

# GYODER Gösterge

Sayı: 5



## Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu

## GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu

Sayı: 5, 10 Ağustos 2016

### Yayın koordinasyonu:

GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

### İçerik sağlayan kuruluşlar:

AYD

Cushman & Wakefield

Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler

DD Mortgage

EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme

Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi

JLL Türkiye

Servotel Corporation

TSKB Gayrimenkul Değerleme

### Veri Yorumlama Üst Kurulu Üyeleri

Dr. Kerem Arslanlı

Mustafa Aşkın

Ersun Bayraktaroğlu

Dr. Murat G. Berberoğlu

Dr. M. Emre Çamlıbel

Neşecan Çekici

Doç. Dr. Ali Hepşen

Füsun Yılmaz Phillipson

Cansel Turgut Yazıcı

Bu bir

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayımdır.

3 ayda bir yayımlanır.

### Yayın Sponsoru



**TEB**

### Editorial hazırlık, tasarım ve dağıtım:

**Gayrimenkul**  
TÜRKİYE

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. © 2016

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



# Sunuş ve Değerlendirme

2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside 'İnşaat ile özelinde gayrimenkul' sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz etkilemiştir.

Ülkemiz küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri çok çabuk toparlanarak eskisinden daha iyi konuma gelmesini bilmiştir. Öte yandan ülkemizde bu sektörler, gerek büyüme hızları, gerekse kamu maliyesi konularında dünyada sayılı iyi konumdaki ülkeler arasında bulunmaktadır.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak yaşanan büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır.

Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayri safi yurt içi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güven açısından da son derece önemli olmaktadır. Üstelik bu süreçte istihdam artışı da sağlamıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riski-

ne, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrıştığını söyleyebiliriz.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşmış, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkat izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık %1,15-%1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla gelen noktada bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm



oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirilmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2013 yılında ise oran %61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye nüfusu 78 milyon 741 bin 53 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 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 gerçekleşmiştir. 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) yükselmiştir<sup>1</sup>. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı 'doğal' bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz'da yaşanan anayasal düzenimize karşı düzenlenen darbe girişiminin, alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilen den daha sınırlı olacağı beklenebilir. Darbe girişiminin hemen sonrasında alınan ekonomik tedbirler sayesinde finansal piyasalarımız makul dalgalanma göstermiştir. Türkiye ekonomisinin temelleri makro açıdan oldukça sağlam olduğundan toparlanma sürecinin çok çabuk olması da normal karşılanmalıdır.

Orta vadede inşaat sanayimiz ve konut sektörümüzün gerek içeriden gerekse de dışarıdan gelebilecek olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artırılması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomimize olumlu etkide bulunacağı açıktır.

Ekonomimizin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makroekonomik değişkenler sağlamlıklarını koruyacaktır. Keza inşaat ve alt sektörleri de sözü edilen dinamikliğe sahip olduklarını 2008 ve daha önceki krizlerde ispat ettiklerinden yılın geri kalanında güçlerini koruyacaklardır.

İnşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir ●

*Saygularımızla,  
Veri Yorumlama Üst Kurulu*

<sup>1</sup> TÜİK' Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2015' Sayı: 21507 28 Ocak 2016

# Temel Ekonomik Veriler



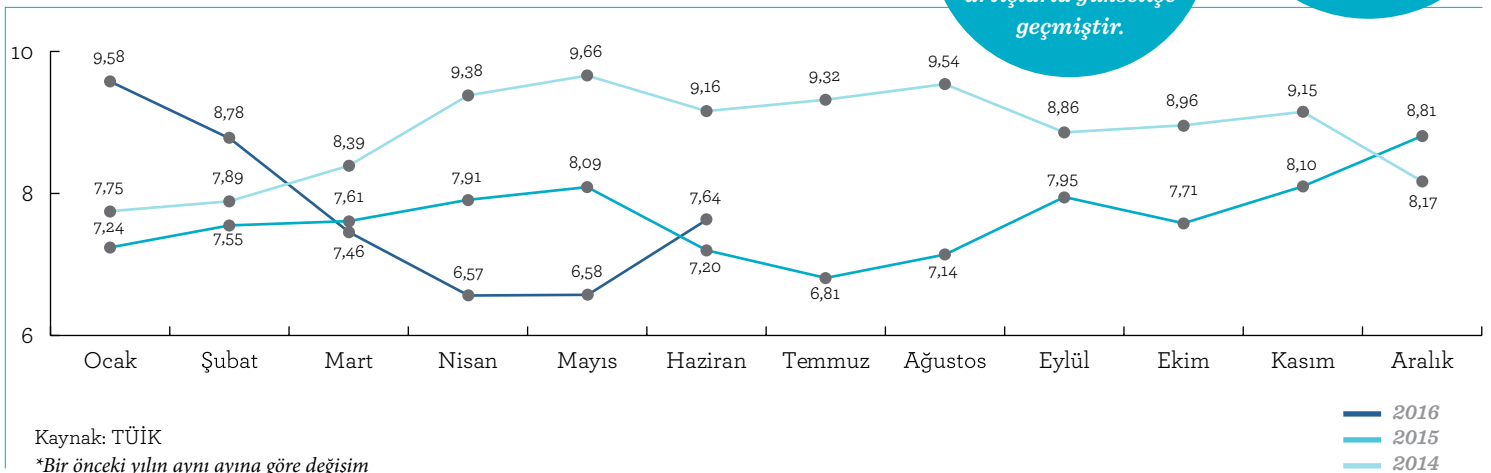
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK

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

## Yıllık Enflasyon\*



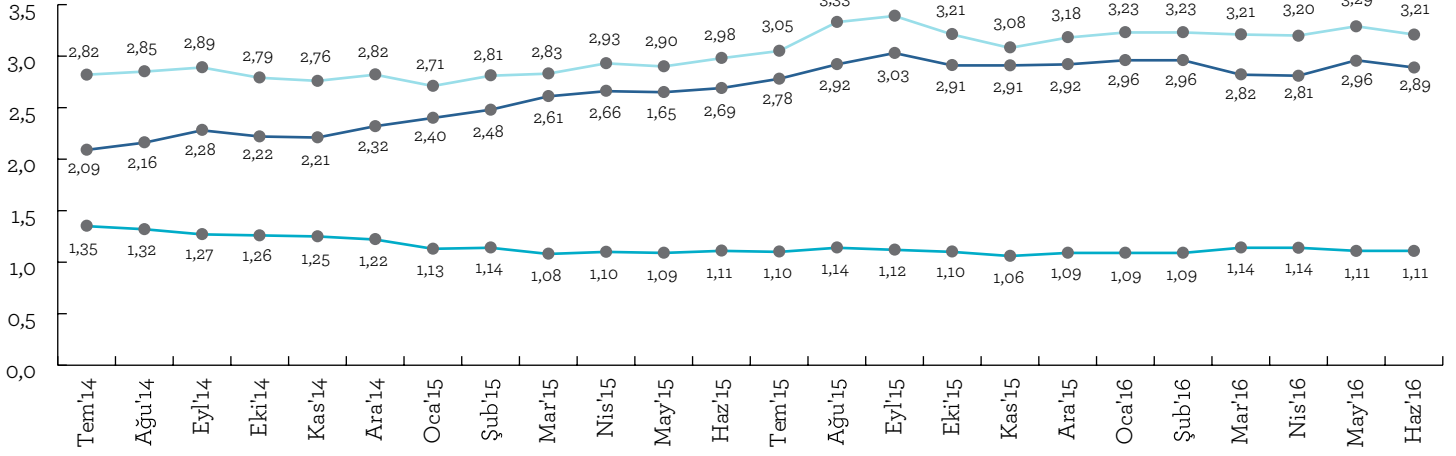
Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Yıllık enflasyonun geçen seneye oranla daha düşük olan seyri ufak artışlarla yükselişe geçmiştir.

Dolar kurundaki artış geçen yıllara göre yükseliş ivmesini azaltmıştır.

## Döviz Kuru\*



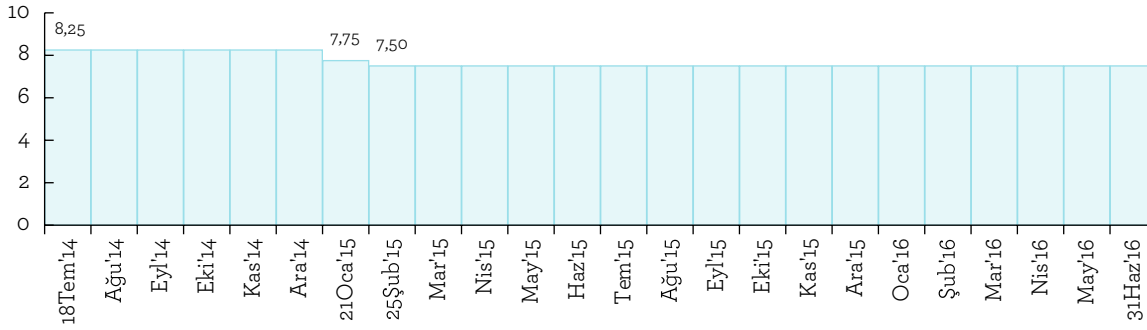
Kaynak: TCMB

\* Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

— EUR/TL  
— USD/TL  
— EUR/USD

## Politika Faizi

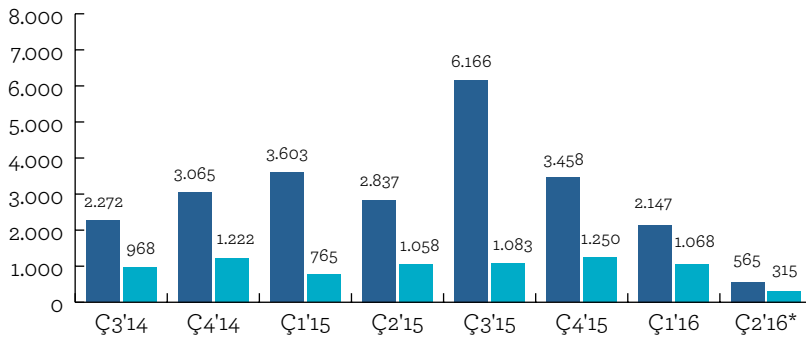
### Borç Verme Faizi (%)



Kaynak: TCMB

Dolar ve Avro kurlarındaki dalgalanmalar azalma eğilimi göstermektedir.

## Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

\* Nisan 2016 verileridir.

— Doğrudan Yatırım Girişi  
— Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan yabancı yatırımları azalma eğilimi gösterse de; yabancılar gayrimenkul satışlarında 2016 ilk çeyreği için artış tespit edilmiştir.



