



Accelerating success.



TURKEY REAL ESTATE REVIEW

SECOND HALF 2015 | İKİNCİ YARI 2015



www.colliers.com

CONTENTS | İÇERİK

TURKEY REAL ESTATE REVIEW | SECOND HALF 2015 | İKİNCİ YARI 2015

TURKEY REAL ESTATE REVIEW

Economy	4	Ekonomi	4
Istanbul Office Market	7	İstanbul Ofis Piyasası	7
Istanbul Industrial Market	11	İstanbul Endüstriyel Piyasası	11
Hotel Market	16	Otel Piyasası	16
Istanbul Retail Market	18	İstanbul Perakende Piyasası	18
Istanbul Residential Market	20	İstanbul Konut Piyasası	20

FOR FURTHER INFORMATION | DAHA FAZLA BİLGİ İÇİN

Kerim Cin

Managing Partner | Turkey

kerim.cin@colliers.com.tr

Neslihan Kurtuluş

Director, Valuation and Advisory Services | Turkey

neslihan.kurtulus@colliers.com.tr

Lara Gezgin

Director, Marketing and PR | Turkey

lara.gezgin@colliers.com.tr

Colliers International | Turkey

Büyükdere Cad. No: 108

Enka Binası Kat: 6

34394 Esentepe, Şişli

İstanbul, Turkey

Main +90 212 288 62 62

Fax +90 212 347 07 94

www.colliers.com



Economy

Economic Outlook

While year-end growth in 2014 came in beneath expectations at 2.9%, the Turkish economy did manage to exceed forecasts in the first half of 2015, with year-on-year growth recorded at 3.1%. According to official data for the first half of the year, the upward trend in inflation and exchange rates has been maintained while growth has slowed. However, the current account deficit has continued to ease.

Ekonomi

Ekonomik Görünüm

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER / KEY ECONOMIC INDICATORS

	2012	2013	2014	2015	2016
GDP (Current USD) GSYİH (Cari ABD Doları)	\$785.7 milyar / billion	\$820 milyar / billion	\$800 milyar / billion	\$850* milyar / billion	\$907* milyar / billion
GDP per Capita (Current U.S. \$) Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10.666	\$10.822	\$10.404	\$10.936*	\$11.541*
Growth Büyüme	2,2%	4,0%	2,9%	2,9%*	3,4%*
Inflation Enflasyon	6,2%	7,4%	8,2%	7,6%*	6,78%*
Current Account Deficit (Billion U.S. \$) Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$47,5	-\$65,1	-\$46,5	-\$39*	-\$41,7*
Current account deficit / GDP Cari Açık/GSYİH	6,3%	7,9%	5,8%	%4,5*	%4,6*
Unemployment Rate İşsizlik Oranı	9,2%	9,7%	10,4%	11,4%*	11,6%*

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası / Source: TURKSTAT, Central Bank of Turkey, World Bank
* Henüz açıklanmadı, tahmini veriler / * Forecasted data, no public data announced yet

The decline in the value of the Turkish Lira experienced in 2014 has continued in the first nine months of 2015. The Central Bank's tightening of monetary policy and precautionary macro measures have led to a reduction in private consumption, a brake in the rate of credit growth, together with a slowdown in private investment and growth.

The failure to form a coalition government following the general elections held on 7th June 2015, coupled with the decision to hold early elections on 1st November, have served to sustain political and domestic market concerns.

Global markets as well as domestic developments have continued to impact the Turkish economy. The recovery in the US economy was offset by a slowdown in growth in the Chinese economy, which has such a significant role in global markets; the slowdown in China was among the leading negative factors impacting the global economy.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, global piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle global piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, global ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

GDP, Growth, Current Account Deficit and Unemployment

Official Turkish data shows a 3.1% year-on-year growth in GDP in the first half of 2014, with growth in consumption and investments of 3.9% and 1.2% respectively outweighing the negative impact of inventory changes and a 2-point decline in net exports.

As capital flows struggle to find direction in the wake of a recovering US economy coupled with expectations of a FED rate hike at the end of the year, developing economies such as Turkey are expected to experience cash outflows. In addition, continuing domestic political uncertainty and security concerns are stoking downside risks to growth. Growth rates are therefore expected to continue to slow, with growth forecast to be in the region of 2.9%.

The current account deficit declined at the end of 2014 to 5.8% of GDP. The downward trend in the current account deficit was maintained in the first half of 2014 by a slowdown in consumption growth and a decline in petrol prices (the most prominent element in Turkey's current account deficit remains energy costs). The current account deficit is forecast to decline to 4.5% of GDP as of the end of 2015.

With labor force employment participation rates continuing to rise, the unemployment rate was 10.4% as of the end of 2014. Official data indicated an unemployment rate of 10.4% in June, while the unemployment rate is forecast to rise to 11.4% by the end of the year.

Inflation

With the final revised inflation estimate issued by the Central Bank of Turkey (CBT) at 8.9%, the actual rate of 8.17% for the end of 2014 came in below expectations.

The CBT anticipates that 2015 inflation will average 6.9% in 2015, ranging between 6% and 7.8% through the course of the year. With high exchange rates continuing to exert upward pressure on food prices, inflation is forecast to exceed CBT expectations to reach 7.6% at the end of 2015.

Interest Rates and Loans

In the wake of the CBT's June inflation report, the coming period is expected to witness a narrower interest corridor and monetary policy guided by a single funding instrument. Average funding costs are forecast to approach 100 points in excess of the current policy interest rate of 7.5%.

With the FED expected to hike rates this year, together with a continuation in the slide of the value of the Turkish Lira against the US Dollar,

GSYH, Büyüme, Cari Açık, İşsizlik

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir.

2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığındaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibarıyla cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir.

İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2014 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

Enflasyon

2014 yılsonu itibarıyla %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı.

Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir.

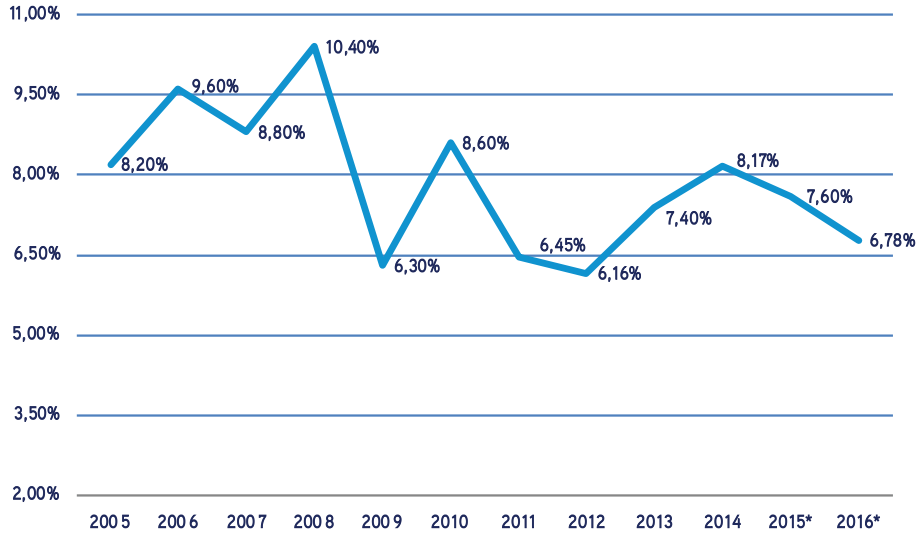
Faiz oranları ve krediler

TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımı beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.



Yıllık Enflasyon Oranı / Inflation-Average CPI



Kaynak: Türkiye Merkez Bankası / Source: Central Bank of Turkey

* Henüz açıklanmadı, tahmini veriler / * Forecasted data, no public data announced yet

the CBT is expected to feel the need for a further tightening in monetary policy in the coming period.

Impacted by the rise in the exchange rate, the annual credit volume in August rose 27.6%. While the annual increase in consumer loans was limited to 11.4%, commercial loans rose 34.3% and mortgages 20%.

Construction Sector and Real Estate Market

The construction sector continued to grow in 2014, albeit at a slower rate than in 2013, when sector growth outstripped overall GDP growth to reach 7%. In 2014, construction sector growth of 2.2% underperformed GDP growth. The share of the construction sector in overall GDP was 4.7%.

Having contracted in the previous two quarters, the construction sector recorded growth of 2% in the second quarter of 2015. Acceleration in urban renewal projects has played a significant role in the recent growth of the construction sector.

The number of construction permits issued in the first half of 2015 suffered a year-on-year decline of 28.38%, while a fall of 19.45% was recorded in building utilization (occupancy) permits in the same period. Notwithstanding this, residential property sales throughout Turkey underwent a year-on-year increase of 21% in the first half of 2015, with sales in Istanbul rising 15%. However, some of this rise is the result of the finalization of deeds procedures this year, for sales conducted in 2014. (Official TurkStat real estate sales data is calculated on the basis of completed sale-of-deeds procedures).

Although the residential sector is directed more at the upper-middle and high income groups, demand is concentrated in the mid income segment. The rise in branded residential projects targeting the upper-middle and high income segments is mainly a consequence of excess stock in large conurbations. There is expected to be a slowdown in the rate of erosion in the existing real estate stock aimed at the high income segment in the coming period.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stoğun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Istanbul Office Market

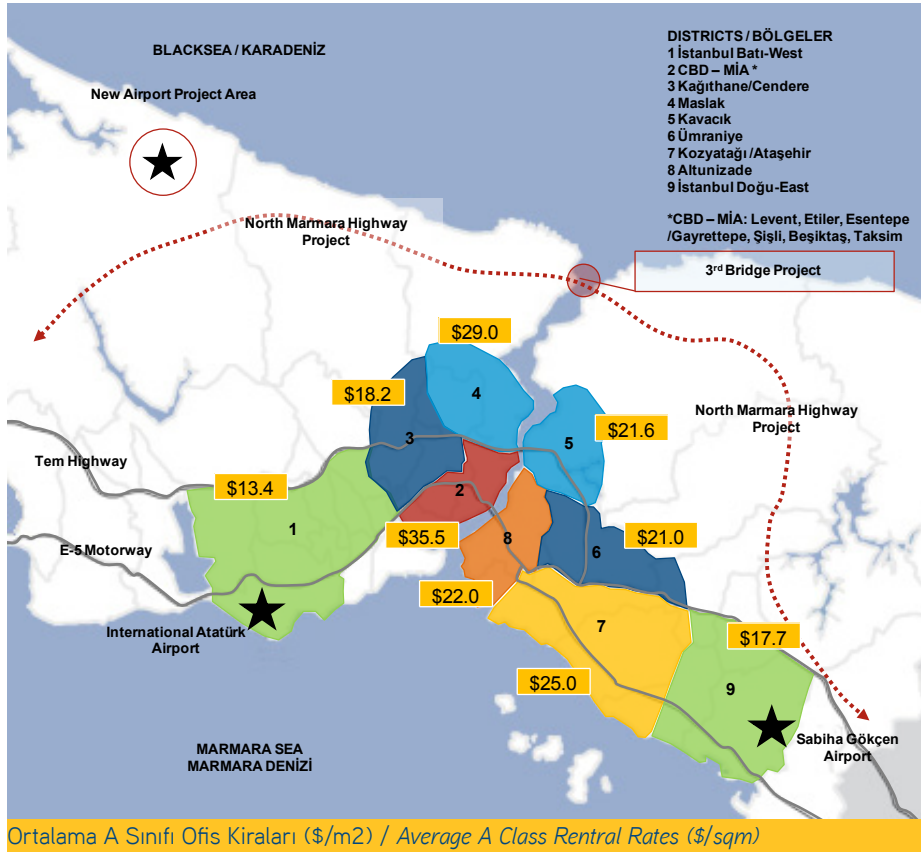
Office Regions

Our research is based on a division of the market into a total of 9 office districts, 5 on the Asian side, and 4 on the European side of the city. These districts, together with respective average rents for each, are highlighted in the map below:

İstanbul Ofis Piyasası

Ofis Bölgeleri

İstanbul'da bulunan ofis alanları Anadolu Yakasında 5, Avrupa Yakasında 4 olmak üzere toplam 9 alt bölgede incelenmektedir. Bu bölgeler ve ortalama istenen kira değerleri aşağıdaki haritada görülmektedir:



Kaynak / Source: Colliers International

Current Supply

The total speculative office stock of Class-A buildings in Istanbul, excluding owner occupied buildings, has risen by 6.50% compared to the levels of first quarter of 2015, to stand at 2,435,158m²; the distribution of existing stock and average vacancy rates are as follows:

Mevcut Durum

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralanabilir ofis stoku 2015 yılı birinci çeyreğinde yayınladığımız verilere göre %6,50 oranında artarak 2.435.158m²'ye ulaşmıştır. Mevcut stokun dağılımı ve ortalama boşluk oranları şöyledir:

	Sınıf / Class	Toplam Ofis Alanı (m ²) / Total Office Area (sqm)	Ortalama Boşluk Oranı (%) / Average Vacancy Rate (%)	Ortalama Kira Değerleri (USD) / Average Rent (USD)
Asya / Asia	A	776.527	21,22%	22,40
	B	274.871	8,28%	13,51
Avrupa / Europe	A	1.658.631	25,88%	32,26
	B	474.636	16,17%	18,43
İstanbul Toplam / Total	A	2.435.158	24,39%	25,69
	B	749.507	13,28%	15,15

Kaynak / Source: Colliers International

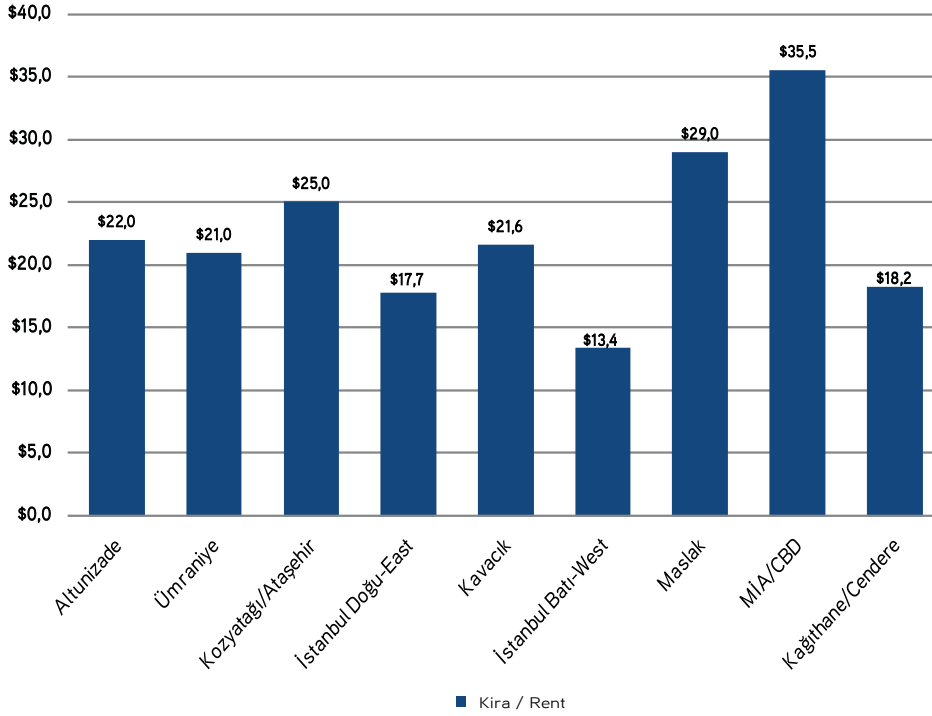
Rents

Analysis of average rents in the third quarter of 2015 shows an increase in the Kozyatağı/Ataşehir and Kağıthane/Cendere regions, while rents in the Ümraniye, İstanbul-East, Kavacık, İstanbul-West, Maslak and Central Business District (CBD) suffered a slight decrease.

Kira Rakamları

2015 yılı ilk çeyreğinden üçüncü çeyreğine kadar olan dönemde ortalama kira rakamlarına baktığımızda Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere bölgelerinde artış, Ümraniye, İstanbul-Doğu, Kavacık, İstanbul-Batı Maslak ve Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde çok düşük oranda azalış görülmektedir.

İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) İstanbul Average A Class Office Rental Rates (\$/sqm/month) 3. Çeyrek / Q3 2015



Kaynak / Source: Colliers International

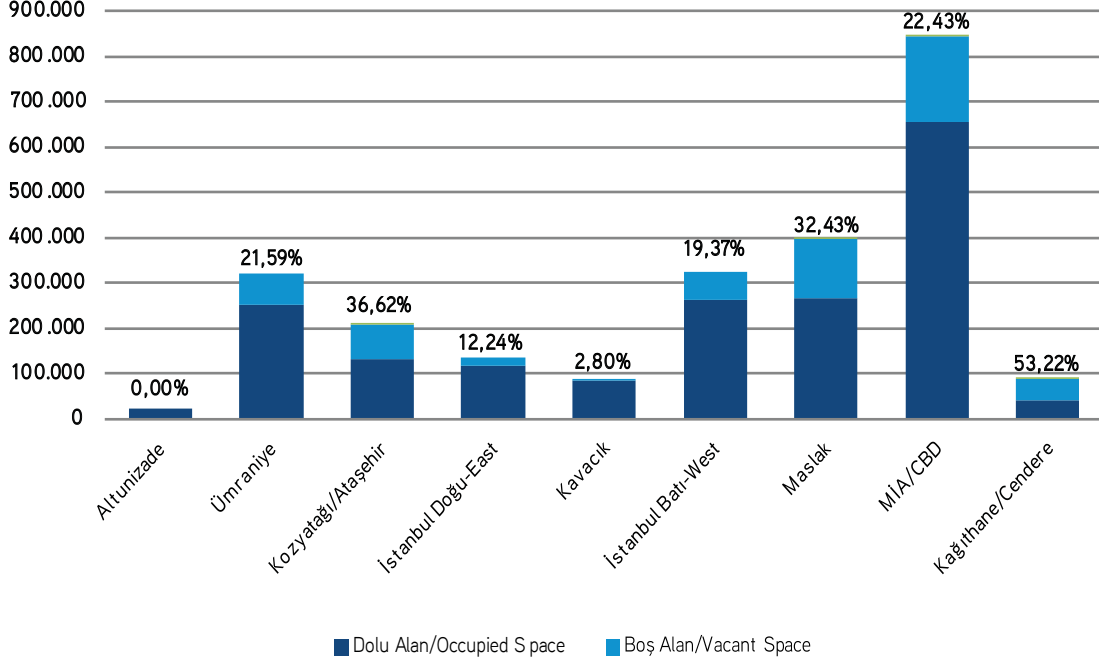
Vacancy Rates

In Q1 2015, Class-A office vacancy rates on the Asian and European sides stood at 20.19% and 21.67% respectively. By Q3 2015 vacancy rates have risen to 21.22% and 25.88%. The rise in vacancy rates was mainly attributable to increased stock. .

Boşluk Oranları

2015 yılı birinci çeyreğinde Asya ve Avrupa yakalarında sırasıyla %20,19 ve %21,67 olan A sınıfı ofis boşluk oranları 2015 üçüncü çeyreğinde %21,22 ve %25,88'e yükselmiştir. Genel olarak boşluk oranlarının artması stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır.

İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları (%)
Istanbul A Class Office Market Average Vacancy Rates (%)
3. Çeyrek / Q3 2015



Kaynak / Source: Colliers International

In **Ümraniye**, we observe a decrease in vacancy rates from 24.37% to 21.59% due to the leasing of A4 Plaza by Türk Telekom. Similarly, leasing of Sur Yapı Akel Business Center in Kavacık contributed to a decline in the vacancy rate from 3.46% to 2.80%

Recent addition of the AND Plaza to the stock caused vacancy rates in the **Kozyatağı/Ataşehir** district to increase from 29.84% in Q1 to 36.62% in Q3.

With KIM III and Reform Plaza now supplementing new office supply in the **Maslak** district, the vacancy rate here increased from 25.86% in Q1 to 32.43% in Q3.

Seker Tower and KIM IV office buildings have been added to existing stock in the **Central Business District**. With Sekerbank as a major tenant vacating their offices in Metrocity and the few other tenants in other buildings relocating, the vacancy rate in the district increased from 18.08% to 22.43%.

Completion of the Bab Plaza as a new supply increased the vacancy rates to 53.22% in **Kağıthane/Cendere** district.

Vacancy rates remained the same for **Altunizade**, İstanbul East and İstanbul West districts.

Future Stock

32% of the total 1,388,388 m² of Class-A pipeline, in İstanbul, scheduled to be completed in the next three years. in the Kozyatağı/Ataşehir district, 27% in Kağıthane/Cendere, 17% in the CBD, 11% in Maslak, 10% in Ümraniye and 3% in Altunizade. The chart below shows future office stock in İstanbul under construction or in the planning phase, by district.

Ümraniye bölgesinde A4 Plaza'nın Türk Telekom'a kiralamasının tamamlanmasıyla bölgede boş ofis arzı azalarak, %24,37'den %21,59'a düşmüştür. Aynı şekilde Kavacık bölgesinde kiralama yapılan Sur Yapı Akel İş Merkezi'nin stoktan düşmesi nedeniyle bölgede boşluk oranı %3,46'dan %2,80'e düşmüştür.

