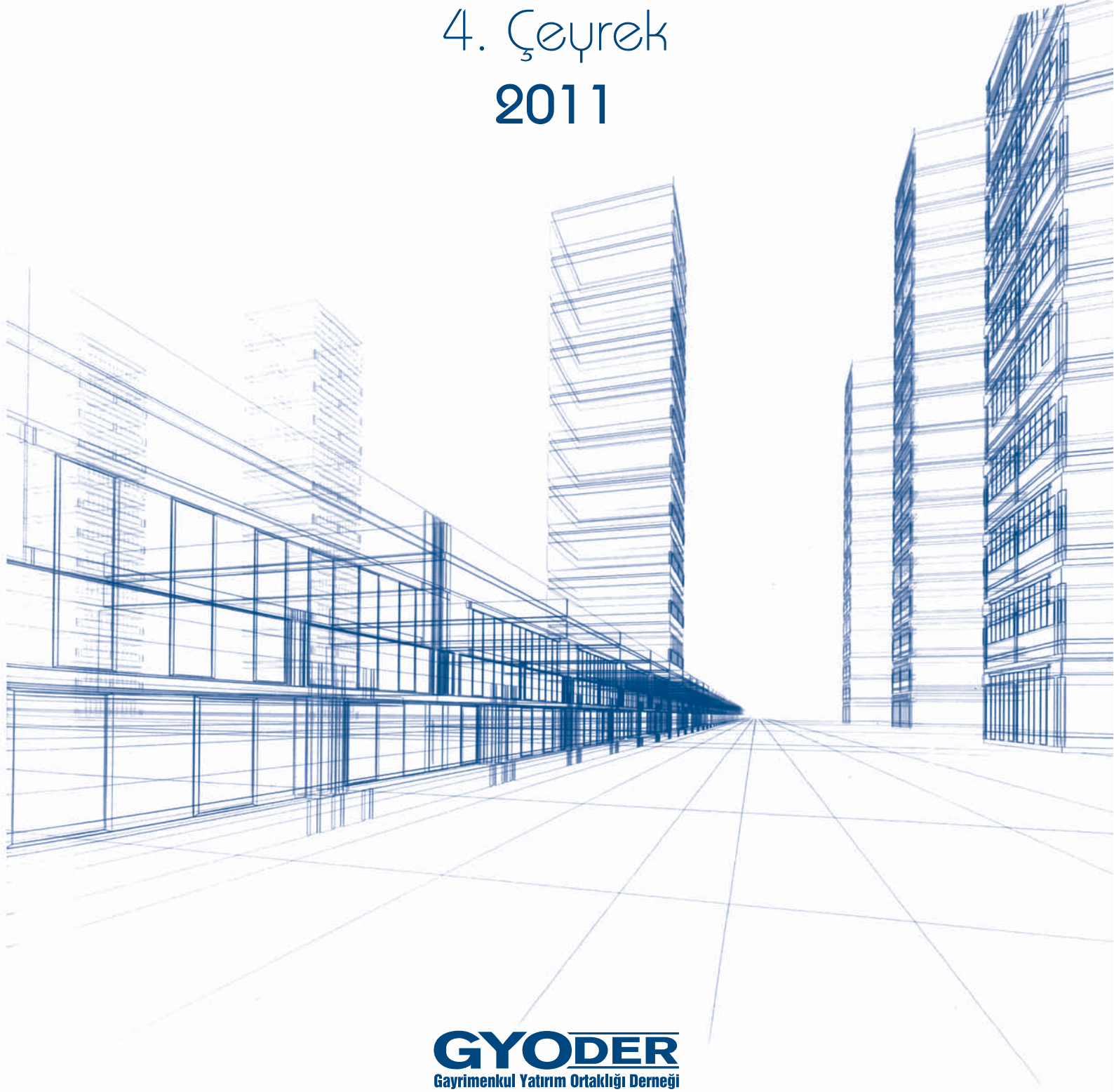
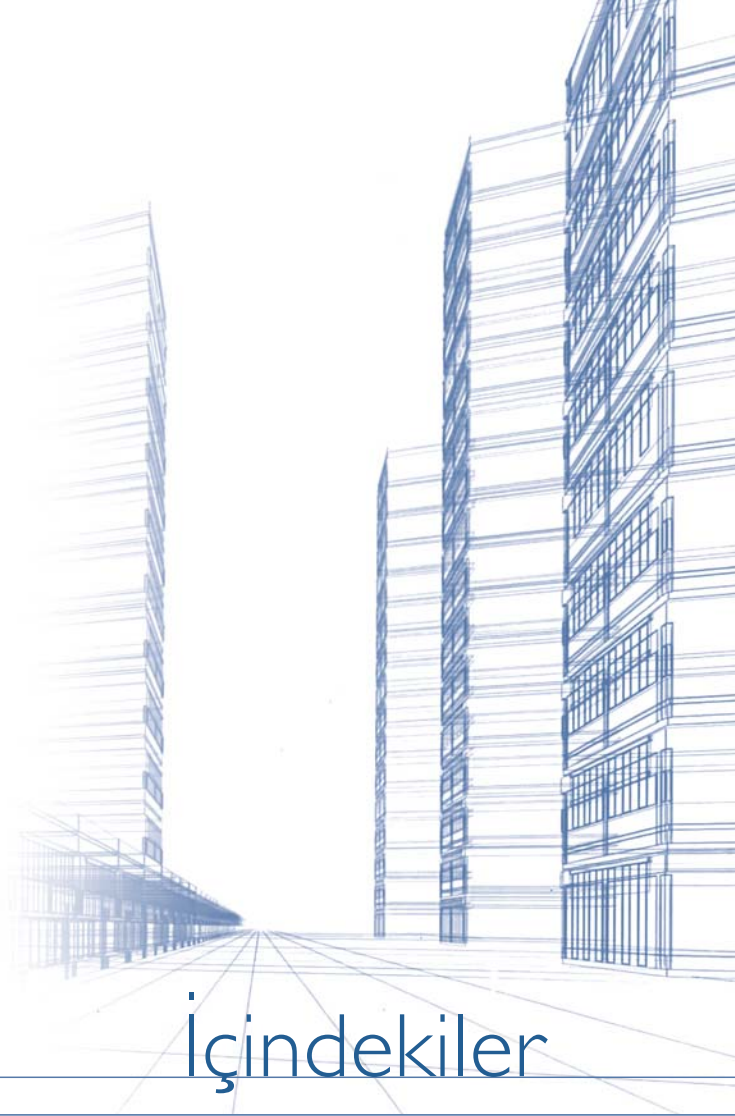


TÜRKİYE VE DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU

4. Çeyrek
2011





İçindekiler

BAŞKANIN MESAJI	03
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER	04
BİR BAKIŞTA DÖRDÜNCÜ 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 Dördüncü Çeyrek 2011, 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
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 Gürlelel
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri.
Nisan 2012

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

Başkan'ın Mesajı



Işık Gökkaya

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

2011 yılı son çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde büyüme yavaşlamıştır. Ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemler ilk kez dördüncü çeyrek dönemde büyüme üzerinde etkilerini göstermeye başlamıştır. Ekonomideki yavaşlamaya rağmen cari açık ve enflasyon ise göreceli yüksek kalmıştır. Buna bağlı olarak Merkez Bankası'nın sıkılaştırma politikaları sürmektedir. Yurt dışındaki riskler de ekonomideki yavaşlamada etkili olmaktadır. Ekonomide iç talep ile dış talep arasında dengelenme eğilimi bir süre daha devam edecektir.

