

# TÜRKİYE VE DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU

3. Çeyrek  
2011



# 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 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  
Nispetiye Caddesi, Levent İş Merkezi, 6 / 2  
34330 Levent - İstanbul  
Tel: 0212 282 53 65  
Faks: 0212 282 53 93

#### YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlesel  
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri.  
Aralık 2011

#### HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

## Başkan'ın Mesajı



Işık Gökkaya

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

# İnşaat sektöründe istihdam tarihi zirveye ulaştı

2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde Türkiye ekonomisi beklentilerin üzerinde hızlı bir büyüme ortaya koymuştur. Ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlerin büyüme üzerindeki etkileri üçüncü çeyrekte sınırlı kalmıştır. Ekonomide yavaşlama işaretleri daha çok yılın son aylarında ortaya çıkmaktadır. Üçüncü çeyrekte yaşanan önemli bir gelişme Türk Lirasında yaşanan değer kaybı ile Türk Lirası kredi faizlerinde görülen artıştır. Kredi genişlemesi üçüncü çeyrekte de devam etmiş olmakla birlikte izleyen aylarda genişleme hissedilir şekilde yavaşlamaktadır. Yılın son çeyreği de geride kalırken 2012 yılının ilk yarısına ilişkin yavaşlama beklentileri artmaktadır.

Dünya ekonomisinde ise AB borç sorunu ve bağlı olarak gelişmiş ülkelerde durağanlaşan büyüme hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir.

Türkiye'de inşaat sektörü üçüncü çeyrek dönemde de iki haneli büyümesini sürdürmüştür. Özel sektörün inşaat harcamaları seviyesi sektördeki yüksek yatırım ve iş yapma iştahının sürmekte olduğunu göstermektedir. İnşaat sektörü istihdamı tarihi zirvesine ulaşmıştır.

Konut sektöründe üçüncü çeyrekte yapı ruhsatları ve yeni arzlar ikinci çeyreğin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak konut kredisi faizlerinin yükselmesi ve ekonomik beklentilerin dışarı kaynaklı bozulması ile birlikte konut kredisi kullanımı yavaşlamıştır. Konut satışları ise üç büyük il dışındaki illerde artmıştır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ekonomik faaliyetlerdeki hızlı genişleme ile birlikte canlanma sürmektedir. Ofis ve AVM alanında yaratılan yeni arzlara yeterli talep gelmektedir. Ancak döviz kurlarındaki artış ile birlikte ticari gayrimenkullerin kiralarna ilişkin tartışma yeniden yaşanmıştır.

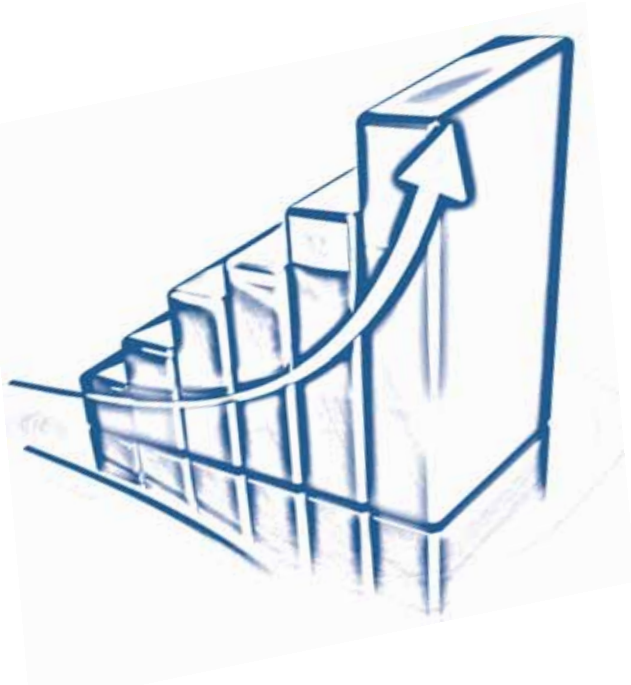
Tüm bu gelişmeler ışığında 2012 yılına ilişkin ekonomik büyümedeki yavaşlama beklentilerine rağmen inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde istikrarlı ve makul büyümenin süreceğine inancımız tamdır. Son iki yılda gerçekleşen hızlı büyümenin ardından 2012 yılı soluklanma dönemi olacaktır.

## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

### DÜNYA EKONOMİSİ

## Yavaşlama endişesi ve borç sorununa çözüm arayışları

Gelişmiş ülke ekonomilerinde büyüme endişeleri ile Avrupa Euro bölgesinde borç sorununa yönelik çözüm arayışları dünya ekonomisinde belirleyici olmaktadır. Üçüncü çeyrekte ABD ekonomisi beklentilerin üzerinde büyüyerek resesyona girmekten kurtulmuştur. Avrupa Birliği'nde ise ekonomi hızla durgunluğa yaklaşmaktadır. Euro bölgesinde yaşanan borç sorununun çözümü için ise zamana yayılan önlemler alınmaya devam etmektedir. Gelişen ülkelerin büyüme performansı da ilk kez hissedilir şekilde yavaşlamaktadır. Tüm bu gelişmelere bağlı olarak varlık ve emtia fiyatları göreceli durağan gelişme göstermektedir. Faiz oranları ise çok düşük kalmaya devam etmektedir.



### DÜNYA İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## Gelişmiş ülkelerde durağanlık sürüyor

İnşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyetler gelişmiş ülkelerde durağanlığını korurken, gelişen ülkelerde de göreceli bir yavaşlama yaşanmaktadır. ABD'de üçüncü çeyrek inşaat faaliyetleri yine durağan ve zayıf kalırken, konut sektöründe ise yeni ve mevcut ev satışları üçüncü çeyrekte de düşük kalmıştır. Konut fiyatlarında ise son dört aydır sınırlı artış eğilimi ümit vermektedir. Ticari gayrimenkul sektöründe de talep ve fiyatlar durağanlaşmaktadır. AB de ise inşaat sektöründe 12 çeyrektir süren küçülme sona ermiştir. Üçüncü çeyrekte inşaat faaliyetlerinde ilk kez sınırlı da olsa bir büyüme olmuştur. Gelişen ülkelerde ise inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde balon endişelerine karşı yavaşlama sürmektedir. Küresel ölçekte ticari gayrimenkul yatırımları sınırlı ölçüde gerilerken, finansman olanakları yeniden sınırlanmaktadır.



