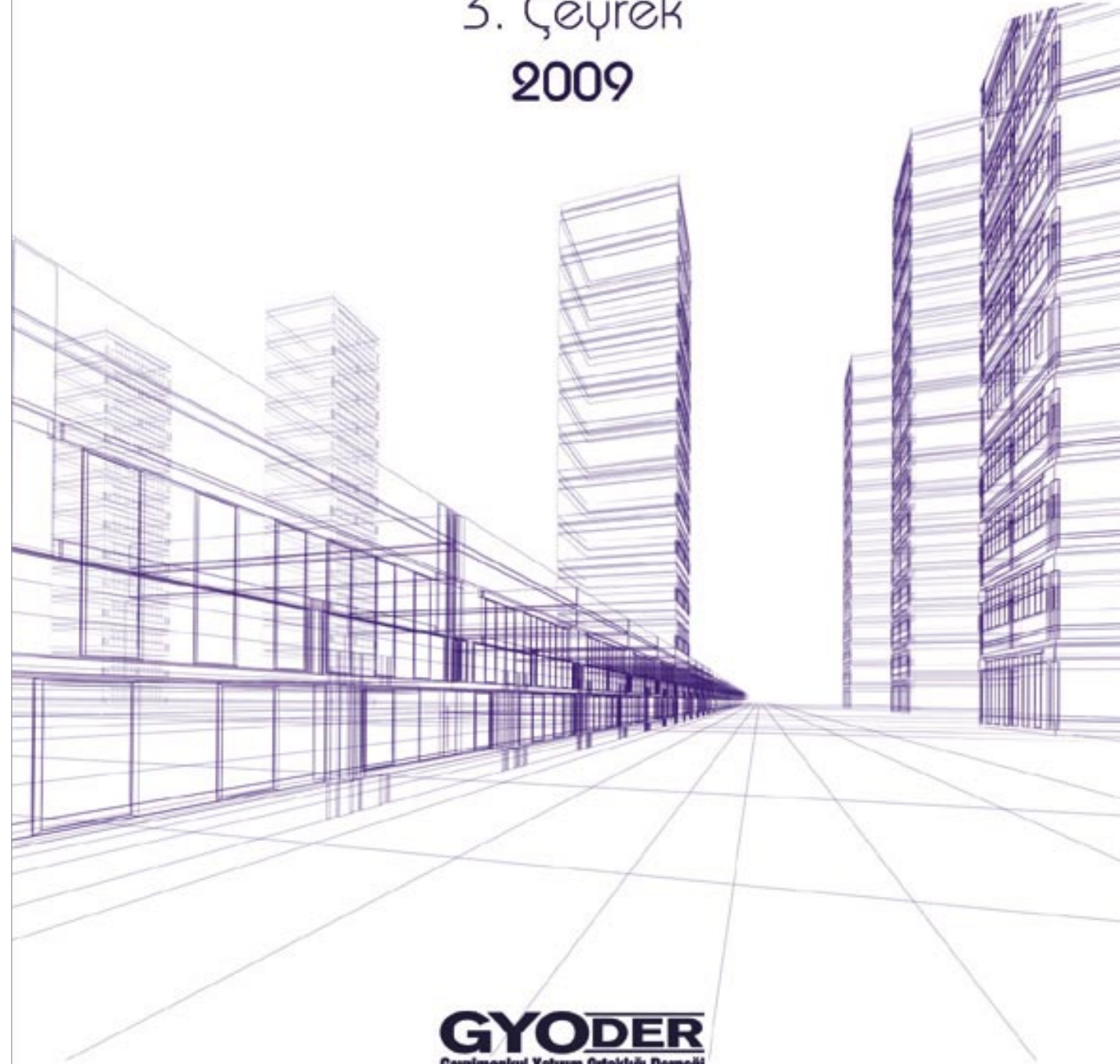


TÜRKİYE VE DÜNYA  
GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU  
3. Çeyrek  
2009



**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



## İçindekiler

SUNUŞ (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 2009, 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: 0 (212) 282 53 65  
Faks: 0 (212) 282 53 93

**YAZAR**

Dr. Can Fuat Gürlesel  
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

**HAZIRLAYAN**

Özgençil Yayıncılık Tanıtım Organizasyon A.Ş.  
Teşvikiye Caddesi, Sadun Apt. 105 / 6  
34367 Teşvikiye - İstanbul  
Tel: 0 (212) 227 61 52/53/54  
Faks: 0 (212) 227 61 44

Tüm Hakları Saklıdır. © 2009  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği  
\*Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz\*

## Başkan'ın Mesajı



Turgay Tanes

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

## Güncel veriler içeren önemli bir başvuru kaynağıyla karşınızdayız

**G**YODER olarak geçmişte sağlıklı değerlendirmek ve geleceğe yönelik doğru öngörüler oluşturmak için güncel verilere büyük önem veriyoruz. Bu doğrultuda, 2006 yılından beri gayrimenkul sektörünü detaylı bir şekilde incelediğimiz raporlar yayımlıyoruz.

Gayrimenkul sektörüyle ilgili tüm kesimler için önemli bir veri kaynağı olacağına inandığımız, bundan sonra üç aylık dönemlerde yayımlanarak sektörün tüm alt segmentleriyle birlikte irdeleneceği raporların ilki olan "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 3. Çeyrek, 2009" başlıklı raporumuzu sizlerle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.

Gelişmelerin hızlı yaşandığı sektörümüzde bir başvuru niteliğinde güncel bilgiler sağlayacak olan bu üç aylık raporlarımızda, dünyada ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünün gelişiminin yanı sıra içinde bulunduğumuz dönemde ülkemiz dahil tüm küresel ekonominin durumunu da değerlendirecek ve geleceğe yönelik beklentilerimizi analiz edeceğiz. Çeyrek dönemler itibarıyla hazırlanacak raporlarımızın gayrimenkul sektörünün Türkiye ekonomisine kattığı değeri göstermesi açısından da tüm kesimler için önemli bir başvuru kaynağı olduğuna inanıyoruz.

## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

## DÜNYA EKONOMİSİ:

## İyileşme çıkış stratejileri ve yeni finansal balon riskleri

**D**ünya ekonomisi küresel kriz ile birlikte ulaşılan dip noktasından döndükten sonra 2009 yılının üçüncü çeyreğinde iyileşme dönemine girmiştir. Ancak iyileşmenin yavaş ve kademeli olacağı ve zaman alacağı öngörülmektedir. İyileşmenin kalıcı ve istikrarlı olacağına ilişkin kaygılar sürerken gelişmiş ülkelerin kriz nedeniyle aldıkları önlemlerin 2010 yılından itibaren geri çekilmesi, yani çıkış stratejileri de tartışılmaya başlamıştır. Hükümet destekleri ile birlikte Merkez Bankalarının düşük faiz ve geniş likidite olanakları uygulamalarını 2010 yılı ikinci yarısından itibaren çekmeye başlamaları halinde ekonomideki iyileşmenin sürdürülebilir olup olmayacağı önemli bir risk oluşturmaktadır. Buna karşın diğer bir risk ise ucuz ve bol likidite ile özellikle gelişen ülkelerde oluşmaya başlayan yeni finansal balon riskleridir.



## DÜNYA İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ:

## Dip arayışı sürüyor

**K**üresel krizin konut ve gayrimenkul sektörü finansman sistemi kaynaklı olması nedeniyle inşaat sektörü ile gayrimenkul sektöründe küçülme kuvvetli olmaktadır ve iyileşme gecikmektedir. Gelişmiş ülkelerde ABD ve Avrupa genelinde inşaat faaliyetlerinde ve harcamalarında daralma halen sürmektedir. Konut sektöründe ise özellikle ABD'de üçüncü çeyrekte iyileşme işaretleri kuvvetlenmeye başlamıştır. Ticari gayrimenkul sektörü ise ABD'de halen gerilemektedir. Asya-Pasifik bölgesinde ise inşaat, konut ve ticari gayrimenkul sektörlerinde görülen genişleme yeni finansal balon risklerini ortaya çıkarmaktadır.

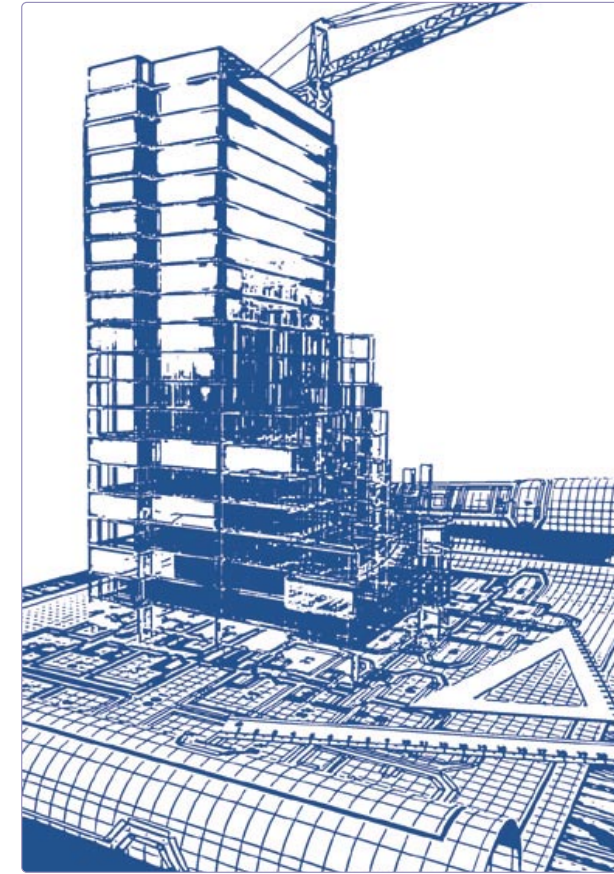
## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

## TÜRKİYE EKONOMİSİ:

## Küçülme yavaşlarken büyümeye geçiş kademeli olacak

**T**ürkiye ekonomisinde küçülme giderek yavaşlamaktadır ve ekonomi yılın dördüncü çeyreğinde muhtemelen pozitif büyüme gösterecektir. Ancak iktisadi faaliyetlerdeki canlanma henüz istenilen seviyede değildir. Merkez Bankası'nın faiz indirimlerine rağmen iç talebi canlandırmaya yönelik desteklerin çekilmesi ile birlikte iktisadi faaliyetlerdeki genişleme sınırlı kalmaktadır. İç ve dış talep koşulları henüz istenilen seviyede değildir ve Türkiye'de ekonomik iyileşme yavaş ve kademeli olacaktır.