Dünya ekonomisinde ise ABD ekonomisinde göreceli toparlanma beklentileri olumlu etkilemektedir. AB tarafında ise borç sorununun çözümüne ilişkin somut uygulamalar artmaktadır. Başta Çin olmak üzere gelişen ülkelerde yavaşlama ve Ortadoğu kaynaklı jeopolitik gelişmeler ile artan petrol fiyatları ise yeni küresel riskler olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye'de inşaat sektörü büyümesi dördüncü çeyrek dönemde önemli ölçüde yavaşlamıştır. Ekonomiyi soğutma önlemleri diğer sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. Özel sektörün inşaat harcamaları seviyesinin göreceli yüksek kalması ise devam eden işlerin yoğunluğunu ve sektöre duyulan güveni göstermektedir.

Konut sektöründe dördüncü çeyrekte alınan yapı ruhsatları, yeni arzlar ve satışlar üçüncü çeyreğin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu eğilim konut sektöründe yavaşlamaya rağmen işlerin sürmekte olduğunu ve bir dönem sonra yeniden canlanma potansiyeli taşıdığına işaret etmektedir. Konut kredisi faizlerindeki genileme ile birlikte konut talebi yeniden canlanacaktır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise son çeyrekteki ekonomik yavaşlamaya rağmen faaliyetlerde hızlı genişleme devam etmektedir. Ofis ve AVM alanında yaratılan yeni arzlara yeterli talep gelmektedir. Otel yatırımları en canlı dönemini yaşamaktadır. Ticari gayrimenkul sektörü ekonomik yavaşlamadan sınırlı etkilenecektir.

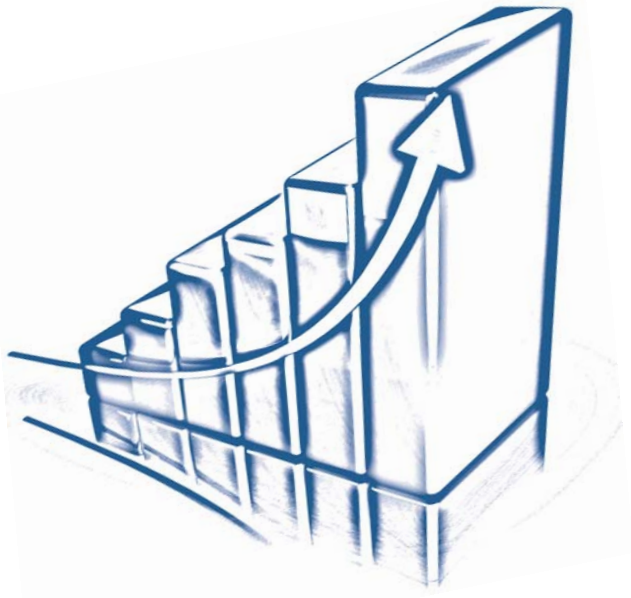
Yeni yıl ile birlikte ekonomide yavaşlama ve dengeleme bir dönem daha devam edecektir. Cari açık ve enflasyona ilişkin risklerin kontrol altına alınması ile birlikte yılın ikinci yarısından itibaren ise hem ekonomide hem de inşaat ve konut sektöründe canlanma başlayacaktır. Bununa birlikte yıl genelinde büyümeler daha ılımlı kalacaktır.

GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

DÜNYA EKONOMİSİ

Küresel büyümede yavaşlama

Dünya ekonomisinde büyüme hızında yavaşlama yaşanmaktadır. Bölgeler arasında büyüme eğilimi ise farklılaşmaktadır. ABD'de ekonomik toparlama giderek güç kazanmakta bu da büyümeye olumlu yansımaktadır. Avrupa Birliği borç krizine ilişkin somut adımları atmış olmakla birlikte ekonomi sınırlı bir resesyona girmiş bulunmaktadır. Gelişen ülkeler tarafında ise özellikle Çin ve Hindistan ekonomilerinde yavaşlama göze çarpmaktadır. Yükselen petrol fiyatları küresel ekonomide enflasyon endişesi ve ekonomik toparlanmaya öteleme baskısı yaratmaktadır. Yeni yılın ilk yarısında küresel ekonomik büyüme daha yavaş gerçekleşecektir.



DÜNYA İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gelişmiş ülkelerde zayıf performans sürüyor

ABD ve AB'de konut ve inşaat sektörleri ile konut finansman sisteminde zayıf performans halen sürmektedir. ABD'de iktisadi faaliyetlerde genel bir toparlanma yaşanmaya başlamış olmakla birlikte konut sektöründe yeni başlangıçlar ve satışlar halen oldukça düşük gerçekleşmektedir. Konut fiyatları ise yılın ikinci yarısında yeniden gerileme eğilimine girmiştir. ABD'de ticari gayrimenkuller piyasasında ise yılın ikinci yarısında ekonomik toparlanmaya bağlı olarak kriz sonrası ilk kez hissedilir fiyat artışları yaşanmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise inşaat faaliyetleri yeniden küçülmeye başlamıştır. Konut finansman sistemi ve ticari gayrimenkullerin finansmanında banka kredileri mekanizması halen sıkıntılar yaşamaya devam etmektedir.

