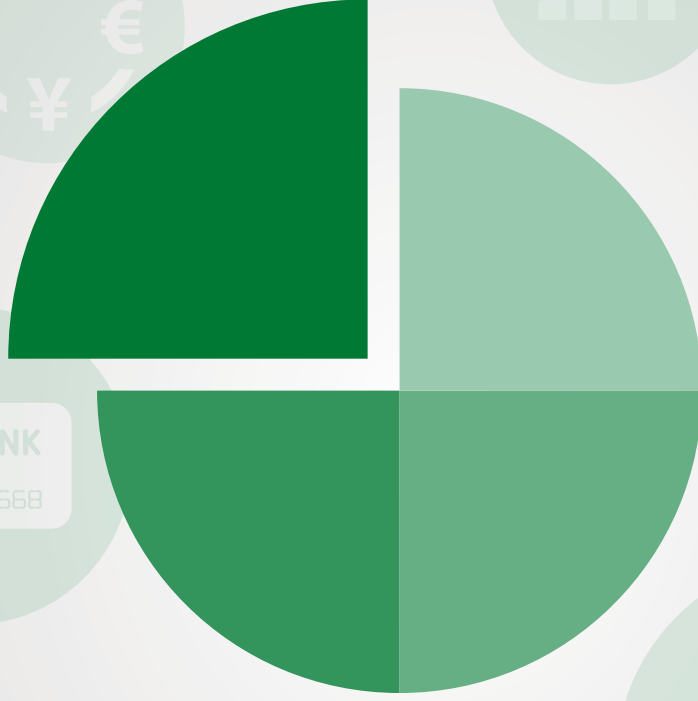


GYODER Gösterge

Sayı: 3



Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2015
4. Çeyrek Raporu ve
Yıl Değerlendirmesi

GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2015 4. Çeyrek Raporu

Sayı: 3, 1 Mart 2016

Yayın koordinasyonu:

GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

İçerik sağlayan kuruluşlar:

AYD

Cushman & Wakefield

Dalfin

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

Füsun Yılmaz Phillipson

Cansel Turgut Yazıcı

Editorial 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. © 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



Gayrimenkul sektörü tabiatı itibariyle arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Bu noktada ülkemizdeki gayrimenkul piyasasının gelişiminde tarihsel süreç ele alındığında ekonomik gelişmelerin büyük önem arz ettiği söylenebilir. Özellikle Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için önemli bir eşik olmuştur. Kronik olarak devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi ekonomik krize götürmüştür. Kriz sonrası gerçekleştirilen yapısal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sürede bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

2015 yılı sonrası sürece bakıldığında önemli risklerin de sektörel kararları etkileyeceğini söylemek mümkün. Bu doğrultuda Amerika Merkez Bankası (FED)'nden beklenen parasal sıkılaştırmanın piyasalar ve ekonomiler açısından önemli bir dönüm noktası olması, ülke ekonomimizin ve sektörün 2016 yılında şekillenmesi anlamında belirleyici bir hal almaktadır. Diğer taraftan Dünya ekonomisinde büyüme sorunları, emtia fiyatlarındaki gelişmeler, büyük merkez bankalarının genişletici ya da sıkılaştırıcı politikaları, İran'ın üzerindeki ambargonun kalkması ve jeopolitik risk unsurlarının yatay düzeyde trendini korumasının da belirleyici olması beklenmektedir.

Türkiye konut piyasasını etkileyen temel unsurlardan olan nüfus artışı, göç ve konutun yatırım aracı olarak görülmesi talebi hala canlı tutmaktadır. Özellikle yerli ve yabancı yatırımcılar açısından konutun, hem kira geliri ile düzenli irat sağlaması, hem de değer artışı ile reel bir getiri



sağlayabilmesi doğru kriterleri taşıyan projelerde talebi arzın üstüne çıkarmaktadır.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Diğer yandan inşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıracaktır.

Türkiye Gayrimenkul Sektörüne İlişkin 2016 Öngörülerimiz

- Yabancı döviz karşısında değer kaybeden Türk Lirasının, yabancı yatırımcı açısından ilgisini ve alım gücünü arttırarak devam etmesi,
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının dinamizmini koruyarak geçen seneye göre artış göstermesi,
- 2016'nın ikinci yarısından itibaren İranlı kurumsal ve bireysel yatırımcıların ilgisini Türk gayrimenkullerine çevirmesi,
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerindeki oynaklık ve yukarı yönlü eğilime rağmen yatırımcının fiyatlarda oluşacak fırsatları göz ardı etmeyerek mortgage kredisi kullanmaya meyilli olması,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması,
- 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 genişlemesi ve bu çevrelerde şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- 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,
- Geleneksel köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere 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,
- 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,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) sonucu hedeflerine bu yıl daha kolay ulaşabileceği öngörülmektedir ●

*Saygularımızla,
Veri Yorumlama Üst Kurulu*

Temel Ekonomik Veriler

4

2000’li yıllarla birlikte global likidite bolluğunun ve ucuz finansman maliyetlerinin de etkisiyle ciddi miktarda dış kaynak sağlayan ve bunu özellikle de gayrimenkul piyasalarına yönlendiren bir ülke konumuna gelmiştir. 2002 yılında, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) miktarı 231 milyon dolarken (350 milyon TL), 2015 yılı tahmini değerleri 700 milyon dolarlık (2 milyar TL) GSYH miktarını işaret etmektedir. Gelirlerdeki artış finansman maliyetlerindeki azalışı ile birlikte değerlendirildiğinde 2015 yılı içerisinde hem yıllık konut satışlarında hem inşaat ruhsatlarında 1 milyon adetlik eşiklerin aşıldığı söylenebilir.

Döviz kuru-enflasyon-güven endeksi tarafındaki gelişmeler değerlendirildiğinde tüketici güveninin kısa vadede dolardaki artışa hemen azalışla tepki verdiği, artış devam ettikçe güvenin çok sert düştüğü; diğer taraftan tüketici güveninin kısa vadede dolardaki artıştan enflasyondaki artışa kıyasla çok geç etkilendiği görülmektedir. Uzun vadede ise enflasyon artışının devam etmesi durumunda tüketicinin alım gücünün bundan etkilendiğinden, tüketicinin güveninin düşmeye başladığı söylenebilir. Bu çerçevede, 2015 yılında kurlardaki

artışın ve beklenenin üzerinde gerçekleşen enflasyonun tüketici güvenine olumsuz yansıdığını da gözlemliyoruz. Benzer şekilde işsizlik oranlarının hala %10 dolayında olması bu yıl içerisinde sorunlu görülen bir diğer alan olarak değerlendirilebilir.

Türkiye ekonomisine ilişkin tespitler belirtilirken demografik yapıdaki gelişmeler üzerinde de durmak gerekir. Ülkemizde nüfus yapısı nispeten gelişmiş ülkelere benzemeye başlamıştır. Türkiye’de doğurganlık oranının düşmesiyle başlayan Türkiye’nin demografik değişim süreci sadece nüfus artış hızının yavaşlamasına neden olmamakta, aynı zamanda nüfusun yapısında da çok ciddi değişimleri beraberinde getirmektedir. Düşük doğum oranına bağlı olarak nüfus artış hızının azalması nüfusun yaşlanmasına neden olmaktadır. 2015 yılında toplam nüfus 78,7 milyona ulaşırken, yıllık nüfus artış hızı ise aynı yılda sadece %1,95 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan Türkiye İstatistik Kurumu’nun projeksiyonlarına bağlı olarak 2023 yılında toplam nüfusun 84,2 milyon kişiye ulaşması beklenirken, ilgili yılda nüfus artış hızı %0,86’ya kadar düşmesi öngörülmektedir ●

Yılsonu itibari ile
kişibaşı gelirin
10 bin doların
altına düşmesi
beklenmektedir.

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 (TL/USD)
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 (9 aylık)	1.445.614				3,40	

Kaynak: TÜİK

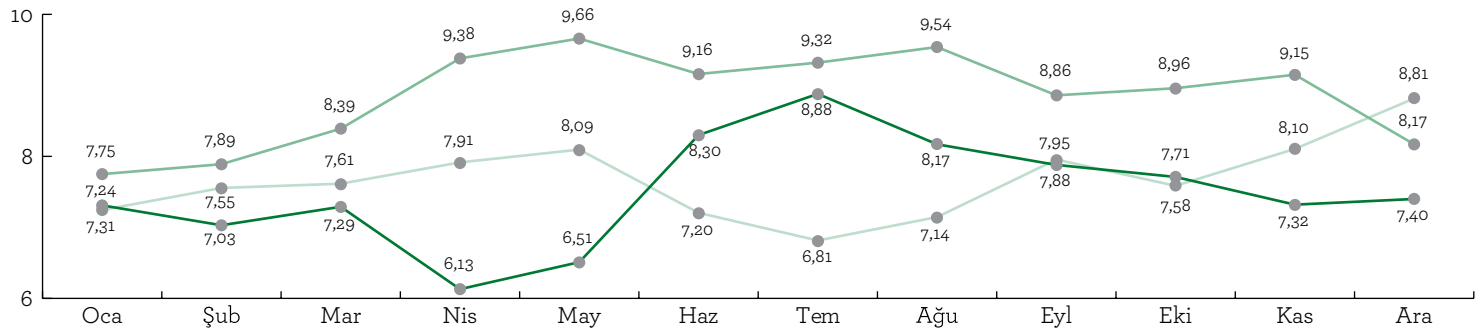
Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama USD kuru belirlenmiştir.



5

Yıllık enflasyonun
kontrol altına
alınmasında enerji
girdilerinin yurtdışı
piyasalardaki olumlu
düşük seyrinin
etkili olması ümit
edilmektedir.

Yıllık Enflasyon*



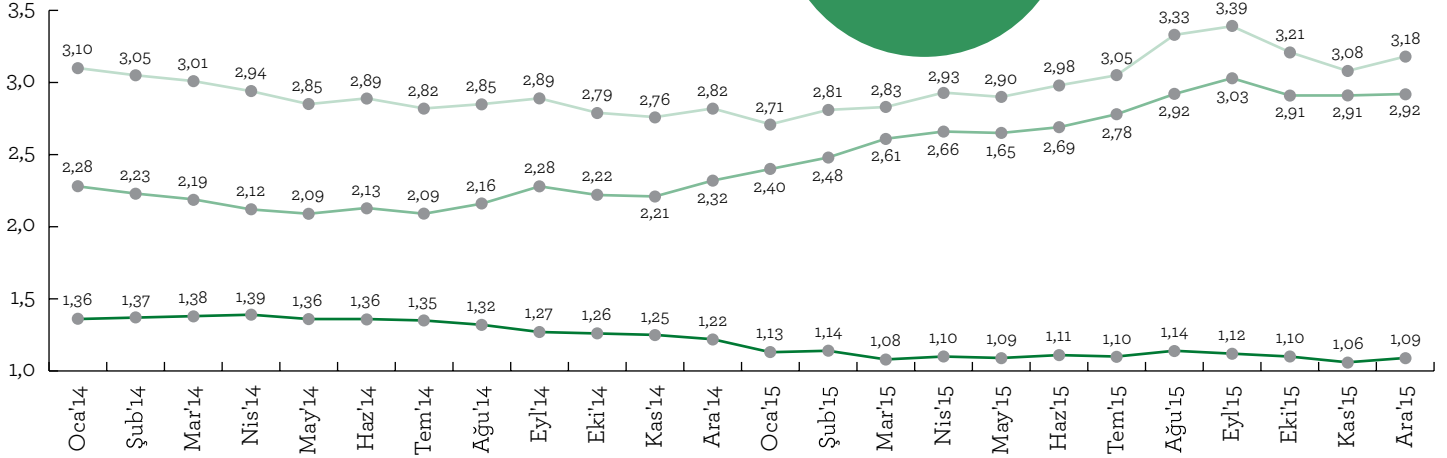
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

— 2015
— 2014
— 2013

Döviz Kuru*

Dolar ve Avro'nun TL karşısındaki değer artışının 2016 da devam etmesi beklenmektedir.



