

# TÜRKİYE VE DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU

3. Çeyrek  
2012



# İçindekiler

BAŞKANIN MESAJI .....	03
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER .....	04
BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK.....	06
I. DÜNYA EKONOMİSİ .....	08
II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ .....	10
III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	11
IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ .....	13
V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ .....	15
VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	21
VII. TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER .....	27
VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ .....	29
IX. TÜRKİYE FİNANSAL GÖSTERGELER.....	31

Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Raporu Üçüncü Çeyrek 2012, Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri tarafından bağımsız olarak hazırlanmıştır. Çalışmada ulusal ve uluslararası resmi ve özel kurumların verileri ile bu verilere dayalı analiz ve değerlendirmeler yer almakta olup, hazırlayan kurumun görüşlerini yansıtmaktadır.

**YAYINLAYAN**

Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No: 48  
Zemin Kat C Elmadağ  
34367 Taksim / İstanbul  
Tel : 0212 282 53 65  
Faks : 0212 282 53 93

**YAZAR**

Dr. Can Fuat Gürlesel  
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri.  
Aralık 2012

**HAZIRLAYAN**

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

## Başkan'ın Mesajı



Işık Gökkaya

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

# Ekonomiyi soğutma önlemlerinin etkileri yılın üçüncü çeyreğinde daha yüksek

**2**012 yılı üçüncü çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde büyüme önemli ölçüde yavaşlamıştır. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin etkilerinin yılın üçüncü çeyreğinde daha yüksek olduğu görülmektedir. Büyümede yavaşlama hemen hemen tüm alt sektörlerde hissedilmektedir. Yılın ilk üç çeyrek döneminde zayıflayan iktisadi performansa bağlı olarak yıl genelinde büyümenin yüzde 3 olacağı öngörülmektedir.

Dünya ekonomisinde de büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Küresel ölçekte genele yayılan yavaşlama gelişen ülkelerde de etkili olmaktadır. Küresel ekonomik yavaşlama küresel gayrimenkul sektörünü de ilk iki çeyrekte olduğu gibi sınırlamaya devam etmiştir.

Türkiye'de inşaat sektöründe büyüme yılın üçüncü çeyrek döneminde neredeyse durmuştur. Ekonomik soğutma önlemlerinden en çok etkilenen inşaat sektörü olmuştur. Üçüncü çeyrekte özellikle özel sektör inşaat harcamalarındaki zayıflama devam etmiştir. Talep tarafındaki yavaşlamanın yanı sıra konutlarda KDV düzenlemesi belirsizliği konut inşaatları tarafında duraklamayı sürdürmektedir.

Konut sektöründe yılın üçüncü çeyreğinde konut kredisi kullanımı yavaşlamaya işaret etmektedir. Sıkılaştırma politikaları konut talebini de sınırlandırmaktadır. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme henüz konut talebini harekete geçirememiştir.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasasında hem arz hem de talep tarafında hareketlilik devam etmektedir. Perakende pazarında yeni açılan AVM sayılarında yavaşlama, lojistik pazarında ise yeni teşvikler ile birlikte organize sanayi bölgelerine artan bir ilgi bulunmaktadır.

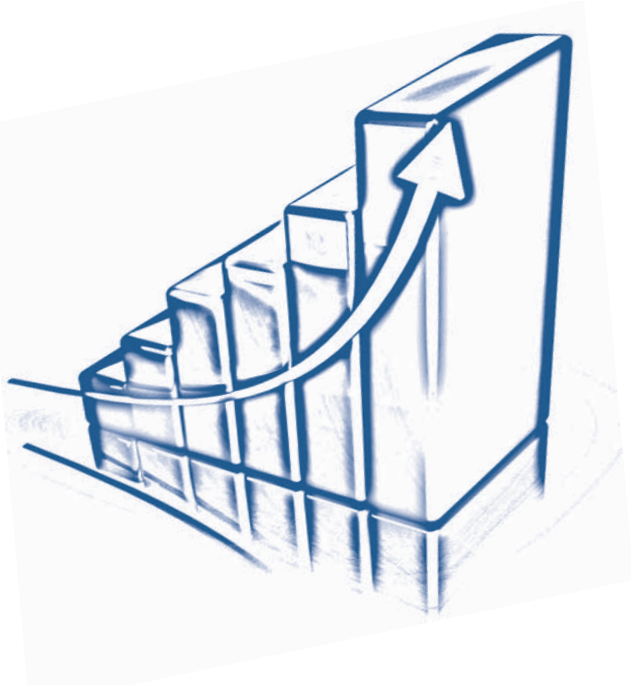
Yılın son çeyrek döneminde de inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyetlerin göreceli zayıf seyrettiği gözlemlenmektedir. Ekonominin genelinde ve inşaat ile gayrimenkul sektöründe toparlanmanın önümüzdeki yıla kaldığı ve bu toparlanmanın da kademeli olacağı görülmektedir.

## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

### DÜNYA EKONOMİSİ

## Küresel büyümede yavaşlama sürüyor

2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmektedir. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamaktadır. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmaktadır. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında ABD'de mali uçurum riskinin aşılmasına yönelik uzlaşma arayışı, Avrupa Birliği'nde borç sorununun çözümüne ilişkin ilerlemeler ve Çin'de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri ümit vermektedir. Bu beklentiler ile birlikte küresel ekonomide kademeli toparlanmanın yeni yıla kaldığı görülmektedir. 2013 yılında küresel ölçekte iktisadi faaliyetlerde genel bir toparlanma beklenmektedir.



### DÜNYA İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## ABD'de toparlanma, AB'de küçülme, gelişen ülkelerde yavaşlama

Küresel ekonomik yavaşlama inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırmaya devam etmektedir. Bununla birlikte farklı eğilimler ortaya çıkmaktadır. ABD'de inşaat ve konut sektörü yılın üçüncü çeyreğinde de toparlanma eğilimini sürdürmüştür. İnşaat harcamaları, konut satışları ve konut fiyatları kademeli olarak artmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise inşaat faaliyetleri üçüncü çeyrekte küçülme göstermiştir. Konut ve ticari gayrimenkul sektörleri de zayıf kalmaktadır. Gelişen ülkelerde ise genel ekonomik yavaşlama ve sektörleri olumsuz etkilemektedir. Gelişen ülkelerde konut ve gayrimenkul sektörlerinde büyüme hızı önceki yılların altında kalmaktadır.