Kozyatağı/Ataşehir bölgesine yeni eklenen AND Plaza bölgedeki boşluk oranının %29,84'ten %36,62'ye yükselmesine sebep olmuştur.

Maslak bölgesinin ofis arzına KIM III ve Reform Plaza'nın eklenmesiyle 1. çeyrekte %25,86 olan boşluk oranı, 3. çeyrekte %32,43'e yükselmiştir.

MİA'daki mevcut arza Şeker Kule ve KIM IV ofis binaları eklenmiştir. Şekerbank'ın Metrocity binasındaki ofislerini boşaltması ve bölgedeki kiracıların farklı ofis bölgelerine doğru hareket etmeleri bölgedeki boşluğu %18,08'dan %22,43'e yükseltmiştir.

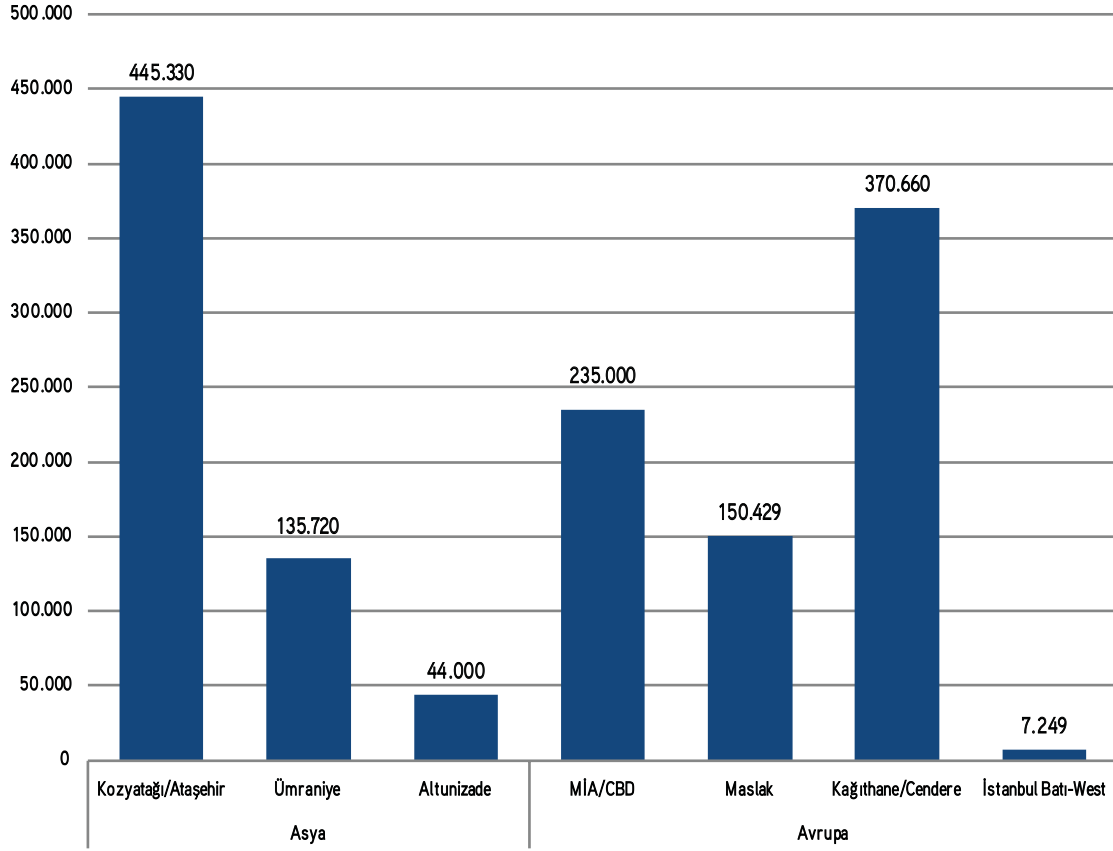
Kağıthane/Cendere bölgesi ofis arzına eklenen Bab Plaza bölgedeki boşluk oranını %53,22'ye yükseltmiştir.

Altunizade, İstanbul Doğu ve İstanbul Batı bölgelerindeki boşluk oranlarında bir değişiklik gözlenmemiştir.

Gelecek Stok

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.388.388 m² ofis alanının %32'si Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %27'si Kağıthane/Cendere'de, %17'si MİA'da, %11'i Maslak'ta, %10'u Ümraniye'de, %3'ü Altunizade bölgesinde inşa edilecektir. Yapımı devam eden ve planlama aşamasında olan gelecek ofis stoku aşağıdaki grafikte gösterilmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Ofis Stoku Gelecek Stok Dağılımı (m²) Istanbul A Class Office Future Stock by Regions (sqm)

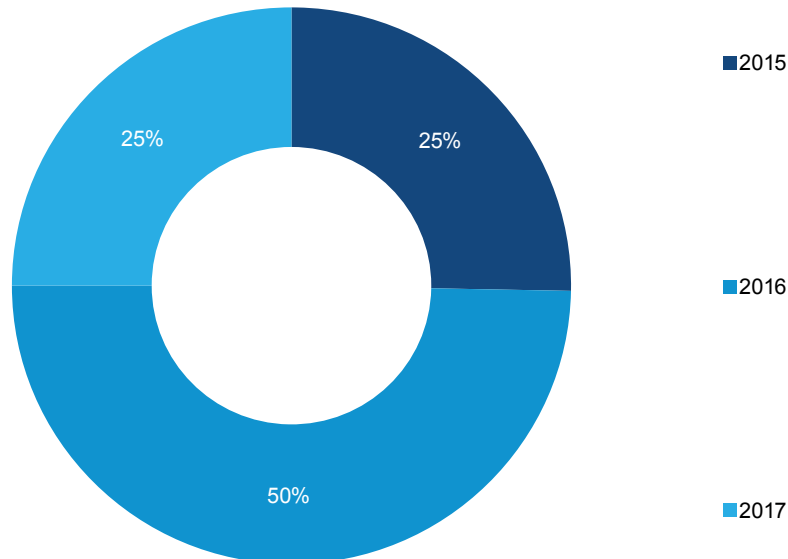


Kaynak / Source: Colliers International

The chart below presents a breakdown of the future Class-A office building stock pipeline in Istanbul, by projected year of completion:

İstanbul'da gelecek stoka eklenecek ofislerin tamamlanma yıllarına göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

İstanbul' Gelecek Stoka Eklenecek A Sınıfı Ofis Binaları Breakdown of A Class Office Pipeline in Istanbul by Years



Kaynak / Source: Colliers International

Istanbul Industrial Market

Industrial Regions

As of second half of 2015, our industrial market research is based on 11 sub-regions in Istanbul and its close environs, rather than the previous 12. Due to similarities and proximity of Gebze-Şekerpınar and Çayırova, these regions are now reviewed as one. Thus, the regions under examination as of 2015 are Dudullu, Samandıra and Tuzla on the Asian side, together with the regions of Silivri, Çatalca, Hadımköy and Beylikdüzü-Esenyurt-Haramidere on the European side of Istanbul. Our list of industrial regions under study also includes regions in two of Istanbul's neighboring provinces; Gebze-Şekerpınar-Çayırova and Dilovası in the province of Kocaeli, and Çerkezköy and Çorlu, administrative sub-divisions of the province of Tekirdağ.

Current Situation

When we look at the current industrial market in Istanbul and its environs, current leasable/sellable stock constitutes 82% of the total stock. Thirteen percent of the future stock is under construction and 5% is at planning stage.

İstanbul Endüstriyel Piyasası

Endüstriyel Bölgeler

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 12 alt bölgede incelenmekte iken 2015 yılı ikinci yarısı itibariyle 11 alt bölgeye indirilmiş, Gebze-Şekerpınar ile Çayırova bölgeleri benzer özellik gösterdiği için birlikte incelenmeye başlanmıştır. 2015 yılı ikinci yarısı itibariyle incelenen bölgeler Asya Yakası'nda Dudullu, Samandıra, Tuzla, Avrupa Yakası'nda da Silivri, Çatalca, Hadımköy ve Beylikdüzü-Esenyurt-Haramidere bölgeleridir. İstanbul yakın çevresinde Gebze-Şekerpınar-Çayırova ve Dilovası bölgelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ İli de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

Mevcut Durum

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasının mevcut durumuna baktığımızda toplam arzın %82'sini mevcut kiralanabilir/satılabilir stok, %13'ünü inşaat aşamasındaki projeler ve %5'ini planlama aşamasındaki projeler oluşturmaktadır.

Endüstriyel Piyasası (m ²) / Industrial Market (sqm)		%
Toplam Mevcut Arz / Total Current Supply	6.938.326	82%
İnşaat Halindeki Projeler / Under Construction Projects	1.113.665	13%
Planlama Aşamasındaki Projeler / Planned Projects	414.859	5%
Toplam / Total	8.466.850	100%

Kaynak / Source: Colliers International



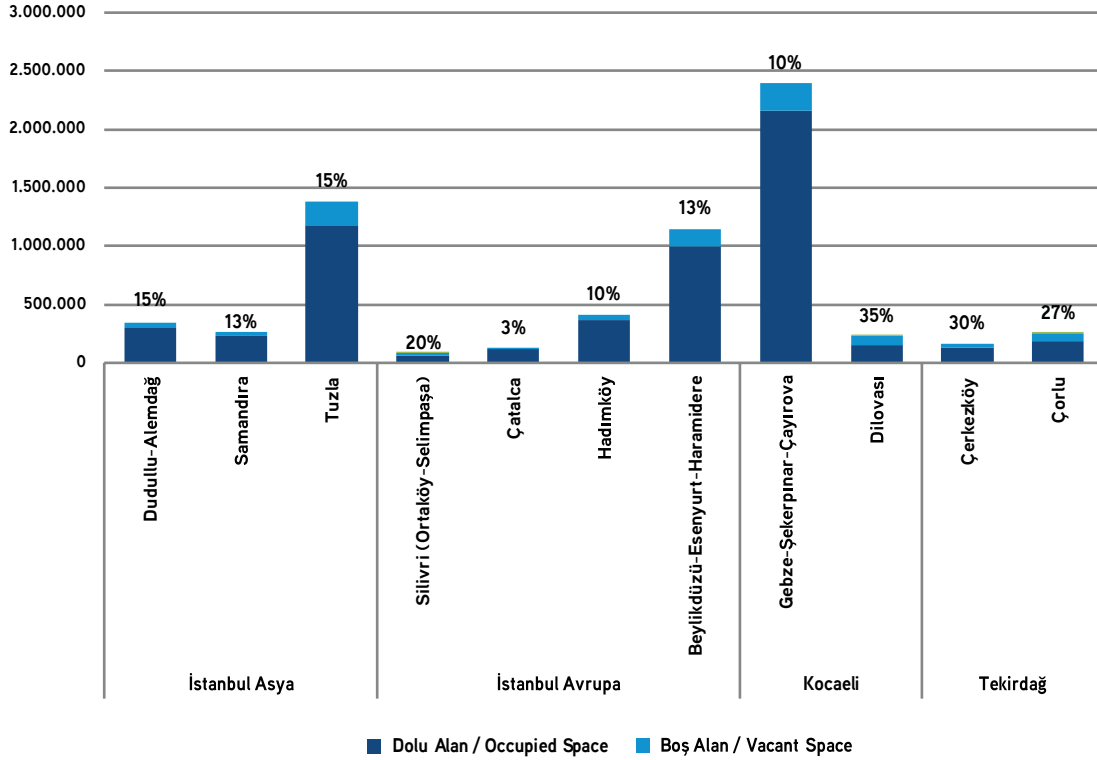
Vacancy Rates

The total area of current supply in the industrial market in Istanbul and environs is 6,938,326 sqm, of which 919,793 sqm is vacant, giving a vacancy rate of 13%. The chart below shows the regional distribution of total current and future supply and average vacancy rates.