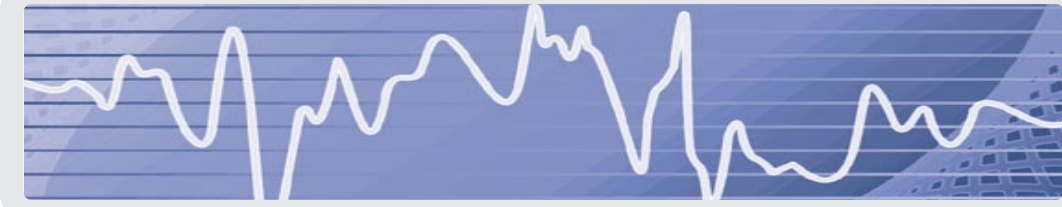
## TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ:



## İnşaat sektöründe kuvvetli daralma

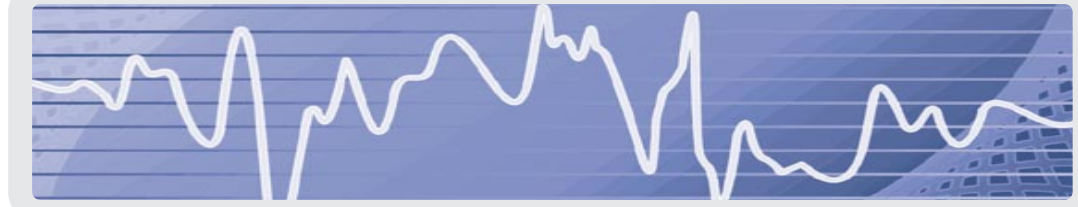
**Y**ılın üçüncü çeyreğinde tüm iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ve canlanmaya karşın inşaat sektöründe kuvvetli daralma devam etmiştir. Sektörde konut ile konut dışı bina inşaat faaliyetleri önemli ölçüde daralmıştır. Üçüncü çeyrekte konut kredileri faiz oranlarının gerilemesi ve kullanılan konut kredilerinde büyüme konut talebi için olumlu gelişme olmuştur. Ancak konut satışlarında henüz istenilen canlanma gerçekleşmemiştir. Ticari gayrimenkul sektöründe de yeni yatırımlarda durağanlık sürerken, varlık fiyatları, kiralara ve getirilerde gerileme üçüncü çeyrekte önemli ölçüde yavaşlamıştır.

## BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK...



- 1 ABD ekonomisi yüzde 0.7 Euro Bölgesi ekonomisi 0.4 ile yeniden büyüdü.
- 2 OECD Bileşik Öncü Göstergeleri 100.6 ile kriz öncesi seviyesine geri döndü.
- 3 Gelişmiş ülkelerde güven ve beklenti endeksleri 50 puanı aşarak pozitifte geçti.
- 4 ABD'de kriz sonrası yeni ve mevcut ev satışları ile konut fiyatları arttı.
- 5 Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri yüzde 9.2 küçüldü.
- 6 ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi (2005=100) 124'den 112'ye geriledi.
- 7 Türkiye ekonomisinde küçülme yüzde 3.3'e geriledi.
- 8 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası faizi yüzde 6.5'e indi.
- 9 Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 88.892 ile geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 35 geriledi.
- 10 Konut kredileri yılbaşından itibaren 2.1 milyar TL artarak 39.5 milyar TL oldu.
- 11 Üçüncü çeyrek içinde 96.808 adet ve toplam 6.0 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanıldı.
- 12 Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama 0.96 ile yüzde 1.0'in altına indi.

## BİR BAKIŞTA ÜÇÜNCÜ ÇEYREK...



- 13 Konut fiyatları endeksi (2007=100) 92.1 seviyesine, konut kiralama endeksi (2007=100) 90.8 seviyesine yükseldi.
- 14 Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 205, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 4.8 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı.
- 15 AVM Perakende Endeksi (2005=100) toplam ciro endeksi 153 ile en yüksek seviyesine ulaştı. M<sup>2</sup> başına ciro endeksi ise 107 oldu.
- 16 İstanbul ofis piyasasında A ve B tipi ofis kiralama MIA ve MIA dışı bölgelerde ikinci çeyrek döneme göre değişmedi.
- 17 Yeni ofis binası, sanayi binası ve lojistik binası alınan yapı ruhsatları m<sup>2</sup> büyüklükleri önemli ölçüde küçüldü.
- 18 Yabancılara gayrimenkul satışı 466 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 164 milyon dolar oldu.
- 19 İnşaat sektörü yüzde 18.1 küçüldü. İnşaat harcamaları 17.3 milyar TL ile büyük ölçüde küçüldü.
- 20 Yabancıların portföy yatırımları 63.2 milyar dolardan 81.3 milyar dolara yükseldi.

## I. DÜNYA EKONOMİSİ

## Gelişmiş ülkeler üçüncü çeyrekte resesyondan çıktı

■ Dünya ekonomisinde karşılaşılan derin krizin önlenmesine yönelik olarak alınan önlemler ve sağlanan destekler etkisini göstermeye başlamış ve gelişmiş ülkelerde ekonomik daralma ikinci çeyrekte itibaren sona ermiştir. ABD ekonomisi üst üste dört çeyrek küçüldükten sonra üçüncü çeyrekte yüzde 0.7 büyümüşür. Japonya ekonomisi de ikinci çeyrekte yüzde 0.7 ve üçüncü çeyrekte yüzde 0.3 büyümüşür. Avrupa'da Euro bölgesi beş çeyrek dönem daralmanın ardından üçüncü çeyrekte yüzde 0.4 büyümeye göstermiştir. Gelişmiş ülkeler üçüncü çeyrekte yeniden büyümeye geçerek resesyondan çıkmıştır.

## Dünya Ekonomisi Büyüme

(BİR ÖNCEKİ ÇEYREK DÖNEME GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2007 Q4	0.5	0.4	11.2	1.0
2008 Q1	-0.2	0.8	10.6	1.0
2008 Q2	0.4	-0.3	10.1	-0.7
2008 Q3	-0.7	-0.4	9.0	-1.7
2008 Q4	-1.4	-1.8	6.8	-3.0
2009 Q1	-1.6	-2.5	6.1	-3.2
2009 Q2	-0.2	-0.2	7.9	0.7
2009 Q3	0.7	0.4	8.9	0.3

KAYNAK: OECD

## Öncü göstergeler ümit verirken işsizlik artıyor

■ Dünya ekonomisindeki iktisadi faaliyetlerin öngörülmesi açısından izlenen seçilmiş öncü göstergelerde iyileşme sürerken işsizlik artışı devam etmektedir. OECD bileşik öncü göstergesi birinci çeyrekteki dip noktası ardından üçüncü çeyrekte 100.6'ya ulaşmıştır. Dördüncü çeyrekte Ekim ayında 101.4 ile iyileşmesini sürdürmektedir. Dünya ticaretindeki gelişmeleri yansıtan Baltık Capsize taşımacılık endeksi

dalgali bir şeyin izlemesine rağmen dördüncü çeyrekte Aralık ayı itibarı ile yeniden artış içindedir. Diğer bir öncü gösterge metal fiyatları endeksi ise yılın ilk çeyreğindeki dip noktası ardından istikrarlı artışını sürdürmektedir ve dördüncü çeyrekte Kasım ayı itibarı ile 142.0 seviyesine ulaşmış bulunmaktadır. Ekonomilerdeki büyüme ve öncü göstergelerdeki iyileşmeye rağmen OECD ülkelerinde işsizlik artmaya devam etmektedir.

## Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2007 Q4	102.4	13.603	162.6	5.6
2008 Q1	102.0	13.745	201.1	5.7
2008 Q2	100.6	13.978	186.3	5.8
2008 Q3	97.2	4.318	164.1	6.2
2008 Q4	93.3	1.337	103.4	6.7
2009 Q1	93.0	2.066	96.5	7.6
2009 Q2	96.5	7.241	118.5	8.3
2009 Q3	100.6	2.846	134.8	8.5
2009 Q4	101.4 <sup>(1)</sup>	5.387 <sup>(2)</sup>	142.0 <sup>(3)</sup>	8.8 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Ekim (2) Aralık (3) Kasım

## Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2007 Q4	13.167	95.9	835	4.25	1.4598
2008 Q1	11.740	101.5	932	2.25	1.5787
2008 Q2	11.347	139.9	922	2.00	1.5744
2008 Q3	10.850	95.3	895	2.00	1.4580
2008 Q4	8.776	34.7	860	0.25	1.2919
2009 Q1	7.608	46.4	976	0.25	1.3304
2009 Q2	8.447	67.9	939	0.25	1.4070
2009 Q3	9.712	70.4	1.002	0.25	1.4613
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	10.330	71.0	1.120	0.25	1.4365

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

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) 18 Aralık

## Mali göstergelerde iyileşme, dalgalanma ve yeni finansal balon riskleri birlikte yaşanıyor

■ Mali göstergelerde yılın ikinci çeyreğinde başlayan iyileşme dalgalanmalar ile birlikte devam ederken, ulaşılan yeni seviyeler itibarı ile yeni finansal balonların oluşması riskleri de artmaktadır. Hisse senedi piyasalarındaki toparlanmanın ardından üçüncü ve dördüncü çeyrekte hızlı yükselmeler yaşanmıştır. Para otoritelerinin düşük faiz oranları devam etmektedir. ABD Merkez Bankası FED'in faiz oranı yüzde 0.25'dir. Krizin dip noktasından sonra Dolar yine değer kaybettikten sonra Euro Dolar paritesi dalgalanma ve yön arayışı içinde bulunmaktadır. Altın fiyatlarında hızlı artışlar yaşanmıştır. Ancak altın fiyatları ve petrol fiyatları son çeyrekte yeniden gerilemektedir. Mali göstergelerde ve emtia fiyatlarında dalgalanmalar ve yön bulma gayreti devam etmektedir.

## Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2008 Q3	43.4	45.0	47.7	70.3	-19	93.4
2008 Q4	32.9	33.9	41.2	60.1	-30	87.3
2009 Q1	36.3	33.9	44.8	57.3	-32	86.0
2009 Q2	44.8	42.6	51.8	70.8	-23	86.5
2009 Q3	52.6	49.3	54.3	73.5	-17	88.1
2009 Q4	53.6 <sup>(1)</sup>	51.2 <sup>(1)</sup>	55.2 <sup>(1)</sup>	67.4 <sup>(1)</sup>	-17 <sup>(1)</sup>	88.5 <sup>(2)</sup>

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

(1) Kasım, (2) Ekim.

## Beklenti ve güven endekslerinde iyileşme

■ Ekonomik krizin dip noktasının yaşandığı birinci çeyrekte en düşük seviyelerine inen beklenti ve güven endeksleri ikinci ve üçüncü çeyrelerde kuvvetli bir iyileşme göstermiştir. ABD, AB ve Çin'de imalat sanayi beklenti endeksleri 50 seviyesi üzerine çıkarak yeniden pozitif dönmüştür. Tüketici güven endekslerinde de ikinci ve üçüncü çeyrelerde hızlı bir iyileşme yaşanmıştır. Ancak ABD'de tüketici güven endeksi Kasım ayı itibarıyla yeniden gerilemiştir. Beklenti ve güven endekslerinin seviyeleri 2010 yılı ekonomisi için ümit vermektedir.

## II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

### İnşaat harcamalarındaki daralma ABD'de sürüyor

■ Ekonomik krizin özellikle ABD'de konut finansman sistemi kaynaklı olması nedeniyle inşaat sektörü krizden diğer sektörlerle kıyasla daha kuvvetli etkilenmiştir. ABD'de inşaat sektörü harcamaları kriz ile birlikte önemli ölçüde daralmaya başlamıştır. Konut inşaatı harcamalarındaki daralma 2008 yılı ilk çeyreğinde, konut dışı bina harcamalarında ise 2008 yılı son çeyreğinde başlamıştır. Konut dışı bina harcamaları daralmaya devam etmektedir ve 2009 yılı üçüncü çeyreği son ayı itibari ile yıllık 357.9 milyar dolar olmuştur. Konut inşaat harcamaları ise üçüncü çeyrekte yıllık bazda 256 milyar dolar olmuş ve 6 çeyrek dönem sonra yeniden artmıştır.

#### ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

(YILLIK, MİLYAR DOLAR)

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI İNŞAAT HARCAMALARI
2007 Q4	410.3	399.9
2008 Q1	383.1	407.8
2008 Q2	351.7	417.8
2008 Q3	350.4	423.2
2008 Q4	292.3	404.3
2009 Q1	248.9	401.5
2009 Q2	237.0	382.6
2009 Q3	256.0	357.9

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

### ABD konut sektöründe iyileşme sürüyor

■ ABD'de konut sektöründe ev satışları ve konut fiyatlarında yılın ikinci çeyreğinde başlayan dip noktasından dönüş, üçüncü çeyrekte iyileşmeye dönüşmüştür. Ekim ayı itibari ile yeni ev satışları yıllık 430 bin, mevcut ev satışları ise yıllık 6.1 milyon olmuştur. Konut fiyatlarında ikinci çeyrek sonunda başlayan artış üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Case Schiller 10 Kompozit konut fiyat endeksi Eylül ayında 158.6 ile yılın en yüksek değerine ulaşmıştır.

#### ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN <sup>(1)</sup>	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN <sup>(1)</sup>	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2007 Q4	512	5.652	185.0	200.7
2008 Q1	496	4.920	172.2	186.2
2008 Q2	488	4.900	167.8	180.5
2008 Q3	436	5.100	161.6	173.4
2008 Q4	374	4.740	150.6	162.1
2009 Q1	332	4.550	140.0	151.4
2009 Q2	400	4.890	141.9	152.7
2009 Q3	402	5.570	146.0	158.6
2009 Q4	430 <sup>(1)</sup>	6.100 <sup>(1)</sup>	-	-

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

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle. (1) Ekim.

### Avrupa Euro alanında toplam inşaat sektörü faaliyetlerinde küçülme sürüyor

■ Ekonomik kriz Avrupa Birliği'ndeki inşaat sektörü faaliyetlerini de olumsuz etkilemiştir ve Euro bölgesinde inşaat faaliyetlerinde 2008 yılı ikinci çeyreğinde başlayan küçülme sürmektedir. 2009 yılı üçüncü çeyreğinde de Euro bölgesinde inşaat faaliyetleri bir önceki yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 9.2 gerilemiştir. İnşaat faaliyetlerinde küçülme konut inşaatı faaliyetlerindeki daralmadan kaynaklanmaktadır. Konut inşaatı faaliyetlerinde daralma kuvvetli oranda sürmektedir. Konut dışı bina inşaatı faaliyetleri ise ikinci ve üçüncü çeyrekte sınırlı da olsa büyüme göstermiştir.

#### 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
2008 Q2	-3.8	-4.3	-2.4
2008 Q3	-5.0	-5.9	-2.4
2008 Q4	-8.2	-9.0	-6.8
2009 Q1	-10.3	-12.4	-2.8
2009 Q2	-7.4	-10.2	1.8
2009 Q3	-9.2	-12.1	0.5

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle

## III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Finansman olanakları, yatırımlar ve yeni arzlar halen çok sınırlı

■ Ticari gayrimenkul sektörüne yönelik finansman olanakları halen çok sınırlı kalmaya devam etmektedir. Daha önce kullanılmış olan finansman kaynaklarının geri dönüşüne ilişkin riskler sürmektedir. Finansal kaldıraç oranları azalmış, kredi vadeleri 3-4 yıla inerek kısalmıştır. İkinci finansman pazarında (menkul kıymetleştirme) ilk işlemler üçüncü çeyrekte sınırlı olarak yapılmaya başlamıştır.

Ticari gayrimenkul yatırımları (satın alma işleri) önemli ölçüde daralmıştır. Varlık fiyatlarına ilişkin belirsizlik, ticari gayrimenkul getirilerinin düşmesi ve satın alma finansman olanaklarının azalması nedeni ile yatırım işlemleri durağanlaşmıştır. Alıcı-satıcı fiyat farkı önemli ölçüde açılmıştır. Küçük ölçekli işler yapılmaktadır. Üçüncü ve dördüncü çeyrekte Avrupa'da iyi getirili ve A sınıfı ticari gayrimenkullere yatırım yeniden başlarken Asya Pasifik bölgesinde bankaların finansman olanakları ile yatırım faaliyetleri daha canlı görülmektedir.

Ticari gayrimenkul sektöründe yeni arzlar Asya Pasifik bölgesinde sürerken, Avrupa'da durağan, ABD'de gerileyen yeni arz faaliyetleri sürmektedir.

## Varlık fiyatları, kiralarda ve getirilerde dip noktasına yaklaşıyor

■ Ticari gayrimenkul sektöründe 2009 yılının genelinde varlık fiyatlarında yüzde 15-20 aralığında gerileme yaşanarak sürmektedir. Varlık fiyatlarında dip seviyeleri 2010 yılında görüldükten sonra yeniden artış süreci başlayacağı öngörülmektedir.

Ticari gayrimenkul kiralarda yılın ilk üç çeyreğinde yaşanan gerileme dip noktalarına yaklaşmış görülmektedir. Alışveriş merkezi, ofis ve lojistik alan kiralarda küresel ölçekte ortalama yüzde 10 gerileme gösterdikten sonra üçüncü çeyrekte durağanlaşmıştır. Varlık fiyatları ve kiralardaki gerilemeler ile ticari gayrimenkul getirileri de düşmüştür. Kiracılar 2009 yılı genelinde daha düşük maliyetli ticari gayrimenkulleri tercih etmektedir.