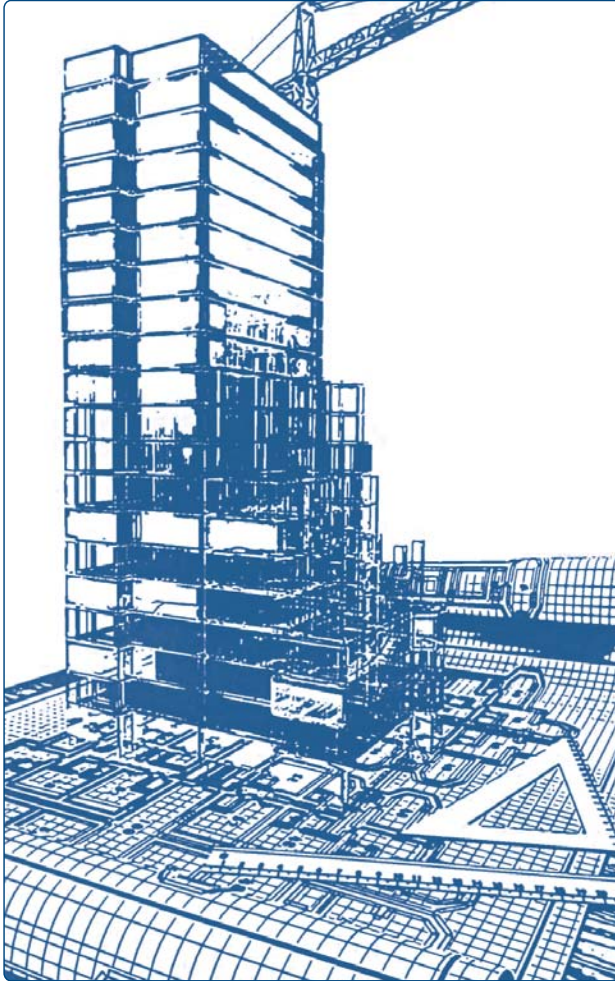
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Ekonomide beklenen yavaşlama başladı

2011 yılı başından itibaren uygulamaya konulan ekonomiyi soğutma önlemleri ilk etkisini yılın son çeyrek döneminde göstermiş ve büyüme yüzde 5.2'ye gerilemiştir. Ekonominin hemen tüm alanlarında büyüme performansı yavaşlamıştır. Yeni yılın ilk çeyrek döneminde de iktisadi faaliyetlerde özellikle iç talepteki zayıflamaya bağlı yavaşlama devam etmektedir. Enflasyon ve cari açık ise kontrol altına alınmış olmakla birlikte halen yüksek seviyelerdedir. Artan petrol fiyatları hem enflasyon hem de cari açığa yukarı yönlü baskı yapmaktadır. Bu gelişmeler karşısında Merkez Bankası'nın temkinli ve göreceli sıkı para politikası ile mali disiplin devam etmekte olup ekonomideki yavaşlamanın bir dönem daha süreceği öngörülmektedir.

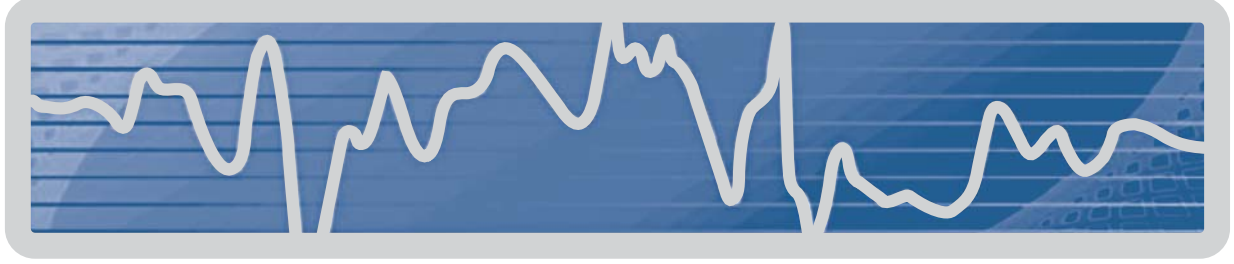
TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



Kuvvetli performans yavaşlıyor

Ekonomide soğutma önlemleri ve büyümede ortaya çıkan yavaşlama inşaat sektörünü de etkilemiş ve kuvvetli performans yavaşlamaya başlamıştır. İnşaat sektöründe yılın son çeyrek döneminde son yedi çeyrek dönemin en düşük büyümesi gerçekleşmiştir. Konut sektöründe faiz oranlarına artışı konut kredisi kullanımını sınırlamaktadır. Konut satışlarında yavaşlama eğilimi yaşanmaktadır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise konut sektörüne göre yavaşlama daha sınırlıdır. Perakende pazardaki ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya rağmen AVM ve ofis pazarında mevcut yatırımlar sürmektedir ve yeni arzlar talep ile karşılanmaktadır. Otel piyasası da yüksek doluluk oranları ve artan talep ile birlikte yeni yılda da ticari gayrimenkuller içinde en gözde pazar olmayı sürdürmektedir.

BİR BAKIŞTA DÖRDÜNCÜ ÇEYREK...



1

ABD ekonomisi yüzde 3.0 büyürken, Euro ekonomisi yüzde 0.7 büyüdü.

2

Bileşik Öncü Göstergeler dünya ekonomisindeki dipten dönüşü gösteriyor.

3

Petrol fiyatları artıyor, Dolar diğer para birimleri karşısında güçlü.

4

ABD'de inşaat harcamalarında kıpırdanma. Konut fiyatları zayıf seyrediyor.

5

Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektöründe yeniden küçülme eğilimi.

6

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları son iki çeyrekte yükseliyor.

7

Türkiye ekonomisi yüzde 5.2 büyüdü. Büyüme yavaşlıyor.

8

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 215.438 ile arttı.

9

Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı yavaşlıyor; yüzde 22.7.

10

Üçüncü çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 5.3 milyar TL ile geriledi.

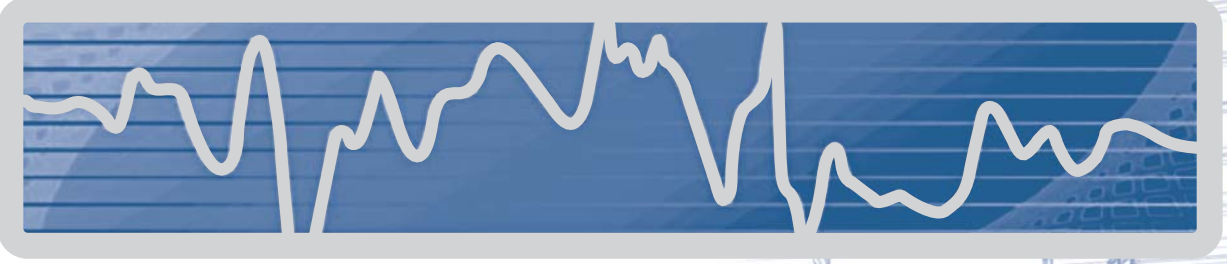
11

Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 1.29'a yükseldi.

12

Konut satışları 118.867 ile yeniden artıyor.

BİR BAKIŞTA DÖRDÜNCÜ ÇEYREK...



13

Konut fiyatları ve konut kiralarda sınırlı artış yaşandı.

14

Toplam kiralanabilir alanı 402.040 m² olan I I AVM açıldı.

15

Hane halkı tüketim harcamalarında büyüme yavaşladı; yüzde 3.4.