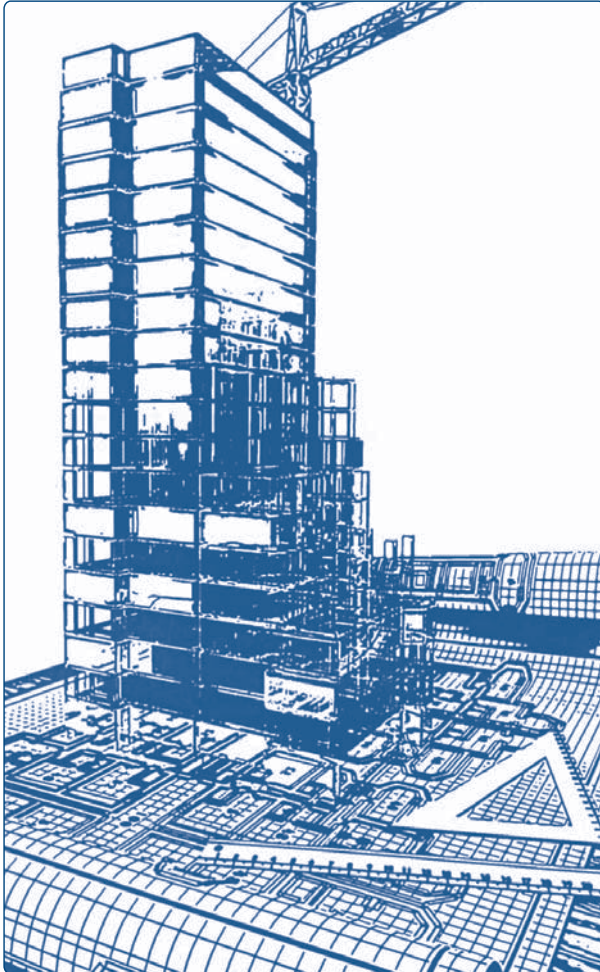
## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

### TÜRKİYE EKONOMİSİ

## Ekonomik büyüme yavaşlıyor

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.6 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyüme ilk iki çeyrek büyümesinin de altında kalmıştır ve ilk dokuz aylık büyüme % 2.6'ya gerilemiştir. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın üçüncü çeyrek döneminde daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme görülmektedir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. Yılın son çeyrek döneminde büyüme performansında göreceli bir toparlanma beklentisine rağmen bu yıl büyümenin yüzde 3 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

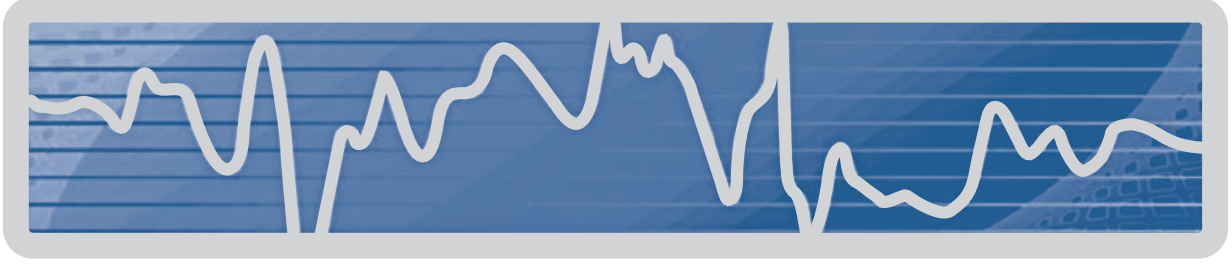
### TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



## Yavaşlama sürüyor

İnşaat sektöründe yılın üçüncü çeyreğinde büyüme yüzde 0.3, gayrimenkul- kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme ise yüzde 5.4 olmuştur. İnşaat sektöründe büyüme neredeyse durağanlaşmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir duraklama görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut sektöründe talep tarafında yavaşlama belirleyici ve etkili olmuştur. Konut satışlarında uygulanacak KDV belirsizliği de arz yönünü sınırlandırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. AVM yatırımlarında bir yavaşlama, organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında ise hareketlenme görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de durağanlaşmaya yol açmaktadır.

## BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK...



1

ABD ekonomisi yüzde 2.3 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi yüzde 0.6 küçüldü.

2

Bileşik Öncü Göstergeler dünya ekonomisindeki durağanlaşmayı gösteriyor.

3

Emtia ve varlık fiyatlarında gevşeme.

4

ABD'de inşaat harcamaları ve konut sektöründe toparlanma.

5

Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürüyor.

6

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatlarında kademeli artış.

7

Türkiye ekonomisi yüzde 1.6 büyüdü.

8

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 168.116.

9

Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı yüzde 11.2'ye geriledi.

10

Üçüncü çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 6.51 milyar TL.

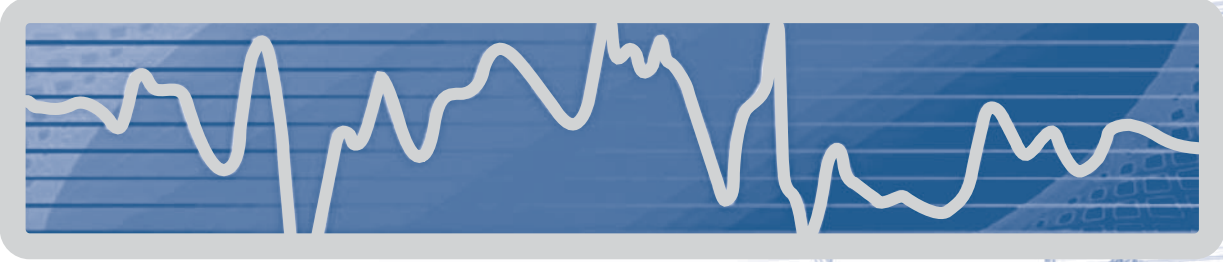
11

Konut kredisi aylık ortalama faiz oranı yeniden yüzde 1'in altında; %0.98.

12

Konut satışları 103.543 adet oldu.

## BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK...



13

Konut fiyatları ve konut kiralarda artış.

14

Yeni 2 AVM ile birlikte açılmış toplam AVM sayısı 311'e, toplam kiralabilir alan büyüklüğü 7.98 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı.

15

Hane halkı tüketim harcamalarında küçülme; yüzde 0.5

16

İstanbul ofis piyasası hareketli, MİA bölgesi A ve B tipi ofislerde düşük boşluk oranları sürüyor. Kiralar durağanlaştı.

17

Organize sanayi bölgelerine ilgi artıyor.

18

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24. Piyasa Değeri 13.6 milyar TL olarak gerçekleşti.

19

Yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 21 milyon dolar oldu.

20

İnşaat sektörü yüzde 0.3, gayrimenkul-kiralama ve iş faaliyetleri sektörü yüzde 5.4 büyüdü.



## I. DÜNYA EKONOMİSİ

## Dünya ekonomisinde büyüme yavaşlıyor

■ Dünya ekonomisinde yıl başından bu yana devam eden yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmektedir. ABD ekonomisinde yüzde 2.3 büyüme yaşanırken, Euro bölgesinde küçülme, Japonya'da ise çok zayıf büyüme görülmektedir. Çin'in büyüme hızındaki gerileme de sürmektedir.

## Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q4	2.4	2.2	10.3	3.4
2011 Q1	1.8	2.4	9.7	0.0
2011 Q2	1.9	1.6	9.6	-1.7
2011 Q3	1.6	1.3	9.4	-0.6
2011 Q4	2.0	0.6	9.2	-0.6
2012 Q1	2.4	0.0	8.1	2.7
2012 Q2	2.1	-0.4	7.8	3.4
2012 Q3	2.3	-0.6	7.7	0.2

KAYNAK: OECD

## Öncü göstergeler yavaşlamayı gösteriyor

■ Ekonomik gelişmeleri yansıtan OECD öncü göstergeleri son beş çeyrek dönemdir OECD bölgesinde durgunluğu işaret eden 100 seviyesine çok yakın gerçekleşmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde öncü göstergeler 100.2 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Öncü göstergelerdeki durağanlık küresel ekonomik yavaşlamayı teyit etmektedir.

## Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q4	102.8	2.346	233.58	8.4
2011 Q1	103.0	1.768	244.21	8.2
2011 Q2	101.9	2.036	235.71	8.0
2011 Q3	100.1	3.136	224.10	8.0
2011 Q4	100.2	3.287	192.11	8.0
2012 Q1	100.4	1.412	206.92	7.9
2012 Q2	100.3	1.190	185.69	7.9
2012 Q3	100.2	1.621	179.92	8.0

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q4	11.577	91.4	1.422	0.25	1.3378
2011 Q1	12.319	106.7	1.430	0.25	1.4163
2011 Q2	12.414	95.7	1.506	0.25	1.4490
2011 Q3	10.913	79.2	1.620	0.25	1.3384
2011 Q4	12.217	98.8	1.566	0.25	1.2958
2012 Q1	13.212	103.0	1.662	0.25	1.3338
2012 Q2	12.880	88.0	1.604	0.25	1.2660
2012 Q3	13.437	92.2	1.773	0,25	1.2822
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	13.025	88.7	1.721	0.25	1.2984

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

(1) KASIM

## Mali göstergelerde üçüncü çeyrekte toparlanma, son çeyrekte gevşeme

■ Küresel ölçekte üçüncü çeyrekte toparlanma gösteren mali varlık değerleri ile emtia fiyatları yılın son çeyrek döneminde yeniden gevşeme eğilimine girmiştir. Hisse senedi piyasası performansları zayıflarken petrol ve altın fiyatları da dahil emtia fiyatlarında gerileme görülmektedir. Euro-Dolar paritesi ise yön arayışını sürdürmektedir.

## Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q4	58.5	55.5	53.9	74.5	-12.1	100.4
2011 Q1	59.7	57.5	53.4	67.5	-13.0	107.6
2011 Q2	55.8	52.0	50.9	71.5	-11.2	108.1
2011 Q3	52.5	48.5	51.2	59.5	-19.3	103.4
2011 Q4	53.1	46.9	50.3	69.9	-22.1	100.5
2012 Q1	53.4	47.7	53.1	76.2	-19.3	100.0
2012 Q2	49.7	45.1	50.2	73.2	-19.7	99.3
2012 Q3	51.5	45.4	49.8	78.3	-24.0	100.8
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	49.5 <sup>(2)</sup>	46.2 <sup>(2)</sup>	50.6 <sup>(2)</sup>	82.7 <sup>(2)</sup>	-23.8 <sup>(2)</sup>	106.1 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

(1) EKİM

(2) KASIM

## İş dünyasının beklentileri zayıf, tüketici güvenleri toparlanıyor

■ İş dünyasının beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri her üç ana bölgede de oldukça zayıf seyretmektedir. ABD ve AB'de beklenti endeksleri 50 puanın altına gerileyerek bozulmaya dönmüştür. Çin'de ise yeniden 50 seviyesinin çok az üzerine çıkmıştır. Tüketici güveninde ise ABD ve Çin'de toparlanma görülmektedir.

## II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

## ABD inşaat harcamalarında toparlanma sürüyor

■ ABD inşaat harcamalarında yıl başından itibaren başlayan toparlanma yılın üçüncü ve son çeyrek döneminde de sürmektedir. Konut inşaat harcamalarında toparlanma daha kuvvetli hissedilmektedir. Konut dışı bina harcamalarında ise daha sınırlı bir toparlanma yaşanmaktadır.

## ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q4	238.4	239.0
2011 Q1	235.8	242.8
2011 Q2	252.3	258.7
2011 Q3	241.7	261.3
2011 Q4	253.7	263.4
2012 Q1	256.2	270.8
2012 Q2	277.7	274.9
2012 Q3	292.1	273.4
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	300.8	275.8

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

## Konut sektöründe toparlanma

■ ABD'de konut sektöründe toparlanma sürmektedir. Yeni ev satışları ile mevcut ev satışlarında kademeli bir artış yaşanmaktadır. Ekim ayı itibarıyla yıllık mevcut ev satışları 4.79 milyon ile son dönemlerin en yükseğine ulaşmıştır. Konut fiyatlarında da kademeli artış sürmektedir. Üçüncü çeyrek sonunda konut fiyatları son üç yılın zirvesine çıkmıştır.

## ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q4	326	4.450	142.4	156.0
2011 Q1	301	4.260	137.6	150.9
2011 Q2	304	4.180	141.5	154.9
2011 Q3	306	4.280	142.0	155.6
2011 Q4	339	4.380	136.6	149.6
2012 Q1	352	4.470	134.1	146.5
2012 Q2	360	4.370	142.3	155.0
2012 Q3	369	4.690	146.2	158.9
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	368	4.790		

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDARD AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

## Euro alanında inşaat faaliyetlerinde gerileme

■ Avrupa Birliği'nde inşaat faaliyetlerinde bu yıl yeniden başlayan gerileme sürmektedir. Geçen yılın son iki çeyreğinde büyümeye geçen inşaat faaliyetleri yeni yılla birlikte yeniden gerilemeye dönmüştür. Yılın üçüncü çeyrek döneminde küçülme yüzde 4.8 olmuştur. Küçülme hem konut hem de konut dışı bina inşaatlarında görülmektedir.

### Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri

BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE

DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2010 Q4	-9.3	-8.2	-14.4
2011 Q1	-2.5	-2.3	-3.9
2011 Q2	-4.9	-5.6	-1.4
2011 Q3	1.9	1.8	0.9
2011 Q4	2.1	2.5	-0.3
2012 Q1	-6.6	-6.4	-9.3
2012 Q2	-5.7	-5.5	-7.6
2012 Q3	-4.8	-4.6	-6.4

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

### III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## Ticari gayrimenkul piyasası durağan

■ Küresel ekonomideki yavaşlama ticari gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam etmektedir. ABD'de görülen göreceli toparlanmanın dışında yavaşlayan iş aktiviteleri nedeniyle ticari gayrimenkul sektöründe arz ve talep tarafında durağanlık ortaya çıkmaktadır. Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde yaşanan resesyon ticari gayrimenkul faaliyetlerini sınırlandırmaktadır. Çin'de inşaat sektörüne yönelik sınırlamalar konut ile birlikte ticari gayrimenkulleri de olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Getirilerdeki durağanlık kredi ve yatırım faaliyetlerini halen sınırlamaktadır.



**ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100**

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q4	123	121	122	128
2011 Q1	126	119	123	135
2011 Q2	128	121	126	142
2011 Q3	132	123	131	148
2011 Q4	135	123	133	156
2012 Q1	139	131	137	159
2012 Q2	142	130	139	159
2012 Q3	144	131	138	163

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında kademeli artış

■ ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında yılbaşından bu yana görülen artış üçüncü çeyrek dönemde de perakende binaları hariç devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde ofis binaları, sanayi lojistik binaları ve apartman fiyatlarında artış gerçekleşmiştir. Yılbaşından bu yana en yüksek fiyat artışları ofis binalarında görülmektedir.

## IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

## Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q4	9.3	11.3	13.4	13.8	9.7
2011 Q1	12.1	15.1	18.0	12.7	10.0
2011 Q2	9.1	9.3	13.7	12.1	9.2
2011 Q3	8.4	9.5	10.6	11.4	12.9
2011 Q4	5.0	5.3	3.2	6.6	6.8
2012 Q1	3.4	3.2	0.6	5.2	4.5
2012 Q2	3.0	3.8	0.7	4.5	3.6
2012 Q3	1.6	1.3	-1.2	2.3	0.9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Üçüncü çeyrekte büyüme yavaşladı

■ Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.6 büyümüştür. Büyümede yavaşlama sürmektedir. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yaygınlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte ticaret faaliyetleri küçülürken, imalat sanayi sadece 1.3 ve mali hizmetler yüzde 0.9 büyümüştür. İlk dokuz aylık genel büyüme yüzde 2.6 olmuştur.

## Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	71.8	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	63.2	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	55.8	32.4	8.8	1.79	5.75
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	6.37				1.78	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) KASIM

## Cari açık ve enflasyon geriliyor

■ 2012 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 55.8 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonunda yüzde 6.37'lere gerilemiştir. Türk Lirasında da göreceli bir istikrar sağlandığı görülmektedir.

## Beklenti ve güven endeksleri gevşiyor

■ Ekonomideki genel yavaşlamaya bağlı olarak reel kesim beklentileri ile tüketici güveninde gerileme yaşanmaktadır. Reel kesim beklenti endeksi Kasım ayındaki 101 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Tüketici güveninde de gerileme son üç çeyrek dönemdir sürmektedir. Tüketici güveni de son iki yılın en düşük seviyesine inmiştir.

## Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q4	106.4	90.99
2011 Q1	114.8	93.43
2011 Q2	114.6	96.42
2011 Q3	112.4	93.70
2011 Q4	97.2	92.00
2012 Q1	112.9	93.90
2012 Q2	108.1	91.80
2012 Q3	103.1	88.80
2012 Q4	101.0 <sup>(2)</sup>	85.70 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM  
(2) KASIM

## V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

## Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde gerileme

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiştir. Geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise alınan yapı ruhsatları artarken yapı kullanım izin belgesi daire sayıları gerilemiştir. İlk dokuz ay itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre alınan yapı ruhsatları daire sayısı yüzde 15.8 artış göstermiştir.

### Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2010 Q4	446.933	144.430
2011 Q1	110.619 <sup>(R)</sup>	105.973 <sup>(R)</sup>
2011 Q2	164.694 <sup>(R)</sup>	144.694 <sup>(R)</sup>
2011 Q3	154.923 <sup>(R)</sup>	139.341 <sup>(R)</sup>
2011 Q4	215.438	174.861
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

## Konut kredilerinde yavaşlama

■ Konut kredilerinin büyüme hızında yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür. Eylül ayı sonu itibarıyla konut kredileri hacmi 81 milyar TL'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte kredi büyümesi yüzde 3.3, ilk dokuz ayda ise yüzde 8.6 olmuştur.

### Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2	78.4	179.0	43.8	737.2	10.6
2012 Q3	81.0	184.8	43.8	755.6	10.7

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA



### Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2010 Q4	TL	10.889	151.330
	YP T	9 10.897	79 151.409
2011 Q1	TL	9.759	135.068
	YP T	11 9.771	96 135.164
2011 Q2	TL	9.378	124.623
	YP T	1 9.379	8 124.631
2011 Q3	TL	5.325	75.053
	YP T	2 5.327	10 75.063
2011 Q4	TL	5.276	79.160
	YP T	2 5.279	15 79.175
2012 Q1	TL	4.781	66.556
	YP T	18 4.799	33 66.589
2012 Q2	TL	6.811	87.823
	YP T	3 6.814	20 87.843
2012 Q3	TL	6.517	85.333
	YP T	3 6.521	22 85.355

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

## Yeni konut kredisi kullanımında sınırlı

■ Üçüncü çeyrek dönem içinde toplam 85.355 adet ve 6.52 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılmıştır. İkinci çeyrek döneme göre gerileme, geçen yılın üçüncü çeyrek dönemine göre ise artış yaşanmıştır. Son beş çeyrek dönemdir kullanılan yeni konut kredisi sayısı yüz bin altında kalmaya devam etmektedir.

## Konut kredisi faizleri yüzde 1'in altında

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.21 olan aylık ortalama konut kredisi faiz oranlarında yılın son çeyreğinde önemli ve hızlı bir gerileme görülmektedir. Ortalama kredi faizleri altı çeyrek ardından yeniden yüzde 1'in altına inerek yüzde 0.98'e gerilemiştir. Türk Lirası faiz oranlarındaki gerileme konut kredisi faiz oranlarına da yansımaktadır.

### Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MINİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2010 Q4	0.56	0.90	1.10
2011 Q1	0.72	0.95	1.19
2011 Q2	0.80	1.00	1.29
2011 Q3	1.04	1.14	1.49
2011 Q4	1.19	1.29	1.55
2012 Q1	0.96	1.25	1.46
2012 Q2	0.96	1.21	1.39
2012 Q3	0.96	1.21	1.39
2012 Q4	0.82	0.98	1.19

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

### Konut Kredilerinin Vade Dağılımı Yüzde Pay

(TÜRK LİRASI KULLANDIRILAN KREDİLER)

DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY +
2010 Q4	0.2	5.7	26.6	52.6	14.0	0.6	0.3
2011 Q1	0.2	5.3	25.7	53.8	13.9	0.5	0.6
2011 Q2	0.1	4.9	24.6	55.0	14.4	0.5	0.6
2011 Q3	0.1	4.2	22.1	53.8	18.6	0.5	0.6
2011 Q4	0.1	4.0	21.5	54.2	19.2	0.5	0.5
2012 Q1	0.1	3.8	20.9	54.6	19.6	0.5	0.5
2012 Q2	0.2	3.8	20.2	54.9	19.8	0.5	0.6
2012 Q3	0.2	3.8	19.5	55.1	20.5	0.5	0.5
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	0.2	3.9	19.6	56.1	19.6	0.4	0.2

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) KASIM

## Krediler orta vadede toplulaşiyor

■ Kullanılan konut kredilerinin orta vadeli kredilerde toplulaşması devam etmektedir. 61-120 ay vadeli kredilerin payı artışını sürdürerek yüzde 56.1'e kadar yükselmiştir. Payını arttıran diğer vade grubu ise 37-60 ay vadeli krediler olmuştur. 121-180 ay vadeli kredilerin payı ise yüzde 19.6'dır.

### Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2010 Q4	60.801	860	1.41
2011 Q1	65.391	796	1.22
2011 Q2	70.841	718	1.01
2011 Q3	72.808	708	0.97
2011 Q4	74.591	659	0.88
2012 Q1	75.439	641	0.85
2012 Q2	78.383	641	0.82
2012 Q3	81.033	673	0.83
2012 Q4 <sup>1)</sup>	82.403	679	0.82

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

## Takipteki konut kredileri oranı düşüyor

■ Takipteki konut kredilerinin oranı yüzde 0.82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. Takipteki konut kredileri üçüncü çeyrek sonunda 673 milyon TL, Ekim ayı sonunda ise 679 milyon TL'dir. Konut kredilerinin yüksek kalitesi sürmektedir.

### Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DiĞER İLLER
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2011 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876
2011 Q3	101.754	18.494	40.445	61.309
2011 Q4	118.867	24.249	49.547	69.320
2012 Q1	96.092	20.778	40.768	55.324
2012 Q2	106.035	23.040	45.201	60.834
2012 Q3	103.543	19.422	40.043	63.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Konut satışlarında diğer illerin payı artıyor

■ Yılın üçüncü çeyreğinde konut satışları 103.543 ile ikinci çeyreğin yüzde 2.4 altında, geçen yılın aynı döneminin ise yüzde 1.8 üzerinde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında üç büyük il dışında kalan diğer illerin payındaki artış ise sürmektedir. Satış payı üçüncü çeyrekte yüzde 61.3 ile en yükseğe çıkmıştır.

## Konut alma eğilimi zayıfladı

■ Tüketicilerin konut satın alma eğiliminde yavaşlama ve zayıflama sürmektedir. Üçüncü çeyrekte 9.30 puan olan eğilim Ekim ayında 9.00 puana kadar gerilemiştir. Tüketici güvenindeki zayıflama konut satın alma eğilimini de azaltmaktadır.

### Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2010 Q4	7.46
2011 Q1	10.42
2011 Q2	9.47
2011 Q3	10.61
2011 Q4	10.30
2012 Q1	10.60
2012 Q2	9.20
2012 Q3	9.30
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	9.00

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

### Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q4	93.5	93.3	90.3	97.3
2011 Q1	95.2	95.0	92.9	97.5
2011 Q2	96.4	96.5	94.2	97.8
2011 Q3	98.4	99.0	96.7	101.7
2011 Q4	100.8	101.8	98.3	105.6
2012 Q1	103.5	105.2	100.1	108.8
2012 Q2	106.7	108.4	104.0	112.1
2012 Q3	114.5	116.6	111.7	119.8
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	116.0	118.8	111.5	120.9

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

## Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi

■ Türkiye genelinde mevcut konut fiyatlarında yılın üçüncü çeyrek döneminde önemli bir sıçrama yaşanmıştır. Ekim ayı itibarıyla yılbaşından bu yana on aylık dönemde mevcut konut fiyatları artışı Türkiye genelinde yüzde 16'ya ulaşmıştır. Fiyat artışları tüm illerde benzer oranlarda görülmektedir.



**Konut Kiraları, Konut Kiraları Endeksi 2007 = 100**

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q4	92.5	92.8	93.0	88.9
2011 Q1	93.2	93.9	93.8	89.0
2011 Q2	93.9	94.4	94.9	90.0
2011 Q3	95.7	96.2	96.8	92.3
2011 Q4	98.3	99.6	97.2	94.9
2012 Q1	100.6	102.2	98.8	98.0
2012 Q2	103.7	105.1	103.3	102.3
2012 Q3	110.0	110.8	110.2	111.1
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	112.1	113.2	111.4	112.9

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

## Konut kiralalarında hissedilir artış

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde Türkiye genelinde konut kiralalarında hissedilir bir artış olmuştur. Üçüncü çeyrekte konut kiralaları yüzde 6.1 artmıştır. Ekim ayı itibarıyla Türkiye genelinde 10 aylık kira artışları ise yüzde 14.0 olmuştur.

**Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100**

ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
2010 Q4	105.3	105.5	105.8	105.6	102.4
2011 Q1	106.7	107.2	108.6	106.5	102.1
2011 Q2	108.2	109.3	110.8	107.6	102.2
2011 Q3	110.4	108.0	113.4	109.9	105.9
2011 Q4	115.7	116.6	119.4	114.4	109.5
2012 Q1	119.1	119.3	123.5	117.5	113.2
2012 Q2	121.8	122.8	126.1	120.0	116.3
2012 Q3	123.9	124.9	128.0	122.1	119.2
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	124.8	126.1	129.0	123.1	120.0

REİDİN - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(1) EKİM

## Yeni konut fiyatlarında artış yavaşladı

■ Yeni konut fiyatlarında artış hızı yıl genelinde yavaşlamıştır. Artış oranı yılın üçüncü çeyreğinde sadece yüzde 1.7 olurken, ilk 10 aylık dönemde fiyat artışı tüm daireler için yüzde 7.9 olmuştur. Tüm daire tiplerinde benzer oranlarda artış oranı yavaşlamaktadır.

## VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

## Alışveriş merkezlerinde yeni süreç

■ 2012 yılında ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende harcamalarda görülen durağanlık nedeniyle AVM sektöründe büyüme yavaşlamaktadır. Önemli sayıda yeni proje halen devam etmekle birlikte yeni açılan AVM sayısı 2012 yılında geçen yılın altında kalmıştır. Perakende sektöründe yerli ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyon devam ederken iç talepteki büyümenin göreceli yavaşlaması AVM sektöründe de yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

## Türkiye Geneline Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q3	2	55.270	311	7.977.956
2012 Q4	3	184.000	314	8.161.956
2012 Q4 STOK				7.933.240

## Açılan AVM sayısı yavaşlıyor

■ 2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, son çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde açılan toplam 16 AVM ile 600.070 m<sup>2</sup> ilave kiralanan alan yaratılmıştır. Toplam açılan AVM kiralanan alanı 8.16 milyon m<sup>2</sup>, kapanan AVM ile mevcut kiralanan alan stoku 7.93 milyon m<sup>2</sup>'dir.

## Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARÇAMALARI BÜYÜME %	GIDA HARÇAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARÇAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV ESYALARI HARÇAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARÇAMALARI MİLYAR TL
2010 Q4	8.9	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	12.1	57.9	13.1	20.9	8.4
2011 Q2	8.3	62.1	13.7	18.6	8.6
2011 Q3	7.8	65.6	13.8	18.6	9.8
2011 Q4	3.4	69.7	11.1	17.9	10.4
2012 Q1	-0.1	66.1	13.7	23.1	9.9
2012 Q2	-1.0	66.8	12.7	19.3	9.7
2012 Q3	-0.5	70.1	12.9	18.5	10.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Tüketim harcamalarında gerileme

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamaları yüzde 0.5 oranında gerilemiştir. Yılın ilk iki çeyreğinin ardından üçüncü çeyrekte de hane halkı tüketim harcamaları küçülmüştür. Hane halkının gıda harcamaları dışında kalan yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamaları durağanlaşmıştır. Eğlence kültür harcamalarında ise mevsimsel artış görülmektedir.

## Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri

DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARÇAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARÇAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2010 Q4	90.99	104.84	15.28	91.68
2011 Q1	93.43	104.37	20.56	92.51
2011 Q2	96.42	104.37	20.90	100.19
2011 Q3	93.70	106.60	18.12	96.60
2011 Q4	92.00	102.10	17.70	93.40
2012 Q1	93.90	104.50	19.00	94.40
2012 Q2	91.80	103.50	17.50	91.60
2012 Q3	88.80	108.90	16.80	86.60
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	85.70	106.30	16.20	80.90

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖMENİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM

## Tüketicinin satın alma eğilimi üçüncü çeyrekte geriledi

■ Üçüncü çeyrekte tüketicinin satın alma eğiliminde tüketici güvenindeki genel zayıflamaya bağlı olarak gerileme yaşanmıştır. Yarı dayanıklı tüketim mallarına ve dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi düşmektedir. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme de gerilemiştir.

## Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup> ENDEKSİ (G)	M <sup>2</sup> BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q4	151	200	99
2011 Q1	141	203	92
2011 Q2	151	218	95
2011 Q3	137	222	91
2011 Q4	152	227	108
2012 Q1	138	230	95
2012 Q2	160	238	109
2012 Q3	151	240	98

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

(G) Güncellenmiştir

## Alışveriş merkezi cirolarında zayıflama

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde iç talepteki ve tüketimdeki yavaşlamaya bağlı olarak AVM toplam ciro endeksi bir önceki çeyrek döneme göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise çok sınırlı bir artış görülmektedir. M<sup>2</sup> başına ciro endeksi de bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre m<sup>2</sup> başına ciro yüzde 7.7 oranında artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m<sup>2</sup> başına reel artış görülmemektedir.

## İSTANBUL OFİS PİYASASI

## Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

■ Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılanmakta ve yeni kiralamalar (emilim) devam etmektedir. MİA bölgesi A sınıfı arzının yüzde 41'ine sahipken üçüncü çeyrekte stokta değişiklik olmamıştır. MİA dışı Avrupa bölgesinde de stok değişmezken MİA dışı Anadolu bölgesinde stok artışı sürmektedir. Kağıthane, Ataşehir ve Kartal yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmaktadır. İstanbul Finans Merkezi Projesi ile Ataşehir yeni bir ivme kazanmaktadır.

## İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 4.ÇEYREK	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 1.ÇEYREK	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3
2011 2.ÇEYREK	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5
2011 3.ÇEYREK	10.7	12.4	17.2	6.6	29.9	17.5
2011 4.ÇEYREK	11.1	10.3	16.9	6.6	28.3	17.2
2012 1.ÇEYREK	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7
2012 2.ÇEYREK	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2
2012 3.ÇEYREK	10.5	8.3	16.0	7.9	24.6	8.3

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

## Boşluk oranları yeni arzlarla rağmen düşük

■ İstanbul ofis piyasasında yeni arzlar devam ederken yeterli kiralama talebinin oluşması ile birlikte boşluk oranları da göreceli olarak düşük kalmayı sürdürmektedir. Üçüncü çeyrek dönemde A sınıfı ofis boşluk oranları MİA bölgesinde 0.6 puan düşerken MİA dışı Avrupa ve Asya bölgelerinde çok sınırlı artışlar vardır. B sınıfı ofislerde ise MİA dışı Avrupa bölgesindeki yüksek boşluk oranları sürerken Asya bölgesinde emilimler ile boşluk oranları düşmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/M<sup>2</sup>/Ay

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 4.ÇEYREK	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0
2011 1.ÇEYREK	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6
2011 2.ÇEYREK	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5
2011 3.ÇEYREK	27.6	17.9	18.8	14.8	10.4	13.3
2011 4.ÇEYREK	29.3	19.4	18.9	14.9	10.3	12.9
2012 1.ÇEYREK	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5
2012 2.ÇEYREK	30.0	16.7	19.4	14.3	10.9	13.0
2012 3.ÇEYREK	29.7	15.5	20.3	16.9	10.1	13.8

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2012

## B sınıfı ofis kiralalarında kıpırdanma

■ Ofis kiralalarında genel istikrar korunurken MİA bölgesindeki B sınıfı ofis kiralalarında üçüncü çeyrekte yukarı yönlü kıpırdanma görülmektedir. A sınıfı ofis kiralaları ise MİA bölgesinde ortalamalarını korurken MİA dışı Avrupa bölgesi kiralalarında yıl genelinde gerileme görülmektedir.

## Ofis yatırımları da sürüyor

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde ofis binaları için alınan yapı ruhsatları toplam 1.62 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. Alınan yapı ruhsatları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın

aynı dönemine göre yüzde 26 artmıştır. Ofis ihtiyacı ve talebine bağlı olarak ofis yatırımları sürmektedir.

## Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M <sup>2</sup>	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M <sup>2</sup>
2010 Q4	2.237.091	780.328
2011 Q1	1.003.417 <sup>(6)</sup>	756.089 <sup>(6)</sup>
2011 Q2	1.024.386 <sup>(6)</sup>	991.262 <sup>(6)</sup>
2011 Q3	1.285.772 <sup>(6)</sup>	784.330 <sup>(6)</sup>
2011 Q4	1.633.705	836.032
2012 Q1	791.187	942.039
2012 Q2	2.080.451	1.010.790
2012 Q3	1.615.325	829.346

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(6) GÜNCELLENMİŞTİR.



## SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

## Organize sanayi bölgelerine ilgi artıyor

■ Yürürlüğe giren yeni yatırım teşviklerinde organize sanayi bölgelerine sağlanan ilave destekler organize sanayi bölgelerindeki sanayi alanlarına ilgi ve talebi arttırmaktadır. 6.bölgede yer alan OSB'ler ile diğer bölgelerdeki OSB'lerde yer taleplerinde görülen artış satış ve kiralama fiyatlarını da yükseltmektedir. Lojistik alanlara ilişkin talep ve kiralarda ise göreceli durağanlık sürmektedir. Lojistik faaliyetlerini ihracat desteklerken, perakende ve ithalatta görülen yavaşlama sınırlandırmaktadır.

## Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları

### Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M <sup>2</sup>
2010 Q4	4.305.198
2011 Q1	1.017.427 <sup>(R)</sup>
2011 Q2	1.591.949 <sup>(R)</sup>
2011 Q3	1.318.292 <sup>(R)</sup>
2011 Q4	1.958.853
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları 1.67 milyon m<sup>2</sup> ile ikinci çeyreğin altında kalırken, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26.9 artış görülmektedir. Ekonomideki genel yavaşlamaya karşın alınan yapı ruhsatları yatırım eğiliminin korunduğunu göstermektedir.

## VII. TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

## Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR (G)
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6,962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(G) GÜNCELLENMİŞTİR.

## Sektörün yurtiçi kredi kullanımında artış

■ İnşaat sektörünün yurtiçinde kullandığı krediler üçüncü çeyrekte yüzde 7.3 artarak 58.4 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlk 9 aylık kredi artışı yüzde 18.4'dür. Gayrimenkul sektöründe ise yurtiçinden kullanılan kredi hacmi ilk 9 ayda yüzde 9.7 artarak 29.5 milyar TL'ye yükselmiştir. Yurtdışından kredi kullanımı ise durağandır.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	20.770	11.041	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	-	-	13.591	7.614

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.

## Piyasa değerinde gerileme

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL veya 7.6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolardır.

## Yabancılarla satışta gerileme

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde yabancılarla gayrimenkul satışı 586 milyon dolar ile ikinci çeyreğin altında kalmıştır. Çıkarılan müttekabiliyet yasasına rağmen satışa ilişkin ikincil düzenlemelerdeki gecikmeler yabancılarla satışı sınırlandırmıştır. Doğrudan sermaye girişleri ise 21 milyon dolar ile son dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

### Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCI LARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	139
2012 Q2	702	23
2012 Q3	586	21

KAYNAK: T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEM İÇİNDE TOPLAM

## VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

## İnşaat sektöründe büyüme durdu

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde inşaat sektörü yüzde 0.4 büyümüştür. Yılın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde inşaat sektöründe büyüme durağanlaşmıştır. İlk 9 aylık büyüme yüzde 1.0 olmuştur. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte yüzde 5.4 büyüme göstermiştir.

## İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2010 Q4	18.7	4.5	9.3
2011 Q1	15.5	10.4	12.1
2011 Q2	13.1	7.2	9.1
2011 Q3	10.3	10.2	8.4
2011 Q4	7.0	9.2	5.0
2012 Q1	2.7	7.1	3.4
2012 Q2	0.3	7.3	3.0
2012 Q3	0.4	5.4	1.6

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat Harcamaları Kamu ve Özel Sektör Cari Fiyatlarla Milyon TL

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2010 Q4	10.158	14.478	24.636
2011 Q1	7.701	18.088	25.789
2011 Q2	10.826	20.088	30.914
2011 Q3	12.089	18.080	30.169
2011 Q4	10.846	19.503	30.349
2012 Q1	8.613	22.086	30.699
2012 Q2	10.815	22.812	33.627
2012 Q3	13.106	18.076	31.182

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Özel inşaat harcamaları geriliyor

■ Yılın ilk çeyreğinde 22.1, ikinci çeyreğinde ise 22.8 milyar TL olan özel sektör inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte 18.1 milyar TL ile gerilemiştir. Kamu inşaat harcamaları ise artış eğilimindedir ve üçüncü çeyrekte 13.1 milyar TL olmuştur. Toplam inşaat harcamaları buna rağmen üçüncü çeyrekte bir önceki döneme göre gerilemiştir.

## İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2010 Q4	22.665	1.442	6.4
2011 Q1	23.286	1.440	6.2
2011 Q2	24.901	1.863	7.5
2011 Q3	24.749	1.888	7.6
2011 Q4	23.678	1.512	6.4
2012 Q1	23.817	1.400	5.9
2012 Q2	25.282	1.828	7.2
2012 Q3 <sup>(2)</sup>	25.367	1.891	7.5

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(2) AĞUSTOS

## İnşaat sektörü istihdamında mevsimsel artış

■ İnşaat sektöründe istihdam mevsimsellik etkisi ile Ağustos ayında 1.89 milyona yükselmiştir. Böylece son sekiz çeyrek dönemin en yüksek istihdam seviyesine ulaşılmıştır. Genel istihdam içindeki pay ise artarak yüzde 7.5'e yükselmiştir.

## İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02
2012 Q1	170.66	183.93	167.16	169.28	184.16	165.56
2012 Q2	171.73	188.76	167.24	169.99	189.06	165.22
2012 Q3	171.83	190.03	167.16	170.08	190.29	165.02

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat maliyetlerinde artış durdu

■ İnşaat maliyetlerinde yılın üçüncü çeyrek döneminde maliyet artışları durağanlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte konut ve konut dışı bina inşaat maliyetleri bir önceki çeyrek ile hemen aynı kalmıştır. İşçilik ve malzeme maliyetlerinde de artış durağanlaşmıştır.

## IX. TÜRKİYE FİNANSAL GÖSTERGELER

## Finansal Göstergeler

DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	İMKB PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
2010 Q4	1.006.7	295.8	290.0	80.7	112.5
2011 Q1	1.046.4	293.5	302.5	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	314.7	92.7	114.7
2011 Q3	1.213.7	232.2	314.0	87.5	99.4
2011 Q4	1.217.7	191.4	306.6	78.3	95.0
2012 Q1	1.229.0	260.1	318.6	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	252.1	323.4	83.1	120.0
2012 Q3	1.271.0	268.7	-	94.8	128.1
2012 Q4	1.329.0 <sup>(2)</sup>	284.0 <sup>(1)</sup>	-	100.2 <sup>(1)</sup>	143.5 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜŞTƏŞARLIĞI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM  
(2) KASIM

## Yabancı portföy yatırımlarında hızlı genişleme

■ Türkiye'nin kredi notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine çıkarılması ile birlikte yabancıların portföy yatırımlarında önemli bir genişleme yaşanmaktadır. Kasım ayı sonu itibarıyla yabancıların portföy yatırımları 143.5 milyar dolara ulaşmıştır. İMKB pazar değeri 284 milyar dolara, MB döviz rezervleri de 100.2 milyar dolara yükselmiştir.