Asya bölgesinde varlık fiyatları ve kiralarda dibe üçüncü çeyrekte ulaşıldıktan sonra artan talep etkisi ile birlikte iyileşme sürecine girilmektedir. Bazı ülkelerde varlık fiyatlarında aşırı şişme riski de yaşanmaya başlamıştır. Avrupa genelinde dip seviyeleri olarak 2010 yılı ilk yarısı öngörülmektedir. ABD'de ise zayıflama sürmektedir.

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

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	TİCARİ GAYRİMENKUL
2007 Q4	175	190	186	192
2008 Q1	173	183	182	183
2008 Q2	165	185	187	171
2008 Q3	163	172	175	175
2008 Q4	151	165	172	157
2009 Q1	124	163	150	148
2009 Q2	127	131	138	124
2009 Q3	114	123	142	112

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

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla

## ABD ticari gayrimenkul sektöründe zayıflama sürüyor

■ ABD ticari gayrimenkul sektöründe 2007 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren başlayan fiyatlardaki gerileme 2009 yılının ilk üç çeyreğinde de devam etmiştir. Ticari gayrimenkul fiyatları 2008 yılında yüzde 18, 2009 yılı üçüncü çeyreği sonunda ise yüzde 28.7 gerilemiştir. ABD ticari gayrimenkul sektöründe varlık fiyatlarındaki gerileme ve ortalama yüzde 20'lere yaklaşan boşluk oranları ile yatırımcıların talebi zayıf kalmaya devam etmektedir. Potansiyel kredi kayıplar riski ile birlikte ABD'de ticari gayrimenkul sektörü genelinde zayıflama üçüncü çeyrekte de sürerken perakende binaların değerlerinde görülen ilk artış dip noktası için işaret vermektedir.

## IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

### Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2007 Q4	3.4	4.1	7.3	8.3	7.8
2008 Q1	7.2	9.1	9.9	7.9	9.3
2008 Q2	2.8	4.8	4.5	4.2	9.6
2008 Q3	1.0	0.3	-1.5	1.2	8.0
2008 Q4	-6.5	-10.8	-15.9	-7.4	9.4
2009 Q1	-14.7	-21.8	-26.3	-17.7	10.8
2009 Q2	-7.9	-11.2	-15.4	-12.2	7.5
2009 Q3	-3.3	-3.9	-7.2	-6.9	7.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Türkiye ekonomisinde küçülme yavaşlıyor

■ Türkiye ekonomisi 2009 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 3.3 küçülmüştür. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 14.7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 7.9 olan ekonomideki küçülme üçüncü çeyrekte yavaşlamıştır. İktisadi faaliyetlerden imalat sanayi, ticaret ve ulaştırma, iletişim hizmetlerindeki küçülme de yavaşlamaktadır. Mali hizmetler faaliyetlerinde ise yıl genelinde büyüme sürmektedir. 2009 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyetlerde ve ekonominin genelinde pozitif büyümeye geçiş olacağı öngörülmektedir.



## 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 %
2007 Q4	8.39	38.0	13.7	10.6	1.16	15.75
2008 Q1	9.15	41.0	15.9	10.7	1.32	15.25
2008 Q2	10.61	44.4	5.9	9.0	1.23	16.25
2008 Q3	11.13	48.5	6.6	10.3	1.26	16.75
2008 Q4	10.06	41.6	17.6	13.6	1.53	15.00
2009 Q1	7.89	31.3	37.9	15.8	1.67	10.50
2009 Q2	5.73	20.9	43.0	13.0	1.54	8.75
2009 Q3	5.27	14.7	53.7	13.4	1.50	7.25
2009 Q4	5.53 <sup>(1)</sup>	11.4 <sup>(2)</sup>	56.0 <sup>(3)</sup>		1.51	6.50

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

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım 2009, (2) 3 Ekim 2009 (4) 5 Aralık

## İşsizlik ve bütçe açığı olumsuz seyrediyor

■ 2009 yılında temel göstergeleri etkileyen en önemli gösterge Merkez Bankası faiz oranları olmuştur. Küresel kriz ve kuvvetli ekonomik daralma karşısında Merkez Bankası faiz oranlarını yüzde 6.5'e kadar indirmiştir. Merkez Bankası'nın faiz indirimlerinin sonuna gelinmiştir. Tüketici fiyatları ile enflasyon ise yüzde 5'ler ile son yılların en düşük seviyelerine yaklaşmıştır. Cari açık Ekim ayında yıllık bazda 11.4 milyar dolara gerilemiştir. Bütçe açığı ve işsizlik ise artmaya devam etmektedir. Bütçe açığı yıllık bazda ekim ayı itibarıyla 56.0 milyar TL'ye ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise yeniden artış eğilimine girmiştir ve Eylül ayı itibarı ile yüzde 13.4'e yükselmiştir. Türk Lirası istikrarlı bir bant içinde dalgalanmaktadır.

## Güven ve beklenti endekslerinde hızlı iyileşme durağanlaştı

■ Küresel krizin etkileri ile birlikte 2009 yılı ilk çeyrek döneminde dip noktasına gerileyen beklenti ve güven endeksleri yılın ikinci çeyreğinde çok hızlı bir toparlanma göstermiştir. Reel kesim beklenti endeksi 99.4, tüketici güven endeksi 85.27 seviyelerine ulaşmıştır. Üçüncü ve dördüncü çeyrekte ise beklenti ve güven endekslerinde kısmi bir gerileme yaşanmaktadır ve endekslerdeki iyileşme durağanlaşmıştır. Endekslerdeki kısmi gerileme ve durağanlaşma ekonomideki iyileşmenin de yavaş ve kademeli olacağına işaret etmektedir.

## Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2007 Q4	101.4	93.89
2008 Q1	105.4	81.96
2008 Q2	98.3	75.01
2008 Q3	85.2	80.72
2008 Q4	52.3	69.90
2009 Q1	67.8	74.77
2009 Q2	99.4	85.27
2009 Q3	97.8	81.92
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	91.2	78.38

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım 2009

## V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

## Alınan konut yapı ruhsatları üçüncü çeyrekte azaldı

## Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2007 Q4	162.613	115.123
2008 Q1	121.403	91.463
2008 Q2	148.346	88.070
2008 Q3	136.476	79.912
2008 Q4	113.994	91.639
2009 Q1	118.473	100.746
2009 Q2	115.369	87.620
2009 Q3	88.892	97.832

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım 2009

■ Konut sektöründe yeni ev başlangıçlarını gösteren alınan konut yapı ruhsatı sayısı 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 88.892 ile önemli ölçüde küçülmüştür. Alınan konut yapı ruhsatları ekonomik kriz ile birlikte 2008 yılı dördüncü çeyrek döneminden itibaren azalmaya başlamıştır. 2009 yılı ilk iki çeyreğinden sonra en keskin küçülme yılın üçüncü çeyreğinde gerçekleşmiştir. Alınan yapı kullanım izin belgesi sayısında ise 2009 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre artış olmuştur. Konut arzındaki genişlemeye karşın yeni konu başlangıçlarında kuvvetli daralma yaşanmaktadır.

## Toplam konut kredileri hacminde yılın ikinci yarısındaki canlanma sınırlı

■ Konut sektöründeki faaliyetlerde belirleyici olan bireysel konut kredilerinde yılın ikinci yarısında canlanma yaşanmaktadır. Ancak genel faizlerdeki ve konut kredisi faizlerindeki gerilemenin tetiklediği kredi talebi ile görülen canlanma sınırlı kalmaktadır. 2008 yıl sonunda 37.4 milyar TL olan konut kredileri toplamı ilk yarım yıl sonunda sadece 1.2 milyar TL artarak 38.6 milyar TL olmuştur. Kasım ayı sonunda ise konut kredileri hacmi 41.6 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredileri toplam hacminde görülen canlanma henüz sınırlı kalmaktadır.

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

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ %	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ %
2007 Q4	30.7	64.0	44.9	280.4	10.9
2008 Q1	33.9	69.9	48.5	319.5	10.6
2008 Q2	36.2	75.0	48.3	342.7	10.6
2008 Q3	37.6	80.7	46.6	361.8	10.4
2008 Q4	37.4	78.8	47.5	367.6	10.2
2009 Q1	37.4	78.2	47.8	366.2	10.2
2009 Q2	38.6	81.0	47.6	368.2	10.5
2009 Q3	39.5	84.9	46.5	373.7	10.6
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	41.6	88.4	47.1	394.6	10.5

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) 26 Kasım

## Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2007 Q3	TL	4.279	65.139
	YP	0	2
	T	4.280	65.141
2007 Q4	TL	4.686	69.991
	YP	1	8
	T	4.681	69.999
2008 Q1	TL	5.377	78.428
	YP	0	3
	T	5.338	78.431
2008 Q2	TL	4.735	72.743
	YP	2	7
	T	4.737	72.750
2008 Q3	TL	3.701	58.641
	YP	4	20
	T	3.705	58.661
2008 Q4	TL	1.578	27.418
	YP	3	23
	T	1.581	27.441
2009 Q1	TL	2.475	40.979
	YP	4	38
	T	2.479	41.017
2009 Q2	TL	3.968	64.598
	YP	4	35
	T	3.972	64.633
2009 Q3	TL	5.985	96.757
	YP	5	51
	TL	5.991	96.808

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

## Üçüncü çeyrekte kullanılan konut kredisi sayısında ve miktarında kuvvetli artış

■ Çeyrek dönemler içinde kullanılan konut kredileri sayısında yılın üçüncü çeyrek döneminde kuvvetli bir artış görülmektedir. Krizin etkileri ile birlikte 2008 yılı dördüncü çeyreği 27.441 adet ve 1.58 milyar TL ile en az konut kredisi kullanılan dönem olmuştur. İzleyen çeyrek dönemlerde adet ve miktar olarak genişleyen konut kredileri üçüncü çeyrekte 96.808 adet ve 6 milyar TL ile kuvvetli bir artış göstermiştir. Düşen faiz oranları, tüketici talebinde artış ve bankaların kredi verme konusundaki iştahları kuvvetli artışta rol oynamıştır.

