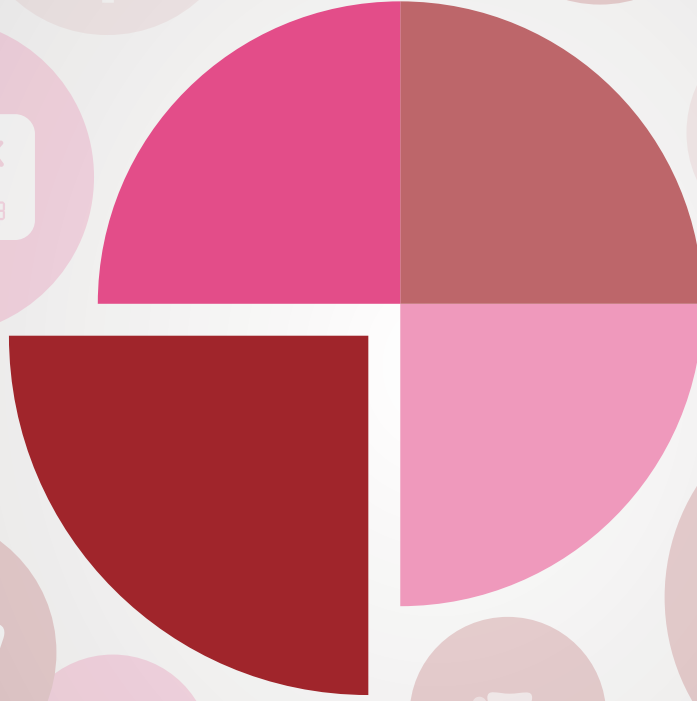


GYODER Gösterge

Sayı: 6



Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 3. Çeyrek Raporu

GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 3. Çeyrek Raporu

Sayı: 6, 10 Kasım 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

Neşecan Çekici

Doç. Dr. Ali Hepşen

Füsun Yılmaz Phillipson

Cansel Turgut Yazıcı

Bu bir



yayıdır.

3 ayda bir yayımlanır.

Yayın Sponsoru



TEB

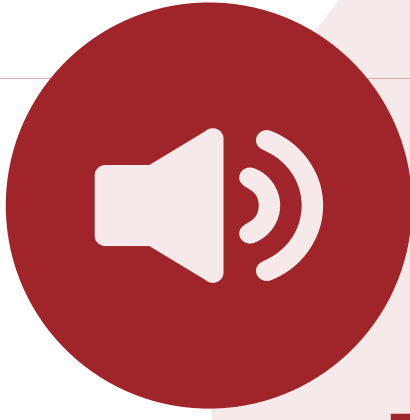
Editorial hazırlık, tasarım ve dağıtım:

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 olduğuna inanılan 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

Dünya ekonomisi açısından 2016 yılı 3.Çeyreği oldukça yoğun geçmiştir. Özellikle küresel sistemik risk unsuru olarak görülen deflasyonist eğilimlerin yarattığı sorunlar ve büyüme problemleri hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemeye devam etmiştir. ABD ekonomisinde yaşanan göreceli toparlanma büyüme ve işsizlik rakamlarında kendisini gösterse de fiyatlar genel seviyesi istenilen noktaya henüz ulaşmamıştır. ABD Merkez Bankası(Fed) parasal genişleme aşamasını sonlandırıp oldukça yavaş bir şekilde daraltıcı politikalar uygulamaya koymaktadır. 2016 yılsonu itibarı ile faiz artışı yapması muhtemel görülmektedir. Bu süreç uluslararası fon akımlarından, küresel varlık fiyatlarına ve yerel para birimlerinin değerlerine kadar pek çok değişkeni etkilemektedir.

AB de ise deflasyon ve buna bağlı resesyon devam etmekte olup zayıf bir ekonomik görünüm sürmektedir. AB Merkez Bankası (ECB) eksi faiz politikası ile parasal gevşemeyi sürdürmektedir. Gerek Euro gerekse Euro dışı AB üyelerinde ekonominin toparlanmasının daha zaman alacağı öngörülmektedir.

Japon ekonomisi de AB ile aynı süreci daha uzun bir süredir yaşamakta olup Japon Merkez Bankasının(BoJ) genişlemeci politikaları sürmekte olup, siyasi iktidar sürece iktisat politikaları ile de destek vermektedir.

Gelişmekte olan ülkeler grubuna bakıldığında ise her türlü olumsuzluğa karşın Çin, Hindistan, Endonezya, Türkiye gibi ülkeler büyüme hızları ile dünya ekonomisine destek vermektedirler.

2016 yılı üçüncü çeyreği ile son çeyreği büyüme ve küresel merkez bankalarının tutumlarının ekonomileri oldukça etkilediği bir dönem olarak şekillenmektedir.

2016 yılı 3.çeyreği Türkiye Ekonomisi açısından değerlendirildiğinde ise iç ve dinamiklerden kaynaklanan risklerin yoğunlaştığı bir dönem olması bakımından dikkat çekmektedir. Türkiye ekonomisi, ilk çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,8 büyürken ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklentileri aşmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı üçüncü çeyrekte büyüme hızını aşağı çekecek bir görüntü sergilemektedir. 2016 yılı için hükümet tarafından 4 Ekim’de açıklanan yeni OVP ’ye göre yılsonu büyüme tahmini %4,5 den %3,2’ye çekilmiştir. Büyüme tahmininde aşağı yönlü bir revizyon yapılmış olsa da yeni belirlenen oran dahi bugünkü dünya konjonktüründe önemli bir rakamı işaret etmektedir.

Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelere fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye’deki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen TCMB kararlılıkla faiz seviyelerini düşürerek ekonomiyi canlandırma politikasına devam etmektedir.

İnşaat sektörü hem Dünya hem de Türkiye’deki gelişmelerden etkilense de belli bir büyüklüğe ulaşmış olmanın verdiği ölçek ekonomisi ile giderek kurumsal bir yapıya kavuşmaktadır.

Türkiye konut sektörü dinamiklerine baktığımızda ise sosyal ve ekonomik olarak atlatılan badirelerden sonra toparlanmanın hiçbir ülkede olmayacak ölçüde çabuk olduğu gözlenmiştir. 2015 Ocak-Eylül ayları arası ülkemizde toplam 936.615 konut satışı gerçekleşirken, 2016 yılı aynı döneminde rakam 935.811 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat ana sektöründe görülen toparlanmada GYODER ve Emlak Konut GYO A.Ş'nin 15 Temmuz sonrası yaptığı satış kampanyası oldukça etkili olmuştur. Bu kampanya sadece sektör ve bileşenlere umut vermekle kalmamış aynı zamanda diğer sektörlerde de örnek olmuştur. Özellikle Bankacılık sektörünün bu kampanyayı baz alarak kredi faizlerinde yaptığı indirimler talebi olumlu yönde etkileyerek canlılığı artırmıştır.

Türkiye'de mevcut duruma baktığımızda, konut fiyatlarının yüksek olması ailelerin konut satın alımında belli bir oranda banka kredisi kullandığı gerçeğini göstermektedir. Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 2 milyon kişiye ulaşan ve 155 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Öte yandan, faiz oranları ile konut kredilerinin gelişimini irdelediğimizde ise iki değişken arasında yüksek korelasyonun varlığı herkesçe kabul edilen bir gerçektir. Konut kredisi faiz oranları Ocak-Haziran döneminde ortalama aylık 1,18% , Temmuz ayında ise %1,15 olarak gerçekleşmiş ve hala görece yüksek kredi maliyeti kredi artış hızını yavaşlatmıştı. Ancak Ağustos ayı ile birlikte Emlak Konut ve GYODER öncülüğünde başlatılan 120 ay ve aylık %0,7 faiz oranlı kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına gelmiştir. Diğer taraftan, yine Ağustos ayı içerisinde konut kampanyalarının yansımaları olarak başlayan faiz oranlarının azalım süreci de dikkate değer bir gelişme olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yüzde 0,82'lere kadar düşmesi ve konut kredilerinde yıllık maliyetin %9 gibi tek haneli oranlara indirilmesine yönelik çalışmalar yılın son çeyreğinde sektördeki var olan olumlu havayı daha da arttıracaktır. Dolayısıyla, maliyetlerin düşmesi ile birlikte bugünlerin konut edinimi için doğru zaman olduğunu söylemek gerekir.

2016 yılı son çeyreğine girerken baktığımızda Türkiye Gayrimenkul sektöründe izlenmesi gereken önemli değişkenler olarak aşağıdaki unsurlar dikkat çekmektedir.

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise yapılması planlanan vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması sürecidir. Bu süreç tam anlamıyla hayata geçirildiğinde satışları önemli ölçüde destekleyecektir.

- 2016'nın ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermiştir.

- Kredi faizlerinde görülen düşüşün sektöre hareket getirmesi,

- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,

- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,

- Altyapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle 2016 yılında hizmete giren Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Osmangazi Köprüsü ile önümüzdeki dönemde bitirilmesi planlanan İstanbul Boğazı tüp geçit projeleri, Üçüncü Havalimanı, Kanal İstanbul, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, ayrıca büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması,

- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi,

- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,

- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlerle akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,

- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi, olarak özetlenebilir ●

Saygılarımızla,

Veri Yorumlama Üst Kurulu

Temel Ekonomik Veriler



3

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

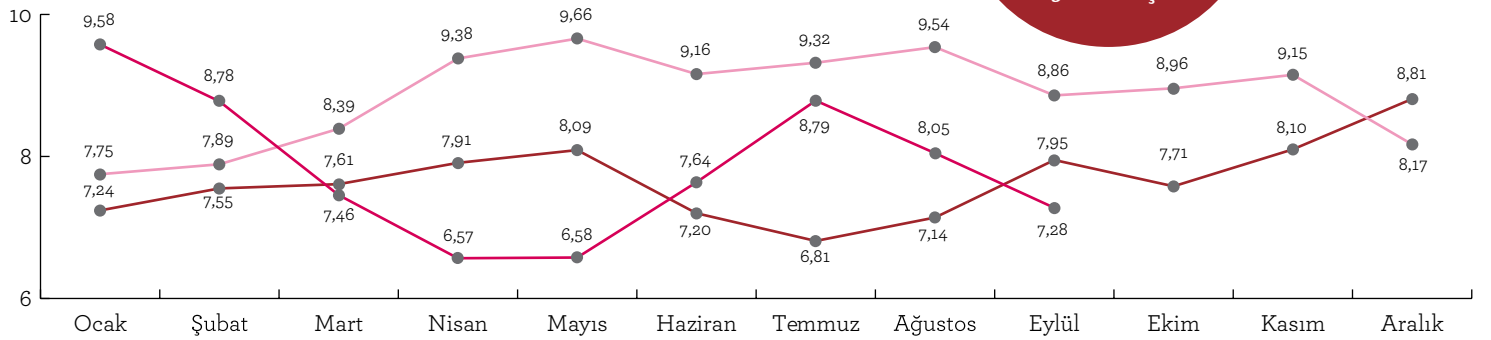
Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl içi Ortalama Kur (USD/TL)
2013	1.567.289	20.607	823.156	10.821	4,20	1,904
2014	1.749.782	22.753	798.987	10.389	2,90	2,19
2015	1.952.638	25.130	719.620	9.261	4	2,713