16

İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofislerde düşük boşluk oranları sürüyor. Kiralarda sınırlı artış yaşanıyor.

17

Lojistik binası kiralarda kriz sonrası ilk artış, AVM kiralarda durağanlık sürüyor.

18

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 23'e yükseldi. Piyasa Değeri I I.5 milyar TL olarak gerçekleşti.

19

Yabancılara gayrimenkul satışı 507 milyon dolar oldu, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 54 milyon dolar oldu.

20

İnşaat sektörü yüzde 7.0 büyüdü. Özel sektör inşaat harcamaları I 9.5 milyar TL olarak gerçekleşti.



I. DÜNYA EKONOMİSİ

Dünya ekonomisi büyümesinde büyüme yavaşlıyor

■ 2011 yılının son çeyreğinde dünya ekonomisi yavaşlamaya başlamıştır. ABD dışındaki diğer bölge ve ülkelerde büyüme yavaşlamaktadır. Euro bölgesinde yavaşlama daha kuvvetli hissedilmektedir. Japonya'da küçülme eğilimi başlamıştır. Çin ve diğer gelişen ülkelerin büyüme performansı da zayıflamaktadır. 2012 yılında dünya ekonomisinde büyüme daha yavaş olacaktır.

Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q1	2.2	1.0	11.9	5.0
2010 Q2	3.3	2.1	11.1	4.5
2010 Q3	3.5	2.1	10.6	5.2
2010 Q4	3.1	2.0	10.3	3.2
2011 Q1	2.2	2.4	9.7	-0.1
2011 Q2	1.6	1.6	9.6	-1.7
2011 Q3	1.5	1.3	9.4	-0.6
2011 Q4	1.6	0.7	9.2	-1.0

KAYNAK: OECD

Öncü göstergeler yavaşlamaya işaret ediyor

■ Dünya ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya işaret etmektedir. OECD Bileşik öncü göstergeleri 2011 yılı son çeyreğinde gerilemesine son vererek sınırlı bir artış

göstermiştir. Taşımacılık endeksi son çeyrekteki artışından sonra yeni yılda zayıflamaktadır. Metal fiyatları ise daha çok finansal işler aracılığı ile artarken OECD genelinde yüksek işsizlik oranı katılmış gözükmektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTIK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q1	103.2	3.425	198.98	8.7
2010 Q2	102.8	2.711	182.88	8.6
2010 Q3	101.9	3.370	202.24	8.6
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	8.2
2011 Q3	100.1	3.136	224.10	8.2
2011 Q4	100.5	3.287	192.12	8.2
2012 Q1	100.9 ⁽¹⁾	1.412 ⁽³⁾	207.11 ⁽²⁾	8.2 ⁽¹⁾

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) OCAK, (2) ŞUBAT, (3) MART

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q1	10.856	83.4	1.113	0.25	1.3509
2010 Q2	9.774	75.6	1.244	0.25	1.2236
2010 Q3	10.788	79.9	1.307	0.25	1.3659
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

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Petrol fiyatları yükseliyor

■ Mali göstergeler içinde en önemli gelişme petrol fiyatlarında yaşanan yükselmedir. İran ve Suriye kaynaklı jeopolitik riskler ile petrol fiyatları yeni yılda beklentilerin % 15-20 üzerine çıkmıştır. ABD mali varlıkları da değer kazanmaktadır. Dolar diğer para birimleri karşısında göreceli güçlü konumunu sürdürmektedir.

Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q1	60.4	56.6	55.1	73.6	-13.8	107.9
2010 Q2	55.3	55.6	52.1	67.8	-14.9	108.5
2010 Q3	55.3	53.7	53.8	68.2	-11.6	104.1
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	105.0 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

ABD beklentilerinde toparlanma

■ Küresel ölçekte reel kesimin beklentilerinde 2011 yılının son çeyreğinde bir gerileme görülürken ABD'de reel kesimin beklentilerinde ve özellikle tüketici güveninde artış yaşanmıştır. Avrupa Birliği'nde beklenti ve güven endeksleri zayıf seyrini sürdürmektedir. Çin'de 2011 son çeyreğindeki zayıflama dikkat çekicidir. Yeni yılda ABD ve Çin beklenti ve güven endeksleri toparlanma eğilimi göstermektedir.

II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

ABD inşaat harcamalarında sınırlı toparlanma

■ ABD inşaat harcamalarında 2011 yılı son çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Konut inşaat harcamaları ve konut dışı bina inşaatı harcamaları son çeyrekte yılın en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. 2012 yılı ilk çeyreğinde bu seviyeleri koruma çabası bulunmaktadır. Ancak harcamalar halen zayıftır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q1	266.2	323.2
2010 Q2	257.8	261.9
2010 Q3	236.2	260.0
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 ⁽¹⁾	255.7	259.1

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT

ABD konut sektörü durağan

■ ABD konut sektöründe faaliyetler halen durağan seyrini sürdürmektedir. 2011 yılı son çeyreğinde yeni ev satışları ve mevcut ev satışlarında sınırlı bir artış görülmektedir. 2012 yılına ise yeni ev satışlarında düşüş, mevcut ev satışlarında ise artış ile başlanılmıştır. Konut fiyatları ise 2011 son çeyreğinde ve yeni yılın ilk ayında gerilemesini sürdürmektedir.

ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q1	384	5.360	143.3	156.2
2010 Q2	307	5.230	148.0	161.0
2010 Q3	316	4.410	147.2	161.0
2010 Q4	331	4.450	142.4	156.0
2011 Q1	305	4.260	137.6	150.9
2011 Q2	303	4.180	141.5	154.9
2011 Q3	302	4.280	142.0	155.6
2011 Q4	336	4.380	136.6	149.6
2012 Q1	313 ⁽²⁾	4.590 ⁽²⁾	135.4 ⁽¹⁾	148.4 ⁽¹⁾

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) OCAK, (2) ŞUBAT

Euro alanında inşaat faaliyetleri zayıf

■ Euro alanındaki inşaat faaliyetlerinde 13 çeyrek üst üste süren küçülme 2011 yılı üçüncü çeyreğinde sona ermiş ve sınırlı bir büyüme yaşanmıştır. İnşaat faaliyetlerindeki sınırlı büyüme 2011 yılı son çeyrek döneminde de yaşanmıştır. Ancak 2012 yılı ilk ayında büyüme yerini tekrar zayıflamaya bırakmış 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 Q1	-9.9	-9.2	-13.5
2010 Q2	-4.0	-2.8	-9.5
2010 Q3	-8.1	-7.3	-10.8
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	1.8	1.9	0.9
2011 Q4	1.9	2.3	-0.2
2012 Q1 ⁽¹⁾	-1.4	-0.9	-1.7

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ticari gayrimenkul piyasası yılı durağan kapatıyor