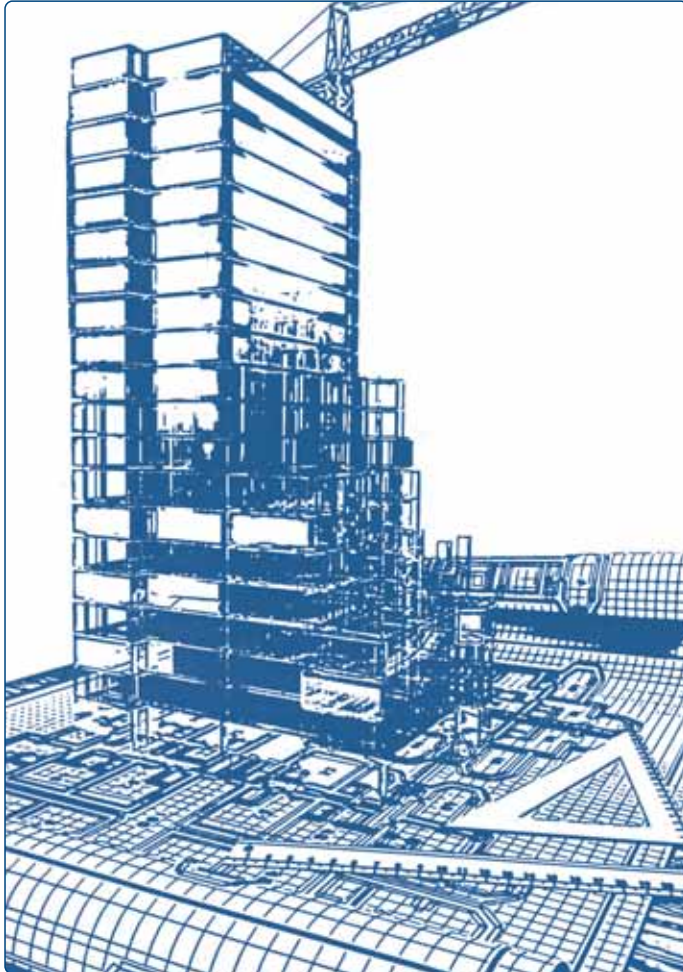
## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

### TÜRKİYE EKONOMİSİ

## Ekonomide hızlı büyüme sürüyor

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyrek döneminde beklentilerin üzerinde yüzde 8.2 büyümüştür. Yıl genelinde uygulanan ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlere rağmen hızlı büyüme üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Ancak yılın son çeyreğinden itibaren ekonomide yavaşlama işaretleri ortaya çıkmaya başlamıştır. 2011 yılının en önemli önceliği olan cari açığa ise iyileşme gecikmeli olarak yaşanmaktadır. Ekim ayı itibarıyla yıllık cari açık 78.6 milyar dolardır. Türk Lirası da üçüncü ve dördüncü çeyrekte önemli ölçüde değer kaybetmiştir. Yine üçüncü ve dördüncü çeyrekte Türk Lirası faiz oranlarında hissedilir bir artış oryaya çıkmıştır. Enflasyonda yükselme eğilimine girmiştir. Buna karşın işsizlik ve bütçe açıkları hızla azalmaktadır.

### TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



## İnşaat ve gayrimenkul faaliyetlerinde hızlı büyüme

İnşaat sektörü yılın üçüncü ikinci çeyreğinde yüzde 10.6 büyümüştür. İnşaat sektöründe göreceli hızlı büyüme sürmektedir. Hızlı büyümenin arkasında bu kez kamu kesiminin artan inşaat harcamaları bulunmaktadır. Üçüncü çeyrekte konut yapı ruhsatları ve özellikle yeni konut arzları ile konut satışları göreceli yüksek seviyelerini korumuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki yükselmeye bağlı olarak kredi kullanımı yavaşlamaktadır. Yeni AVM ve Ofis yatırımları, yeni arzlar ve yerli yabancı şirketlerin kiralama talepleri sürmektedir. Türk Lirasının değer kaybı dolar cinsi kiralara durağanlaştırmıştır.

## BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK...



1

ABD ekonomisi yüzde 1.6, Euro ekonomisi yüzde 1.4 büyüdü.

2

Bileşik Öncü Göstergeler dünya ekonomisindeki durağanlaşmayı gösteriyor.

3

Emtia ve varlık fiyatları durağan, döviz kurları dalgalanıyor.

4

ABD'de inşaat harcamaları durağan. Konut fiyatlarında sınırlı artış yaşandı.

5

Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sona erdi.

6

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları durağanlaştı.

7

Türkiye ekonomisi yüzde 8.2 büyüdü.

8

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 174.116 oldu.

9

Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı yüzde 32.0

10

Üçüncü çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 5.3 milyar TL.

11

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

12

Konut satışları 101.754 adet oldu.

## BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK...



13

Konut fiyatları ve konut kiralarda sınırlı artış yaşandı.

14

Açılan 8 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 286'ya, toplam kiralabilir alan büyüklüğü 7.15 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı.

15

Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 7.0 büyüdü.

16

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

17

Lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.

18

İMKB'de işlem gören 22 GYO piyasa değeri 11.7 milyar TL olarak gerçekleşti.

19

Yabancılara gayrimenkul satışı 264 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 160 milyon dolar oldu.

20

İnşaat sektörü yüzde 10.6 büyüdü. İnşaat sektörü istihdamı 1.9 milyon ile rekor seviyede.



## I. DÜNYA EKONOMİSİ

## Dünya ekonomisinde büyüme yavaşlıyor

■ Dünya ekonomisinde üçüncü çeyrekte gelişmiş ülkelerin büyüme performanslarında yavaşlama ve özellikle borç sorunu belirleyici olmuştur. Yüksek kamu borçları nedeniyle ABD'nin kredi notu kırılmış, Avrupa Euro bölgesi borç krizi ile karşı karşıya kalmıştır. Buna bağlı olarak beklentilerin ve tüketim ile yatırım iştahının azalması sonucu ekonomik büyümeler yavaşlamaya başlamıştır. Büyümedeki yavaşlama hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişen ülkelerde yaşanmaktadır.

## Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2009 Q4	-0.5	-2.1	8.7	-1.9
2010 Q1	2.2	0.9	11.9	5.6
2010 Q2	3.3	2.1	11.1	3.5
2010 Q3	3.5	2.1	10.6	4.9
2010 Q4	3.1	1.9	10.3	2.5
2011 Q1	2.2	2.4	9.7	-0.6
2011 Q2	1.6	1.6	9.6	-1.0
2011 Q3	1.6	1,4	9.4	-0.2

KAYNAK: OECD

## Öncü göstergeler geriliyor

■ Dünya genelindeki iktisadi faaliyetlerdeki gelişmeleri ölçen OECD bileşik öncü göstergeleri birinci çeyrekte ulaştığı zirve ardından gerilemeye başlamıştır. İkinci çeyrekte sonra üçüncü çeyrek dönemde de öncü göstergeler gerilemektedir. Öncü göstergelerdeki gerileme iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamayı göstermektedir. Yavaşlayan talebe bağlı olarak metal fiyatlarında da gerileme yaşanırken taşımacılık fiyatları göreceli yüksek kalmayı sürdürmektedir.

## Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2009 Q4	102.8	3.887	176.78	8.7
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	100.4	3.136	224.10	8.2
2011 Q4	100.1 <sup>(1)</sup>	3.652 <sup>(2)</sup>	200.90 <sup>(1)</sup>	8.3 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM, (2) ARALIK

## Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2009 Q4	10.428	79.4	1.115	0.25	1.4316
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 <sup>(1)</sup>	11.869	94.9	1.575	0.25	1.3020

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED  
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) 15 ARALIK

## Varlık ve emtia fiyatları zayıf

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde dünya ekonomisindeki yavaşlama ve Avrupa borç sorununa bağlı olarak varlık ve emtia fiyatlarında önemli bir gerileme yaşanmıştır. Bu dönemde hisse senedi ve petrol fiyatları gerilemiştir. Altın fiyatları ise rekor seviyelere yükselmiştir. Avrupa borç sorununa bağlı olarak Euro zayıf kalmaya devam etmektedir. Faiz oranları da en düşük seviyelerini korumaktadır. Yılın son çeyreğinde ise varlık ve emtia fiyatlarında göreceli bir toparlanma yaşanmaktadır.

## Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSİLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2009 Q4	55.9	51.6	56.6	72.5	-14.3	103.9
2010 Q1	60.4	56.6	55.1	73.6	-13.8	107.9
2010 Q2	55.3	55.6	52.1	76.0	-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	61.2	57.5	53.4	67.5	-12.8	107.6
2011 Q2	55.3	52.0	50.9	65.5	-10.9	108.1
2011 Q3	51.6	48.5	51.2	59.4	-19.1	103.4
2011 Q4	52.7 <sup>(2)</sup>	46.4 <sup>(2)</sup>	49.0 <sup>(2)</sup>	67.7 <sup>(3)</sup>	-20.7 <sup>(2)</sup>	100.5 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) EKİM, (2) KASIM, (3) ARALIK

## Beklenti ve güvenlerde bozulma

■ 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ABD, AB ve Çin'de hem reel kesimin beklentileri hem de tüketicilerin güveninde hızlı bir bozulma yaşanmıştır. Dünya ekonomisinde yavaşlama ve Avrupa borç sorunu beklenti ve güvenlerde zayıflamaya yol açmıştır. Yılın son çeyrek döneminde ise ABD'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yaşanmaktadır. Buna karşın AB ve Çin'de beklenti ve güven endekslerinde bozulma devam etmektedir.

## II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

## ABD inşaat harcamaları zayıf ve durağan

■ ABD'de inşaat harcamaları yılın üçüncü çeyrek döneminde zayıf ve durağan kalmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyrekte konut inşaat harcamaları ikinci çeyrek dönemin de altında kalırken inşaat harcamaları hemen aynı kalmıştır. Son çeyrek içinde ise Ekim ayı verilerine göre konut ve konut dışı bina inşaatı harcamaları yine durağan kalmayı sürdürmektedir.

## ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2009 Q4	251.5	347.2
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	239.7	258.6
2011 Q4	247.3 <sup>(1)</sup>	254.6 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

## ABD konut sektörü durağan

■ ABD konut sektöründe yıl genelinde durağan bir gelişme yaşanmaktadır. Yeni ev satışları yıl genelinde zayıf ve durağan kalırken, mevcut ev satışlarında iki çeyrek üst üste yaşanan hızlı gerileme ardından üçüncü ve dördüncü çeyrekte artış yaşanmaktadır. Ancak yıllık bazda satışlar geçen yılın halen altındadır. Konut fiyatlarında ise üçüncü çeyrekte artışlar sınırlı kalmış ve konut fiyatları durağanlaşmıştır. ABD konut sektörü kriz öncesi döneme göre halen zayıf seyretmektedir.

## ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2009 Q4	356	5.440	145.9	158.2
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	5.220	142.4	156.0
2011 Q1	305	5.090	137.6	150.9
2011 Q2	303	4.840	141.5	154.8
2011 Q3	303	4.900	142.0	155.7
2011 Q4	307 <sup>(1)</sup>	4.970 <sup>(1)</sup>		

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 küçülme sona erdi

■ Avrupa Birliği Euro alanında inşaat harcamaları son 12 çeyrekte yaşadığı küçülme ardından ilk kez 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde büyüme göstermiştir. 12 çeyrek küçülme ardından dip seviyesini bulan inşaat harcamalarında sınırlı da olsa bir artış ortaya çıkmıştır. Konut inşaatlarında büyüme yüzde 1.6, konut dışı bina inşaatlarında büyüme yüzde 0.5 olmuştur. Altyapı inşaat harcamalarının da katkısı ile üçüncü çeyrek döneminde inşaat faaliyetleri yüzde 1.7 büyümüştür.

### 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
2009 Q4	-6.2	-7.7	0.8
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	-2.7	-2.6	-4.3
2011 Q2	-5.3	-5.9	-2.3
2011 Q3	1.7	1.6	0.5

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

### III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## Ticari gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşıyor

■ Dünya genelinde iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve büyümeye ilişkin ortaya çıkan endişelere bağlı olarak yılın ikinci yarısında ticari gayrimenkul piyasasında durağanlaşma yeniden kuvvetlenmektedir. Gelişen ülkelerde de hem ekonomik yavaşlama hem de gayrimenkul balonlarının oluşmasını engellemeye yönelik uygulanan politikalar ile ticari gayrimenkul sektöründeki büyüme sınırlanmaktadır. Ticari gayrimenkul sektöründe kiralama talebi yavaşlarken, yeni arzların genişlemesi de etkilemektedir. Ticari gayrimenkul piyasasında fiyatlar durağanlaşırken, sınır ötesi satın almalarında da risk iştahı zayıflamaktadır. Ticari gayrimenkul getirileri de yılın ikinci yarısında sınırlanmaktadır.