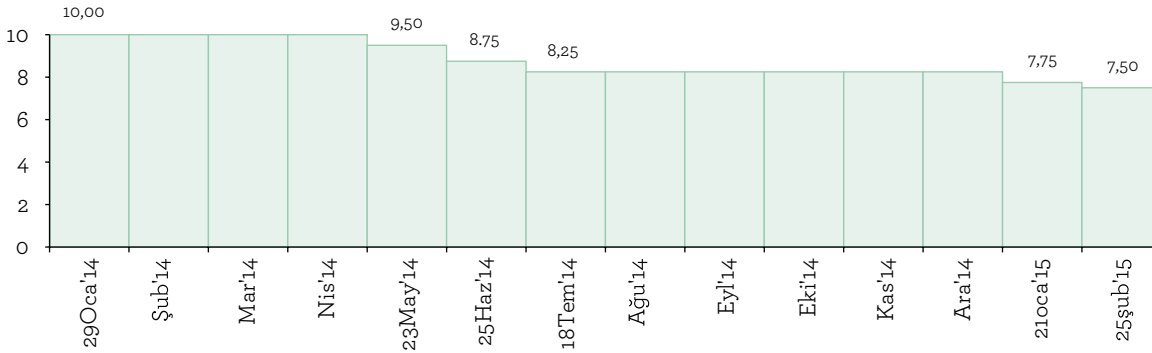
Kaynak: TCMB

* Her ayın son günü itibariyle

— EUR/TL
— USD/TL
— EUR/USD

Politika Faizi

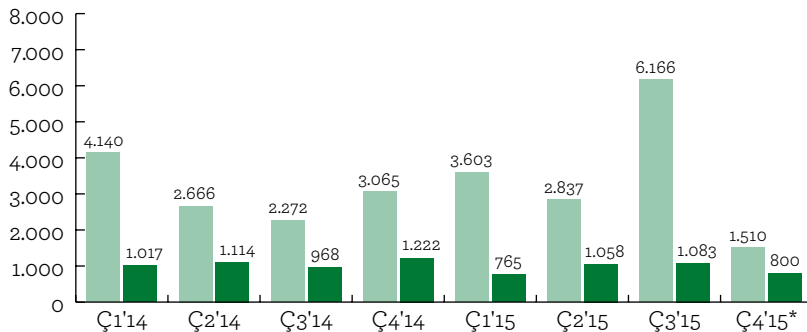
Borç Verme Faizi (%)



Kaynak: TCMB

2016 yılı itibari ile politika faizlerinde artış beklentisi öngörülmemektedir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

*Aralık hariç veridir.

— Doğrudan Yatırım Girişi
— Yabancılar Gayrimenkul Satışı

2015 4. Çeyrek'te DYG'deki toplam düşüşler gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Avrupa ve Amerika Merkez Bankalarının Faiz Politikaları gelişmekte olan pazarları 2016 yılında da etkilemeye devam edecektir.



15+ Yaş İşsizlik (%)

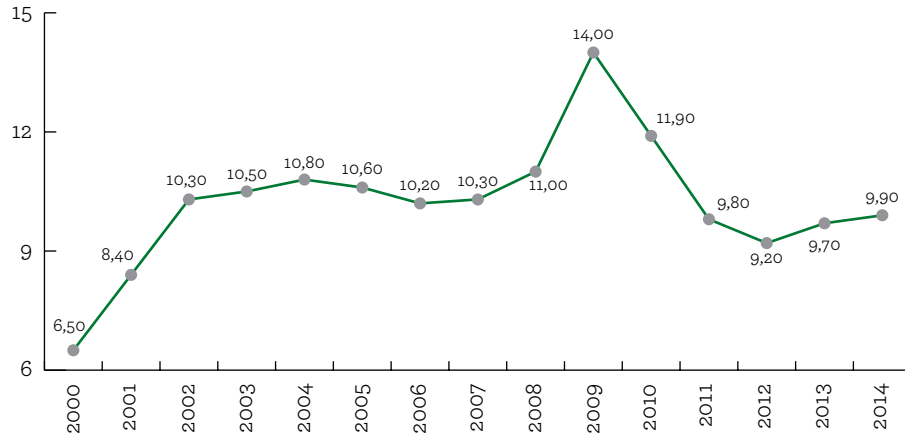
Aylık Ortalama*

Oca'15	Şub'15	Mar'15	Nis'15	May'15	Haz'15	Tem'15	Ağu'15	Eyl'15	Eki'15
11,3	11,2	10,6	9,6	9,3	9,6	9,8	10,1	10,3	10,5

Kaynak: TÜİK

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

Yıllık Ortalama

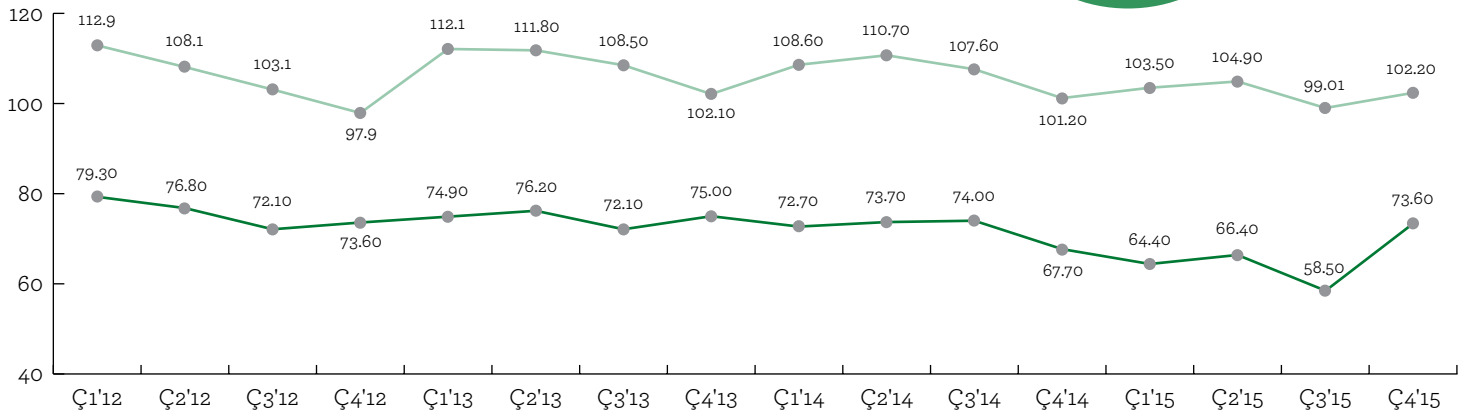


Kaynak: TÜİK



Beklenti ve Güven Endekslerinin son çeyrekte artışa geçmiş olması olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

— Reel Kesim Beklenti Endeksi
— Tüketici Güven Endeksi

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı.
- İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %92,1 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi.
- İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %2 artış gösterdi.
- Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti.
- Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi.
- Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu.
- Çalışma çağındaki nüfusun oranı bir önceki yıla göre değişmedi.
- Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

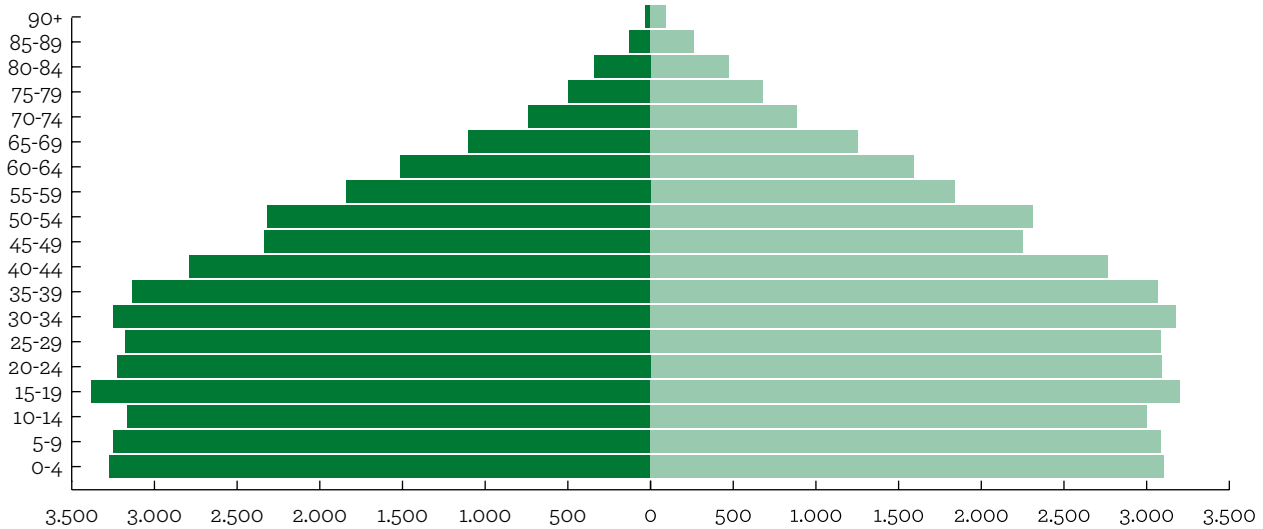
Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

	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



Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2007-2015

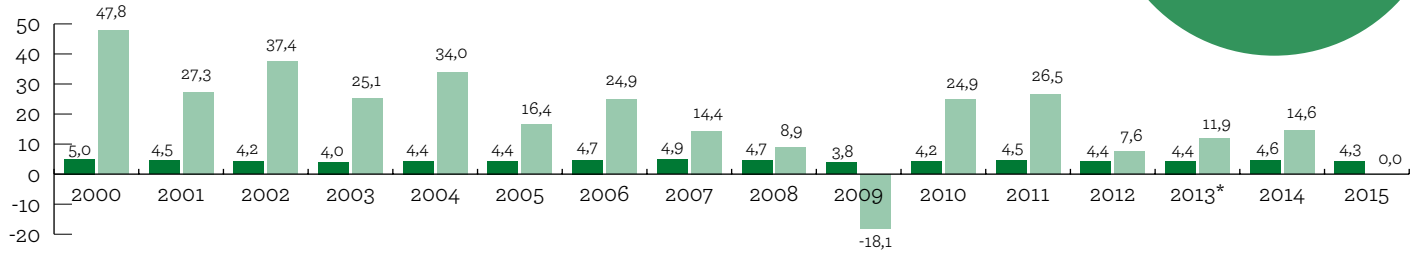


Kaynak: TÜİK

— Kadın
— Erkek



İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

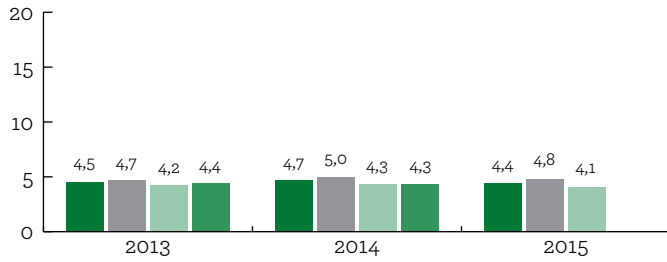


Kaynak: TÜİK

*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

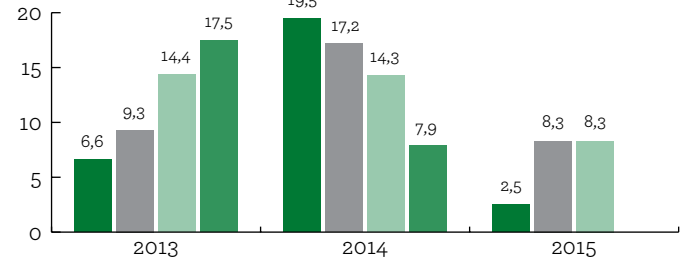
— Büyüme Hızı (%)
— Sektör Payları (%)

GSYH İçindeki Pay (%)



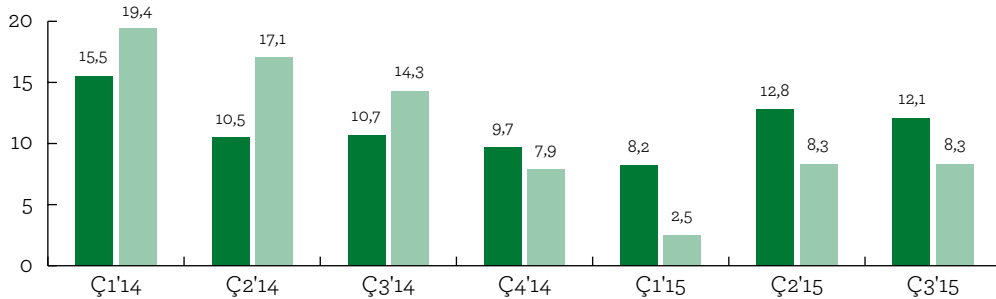
Kaynak: TÜİK

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 (%)

GYO'lar

10

Ocak 2015 90 bin sınırını aşan Borsa İstanbul yıl içerisinde ara ara yükselişler göstermiş olsa da senenin tümü ele alındığında düşüş gösteren bir performans sergilemiştir. Bunda yaşanan gelişmelerin ve iki seçim sürecinin etkileri net bir şekilde kendini hissettirmiştir. Kasım seçimleri yaklaşırken güven beklentileri ile yükselişe geçen BIST, Kasım sonrasında yurtdışı odaklı yaşanan olumsuz koşullardan düşüş seyrine devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi XGMYO performansı ise Ocak 2015 itibariyle 36 binlerden başladığı seyrine Mayıs ortasına kadar yükselen bir grafik ile 43 binleri görmüş ardından yaşanan seçim ve diğer ülke şartları içerisinde başlangıç seviyesinin etrafından dalgalanmalar ile sene sonunu 37 bin seviyelerinde tamamlamıştır. BIST100 performansına göre daha dengeli bir bantta yer alarak seneyi tamamlamıştır.