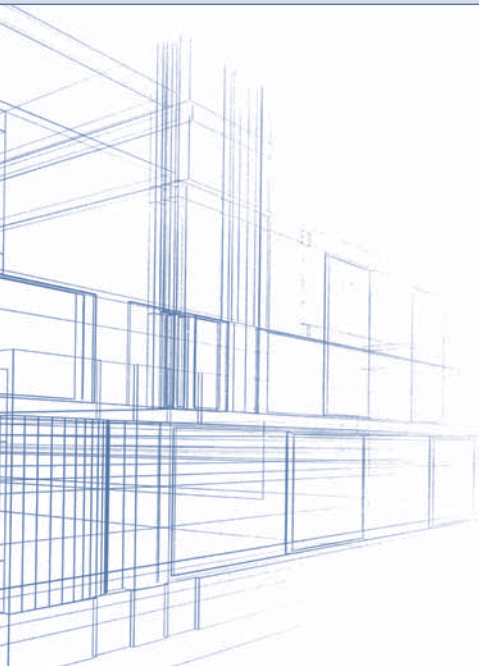
# GYODER Hakkında

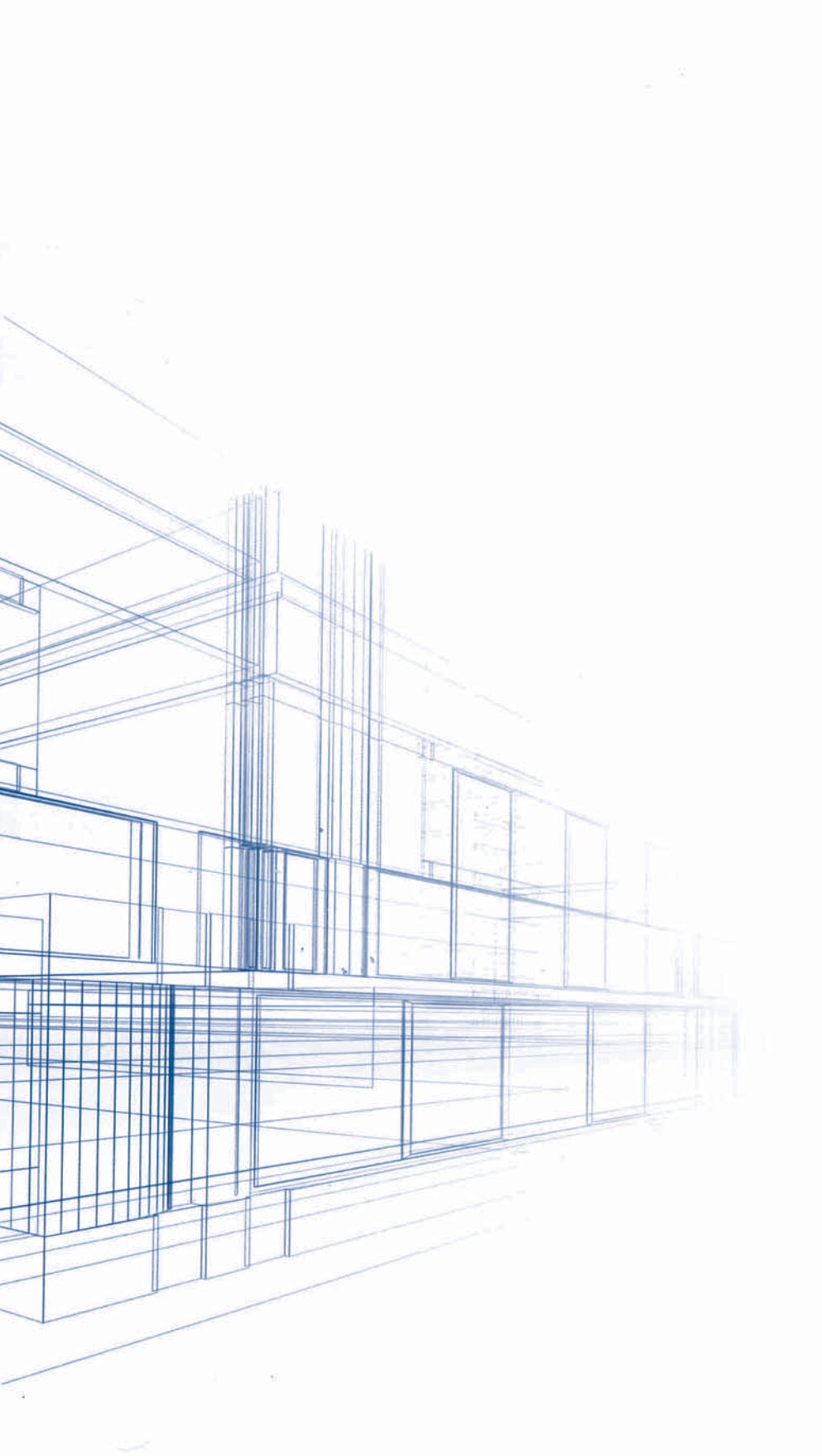
GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, Türkiye'de gelecek vadede ve ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak olan gayrimenkul sektörünün tanıtımını ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek ve sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulmuştur.

GYODER, düzenlediği konferanslar, paneller, sempozyumlar ve eğitim seminerleri ile gayrimenkul sektöründeki kişi ve kuruluşlarca yakından takip edilmekte ve bugün 300'e yaklaşan üye sayısı ile GYODER çatısı altında bir sinerji oluşturmaktadır. GYODER kuruluşundan bu yana aralarında gayrimenkul hukuku, gayrimenkule dayalı enstrümanlar, gayrimenkul finansmanı ve ipotekli konut kredileri, kamu yönetimi yasa tasansı, gayrimenkul endeksleri, gayrimenkulde gelişen pazarlar, imar mevzuatı, kadastro mevzuat uygulaması, tapu işlemleri uygulamaları, değerlendirme hizmetleri, proje yönetimi, kat mülkiyeti konularında, ulusal ve uluslararası tartışma ve eğitim platformları yaratmakta, MIPIM, Barcelona Meeting Point, REAL VIENNA, ULI, EPRA ve Nareit gibi gayrimenkulün uluslararası markaları arasında ülkemizin ismini başarıyla temsil etmektedir.

GYODER ilk kez 2000 yılında düzenlediği sektörde ilk ve tek olan Gayrimenkul Zirveleri'ni, 2009 yılı itibariyle gayrimenkul fuarı ile birleştirerek, Türkiye'nin ilk uluslararası katılımlı bölgesel gayrimenkul fuarını sektöre kazandırmıştır. Ayrıca gelişen kentlerin yatırım fırsatlarını sektör temsilcileri ile buluşturmak ve bu kentlerin sesini ulusal ve uluslararası alanlarda duyurmak, gelişmeye açık, vizyon sahibi ve önemli potansiyel barındıran kentlere yatırım yapılmasına ön ayak olmak amacıyla "Gelişen Kentler Zirvesi" düzenleme kararı almıştır. Gelişen Kentler Zirvesi'nin ilkinin 7-8 Ocak 2010 tarihlerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Bursa'da, ikincisini ise 1-3 Kasım 2010 tarihleri arasında Konya Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Konya'da düzenlemiştir. 24-25 Kasım 2011 tarihinde ise Gelişen Kentler Zirvesi – Gaziantep Çevre ve Şehircilik Bakanlığı himayelerinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile Gaziantep'te gerçekleştirilmiştir.

GYODER ayrıca, SPK işbirliği ile 15 Aralık 2011 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Konferansı düzenlemiştir. Türkiye'de ilk kez düzenlenen konferansta GYO'lara ilişkin mevzuat, değerlendirme işlemleri, yerli ve yabancı yatırımcılar, GYO'lann halka açılma sürecinde edindiği deneyimler gibi konular ele alınmıştır.





**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Cumhuriyet Caddesi, Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadağ - Taksim / İstanbul  
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93  
[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)