## Konut kredisi faiz oranlarında hızlı gerileme

■ Konut kredisi faiz oranlarında yılın üçüncü çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşanmıştır ve bu gerileme yılın dördüncü çeyreğinde de devam etmektedir. Ekonomik kriz ile birlikte aylık ortalama yüzde 1,78 oranına kadar çıkan konut kredisi faizleri 2009 yılı birinci çeyrek sonunda yüzde 1,64, ikinci çeyrek sonunda ise ortalama yüzde 1,48 olmuştur. Merkez Bankası'nın agresif faiz indirimi ile Hazine borçlanma ve mevduat faizlerindeki gerilemeye paralel olarak yılın üçüncü çeyreğinde konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da hızla gerilemiş ve çeyrek dönem sonunda yüzde 0,96'ya kadar inmiştir.

## Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2007 Q4	0.99	1.24	1.32
2008 Q1	1.30	1.49	1.54
2008 Q2	1.48	1.60	1.77
2008 Q3	1.16	1.49	1.79
2008 Q4	1.51	1.78	2.10
2009 Q1	1.49	1.64	1.84
2009 Q2	1.29	1.48	1.79
2009 Q3	0.58	0.96	1.25

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla

## 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
2008 Q3	0.3	6.5	24.7	49.4	16.4	1.8	0.9
2008 Q4	0.3	6.2	24.4	49.7	16.7	1.9	0.8
2009 Q1	0.2	5.9	23.6	50.7	17.0	1.9	0.7
2009 Q2	0.4	5.8	23.2	51.0	17.1	1.8	0.7
2009 Q3	0.4	6.2	25.0	49.8	16.4	1.6	0.7
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	0.4	7.0	27.8	48.2	14.6	1.3	0.7

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) 26 Kasım

## Konut kredilerinde orta vadeli kredilerin payı artıyor

■ Konut kredilerinin yeniden canlanmaya başlaması ve özellikle üçüncü çeyrekte kullanılan kredilerde yaşanan kuvvetli genişlemeye bağlı olarak kredilerin vade yapısı da değişmekte ve 1-3 yıl ile 3-5 yıl vadeli kredilerin payı genişlemektedir. Özellikle üçüncü ve dördüncü çeyrekte kullanılan kredilerin vade yapısının etkisi ile 3-5 yıl vadeli kredilerin payı yüzde 27,8'e, 1-3 yıl vadeli kredilerin payı ise yüzde 7'ye çıkarken, 5 yıl ve üzeri vadelerde kullanılan kredilerin payı göreceli olarak azalmaktadır. Tüketici talebi ile birlikte bankaların da daha orta vadeli kredi kullandırma isteği (kapasitesi) bu yeni eğilimde belirleyici olmaktadır.

## Tasfiye Olunacak Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TASFİYE OLUNACAK KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TASFİYE OLUNACAK KONUT KREDİLERİ % PAY
2007 Q4	30.735	102	0.38
2008 Q1	33.930	151	0.47
2008 Q2	36.203	239	0.66
2008 Q3	37.649	267	0.71
2008 Q4	37.347	464	1.24
2009 Q1	37.384	519	1.39
2009 Q2	38.610	580	1.50
2009 Q3	39.510	857	2.17

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

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla.

## Tasfiye olunacak konut kredilerinde artış risk oluşturmuyor

■ Küresel krizin etkileri ile birlikte bankaların kullandıkları kredileri içinde geri dönmeyen ve tasfiye olunacak kredilerin payı artmaktadır. Tüm kredilerde tasfiye olunacak kredilerin oranı üçüncü çeyrek sonunda yüzde 5.65 olmuştur. Kullanılan konut kredileri içinde de tasfiye olunacak kredilerin payında artış yaşanmaktadır. 2007 sonunda yüzde 0.38 olan pay 2008 sonunda yüzde 1.24'e, 2009 yılı üçüncü çeyrek sonunda ise yüzde 2.17'ye yükselmiştir. Miktar olarak tasfiye olunacak konut kredisi toplamı 857 milyon TL'ye ulaşmıştır. Tasfiye olunacak konut kredileri miktarı ve payındaki artışa rağmen oranın genel ortalamasının çok altında ve konut finansman sistemi için henüz risk oluşturmaya bir seviyede olduğu görülmektedir.

## Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DiĞER İLLER
2008 Q1	112.168	29.411	60.783	51.385
2008 Q2	113.088	28.346	59.230	53.858
2008 Q3	109.333	24.360	52.559	56.774
2008 Q4	92.516	21.386	44.645	47.871
2009 Q1	108.861	26.091	55.068	53.793
2009 Q2	194.743	56.909	102.988	91.755
2009 Q3	111.913	22.896	52.464	59.449

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Konut satışları üçüncü çeyrekte normaleşti

■ 2009 yılı üçüncü çeyreğinde konut satışları yeniden yavaşlamıştır. Türkiye genelinde 2008 yılında ortalama 110 bin olarak gerçekleşen çeyrek dönem konut satışları krizin etkisi ile birlikte son çeyrekte 92.5 bine gerilemiştir. 2009 yılı ilk çeyreğinde satışlar 109 bin olmuştur. 2009 ikinci çeyreğinde ise satış verisi 194.7 bin adet açıklanmış olmakla birlikte bu sayının içinde fiili satışlardan çok daha önce satışı yapılan ancak tapuda satış (devir) işlemi yapılmayan ve hükümetin çıkardığı tapu harç teşvikinden yararlanmak isteyenlerin işlemleri de yer almaktadır. Fiili satış doğru yansıtmayan ikinci çeyrek verisinden sonra üçüncü çeyrekte satışlar 111.9 bin olmuş ve 2008 çeyrek dönem satış ortalamalarına geri dönmüştür.

## Konut satın alma eğilimi yeniden geriliyor

■ Hane halklarının konut satın alma eğilimi krizin etkisi ile birlikte 2009 yılı ilk çeyreğinde gerilemiştir. İkinci çeyrekte ise ekonomide dipten dönülmesi ve tüketici güveninin artmasına bağlı olarak verilen teşviklerin desteği ile konut satın alma eğilimi 9.32 ile son 8 çeyreğin en üst seviyesine çıkmıştır. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi üçüncü çeyrekte ise gerilemiş ve 7.07'ye inmiştir. Son çeyrekte Kasım ayı itibarı ile eğilim 6.65 ile birinci çeyrek eğiliminin de altına düşmüştür.

## Tüketicilerin Konut Satın Alma Ya da İnşa Ettirme Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA YA DA İNŞA ETTİRME EĞİLİMİ
2007 Q4	6.31
2008 Q1	7.74
2008 Q2	8.69
2008 Q3	8.34
2008 Q4	8.57
2009 Q1	7.54
2009 Q2	9.32
2009 Q3	7.07
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	6.65

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım

## Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007=100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2008 Q1	105.6	108.3	98.9	105.1
2008 Q2	98.0	101.6	88.1	93.7
2008 Q3	94.8	96.2	87.6	94.6
2008 Q4	88.0	87.8	82.9	92.5
2009 Q1	85.3	84.4	81.6	87.9
2009 Q2	89.8	87.2	86.5	99.8
2009 Q3	91.2	88.6	87.1	101.2
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	91.8	89.7	87.5	103.1

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE, REİDİN EMLAK ENDEKSİ

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım

## Konut fiyatları ikinci ve üçüncü çeyrekte yeniden arttı

■ Türkiye genelinde konut fiyatları 2008 yılı ikinci çeyreğinden itibaren gerilemeye başlamıştır. Konut fiyatları 2007=100 endeksine göre konut fiyatları 2009 ilk çeyreğinde 85.3 ile dip noktasına ulaşmıştır. Konut fiyatları yılın ikinci çeyrek döneminde ise yeniden artmaya başlamıştır. Artış üçüncü çeyrekte de devam etmiştir ve konut fiyatları endeksi üçüncü çeyrek sonunda 91.2'ye çıkmıştır. Konut fiyatları artışı dördüncü çeyrekte ise durağanlaşmıştır.

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

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2008 Q1	102.8	106.2	100.5	93.6
2008 Q2	98.5	100.1	99.4	90.2
2008 Q3	94.7	94.6	99.2	88.5
2008 Q4	88.6	87.8	95.0	86.8
2009 Q1	84.6	81.7	91.6	81.3
2009 Q2	90.4	89.0	95.4	85.5
2009 Q3	91.2	89.6	96.1	87.9
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	90.2	89.4	93.0	88.4

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE, REİDİN EMLAK ENDEKS

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım

**Konut kiralari ikinci çeyrekte arttıktan sonra durağanlaştı**

■ Türkiye genelinde konut kiralari endeksi konut fiyatları ile benzer gelişme göstermektedir. Konut kiralari endeksi de 2008 yılı ikinci çeyreğinden itibaren düşmeye başlamış, düşüş krizin etkisi ile hızlanmıştır. Konut kiralari endeksi 2009 yılı ilk çeyreğinde dip noktasına ulaştıktan sonra ikinci çeyrekte yeniden artmıştır. Ancak konut kiralari endeksinde artış üçüncü ve dördüncü çeyrek dönemlerde durağanlaşmıştır.

**VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ****Alışveriş merkezlerinde hızlı büyüme dönemi sona erdi**

■ Alışveriş merkezleri alt sektöründe küresel krizin de etkisi ile önemli trend değişiklikleri yaşanmaktadır. Küresel krizin de etkisi ile birlikte alışveriş merkezlerinde 2008 sonuna kadar süren hızlı büyüme dönemi sona ermiştir.

Alışveriş merkezi yatırımlarında yavaşlama, erteleme ve iptaller yaşanmaktadır. AVM yatırımlarının getirileri azalırken, yatırımların geri dönüş süresi uzamaktadır. Yatırımların finansman olanakları da halen sınırlıdır ve olanların vadeleri 3-4 yıla gerilemiştir.

AVM'lerde 2009 yılı başından bu yana kiralarda ortalama yüzde 25 gerileme yaşanmıştır. AVM ile perakendeciler arasında yeni makul kira koşulları yaratılmaktadır. Yerli ve yabancı perakendeciler düşen kiralar ve daha uygun yeni koşullardan yararlanma eğilimi içindedir. Yabancı perakendecilerin Türkiye ilgisi sürmektedir.

AVM'lerde krizin de etkisi ile 2009 yılının genelinde Outlet'e dönüşüm eğilimi yaşanmaktadır. Yabancıların AVM satın alma işleri ise 2007 yılı sonundan beri durmuştur. Yabancıların orta ölçekli AVM'ler ile daha çok ilgilenmektedir, ancak efektif bir işlem olmamıştır. AVM'lerde hızlı büyüme dönemi sonrası sindirme dönemi yaşanacaktır.

**Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri**

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
2009 Q1	3	36.700	193	4.366.558
2009 Q2	5	129.000	198	4.403.258
2009 Q3	7	251.000	205	4.797.758 <sup>(1)</sup>
2009 Q4 <sup>(2)</sup>	4	282.940	209	5.080.698

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE, REİDİN EMLAK ENDEKS

(1) ADANA METRO1 AVM 14.500 M<sup>2</sup> İLAVE ALAN AÇILMIŞTIR. (2) 15 ARALIK**2009 yılında yeni açılan AVM sayısı azaldı**

■ Alışveriş merkezi yatırımlarındaki yavaşlama, erteleme ve iptaller ile birlikte 2009 yılında Kasım ayı sonuna kadar açılan AVM sayısı azalmış ve 19 olmuştur. Açılan 19 yeni AVM ile birlikte toplam 699.640 m<sup>2</sup> ilave kiralabilir alan yaratılmıştır. Böylece Türkiye genelinde AVM toplam kiralabilir alanı 5.080.698 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir.

## Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEMLER	HANEHALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME %	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2007 Q4	6.1	42.7	9.2	10.5	6.8
2008 Q1	5.7	41.6	9.7	13.6	6.7
2008 Q2	1.2	44.5	10.6	13.4	6.8
2008 Q3	-1.3	47.2	10.7	11.8	7.0
2008 Q4	-5.3	46.0	8.8	10.4	7.2
2009 Q1	-10.0	41.3	8.6	11.6	6.0
2009 Q2	-1.5	46.4	9.6	13.5	6.9
2009 Q3	-0.9	51.0	10.2	12.5	7.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Tüketim harcamaları üçüncü çeyrekte arttı

■ Ekonomik krizin etkileri ile birlikte önemli ölçüde daralan hane halkı tüketim harcamaları üçüncü çeyrekte artış göstermiştir. Hane halkı tüketim harcamaları 2009 yılı ilk çeyreğinde yüzde 10.0 daraldıktan sonra daralma ikinci çeyrekte yüzde 1.5 ve üçüncü çeyrekte yüzde 0.9 olmuştur. Tüketim harcamalarının dibeye vurduğu yılın ilk çeyrekte sonra ikinci ve özellikle üçüncü çeyrekte tüketim harcamalarının mutlak büyüklük olarak genişlediği ve tüketim harcamalarının arttığı görülmektedir.

## Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satınalma Eğilimleri

DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2007 Q4	93.89	107.83	17.64	87.65
2008 Q1	81.96	100.46	18.95	71.51
2008 Q2	75.01	95.64	17.23	64.73
2008 Q3	80.72	101.16	17.24	75.55
2008 Q4	69.90	88.04	14.72	56.51
2009 Q1	74.77	87.75	15.29	55.46
2009 Q2	85.27	94.07	17.14	79.44
2009 Q3	81.92	97.51	14.44	72.95
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	78.38	95.20	13.35	69.52

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Kasım

## Tüketici satın alma eğilimi yeniden zayıflıyor

■ Ekonomik krizin doğal bir sonucu olarak satın alma eğilimi 2008 yılı son çeyreğinde hızla dip noktasına ulaşmıştır. 2009 yılının ilk çeyreğinde tüketici güveninde artış, satın alma eğiliminde ise durağanlık yaşanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ise tüketici güvenindeki hızlı iyileşme ile birlikte tüketicinin satın alma eğilimi de güçlenmiştir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde ise satın alma eğilimi yeniden gerilemeye başlamıştır. Sadece yarı dayanıklı tüketim malı satın alma eğilimi daha kuvvetli kalmaktadır.

## Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup> ENDEKSİ	M <sup>2</sup> BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2007 Q4	147	140	120
2008 Q1	121	145	98
2008 Q2	125	153	99
2008 Q3	144	162	109
2008 Q4	140	168	104
2009 Q1	121	172	89
2009 Q2	132	176	96
2009 Q3	153	182	107
2009 Q4 <sup>(1)</sup>	130	185	93

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Ekim

## Hızla toparlanan alışveriş merkezleri toplam ciro endeksi ekim ayında zayıfladı

■ AVM perakende endeksi içinde yer alan toplam ciro endeksi krizin etkisi ile birlikte 2009 ilk çeyreğinde 121 ile dip seviyesine ulaştıktan sonra yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde hızlı bir toparlanma ve artış göstermiş ve üçüncü çeyrek sonunda 153 seviyesinde çıkmıştır. Ancak ciro endeksi Ekim ayında yeniden 130 seviyesine düşmüştür. Yeni açılan AVM'ler ile birlikte kiralanabilir alan m<sup>2</sup> endeksi artışını sürdürürken, m<sup>2</sup> başına ciro endeksinde de dalgalanma devam etmektedir. Üçüncü çeyrekte 107 ile yılın en yüksek seviyesine ulaşan endeks Ekim ayında tekrar 93'e gerilemiştir.

## İSTANBUL OFİS PİYASASI

## Ofis kiralalarında gerileme ve daha uygun kirali bölgelere talep yaşanıyor

■ İstanbul ofis piyasasında kiralar, tüm önemli dünya metropollerinde yaşandığı gibi krizin etkisi ile birlikte gerilerken, 2007 ve 2008 yılında kuvvetli artış gösteren kiracı talebi yavaşlamış ve kiracılar daha uygun (ucuz) kiralarn olduğu MIA dışı alt bölgelere yönelmiştir.

Bununla birlikte son dört çeyrekte duran ve ertelenen taşınma kararları yılın üçüncü çeyreğinde yeniden gündeme gelmeye başlamış ve taşınma için yer arayışı faaliyetleri artmıştır. Son dört çeyrekteki kiracı piyasası niteliğindeki pazarda kiracılar daha uygun koşullarda ofislere taşınma eğilimini sürdürmektedir. MIA dışında Ümraniye ve Kozyatağı bölgesi ilgi odağı olmayı sürdürmektedir.

Ekonomik krizin etkisi ile birlikte ofis yatırımları yavaşlamış olmakla birlikte AVM başta olmak üzere diğer ticari gayrimenkul yatırımlarındaki doygunluk nedeni ile ofis yatırımları en cazip yatırım alanı olmaya başlamıştır. 2009 yıl genelinde İstanbul'da toplam yaklaşık 250 bin m<sup>2</sup> A tipi kiralanabilir alanı ekleneceği öngörülmektedir.

## İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MIA	MIA DIŞI AVRUPA	MIA DIŞI ASYA	MIA	MIA DIŞI AVRUPA	MIA DIŞI ASYA
2006 2. YARIYIL	14.9	31.0	17.8	9.4	31.0	17.8
2007 1. YARIYIL	5.4	30.9	16.2	9.5	30.9	16.2
2007 2. YARIYIL	5.2	32.0	15.9	6.8	32.4	15.9
2008 1. YARIYIL	4.8	28.2	17.9	5.2	32.2	19.3
2008 2. ÇEYREK	9.7	23.7	14.6	6.9	29.2	17.1
2009 1. ÇEYREK	10.4	22.5	16.7	13.3	29.9	16.0
2009 2. ÇEYREK	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 3. ÇEYREK	12.1	20.4	14.3	15.1	31.4	16.6

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2005

## Krizle rağmen ofislerin boşluk oranlarında artış sınırlı kaldı

■ İstanbul ofis piyasasında MIA ve MIA dışı alanlarda A ve B tipi ofislerde boşluk oranlarında krize rağmen sınırlı bir artış yaşanmıştır. A sınıf ofislerde MIA bölgesinde boşluk oranları yüzde 12.1'e yükselirken, MIA dışı Avrupa ve Asya bölgesine artan talep ile boşluk oranları gerilemiştir. B sınıf ofislerde ise MIA bölgesinde boşluk oranları yüzde 6.9'dan yüzde 15.1'e yükselmiş, MIA dışı Avrupa ve Asya bölgesinde ise boşluk oranlarında değişim sınırlı kalmıştır.