■ Dünya genelinde iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve büyümeye ilişkin ortaya çıkan endişelere bağlı olarak yılın ikinci yarısında ticari gayrimenkul piyasası zayıflarken yılı durağan kapatmıştır. Gelişen ülkelerde de hem ekonomik yavaşlama hem de gayrimenkul balonlarının oluşmasını engellemeye yönelik uygulanan politikalar ile ticari gayrimenkul sektöründeki büyüme sınırlanmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe kiralama talebi yavaşlarken, yeni arzların genişlemesi de etkilenmektedir. Ticari gayrimenkul piyasasında fiyatlar durağanlaşırken, sınır ötesi satın alımlarda da risk iştahı yılı zayıf kapatmaktadır.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q1	118	128	133	130
2010 Q2	123	124	118	135
2010 Q3	118	119	125	136
2010 Q4	124	125	136	141
2011 Q1	115	115	130	134
2011 Q2	125	118	129	135
2011 Q3	125	118	131	135
2011 Q4	126	122	133	140

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

ABD ticari gayrimenkul fiyatları artıyor

■ ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları 2011 yılının ikinci yarısında artış eğilimine girmiştir. Yılın ilk yarısında ticari gayrimenkul fiyatlarında önemli gerilemeler ortaya çıkmıştı. Ancak yılın üçüncü çeyreğinde ve özellikle dördüncü çeyrekte ticari gayrimenkul fiyatları artmaktadır. ABD ekonomisinde göreceli toparlanma ve reel kesimin beklentilerindeki artış ticari gayrimenkul talebine ve fiyatlarına da olumlu yansımaktadır.

IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q1	12.6	22.0	21.2	12.7	3.5
2010 Q2	10.4	15.4	14.0	10.4	6.8
2010 Q3	5.3	7.2	7.5	6.0	6.7
2010 Q4	9.3	11.3	13.4	13.8	9.7
2011 Q1	11.9	14.9	17.3	12.4	10.0
2011 Q2	9.1	9.1	14.2	12.4	9.2
2011 Q3	8.4	9.2	11.5	12.0	12.9
2011 Q4	5.2	5.2	3.9	6.8	6.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Dördüncü çeyrekte büyüme yavaşladı

■ 2011 yılı son çeyreğinde ekonomik büyüme yavaşlamış ve yüzde 5.2 olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, ticaret, ulaştırma-iletişim ve mali hizmetlerin tamamında büyüme yavaşlamıştır. Yıl başında alınan ekonomiyi soğutma önlemleri etkisini son çeyrek dönemden itibaren göstermeye başlamıştır.

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 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
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	71.7	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	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽³⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2)OCAK, (3)ŞUBAT

Cari açık ve enflasyon halen yüksek

■ Türkiye ekonomisinde temel göstergeler içinde cari açık ve enflasyon kontrol altına alınmasına rağmen halen yüksek seyretmektedir. Yükselen petrol fiyatları cari açık ve enflasyonu olumsuz etkilemektedir. Bütçe açığı iyi performans göstermektedir. İşsizlik gerileme eğilimindedir. Türk Lirası ise sepet kur itibari ile 2.10 seviyelerinde istikrar aramaktadır. Merkez Bankası politika faiz oranını 5.75 ile sabit tutmayı sürdürmektedir.

Beklenti ve güven endeksleri artıyor

■ 2011 yılının son çeyreğinde reel kesimin beklenti endeksinde önemli bir gerileme ortaya çıkmış, tüketici güveninde de sınırlı bir gerileme yaşanmıştır. 2012 yılında ise reel kesimin beklentileri önemli ölçüde güçlenmektedir. Tüketici güveni de yılbaşına göre sınırlı artış eğilimindedir. Reel kesimin beklentileri ve tüketici güveni yeni yıla artış ile başlamıştır.

Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q1	112.1	84.74
2010 Q2	111.7	88.04
2010 Q3	110.7	90.41
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	93.20 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT

V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde artış

■ 2011 yılında alınan konut yapı ruhsatları sayısı her çeyrek dönem bir öncekine göre artarak yılı toplam 642.972 adet alınan ruhsat ile kapatmaktadır. Alınan konut ruhsat sayıları yılın ilk çeyreğinde zayıf kaldıktan sonra ilerleyen çeyreklerde artış eğilimine girmiştir. Yılın son çeyreğinde 215.438 adet konut yapı ruhsatı alınmıştır.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2010 Q1	125.512	87.654
2010 Q2	173.948	94.221
2010 Q3	165.279	101.573
2010 Q4	446.933	144.430
2011 Q1	91.911	94.167
2011 Q2	161.507	130.171
2011 Q3	174.116	148.436
2011 Q4	215.438	174.861

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut kredilerinde durağanlık

■ Konut kredileri 2011 yılında yüzde 22.7 genişlerken son çeyrekte genişleme hızı yavaşlamaya başlamıştır. Yeni yılın ilk ayında ise konut kredileri sabit kalmıştır. Tüketici kredileri de hemen aynı kalırken, toplam kredilerde gerileme yaşanmıştır. Konut kredileri artışı diğer krediler ile birlikte yeni yılda durağanlaşmıştır.

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 Q1	47.9	99.5	48.1	416.8	11.5
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
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	74.6	168.6	44.2	676.8	11.0

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) OCAK

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2010 Q1	TL YP T	6.541 3 6.544	95.571 37 95.608
2010 Q2	TL YP T	7.525 3 7.528	107.957 60 108.017
2010 Q3	TL YP T	6.848 5 6.853	97.391 52 97.443
2010 Q4	TL YP T	10.889 9 10.897	151.330 79 151.409
2011 Q1	TL YP T	9.759 11 9.771	135.068 96 135.164
2011 Q2	TL YP T	9.378 1 9.379	124.623 8 124.631
2011 Q3	TL YP T	5.325 2 5.327	75.053 10 75.063

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

Konut kredisi kullanımını düştü

■ 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde kullanılan yeni konut kredileri düşmüştür. Üçüncü çeyrekte kullanılan kredi sayısı 75.053 adet ile son 8 çeyrek dönemin en düşük seviyesi olmuştur. Kullanılan kredi tutarı ise 5.33 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi tutarı da yine son 8 çeyrek dönemin en düşük tutarı olmuştur. Kredi faizlerindeki yükselme kredi kullanımını sınırlandırmıştır.