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

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2009 Q4	113	121	142	126
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 <sup>(1)</sup>	125	118	129	135

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) AĞUSTOS

## ABD ticari gayrimenkul fiyatları zayıf ve durağanlaştı

■ ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları ikinci ve üçüncü çeyrekte hemen aynı seviyelerini korumaktadır. Ofis binaları, sanayi lojistik binaları, perakende binaları ve apartmanların fiyatları üçüncü çeyrekte aynen korunmuştur. Talep tarafındaki zayıflık ticari gayrimenkul fiyatlarını durağanlaştırmıştır.



## IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

## Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2009 Q4	5.9	12.7	10.4	2.9	8.3
2010 Q1	12.2	21.2	20.8	11.9	4.3
2010 Q2	10.2	15.1	13.8	10.0	7.5
2010 Q3	5.3	7.2	7.5	6.7	6.3
2010 Q4	9.2	11.2	13.3	13.6	10.3
2011 Q1	12,0	14,3	18,6	13,5	9,1
2011 Q2	8.8	8.1	13.2	11.7	14.1
2011 Q3	8,2	8,9	9,6	9,7	15,8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Üçüncü çeyrekte de hızlı büyüme

■ Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrek dönemde de hızlı büyümesini sürdürmüştür. Üçüncü çeyrek dönemde büyüme yüzde 8.2 olmuştur. Böylece yılın ilk dokuz ayında büyüme yüzde 9.6 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrek dönemde tüm alt iktisadi faaliyetlerde hızlı büyümenin sürdüğü görülmektedir. İmalat sanayi yüzde 8.9 ve ticaret faaliyetleri yüzde 9.6 büyürken, mali hizmetler sektöründe büyüme yüzde 15.8 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%
2009 Q4	6.53	14.0	52.6	13.5	1.52	6.50
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	7.00 <sup>(1)</sup>
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	60.0	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	72.5	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.5	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	9.48 <sup>(3)</sup>	78.6 <sup>(2)</sup>	18.2 <sup>(2)</sup>		1.87	5.75 <sup>(3)</sup>

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) EKİM, (3) KASIM

## Yüksek cari açık ve enflasyon

■ Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde cari açık ve enflasyonda yükseliş belirleyici olmaktadır. Yıllık cari açık Ekim sonu itibari ile 78.6 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonu itibari ile yüzde 9.48'e yükselmiştir. Türk Lirasının değer kaybı enflasyonda yükselişe neden olmuştur. Bütçe açığı ve işsizlik oranında ise hızlı bir iyileşme yaşanmaktadır. Merkez Bankası politika faiz oranı aynı kalmakla birlikte gecelik faiz oranlarını yükseltmiş, buna bağlı olarak TL kredi faizleri de artışa geçmiştir.

## Beklenti ve güven endeksleri düşüyor

■ Reel kesim beklentileri ile tüketici güveni yılın ikinci çeyreği sonunda en yüksek seviyelerine ulaştıktan sonra yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı bir gevşeme göstermiştir. Yılın son çeyreğinde ise reel kesimin beklentileri ile tüketici güveninde zayıflama hızlanmıştır. Bu zayıflama bir dönem sonra iktisadi faaliyetlerde de yavaşlama olarak ortaya çıkacaktır.

## Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2009 Q4	92.2	78.80
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	102.3 <sup>(2)</sup>	89.72 <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 artış

■ 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Üçüncü çeyrekte alınan konut yapı ruhsatı sayısı 174.116 olmuştur ve konut inşaatı iştahının yüksek olduğu görülmektedir. Yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 148.436 olmuştur. Son iki çeyrekte alınan yüksek yapı kullanım izin belgesi sayıları ise konut arzının genişlediğini göstermektedir.

### Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2009 Q4	159.678	101.795
2010 Q1	125.512	87.654
2010 Q2	185.631	77.683
2010 Q3	157.910	89.368
2010 Q4	341.031	109.194
2011 Q1	91.911	94.167
2011 Q2	161.507	130.171
2011 Q3	174.116	148.436

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Konut kredisinde yıllık genişleme yüzde 32

■ Konut kredisi büyüme hızı üçüncü ve dördüncü çeyrekte yavaşlamaktadır. Üçüncü çeyrek sonu itibari ile konut kredilerinde genişleme hızı yüzde 32 olmuştur. 2 Aralık itibari ile ise genişleme hızı yüzde 25'e gerilemiştir. Aynı tarihte konut kredileri toplamı 69.3 milyar TL'dir. Faiz oranlarındaki yükselme ve bankaların kredi kullandırma konusundaki iştahlarında azalma kredi genişleme hızını yavaşlatmaktadır.

### 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
2009 Q4	42.6	90.6	47.0	405.6	10.5
2010 Q1	45.0	95.8	47.0	431.8	10.3
2010 Q2	48.9	104.8	46.7	476.3	10.4
2010 Q3	51.7	112.7	45.9	510.4	10.1
2010 Q4	57.3	124.9	45.9	577.6	9.9
2011 Q1	61.3	134.4	45.6	603.1	10.2
2011 Q2	66.7	150.9	44.2	678.4	9.8
2011 Q3	68.2	157.0	43.4	719.1	9.5
2011 Q4 <sup>(1)</sup>	69.3	160.3	43.2	735.7	9.4

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) 2 ARALIK

### Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2009 Q4	TL	8.776	134.706
	YP	4	39
	T	8.781	134.745
2009 Q1	TL	6.541	95.571
	YP	3	37
	T	6.544	95.608
2010 Q2	TL	7.525	107.957
	YP	3	60
	T	7.528	108.017
2010 Q3	TL	6.848	97.391
	YP	5	52
	T	6.853	97.443
2010 Q4	TL	10.889	151.330
	YP	9	79
	T	10.897	151.409
2011 Q1	TL	9.759	135.068
	YP	11	96
	T	9.771	135.164
2011 Q2	TL	9.378	124.623
	YP	1	8
	T	9.379	124.631
2011 Q3	TL	5.325	75.053
	YP	2	10
	T	5.327	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 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 ve tüketici güvenindeki zayıflama kredi kullanımını da sınırlandırmıştır.