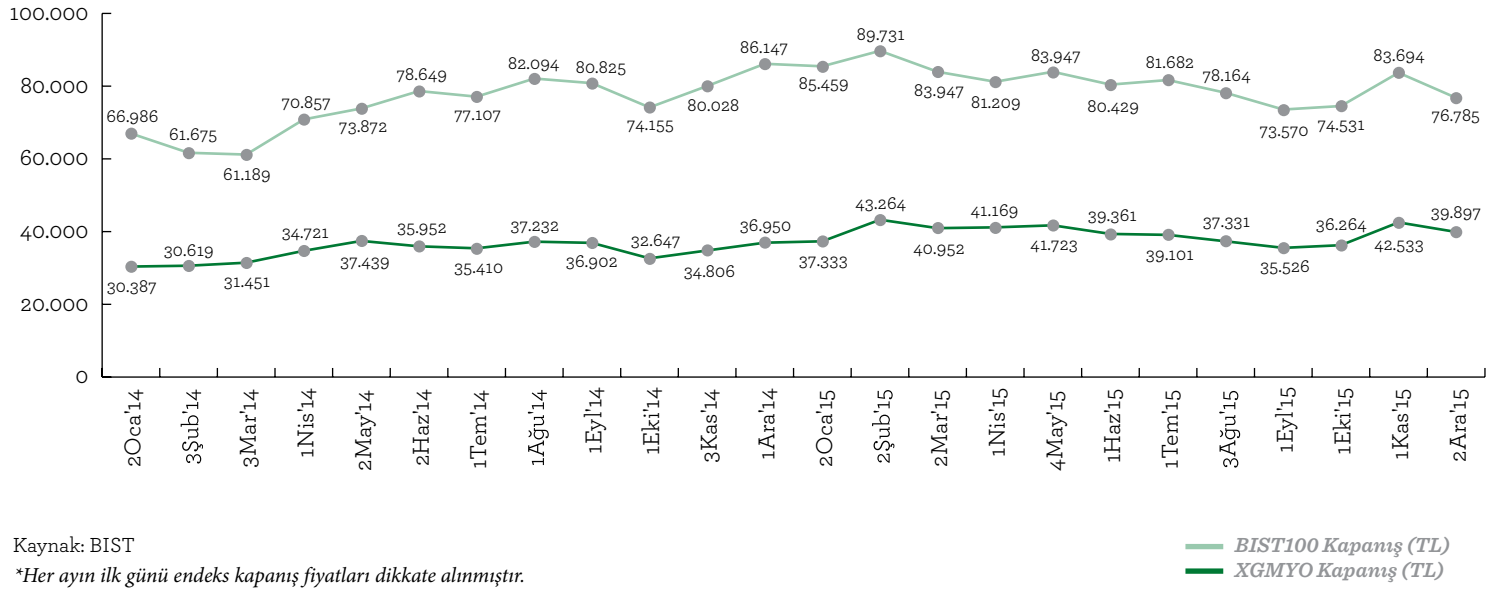
GYO'ların piyasa değerini incelediğimizde ilk 3 çeyrekte Türk Lirası bazında %11, Dolar bazında %20'nin üzerinden değer kaybı yaşandığı tespit edilmiştir. Bu son dönemde yaşanan olumsuz gelişmelerin döviz kuru üzerindeki baskısı ile ortaya çıkmış bir durum olarak kaydedilmiştir. Orta Gelir Kapanı denilen duruma düşmekte olan Türkiye'nin bu

durumdan çıkmaya yönelik adımları atması gerekmektedir. Petrol fiyatlarının dünya pazarlarındaki olumlu düşüşü cari açık dengesinde olumlu sinyaller verse de uzun vadede sorunun temelinde yatan inovasyon ve katma değeri yüksek ürünlere olan gereksinim politikalarının geliştirilmesi ve desteklenmesi kaçınılmazdır.

Beklenti ve Güven Endekslerinde ise ilk üç çeyrekte düşüş gösteren tablo 4. Çeyrekte yükselişe geçerek reel kesimde ve tüketici yönünden olumlu sinyaller ile seneyi tamamlamıştır. Güven endeksinde artış bir önceki döneme göre %20 artış tespit edilmiştir. Reel kesim Beklenti endeksinde ise aynı dönemde %2'lik bir artış oluşmuştur. Önümüzdeki süreçte 2016 yılında güven endeksindeki artışların reel kesimdeki beklentileri de arttırması beklenmektedir ●

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO ların aralık ayı itibarı ile genel dalgalanmalardan daha az etkilendiği fakat dolar bazında değer kaybı yaşadıkları tespit edilmiştir.

BIST GYO Endeks Performansı*



GYO Piyasa Değeri

	Ç1'12	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
GYO Sayısı	24	24	24	25	27	29	30	30	30	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	13.823	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
Milyon USD	7.765	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

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	1.260.721.791	255.760.000
2	AKİŞ GYO	1.595.038.683	434.000.000
3	AKMERKEZ GYO	217.030.654	632.370.080
4	ALARKO GYO	535.997.440	254.021.437
5	ATA GYO	39.748.403	60.087.500
6	ATAKULE GYO	256.545.702	110.880.000
7	AVRASYA GYO	98.707.362	66.240.000
8	DENİZ GYO	184.700.351	79.000.000
9	DOĞUŞ GYO	769.980.045	729.338.178
10	EMLAK KONUT GYO	17.136.102.000	9.576.000.000
11	HALK GYO	936.726.113	743.000.000
12	İDEALİST GYO	8.262.924	8.600.000
13	İŞ GYO	3.803.332.265	1.044.400.000
14	KİLER GYO	623.219.567	137.640.000
15	KÖRFEZ GYO	90.197.381	60.720.000
16	MARTI GYO	689.458.154	61.600.000
17	NUROL GYO	1.457.904.851	136.400.000
18	ÖZAK GYO	1.511.014.561	422.500.000
19	ÖZDERİCİ GYO	343.355.929	120.000.000
20	PANORA GYO	705.166.640	399.330.000
21	PERA GYO	198.152.864	34.749.000
22	REYSAŞ GYO	865.580.870	124.800.000
23	SAF GYO	2.269.945.085	966.395.819
24	SERVET GYO	276.634.882	111.800.000
25	SİNPAŞ GYO	2.077.346.591	402.000.000
26	TORUNLAR GYO	7.693.003.000	1.540.000.000
27	TSKB GYO	389.543.240	93.000.000
28	VAKIF GYO	772.101.006	400.530.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	159.465.105	53.600.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.550.440.353	1.365.504.000
31	YEŞİL GYO	1.437.947.867	91.695.125

Kaynak: SPK, 3. Çeyrek verileri

Konut Kredileri



2015 yılının ilk üç çeyreğinde psikolojik sınır olarak kabul gören aylık yüzde bir faiz oranının altında, ama tedricen artan bir trend izleyen ortalama aylık konut kredisi faiz oranı, son çeyrek döneme yüzde birin üzerinde girmiş; ve nihayet yılı aylık yüzde 1,10 ve yıllık bileşik yüzde 14,08 seviyesinde kapatmıştır.

Ancak yine de, faiz oranındaki bu yükselişe rağmen, mevduat bankalarınca verilen konut kredisi stok bakiyesi hem toplam tüketici kredileri hem de toplam bireysel krediler içindeki payını korumuş; bunun da ötesinde 131,5 milyar TL bakiye ile yıllık büyüme oranını üçüncü çeyreğe göre yüzde 12,8'den yüzde 14,9'a çıkarmıştır.

Öte taraftan, bir önceki yıl sonu mukayese edildiğinde, konut kredilerindeki söz konusu büyüme trendi yıllık bazda da artarak devam etmiş; sorunlu kredi oranı ise yine bir önceki yıla göre iyileşme göstermiştir.

Gerçekten de, faiz oranındaki söz konusu artışa rağmen; henüz dördüncü çeyrek rakamları açıklanmamış da olsa, ilk üç çeyrek rakamları esas alındığında dahi, konut kredisinde hem kullandırım hacmi hem de kullandırılan konut kredisi adedi

açısından 2014 yıl sonunun halihazırda aşıldığı anlaşılmaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde, ilk üç çeyrek kullandırım rakamlarının 2014 yılında bir önceki yıla göre yaşanan aşağı yönlü trendin sona erdiği ve yukarı yönlü eğilimin yeniden başladığı anlaşılmaktadır. Nitekim 2015 yıl sonu toplam konut kredisi bakiyesindeki büyümenin bir önceki yılın üzerinde gerçekleşmiş olması, söz konusu artış trendinin bir sonucu olarak değerlendirilmektedir.

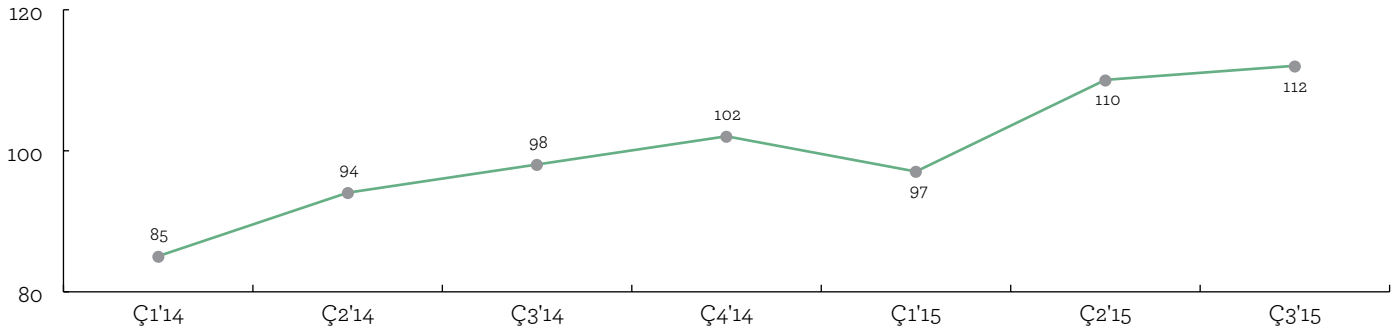
Öte taraftan konut fiyatlarındaki artışın da olası etkisiyle, 2015 yılı ilk üç çeyreği için ortalama kredi tutarı büyüklüğünde gözlemlenen yaklaşık yüzde 10'luk artış, hem bankaların kredi iştahının hem de konut kredisi kullanan hane halklarının kredi ihtiyaçlarındaki artışın bir tezahürü olarak ele alınmaktadır. Nitekim, kamunun tüketim harcamalarına yönelik sınırlandırma politikalarının bir sonucu olarak, bireysel kredi bakiyesinde bir önceki yıla göre hem mutlak rakam hem de toplam kredilerden aldığı pay açısından yaşanan düşüşe rağmen konut kredilerinin hem tüketici kredileri hem de toplam bireysel krediler içindeki payının bir önceki yıla göre artış kaydetmiş olması, söz konusu değerlendirmeyi teyit eder niteliktedir ●

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

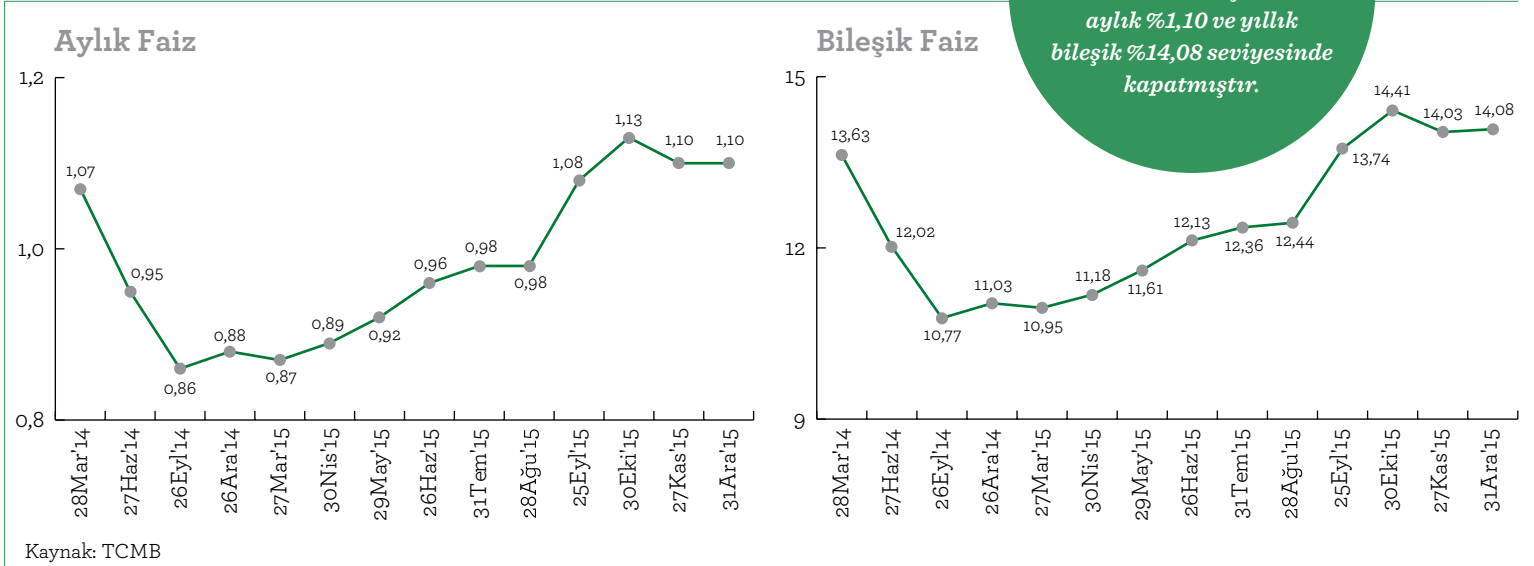


Konut Ortalama Kredi Tutarı (bin TL/adet)



Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

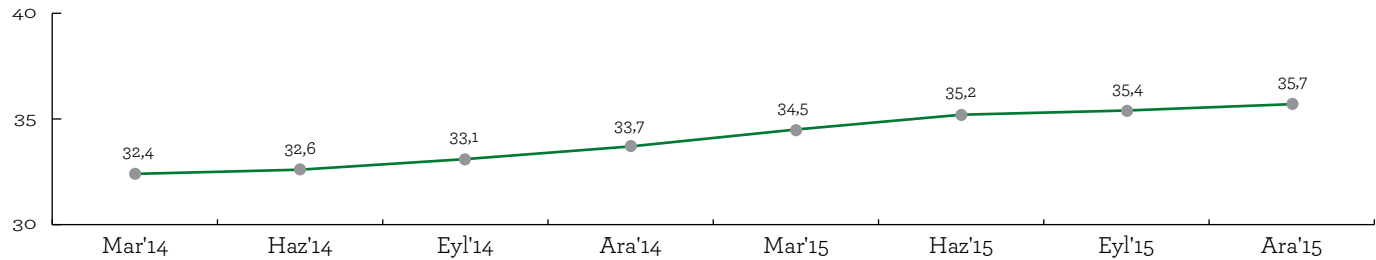


Ortalama aylık konut kredisi faiz oranı, son çeyrek döneme %1'in üzerinde girmiş; ve yılı aylık %1,10 ve yıllık bileşik %14,08 seviyesinde kapatmıştır.

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması*

	Mar'14	Haz'14	Eyl'14	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15
Konut Kredisi (milyar TL)	103	105	109	114	120	126	129	131
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	317	323	331	339	348	357	365	368

Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)



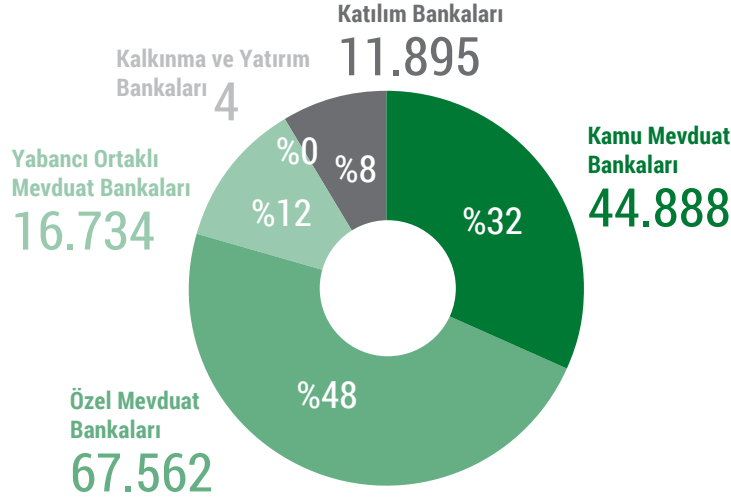
Kaynak: TCMB

*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

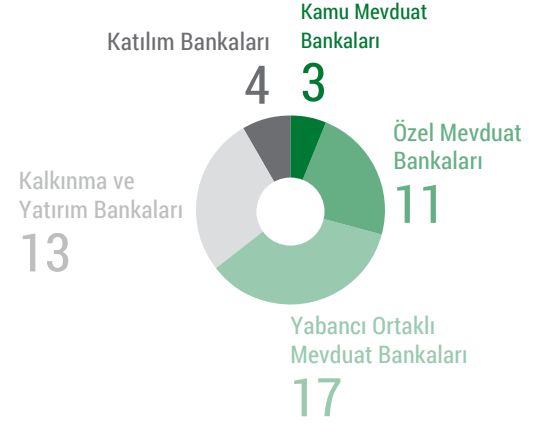
*Toplam Varlıklar BDDK tarafından bir ay gecikmeli olarak yayımlanmaktadır. En güncel veri Kasım 2015 tarihli veridir.

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *



Banka Sayısı



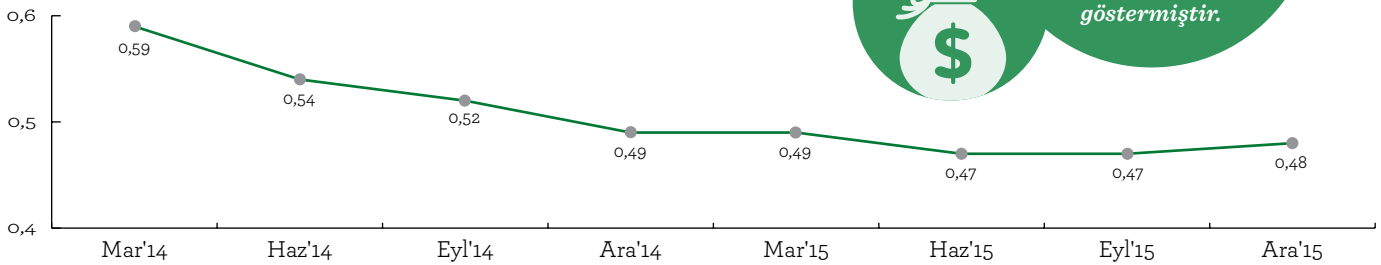
* 25.09.2015 tarihli BDDK verileri

16

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

	Mar'14	Haz'14	Eyl'14	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15
Toplam stok (milyon TL)	102.772	105.174	109.344	114.444	119.809	125.964	129.143	131.487
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	602	565	563	556	593	590	607	628

Takipteki Kredilerin Toplam Stoğa Oranı (%)



Konut kredilerindeki büyüme trendi yıllık bazda da artarak devam etmiş; sorunlu kredi oranı ise yine bir önceki yıla göre iyileşme göstermiştir.

Kaynak: TCMB

Konut



Ülke olarak Haziran ayı ile birlikte başlayan seçim, sezonsal etkiler gibi değişkenler gayrimenkul piyasalarına da yansımıştır. Konut satış istatistiklerinden yola çıktığımızda; Mayıs ayı sonuna kadar herşeyin seçim öncesi dönemde tamamlanma isteği ile birlikte rakamların oldukça normal olduğu, hatta 2014 yılına göre % 21 arttığı görülmüştür. Haziran ayı ile birlikte gerek seçim dönemi gerek sezonsal etkiler ile birlikte satış adetlerinde daralma yaşanmıştır. Kasım ayından sonraki dönemde ise hızlı bir artış ile yıl yaklaşık 1.290.000 adetlik konut satışı ile kapanmıştır. 2014 yılına göre toplam konut satışı %10,6 seviyesinde artış göstermiştir. 2014 ve 2013 yıllarını karşılaştırdığımızda ise yaklaşık %1 lik bir artış görmüş idik. İpotekli satışların bu yılki satışlar içindeki payı %34'ler seviyesinde gerçekleşirken, bir önceki yıl da %33 seviyesinde idi. Son 3 yılın ipotekli satışlar anlamında en yüksek yılı ise %40'lık pay ile 2013 yılı olarak gerçekleştirmişti.

Ocak ayında aylık 0,85'ler seviyesinde konut kredisi faiz oranı ve aylık 86.000 adet konut satışı ile başlayan 2015, yılı kapatırken aylık konut kredisi faiz oranında minimum 1,10'lar seviyesine aylık konut satış adedi de yılsonu olmasının getirdiği ilave sayı ile birlikte aylık 140.000 ler seviyesine çıkmıştır.

2015 yılında yeni yapı izinlerini incelediğimizde bir düşüş eğiliminde olduğunu görebilmekteyiz. Bundaki en büyük etken, 2015 yılındaki seçim ve sezonsal etkilerden dolayı lansmanların yavaşlamasıdır. 2016 yılının bu anlamda daha yoğun geçeceğini şimdiden öngörebilmekteyiz.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.42 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %9.38 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %66.70 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut yatırımı geri dönüş süreleri sonuçlarına göre, 2013 ve 2014 yıllarında 17 yıl mertebesinde olan geri dönüş süreleri, 2015 yılını 18 yılın üzerinde tamamlamıştır.

Enflasyon anlamında 2015 Aralık ayını %8,81 ile kapamıştır. Euro Dolar paritesi ise birbirine yaklaşmıştır ●

Kasım ayından sonraki dönemde hızlı bir artış ile yıl yaklaşık 1.290.000 adetlik konut satışı ile kapandı.



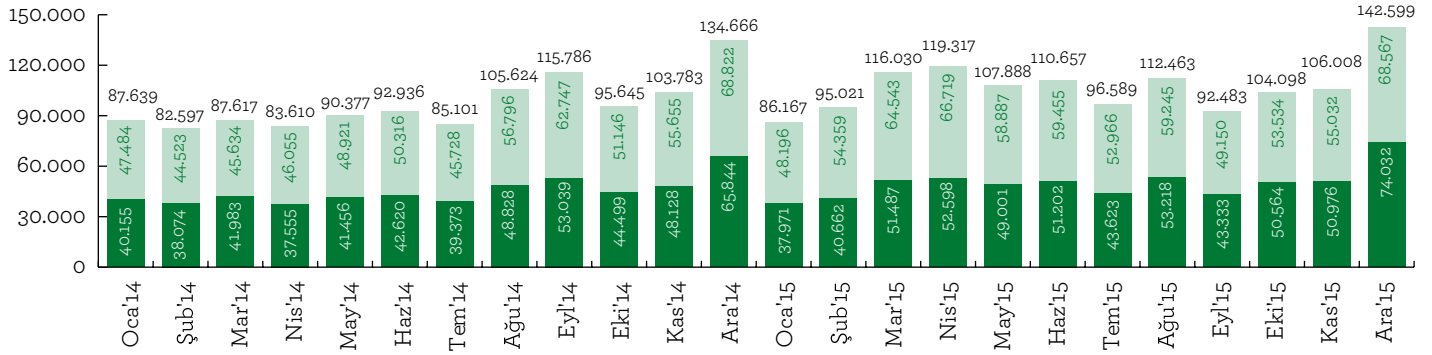
Konut Satışları (adet)

	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

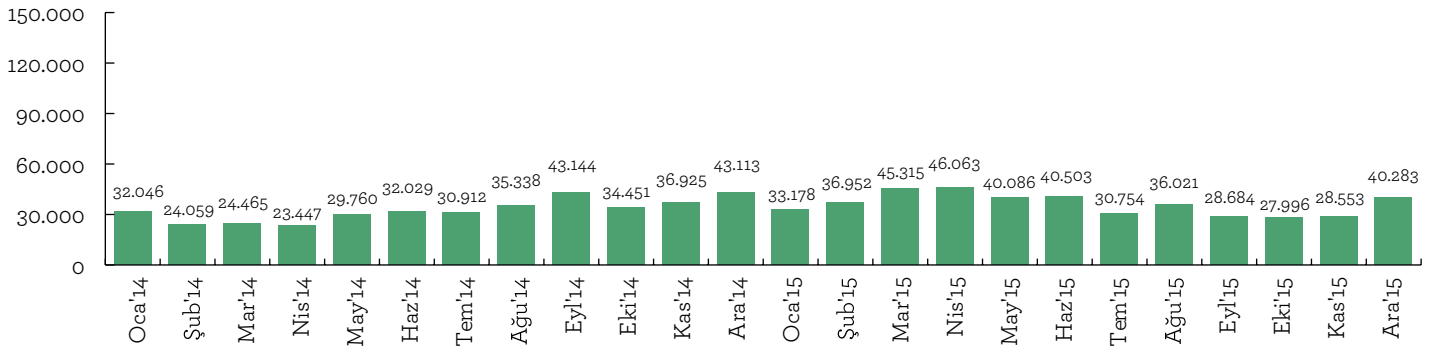
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan 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)