Boşluk Oranları

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasası toplam mevcut arz 6.938.326m² dir. Mevcut arz ve inşaat halindeki arz toplamının bölgelere göre dağılımı ve ortalama boşluk oranları aşağıdaki grafikte aktarılmıştır. Bu alanın %13 ü (919.793m²) boş durumdadır.

Ortalama Boşluk Oranları / Average Vacancy Rates



Kaynak / Source: Colliers International



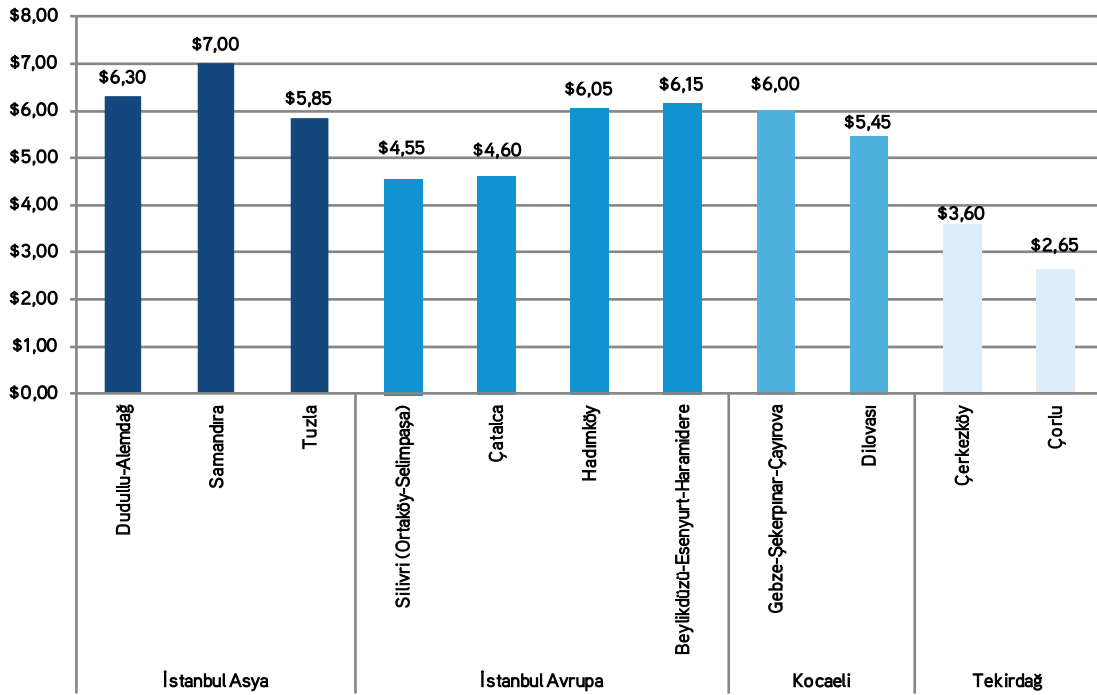
Rents and Sales Prices

As the chart below shows, the Samandıra region commands the highest rents. Existing industrial facility rents have risen due to a shortage of supply in the region. Another factor in the region's elevated rents is its proximity to the city center, highways, manufacturing areas, airport and ports. Conversely, the Silivri region has the lowest rents due to its distance from these locations. The Çorlu and Çerkezköy regions follow Hadımköy and Çatalca in terms of demand. Although the Çorlu region is closer to Istanbul, rents in the Çerkezköy Organized Industrial Zone lift the overall average for the Çerkezköy region.

Kira ve Satış Rakamları

Aşağıdaki grafikte görüldüğü üzere en yüksek kira rakamı Samandıra bölgesinde gözlemlenmektedir. Bölgedeki arzın kısıtlı olması mevcut binaların kira rakamlarını yükseltmiştir. Ayrıca, bölgenin şehir merkezine, otoyollara, üretim alanlarına, havaalanı ve limanlara yakınlığı kiralara yükselmesini etkileyen faktörlerdendir. Silivri bölgesi ise söz konusu alanlara uzaklığı nedeniyle en düşük kira rakamına sahiptir. Çorlu ve Çerkezköy bölgeleri, Hadımköy ve Çatalca bölgelerinden sonra talep görmektedir. Çorlu bölgesi İstanbul'a daha yakın olmakla beraber, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan tesislerin kira rakamları Çerkezköy bölge ortalamasını yukarı çekmektedir.

Ortalama Tesis Kira Rakamları (\$/m²/ay) Average Rental Rates for Facilities (\$/sqm/month)



Kaynak / Source: Colliers International

The Dudullu-Alemdağ region on the Asian side of Istanbul commands the highest average purchase price per sqm. Enjoying the location advantage of proximity to the city center, land prices in the region's Organized Industrial Zone have reached \$ 1,500 / sqm.

Similar factors account for a rise in average land sale prices in the Hadımköy region from \$500 / sqm as of the first half of 2014, to \$550 / sqm as of the first half of 2015.

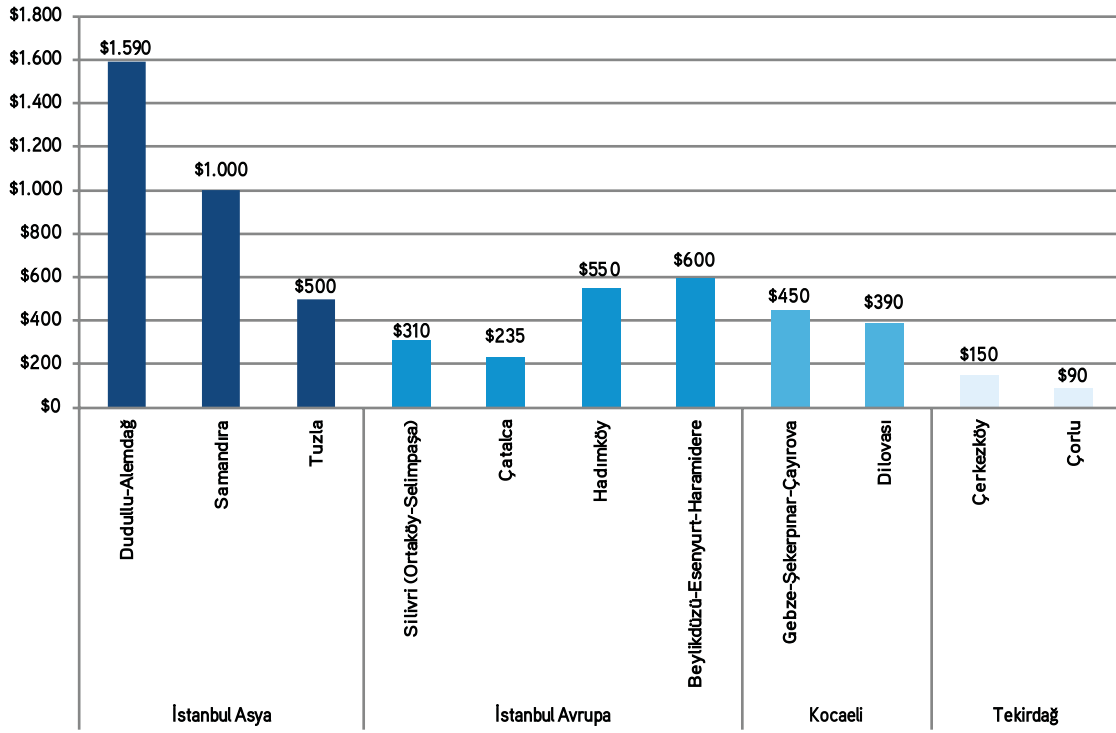
Topping the rankings in terms of purchase price levels, Tuzla, Samandıra and Dudullu - Alemdağ regions are among the rapidly developing residential regions where rental values have risen parallel to average industrial facility purchase prices. Industrial facility purchase prices in this region range from \$ 1.050/sqm to \$ 1.095/sqm.

Ortalama birim metrekare arsa satış fiyatlarına baktığımızda Asya Yakası'nda Dudullu-Alemdağ bölgesi en yüksek değere sahiptir. Bölge, şehir merkezine yakın olması nedeniyle konum avantajına sahip olup, organize sanayi bölgesinde arsa fiyatları 1.500\$/m²'yi bulmaktadır.