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

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MIA	MIA DIŞI AVRUPA	MIA DIŞI ASYA	MIA	MIA DIŞI AVRUPA	MIA DIŞI ASYA
2006 2. YARIYIL	15.0	9.4	12.3	10.7	6.5	8.9
2007 1. YARIYIL	16.2	9.5	13.3	10.8	6.5	9.4
2007 2. YARIYIL	19.6	9.7	14.0	11.4	6.5	9.2
2008 1. YARIYIL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2. ÇEYREK	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5
2009 1. ÇEYREK	28.0	18.0	18.7	13.9	9.0	12.1
2009 2. ÇEYREK	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 3. ÇEYREK	26.4	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

## MIA ofis kiralalarında gerileme, MIA dışı ofis kiralalarında artış

■ İstanbul ofis piyasasında krizin etkisi ile birlikte MIA alanında yer alan A ve B sınıf ofis kiralaları yılın birinci ve ikinci çeyreklerinde geriledikten sonra üçüncü çeyrekte gerileme yavaşlamıştır. Buna karşın MIA dışı Avrupa ve Asya bölgelerinde A ve B tipi ofislere talep artmış, bu nedenle bu bölgelerde yer alan ofis kiralalarında önemli değişiklikler ve düşüşler yaşanmamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde kira seviyeleri ile krizin başlangıcındaki kira seviyelerine birbirine çok yakındır.

## Ofis binası arzında kuvvetli daralma

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

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M <sup>2</sup>	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M <sup>2</sup>
2007 Q4	1.435.038	800.016
2008 Q1	762.095	596.898
2008 Q2	1.113.919	510.131
2008 Q3	1.296.972	496.284
2008 Q4	942.112	483.958
2009 Q1	1.037.991	725.948
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	516.539	386.035

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

■ Türkiye genelinde ofis binası yapımı için alınan yapı ruhsatları ile kullanıma açılma için alınan yapı kullanma izin belgelerinde yılın ikinci çeyreğinde ve özellikle üçüncü çeyrekte kuvvetli bir daralma yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde ofis binası alınan yapı ruhsatları m<sup>2</sup> büyüklüğü 516.539 m<sup>2</sup>, yapı kullanma izin belgeleri m<sup>2</sup> büyüklüğü 386.035 m<sup>2</sup> ile en düşük seviyelerine inmiştir.

## SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

## Lojistik alan yatırımları yavaşlarken kiralalar geriledi

■ Ekonomik daralmanın en çok etkilediği ticari gayrimenkuller lojistik alanlar olmuştur. Sanayi üretimi ve ihracatın hızla gerilemesi ile birlikte lojistik alan talebi de duraklamıştır. Lojistik firmalarının kendi ihtiyaçları için devam eden yatırımlar dışında diğer ve özellikle spekülasyon projeleri durmuştur.

Lojistik alan kiralaları 2008 yılı sonundan bu yana yaklaşık ortalama yüzde 15 oranında gerilemiştir. Yeni kiralama faaliyetleri çok sınırlıdır. Satın alma ve yabancıların katılımı da gerçekleşmemiştir.

Lojistik alanlarda boşluk oranları A sınıfı binalarda Avrupa bölgesinde ortalama yüzde 10, Asya bölgesinde ortalama yüzde 20'ye yükselmiştir. Önümüzdeki dönemde öncelikle müşteriye özel (tailor made) yatırımların canlanacağı öngörülmektedir.

Küresel kriz sonrası Türkiye'nin bölgesel ticaret merkezi olma potansiyelinin kuvvetlenmesi ise lojistik alanların cazibesini arttırmaya devam etmektedir.

## Yeni sanayi ve lojistik binaların arzı geriliyor

## Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M <sup>2</sup>
2007 Q4	3.645.516
2008 Q1	1.782.784
2008 Q2	2.013.402
2008 Q3	1.679.733
2008 Q4	1.246.831
2009 Q1	1.605.256
2009 Q2	725.315
2009 Q3	579.121

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

■ Sanayi binaları ile lojistik alanlar (depolar) inşaatı için alınan yapı ruhsatları m<sup>2</sup> büyüklüğü krizin etkisi ile birlikte önemli ölçüde gerilemektedir. 2009 yılı ilk çeyreğinde 1.6 milyon m<sup>2</sup> ile alınan yapı ruhsatları göreceli olarak büyüklüğünü korurken, ikinci çeyrekte 725 bin m<sup>2</sup>, üçüncü çeyrekte ise 579 bin m<sup>2</sup> yapı ruhsatı alınmıştır. Sanayi ve lojistik alan yatırımları önemli ölçüde yavaşlamaktadır.

## VII. TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

## Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler

DÖNEMLER	BİREYSEL KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2007 Q4	30.735	17.647	6.665	6.182	13.770
2008 Q1	33.930	22.095	7.291	7.310	14.138
2008 Q2	36.203	23.065	7.680	7.887	15.605
2008 Q3	37.649	24.233	7.663	9.027	17.134
2008 Q4	37.347	27.115	8.492	10.496	18.542
2009 Q1	37.384	28.307	8.088	11.908	17.161
2009 Q2	38.610	28.243	8.230	10.903	17.373
2009 Q3	39.512	28.777 <sup>(1)</sup>	8.165	10.545 <sup>(1)</sup>	18.554

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Ağustos

## Gayrimenkul sektöründe kullanılan kredilerde yavaşlama

■ Gayrimenkul sektörünün talep tarafında belirleyici olan bireysel konut kredileri yılın ilk üç çeyreği sonunda yüzde 5,8 büyüyerek 39,5 milyar TL'ye ulaşmıştır. İnşaat sektörünün yurt dışından kullandığı krediler üçüncü çeyrekte gerileyerek 8,16 milyar dolara inerken, gayrimenkul iş geliştirme sektörünün yurt dışından kullandığı krediler üçüncü çeyrekte artarak 18,55 milyar dolara çıkmıştır. 2009 Ağustos ayı itibarı ile inşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı banka kredileri 28,77 milyar TL, Gayrimenkul iş geliştirme sektörünün kullandığı krediler ise 10,55 milyar TL olmuştur.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföy ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2007 Q4	13	4.117	2.471	3.557	2.784
2008 Q1	14	4.058	3.188	2.266	1.773
2008 Q2	14	4.020	3.295	2.033	1.666
2008 Q3	14	4.076	2.711	4.034	2.689
2008 Q4	14	4.269	2.652	3.046	1.892
2009 Q1	14	4.487	2.895	3.846	2.481
2009 Q2	14	4.469	2.884	5.272	3.401

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla.

## GYO'ların piyasa değerinde iyileşme

■ Küresel kriz ile birlikte hisse senedi İMKB'de işlem gören 14 GYO'nun piyasa değeri 2008 yılı son çeyreğinde hızla gerilemiştir. Yılın ilk çeyreğinde görülen göreceli iyileşme ardından ikinci çeyrekte piyasa değerlerinde kuvvetli bir artış yaşanmıştır. GYO'ların portföy değerlerinde ise sınırlı bir artış görülmektedir.

## Gayrimenkulde yabancı sermaye yatırımları yavaşladı

## Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCI LARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2007 Q4	816	304
2008 Q1	820	205
2008 Q2	653	151
2008 Q3	753	115
2008 Q4	711	185
2009 Q1	334	178
2009 Q2	465	51
2009 Q3	466	164

KAYNAK: TC. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI

Veriler çeyrek dönem içinde toplam.

■ Gayrimenkul sektöründe yabancı sermaye yatırımları yabancılara gayrimenkul satışı ile doğrudan yabancı sermaye yatırımlarından oluşmaktadır. 2009 yılı içinde çeyrek dönemler itibarı ile yabancılara gayrimenkul satışları gerilemekle birlikte sürmektedir ve son çeyrekte 466 milyon dolar olmuştur. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları ise yılın ilk çeyreğinde 178 milyon dolar aldıktan sonra ikinci çeyrekte 51 milyon dolara gerilemiş, üçüncü çeyrekte ise yeniden 164 milyon dolara yükselmiştir.

## VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

## İnşaat sektöründe derin küçülme üçüncü çeyrekte sürdü

■ Küresel krizin etkileri ile birlikte Türkiye ekonomisi dört çeyrek dönemdir küçülmektedir. 2009 yılı ilk çeyreğinde küçülme yüzde 14.7 iken üçüncü çeyrekte küçülme yavaşlamış ve yüzde 3.3'e gerilemiştir. Buna karşın inşaat sektöründe küçülme yılın üç çeyrek döneminde de çok kuvvetli gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü ilk çeyrekte yüzde 18.9 küçüldükten sonra ikinci çeyrekte yüzde 21.4 gerilemiştir. Üçüncü çeyrekte ise ekonomik daralmadaki yavaşlamaya rağmen inşaat sektörü yüzde 18.1 küçülmüştür.