Kaynak: TÜİK

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

Eylül enflasyonunun azalmış olması yıl sonu hedefleri için olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Yıllık Enflasyon*



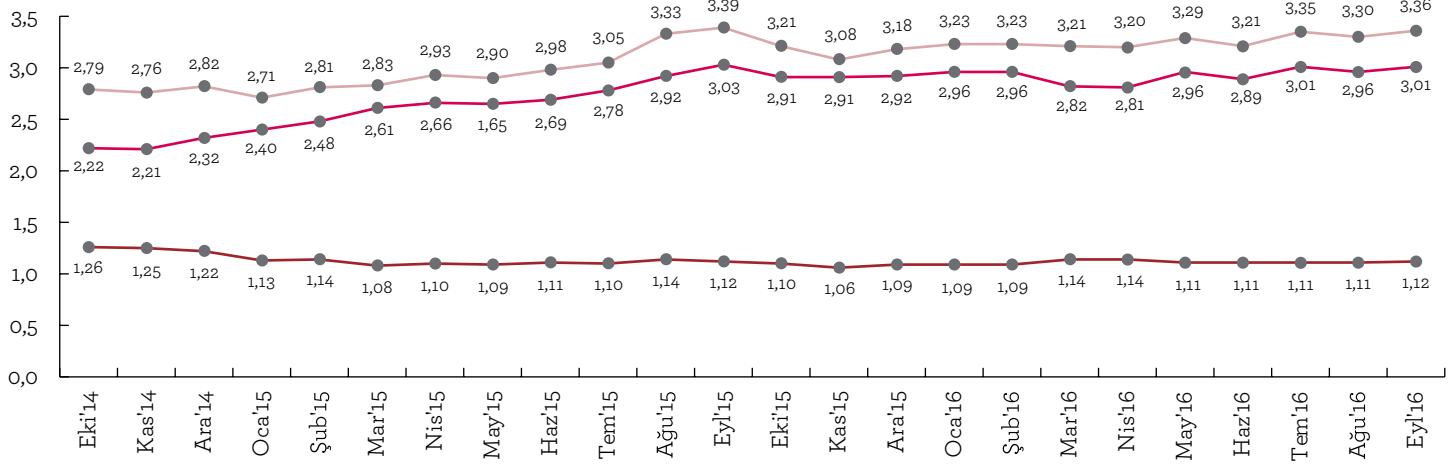
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

— 2016
— 2015
— 2014

Dolar ve Euro kurundaki artışlar ekonomiyi olumsuz etkilemeye devam etmektedir.

Döviz Kuru*



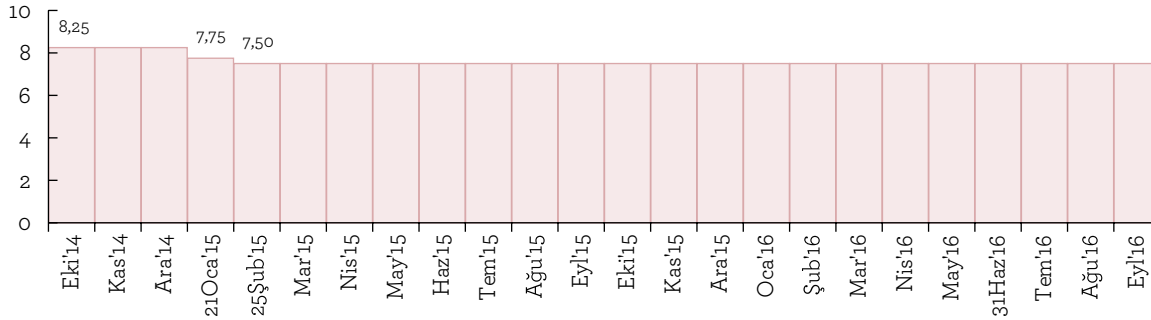
Kaynak: TCMB

* Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

— EUR/TL
— USD/TL
— EUR/USD

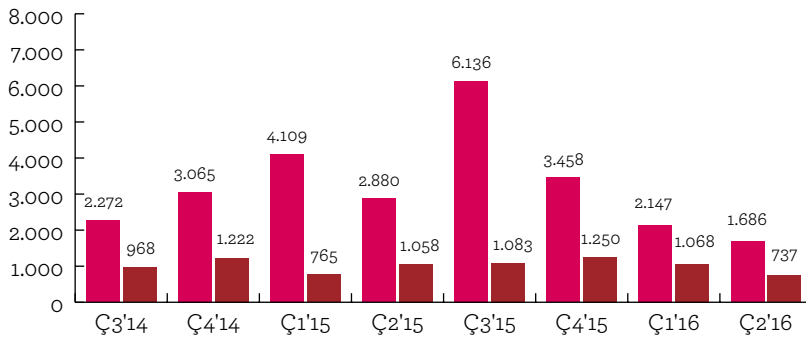
Politika Faizi

Borç Verme Faizi (%)



Kaynak: TCMB

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

— Doğrudan Yatırım Girişi
— Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yabancı Yatırımların ve Yabancılar Gayrimenkul Satış rakamlarının azalması, gayrimenkul pazarında zorlu koşulların ortaya çıkacağına işaret etmektedir.



15+ Yaş İşsizlik (%)

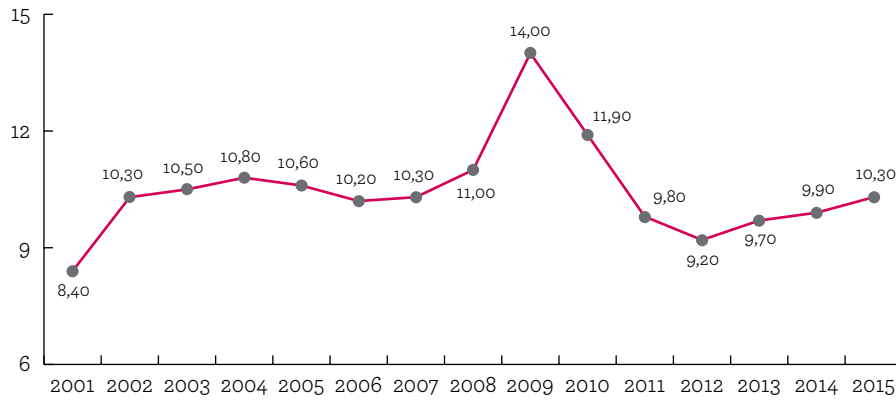
Aylık Ortalama*

Eki'15	Kas'15	Ara'15	Oca'16	Şub'16	Mar'16	Nis'16	May'16	Haz'16	Tem'16
10,5	10,5	10,8	11,1	10,9	10,1	9,3	9	10,2	10,7

Kaynak: TÜİK

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

Yıllık Ortalama

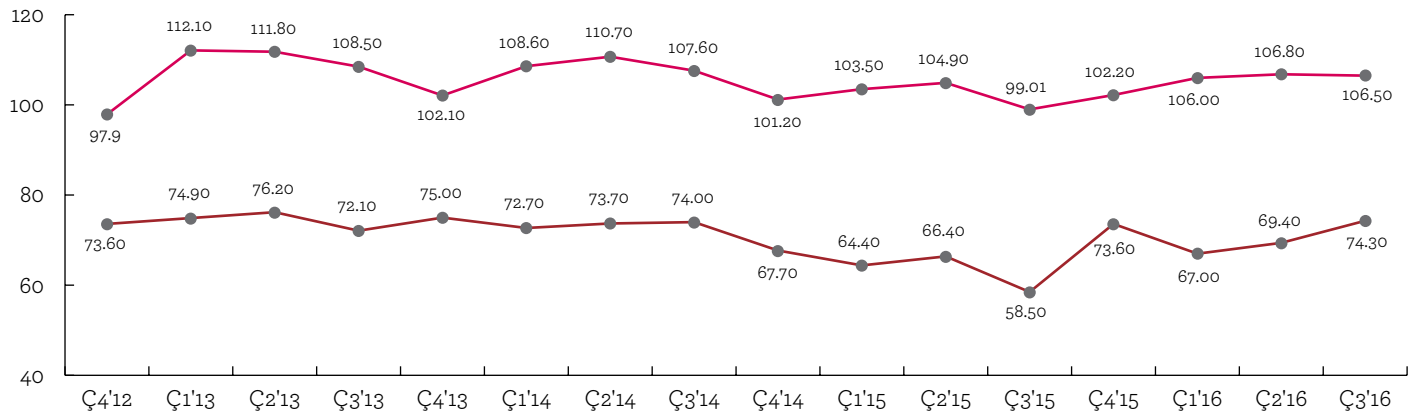


Kaynak: TÜİK



15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımlar Beklenti ve Güven Endekslerinde artışa sebep olmuştur.

Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

— Reel Kesim Beklenti Endeksi
— Tüketici Güven Endeksi

Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

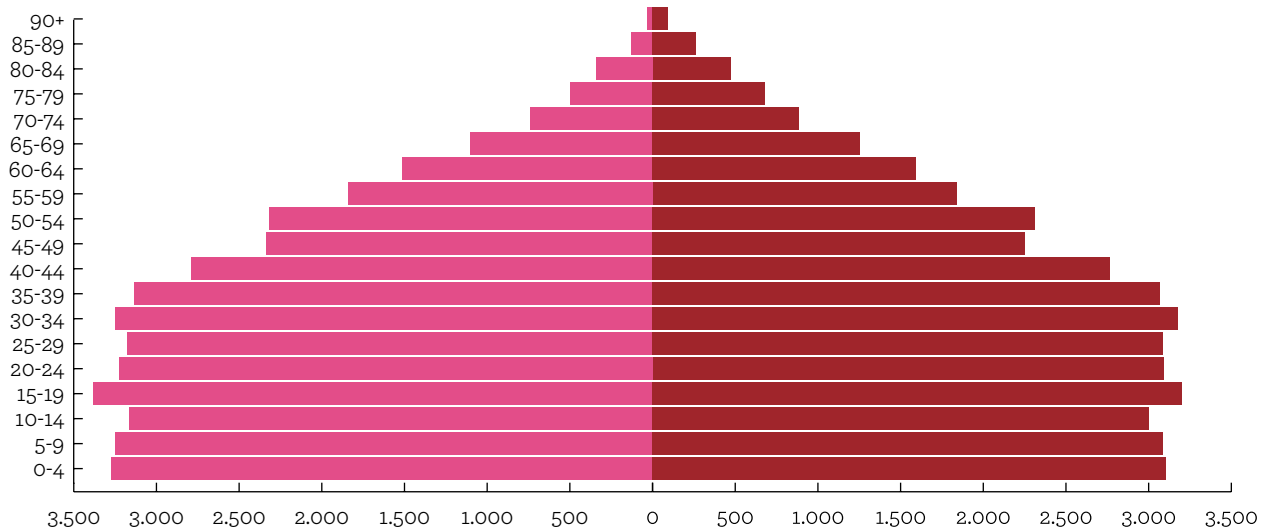
	2013	2014	2015
İstanbul	14.160	14.377	14.657
Ankara	5.045	5.150	5.271
Antalya	2.093	2.158	2.288
İzmir	4.061	4.113	4.168
Bursa	2.741	2.788	2.843

Kaynak: TÜİK

Büyük Şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.



Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2007-2015

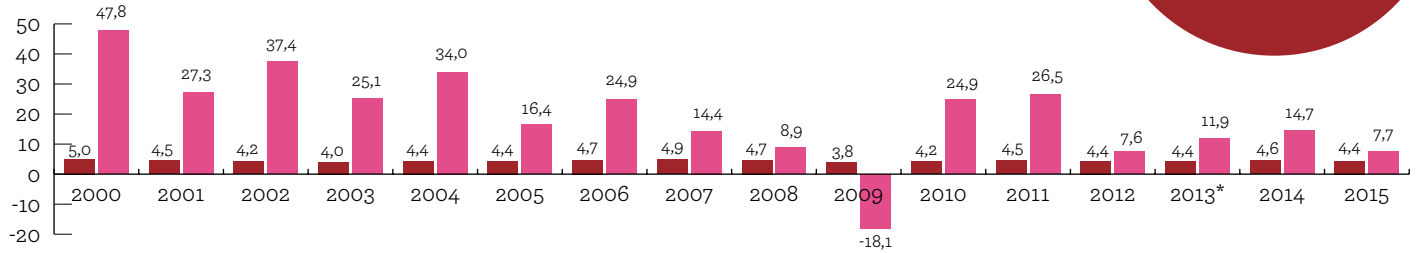


Kaynak: TÜİK

Kadın
Erkek



İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

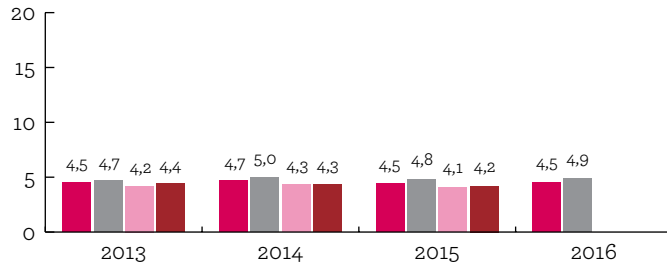


Kaynak: TÜİK

*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

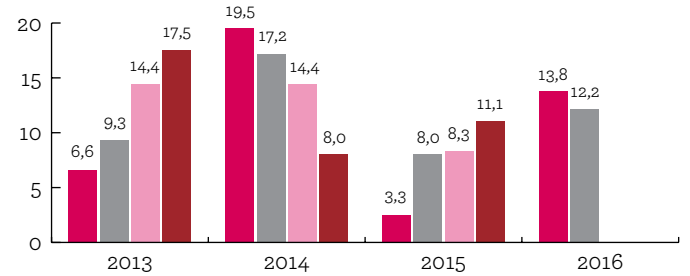
■ Büyüme Hızı (%)
■ Sektör Payları (%)

GSYH İçindeki Pay (%)



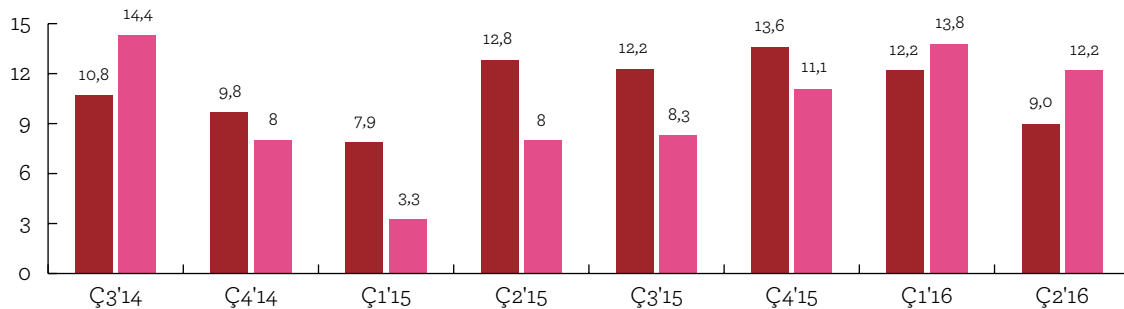
Kaynak: TÜİK

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

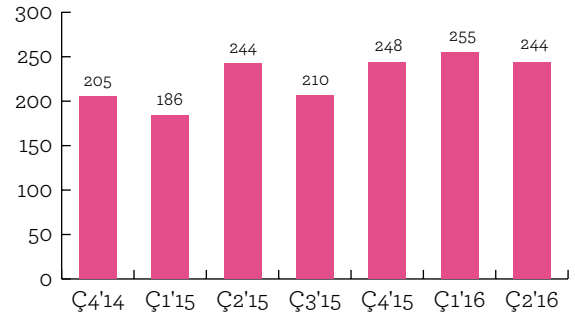
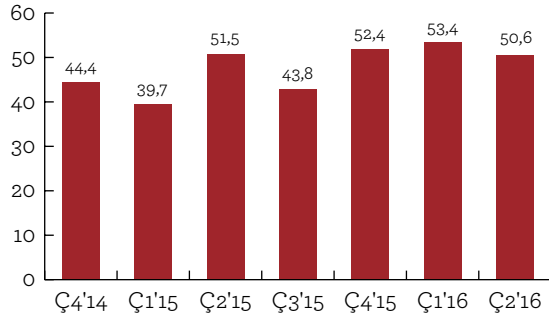


Yapı İzinleri

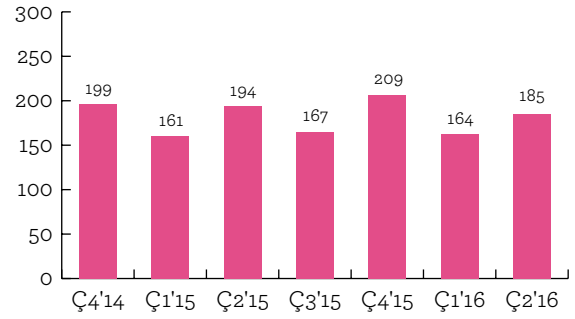
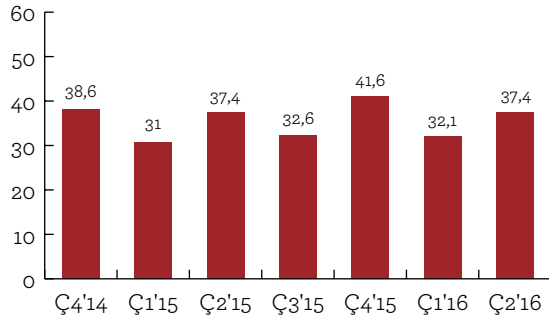
Konut Stoku

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)

Geçen yılın aynı dönemine göre 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.



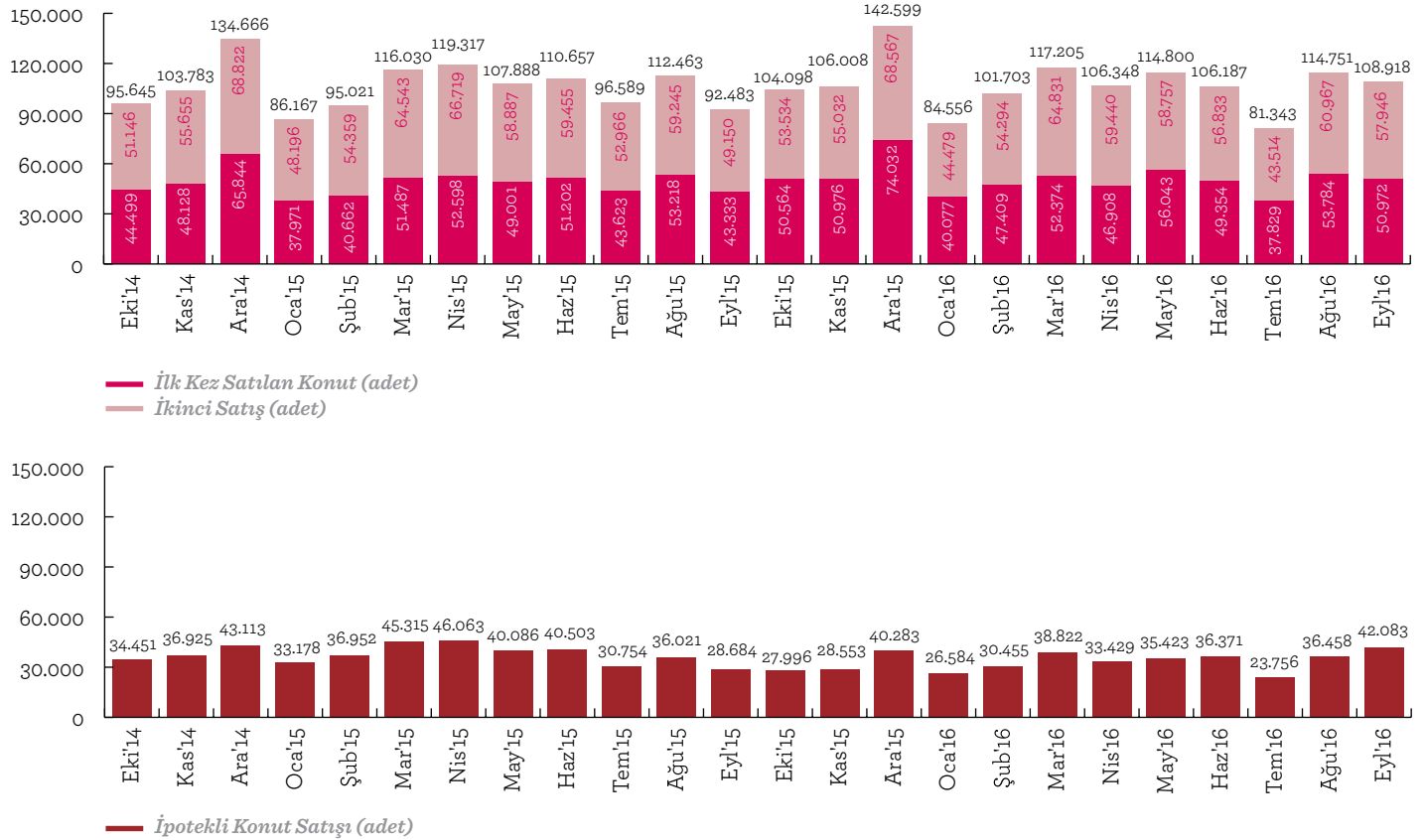
Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
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	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: konut üreticisi tarafından veya üreticileri 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.