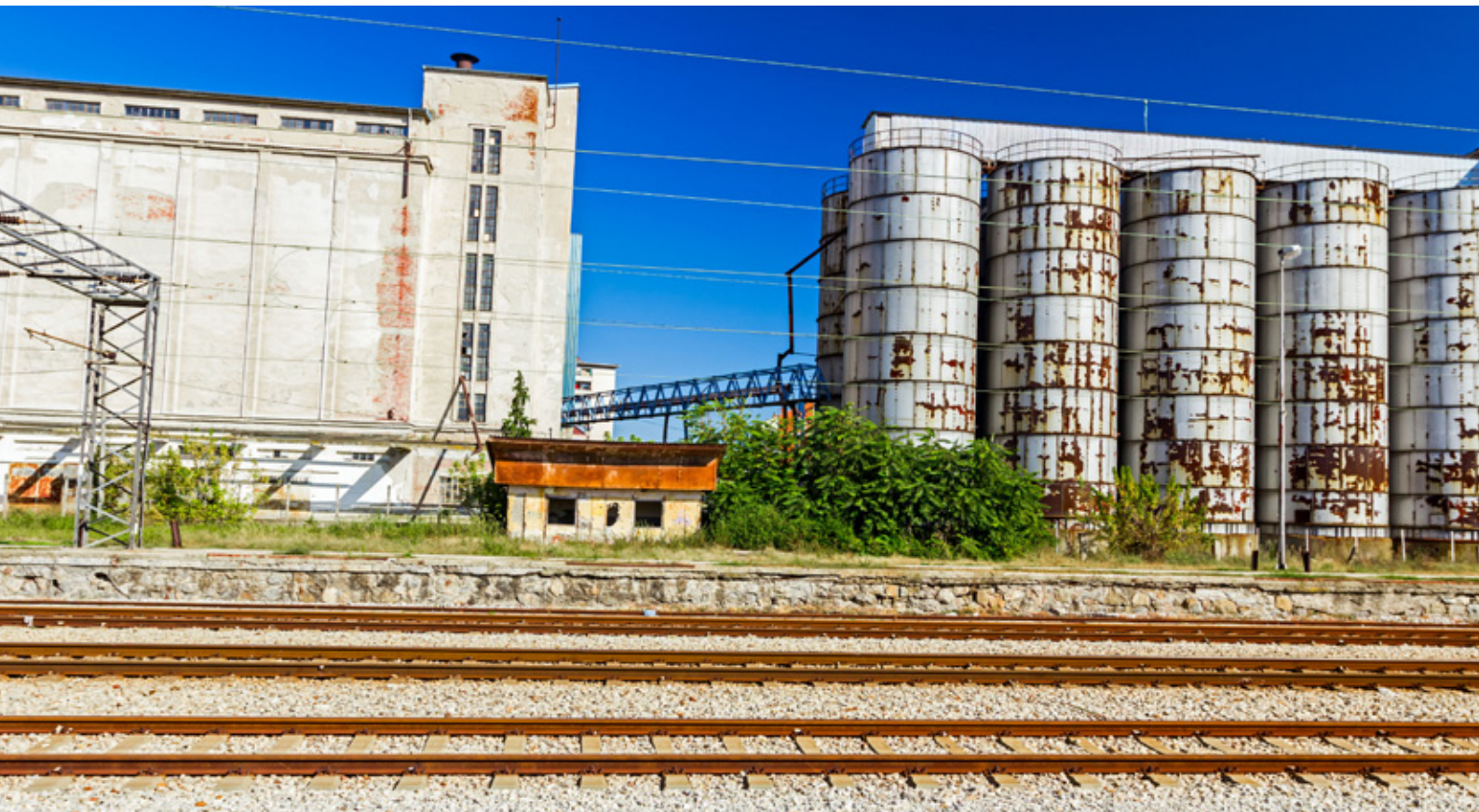
Benzer nedenlerle 2014 sonu itibarıyla ortalama 500\$/m² arsa satış rakamına sahip olan Hadımköy bölgesinde 2015 ilk yarı itibarıyla arsa satışları ortalama 550\$/m² civarında gerçekleşmiştir.

Ortalama tesis satış rakamlarına bakıldığında zaman bölgelerdeki kira rakamlarına paralel olarak hızlı gelişen yerleşim bölgelerinden olan Tuzla, Samandıra ve Dudullu-Alemdağ bölgeleri en yüksek satış rakamlarına sahiptir. Bu bölgelerde tesis satış rakamları 1.010\$/m² ile 1.095\$/m² arasında değişmektedir.

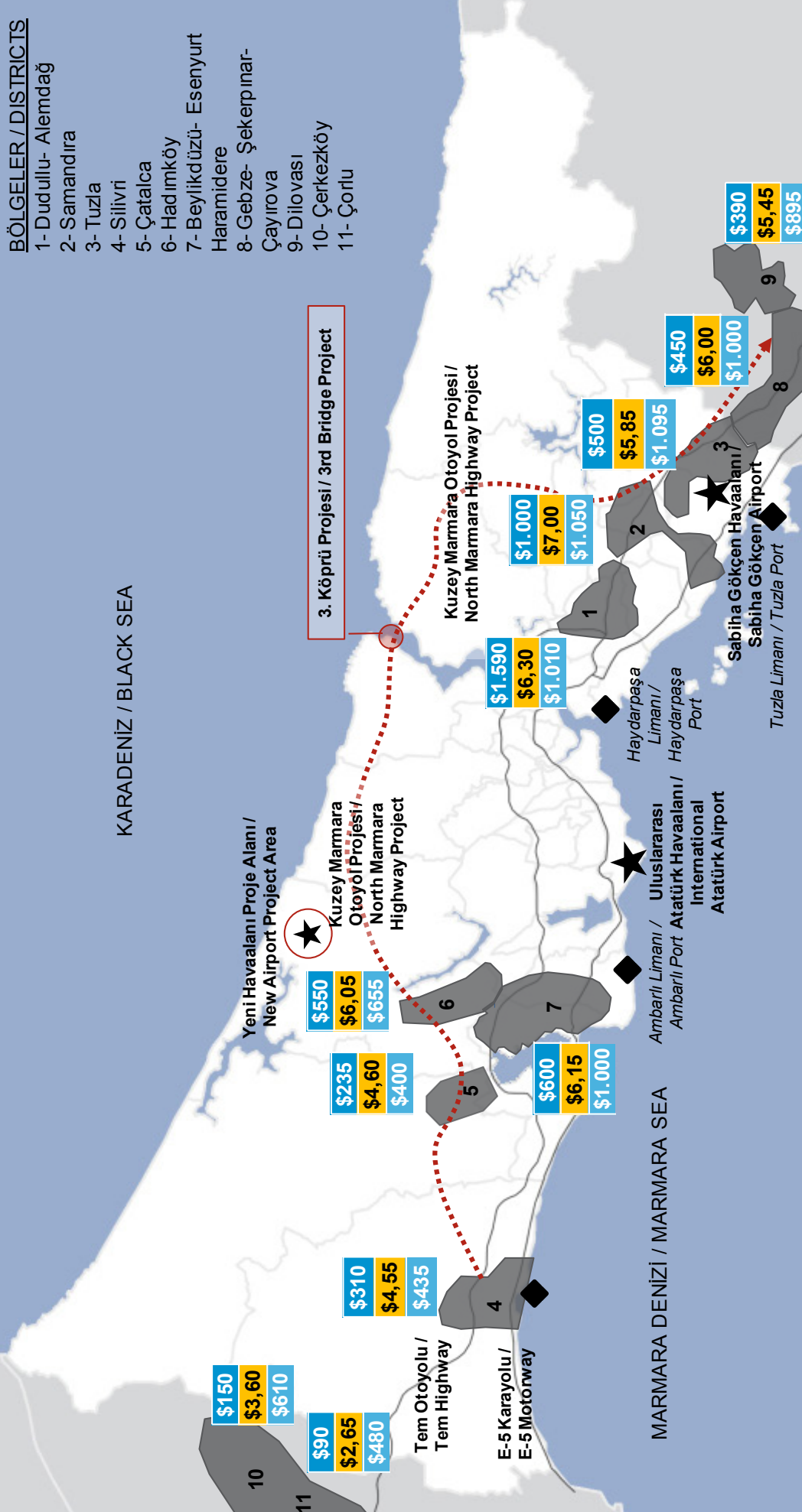
Ortalama Arsa Satış Rakamları (\$/m²/ay)
Average Sales Prices for Land (\$/sqm/month)



Kaynak / Source: Colliers International



İSTANBUL VE YAKIN ÇEVRESİ ENDÜSTRİYEL HARİTASI / GREATER ISTANBUL AREA INDUSTRIAL MAP



Kaynak / Source: Colliers International

Major Lease and Sales Transactions

The table below depicts major lease and sales contracts concluded as of the second half of 2015. These transactions were concluded in the Esenyurt and Hadımköy regions on the European side, and on the Asian side in Pendik within Istanbul, as well as in Şekerpınar and Dilovası in Kocaeli and Çorlu in Tekirdağ.

Önemli Kira ve Satış İşlemleri

Aşağıdaki tabloda 2015 yılı ikinci çeyrek itibarıyla gerçekleşen önemli kiralama ve satış işlemleri görülmektedir. Söz konusu işlemler Avrupa yakasında Esenyurt ve Hadımköy bölgelerinde, Asya yakasında Pendik bölgesinde gerçekleşmiştir. İstanbul ili dışında Kocaeli ilçesi Şekerpınar ve Dilovası ilçelerinde ve Tekirdağ ili Çorlu ilçesinde gerçekleşmiştir.

İşlemler Transactions	Şehir / City	Bölge / Region	Durumu / Type	Kiracı-Alıcı Tenant-Buyer	Alan (m ²) Area (sqm)
Kiralama İşlemleri Lease Transactions	İstanbul	Esenyurt	Hazır / Existing	Horoz Lojistik	24.000
	İstanbul	Esenyurt	Hazır / Existing	Istanbul Lojistik, NTG Turkey	5.400
	İstanbul	Pendik	Hazır / Existing	Mars Lojistik	18.000
	Kocaeli	Dilovası	Hazır / Existing	-	2.800
Satış İşlemleri Sales Transactions	Kocaeli	Şekerpınar	Hazır / Existing	Havi Lojistik	5.450
	İstanbul	Hadımköy	Arsa / Land	Martı Konteyner Hizmetleri	27.000
	Tekirdağ	Çorlu	Hazır / Existing	Levis	22.000

Kaynak / Source: Colliers International

Hotel Market

Tourism - Visitor Statistics

According to the official data issued by the Culture and Tourism Ministry, there was no year-on-year change in the number of foreign visitors to Turkey in the first eight months of 2015. However, figures for Istanbul showed a rise of 7% in the same period. This represents a decline in the rate of increase in visitor numbers experienced in previous years. Another indicator of a slowdown in the tourism sector is the static figures for the country as a whole. At 10%, the proportion of tourists from Russia fell by 20% compared to the previous year. This factor had a negative impact on hotel occupancy rates and room prices, especially in the southern regions of Turkey.

Approximately 35% of all visitors to Turkey in 2015 visited Istanbul. In terms of country of origin as a proportion of overall visitors to Istanbul, Germany topped the listings at 10%, followed by Iran at 5% and the United States at 4%. Visitor numbers to Istanbul during the summer months of 2015 were up 8% over the same period in 2014.

Prices and Occupancy Rate

While the occupancy rates for 5-star hotels and upscale & upper mid-scale hotels in Istanbul in the first six months of 2015 increased by 2.1% compared to same period of 2014, however average daily room rate (ADR) in the first six months of 2015 underperformed by 6% compared to same period of 2014.

