



GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

**2012 YILI
GENEL DEĞERLENDİRMESİ VE
2013 YILI ÖNGÖRÜLERİ**

26 Aralık 2012

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

2012 TAHMİNLERİMİZ VE GERÇEKLEŞMELER

GÖSTERGELER	2012 TAHMİNLERİMİZ	2012 GERÇEKLEŞMELERİ
EKONOMİK BÜYÜME	%3-4	% 3
ENFLASYON	%6.5-7.0	%6.5-7.0
KONUT AYLIK ORTALAMA FAİZ ORANLARI (YILSONU)	%1.2	% 0.80
KONUT KREDİLERİ BÜYÜME	% 15	%13-14
KONUT KREDİLERİ	85 MİLYAR TL	83-84 MİLYAR TL
İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME	% 5-6	%1-1.5
KONUT YAPI RUHSATLARI ARTIŞ	% 5-10	% 8
KONUT FİYATLARI VE KİRALARINDA ARTIŞ	SINIRLI ARTIŞ ENFLASYON KADAR	KONUT FİYATLARI % 16 KONUT KİRALARI % 12
TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI BÜYÜME	%8-10	%6-8
TİCARİ GAYRİMENKUL KİRALARI	DURAĞAN	DURAĞAN

DÜNYA EKONOMİSİNDE BÜYÜME YAVAŞLIYOR

Büyüme Oranları (%)

	2010	2011	2012 GT	2013 T
DÜNYA	5.1	3.8	3.3	3.6
GELİŞMİŞ EKONOMİLER	3.0	1.6	1.3	1.5
EURO BÖLGESİ	2.0	1.4	-0.4	0.2
GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELER	7.4	6.2	5.3	5.6
TÜRKİYE	9.2	8.5	3.0	4.0

Kaynak: IMF Dünya Görünüm Raporu Ekim 2012

Türkiye 2012 Büyüme Hedefi Hükümetin Orta Vadeli Programı

- Dünya ekonomisi 2011 yılında % 3.8 büyüdükten sonra 2012 yılında beklentilerin altında % 3.3 büyüyecek.
- Büyüme ivmesi özellikle gelişmiş ülkelerde yavaşlamaktadır. Gelişmiş ülkelerde büyüme 2012 yılında % 1.3 ve 2013 yılında yüzde 1.5 olacaktır. Euro bölgesi 2012 yılında küçülmektedir. 2013 yılında sadece % 0.2 büyüyecektir.
- 2012 yılında gelişmekte olan ülkelerin büyümesi de yavaşladı. Gelişmekte olan ülkeler 2012 yılında % 5.3, 2013 yılında ise % 5.6 büyüme gösterecek.
- Dünya ekonomisinde büyüme performansı yavaşladı. Gelişmekte olan ülkeler de gelişmiş ülkelerin yavaşlamasından olumsuz etkileniyor.

DÜNYA EKONOMİSİNDE 2013 YILI İÇİN RİSKLER

- AVRUPA BORÇ SORUNUNUN ÇÖZÜMSÜZ KALMASI (YUNANİSTAN, İSPANYA, İTALYA) VE EURO BÖLGESİNDE KOPMA RİSKİ
- ABD'DE MALİ UÇURUM OLARAK ADLANDIRILAN KONUDA UZLAŞMA SAĞLANAMAMASI VE RESESYON RİSKİ
- ÇİN BAŞTA OLMAK ÜZERE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERİN BÜYÜMELERİNDE HIZLI YAVAŞLAMA
- ORTADOĞU BÖLGESİNDE SICAK ÇATIŞMA RİSKLERİ
- KÜRESEL EKONOMİDE TOPYEKÜN DURGUNLUK

TÜRKİYE EKONOMİSİ İÇİN ORTA VADELİ BÜYÜME BEKLENTİLERİ

	2013 % BÜYÜME	2014 % BÜYÜME
ORTA VADELİ PROGRAM	4.0	5.0
IMF	3.5	4.1
OECD	4.1	4.5
AB	3.6	4.1

EKONOMİ VE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BÜYÜME

2011 Hızlı Büyüme

- ❑ 2011 yılında ekonomi yüzde 8.5 ile hızlı bir büyüme gösterdi. İnşaat sektörü de yine yüzde 11.3 ile hızlı bir büyüme yaşadı.

2012 Büyümede Yavaşlama Hedefi

- ❑ 2012 yılında uygulanan ekonomiyi soğutma politikaları ile birlikte ekonomik büyüme yüzde 3.0 olarak gerçekleşecektir. 2012 yılında inşaat sektörü ise yüzde 1.0-1.5 arasında büyümektedir.

2013 Büyümede Toparlanma

- ❑ 2013 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme kademeli olarak toparlanacaktır. 2013 yılında ekonominin genelinde yüzde 4, inşaat sektöründe ise yüzde 5-6 arasında büyüme beklenmektedir.