Konut kredisi faizlerinde gerileme beklentisi

■ Konut kredisi faiz oranları 2011 yılını son dönemlerin en yüksek seviyesinden kapatmıştır. Ortalama aylık kredi faiz oranı yüzde 1.29 olmuştur. Yeni yılda ise konut kredisi faiz oranlarında sınırlı gerilemeler yaşanmaktadır. Bankalar arasında faiz indirimleri farklılıklar göstermekle birlikte genel bir gerileme eğilimi görülmektedir. Aylık ortalama faiz oranları yüzde 1.25'e gerilemiştir.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MINİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2010 Q1	0.67	0.94	1.08
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07
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

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 Q1	0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6
2010 Q2	0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3	0.2	5.9	27.4	51.1	14.2	0.8	0.4
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 ⁽¹⁾	0.1	3.8	20.9	54.6	19.6	0.5	0.5

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) 23 MART

Kredi vadeleri uzamayı sürdürüyor

■ Kullanılan konut kredilerinde ortalama vade uzamayı sürdürmektedir. 5 yıl ve üzeri kredilerin payı artış eğilimindedir. 5-15 yıl vadeler arası kullanılan kredilerin payı 2010 yıl sonunda yüzde 67.7 iken 2011 sonunda yüzde 74.2'ye yükselmiştir. 2011 yılı içinde payını en çok arttıran vade aralığı 10-15 yıl vadeli krediler olmuştur.

Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2010 Q1	47.912	909	1.90
2010 Q2	52.020	927	1.78
2010 Q3	54.997	925	1.68
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 ⁽¹⁾	74.576	665	0.89

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) OCAK

Takipteki konut kredileri oranı düşük

■ 2011 yılı boyunca takipteki konut kredileri mutlak olarak gerilemiş ve yıl sonunu 659 milyon TL seviyesinden kapatmıştır. 2012 yılı Ocak ayı sonunda ise 665 milyon TL olmuştur. Takipteki kredilerin kullanılan kredilere oranı yüzde 0.89 ile oldukça düşüktür ve kredi kalitesinin halen oldukça yüksek olduğunu göstermektedir.

Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 Q3	83.697	16.320	34.754	48.943
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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut satışları son çeyrekte arttı

■ Konut satışları yılın son çeyrek döneminde 118.867 adet ile son dokuz çeyreğin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın son çeyreğinde konut satışlarının kuvvetlendiği görülmektedir. Konut satışlarındaki artış Türkiye geneline yaygınlaşmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir yanı sıra diğer illerde de konut satışları yıl genelinde artış eğilimi içinde olmuştur.

Konut alma eğilimi yüksek

■ Tüketicilerin konut satın alma eğilimi son üç çeyrekte göreceli yüksek seviyelerini korumaktadır. Yılın son çeyreğinde 10.30 puana gerileyen eğilim yeni yıl ile birlikte tekrar artış eğilimi içinde sınırlı bir artış göstermiştir. Yeni yılda tüketici güveni ile konut satın alma eğilimi paralel ve sınırlı artış yönünde hareket etmektedir.

Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2010 Q1	9.30
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.98
2010 Q4	7.46
2011 Q1	10.42
2011 Q2	9.47
2011 Q3	10.61
2011 Q4	10.30
2012 Q1 ⁽¹⁾	10.50

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT

Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q1	92.0	89.9	89.1	100.2
2010 Q2	92.1	91.2	89.2	96.7
2010 Q3	92.6	91.7	90.1	97.0
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 ⁽¹⁾	102.5	104.0	99.4	107.9

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT

Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi sürüyor

■ Mevcut konut fiyatlarında istikrarlı ve sınırlı artış eğilimi sürmektedir. Türkiye genelinde mevcut konut fiyatları bu sınırlı artış eğilimi ile 2011 sonu itibarı ile 2007 yılı seviyelerine ulaşabilmektedir. Sınırlı ve istikrarlı artış eğilimi 2012 yılı ilk aylarında da sürmektedir.

Konut Kiraları, Konut Kiraları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q1	90.2	89.9	91.8	87.7
2010 Q2	91.2	90.8	91.9	89.1
2010 Q3	91.6	91.0	93.2	88.5
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 ⁽¹⁾	99.8	101.2	98.2	97.1

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT

Konut kiralalarında artış sınırlı

■ Konut kiralalarında da istikrarlı ve sınırlı bir artış eğilimi devam etmektedir. Bu artış eğilimine rağmen Türkiye genelinde konut kiralari 2007 seviyesine henüz ulaşamamıştır. 2011 yılı içinde de konut kiralari sınırlı artışını sürdürmektedir. Bu eğilime bağlı olarak konut kiralari 2012 yılı içinde muhtemelen 2007 seviyelerine ulaşmış ve aşmış olacaktır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100

ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
2010 Q1	100.5	101.6	100.7	100.2	100.1
2010 Q2	101.7	103.0	102.1	101.2	101.2
2010 Q3	103.0	103.2	103.2	103.0	100.7
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 ⁽¹⁾	117.6	118.3	122.0	116.0	111.7

KAYNAK: REİDİN - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(1) ŞUBAT

Yeni konut fiyatlarında artış

■ Yeni konut fiyatları artış eğilimini sürdürmektedir. 2011 yılı son çeyreğinde yeni konut fiyat endeksi 5.3 puan artmıştır. Yeni yılın ilk aylarında da fiyat artış eğilimi sürmektedir. Fiyat artışları tüm konut tiplerine yaygınlaşmış olmakla birlikte 2+1 daire fiyatlarında artış göreceli daha yüksektir.

VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş merkezi yatırımları sürüyor

■ Alışveriş merkezi yatırımları sürmektedir. 2011 yılında toplam 36 AVM ve toplam 1.27 milyon m² kiralanabilir alan kullanıma girmiştir. Bu bir yıl içinde açılan en yüksek kiralanabilir alan büyüklüğüdür. Büyük şehirlerde ve ikincil şehirlerde ve ayrıca ilk kez AVM açılan illerde genişleme sürmektedir. Bununla birlikte sektörde kapanan ve fonksiyon değiştiren AVM sayıları da artmaya başlamıştır. İlk kez 2011 yıl sonu itibarı ile açılan AVM ile kapananlar da değerlendirilerek mevcut faal kiralanabilir alan büyüklüğü hesaplanmaya başlamıştır. 2012 yılında da yeni AVM yatırımları ve açılmalar sürecektir.