Otel Piyasası

Turizm Ziyaretçi Oranları

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2015 yılının ilk sekiz ayında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayılarında bir önceki yılın aynı dönemine göre bir değişiklik yaşanmamıştır. Ancak, ilk sekiz aylık dönemde İstanbul'a gelen ziyaretçi sayıları 2014 yılının aynı dönemine göre %7 oranında artış göstermiştir. Daha önceki yıllarla kıyaslandığında turist sayılarındaki artışın yavaşladığı gözlenmektedir. Turizm sektörünün yavaşladığının bir diğer göstergesi de ülke genelinde turist sayısında değişiklik yaşanmamış olmasıdır. Türkiye'ye gelen turistlerin %10'unu oluşturan Rusya'dan gelen ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %20 oranında azalmıştır. Bu durum özellikle güney illerdeki otellerin doluluk oranlarını ve oda fiyatlarını olumsuz yönde etkilemiştir.

2015 yılında Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçinin yaklaşık %35'i İstanbul'u ziyaret etmiştir. 2015 yılı boyunca İstanbul'u ziyaret eden yabancıların içinde en yüksek pay %10 ile Almanya %5 ile İran ve %4 ile Amerika Birleşik Devletleri'nindir. 2015 yılı yaz ayları boyunca İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçilerin sayısı bir önceki yıla göre %8 oranında artış göstermiştir.

Fiyatlar ve Doluluk Oranları

2015 yılının ilk altı ayında İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller ile üst ve üst-orta sınıf otellerde gerçekleşen doluluk oranları 2014 yılı ilk yarısına göre %2,1 oranında artarken ortalama oda fiyatları %6 oranında gerileme göstermiştir.

İstanbul Otel Doluluk Oranları ve Ortalama Oda Fiyatları Istanbul Hotels Occupancy Rates and Average Daily Room Rates (ADR)			
Dönem Periyod	Doluluk Oranları % Occupancy Rates (%)	Ortalama Oda Fiyatı - (€) ADR - (€)	Revpar (€)
Ocak - Haziran 2014 January - June 2015	64,70	130,90	84,70
Ocak - Haziran 2014 January - June 2015	66,80	123,50	82,50

(*) İstanbul'da yer alan Üst ve Üst-Orta Sınıf Oteller ile 5 Yıldızlı otellerden oluşmaktadır.

(*) Consist of 5-Star Hotels And Upscale & Upper Midscale Hotels in Istanbul.

Kaynak / Source: STR Global

Capacity

According to 2015 statistics, there are a total of 48,085 rooms and 98,745 beds in facilities licensed by the Ministry of Culture and Tourism. With an additional quantity of about 90,000 beds in properties licensed by the Istanbul Municipality, the city's total bed capacity is in the region of 186,731. Supply is expected to be supplemented in the near future by a further capacity of 46,515 beds coming on stream in facilities with Investment Certification from the Ministry of Culture and Tourism.

Kapasite

2015 yılı istatistiklerine göre İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 48.085 oda ve 98.745 yatak bulunmaktadır. Bunlara ek olarak Belediye Belgeli tesislerde bulunan yaklaşık 90.000 yatakla birlikte İstanbul'da toplam yatak kapasitesi 186.731 civarındadır. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesine sahip 46.515 yatak kapasitesi daha bulunmaktadır.

2015 YILI İSTANBUL OTEL KATEGORİLERİNE GÖRE ODA SAYILARI ISTANBUL HOTEL ROOMS BY CATEGORY - 2015					
Kategori / Category	Tesis Sayısı Number of Hotels		Oda Sayısı Number of Rooms		Oda Sayısı Oranı(%) (%) of Total Room Number
	Avrupa Yakası European Side	Anadolu Yakası Asian Side	Avrupa Yakası European Side	Anadolu Yakası Asian Side	
5 yıldızlı oteller - 5 star hotels	70	17	18,732	4,224	48%
4 yıldızlı oteller - 4 star hotels	94	10	10,957	942	25%
3 yıldızlı oteller - 3 star hotels	96	14	5,749	725	13%
2 yıldızlı oteller - 2 star hotels	38	5	1,329	170	3%
1 yıldızlı oteller - 1 star hotels	7	1	222	19	1%
Özel kategori oteller - Special category hotels	99	9	3,654	359	8%
Butik oteller - Boutique hotels	13	2	677	42	1%
Moteller - Motels	1	0	32	0	0%
Pansiyonlar - Pensions	3	1	26	9	0%
Apartment oteller - Apart hotels	2	1	58	36	0%
Hosteller - Hostels	1	0	123	0	0%
TOPLAM / TOTAL	484		48,085		100%

Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Source: Istanbul Directorate of Culture and Tourism

(*) 2015 yılının ilk sekiz ayı (*) First eight months of the year

Istanbul Retail Market

As Colliers International, we have updated our examination and analysis of the growing shopping center sector in Turkey. Our analysis incorporates shopping centers with at least 25 stores and a total leasable area in excess of 5.000m².

As of the 3rd quarter of 2015, there were 331 shopping centers throughout Turkey, with a total leasable area of 9,891,460 square meters, with this figure forecasted to reach 11,037,761 square meters by the end of 2016. The cities of Istanbul and Ankara, which between them house 25% of Turkey's population, take up 53% of the country's total shopping center leasable area.

Istanbul Perakende Piyasası

Colliers International olarak Türkiye genelinde hizmet vermekte olan ve geliştirilen alışveriş merkezleri incelememizi güncelledik. Yapılan analizlere 25'ten az mağazası olan ve kiralanabilir alanı 5.000m²'den küçük olan alışveriş merkezleri dahil edilmiştir.

2015 yılı 3.çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 331 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 9.891.460m² olup bu rakamın 2016 yıl sonunda 11.037.761m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam ülke nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %53'ünü oluşturmaktadır.

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan (m²/1.000 kişi)

Cities According to Gross Leasable Area (GLA) sqm/1,000 persons

	İller Cities	Nüfus Population	Mevcut Stok / Current Stock				Bürüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 kişi Gross Leasable Area (GLA) m ² /1,000 persons	Gelecek Arz / Future Stock	
			AVM Sayısı No of Shopping Centers	%	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)	%		AVM Sayısı No of Shopping Centers	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)
1	İstanbul	14,377,018	114	34.44%	3,910,053	39.53%	272	28	1.309.623
2	Ankara	5,150,072	31	9.37%	1,328,911	13.43%	258	5	203.531
3	Bolu	284,789	3	0.91%	54,268	0.55%	191	2	94.000
4	Karabük	231,333	2	0.60%	39,448	0.40%	171	-	-
5	Muğla	894,509	10	3.02%	151,921	1.54%	170	1	9.438
6	Kırıkkale	271,092	3	0.91%	44,039	0.45%	162	-	-
7	Kocaeli	1,722,795	10	3.02%	259,049	2.62%	150	1	62.000
8	Gaziantep	1,889,466	7	2.11%	279,393	2.82%	148	-	-
9	Kayseri	1,322,376	7	2.11%	191,590	1.94%	145	-	-
10	Denizli	978,700	5	1.51%	139,840	1.41%	143	-	-
Türkiye Toplam Turkey Total		77.695.904	331	100,00%	9.891.460	100,00%	127	73	2.757.720
Avrupa / Europe							268		

Kaynak / Source: Colliers International

Istanbul tops the rankings for total leasable area per head, with a rate of 272 square meters per 1,000 inhabitants. This is followed by the provinces of Ankara and Bolu, with 258 and 191 square meters per 1,000 people respectively. The figure for Turkey as a whole is 127m² against a European Union figure of 268m² per 1,000 people.

It is striking that three provinces with populations of less than 500,000 – Bolu Karabük and Kırıkkale – are in the top ten rankings. Izmir, Turkey's

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 272m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 258m² ile Ankara, 191m² ile Bolu illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği Ülkeleri'nin tamamı ele alındığında ortalama 268m², Türkiye geneli için ise ortalama 127m²'dir.

Yukarıdaki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Karabük ve Kırıkkale illeri dikkat çekmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir

third largest province in terms of population, only achieves an 18th place ranking in terms of leasable area per 1,000 people.

As of the 3rd quarter of 2015 there were 29 provinces with no shopping centers at all. 35 new shopping centers are expected to open in 15 provinces by the end of 2016.

As a result of investments made in recent years, the shopping center supply is strong in Turkey. Therefore, all details including location, design, concept and shop-mix of the project should be evaluated when making shopping center investments in these cities. It should be noted that well-developed and well-designed shopping centers are always in demand by customers and new developments should be executed with a strategic approach.

1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 18. sırada yer almaktadır. 2015 yılı üçüncü çeyrek itibariye 29 ilde hiçbir alışveriş bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 15 ilde, 35 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

Ülke genelinde alışveriş merkezi arzı son yıllardaki yatırımlarla önemli derecede artmıştır. Bu sebeple alışveriş merkezi yatırımı yaparken, projenin lokasyon seçiminden tasarımına; konseptinden mağaza karmasına kadar her detay titizlikle düşünülmelidir. Müşterilerin, iyi geliştirilmiş ve iyi tasarlanmış alışveriş merkezlerine her zaman ihtiyacı olduğu unutulmamalı ve yeni projelerin konumlanmasında stratejik davranılmalıdır.



Istanbul Residential Market

The residential market witnessed a steady growth in prices from 2009 to 2014, and although the global economic slowdown has caused a correction of residential prices, the local market has remained resilient. Nevertheless, there are indications that the market will slow over 2015, this being largely due to volatility expectations in exchange rates in the short-term coupled with already inflated prices. Additionally, whilst Istanbul almost always experiences an upward trend in the prices of established residential projects; off-plan prices for new projects are lower and providing stiff competition.