## İnşaat Sektörü ve GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2007 Q4	0.3	3.4
2008 Q1	-3.3	7.2
2008 Q2	-5.2	2.8
2008 Q3	-9.8	1.0
2008 Q4	-14.0	-6.5
2009 Q1	-18.9	-14.7
2009 Q2	-21.4	-7.9
2009 Q3	-18.1	-3.3

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

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

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2007 Q4	5.911	15.671	21.582
2008 Q1	5.883	15.699	21.582
2008 Q2	8.843	16.178	25.021
2008 Q3	8.028	14.852	22.880
2008 Q4	7.258	13.641	20.899
2009 Q1	7.001	12.197	19.198
2009 Q2	8.372	10.980	19.352
2009 Q3	6.929	10.342	17.271

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat sektörü toplam harcamaları daralıyor

■ İnşaat sektöründe kamu ve özel sektörün gerçekleştirdiği toplam inşaat harcamaları gerilemektedir. 2008 yılı ikinci çeyreğinde 25 milyar TL olan harcamalar, krizin etkisi ile 2008 yılı son çeyreğinde önce 20.9 milyar TL'ye gerilemiş, ardından gerilemesini 2009 yılı çeyrek dönemlerinde de sürdürmüştür. İkinci çeyrekte sınırlı bir canlanma çabası ardından üçüncü çeyrekte 17.3 milyar TL'ye gerilemiştir.



## İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2007 Q4	21.379	1.233	5.8
2008 Q1	20.389	1.101	5.4
2008 Q2	22.111	1.403	6.3
2008 Q3	22.213	1.327	6.0
2008 Q4	20.736	1.126	5.4
2009 Q1	20.148	1.062	5.3
2009 Q2	21.947	1.383	6.3
2009 Q3	22.020	1.353	6.1

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla.

## İnşaat sektörü istihdamı kriz sonrası kısmen toparlandı

■ Ekonomik krizin en önemli etkilerinden biri istihdamda görülen daralma olmuştur. 2009 yılı ilk çeyreğinde toplam istihdam ve inşaat sektörü istihdamı dibe vurmuştur. Yılın ikinci çeyreğinde ise mevsimsellik etkisi ile de inşaat sektörü istihdamında kuvvetli bir toparlanma yaşanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise toparlanma durağanlaşmıştır. Eylül ayı sonu itibarı ile inşaat sektöründe istihdam 1.35 milyon kişi ve toplam istihdam içinde pay ise yüzde 6.1 olmuştur.

## İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	KONUT	İŞÇİLİK	MALZEME
2007 Q4	126.45	141.72	122.43	126.85	141.68	123.14
2008 Q1	138.83	148.71	136.23	138.67	148.64	136.18
2008 Q2	153.56	152.73	153.78	154.37	152.71	154.79
2008 Q3	142.37	157.37	138.41	141.58	157.37	137.63
2008 Q4	136.58	156.59	131.82	135.60	156.51	130.37
2009 Q1	135.87	156.45	130.45	134.24	156.43	128.70
2009 Q2	137.03	158.35	131.41	135.50	158.37	129.78
2009 Q3	137.76	159.08	132.15	136.29	159.11	130.59

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat maliyetleri endeksi son dört çeyrekte durağanlaştı

■ Konut ve konut dışı binaların inşaat maliyet endeksi 2008 yılı ikinci çeyreğinde en üst seviyesine ulaştıktan sonra 2008 yılının üçüncü ve dördüncü çeyreğinde önemli ölçüde gerilemiştir. Gerileme malzeme maliyetlerindeki gerilemeden kaynaklanmıştır. 2009 yılının ilk üç çeyreğinde ise genel inşaat maliyetleri hemen aynı kalmıştır. Konut genel inşaat maliyetleri 2008 sonunda 136.58 iken 2009 üçüncü çeyreğinde 137.76, konut dışı genel inşaat maliyetleri ise 2008 sonunda 135.60 iken 2009 üçüncü çeyreğinde 136.29 olarak gerçekleşmiştir.

## 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
2007 Q4	581.6	290.0	247.1	73.3	106.8
2008 Q1	634.0	188.0	263.1	76.2	94.3
2008 Q2	656.9	193.7	284.4	75.6	78.2
2008 Q3	679.9	198.7	286.7	77.2	82.3
2008 Q4	732.8	119.7	278.1	71.0	50.3
2009 Q1	754.2	109.6	266.6	66.5	47.0
2009 Q2	768.2	164.9	268.6	64.9	63.2
2009 Q3	798.4	216.2		70.4	81.3
2009 Q4	795.4 <sup>(1)</sup>	201.0 <sup>(2)</sup>		71.5 <sup>(2)</sup>	

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, BDDK, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla. (1) Aralık, (2) Kasım

## Türkiye'nin finansal göstergelerinde iyileşme üçüncü çeyrekte sürdü

■ Bankacılık sektörü toplam aktiflerindeki büyüme yavaşlamıştır. Sektörün aktifleri 2008 yılında yüzde 26 büyürken 2009 yılının ilk 11 ayında yüzde 8.6 büyümüştür. Aktiflerdeki büyüme üçüncü çeyrekte hızlanmıştır.

İMKB pazar değeri kriz etkisi ile 2009 ilk çeyreği sonunda 109.6 milyar dolara kadar geriledikten sonra, başlayan ekonomik iyileşme ile birlikte üçüncü çeyrek sonunda 216.2 milyar dolara çıkmış, Kasım ayında ise 201 milyar dolara gerilemiştir.

Türkiye'nin dış borç stoku gerilemektedir. 2008 yılı üçüncü çeyreğinde 286.7 milyar dolara ulaşan dış borç stoku krizin etkisi ile birlikte uluslararası finansal olanaklar daralmaya başlayınca gerileme eğilimine girmiş ve 2009 yılı ikinci çeyreği sonunda 268.6 milyar dolara inmiştir.

Merkez Bankası döviz rezervleri kriz ile birlikte 2009 yılı ikinci çeyreğinde 64.9 milyar dolara kadar geriledikten sonra üçüncü çeyrekte tekrar artmaya başlamış ve Kasım ayında 71.5 milyar dolara ulaşmıştır.

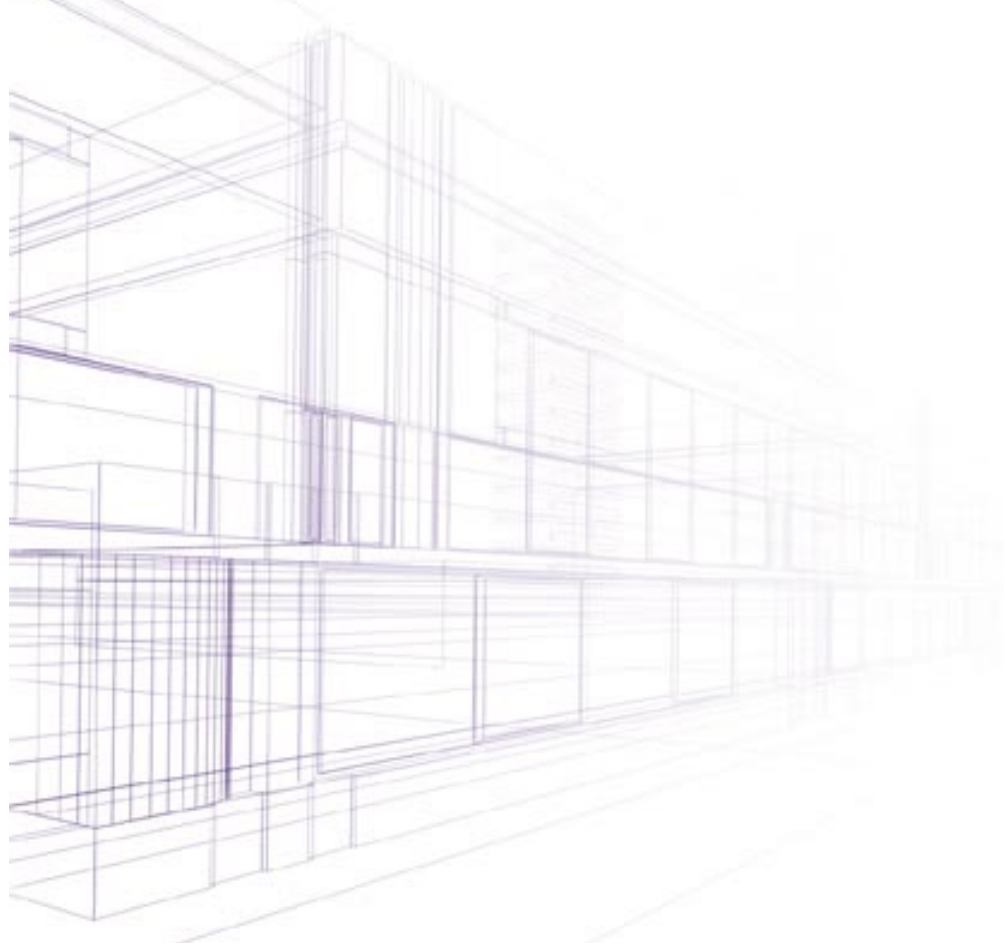
Yabancıların portföy yatırımlarının aktif değeri krizin dip noktası olan yılın ilk çeyreğinde 47.0 milyar dolara indikten sonra üçüncü çeyrek sonunda tekrar 81.3 milyar dolara çıkmıştır.

## GYODER Hakkında

GYODER, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaad eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, 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 tasarısı, gayrimenkul endeksleri, gayrimenkulde gelişen pazarlar, imar mevzuatı, kadaströ 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 itibarıyla İSTANBUL REstate Gayrimenkul Fuarı ile birleştirerek, Türkiye'nin ilk uluslararası katılımlı bölgesel gayrimenkul fuarını sektöre kazandırmıştır.





**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Nispetiye Cad. Levent İş Merkezi No: 6/2 34330 Levent - İstanbul  
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93  
[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)