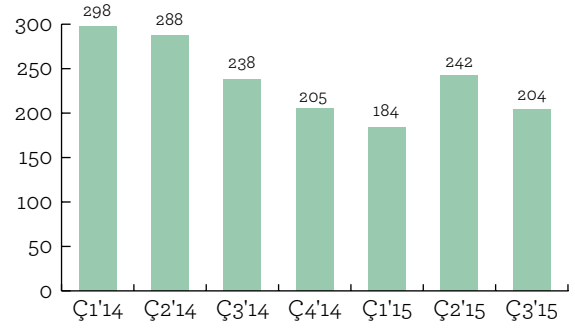
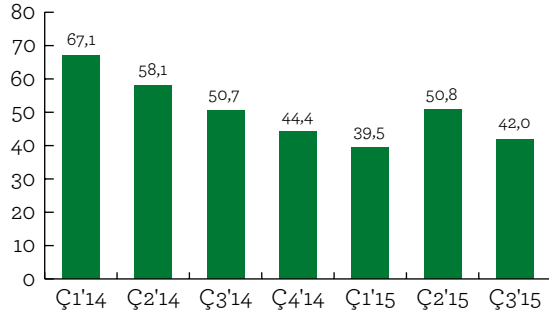
Yapı İzinleri

Konut Stoku

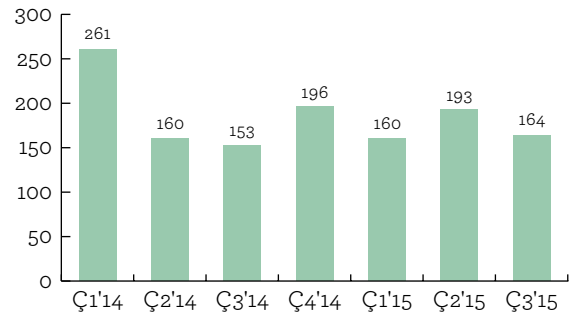
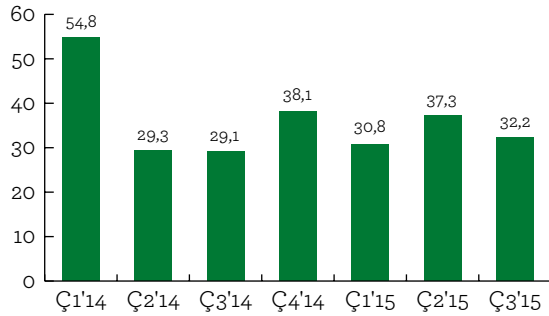
2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire (bin adet)	16.236
2002-2014 yılları arasında iskan belgesi alan toplam daire (bin adet)	5.219

2015 yılındaki seçimler ve sezonsal etkilerden dolayı lansmanların yavaşlaması yeni yapı izinlerinde düşüş eğilimine sebep olmuştur.

Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



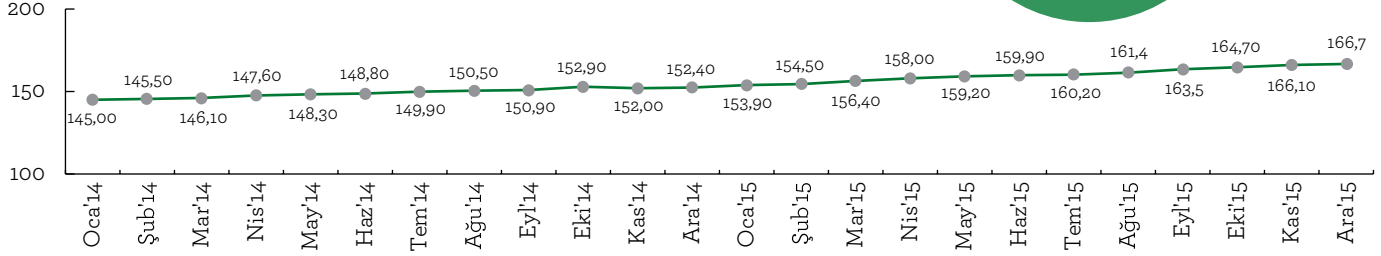
Kaynak: TÜİK

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

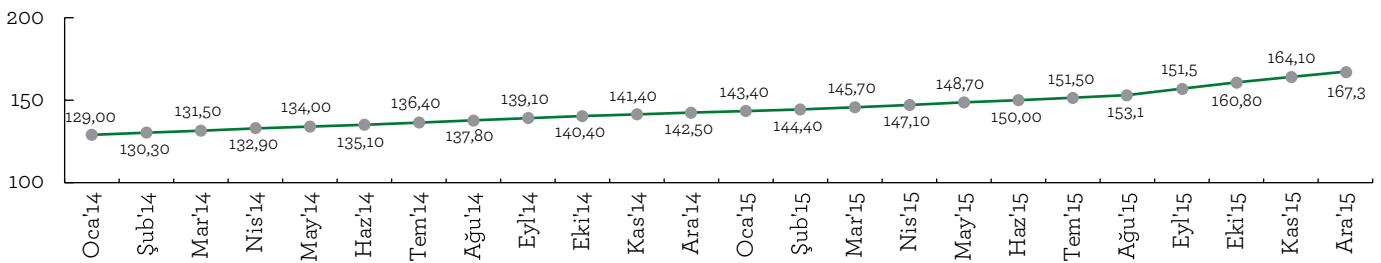
Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.42 oranında artış gerçekleşmiştir.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

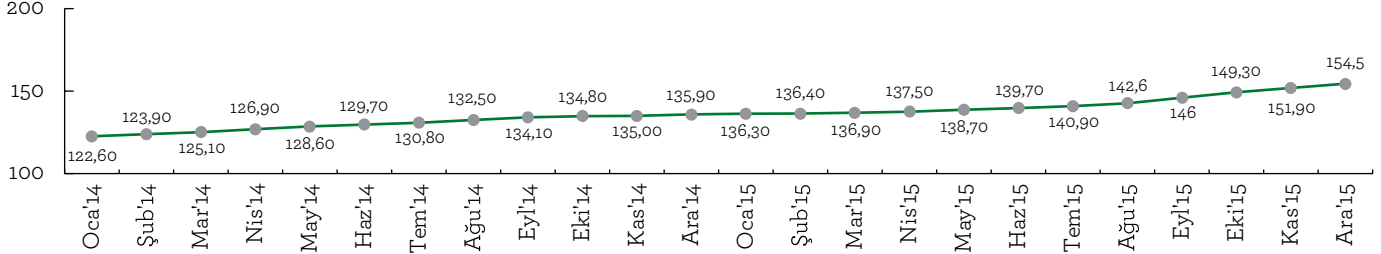
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



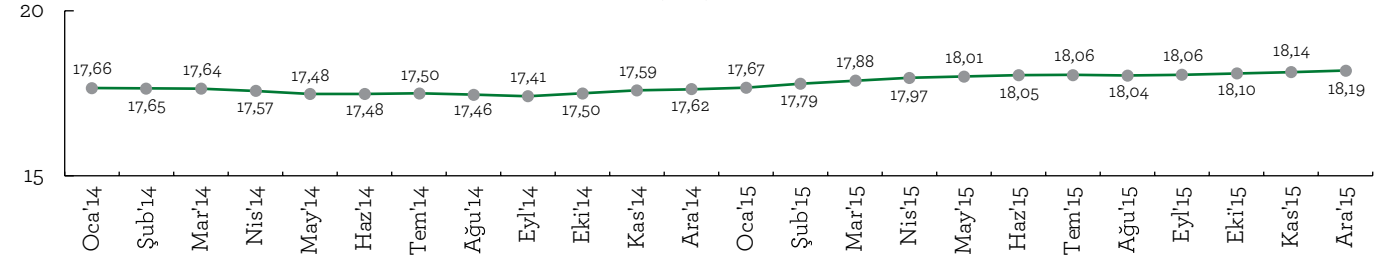
Reidin 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

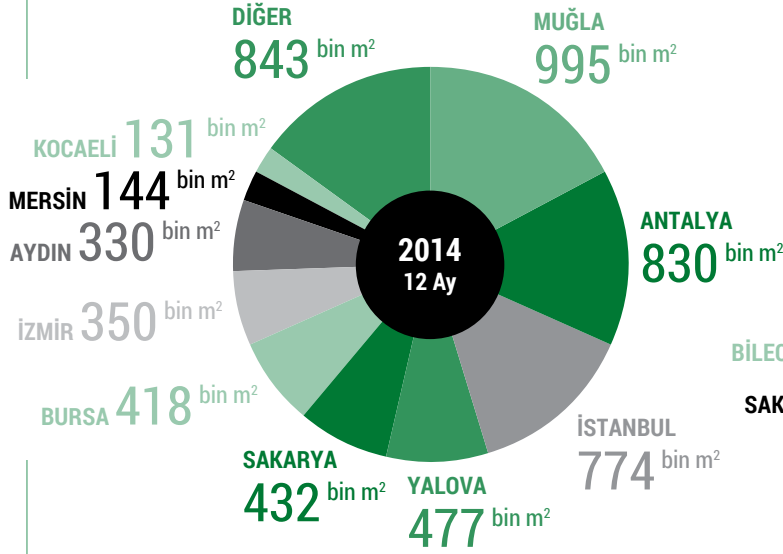


Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

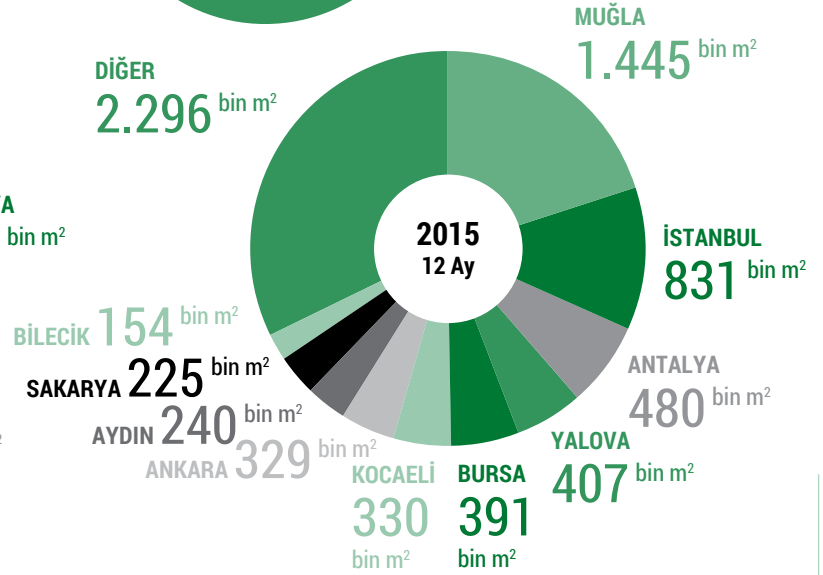


Kaynak: REİDİN

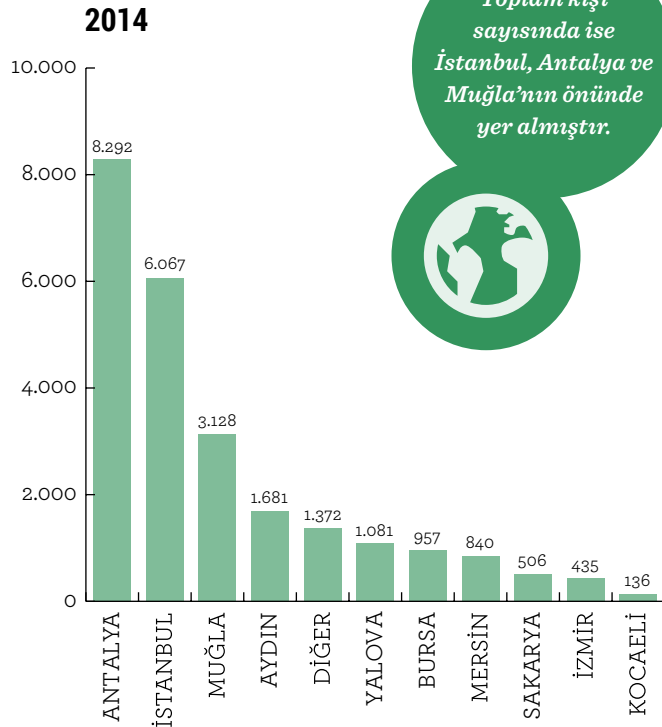
Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m²)

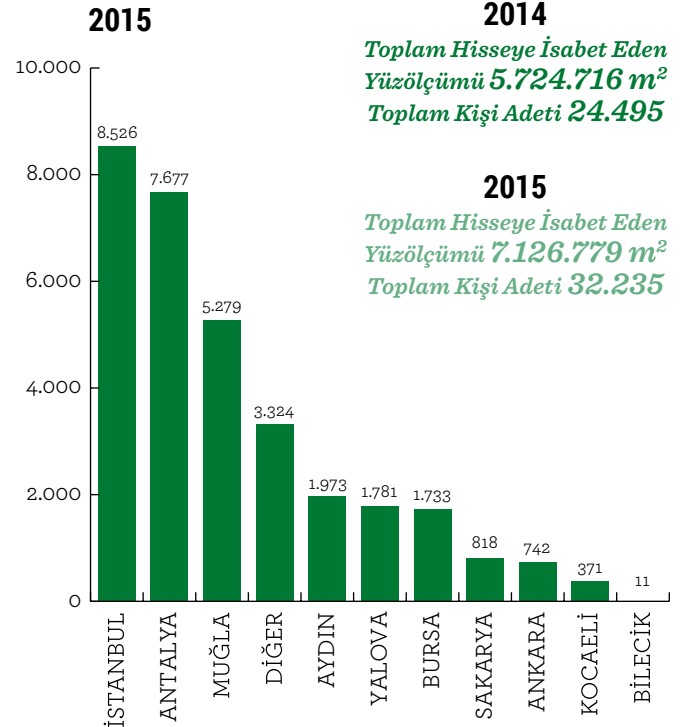
Yabancılar 2015 yılında yine Muğla da en çok m² satın alırken, İstanbul Antalya'nın önüne geçerek ikinci sıraya yerleşmiştir.