## Konut kredisi faizleri yükseliyor

■ Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Ortalama faiz oranları geçen yılın sonuna göre 0.39 puan artış göstermiştir.

### Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MINİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2009 Q4	0.85	0.96	1.11
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

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

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 +
2009 Q4	0.4	6.8	28.3	48.4	14.3	1.2	0.6
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	21.6	54.2	19.1	0.5	0.5

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) 9 ARALIK

## Orta-uzun vadeli kredilerin payında artış sürüyor

■ Kullanılan konut kredileri içinde orta-uzun vadeli kredilerin payında artış devam etmektedir. 9 Aralık tarihi itibari ile 5-10 yıl vadeli kredilerin payı yüzde 54.2 ve 11-15 yıl vadeli kredilerin payı ise yüzde 19.1'e yükselmiştir. Böylece orta-uzun vadeli kredilerin payı yılbaşında bu yana 6.7 puan artmıştır.



## Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2009 Q4	43.461	912	2.10
2010 Q1	46.172	861	1.86
2010 Q2	49.972	872	1.74
2010 Q3	52.856	875	1.65
2010 Q4	58.252	816	1.40
2011 Q1	62.484	753	1.21
2011 Q2	67.395	682	1.04
2011 Q3	68.895	673	1.02
2011 Q4 <sup>(1)</sup>	73.936	688	0.93

KAYNAK: TC.MERKEZ BANKASI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

## Takipteki konut kredileri oranı geriliyor

■ 2011 yılı Ekim ayı sonu itibari ile kullanılan (mevduat bankaları ve katılım bankaları toplamı) konut kredileri toplamı 73.94 milyar TL'ye ulaşmıştır. Talepteki konut kredileri büyüklüğü ise 688 milyon TL'dir. Buna göre talepteki konut kredilerinin kullanılan kredilere oranı gerilemeye devam etmiş ve yüzde 1'in de altına inmiştir. Böylece konut kredileri kalitesinde iyileşme sürmektedir.

## Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
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
2010 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2010 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876
2010 Q3	101.754	18.494	40.445	61.309

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Konut satışları yavaşlıyor

■ Türkiye genelinde konut satışları üçüncü çeyrek dönemde 101.754 adet olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte 107.308 ile son 6 çeyrek dönemin en yüksek seviyesine ulaşan konut satışları yılın üçüncü çeyrek döneminde ikinci çeyreğe göre yavaşlamıştır. Ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre konut satışları yüzde 21.6 artmıştır. Üçüncü çeyrekte diğer illerdeki konut satışlarının artmaya devam etmesi de önemli bir gelişmedir.

## Konut alma eğilimi dalgalanıyor

■ Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemektedir.

### Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2009 Q4	7.99
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 <sup>(1)</sup>	8.86

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

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

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2009 Q4	91.1	88.4	88.2	100.8
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 <sup>(1)</sup>	99.2	99.9	97.3	103.2

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

## Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi sürüyor

■ Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi sürmektedir. Üçüncü çeyrekte mevcut konutların satış fiyatları endeksi 2 puan daha yükselmiştir. Dördüncü çeyrekte de sınırlı artış eğilimi korunmaktadır. Türkiye genelinde konut fiyatları endeksi 2011 yılında 10 aylık süreçte 5.7 puan artarak 99.2'ye ulaşmıştır. Ancak konut fiyatları halen 2007 yıl sonu fiyatlarının altında kalmaktadır.

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

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2009 Q4	90.3	89.5	91.9	88.8
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 <sup>(1)</sup>	96.7	97.4	97.0	93.7

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

## Konut kiralalarında artış sınırlı

■ Türkiye genelinde konut kiralalarında artış sınırlı kalmaya devam etmektedir. Üçüncü çeyrekte konut fiyatları endeksi 1.6 puan artmıştır. Ekim ayında ise 1 puan daha yükselmiş, 10 aylık artış 4.2 puanda kalmıştır. Yıllık enflasyon ile karşılaştırıldığında konut kiralalarında reel artış yaşanmamaktadır. Konut kiralari seviyesi halen 2007 sonu seviyesinin altındadır.

**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 <sup>(1)</sup>	113.2	112.5	116.4	112.4	107.4

REİDİN - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(1) EKİM

## Yeni konut fiyatlarında artış

■ Yeni konut fiyat endeksi yılın üçüncü ve dördüncü çeyrek döneminde artış eğilimini sürdürmektedir. Üçüncü çeyrekte 1.8 puan yükselen yeni konut fiyat endeksi Ekim ayında 2.8 puan yükselmiştir. Böylece yıl başından bu yana yeni konut fiyat endeksi 7.9 puan yükselme göstermiştir. Daire grupları içinde en yüksek fiyat artışı ise 10.6 puan ile 2+1 dairelerde yaşanmıştır.

## VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

## Alışveriş merkezi yatırımları sürüyor

■ Ekonomide hızlı büyüme ve perakende sektöründeki gelişmeye bağlı olarak AVM yatırımları yılın üçüncü çeyrek döneminde de canlı kalmayı sürdürmüştür. Büyük şehirler ve ikincil şehirlerde yerel ve uluslararası markalardan perakendeci/kiralama talebi yüksek kalmaya devam etmektedir. Buna bağlı olarak nitelikli perakende arzı da devam etmektedir. 2011 yılında açılan yeni AVM yatırımlarına ek olarak yaklaşık 2.0 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip AVM inşaatı devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde birincil kiralarda bir değişiklik olmamıştır. Ancak döviz kurlarındaki artış nedeniyle AVM yatırımcıları ile perakendeciler arasında kira tartışmaları yeniden yaşanmıştır. Döviz kurlarındaki artış nedeni ile döviz cinsi kiralarda artış beklenmemektedir. Yatırım pazarında ise satın almalar tarafında küresel koşullar nedeni ile ilgi ve faaliyetler zayıf seyretmektedir.