## 15+ Yaş İşsizlik (%)

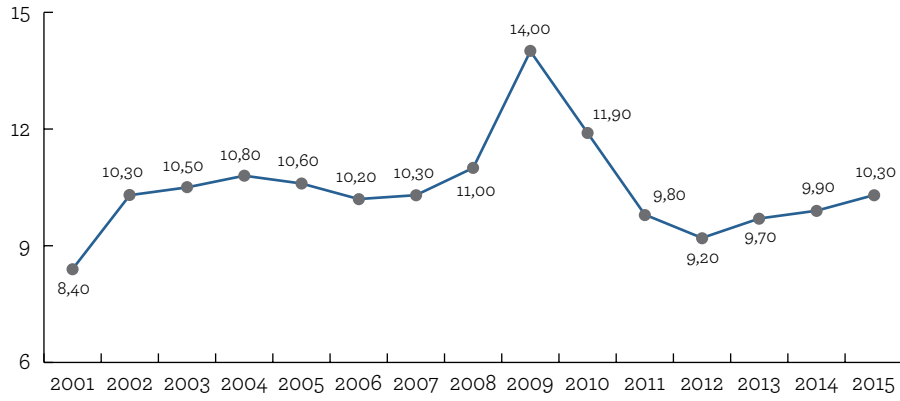
## Aylık Ortalama\*

Tem'15	Ağu'15	Eyl'15	Eki'15	Kas'15	Ara'15	Oca'16	Şub'16	Mar'16	Nis'16
9,8	10,1	10,3	10,5	10,4	10,3	11,1	10,9	10,1	9,3

Kaynak: TÜİK

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

## Yıllık Ortalama

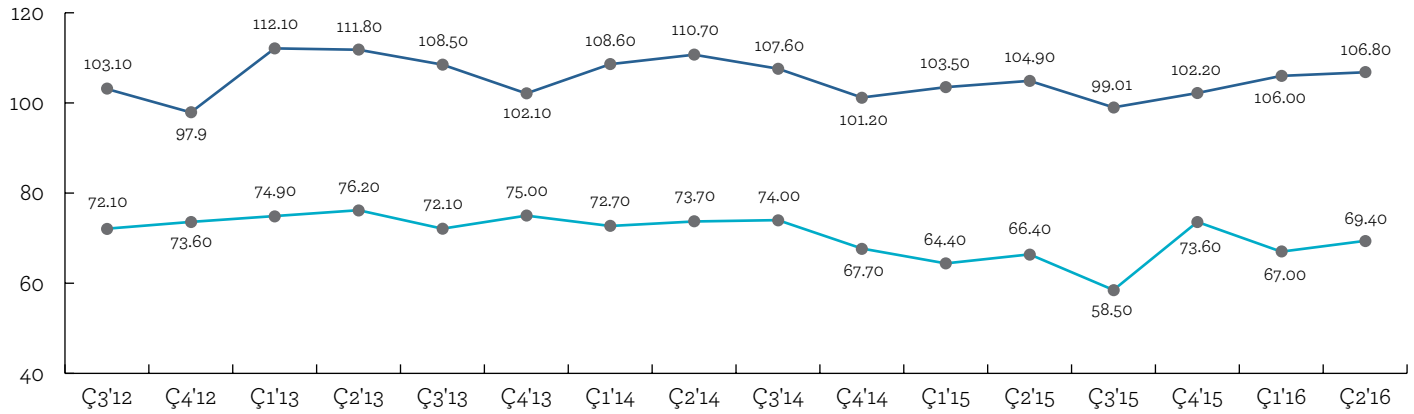


Kaynak: TÜİK



İşsizlik oranlarında artış devam etmesine rağmen; Beklenti ve Güven Endeksleri yükselişe geçmiştir.

## Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

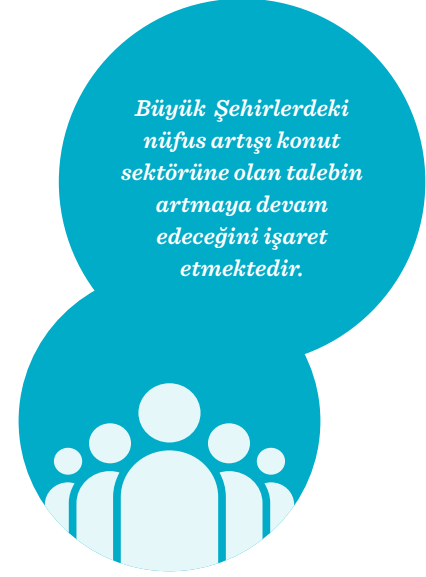
— Reel Kesim Beklenti Endeksi  
— Tüketici Güven Endeksi

## Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (bin kişi)

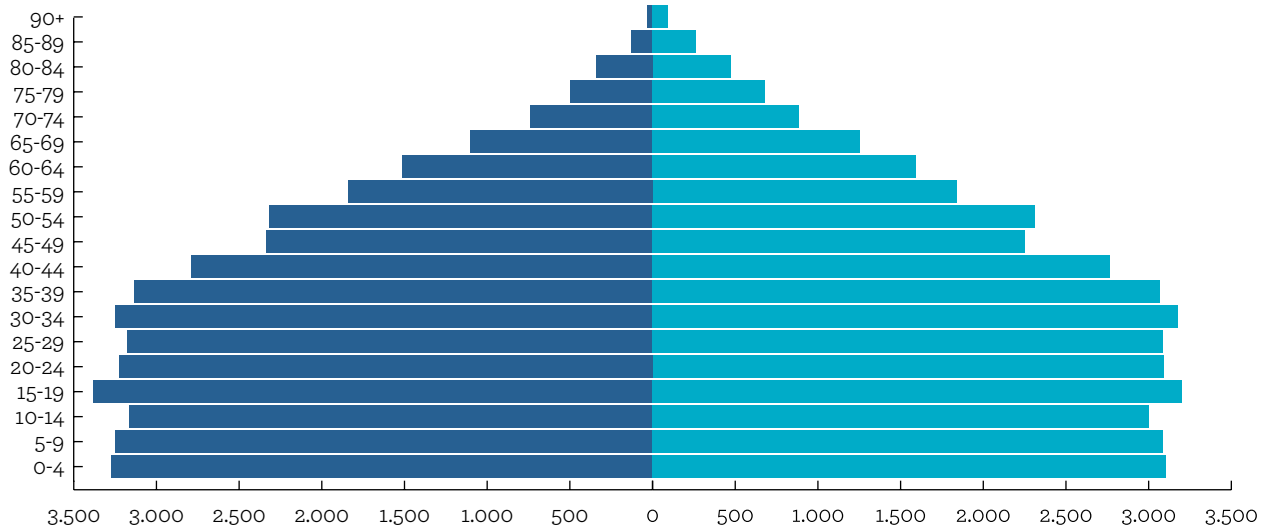
	2013	2014	2015
İstanbul	14.160	14.377	14.657
Ankara	5.045	5.150	5.271
Antalya	2.093	2.158	2.288
İzmir	4.061	4.113	4.168
Bursa	2.741	2.788	2.843

Kaynak: TÜİK

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



## Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2007-2015



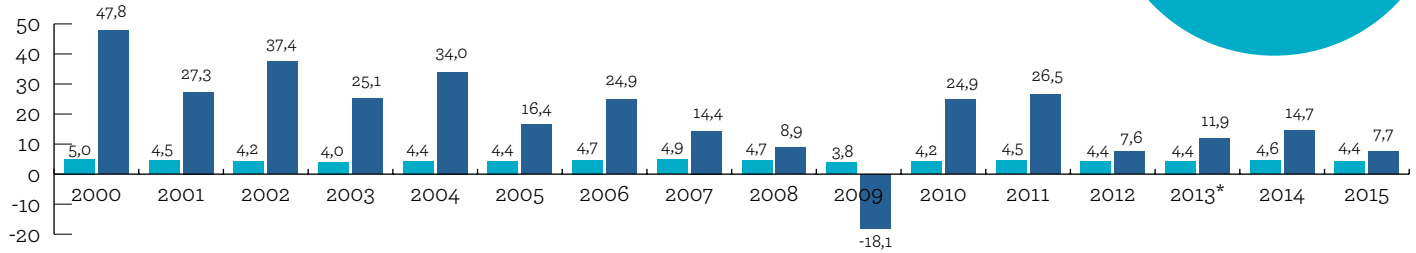
Kaynak: TÜİK

— Kadın  
— Erkek





## İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

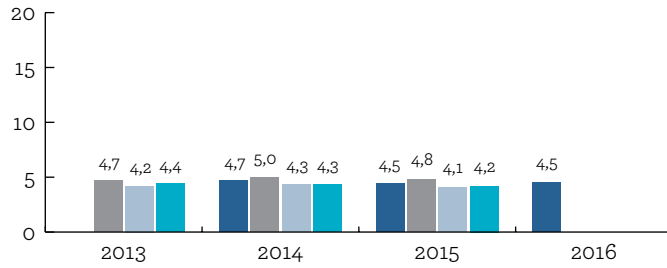


Kaynak: TÜİK

\*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

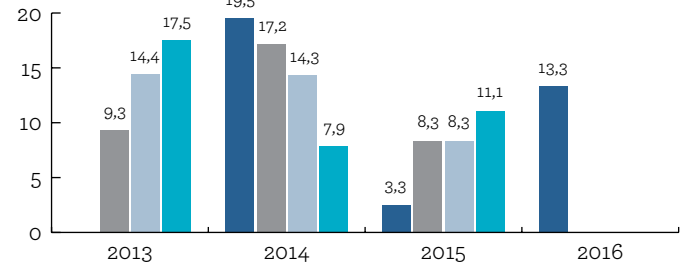
■ Büyüme Hızı (%)  
■ Sektör Payları (%)

## GSYH İçindeki Pay (%)



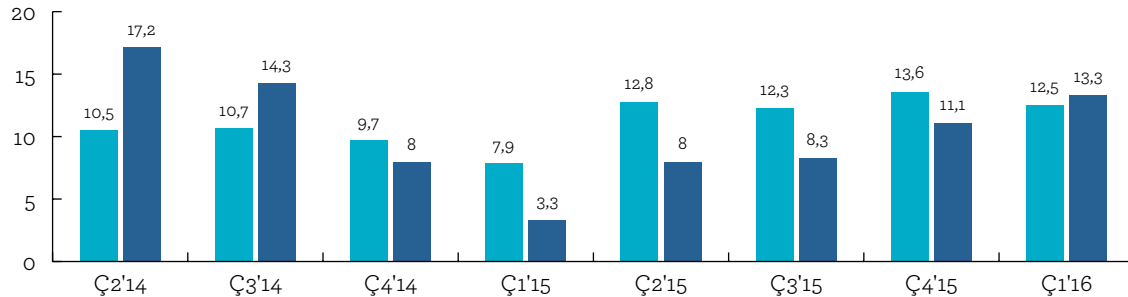
Kaynak: TÜİK

## Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme (%)