Toplam Kişi Adeti (12 Ay)



Toplam kişi sayısında ise İstanbul, Antalya ve Muğla'nın önünde yer almıştır.



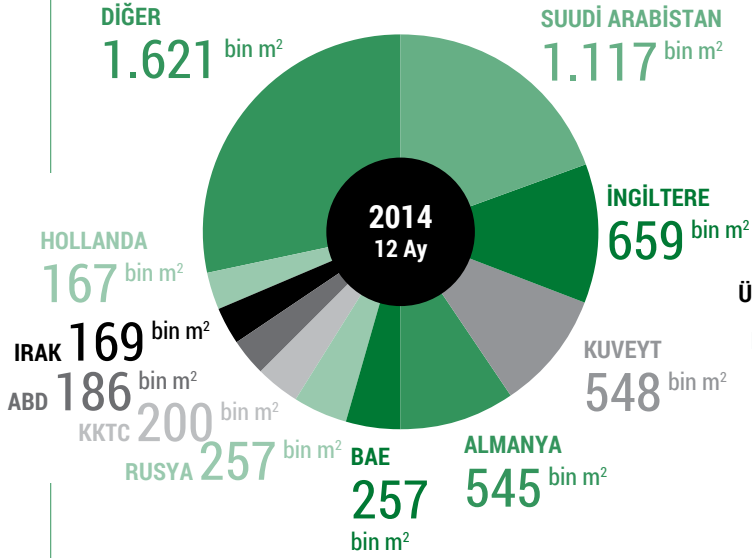
2014
Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü 5.724.716 m²
Toplam Kişi Adeti 24.495

2015
Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü 7.126.779 m²
Toplam Kişi Adeti 32.235

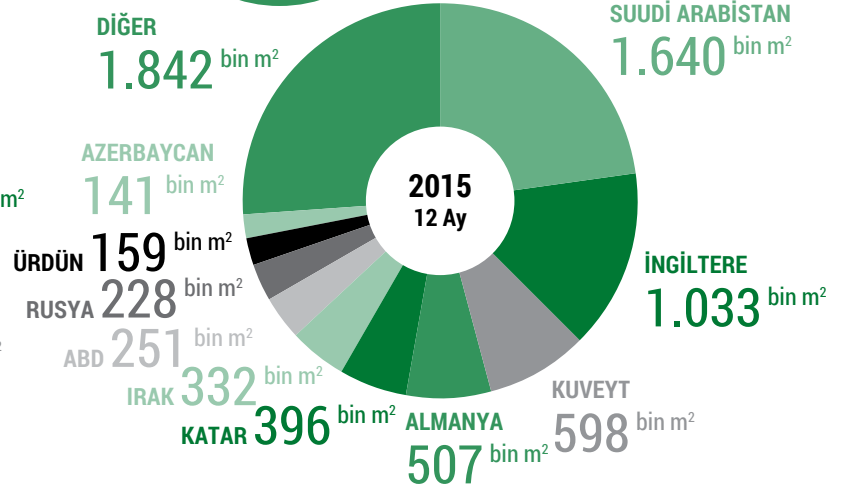
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları ve bunlara ait işlemleri içermektedir.

Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m²)



Milletlere göre dağılımda Suudi Arabistan uyruklu kişiler 2015 te en çok m² alan satın almışlardır.

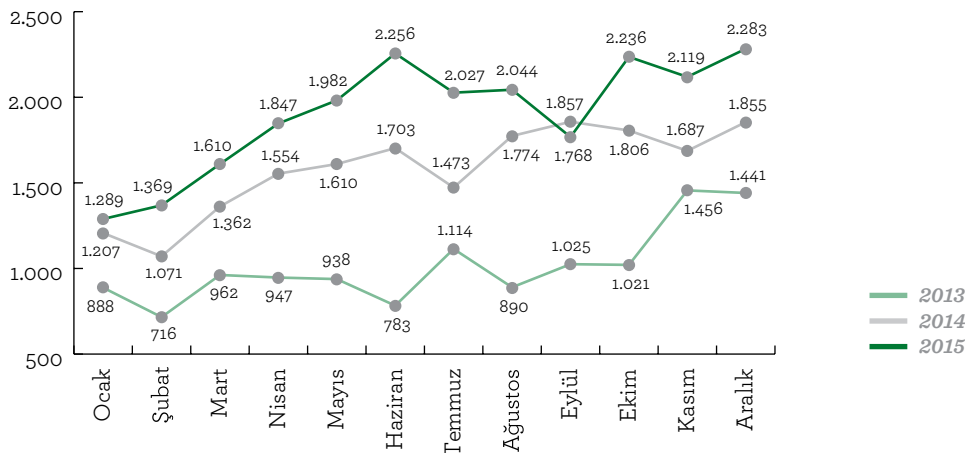


Toplam Kişi Adeti (12 Ay)

2014 Diğer 10.191 RUSYA FEDERASYONU 3.107 İNGİLTERE 2.811 İRAK 2.211 KUVEYT 2.098 ALMANYA 1.478 SUUDİ ARABİSTAN 1.411 HOLLANDA 478 BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ 273 AMERİKA BİLEŞİK DEVLETLERİ 225 KKTC 148

2015 Diğer 12.000 İNGİLTERE 5.077 İRAK 4.865 RUSYA FEDERASYONU 2.543 SUUDİ ARABİSTAN 2.403 KUVEYT 2.396 ALMANYA 1.449 AZERBEYCAN 937 ÜRDÜN 329 AMERİKA BİLEŞİK DEVLETLERİ 298 KATAR 285

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Kişi Sayısında ise ilk sırada İngiltere, ardından Irak ve Rusya yer almıştır.

Kaynak: TÜİK

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



Bundan yaklaşık 550 yıl önce kurulan Kapalıçarşı'nın AVM'lerin dünyadaki ilk örneklerinden biri olduğunu biliyoruz. Ancak modern anlamda AVM'lerin Türkiye'ye girişi 1988 yılında Galleria ile olmuştur. O tarihten bugüne ve özellikle 2000'li yıllarda açılan AVM'lerde halkımızın geleneksel perakendede karşılığını tam anlamıyla bulamadığı fiyat, kalite ve hizmet standardizasyonu AVM'lerin konsept olarak başarısında en önemli etkenlerdendir. Tüketiciler AVM'lerde mevsim şartlarından etkilenmeden, istediği her şeyi bir arada bularak alışverişlerini güvenli, temiz ve kendilerine değer verildiğini hissettikleri ortamlarda yapmaktadır ve bu tür mekânlar açıldıkça da benimsenmektedir. Perakende sektöründeki büyüme ivmesi de sektöre yatırım yapılmasını ve farklı yapılarda, tematik AVM'lerin hizmete girmesini sağlamaktadır. Kısacası alışveriş merkezleri sektörü büyümeye devam etmektedir.

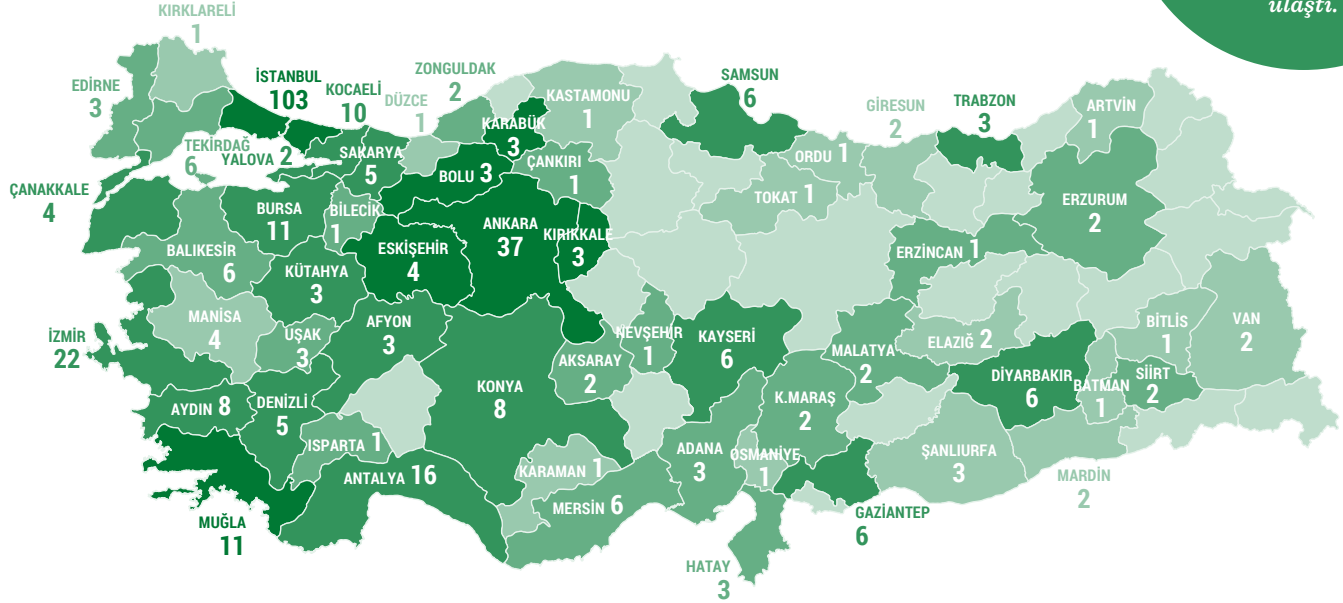
2015 yılı da alışveriş merkezleri açısından beklentileri aşan şekilde çok verimli bir yıl olmuştur. Bunu hem yeni açılan AVM sayısı bazında hem de sektörün 2015 yılında ulaştığı ciro rakamları bazında görmek mümkündür. 2015 yılında

yeni açılan 20 AVM ile birlikte Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı 360'a; toplam kiralanabilir alan da 10,5 milyon metrekareye ulaşmıştır. Erzincan'da yeni açılan alışveriş merkezi ile birlikte Türkiye'de alışveriş merkezi olan il sayısı da 57'den 58'e çıkmıştır. Sektörün 2015 yılında yakaladığı ortalama 95 milyar TL ciro miktarı da sevindirici olmuştur.

2015 yılını oldukça verimli rakamlarla kapatıyor olmamız 2016 hedefleri için hem çitayı yükseltmemize olanak sağlamakta hem de daha temkinli ve planlı yaklaşımlar sergilememiz noktasında uyarı niteliği taşımaktadır. 2016 yılında perakende sektöründe cirolarda artışın devam edeceği görüşündeyiz. Yabancı yatırımlar açısından baktığımızda da yabancı yatırımcı ilgisinin devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak ülke ekonomisine gerek vergi geliri olarak gerekse sağladığı istihdam olarak çok büyük katkıları olan perakende ve AVM sektörünün sağlıklı büyümesine engel olacak; yatırımcının yakın, orta ve uzun vade beklentilerini belirsiz hale getirecek düzenlemelerden kaçınılması da kanun koyuculardan en büyük beklentimiz ●

Türkiye AVM Gelişimi

Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası



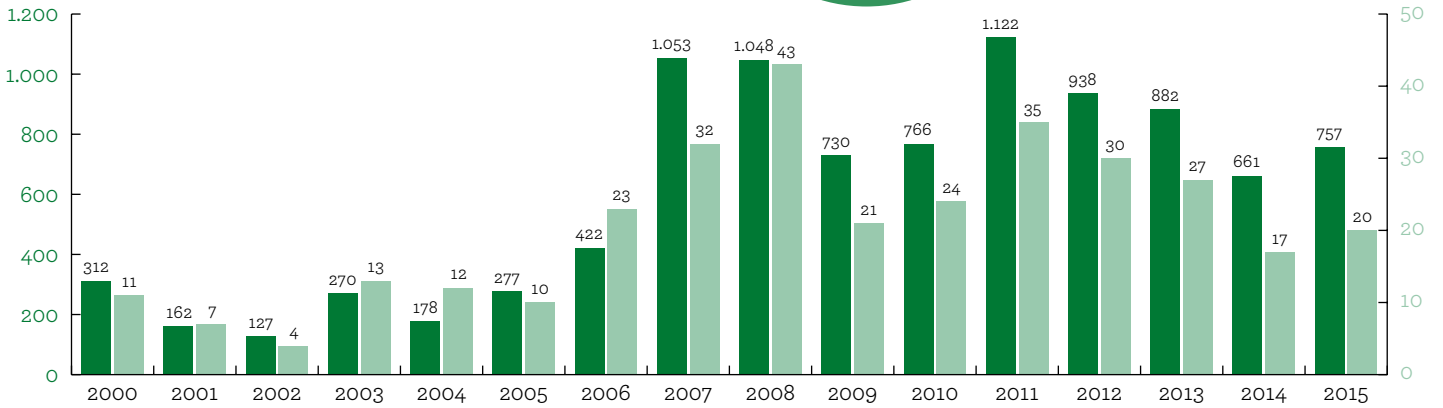
2015 yılında yeni açılan 20 AVM ile birlikte Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı 360'a, toplam kiralanabilir alan da 10,5 milyon m²'ye ulaştı.