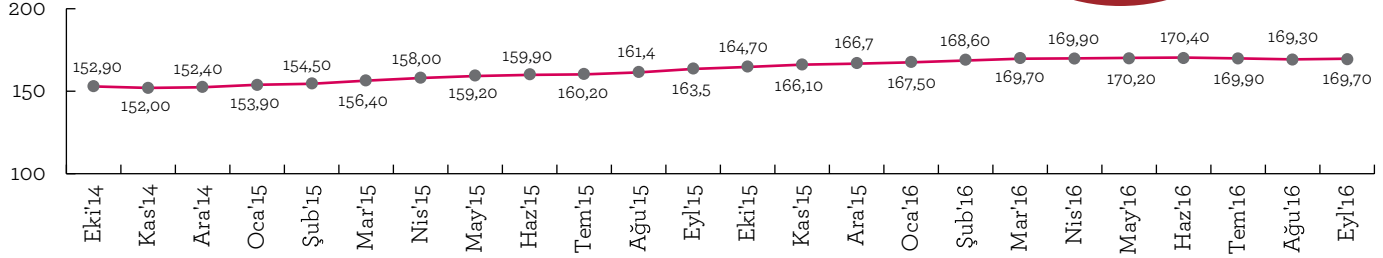
Konut Satışları (adet)



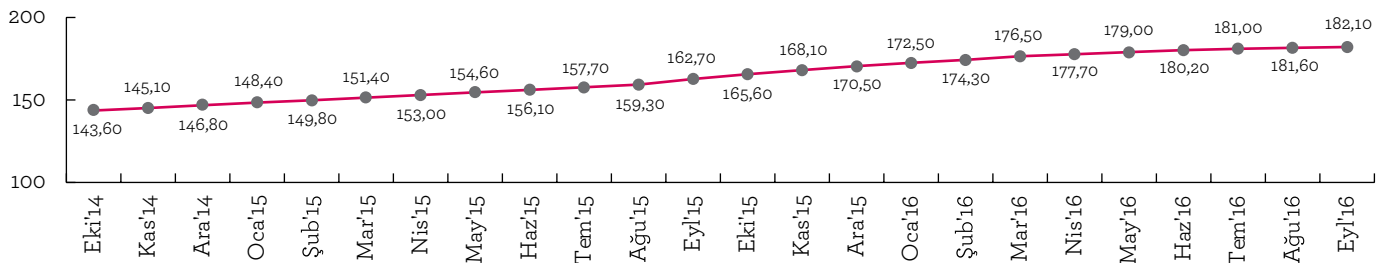
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksinde Haziran sonrasında ufak düşüşler yaşanmıştır. Bu değişim Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi de aşağıya çekmiştir.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

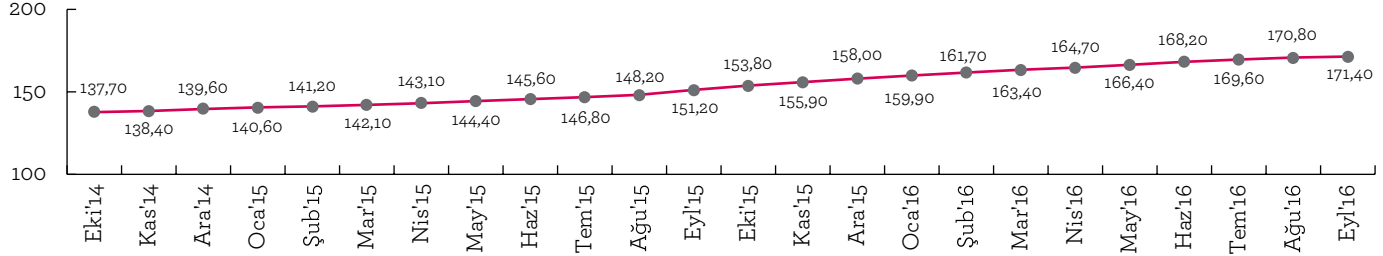
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



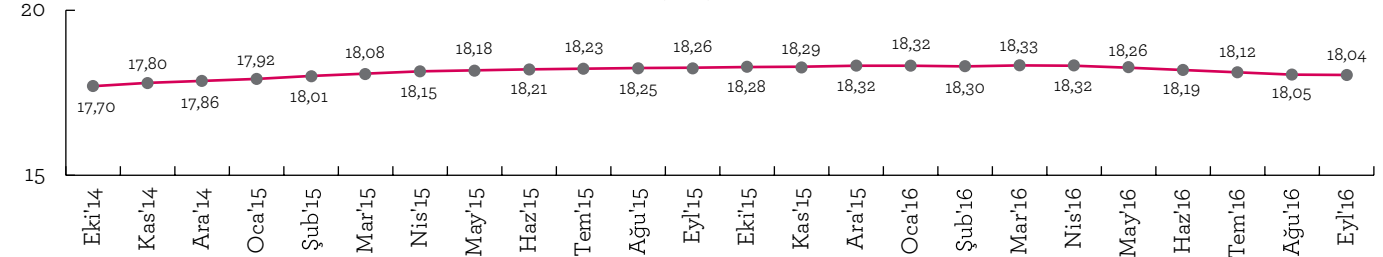
Reidin 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

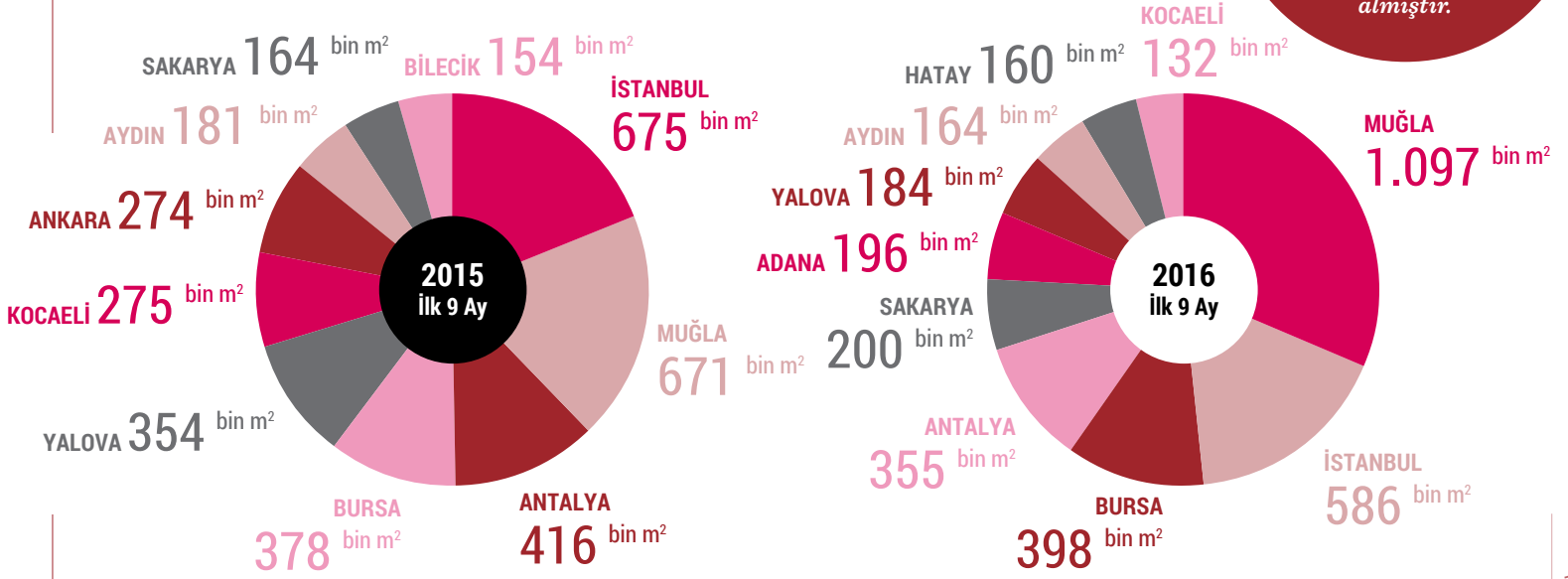


Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



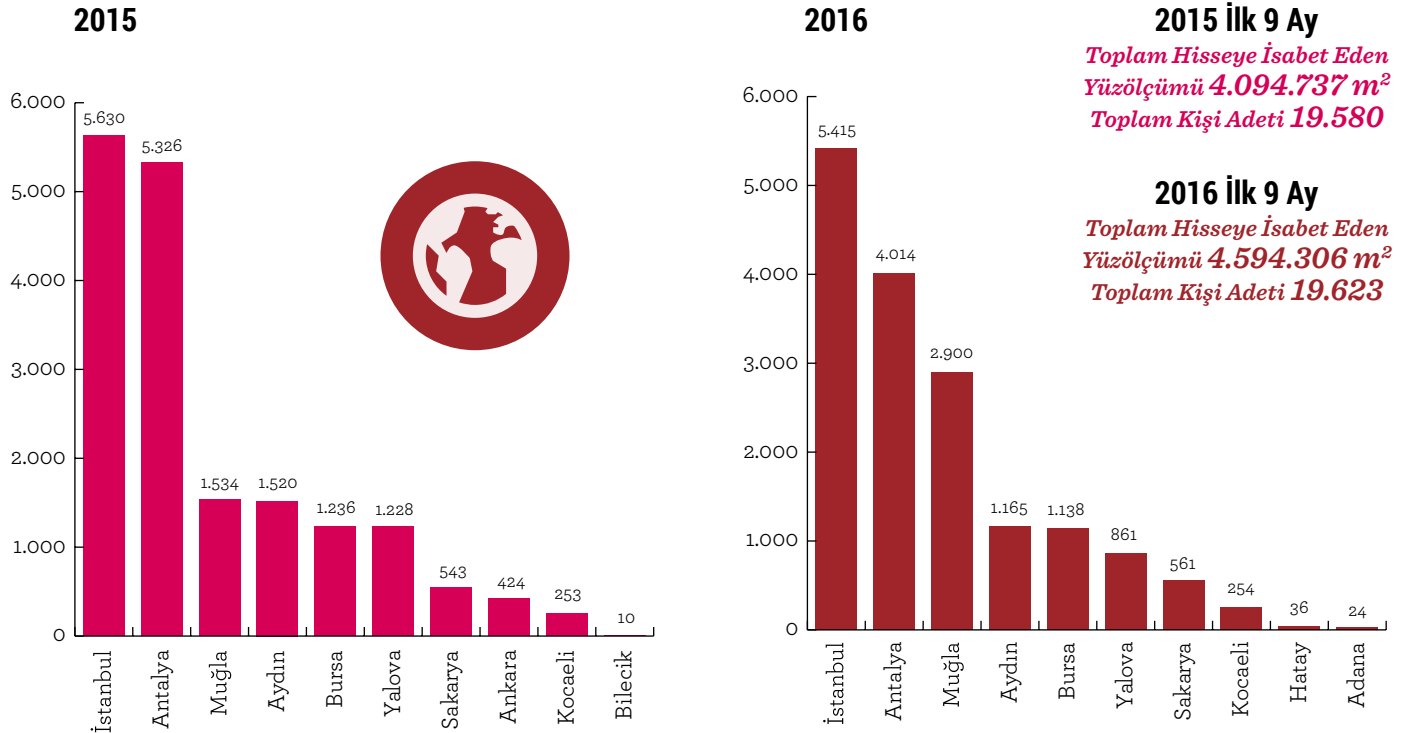
Kaynak: REIDIN

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

Toplam Hisseye İisabet Eden Yüzölçümü (bin m²)

Geçen yıla göre yabancılar satış rakamlarında metrekare ve kişi sayılarında artış tespit edilmiştir. İlk 9 ayda Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer almıştır.