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

## İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

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

# Konut

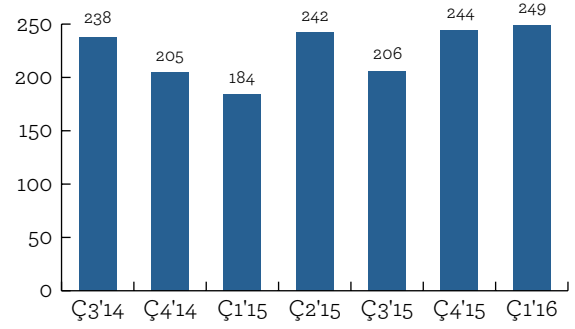
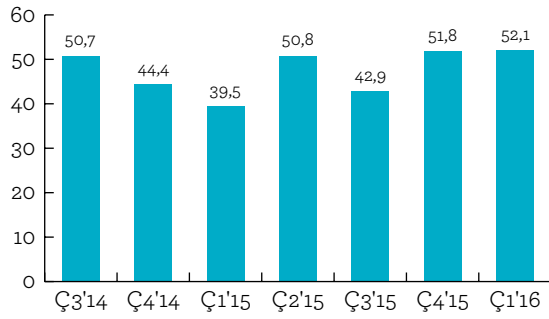


## Yapı İzinleri

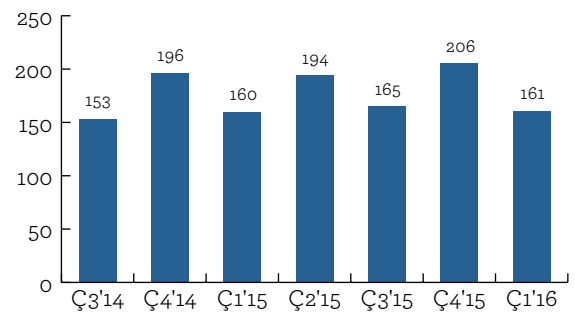
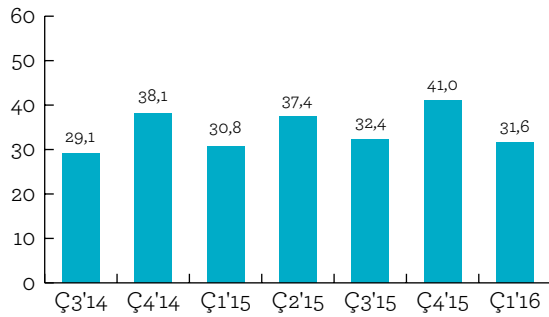
### Konut Stoku

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

### Yapı Ruhsatı



### Yapı Kullanma İzin Belgesi



Kaynak: TÜİK

— Toplam Alan (milyon m<sup>2</sup>)  
— Daire Sayısı (bin adet)

Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ilk çeyrekte artış gözlenirken, 2. çeyrekte toplam satış rakamları azalmıştır.



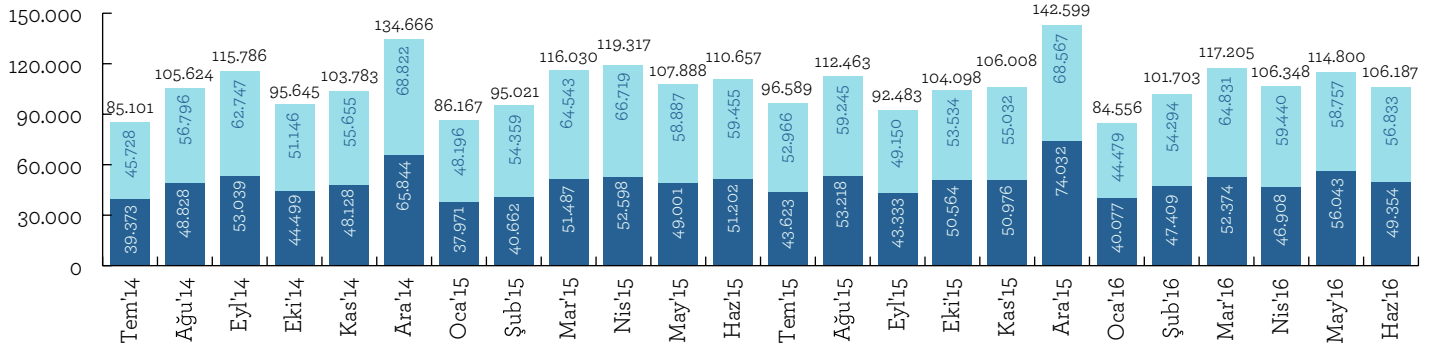
## Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç2'14	121.631	145.292	<b>266.923</b>	85.236
Ç3'14	141.240	165.271	<b>306.511</b>	109.394
Ç4'14	158.471	175.623	<b>334.094</b>	114.489
<b>2014 Toplam</b>	<b>541.554</b>	<b>623.827</b>	<b>1.165.381</b>	<b>389.689</b>
Ç1'15	130.120	167.098	<b>297.218</b>	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	<b>337.862</b>	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	<b>301.535</b>	95.459
Ç4'15	175.572	128.953	<b>304.525</b>	96.832
<b>2015 Toplam</b>	<b>598.667</b>	<b>690.653</b>	<b>1.289.320</b>	<b>434.388</b>
Ç1'16	139.860	163.604	<b>303.464</b>	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	<b>327.335</b>	105.223

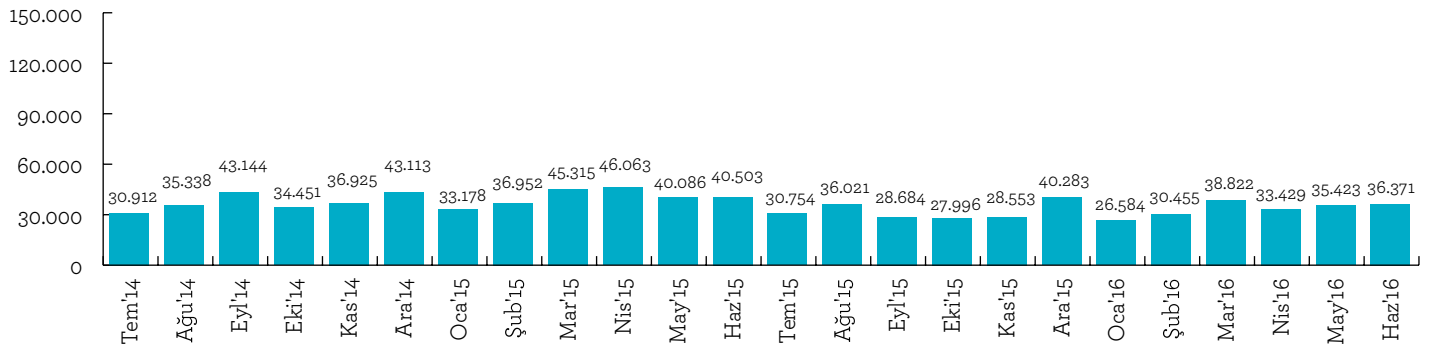
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: konut üreticisi tarafından veya üreticileri 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)

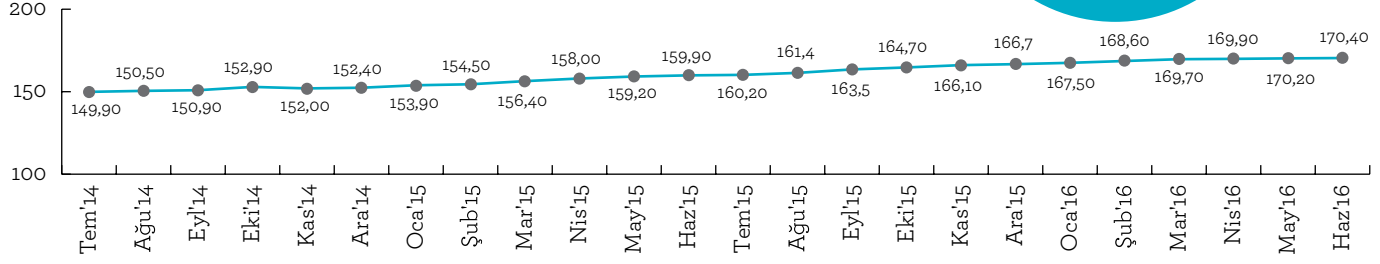


İpotekli Konut Satışı (adet)

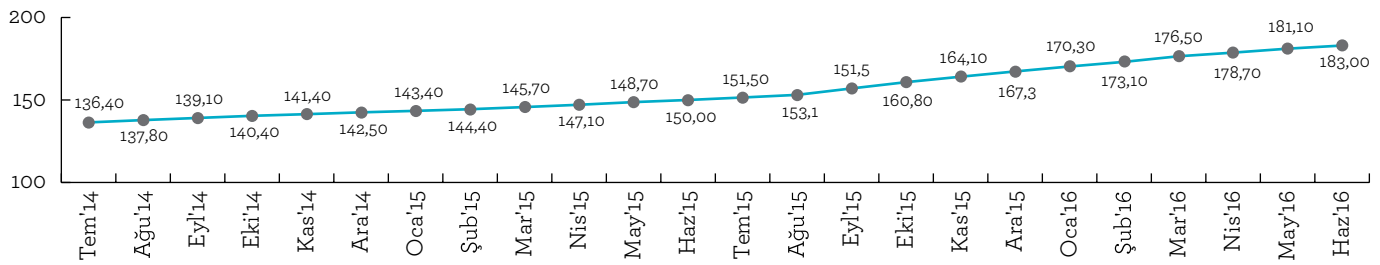
Reid'in GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Haziran 2016 da yükselişini sürdürmüştür. Konut Yatırımı geri dönüş süresi 7 baz puan düşüş göstermiştir.

