbul ve GYO endekslerinin 2016 yılı ile yükselişe geçmesi olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

BIST GYO Endeks Performansı*



Kaynak: BIST

*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

— BIST100 Kapanış (TL)
— XGMYO Kapanış (TL)

GYO Piyasa Değeri

	Ç2'12	Ç3'12	Ç4'12	Ç1'13	Ç2'13	Ç3'13	Ç4'13	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15
GYO Sayısı	24	24	25	27	29	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	13.912	13.591	15.787	16.877	16.431	17.084	18.632	19.956	20.671	19.432	21.981	23.073	22.326	20.515	21.279
Milyon USD	7.714	7.614	8.771	9.324	8.558	8.500	8.730	9.282	9.750	8.486	9.462	8.813	8.393	7.025	7.279

Kaynak: SPK

Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır.

SPK'nın açıkladığı raporda Q4 verisi 26 Ocak 2015 itibarı ile yayınlanmamıştır.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GYO	1.218.209.133	246.560.000
2	AKİŞ GYO	1.784.133.801	436.000.000
3	AKMERKEZ GYO	234.424.252	618.582.400
4	ALARKO GYO	590.429.307	292.896.835
5	ATA GYO	65.710.862	66.262.500
6	ATAKULE GYO	292.033.100	110.880.000
7	AVRASYA GYO	133.586.882	81.360.000
8	DENİZ GYO	188.960.936	74.000.000
9	DOĞUŞ GYO	829.353.366	817.949.358
10	EMLAK KONUT GYO	17.227.504.000	9.880.000.000
11	HALK GYO	974.715.777	765.290.000
12	İDEALİST GYO	9.048.130	7.700.000
13	İŞ GYO	4.125.200.579	1.312.960.000
14	KİLER GYO	629.281.274	197.160.000
15	KÖRFEZ GYO	103.307.230	69.300.000
16	MARTI GYO	684.678.864	44.000.000
17	NUROL GYO	1.581.008.870	185.600.000
18	ÖZAK GYO	1.708.603.157	465.000.000
19	ÖZDERİCİ GYO	415.179.895	126.000.000
20	PANORA GYO	768.740.573	385.410.000
21	PERA GYO	197.094.357	34.749.000
22	REYSAŞ GYO	914.180.145	125.460.001
23	SAF GYO	2.049.331.798	700.415.319
24	SERVET GYO	277.070.919	122.200.000
25	SİNPAŞ GYO	2.001.837.323	372.000.000
26	TORUNLAR GYO	8.840.274.000	1.625.000.000
27	TSKB GYO	421.685.494	87.000.000
28	VAKIF GYO	856.907.521	468.312.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	164.364.069	52.400.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.754.345.123	1.424.640.000
31	YEŞİL GYO	1.489.154.296	84.641.654

Kaynak: SPK, 4. Çeyrek 2015 verileri

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