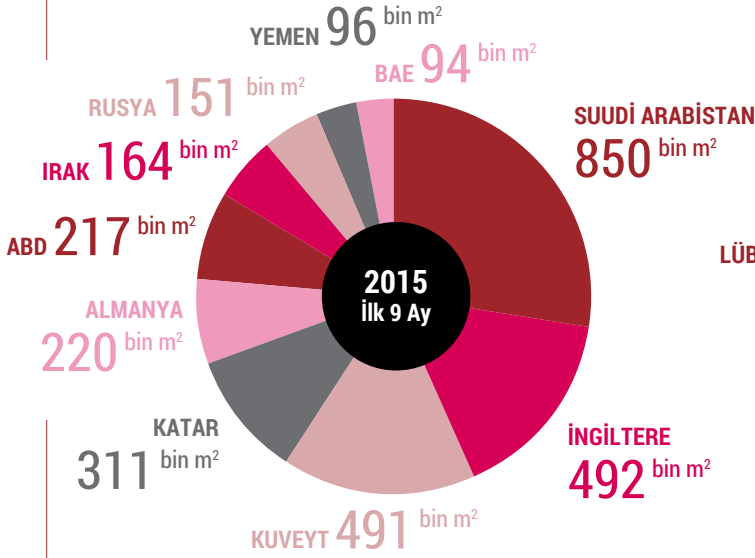
Toplam Kişi Adeti (İlk 9 Ay)



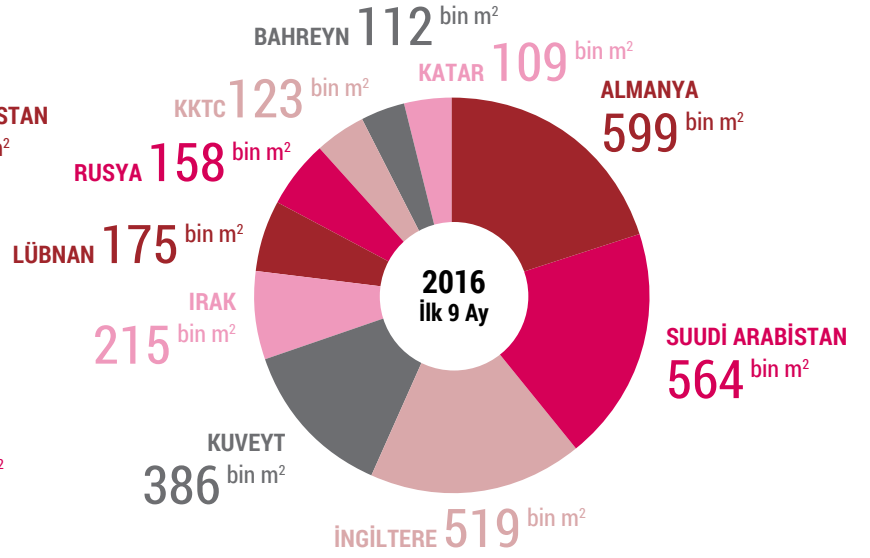
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.

Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü (bin m²)



Tercih eden ülke sıralamasında ise bu sene Almanya Suudi Arabistan'ı geride bırakarak birinci sıraya yerleşmiştir.

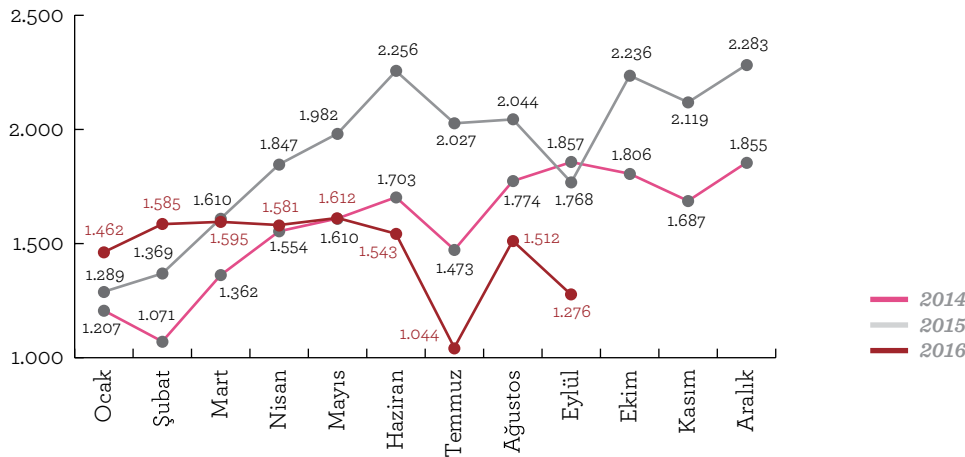


Toplam Kişi Adeti (İlk 9 Ay)

2015 IRAK 2.994 İNGİLTERE 2.087 KUVEYT 1.803 RUSYA 1.780 SUUDİ ARABİSTAN 1.647 ALMANYA 791
BAE 236 KATAR 214 YEMEN 179 ABD 178

2016 IRAK 2.881 İNGİLTERE 2.215 SUUDİ ARABİSTAN 1.327 KUVEYT 1.302 RUSYA 1.127 ALMANYA 1.115
KATAR 196 LÜBNAN 161 KKTC 127 BAHREYN 49

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



2015 İlk 9 Ay

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü 4.094.737 m²
Toplam Kişi Adeti 19.572

2016 İlk 9 Ay

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü 4.594.290 m²
Toplam Kişi Adeti 19.605

Kaynak: TÜİK

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

Konut Kredileri



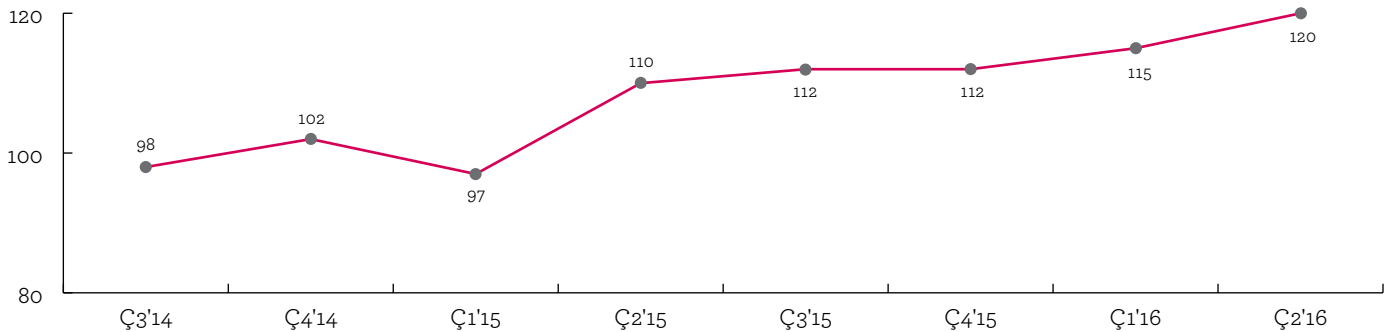
1234 4568

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	10.488	10.991	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	107.247	107.664	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918

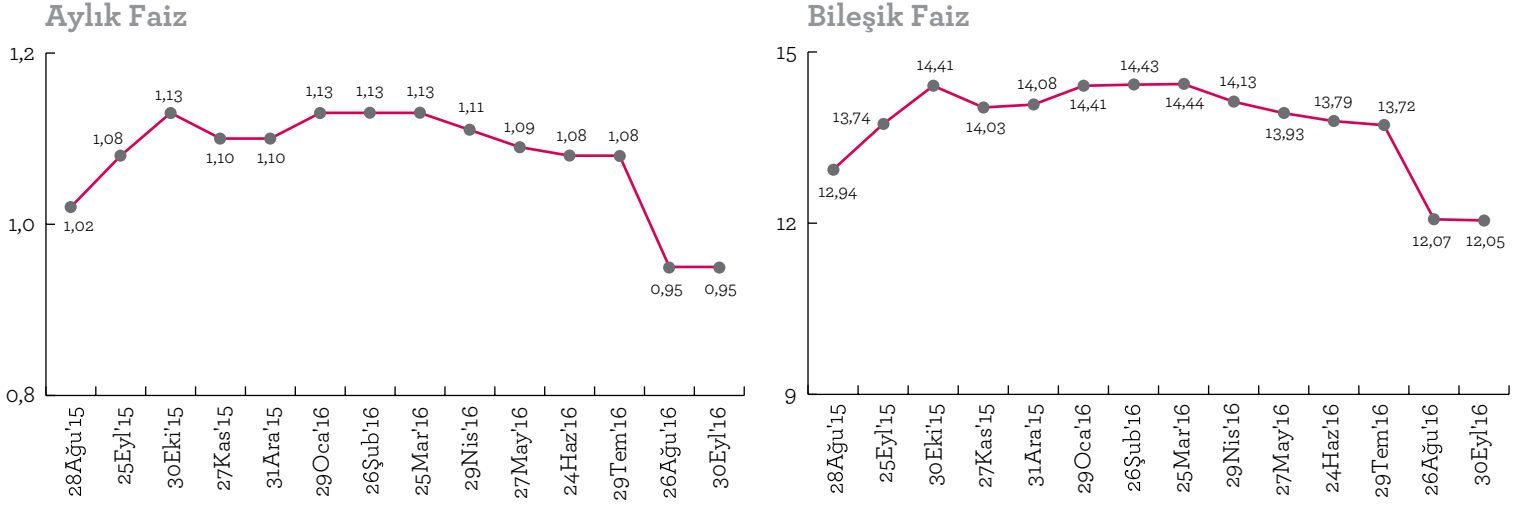
13

Konut Ortalama Kredi Tutarı (bin TL/adet)



Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



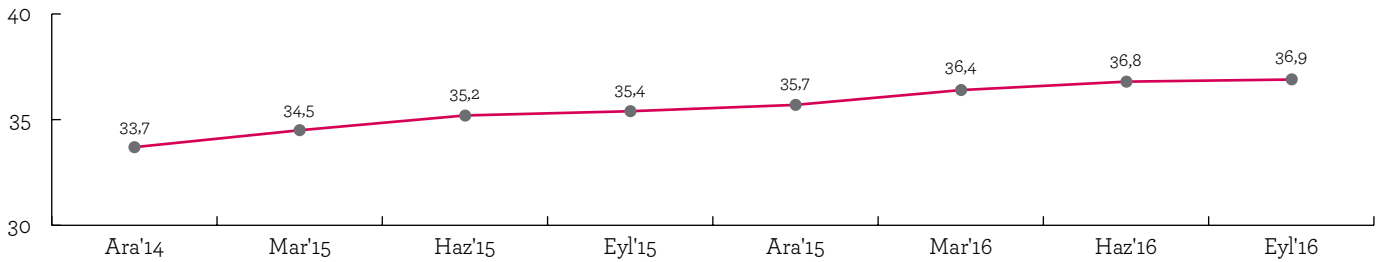
Kaynak: TCMB

14

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması *

	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16	Haz'16	Eyl'16
Konut Kredisi (milyar TL)	114	120	126	129	131	134	139	143
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	339	348	357	365	368	368	378	388

Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

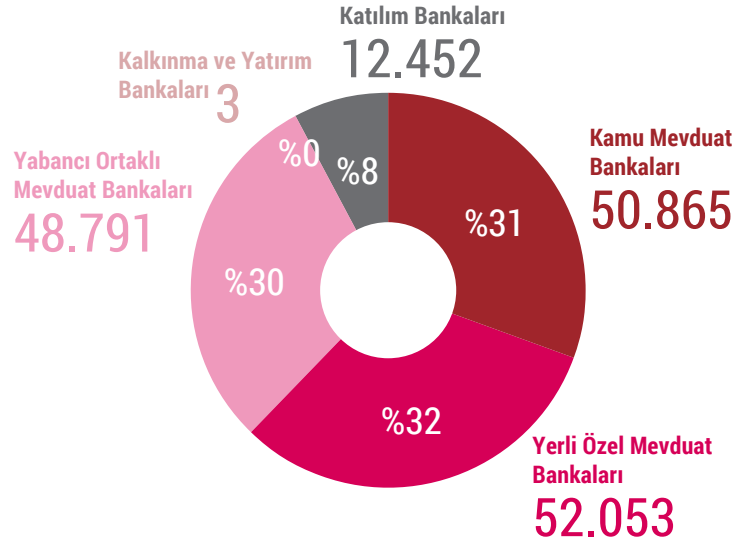


Kaynak: TCMB

*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

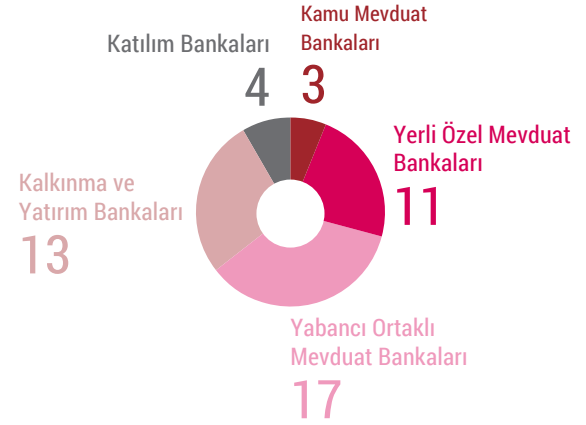
Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *



*Haziran 2016 (2016 2Ç) tarihli BDDK verileri

Banka Sayısı

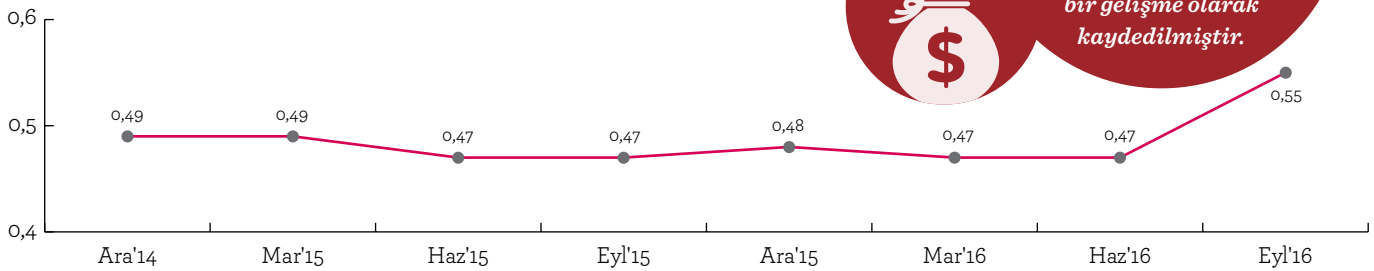


Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

15

	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16	Haz'16	Eyl'16
Toplam stok (milyon TL)	114.444	119.809	125.964	129.143	131.487	134.114	139.088	143.168
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	556	593	590	607	628	625	656	782

Takipteki Kredilerin Toplam Stoğa Oranı (%)



Konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki payının artması olumlu, 3. Çeyrekte takipteki kredilerin yükselişi ise dikkat edilmesi gereken bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Kaynak: TCMB



Ofis



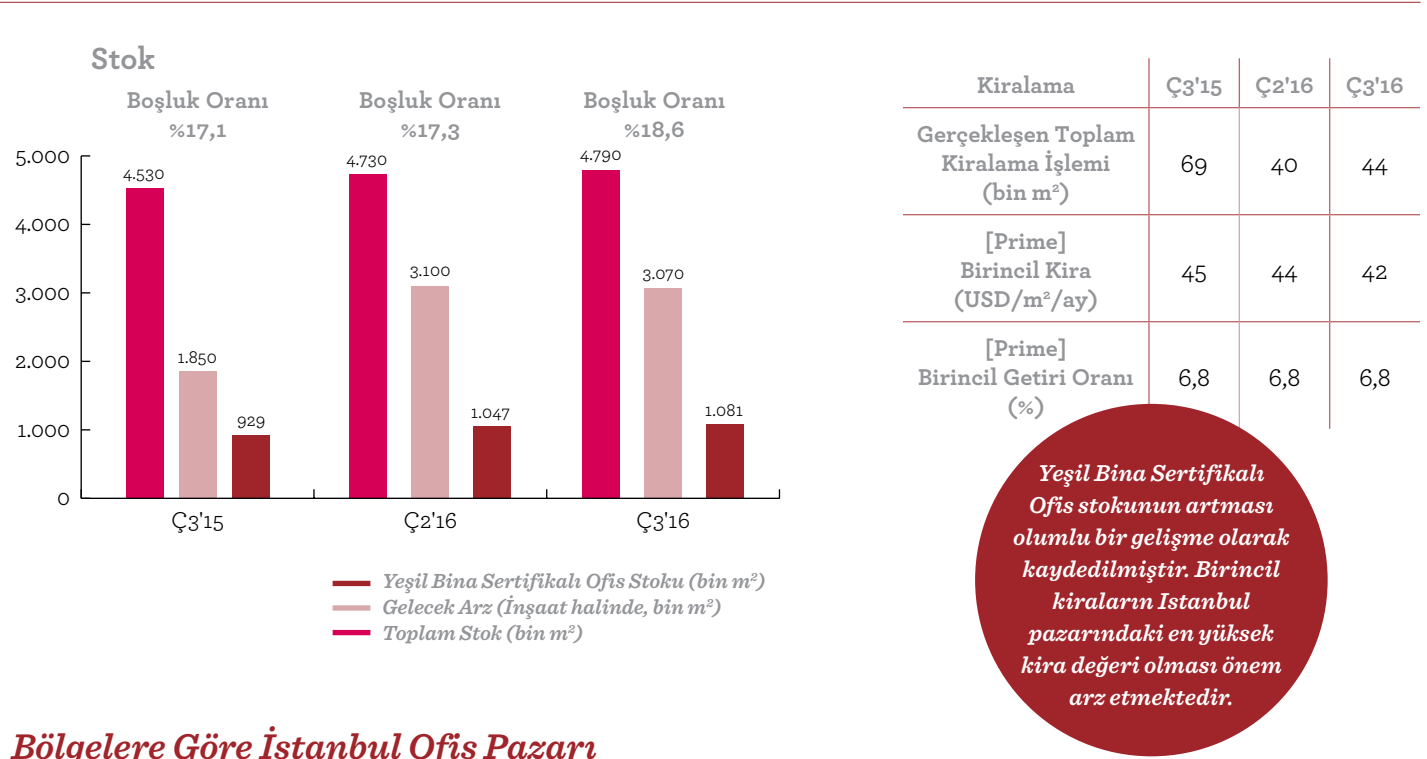
Avrupa Yakasında belirli bölgelerde Birincil Kiralarda hafif düşme yaşanmıştır. Boşluk oranlarındaki azalmalar yakın zamanda kiralarn yükselineğine işaret etmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'15			Ç1'16			Ç2'16			Ç3'16		
	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	757	15,6	45	757	14,3	45	757	14,6	44	757	17,7	42
Maslak	807	22,2	30	813	21,8	30	813	21,5	28	813	21,6	30
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	389	12,9	34	401	14,1	34	361	13,9	32	361	14,9	29
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadag-Bomonti-Piyalepaşa)	151	8,9	20	151	15,2	20	139	10,5	20	139	13	20
Kağıthane	169	40,5	22	177	40,8	22	191	44,2	22	191	40,8	18
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	16,3	28	107	13	26	102	13	24	102	12	22
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	727	10,8	15	724	12,9	15	724	11,3	15	724	10,9	15

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

İstanbul Ofis Pazarı



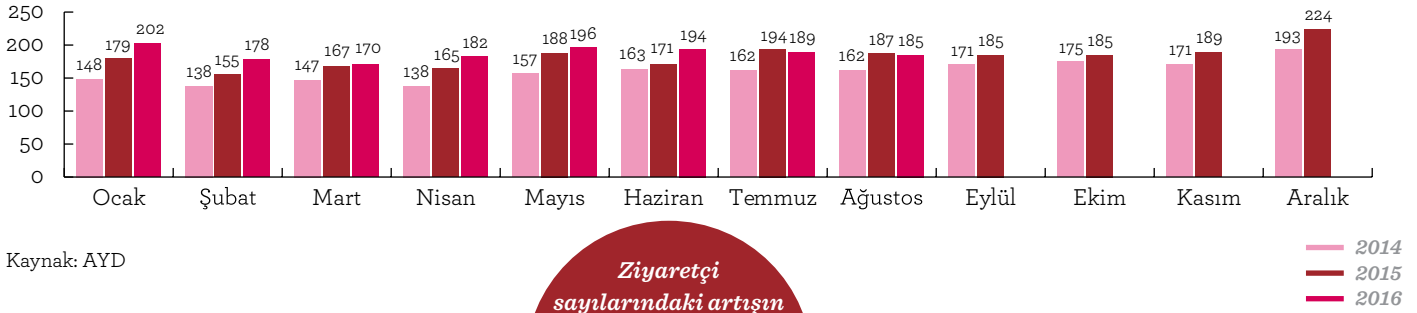
Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç4'15			Ç1'16			Ç2'16			Ç3'16		
	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	5,6	21	127	5,1	20	121	5,3	18	121	6,1	17
Ümraniye	569	9,2	23	569	9,3	23	569	11,4	23	633	20,6	22
Altunizade	60	0,7	23	60	0	23	60	0	23	59	0	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	371	33,1	28	371	30,4	28	403	32,3	27	403	31,5	27
Doğu İstanbul (Küçüküyalı-Maltepe-Kartal-Pendik)	428	17,1	17	439	17,8	17	424	16,8	17	424	18,1	15