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

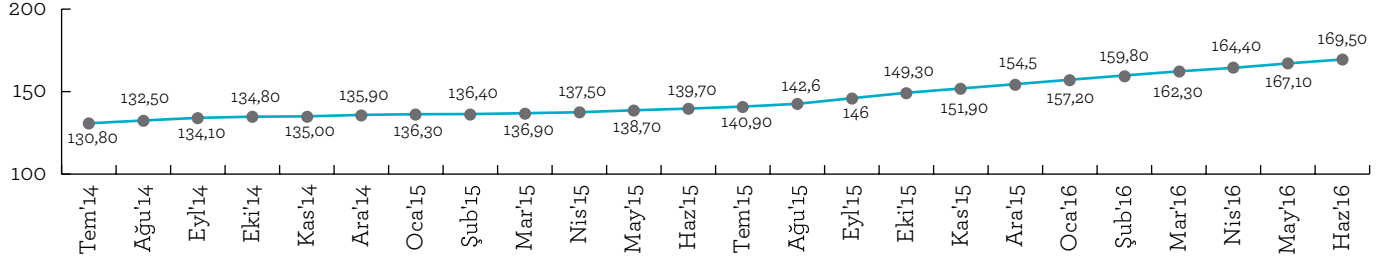
Reid'in GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



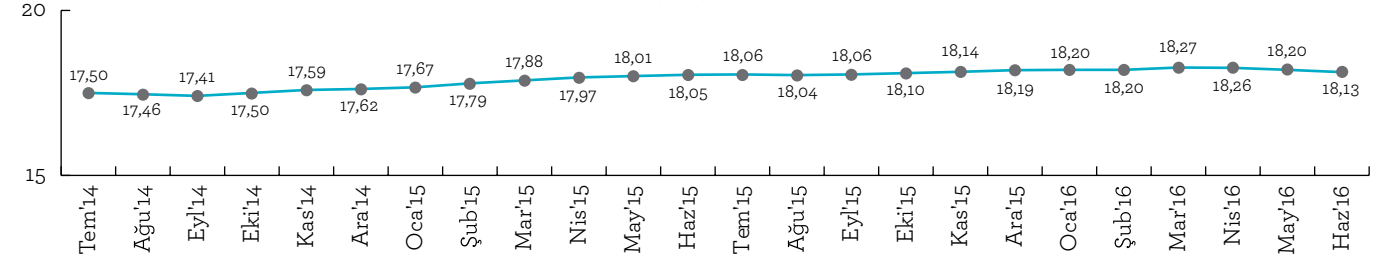
Reid'in 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reid'in Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

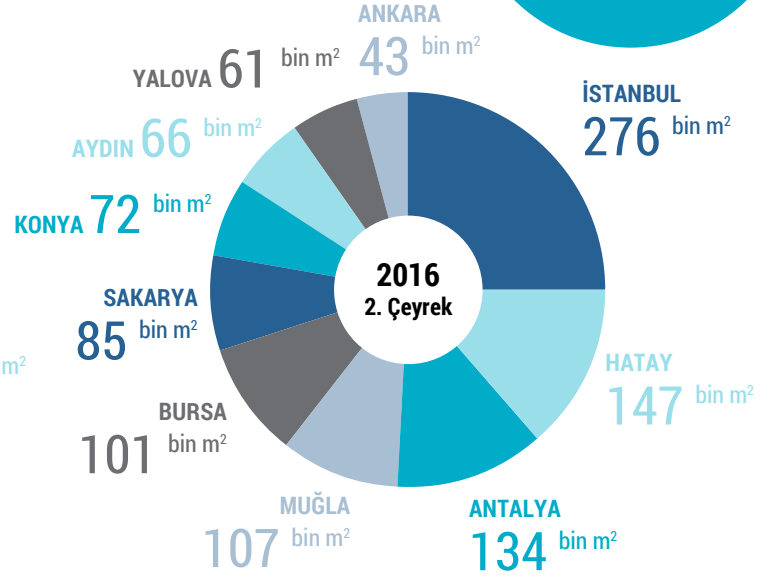
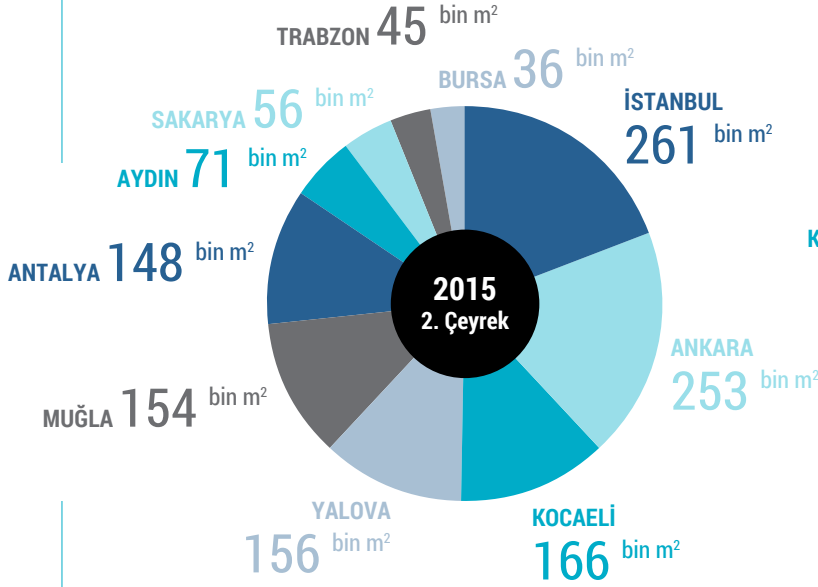


Reid'in Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REİDİN

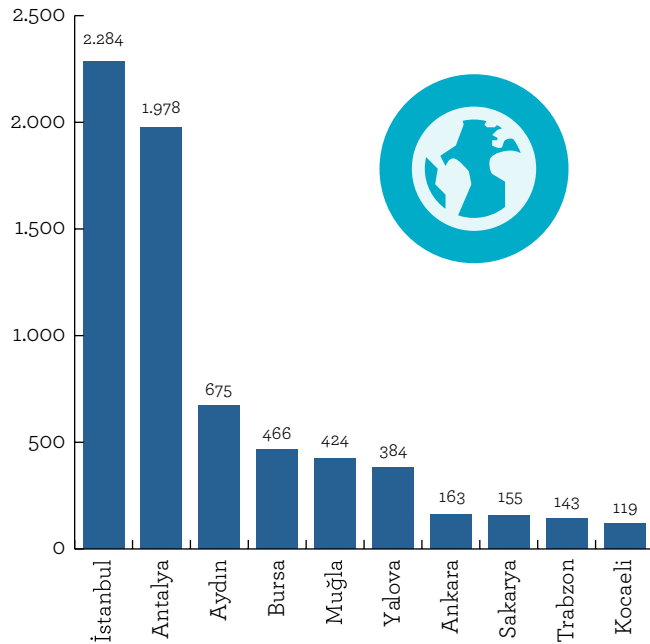
## Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (bin m<sup>2</sup>)

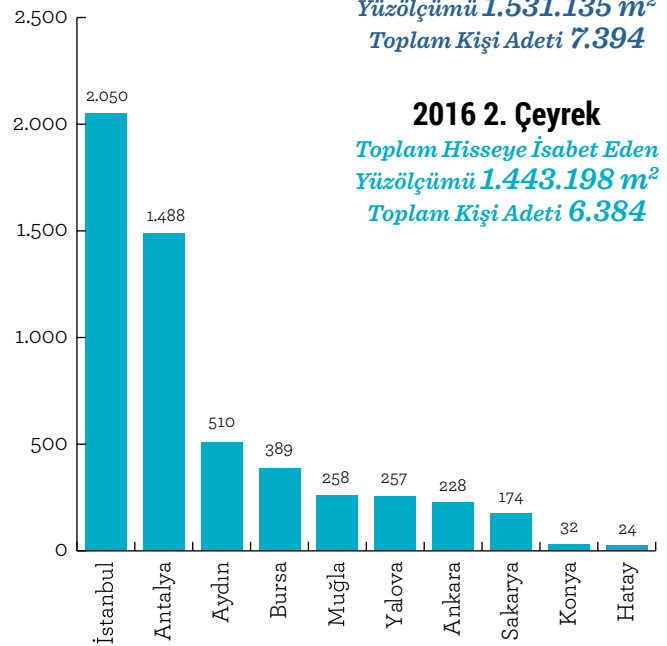
Yabancılar tarafından tercih edilen illerde İstanbul birinci sırada yer almıştır. Ardından Hatay ve Antalya takip etmektedir.

Toplam Kişi Adeti (3 Ay)

## 2015 2. Çeyrek



## 2016 2. Çeyrek



**2015 2. Çeyrek**  
Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü 1.531.135 m<sup>2</sup>  
Toplam Kişi Adeti 7.394

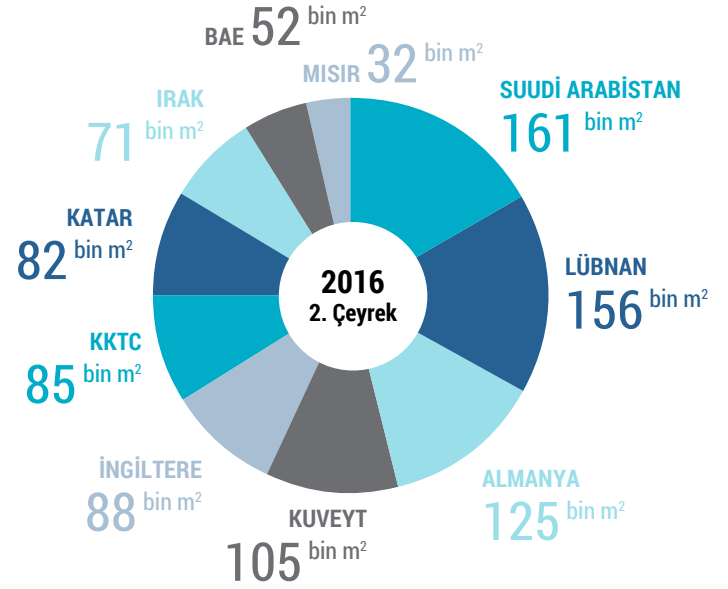
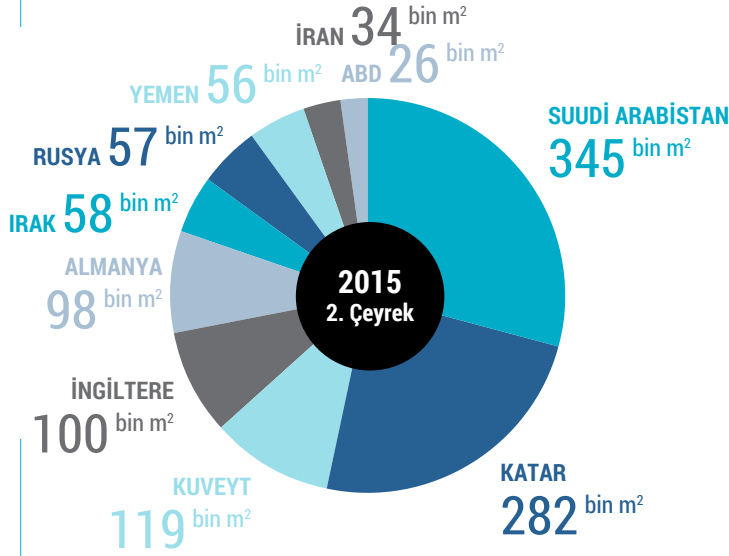
**2016 2. Çeyrek**  
Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü 1.443.198 m<sup>2</sup>  
Toplam Kişi Adeti 6.384

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

Türkiye'yi tercih edenlerin dağılımı incelendiğinde ilk sırayı Suudi Arabistan ve ardından Lübnan ve Almanya uyruklular almaktadır.

## Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

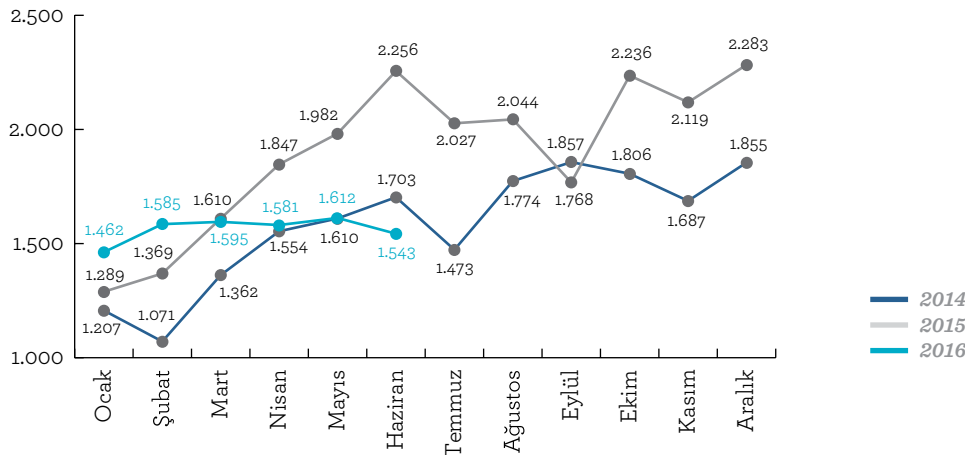
Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü (bin m<sup>2</sup>)



Toplam Kişi Adeti (12 Ay)

**2015 2. Çeyrek** İRAK 937 RUSYA FEDERASYONU 782 KUVEYT 745 SUUDİ ARABİSTAN 724 İNGİLTERE 717 ALMANYA 284 İRAN 254 KATAR 90 YEMEN 74 AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ 58  
**2016 2. Çeyrek** İRAK 880 İNGİLTERE 501 KUVEYT 472 SUUDİ ARABİSTAN 452 ALMANYA 347 MISIR 129 KATAR 104 LÜBNAN 63 BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ 56 KKTC 50

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



### 2015 2. Çeyrek

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü 1.531.135 m<sup>2</sup>  
 Toplam Kişi Adeti 7.390

### 2016 2. Çeyrek

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü 1.443.198 m<sup>2</sup>  
 Toplam Kişi Adeti 6.379

Kaynak: TÜİK

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

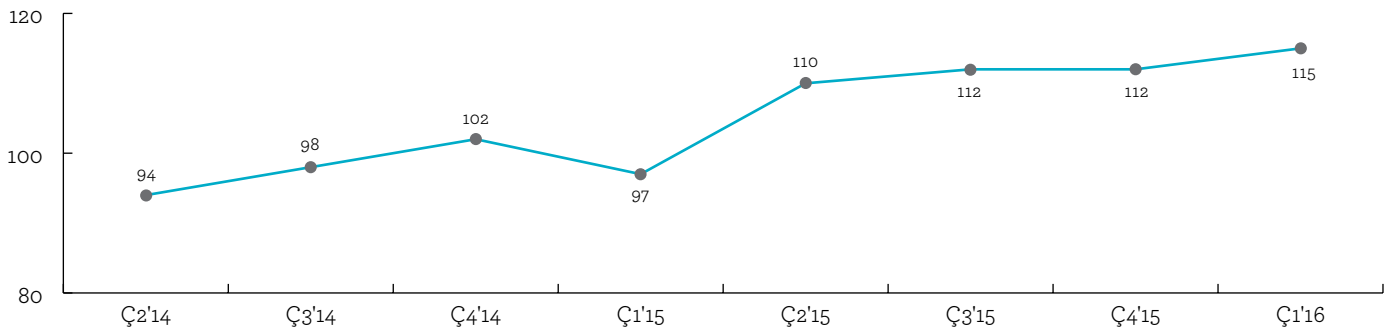
# Konut Kredileri

**BANK**  
1234 4568

## Kullandırılan Konut Kredisi

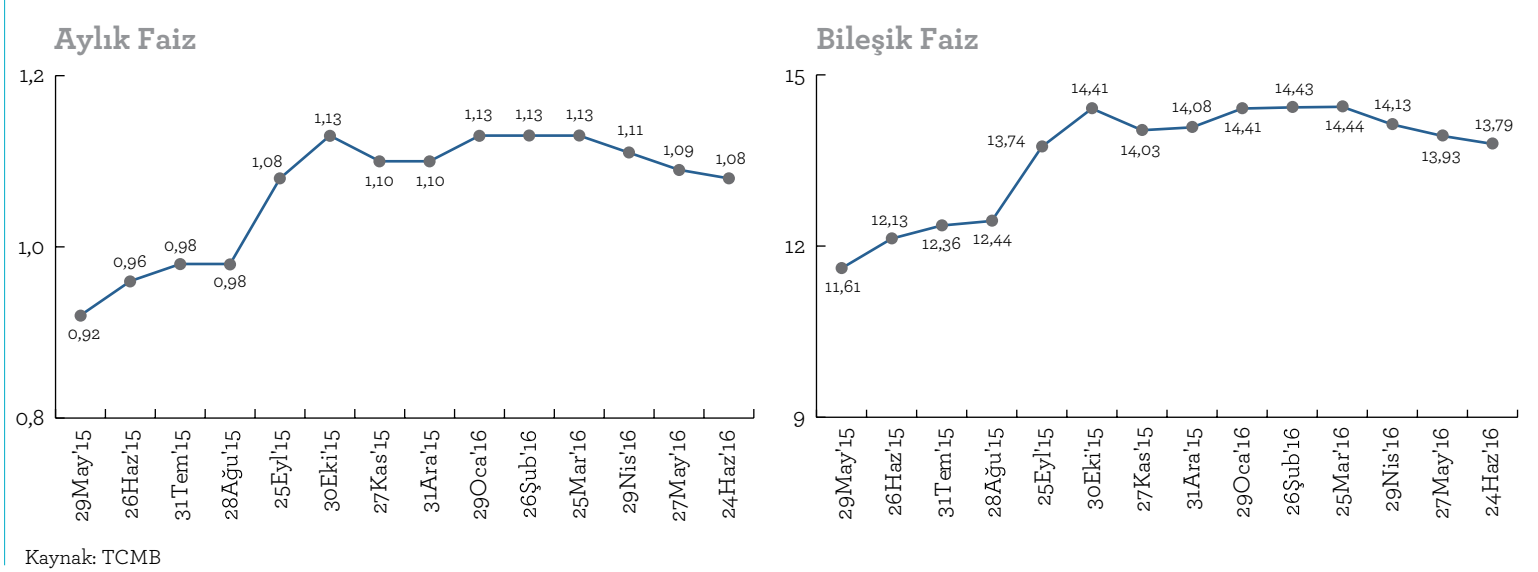
Dönem	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	7.802	10.488	10.991	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	82.919	107.247	107.664	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016

## Konut Ortalama Kredi Tutarı (bin TL/adet)



Kaynak: TBB

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

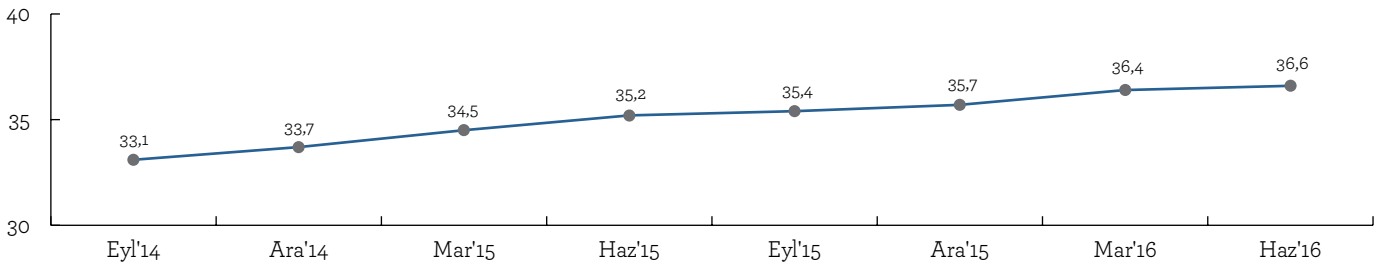


14

## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması\*

	Eyl'14	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16	Haz'16
Konut Kredisi (milyar TL)	109	114	120	126	129	131	134	139
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	331	339	348	357	365	368	368	380

## Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)



Kaynak: TCMB

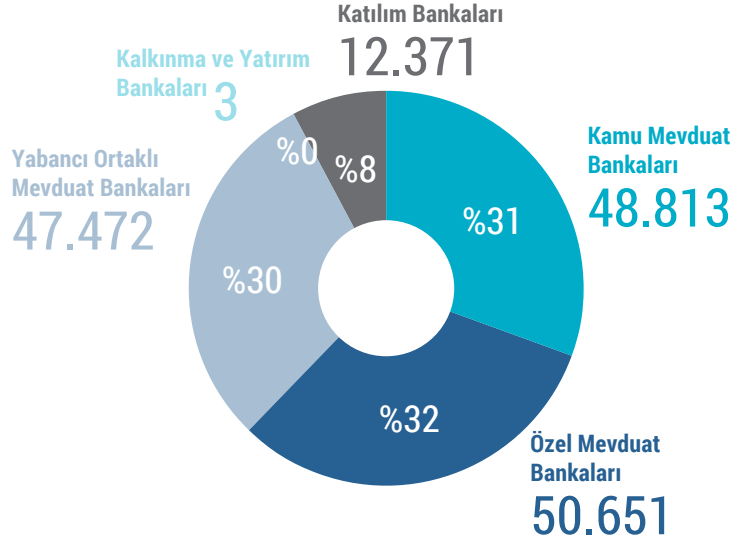
\*Sadece Mevduat Bankaları yer almaktadır.

\*Toplam Varlıklar BDDK tarafından bir ay gecikmeli olarak yayımlanmaktadır. En güncel veri Mayıs 2016 tarihli veridir.