## Türkiye Geneline Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KIRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
2009Q4	7	368.700	238	5.526.659
2010 Q1	3	94.000	241	5.620.659
2010 Q2	7	147.500	248	5.768.159
2010 Q3	6	267.112	254	6.035.271
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896
2011 Q3	8	281.880	286	7.154.776
2011 Q4 <sup>(1)</sup>	6	178.640	292	7.333.416

(1) 12 ARALIK

Kiralananabilir alan büyüklüğü 7.3 milyon m<sup>2</sup>' ye ulaştı

■ 2011 yılının üçüncü ve dördüncü çeyrek dönemlerinde yeni AVM açılışları devam etmiştir. Üçüncü çeyrekte 8 yeni AVM, 12 Aralık itibari ile dördüncü çeyrekte ise 6 yeni AVM açılmıştır. Üçüncü ve dördüncü çeyrekte açılan AVM'ler ile toplam AVM sayısı 292'ye, toplam kiralanabilir alan ise 7.33 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

## 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
2009 Q4	5.0	51.6	9.0	11.7	8.7
2010 Q1	8.0	49.2	10.0	16.3	7.5
2010 Q2	3.2	52.3	11.7	14.9	7.6
2010 Q3	6.7	57.4	11.7	14.2	8.1
2010 Q4	9.0	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	12.2	58.3	13.2	20.9	8.5
2011 Q2	8.8	63.3	14.1	18.9	8.8
2011 Q3	7.0	64.5	12.9	17.5	9.5

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Tüketim harcamalarında büyüme sürdü

■ 2011 yılı üçüncü çeyreğinde iç talebin kaynağı olan tüketim harcamalarında büyüme sürmüştür. Hane halkı tüketim harcamaları üçüncü çeyrekte yüzde 7.0 büyümüştür. Hane halkı harcamaları içinde önceki çeyrek döneme göre gıda harcamaları ile eğlence-kültür harcamaları artmıştır. Tüm harcama gruplarında tüketim üçüncü çeyrek dönemde de yüksek seyretmeye devam etmiştir.

## 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
2009 Q4	78.79	93.97	13.99	73.01
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	19.87	100.19
2011 Q3	93.70	106.60	18.12	95.79
2011 Q4 <sup>(1)</sup>	89.72	105.16	16.85	90.04

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖMENİN SON AYI İTİBARIYLA (1)EKİM

## Tüketicinin satın alma eğilimi gevşiyor

■ Tüketici güven endeksinde ortaya çıkan gerilemeye bağlı olarak tüketicinin satın alma eğilimi de gevşemektedir. Tüketici güveni ile birlikte genel ekonomik duruma ilişkin beklentiler üçüncü ve dördüncü çeyrekte gerilemektedir. Buna bağlı olarak tüketicilerin daha çok dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcama eğilimi düşmektedir. Yarı dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi ise üçüncü ve dördüncü çeyrekte kuvvetli kalmaya devam etmektedir.



## Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup> ENDEKSİ	M <sup>2</sup> BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2009 Q4	168	191	116
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 <sup>(1)</sup>	152	244	98

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

## Alışveriş merkezi cirolarında mevsimsel dalgalanma

■ 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde mevsimsellik etkisi ile Eylül ayı sonunda toplam ciro endeksi 137 ile yılın en düşük seviyesine inmiştir. Kiralanabilir alan m<sup>2</sup> endeksinde ise artış devam etmektedir. M<sup>2</sup> başına ciro endeksi de bu gelişmelere bağlı olarak üçüncü çeyrek son ayı itibarı ile 91 puanla yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Yine mevsimsellik etkisi ile Ekim ayında ise hem toplam cirolarda hem de m<sup>2</sup> başına ciro endeksinde kuvvetli bir toparlanma görülmektedir.

## İSTANBUL OFİS PİYASASI

## Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

■ 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis piyasasında hareketlilik sürmüştür. Dünya ve Avrupa'daki ekonomik bozulmaya karşın İstanbul ofis piyasasında canlılık devam etmiştir. Bununla birlikte Türk Lirasının değer kaybı nedeniyle bazı satın alma işlemleri ertelenmiş veya kiralama işlemlerinde pazarlık süreçleri uzamıştır. Türk Lirasının değer kaybı nedeniyle bir dönem ofis kiralalarında döviz bazında artış beklenmemektedir. Ofis arzında hızlı genişleme sürmektedir. İlk üç çeyrek sonunda İstanbul'da A sınıfı ofis arzı 227 bin m<sup>2</sup> genişlemiştir. Son çeyrekte de 190 bin m<sup>2</sup> ilave arz katılmaktadır. Mevcut ofis bölgelerine ek olarak finans merkezi Ataşehir, kentsel dönüşüm sürecindeki Kartal ve Kağıthane bölgeleri hızlı genişleme göstermektedir. Kiralama talebi de canlılığını korumaktadır. Yabancı şirketlerin kiralamaları sürmektedir. Ancak hem yerli hem de yabancı şirketlerin daha küçük metrekare ofislere talep eğilimi artmaktadır.

## 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
2009 4.ÇEYREK	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6
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

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

## Boşluk oranları yeni arzlarla rağmen düşük

■ İstanbul ofis piyasasında ofis boşluk oranları ilave yeni arzlarla rağmen düşük kalmaya devam etmektedir. MİA bölgesinde A sınıfı ofis boşluk oranları 0.9 puan artarken B sınıfı ofis boşluk oranları 0.6 puan daha gerilemiştir. MİA dışı pazarda ise A sınıf ve B sınıf ofis boşluk oranları Avrupa bölgesinde gerilemiş, Asya bölgesinde ise artmıştır.

## 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
2009 4.ÇEYREK	26.6	17.6	18.8	15.7	10.0	12.0
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

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

## A sınıfı ofis kiralari durağanlaştı

■ A sınıfı ofis kiralari ilk iki çeyreğin ardından 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde de durağan seyretmiştir. MİA bölgesi A sınıfı ofis kiralari üç çeyrekte değişmemektedir. MİA dışı A sınıfı ofis kiralari ise üçüncü çeyrekte çok sınırlı gerilemiştir. MİA bölgesinde yer alan B sınıf ofis kiralari ise üçüncü çeyrekte bir gerileme yaşanmıştır. MİA dışı bölge kiralari ise hemen aynı kalmıştır.

## Ofis yatırımlarında hızlı genişleme

■ 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis binası için alınan yapı ruhsatları 1.52 milyon m<sup>2</sup> ile hızlı bir genişleme göstermiş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ofis binası yatırım iştahı ve

### 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>
2009 Q4	926.974	477.737
2010 Q1	640.900	566.950
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355
2010 Q4	1.662.311	547.438
2011 Q1	733.845	660.379
2011 Q2	1.047.038	1.066.285
2011 Q3	1.524.162	773.425

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

eğilimi kuvvetli seyretmiştir. Ofis binası alınan yapı kullanım izin belgesi ise üçüncü çeyrekte 773 bin m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Yeni ofis arzları da göreceli kuvvetli seyretmektedir.

## SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

## Lojistik alan piyasası yine durağan

■ Ekonomi ve ticaretteki hızlı genişlemeye, lojistik talebi ve lojistik alanlara olan ilgiye rağmen yılın üçüncü çeyrek döneminde lojistik piyasası göreceli durağan bir dönem geçirmiştir. Lojistik piyasası Tekirdağ-İstanbul-İzmit aksında yer almayı sürdürmektedir. Üçüncü çeyrekte lojistik pazarı kiracı talebinde hızlı bir düzelme yaşanmakla birlikte yeni kiralama işlemleri çok sınırlı kalmıştır. Lojistik alan kiralanan da 5-7 dolar arasında durağan seyretmeye devam etmektedir. Lojistik alan kiralama/kullanıcı talebinde özellikle perakende sektöründen kaynaklanan artış ve değişim de öne çıkmaktadır. Buna bağlı olarak yeni ve kaliteli arzlar tetiklenebilecektir. Ancak arsa fiyatlarının yüksek olması hem yeni yatırımları hem de yabancı yatırımcıların katılımını 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 <sup>2</sup>
2009 Q4	854.680
2010 Q1	1.120.265
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727
2011 Q2	1.586.185
2011 Q3	1.681.762

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

■ Yeni sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1.68 milyon m<sup>2</sup> olmuş ve yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Sanayi ve lojistik alan yatırımları iştahı ve eğilimi ve yılın üçüncü çeyreğinde en üst seviyeye yükselmiştir.

## 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
2009 Q4	30.000	7.943	11.426	18.733
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

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## Yurtiçi kredilerinde hızlı genişleme

■ İnşaat sektörü ile gayrimenkul sektörünün yurt içinden kullandığı krediler 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde önemli ölçüde artmıştır. Üçüncü çeyrekte inşaat sektörünün kullandığı krediler 5.1 milyar TL, gayrimenkul sektörünün kullandığı krediler ise 4.6 milyar TL genişlemiştir. Her iki kesimin yurt dışından kullandığı kredilerde ise üçüncü çeyrekte sınırlı gerilemeler yaşanmıştır.



## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2009 Q4	14	4.346	2.859	2.854	1.878
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			11.740	6.345
2011 Q4	23			11.522	6.230

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

(1) ÇEYREK DÖNEM RAPORLARINDAN HESAPLANMIŞTIR  
(2) 9 ARALIK

## GYO piyasa değerleri düştü

■ 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde 23 GYO'nun piyasa değeri gerilemiş ve 11.74 milyar TL'ye inmiştir. 9 Aralık itibari ile piyasa değeri ise 11.5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Küresel bozulma ile hisse senetleri fiyatlarındaki gerilemeler sonucu GYO piyasa değerleri düşmüştür. Türk Lirasının değer kaybetmesi ile birlikte dolar cinsi piyasa değerleri de gerilemiştir.

## Yabancıların alımı geriledi

■ Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul satın alımları 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde 264 milyon dolar olurken son 8 çeyrek dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gerilemede

### Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2009 Q4	555	81
2010 Q1	506	50
2010 Q2	916	33
2010 Q3	427	69
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	106
2011 Q2	781	212
2011 Q3	264	160

KAYNAK: T.C. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜŞTƏŞARLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEM İÇİNDE TOPLAM

üçüncü çeyrekte dünya ekonomisinde yaşanmaya başlanan sorunlar ile Türkiye'de yabancılar gayrimenkul satışına ilişkin müteakabiliyet tartışmalarının artması etkili olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancıların gayrimenkul sektörüne doğrudan yatırımları ise 160 milyon dolar olmuştur.

## VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

## İnşaat sektöründe hızlı büyüme sürüyor

■ İnşaat sektöründe hızlı büyüme üçüncü çeyrek dönemde de yüzde 10.6 ile sürmüştür. Yılın ilk dokuz ayında inşaat sektöründe büyüme yüzde 12.7 olarak gerçekleşmiştir. Önceki çeyrek dönemlere göre büyüme hızı yavaşlamakla birlikte inşaat sektöründe büyüme ivmesi korunmaktadır.

## İnşaat Sektörü ve GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2009 Q4	-6.5	5.9
2010 Q1	8.3	12.2
2010 Q2	20.4	10.2
2010 Q3	22.1	5.3
2010 Q4	17.5	9.2
2011 Q1	14.7	12.0
2011 Q2	13.0	8.8
2011 Q3	10.6	8.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

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

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2009 Q4	7.959	10.832	18.791
2010 Q1	6.903	13.183	20.086
2010 Q2	9.447	14.646	24.093
2010 Q3	9.793	13.245	23.038
2010 Q4	9.987	14.421	24.408
2011 Q1	7.982	17.978	25.960
2011 Q2	11.222	19.926	31.148
2011 Q3	12.531	17.913	30.444

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## İnşaat harcamaları yüksek seyrediyor

■ Yılın üçüncü çeyrek döneminde toplam inşaat harcamaları 30.44 milyar TL olmuştur. Böylece toplam inşaat harcamaları yine yüksek gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte kamu harcamaları artarken, özel sektör inşaat harcamalarının bir önceki çeyrek döneme göre azaldığı görülmektedir. 2011 yılı genelinde inşaat harcamaları rekor büyüklük ile kapatacaktır.

## İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2009 Q4	21.451	1.297	6.0
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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## İnşaat sektörü istihdamında tarihi rekor

■ Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme ile birlikte istihdam da artmaktadır. Bu artışta inşaat sektörü önemli bir rol oynamaktadır. İnşaat sektöründe istihdam Eylül ayı sonu itibarıyla 1.89 milyon kişi olmuş ve tarihin en üst seviyesine ulaşmıştır. Buna bağlı olarak inşaat sektöründeki istihdamın toplam istihdam indeki payı da yüzde 7.6 'ya yükselmiştir.

## İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2009 Q4	137.83	160.25	131.93	136.46	160.34	130.49
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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat maliyetlerinde hızlı artış sürdü

■ İnşaat maliyetlerinde hızlı artış 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde de devam etmiştir. Konut inşaat maliyetleri üçüncü çeyrek dönemde bir önceki çeyrek döneme göre 5.7 puan artarken, maliyet artışı yıl başından itibaren 18 puana yaklaşmıştır. Konut dışı binaların inşaat maliyetlerinde de benzer artışlar hem üçüncü çeyrekte hem de yıl başından bu yana yaşanmaktadır. İnşaat maliyetleri içinde malzeme maliyetleri işçilik maliyetlerinden daha hızlı 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
2009 Q4	834.0	231.7	268.8	70.7	84.9
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	290.4	80.7	112.5
2011 Q1	1.020.5	293.5	298.8	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	309.6	92.7	114.8
2011 Q3	1.213.7	233.5	-	87.5	110.1
2011 Q4	1.216.8 <sup>(1)</sup>	212.2 <sup>(1)</sup>		86.2 <sup>(2)</sup>	106.7 <sup>(2)</sup>

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

ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) 15 ARALIK, (2) KASIM

## Mali göstergelerde dalgalanma

■ Ekonomideki büyüme performansına rağmen Avrupa borç krizinin yarattığı küresel finansal riskler ve belirsizlikler nedeniyle Türkiye'de de mali piyasalar ve göstergeler dalgalanma göstermektedirler. Yılın üçünü çeyrek döneminde mali piyasalarda ve göstergelerde dalgalanma artmıştır. İMKB pazar değeri, MB döviz rezervi ve yabancıların portföy yatırımları azalmıştır. Benzer eğilim son çeyrekte de devam etmektedir.

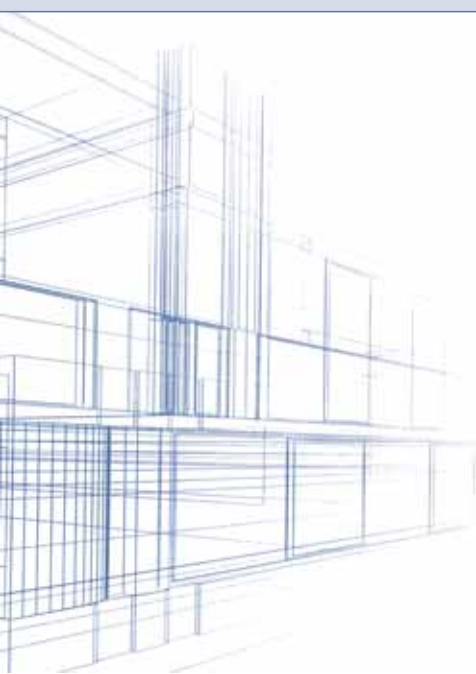
# GYODER Hakkında

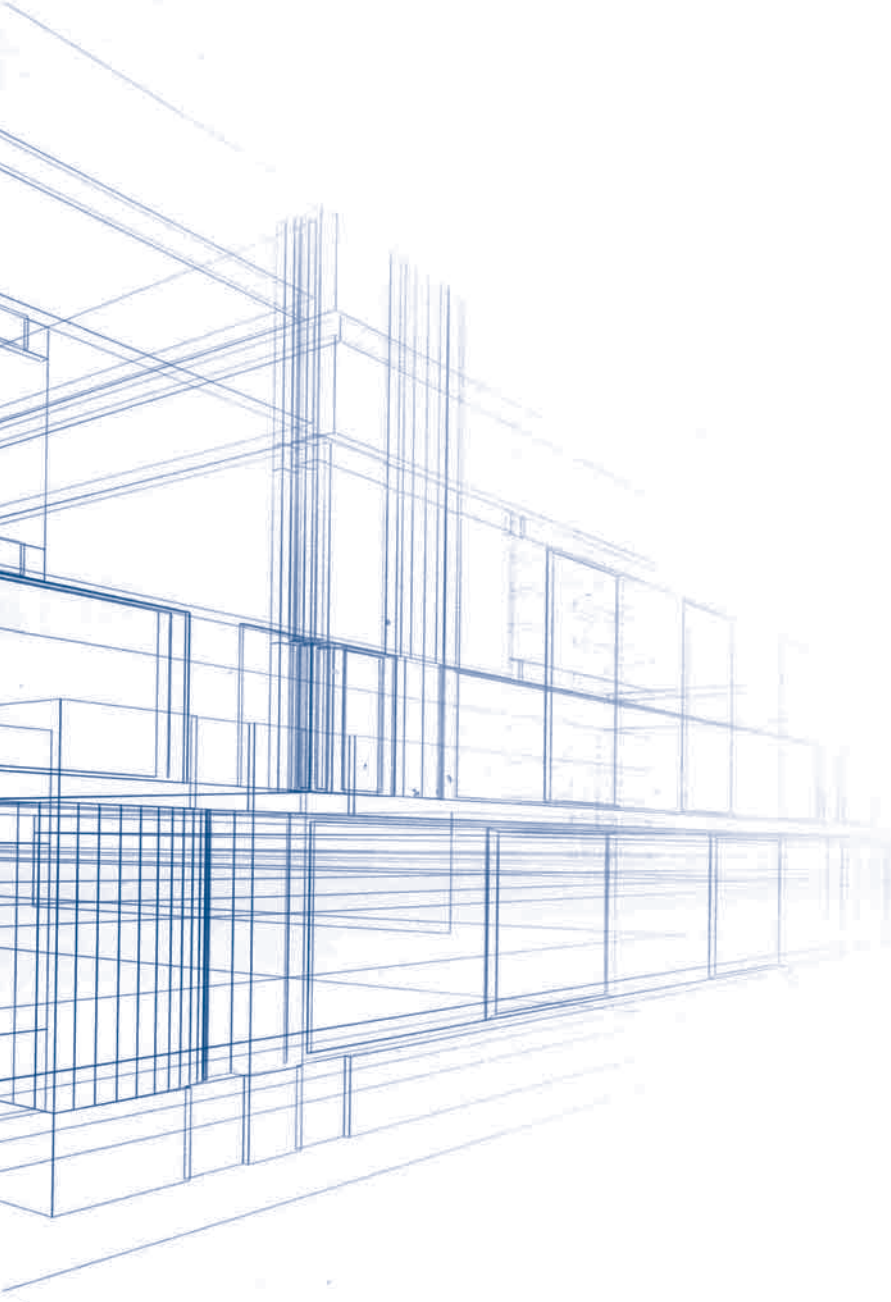
GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, Türkiye'de gelecek vadede ve ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak olan gayrimenkul sektörünün tanıtımını ve 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 tasarıları, 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 ilkini 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.





**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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