Türkiye Geneline Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KIRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M ²
2010 Q2	7	147.500	249	5.773.229
2010 Q3	6	267.112	255	6.040.341
2010 Q4	7	250.000	262	6.290.341
2011 Q1	6	236.900	268	6.527.241
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
2011 YIL SONU STOK			279	7.333.170
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q1 STOK			284	7.488.470

Mevcut kiralanabilir alan büyüklüğü 7.5 milyon m²'ye ulaştı

■ 2011 yıl sonu itibarı ile açılan AVM sayısı 298, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 7,56 milyon m²'dir. Kapananlar sonrası 2011 sonunda mevcut faal AVM sayısı ise 279 ve kiralanabilir alan büyüklüğü 7.33 milyon m²'dir. 2012 yılı ilk çeyreğinde toplam 155.300 m² kiralanabilir alana sahip 5 AVM daha açılmış olup stok 7.48 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARÇAMALARI BÜYÜME %	GIDA HARÇAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARÇAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV EŞYALARI HARÇAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARÇAMALARI MİLYAR TL
2010 Q1	7.9	49.2	10.0	16.3	7.5
2010 Q2	3.0	52.3	11.7	14.9	7.6
2010 Q3	6.8	57.4	11.7	14.2	8.1
2010 Q4	8.9	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	11.9	57.9	13.0	20.8	8.4
2011 Q2	8.2	62.7	13.8	18.6	8.6
2011 Q3	7.8	65.8	13.7	18.3	9.7
2011 Q4	3.4	69.5	10.8	17.3	10.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Tüketim harcamaları yavaşladı

■ 2011 yılı son çeyrek döneminde tüketim harcamalarında büyüme önemli ölçüde yavaşlamıştır. Hane halkı tüketim harcamalarında dördüncü çeyrekte büyüme yüzde 3.4'e gerilemiştir. Dönem içinde gıda harcamalarında ve eğlence-kültür harcamalarında artış görülürken giyim ayakkabı ile mobilya-ev eşyaları harcamalarında bir önceki çeyrek döneme göre gerileme yaşanmıştır.

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 Q1	84.74	98.80	17.21	82.26
2010 Q2	88.04	99.82	16.28	85.44
2010 Q3	90.41	105.03	18.91	93.11
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 ⁽¹⁾	93.20	104.20	18.20	94.50

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖMENİN SON AYI İTİBARIYLA (1)ŞUBAT

Tüketicinin satın alma eğilimi durağan

■ 2011 yılının son çeyreğinde tüketicilerin satın alma eğiliminde gerileme yaşanmıştır. Gerileme tüm mal grupları için ortaya çıkmıştır. 2012 yılının ilk aylarında ise tüketici güvenindeki genel ekonomik duruma ilişkin beklentilerdeki sınırlı artışa bağlı olarak tüketicilerin satın alma eğilimi de durağan bir seyir izlemektedir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M ² ENDEKSİ	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q1	126	195	90
2010 Q2	142	203	96
2010 Q3	153	211	102
2010 Q4	151	218	99
2011 Q1	141	221	92
2011 Q2	151	236	95
2011 Q3	137	242	91
2011 Q4	152	244	108
2012 Q1 ⁽¹⁾	129	245	91

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT

Alışveriş merkezi cirolarında gerileme

■ 2011 yılının dördüncü çeyrek döneminde AVM ciroları bir önceki çeyrek döneme göre artmış ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre değişmemiştir. Yeni yılın ilk iki ayında ise Alışveriş merkezleri toplam cirosunda gerileme yaşanmaktadır. Kiralanabilir alan endeksinde ise sınırlı bir artış olmuştur. M² başına ciro endeksi de 2011 yıl sonuna göre 17 puan gerileme göstermiştir.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

■ Ekonomideki hızlı büyüme ve iş aktivitelerindeki gelişmelere bağlı olarak İstanbul ofis piyasası son çeyrekte yılın geri kalanında olduğu gibi hareketliliğini sürdürmüştür. Ofis piyasasında yeni ve özellikli arzlar ile birlikte talebin de sürdüğü ve yeni arzların talep ile karşılandığı görülmektedir.

MİA bölgesi dışında Avrupa ve Asya bölgesinde gelişme daha hızlı yaşanmaktadır. Yeni ofis projeleri ve yatırımları da sürmektedir. Ticari gayrimenkul yatırımları içinde ofis piyasası otel piyasası ile birlikte en hareketli alt pazardır.

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 1.ÇEYREK	12.0	19.6	14.6	13.8	33.5	18.2
2010 2.ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8
2010 3.ÇEYREK	11.5	20.0	12.8	12.6	30.5	17.3
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

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Boşluk oranları yeni arzlarla rağmen düşük

■ İstanbul'da 2011 yılında yaklaşık 350 bin m2 yeni A ve B sınıfı ofis arzı eklenmiştir. Yıl genelinde bu yeni arzların önemli ölçüde kiralandığı görülmektedir. 2011 yılı son çeyreğinde A sınıfı ofislerde MİA bölgesi boşluk oranları sınırlı ölçüde artarken MİA dışı bölgelerde boşluk oranları gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise son çeyrek dönemde boşluk oranları MİA bölgesinde değişmemiş MİA dışında çok sınırlı düşmüştür.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/M²/Ay

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 1.ÇEYREK	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6
2010 2.ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3
2010 3.ÇEYREK	27.2	17.9	19.3	16.6	9.3	13.3
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

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

A sınıfı ofis kiralari artış B sınıfında durağanlık

■ 2011 yılı son çeyrek döneminde A sınıfı ofis kiralari artış yaşanmıştır. Artış hem MİA bölgesinde yer alan ofislerde hem de MİA dışı bölgedeki ofislerde yaşanmaktadır. B sınıfı ofis kiralari ise üçüncü çeyrekte yaşanan gerileme ardından dördüncü çeyrekte genel bir durağanlık görülmektedir.

Ofis yatırımlarında genişleme

■ 2011 yılı dördüncü çeyrek döneminde alınan ofis binası yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgelerinde artış sürmüştür. En yüksek verilere 2011 yılı son çeyrek döneminde ulaşılmıştır. Alınan

yapı ruhsatlarındaki artış ofis yatırımları eğiliminin artarak sürdüğünü, yapı kullanım izin belgeleri ise yeni arzlardaki genişlemeyi yansıtmaktadır.

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

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2010 Q1	640.900	566.950
2010 Q2	1.130.961	567.022
2010 Q3	995.952	612.303
2010 Q4	2.237.091	780.328
2011 Q1	733.845	660.379
2011 Q2	1.047.038	1.066.285
2011 Q3	1.524.162	773.425
2011 Q4	1.633.705	836.032

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Lojistik alan kiralarda artış eğilimi

■ İstanbul gayrimenkul piyasası içinde diğer ticari gayrimenkuller ile karşılaştırıldığında lojistik alanlar pazar halen göreceli durağan konumunu sürdürmektedir. 2011 yılında lojistik alan talebinde görülen sınırlı canlanma son çeyrek dönemde özellikle perakende sektöründen gelen talep ile devam etmektedir.

Buna ilave olarak yılın ikinci yarısında lojistik alan kiralarda sınırlı da olsa artış eğilimi görülmektedir. Küresel kriz sonrası dönemde lojistik alan kiralarda ilk kez yukarı yönlü hareket etmektedir. Arsa fiyatları yeni ve uluslararası standartlarda lojistik depo arzı yaratılmasını sınırlamaya devam etmektedir.