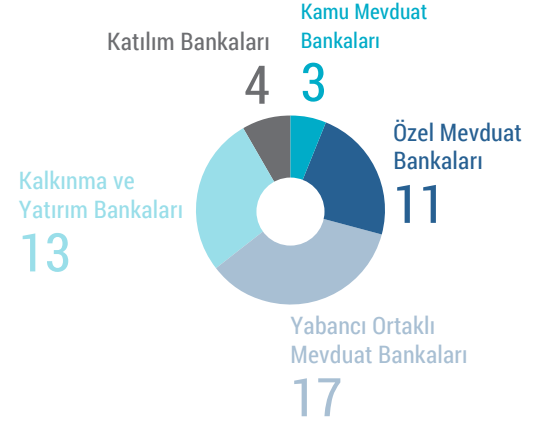
## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) \*



\* Mart 2016 tarihli BDDK verileri

Banka Sayısı

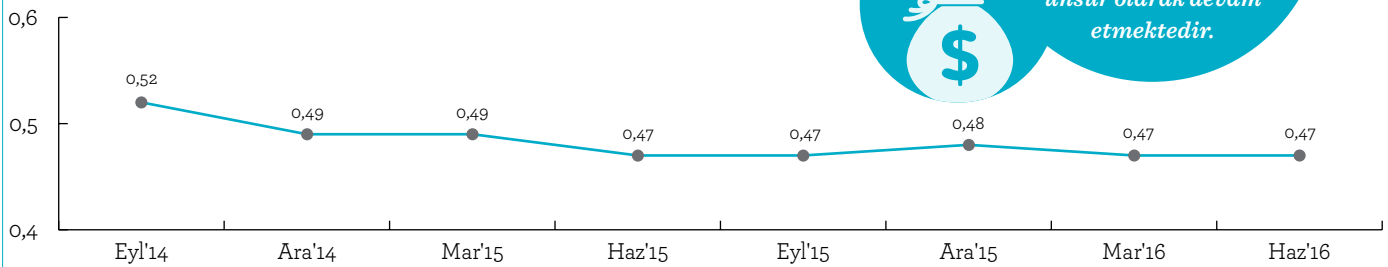


## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

15

	Eyl'14	Ara'14	Mar'15	Haz'15	Eyl'15	Ara'15	Mar'16	Haz'16
Toplam stok (milyon TL)	109.344	114.444	119.809	125.964	129.143	131.487	134.114	139.088
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	563	556	593	590	607	628	625	656

Takipteki Kredilerin Toplam Stoğa Oranı (%)



Konut Kredilerinin hacminin artmasına rağmen takipteki kredilerin oranının artmaması piyasaya güven veren bir unsur olarak devam etmektedir.

Kaynak: TCMB



# Ofis

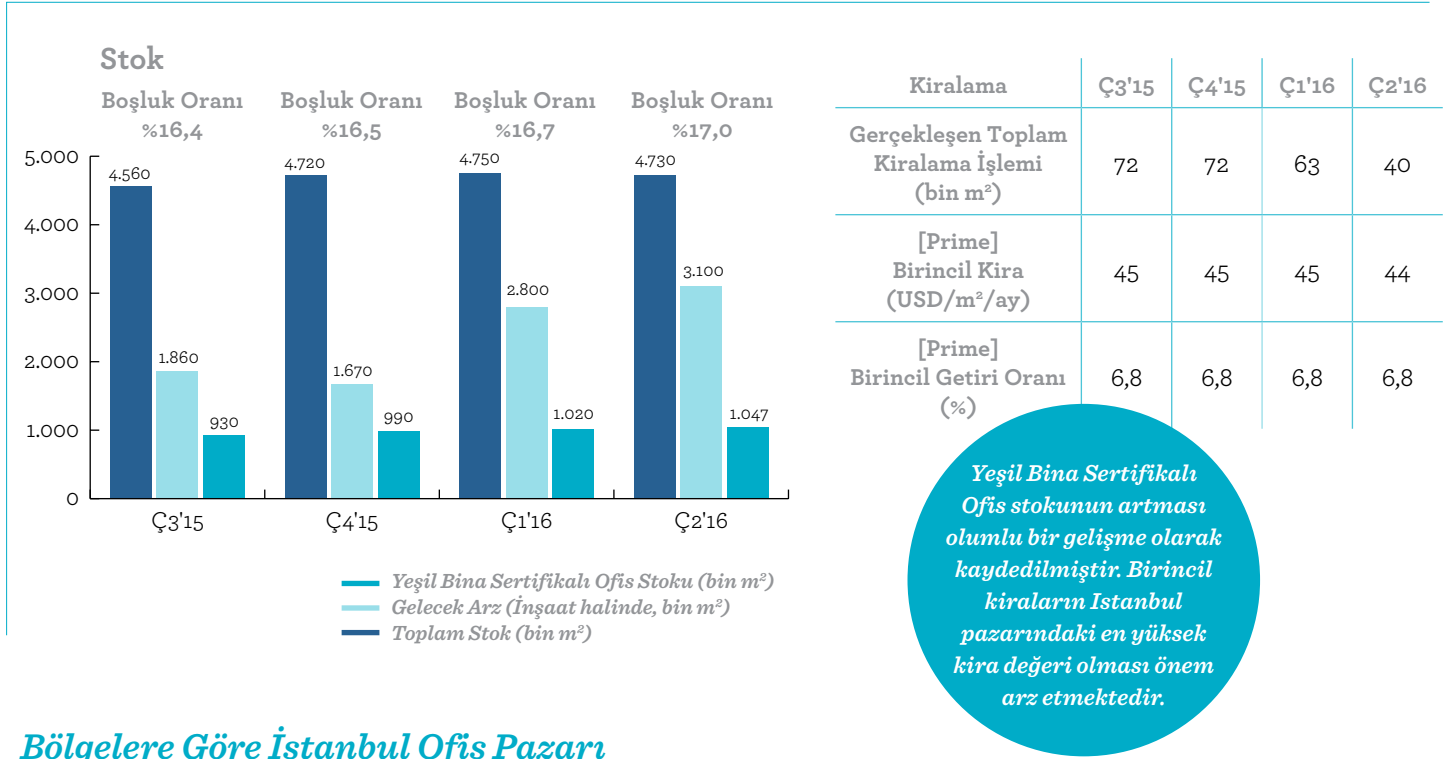
*Avrupa Yakasında belirli bölgelerde Birincil Kiralarda hafif düşme yaşanmıştır. Boşluk oranlarındaki azalmalar yakın zamanda kiraların yükseleceğine işaret etmektedir.*

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç3'15			Ç4'15			Ç1'16			Ç2'16		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent-Etiler	757	16,2	45	757	15,6	45	757	14,3	45	757	14,6	44
Maslak	762	20,5	30	807	22,2	30	813	21,8	30	813	21,5	28
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	389	13,4	34	389	12,9	34	401	14,1	34	361	13,9	32
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadag-Bomonti-Piyalepaşa)	138	30,8	20	151	8,9	20	151	15,2	20	139	10,5	20
Kağıthane	169	41,5	22	169	40,5	22	177	40,8	22	191	44,2	22
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	16,9	28	10	16,3	28	107	13	26	102	13	24
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	709	10	15	727	10,8	15	724	12,9	15	724	11,3	15

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

## İstanbul Ofis Pazarı



## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

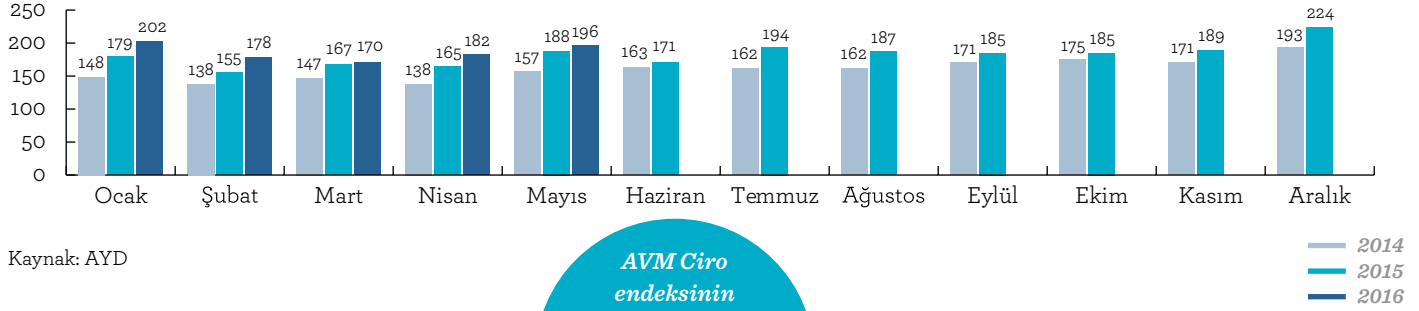
Anadolu Yakası	Ç3'15			Ç4'15			Ç1'16			Ç2'16		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	127	5,6	21	127	5,6	21	127	5,1	20	121	5,3	18
Ümraniye	569	9	23	569	9,2	23	569	9,3	23	569	11,4	23
Altunizade	60	0	23	60	0,7	23	60	0	23	60	0	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	375	34,5	28	371	33,1	28	371	30,4	28	403	32,3	27
Doğu İstanbul (Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik)	362	21,3	17	428	17,1	17	439	17,8	17	424	16,8	17

# AVM



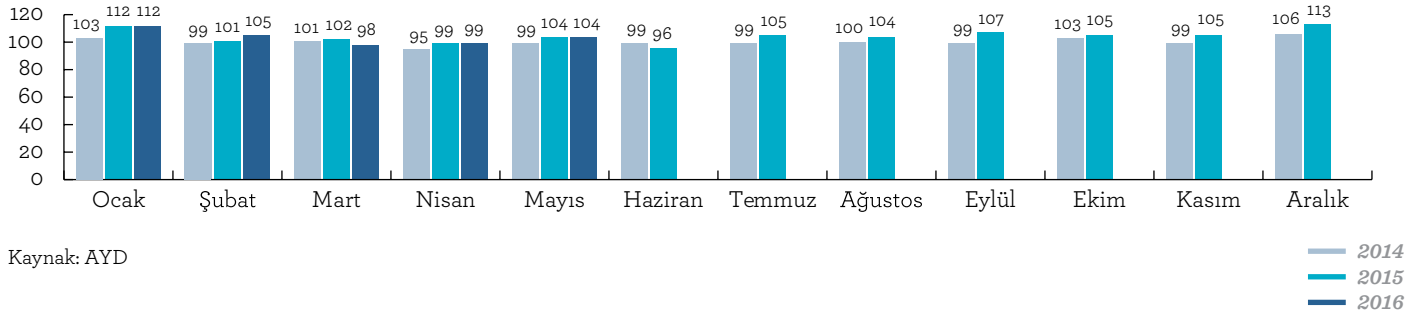
## AVM Endeksleri

### Aylara Göre Ciro Endeksi



AVM ciro endeksinin geçen yılın aynı dönemine göre artış göstermesi olumlu sinyaller vermektedir.