Kaynak: AYD

151 m² +
101-150 m²
51-100 m²
0-50 m²

Yeni açılan alışveriş merkezlerinden Erzincan Park'la birlikte Türkiye'de alışveriş merkezi olan il sayısı da 57'den 58'e çıktı.

Yıllara Göre Açılan AVM ve GLA

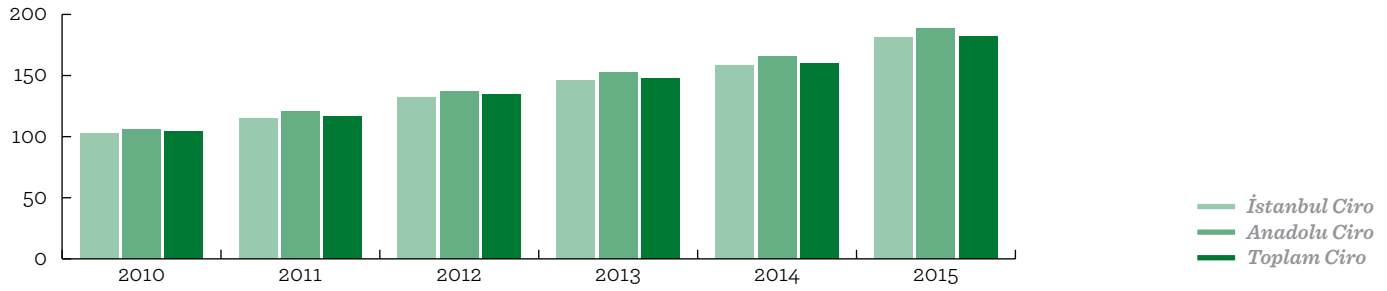


Kaynak: AYD

Açılan GLA (bin m²)
Açılan AVM (adet)

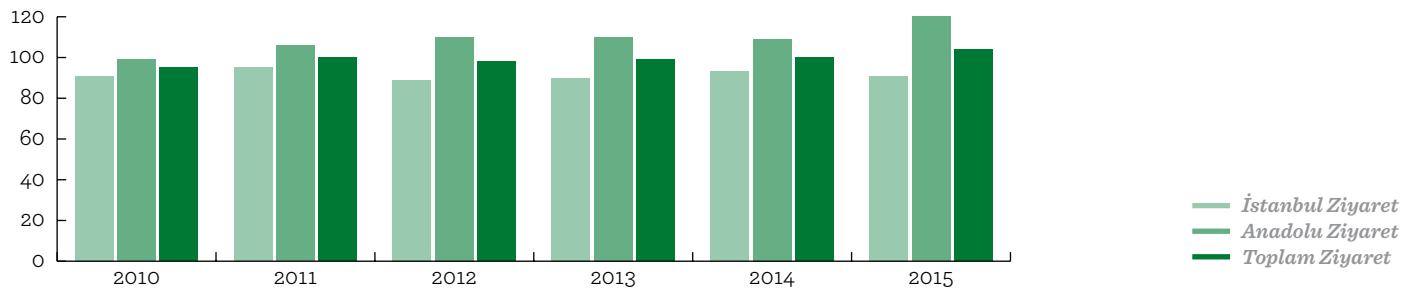
AVM Endeksleri

Yıllara Göre Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

Yıllara Göre Ziyaretçi Endeksi



Kaynak: AYD

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.

Lojistik



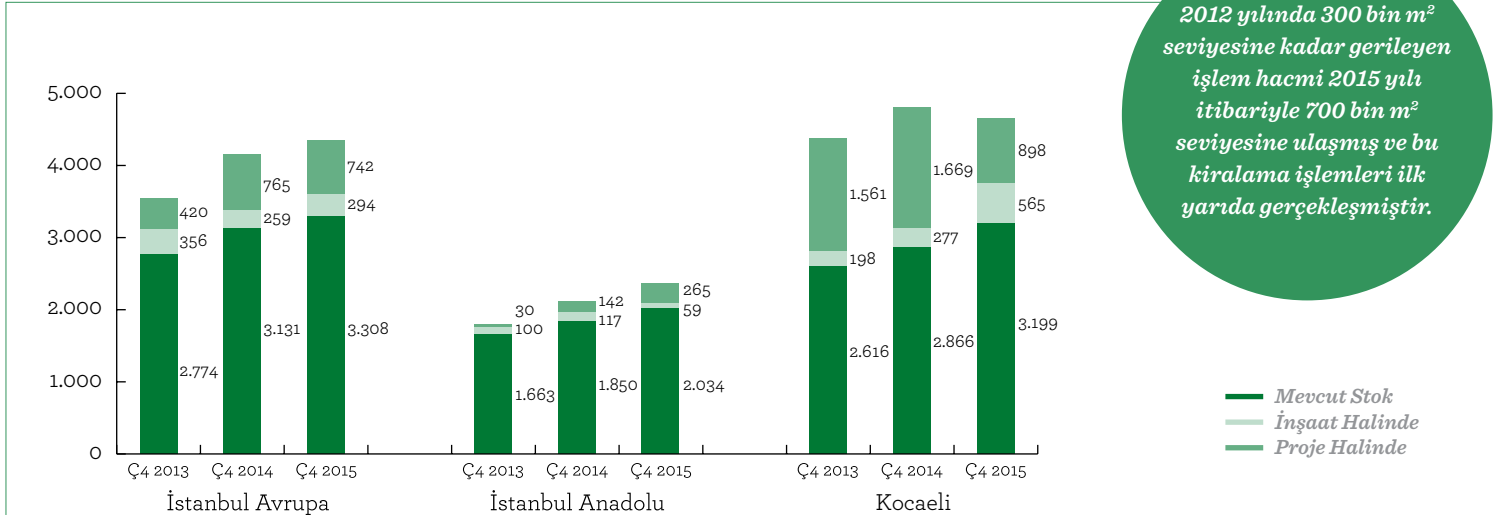
26

Türkiye, güçlü talep, inşaat halindeki projeler ve planlanan arzla, EMEA (Avrupa, Orta Doğu ve Afrika) bölgesindeki gelişmekte olan lojistik pazarlar arasında yer almaktadır. İstanbul ve Kocaeli illerini kapsayan Marmara Bölgesi Türkiye'nin birincil lojistik pazarıdır. İstanbul Avrupa Yakası'nda Hadımköy ve Esenyurt, Asya Yakası'nda Tuzla, Kocaeli'nde ise Gebze, Çayırova ve Dilovası, Marmara Bölgesi'nin başlıca lojistik alt pazarlarıdır. Özellikle Kocaeli alt pazarında planlanan projelerin inşaatının başlamasıyla 2015 yılında bu bölgedeki inşaat halindeki proje stoku kayda değer bir artış göstermiştir. Üçüncü Köprü, Üçüncü Havalimanı, Organize Liman Bölgesi ve Liman Kent Projesi gibi önemli altyapı projelerinin lojistik pazarı üzerindeki olumlu etkilerinin önümüzdeki iki sene içinde görülmesi beklenmektedir.

Lojistik pazarı doğrudan sanayi sektörü ve dış ticaret hacimlerindeki büyümeye bağlıdır. 2015 yılında yabancı şirketlerin üretim bazlı yatırımlarında durağanlık ve yeni yatırım kararlarında beklemeler gözlemlenmiştir. Türkiye'deki siyasi belirsizlik özellikle yabancı yatırımcıları ve yatırımları olumsuz yönde etkilemektedir. Ortadoğu'da yayılan mevcut karışıklık nedeniyle ihracat hacmi payında daralma yaşandığı görülmektedir.

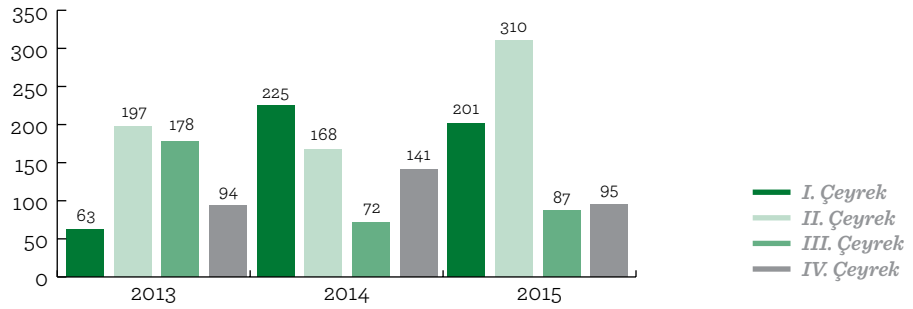
Politik belirsizlikten dolayı 2015 yılının üçüncü ve dördüncü çeyreğinde kiralama işlemlerinin önemli bir düşüş göstermesine rağmen 2014 ile karşılaştırıldığında 2015 yılındaki toplam kiralama işlem hacminin arttığı görülmektedir. 2012 yılında 300.000 m² seviyesine kadar gerileyen işlem hacmi 2015 yılı itibarıyla 700.000 m² seviyesine ulaşmış ve bu kiralama işlemleri ilk yarıda gerçekleşmiştir. Lojistik pazarındaki birincil kirada, 2010 yılından sonra herhangi bir değişiklik gözlenmemiş; 7 USD m²/ay olan birincil kira seviyesi 2015 yılında da aynı seyirde devam etmiştir. İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki boşluk oranında 2015 yılında %2'lik bir azalma meydana gelmiştir. Aynı dönemde İstanbul'un Asya Yakası ve Kocaeli alt bölgelerinin boşluk oranları %3-4 seviyesine ulaşmıştır. Söz konusu boşluk oranı lojistik piyasası açısından oldukça düşük seviyededir. Toplam işlemler bazında %73 ile lojistik şirketleri, %19 ile perakende şirketleri ve %3 ile gıda şirketleri kiralama işlemlerinde en aktif sektörler olarak dikkat çekmektedir ●

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

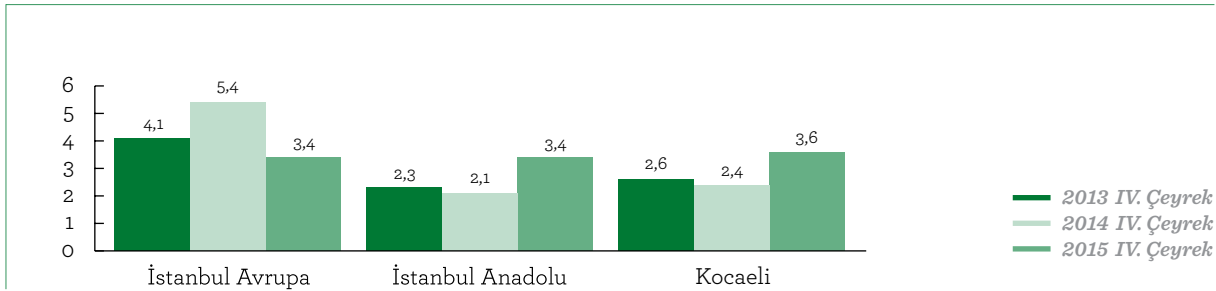


2014 ile karşılaştırıldığında 2015 yılındaki toplam kiralama işlem hacminin arttığı görülmektedir.