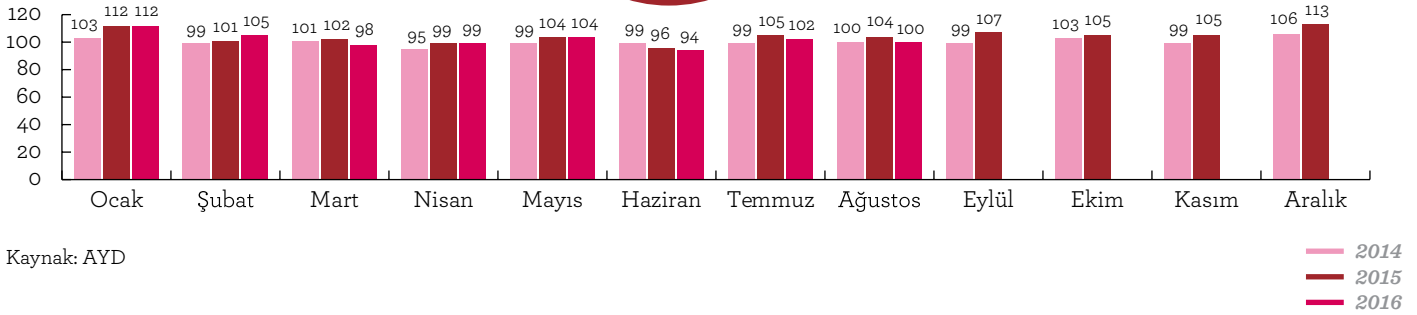
AVM

AVM Endeksleri

Aylara Göre Ciro Endeksi



Aylara Göre Ziyaretçi Endeksi



Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

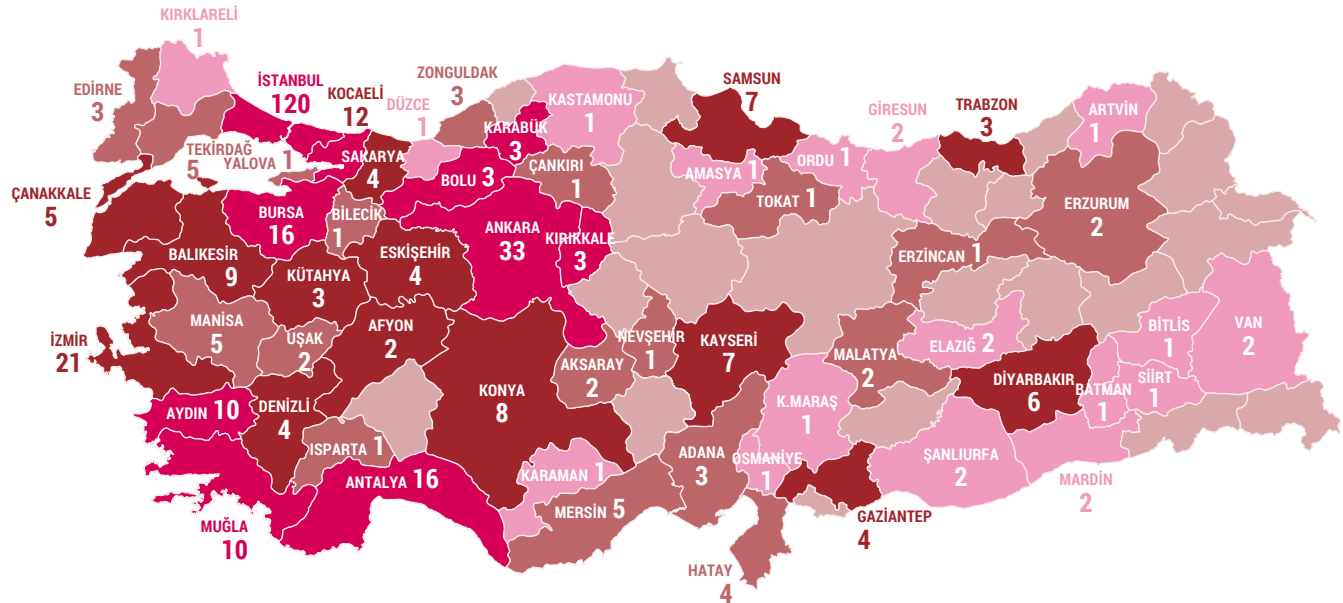
2015	Kiralanabilir Alan (m ²)	Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m ² Dağılımı	Yüzde (%)
İstanbul	175.669	5-10 bin	8%
Ankara	24.500	10-20 bin	36%
Diğer	113.266	20 bin ve üzeri	56%
TOPLAM	313.435		

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

AVM sayısı ve GLA*

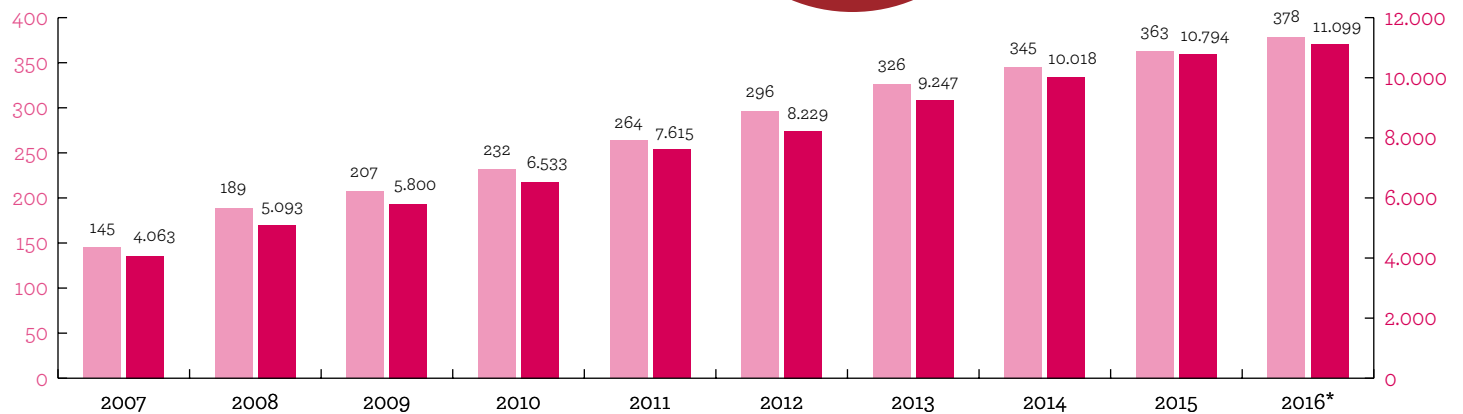


Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

*Eylül 2016 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

Genel ekonomik olumsuzluklar GLA ve açılan AVM sayılarında azalmaya sebep olmuştur.

Yıllara Göre Açılan AVM ve GLA



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

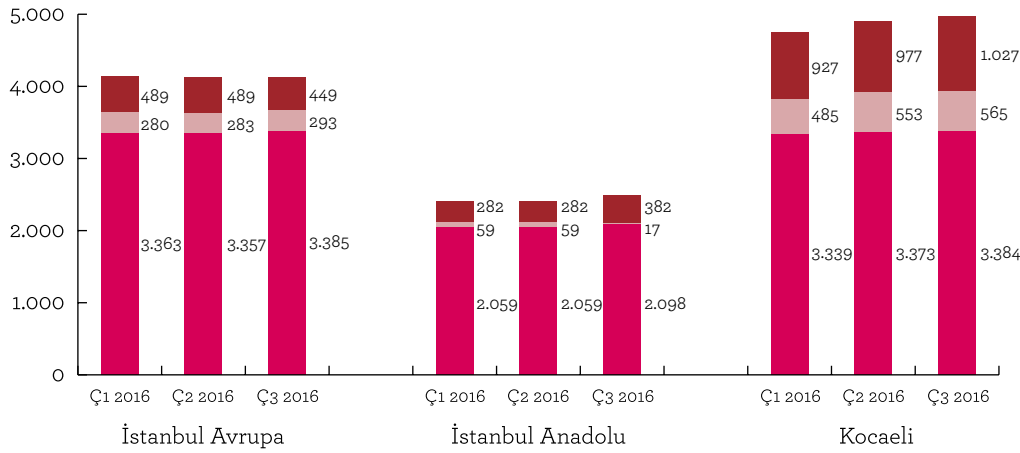
*2016 Eylül ayı itibariyle güncel verilerdir.

— Açık AVM Sayısı
— GLA (bin m²)

Lojistik

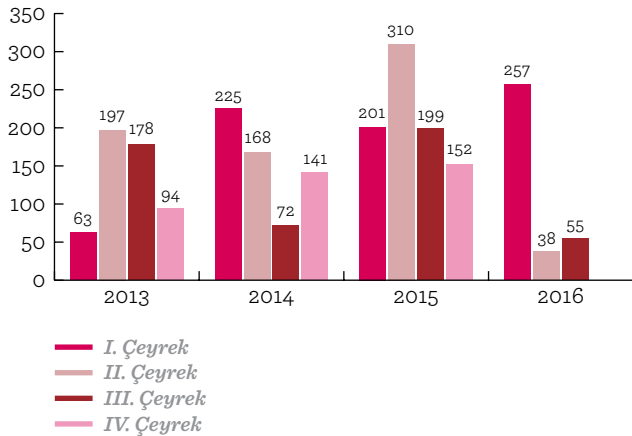


Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))

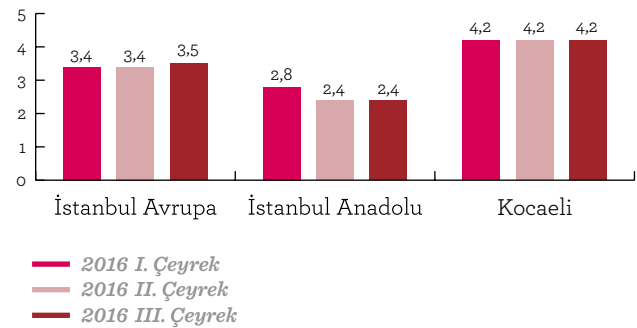


Lojistik toplam stok rakamlarında yeni proje ve inşaatların olumsuz koşullara rağmen devam etmesi pozitif bir pazar göstergesi olarak kaydedilmiştir.

Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Boşluk Oranları (%)



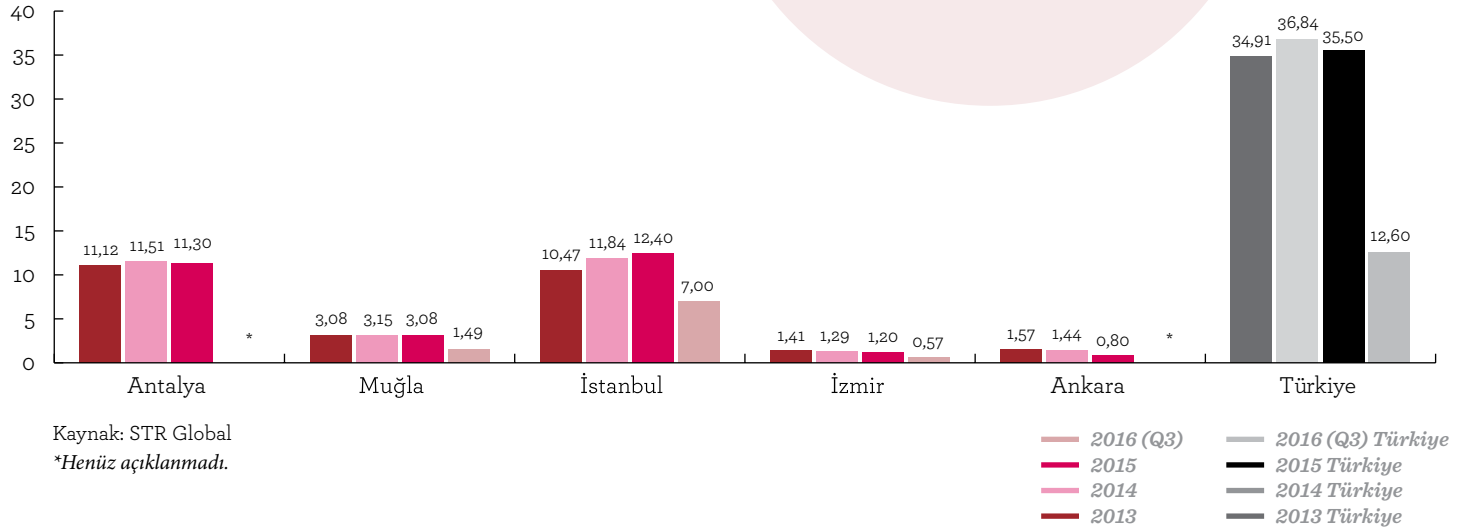
Boşluk oranlarının stabil bir biçimde seyri devam etmektedir.

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

Otel

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



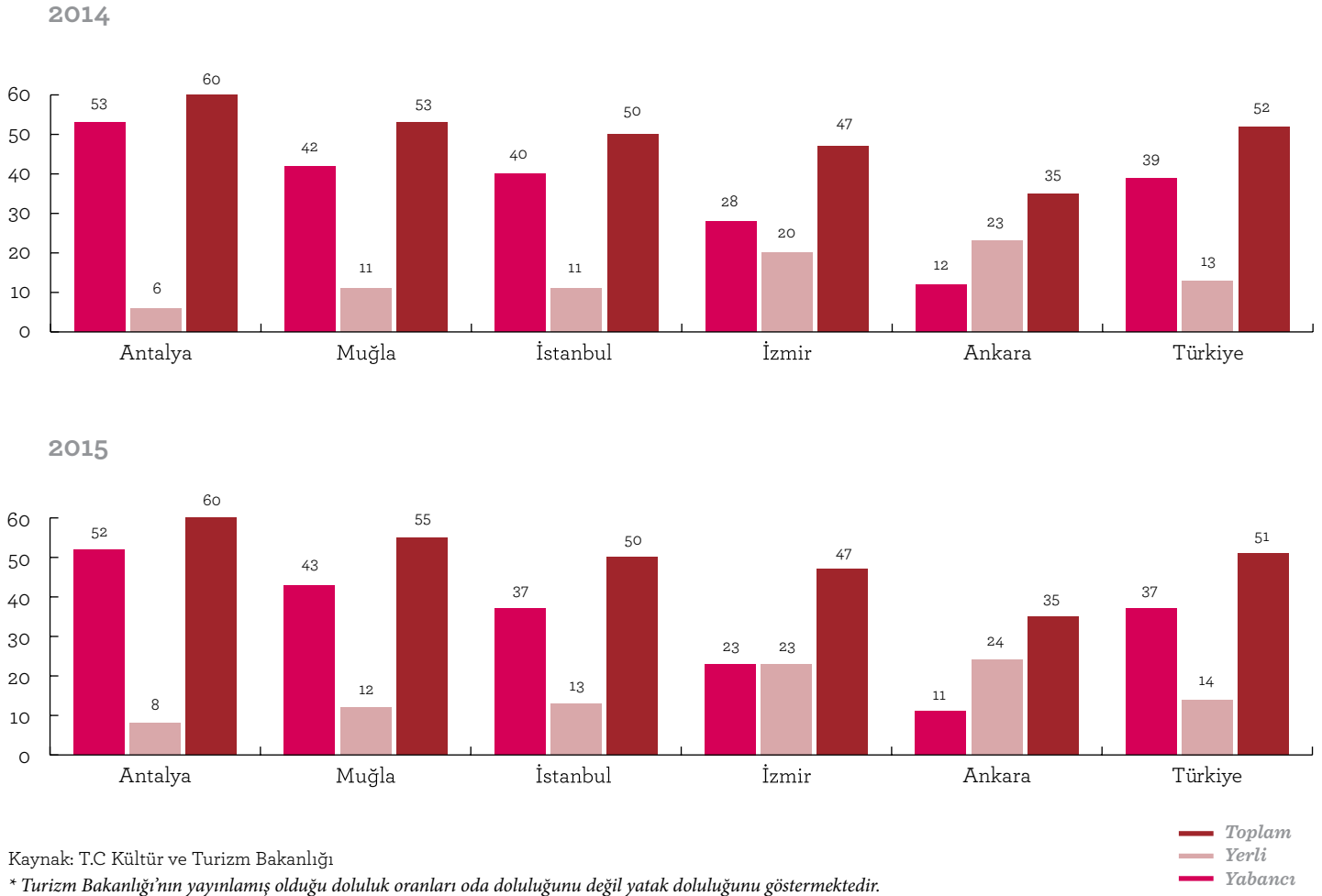
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2015

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	734	186.245	155	39.084
Muğla	393	49.901	110	14.780
İstanbul	489	48.423	207	22.223
İzmir	172	16.030	73	6.843
Ankara	164	12.270	25	2.676
Türkiye	3.309	404.462	1.125	146.162

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



Otel Doluluk Oranı (%)*



Yabancı turist sayılarındaki azalmanın piyasalara olumsuz etkisi devam etmektedir.



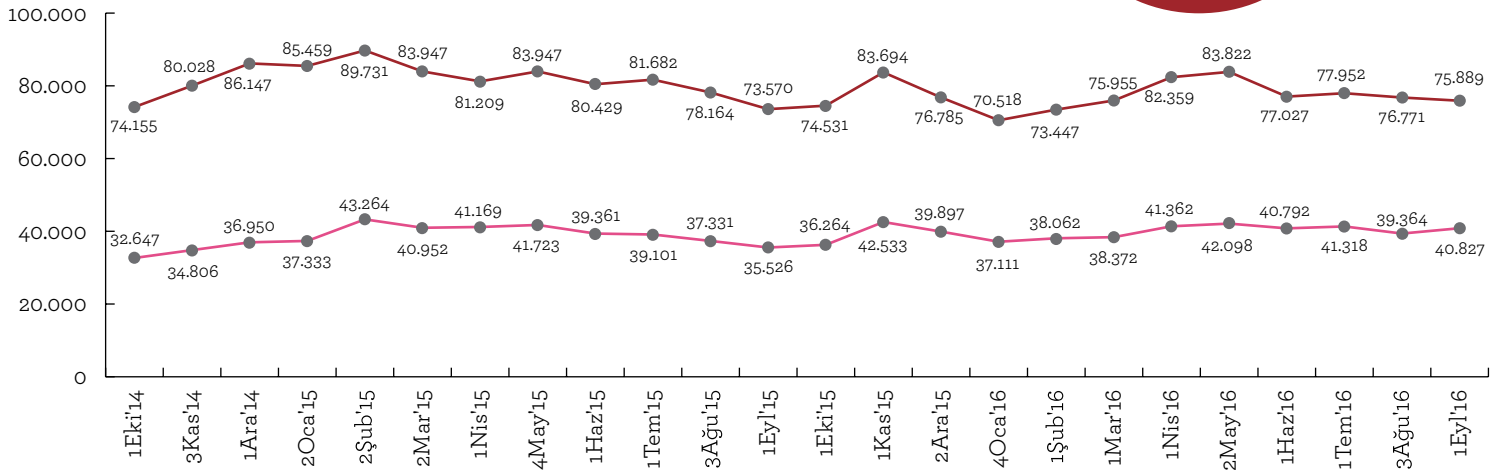
Toplam Turist & Harcamalar (2016 Ç2)

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama(\$)
Türkiye	7.495.035	665

GYO'lar

GYO'ların Borsa İstanbul'daki performans seyri genel endeks ile orantılı bir biçimde devam etmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı*



Kaynak: BIST

*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

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

23

GYO Piyasa Değeri

	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	Ç1'16	Ç2'16
GYO Sayısı	25	27	29	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	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	23.531	23.704
Milyon USD	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	8.315	8.202

Kaynak: SPK

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

SPK'nın açıkladığı raporda Q3 verisi 21 Ekim 2016 itibarı ile yayınlanmamıştır.

Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GYO	1.215.742.064	255.760.000
2	AKİŞ GYO	1.791.104.659	586.000.000
3	AKMERKEZ GYO	224.559.684	627.898.400
4	ALARKO GYO	589.423.153	321.653.979
5	ATA GYO	64.280.427	110.912.500
6	ATAKULE GYO	294.324.358	143.640.000
7	AVRASYA GYO	136.414.048	64.080.000
8	DENİZ GYO	188.595.722	72.000.000
9	DOĞUŞ GYO	842.109.271	781.596.053
10	EMLAK KONUT GYO	19.094.736.000	10.856.600.000
11	HALK GYO	1.072.890.655	703.100.000
12	İDEALİST GYO	8.903.222	12.300.000
13	İŞ GYO	4.432.844.076	1.260.000.000
14	KİLER GYO	1.277.656.489	236.840.000
15	KÖRFEZ GYO	104.474.514	83.160.000
16	MARTI GYO	496.998.157	41.800.000
17	NUROL GYO	1.877.902.608	341.600.000
18	ÖZAK GYO	1.726.214.739	635.000.000
19	ÖZDERİCİ GYO	437.536.256	124.000.000
20	PANORA GYO	754.144.825	388.020.000
21	PERA GYO	204.250.662	34.749.000
22	REYSAŞ GYO	893.692.234	152.520.001
23	SAF GYO	2.030.863.560	771.343.452
24	SERVET GYO	283.487.983	126.360.000
25	SİNPAŞ GYO	2.056.519.067	378.000.000
26	TORUNLAR GYO	8.973.506.000	2.525.000.000
27	TSKB GYO	422.683.212	103.500.000
28	VAKIF GYO	950.489.670	474.990.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	118.459.928	56.400.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.739.540.621	1.357.977.600
31	YEŞİL GYO	1.646.280.337	77.588.183

Kaynak: SPK, 1. Çeyrek 2016 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