The following table summarizes the average sales prices of A Class residential premises for each of the different sub-regions:

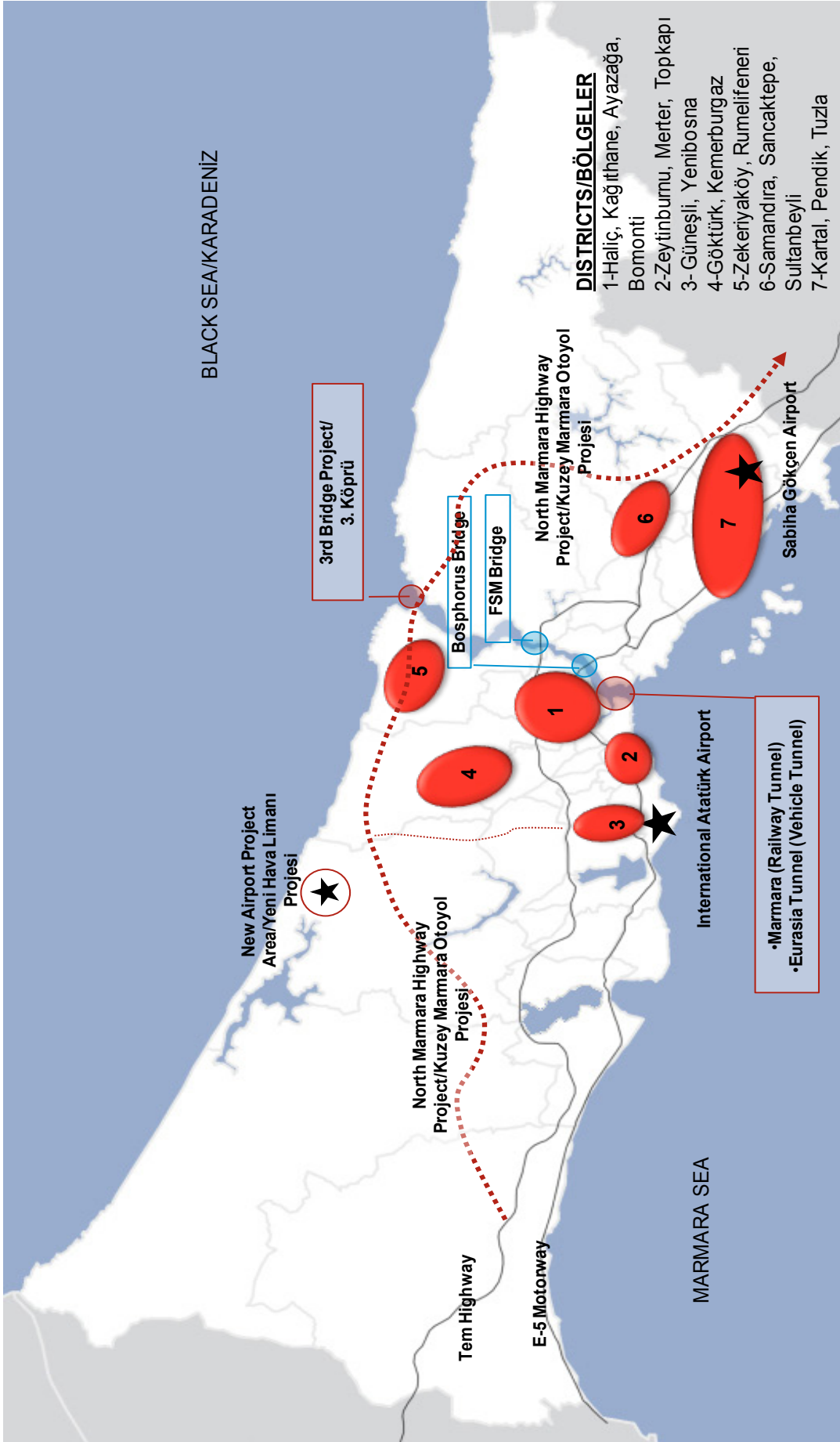
Istanbul Konut Piyasası

Küresel ekonomik yavaşlama nedeniyle konut fiyatlarında bir kırılma yaşan- sa da yurt içi piyasa dayanıklılık göstermiş ve konut piyasası 2009'dan 2014'e kadar sürekli bir artış sergilemiştir. Ancak 2015'in son çeyreği itibariyle, yük- sek olan fiyatların kurda yaşanan belirsizliklerle birleşmesi nedeniyle piyasa- nın durgunluğa gireceği tahmin edilmektedir. Öte yandan İstanbul'da mevcut projelerin fiyatlarında belli bir artış söz konusu iken, yeni başlayan projelerde daha güçlü bir rekabet yaşanmakta ve fiyatlar daha düşük kalmaktadır.

Aşağıdaki tabloda İstanbul'da A sınıfı konut projelerinin bölgeler bazında or- talama fiyat aralıkları yer almaktadır.

A Sınıfı Konut Projelerinin Ortalama Birim Satış Fiyatları Average Sales Prices of A Class Residential Projects	
Kent İçi Alanlar Urban Regions	m ² Satış Fiyatı Aralığı (USD) Sales Price Range (USD)
Beşiktaş-Şişli-Taksim (European Side)	\$5.000 - \$ 10.000
Levent-Maslak (European Side)	\$5.000 - \$10.500
Etiler (European Side)	\$7.500 - \$10.500
Ataşehir-Şerifali (Asian Side)	\$2.200 - \$4.500
Acıbadem (Asian Side)	\$3.800 - \$5.300
Bostancı-Erenköy-Kozyatağı (Asian Side)	\$2.300 - \$4.500
Bakırköy-Zeytinburnu (European Side)	\$3.800 - \$7.000
Kağıthane, Bomonti, Haliç (European Side)	\$2.200 - \$5.300
Kent Dışı Alanlar Suburban Regions	m ² Satış Fiyatı Aralığı (USD) Sales Price Range (USD)
Beylikdüzü (European Side)	\$750 - \$1.400
Halkalı (European Side)	\$1.250 - \$2.200
Beykoz (Asian Side)	\$2.800 - \$4.500
Bahçeşehir-Esenyurt (European Side)	\$750 - \$2.000
Büyüçekmece-Silivri (European Side)	\$1.100 - \$2.200
Çekmeköy-Ümraniye (Asian Side)	\$1.200 - \$2.500
Göktürk-Kemerburgaz (European Side)	\$2.200 - \$4.500
Kilyos-Rumelifeneri (European Side)	\$1.900 - \$3.200
Pendik-Tuzla (Asian Side)	\$850 - \$1.800
Maltepe-Kartal (Asian Side)	\$1.800 - \$2.700

Kaynak / Source: Colliers International



Kaynak / Source: Colliers International

Pivotal areas in Istanbul

We believe that going into 2016, a successful investment strategy would include the review of the following regions of Istanbul and the residential development sites in these locations.

1) Currently urban projects developed in the regions of Haliç-Kağıthane and Bomonti present opportunities for upper middle and high income groups. There is a lack of available development sites in Bomonti, so we expect that the development in this area will begin to expand into neighboring Piyalepaşa, Kağıthane and Dolapdere regions. Construction of the metro line enhances connectivity between these districts and the important CBDs of the European side.

2) Although finding available sites in Zeytinburnu is difficult, the area is very profitable for developers launching projects targeting the upper middle and high income groups, with the completion of Marmaray and other projects in the district.

Recent transformation of industrial facilities into commercial and residential uses in Topkapı-Merter regions leads urban regeneration of the area.

3) The areas around the Basın Ekspres Road, like Güneşli and Yenibosna, present an opportunity for medium to large sized residential developers. After the region was designated as a "Prestige Service Area" with the supporting zoning plans, the factories which were located in the area began to relocate. With the development of shopping centers, hotels and office buildings in the area, we believe that the available vacant sites also provide an opportunity for developers, with new demand for studio apartments or home office concepts in Güneşli and Yenibosna.

4-5-6) The northern regions of Istanbul, specifically Sarıyer and Arnavutköy, present some opportunities due developments around the third bridge highway destination. However there is still no zoning in most of the areas in these regions.

7) Kartal, Pendik and Tuzla regions on the Asian side of Istanbul present opportunities for lower-middle, middle and upper middle income group developers. The land prices are low in these regions and it is easy to find large vacant project sites.

In addition, The Law on Transformation of Areas Under Disaster Risk, which entered into force in May 31, 2012, is one of the major factors affecting residential supply in Istanbul. 40 different areas in 16 districts in Istanbul were declared risky. These districts are Bağcılar, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Tuzla, Üsküdar and Zeytinburnu.

International home buyers in Turkey

Following the change to the Reciprocity Law in 2012, there has been a growth in demand from international buyers over the last three years. Appreciation of US Dollar and Euro against TL is expected to bring more international buyers to the market in 2015 and 2016.

In July 2015, House sales to foreigners in Turkey increased by 37,6% compared to the same month of the previous year, according to the latest data from General Directorate of Land Registry and Cadastre (GDLRC). The graph below shows residential sales to domestic and foreign nationals over time:

Istanbul'un Dikkat Çeken Bölgeleri

2016'ya girerken başarılı bir yatırım stratejisinin aşağıda sıralanan bölgeleri ve bu bölgelerdeki konut arsalarının değerlendirilmesini içerdiğini düşünüyoruz.

1) Halihazırda Haliç-Kağıthane ve Bomonti bölgeleri orta üst ve üst gelir gruplarına yönelik fırsatlar sunmaktadır. Bomonti'de arsa arzının fazla olmaması nedeniyle bölgedeki gelişimin yakındaki Piyalepaşa, Kağıthane ve Dolapdere bölgelerine kayacağını düşünüyoruz. Metro hattı da bu bölgelerin Avrupa yakasındaki MİA'lar ile bağlantısını arttırmaktadır.

2) Zeytinburnu, geliştirilecek arsa bulmak zor olmakla birlikte, Marmaray ve diğer projelerin etkisiyle orta üst ve üst gelir grupları için konut geliştiren yatırımcılar için karlı görünmektedir.

Topkapı ve Merter bölgelerindeki endüstriyel kullanımların ticari ve konut kullanımlarına dönüşümü bu bölgedeki kentsel yenilemenin önünü açmaktadır.

3) Basın Ekspres yolu etrafında yer alan Güneşli, Yenibosna gibi bölgeler orta ve büyük ölçekli yatırımcılara fırsatlar sunmaktadır. Hazırlanan yeni imar planlarında bölge "Prestij Hizmet Alanı" olarak belirlendiği için endüstriyel yapılar bölgeden taşınmaktadır. Bölgedeki imar değişikliğiyle beraber mevcut doku değişmeye başlamış ve endüstriyel yapılar otel, alışveriş merkezi, ofis ve konut yapılarına dönüşmeye başlamıştır. Güneşli ve Yenibosna'da uygun ölçekli arsaların bölgede artan stüdyo ve home-ofis talebinin de yatırımcılara fırsat yaratacağını düşünmekteyiz.

4-5-6) İstanbul'un özellikle Sarıyer ve Arnavutköy'ü içine alan kuzey bölgeleri 3.Köprü ve otoyol bağlantıları etrafındaki gelişmeler nedeniyle fırsatlar sunmaktadır. Ancak bu bölgelerin çoğunda halen imar mevcut değildir.

7) İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan Kartal, Pendik ve Tuzla bölgeleri de alt-orta, orta ve orta-üst gelir gruplarına yönelik projeler için fırsatlar mevcuttur. Bu bölgelerde arsa fiyatları görece düşük olup, büyük ölçekte arsa arzı da mevcuttur.