Büyüme Oranları

YILLAR	GSMH BÜYÜME %	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %
2008	0.7	-8.1
2009	-4.8	-16.3
2010	9.0	17.1
2011	8.5	11.3
2012 GT	3.0	1.0 – 1.5
2013 T	4.0	5-6

GENEL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM

- ❑ İşsizlik oranı 2011 yılında yüzde 9.8'e gerilemiştir. 2012 yılında da düşüş devam etmiş olup, işsizlik oranı yüzde 9.0'a inmiştir.
- ❑ 2012 yılı Eylül ayında inşaat sektöründeki istihdam 1.89 milyon kişi ile tarihi zirvesine ulaşmıştır. Toplam istihdam içindeki payı yüzde 7.4'e kadar çıkmıştır.
- ❑ 2013 yılında inşaat sektörü istihdamı göreceli yüksek kalmaya devam edecektir. İşsizlik oranının yüzde 8.9 olması beklenmektedir.

İşsizlik Oranları

YILLAR	İŞSİZLİK %
2009	13.5
2010	11.4
2011	9.8
2012 GT	9.0
2013 T	8.9

İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2010 Q4	22.665	1.442	6.4
2011 Q1	23.286	1.440	6.2
2011 Q2	24.901	1.863	7.5
2011 Q3	24.749	1.888	7.6
2011 Q4	23.678	1.512	6.4
2012 Q1	23.817	1.400	5.9
2012 Q2	25.282	1.828	7.2
2012 Q3	25.472	1.896	7.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ENFLASYON

- ❑ 2011 yılında özellikle döviz kuru artışları ile birlikte enflasyon %10.5 olarak gerçekleşti.
- ❑ 2012 yılında ise ekonomide alınan soğutma önlemlerine bağlı olarak enflasyon önemli ölçüde geriledi. Yıl sonu enflasyonu yüzde 6.5-7.0 arasında gerçekleşecektir.
- ❑ 2013 yılında enflasyondaki gerileme sürecektir. Yıl sonu hedefi yüzde 5.3'tür.

Enflasyon Oranları

YILLAR	TÜFE %
2008	10.0
2009	6.5
2010	6.4
2011	10.5
2012 GT	6.5-7.0
2013 T	5.3

PARA POLİTİKALARI VE FAİZ ORANLARI

- ❑ Merkez Bankası 2012 yılının önemli bölümünde sıkılaştırıcı para politikası uyguladı.
- ❑ Merkez Bankası gecelik borç verme faiz oranlarını önce yükselttikten sonra kademeli olarak indirmeye başladı.
- ❑ 2012 yılının ikinci yarısında MB gecelik borç verme faizi % 9.0'a kadar geriledi. Politika faizi % 5.5'e indi.
- ❑ 2013 yılında Merkez Bankası faiz oranlarını ölçülü şekilde indirecektir. Gösterge faizinin % 5.0, gecelik borç verme faizinin % 7.5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.
- ❑ Türk Lirası 2012 yılında kısmen değerlendirilerek istikrar kazanmıştır. 2013 yılında istikrarını koruyacaktır.

Merkez Bankası Faiz Oranları

YILLAR	GÖSTERGE FAİZ %	GECELİK BORÇ VERME FAİZİ %
2008	9.00	-
2009	6.50	-
2010	6.25	5.0
2011	5.75	12.5
2012 GT	5.50	9.0
2013 T	5.00	7.5

CARİ AÇIK VE FİNANSMANI

- ❑ 2012 yılında alınan ekonomiyi soğutma önlemlerine bağlı olarak cari açık önemli ölçüde azalmıştır. 2012 yılında cari açık 55.0 milyar dolar, dış ticaret açığı ise 85 milyar dolar olacaktır.
- ❑ 2013 yılında ekonomideki göreceli toparlanma beklentisine rağmen cari açık kontrol altında kalmaya devam edecektir. Cari açığın 60.7 milyar dolar, dış ticaret açığının ise 95 milyar dolar olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.
- ❑ Türkiye'nin kredi notu artışı ile birlikte 2013 yılında cari açığın finansmanında sorun beklenmemektedir.

Dış Ticaret ve Cari İşlemler Açığı

YILLAR	DIŞ TİCARET AÇIĞI MİLYAR DOLAR	CARİ AÇIK MİLYAR DOLAR
2008	70.0	41.6
2009	38.9	13.9
2010	72.5	48.6
2011	105.8	77.2
2012 GT	85.0	55.0
2013 T	95.0	60.7

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2012 YILINDA GLOBAL GAYRİMENKUL PİYASALARI

- ❑ GELİŞMİŞ ÜLKE KONUT SEKTÖRLERİNDE TOPARLANMA ZAYIF KALDI
- ❑ GELİŞMİŞ ÜLKELERİN KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE SIKINTILAR SÜRÜYOR
- ❑ ABD'DE İNŞAAT FAALİYETLERİNDE TOPARLANMA YAŞANIRKEN AB'DE İNŞAAT HARCAMALARI YENİDEN KÜÇÜLMEMEYE BAŞLADI
- ❑ GELİŞMİŞ ÜLKELERDE TİCARİ GAYRİMENKUL DEĞERLERİNDE SINIRLI TOPARLANMA YAŞANIRKEN YATIRIMLARDA VE FİNANSMANDA DURAĞANLIK SÜRÜYOR
- ❑ GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERİN İNŞAAT SEKTÖRLERİNDE BÜYÜMELER KONTROL ALTINDA VE ÖLÇÜLÜ BÜYÜMELER YAŞANIYOR
- ❑ GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERİN GAYRİMENKUL VARLIK FİYATLARI KONTROLLÜ OLARAK GEVŞİYOR VEYA DURAĞAN