### Aylara Göre Ziyaretçi Endeksi



## Fonksiyonunu Kaybetmiş AVM'ler

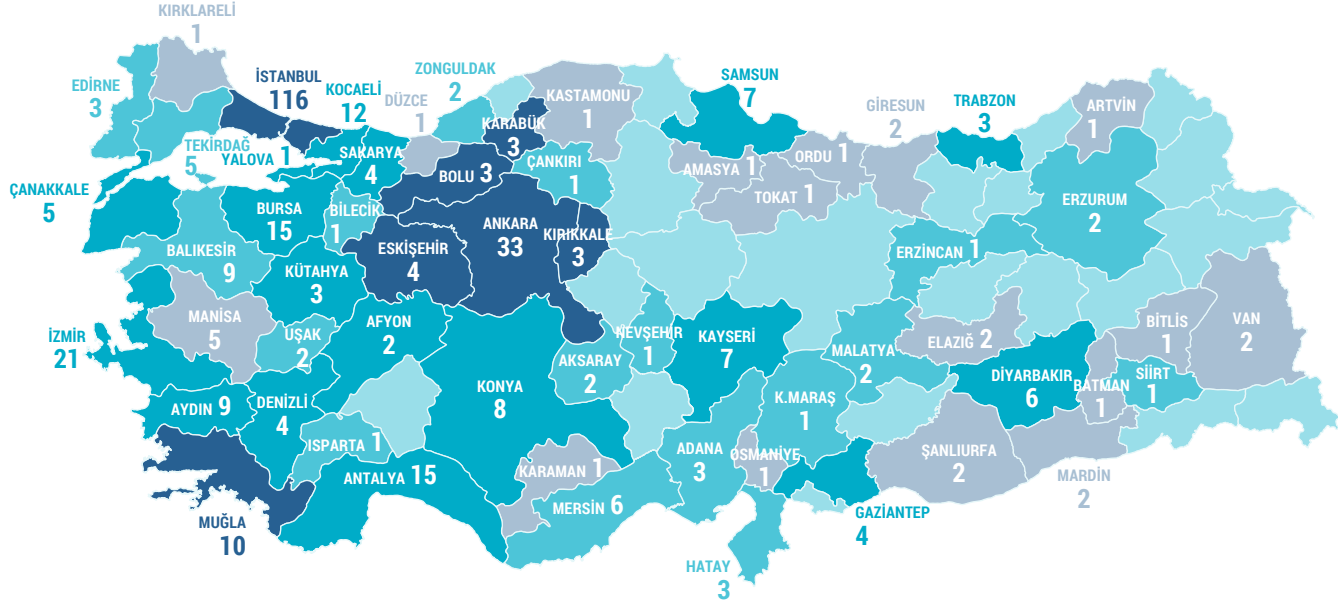
2015	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Fonksiyonunu Yitiren AVM'lerin m <sup>2</sup> Dağılımı	Yüzde (%)
İstanbul	175.669	5-10 bin	8%
Ankara	24.500	10-20 bin	36%
Diğer	113.266	20 bin ve üzeri	56%
<b>TOPLAM</b>	<b>313.435</b>		

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

## Türkiye AVM Gelişimi

## Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası

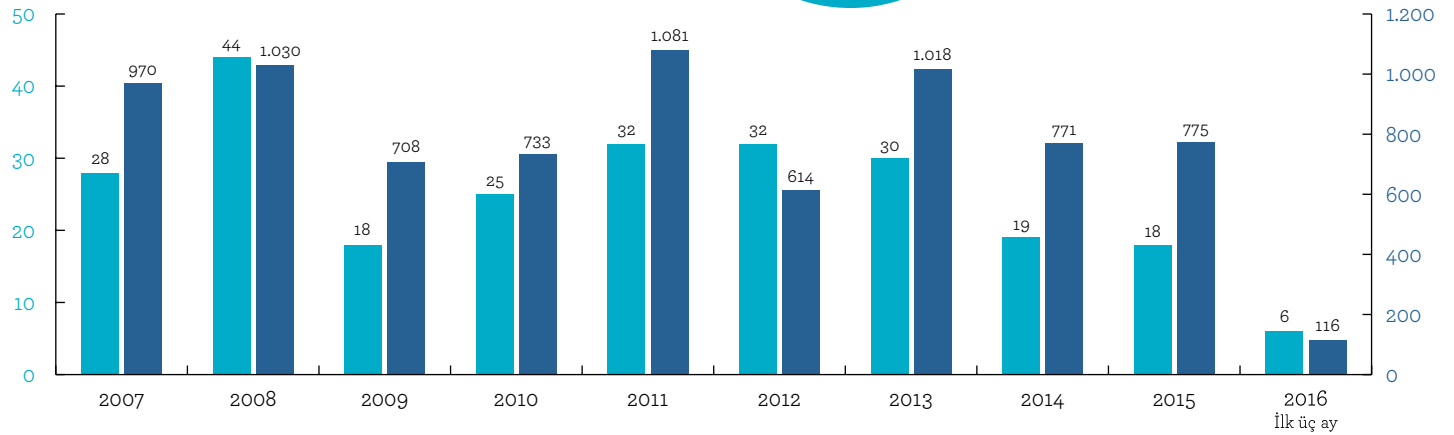


Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

— 151 m<sup>2</sup> +  
 — 101-150 m<sup>2</sup>  
 — 51-100 m<sup>2</sup>  
 — 0-50 m<sup>2</sup>

AVM Sayıları  
ve kiralanabilir  
alanlardaki azalma  
trendinin azalarak  
devam edeceği  
beklenmektedir.

## Yıllara Göre Açılan AVM ve GLA



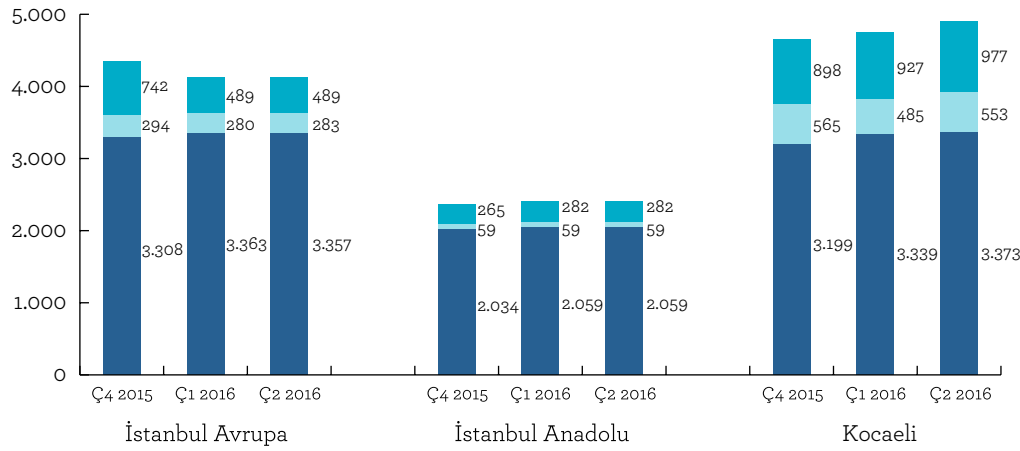
Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

— AVM Sayısı  
 — Kiralanabilir Alan (bin m<sup>2</sup>)

# Lojistik

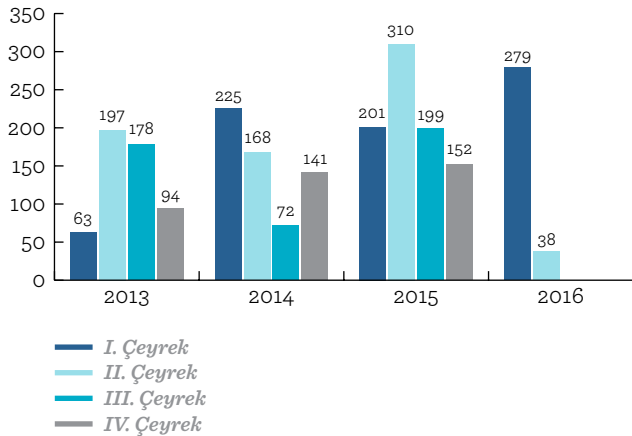


## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))

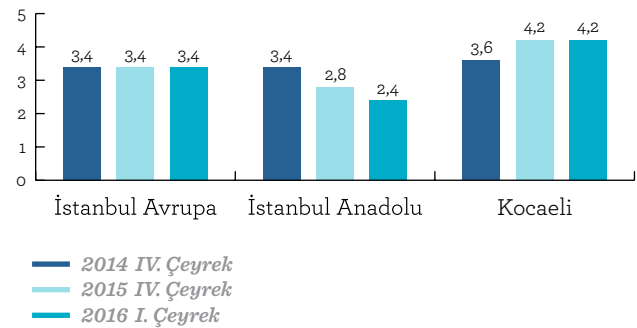


Lojistik Sektöründe eklenecek yeni stok ile yakın zamanda %30 artış beklenmektedir.

## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



## Boşluk Oranları (%)



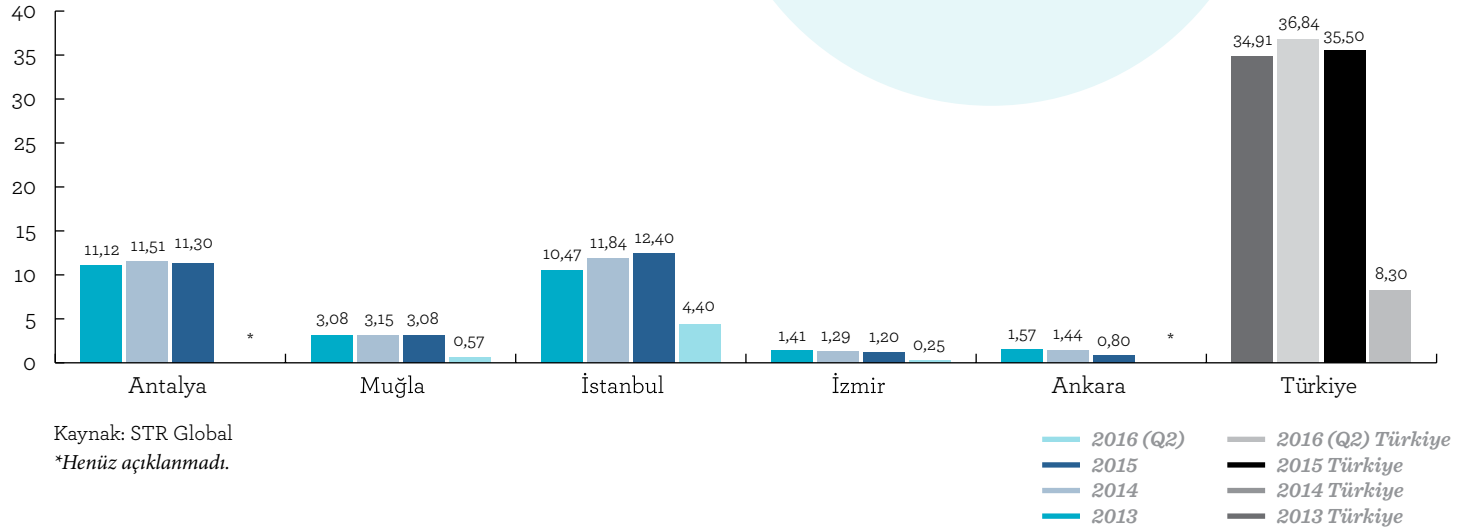
İstanbul Anadolu Yakası boşluk oranlarındaki azalma kiraların artacağına işaret etmektedir.