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları artıyor

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M ²
2010 Q1	1.120.265
2010 Q2	1.121.320
2010 Q3	1.001.855
2010 Q4	4.305.198
2011 Q1	774.727
2011 Q2	1.586.185
2011 Q3	1.681.762
2011 Q4	1.958.853

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

■ Türkiye genelinde alınan yeni sanayi ve lojistik bina yapı ruhsatları 2011 yılı son çeyreğinde 1.96 milyon m² ile yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatlarında yıl genelinde artış eğilimi sürmektedir. Yatırımların ve iktisadi faaliyetlerin genişlemesi alınan yapı ruhsatlarındaki artışı şekillendirmektedir.

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
2010 Q1	31.844	7.518	13.604	16.901
2010 Q2	33.544	6.758	12.607	15.731
2010 Q3	34.926	7.028	14.299	15.698
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	15.739
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	16.071
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	16.643
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	16.391
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	16.170

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Yurtiçi kredilerde genişleme sürdü

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörünün yurt içinden kullandığı kredi hacmindeki genişleme 2011 yılı son çeyrek döneminde de sürmüştür. İnşaat sektöründe 2011 yılı genelinde krediler yüzde 35, gayrimenkul sektöründe ise yüzde 62 oranında genişlemiştir. Yurt dışından kullanılan kredilerde ise sınırlı gerileme yılın son çeyrek döneminde de devam etmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q1	14	4.278	2.796	3.485	2.278
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	18	5.148	3.550	3.743	2.584
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	-	-	11.522	6.230
2012 Q1 ⁽¹⁾	23	-	-	13.090	7.498

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

GYO piyasa değerleri yükseldi

■ 2012 yılı Şubat ayı sonu itibarı ile 23 GYO işlem görmektedir. Yılbaşına göre 23 GYO'nun piyasa değerleri toplamı yükselmiş ve 7.5 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Net aktif verileri ise en son 2011 yılı son üçüncü çeyreğine aittir. Buna göre 2011 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile toplam net aktifler 18.74 milyar Türk Lirasıdır.

Yabancıların alımı arttı

■ 2011 yılı son çeyreğinde yabancılar gayrimenkul satışı 507 milyon dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre artmıştır. 2011 yıl genelinde yabancılar gayrimenkul satışı 2.0 milyar dolar ile geçen yılın 2.5 milyar dolar olan satışlarının altında kalmıştır. Gayrimenkul sektörüne yönelik doğrudan yabancı sermaye girişi ise son çeyrekte 54 milyon dolar olmuş ve yılın en düşük dönemi yaşanmıştır.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q1	506	50
2010 Q2	916	33
2010 Q3	427	69
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54

KAYNAK: T.C. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEM İÇİNDE TOPLAM

VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektöründe hızlı büyüme yavaşladı

■ 2011 yılı son çeyrek döneminde inşaat sektöründe büyüme yavaşlamış ve yüzde 7.0 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme 6 çeyrek sonra yeniden tek haneli rakamlara inmiştir. Sektörde yavaşlama ekonomideki genel yavaşlama ile uyumlu olup genel ekonomik büyümenin üzerinde kalmayı başarmıştır.

İnşaat Sektörü ve GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2010 Q1	9.0	12.6
2010 Q2	21.7	10.4
2010 Q3	23.7	5.3
2010 Q4	18.7	9.3
2011 Q1	15.3	11.9
2011 Q2	13.0	9.1
2011 Q3	10.2	8.4
2011 Q4	7.0	5.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat Harcamaları Kamu ve Özel Sektör Cari Fiyatlarla Milyon TL

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2010 Q1	7.022	13.192	20.214
2010 Q2	9.609	14.275	24.334
2010 Q3	9.961	13.336	23.297
2010 Q4	10.158	14.478	24.636
2011 Q1	7.701	18.359	26.060
2011 Q2	10.826	20.370	31.196
2011 Q3	12.089	18.320	30.409
2011 Q4	10.846	19.500	30.346

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat harcamaları durağanlaşıyor

■ 2011 yılının son üç çeyreğinde inşaat harcamaları yüksek gerçekleşmekle birlikte giderek durağanlaşmaktadır. 2011 yılı üçüncü çeyreğinde 30.4 milyar TL olan inşaat harcamaları son çeyrek dönemde de 30.3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İnşaat harcamalarında özel sektörün ağırlığı sürmektedir. Son çeyrekte özel sektörün inşaat harcamaları bir önceki çeyrek döneme göre artmıştır.

İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2010 Q1	21.741	1.263	5.8
2010 Q2	23.488	1.580	6.7
2010 Q3	22.973	1.520	6.6
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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

İnşaat sektörü istihdamında gerileme

■ İnşaat sektörü istihdamı 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde 1.89 milyon ile tarihin en yüksek seviyesine ulaşmıştı. Yılın son çeyrek döneminde ise hem mevsimsellik etkisi hem de inşaat faaliyetlerindeki yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektöründe istihdam gerilemiş ve yıl sonunu 1.51 milyon kişi ile kapatmıştır.

İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q1	142.48	162.57	137.19	141.66	162.69	136.40
2010 Q2	143.06	167.64	136.58	141.97	167.86	135.50
2010 Q3	145.78	169.22	139.61	144.81	169.53	138.62
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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde artış yavaşlayarak sürdü

■ İnşaat maliyetleri 2011 yılı genelinde önemli bir artış göstermiştir. Artış özellikle yılın ilk üç çeyrek döneminde daha kuvvetli olmuştur. 2011 yılı son çeyrek döneminde de inşaat maliyetleri yükselmeye devam etmiş ancak artış göreceli olarak yavaşlamıştır. Hem işçilik, hem inşaat malzemeleri maliyetleri artmaktadır.

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 Q1	860.5	251.2	267.1	68.3	91.3
2010 Q2	908.6	241.4	265.4	70.6	92.7
2010 Q3	927.4	312.1	283.0	75.8	113.9
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	1.213.0	255.7 ⁽¹⁾		79.1 ⁽²⁾	105.6 ⁽³⁾

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

ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ŞUBAT, (2) 23 MART, (3) OCAK

Mali göstergelerde dalgalanma

■ Yeni yıl içinde bankacılık sektörünün aktif büyüklüğü ilk üç ay sonunda sabit kalmıştır. İMKB piyasa değeri ise önemli ölçüde artarak Şubat ayı sonunda 255.7 milyar dolara yükselmiştir. Geçen yılın son çeyrek döneminde dış borçlar azalmıştır. Yeni yılda yabancıların portföy yatırımları stoku yeniden artarken, MB döviz rezervleri sabit kalmaktadır.

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 İSTANBUL REstate 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'ların halka açılma sürecinde edindiği deneyimler gibi konular ele alınmıştır.