Toplam Kiralama İşlemleri (m²)



Boşluk Oranları (%)



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

Ofis

Son üç yıldır güçlü bir performans sergileyen İstanbul ofis pazarı, 2015 yılında da tamamlanan yeni ofis projelerinin güçlü kullanıcı talebini desteklemesiyle iyi bir yıl geçirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle İstanbul A sınıfı ofis arzı bir önceki yıla göre %11 artış kaydederek 4,7 milyon m²'ye erişmiştir. Yılın son çeyreğinde yaklaşık 165.000 m² yeni ofis arzı tamamlanarak, yıl içinde toplam 522.000 m² yeni ofis arzı pazara giriş yapmıştır. Böylece İstanbul geneli boşluk oranı, sağlıklı talebin desteği ile yıl içinde fazla değişim göstermemiş olup, yılsonu itibariyle %16,5 olmuştur. En fazla arz artışı özellikle MİA (Levent, Maslak), Kozyatağı (Ataşehir) ve Doğu İstanbul (Küçükyalı-Maltepe) alt bölgelerinde gerçekleşmiştir. Yeni arz girişleriyle boşluk oranları bu bölgelerde yükselse de, yıl içinde takip eden çeyreklerde yüksek kiralama işlem hacimleri ile arz/talep dengesi sağlanmıştır.

Böylece, 2015 yılında yıllık kiralama işlem hacmi 330.000 m²'ye erişerek, son üç yılda gerçekleşen rekor seviyeleri korumuştur. Gerçekleşen işlemlerin lokomotif canlılığını sürdüren bankacılık, finans ve sigorta sektörleri yanı sıra teknoloji, tüketici ürün ve hizmetleri alt sektörleri olmuştur. Tamamlanan yüksek kaliteli projelerin yoğun talep alması ile beraber popülerliğini koruyan MİA'nın yanı sıra, Kozyatağı ve Ümraniye en fazla kiralama işleminin gerçekleştiği alt pazarlar olmuştur.

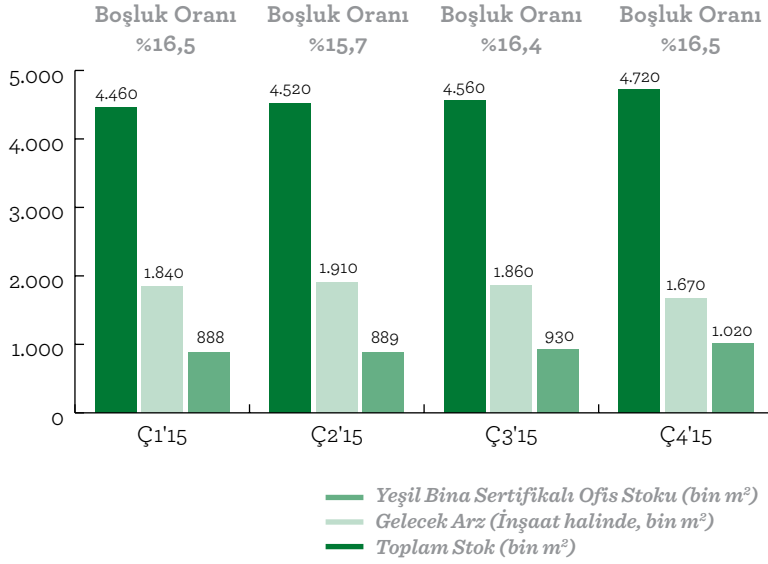
Beklenen kullanıcı talebini destekleyecek 1,67 milyon m² yeni arzın gelecek üç yıl içinde pazara girmesi beklenmektedir. İnşa halindeki bu projeler MİA (Levent, Maslak), Ümraniye ve Kozyatağı alt pazarlarında yoğunlaşırken, Cendere gibi gelişmekte olan bölgelerin de gelecek yıllarda pazara canlılık getirmesi beklenmektedir ●



İstanbul Ofis Pazarı

İstanbul A sınıfı ofis arzı bir önceki yıla göre %11 artış kaydederek 4,7 milyon m²'ye erişti.

Stok



Kiralama	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	137	50	72	72
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)	45	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	6,8	6,8	6,8

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç1'15			Ç2'15			Ç3'15			Ç4'15		
	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)
Kavacık	127	6,9	22	127	10,4	21	127	5,6	21	127	5,6	21
Ümraniye	569	9,1	23	569	5,7	23	569	9	23	569	9,2	23
Altunizade	64	0	23	64	0	23	60	0	23	60	0,7	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	318	33,3	28	339	24,4	28	375	34,5	28	371	33,1	28
Doğu İstanbul (Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik)	362	20,9	17	362	17,1	17	362	21,3	17	428	17,1	17

2015 yılında yıllık kiralama işlem hacmi 330 bin m²'ye erişerek, son üç yılda gerçekleşen rekor seviyeleri korudu.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç1'15			Ç2'15			Ç3'15			Ç4'15		
	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	719	10,7	45	727	13,4	45	757	16,2	45	757	15,6	45
Maslak	762	19,6	30	762	20,1	30	762	20,5	30	807	22,2	30
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	383	13,4	34	389	14,9	34	389	13,4	34	389	12,9	34
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadağ-Bomonti-Piyalepaşa)	138	31	20	138	32,8	20	138	30,8	20	151	8,9	20
Kağıthane	169	43	22	169	43	22	169	41,5	22	169	40,5	22
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	15,3	28	107	17,6	28	107	16,9	28	10	16,3	28
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	683	11,8	16	708	10,8	15	709	10	15	727	10,8	15

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

Otel

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre, 2014 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 36,8 milyon olmuştur. 36,7 milyon yabancı turistten %32'si İstanbul'a, %31'i Antalya'ya, %9'u Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Türkiye'ye gelen turist sayısında 2013 yılına göre %6'lık bir artış gözlemlenmektedir. Bir önceki yıla göre turist sayısında en fazla artışa sahip olan il İstanbul'dur. İstanbul'a gelen yabancı turist sayısı bir önceki yıla göre %13 artmıştır. Muğla ve Antalya'da da bir önceki yıla göre sırasıyla %2 ve %4'lük artış olmuştur. Ankara ve İzmir'e gelen yabancı turist sayılarında bir önceki yıla göre azalma görülmüştür. Bu azalma oranları Ankara için %9, İzmir için ise %8 olarak hesaplanmıştır.

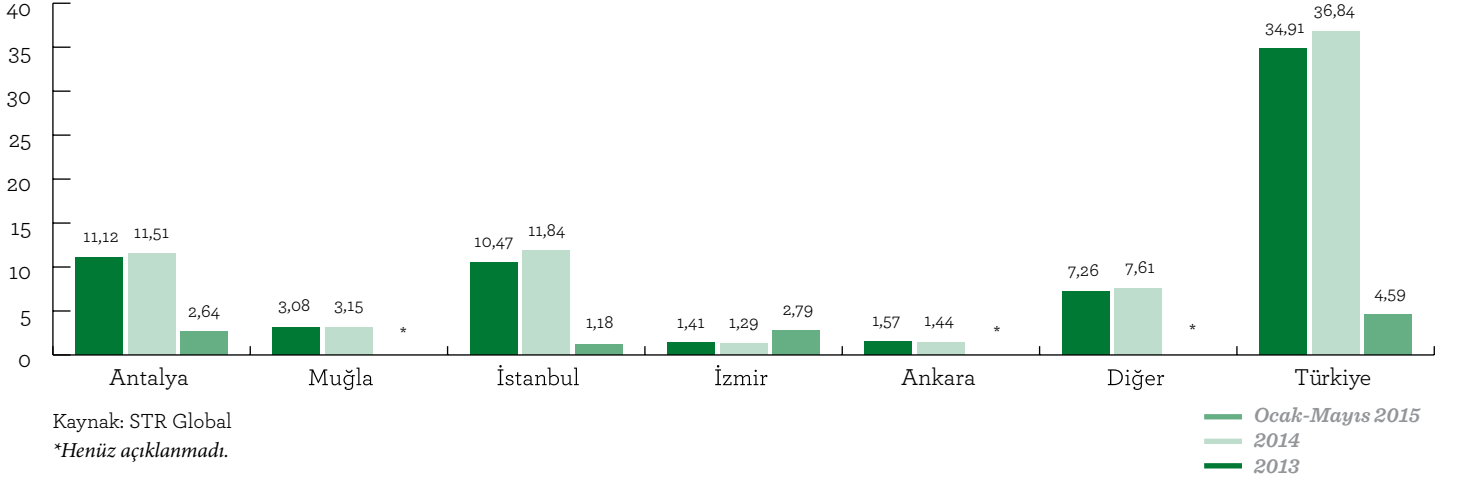
2014 yılı İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 384 bin oda kapasitesi ile 3.131 işletme belgeli, 146 bin oda kapasitesi ile 1.117 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 733 tesis ve 179 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 472 tesis ve 45 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 380 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 48 bindir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.117 tesis içinde en büyük payı 186 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 165 tesis ve 39 bin oda kapasitesi ile Antalya, 128 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2014 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %52 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %59 ile Antalya, onu takiben %53 ile Muğla olmuştur. İstanbul, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla %50, %47 ve %35 olmuştur. STR'dan alınan bilgilere göre 2014 Yılında Türkiye geneli otel doluluk oranı %62 olmuştur. Otellerin Ortalama Günlük Oda Fiyatı (ADR) ise 105,9 Euro olarak belirtilmiştir ●

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)

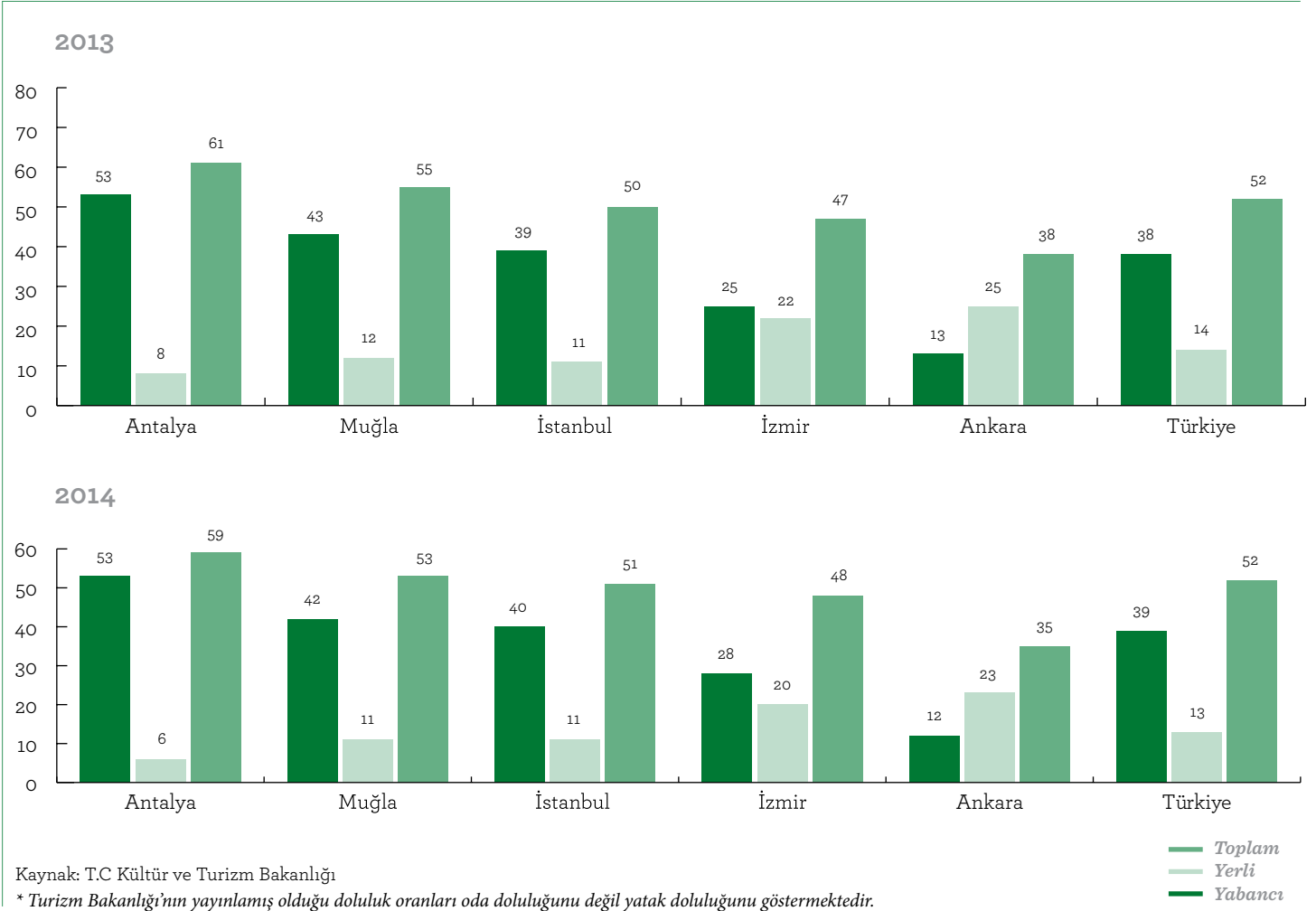


İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2014

	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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Otel Doluluk Oranı (%)*



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