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

# Otel

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



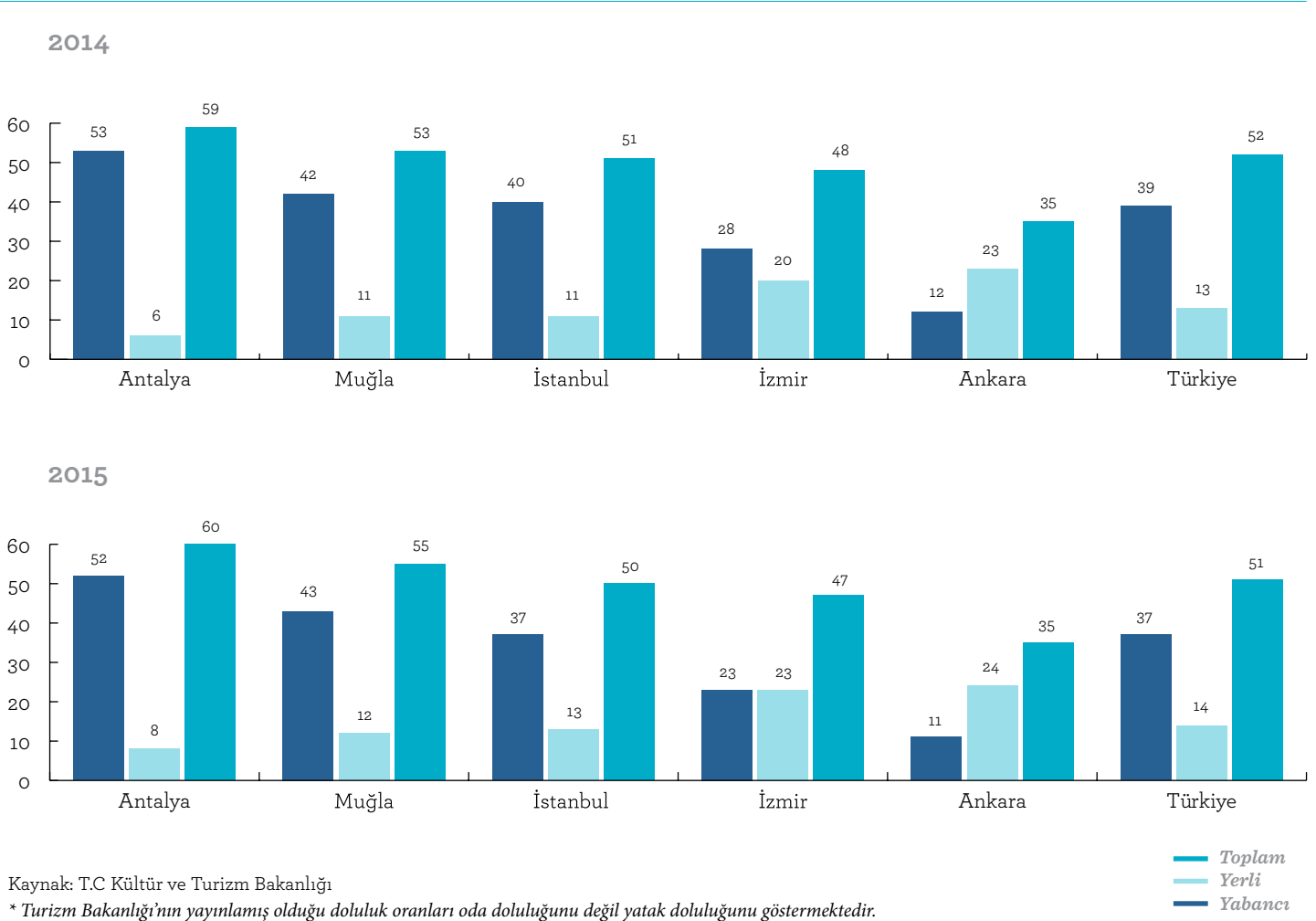
### İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2014

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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



## Otel Doluluk Oranı (%)\*



22

2016 yılı 1.çeyreğinde Türkiye'ye gelen 5 Milyon yabancı turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı 796 Dolar olarak belirtilmektedir.



## Toplam Turist & Harcamalar (2015)

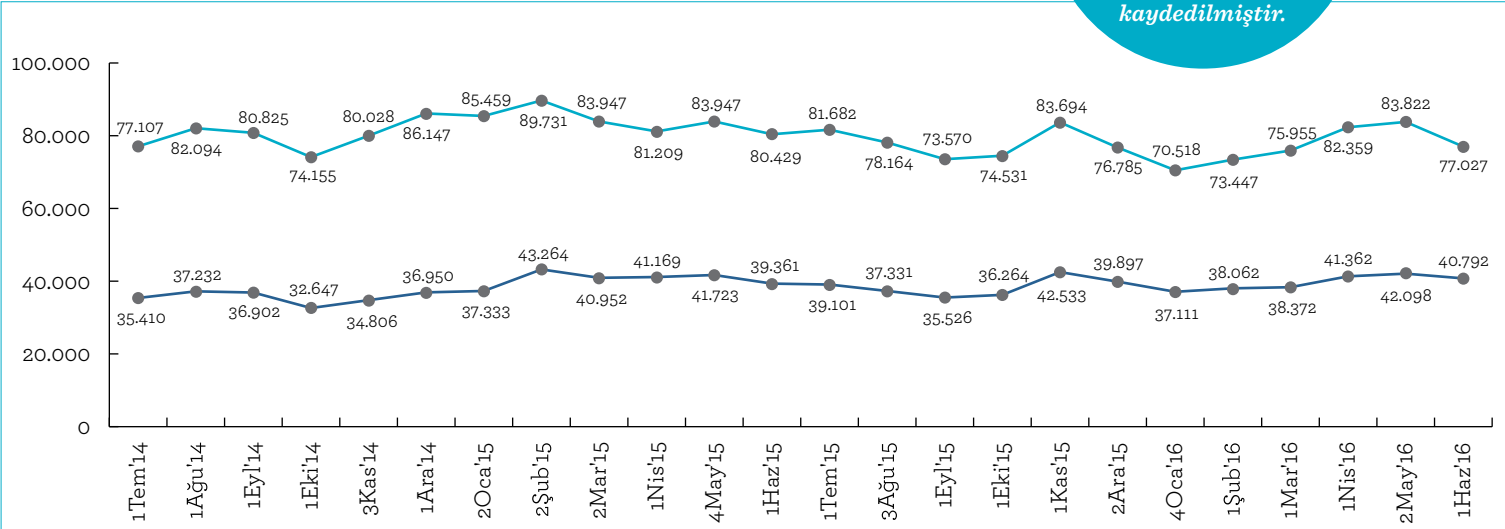
	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama(\$)
Türkiye	5.107.553	796



# GYO'lar

GYO'ların 2016 ilk çeyreği itibari ile hem TL hem de USD bazında değer artışı göstermesi olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

## BIST GYO Endeks Performansı\*



Kaynak: BIST

\*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

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

23

## GYO Piyasa Değeri

	Ç3'12	Ç4'12	Ç1'13	Ç2'13	Ç3'13	Ç4'13	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16
GYO Sayısı	24	25	27	29	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31
Milyon TL	13.591	15.787	16.877	16.431	17.084	18.632	19.956	20.671	19.432	21.981	23.073	22.326	20.515	21.279	23.531
Milyon USD	7.614	8.771	9.324	8.558	8.500	8.730	9.282	9.750	8.486	9.462	8.813	8.393	7.025	7.279	8.315

Kaynak: SPK

Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır. SPK'nın açıkladığı raporda Q2 verisi 22 Temmuz 2016 itibari ile yayınlanmamıştır.

## Şirket Bazında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Genel Bilgileri

	Ortaklığın Ünvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	AKFEN GYO	1.214.909.234	290.536.000
2	AKİŞ GYO	1.763.860.345	594.800.000
3	AKMERKEZ GYO	253.937.137	683.608.080
4	ALARKO GYO	590.143.048	291.054.248
5	ATA GYO	64.196.722	96.591.250
6	ATAKULE GYO	289.285.272	129.864.000
7	AVRASYA GYO	133.483.212	68.184.000
8	DENİZ GYO	189.441.180	74.450.000
9	DOĞUŞ GYO	831.202.548	832.263.472
10	EMLAK KONUT GYO	17.372.701.000	10.856.600.000
11	HALK GYO	1.033.352.310	773.463.000
12	İDEALİST GYO	8.984.962	7.230.000
13	İŞ GYO	4.355.812.619	1.357.720.000
14	KİLER GYO	661.752.011	232.500.000
15	KÖRFEZ GYO	119.165.260	73.128.000
16	MARTI GYO	487.752.674	44.220.000
17	NUROL GYO	1.757.582.969	168.320.000
18	ÖZAK GYO	1.727.475.043	532.000.000
19	ÖZDERİCİ GYO	412.296.984	133.300.000
20	PANORA GYO	745.202.985	377.928.000
21	PERA GYO	199.925.993	37.956.600
22	REYSAŞ GYO	869.283.578	165.066.001
23	SAF GYO	1.995.607.671	699.528.717
24	SERVET GYO	278.738.671	124.748.000
25	SİNPAŞ GYO	1.975.220.301	360.600.000
26	TORUNLAR GYO	8.962.472.000	2.193.000.000
27	TSKB GYO	422.440.131	88.200.000
28	VAKIF GYO	916.545.266	537.121.000
29	YAPI KREDİ KORAY GYO	124.386.737	51.520.000
30	YENİ GİMAT GYO	1.794.946.603	1.575.490.560
31	YEŞİL GYO	1.538.115.431	79.939.340

Kaynak: SPK, 1. Çeyrek 2016 verileri



## Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz



Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48 Harbiye / İstanbul

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

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)

e-mail: [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)