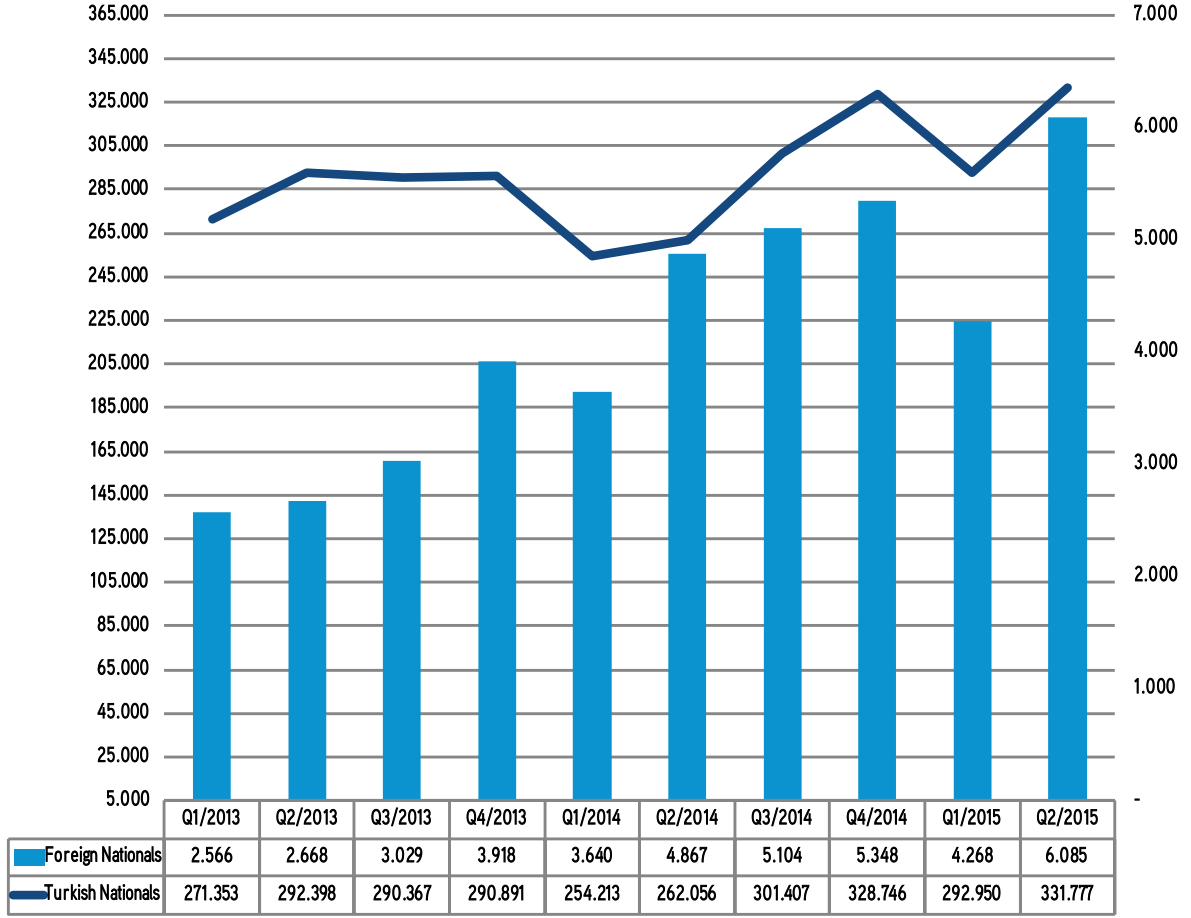
Bunlara ek olarak, 31 Mayıs 2012'de yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun İstanbul'un konut stokunu etkileyen önemli unsurlardan birisidir. Bu çerçevede İstanbul'un 16 bölgesinde 40 farklı alan riskli ilan edilmiştir: Bağcılar, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Tuzla, Üsküdar ve Zeytinburnu.

Türkiye'de Yabancılara Konut Satışı

2012 yılında Mükabilyet Yasası'nda yapılan değişiklikle beraber son üç yılda yabancılara konut satışlarında düzenli bir artış gözlemlenmiştir. Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değer kaybıyla konut satışlarının daha da artması beklenmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) verilerine göre 2015 Temmuz ayında yabancılara konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artmıştır. Aşağıdaki grafikte yıllar itibarıyla yabancılara ve Türk vatandaşlarına yapılan konut satışları sunulmuştur: Grafikte son üç yılda yabancılara satışlardaki devamlı artış açıkça görül-

Türk Vatandaşlarına ve Yabancılara Konut Satışları Residential Sales to Turkish and Foreign Nationals



Kaynak/Source: TKG M

The graph clearly demonstrates a continuous increase of residential sales to foreigners over the last three years. Also a decrease in residential sales to both Turkish and foreign nationals can be observed in the first quarter of each year.

According to Turkish legislation, acquisition of real ownership of the property can take effect only after registration at the title deed office. However, buying off plan is very common in Turkey and it is done by signing, a "promise-to-sell" contract prior to transfer of ownership in the presence of a notary public. Hence it should be noted that the above sales figures to foreign internationals in the year 2014 and 2015 should in fact be higher than reported here when including all the off-plan/under construction sales, which are not yet registered in the title deeds office, during these period.

The international home sales are concentrated into certain specific locations depending on buyers' origin. The Iraqis are the biggest group of foreign buyers, with 16% of the market in the first seven months of 2015. Although Antalya ranks first in residential sales to foreigners, Istanbul and Yalova are the immediate followers. While the Middle East and Gulf nationals prefer Istanbul, Bursa and Yalova mostly; Russians prefer Antalya and Muğla.

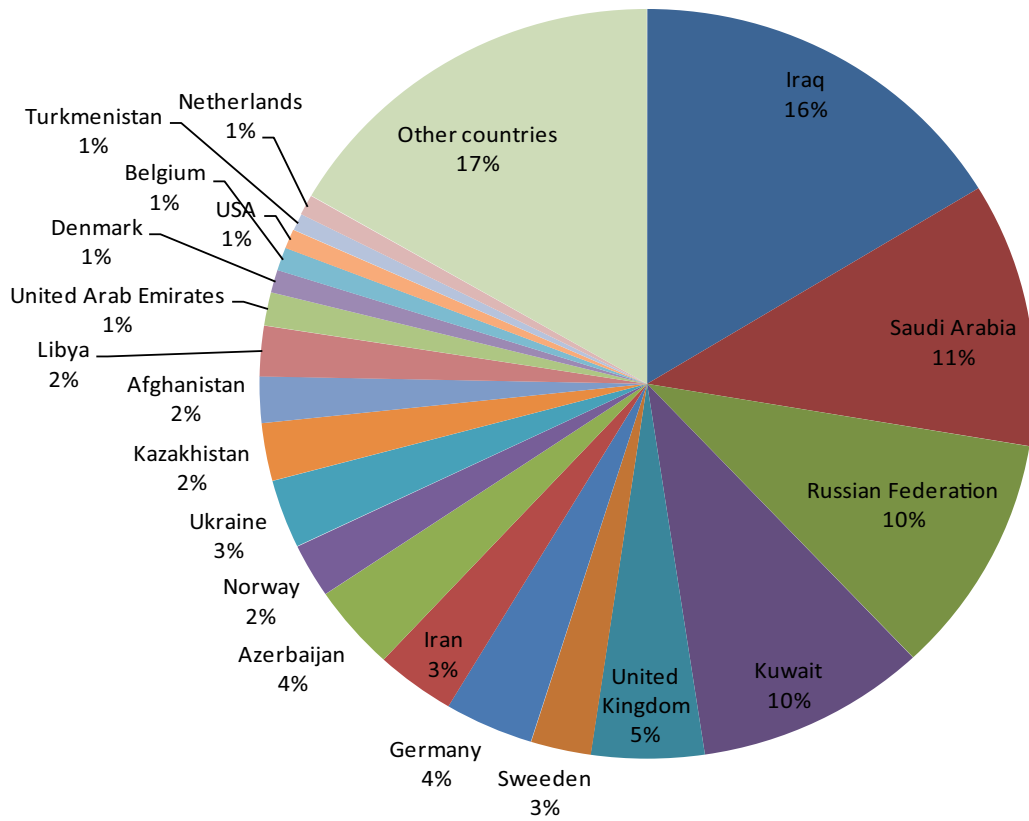
mektedir. Ayrıca her yılın ilk üç ayında hem Türk vatandaşlarının hem de yabancıların konut taleplerinde düşüş yaşandığı dikkat çekmektedir.

Türkiye'deki hukuki düzenlemelere göre gayrimenkullerin alım satımı sadece tapu dairelerinde yapılabilmektedir. Ancak tapu devri öncesinde noter huzurunda imzalanan "satış vaadi" sözleşmeleri ile proje üzerinden yapılan konut satışları da oldukça yaygın bir uygulamadır. Bu nedenle yukarıdaki rakamlar 2014 ve 2015'de satışı yapılmış, ancak inşaatı devam eden ve tapuya işlenmemiş konutları içermemektedir. Bu rakamlarla birlikte düşünüldüğünde yabancılara satılan konut sayısı daha da yüksek olacaktır.

Yabancılara konut satışları alıcıların milliyetlerine göre belli bölgelerde yoğunlaşmaktadır. 2015 yılının ilk yedi ayında en çok konut satışı Iraklılara yapılmıştır. Yabancılara en çok konut satılan il Antalya olup, bu ili sırasıyla İstanbul ve Yalova izlemektedir. Öte yandan Orta Doğu ve Körfez ülkelerinin tercihi İstanbul, Bursa ve Yalova iken, Ruslar Antalya ve Muğla'yı tercih etmektedir.

Ülkelerine Göre Yabancılara Konut Satışları Ocak-Temmuz 2015

Residential sales to foreigners by nationalities January-July 2015



Kaynak/Source: TUIK/TURKSTAT



This document has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers International and/or its licensor(s). ©2015. All rights reserved.

Mevcut belge sadece tanıtım ve genel bilgi verme amaçlı olarak Colliers International tarafından hazırlanmıştır. Colliers International, içerik, doğruluk ve güvenilirlik teminatı dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla söz konusu bilgi bakımından doğrudan veya dolaylı herhangi bir taahhüt, beyan ya da güvence vermemektedir. Konuyla ilgilenen herhangi bir şahsın bilginin doğruluğuna ilişkin olarak araştırmayı şahsen yürütmesi gerekir. Colliers International mevcut belge ile imâ edilen ya da ortaya çıkan her türlü koşul, şart ve teminatı katî surette reddetmektedir ve bunlardan kaynaklanan hasar ve zarara ait sorumluluğu da üstlenmemektedir. Bu yayın, Colliers International ve/veya lisans sahibinin telifli malıdır. ©2015 Tüm hakları saklıdır.