2012 YILINDA ABD KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI TOPARLANIYOR

ABD KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

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

ABD TİCARİ GAYRİMENKUL FİYATLARI

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

2012 YILINDA İNŞAAT SEKTÖRÜ FAALİYETLERİ ABD'DE TOPARLANIYOR, AB'DE KÜÇÜLÜYOR

ABD'DE İNŞAAT HARCAMALARI YILLIK BİRİKİMLİ MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q4	238.4	239.0
2011 Q1	235.8	242.8
2011 Q2	252.3	258.7
2011 Q3	241.7	261.3
2011 Q4	253.7	263.4
2012 Q1	256.2	270.8
2012 Q2	277.7	274.9
2012 Q3	292.1	273.4

AB'DE İNŞAAT HARCAMALARI DEĞİŞİM %

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

GLOBAL GAYRİMENKUL PİYASALARI 2013 BEKLENTİLERİ

- ❑ GELİŞMİŞ ÜLKELERDE İNŞAAT, KONUT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRLERİNDE ÖLÇÜLÜ TOPARLANMA BEKLENTİSİ
- ❑ GELİŞMİŞ ÜLKELERDE TİCARİ GAYRİMENKUL FİNANSMAN OLANAKLARINDA YENİDEN HAREKETLENME VE VARLIK FİYATLARINDA TOPARLANMA BEKLENTİSİ
- ❑ GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELER GAYRİMENKUL PİYASALARINDA ÖLÇÜLÜ VE KONTROLLÜ BÜYÜME BEKLENTİLERİ, FİYAT BALONLARINA KARŞI KONTROL DEVAM EDECEK

2012 YILINDA TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI

❑ Konut sektörü;

Ekonomideki soğutma önlemleri konut sektörünü olumsuz etkilemiş ve konut sektörünün performansı yıl genelinde zayıf kalmıştır. Yıl içinde konutların KDV oranına ilişkin belirsizlik ile tapu harçlarının artırılması da olumsuz etki yaratmıştır. Konut kredilerindeki genişlemenin kontrolü ve diğer sıkılaştırıcı önlemler ile birlikte konut satışları zayıf gerçekleşmiştir. Proje sayısında artış, adetsel olarak geçmiş yılların performansına göre azalış mevcuttur. Mevcut konut fiyatları enflasyonun üzerinde yeni konut fiyatları ise enflasyon kadar artmıştır. Finansman yetersizliği olan konut sektörünün, derinleşmesi ve sağlıklı büyüebilmesi için önemli sermaye kaynağı yaratan maketten satışa ihtiyacı bulunmaktadır.

❑ Ticari Gayrimenkul sektörü;

Ekonomideki yavaşlama ticari gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı etki yapmıştır. Alt pazarlar itibariyle ofis ve otel pazarında canlılık sürerken, AVM yatırımları yavaşlamıştır. Yeni teşvik yasası ile birlikte organize sanayi bölgelerinde sanayi ve lojistik alanlara ilgi ve talep artmaktadır.

TÜRKİYE GENEL İSTATİSTİKLER

- ❑ **Yapı ruhsatları (Belediye kaynaklı)**
 - ❑ 2010'da 912 bin adet., 2011 yılında 643 bin adet,
 - ❑ 2012 yılı ilk dokuz ayında 515.719 adet ve % 15.8 artış
 - ❑ 2012 yıl sonu beklentisi 700 bin adet
- ❑ **Konut satışları (Tapu kaynaklı)**
 - ❑ 2010 yılında 357 bin adet, 2011 yılında 419 bin adet.
 - ❑ 2012 yılı ilk dokuz ayında 305.670 adet ve geçen yılın % 1.8 üzerinde
 - ❑ 2012 yılı beklentisi 400 bin adet
- ❑ **Konut kredi faiz oranları**
 - ❑ 2012 yılı ikinci yarısında gerilemeye başlayan faizler yeniden yüzde 1'in altında; yıl sonunda aylık ortalama faiz oranı % 0.80
- ❑ **Konut kredileri**
 - ❑ 2011 yıl sonunda 74.6 milyar TL, 2012 yılı sonunda itibariyle 83-84 milyar TL. Yüzde 13-14 büyüme
- ❑ **Yabancıların gayrimenkul net alımları**
 - ❑ 2011 yılında 2.0 milyar dolar, 2010 yılına göre yüzde 20 azalma.
 - ❑ 2012 yılında ilk dokuz ayda 1.85 milyar dolar, 2011 yılının aynı dönemine (1.5 milyar dolar) göre yüzde 23 artış

KONUT SEKTÖRÜ 2012-2013

❑ Konut İhtiyacı

- ❑ Artan nüfus, kentleşme oranı, evlerin yenilenme ihtiyacı, kentsel dönüşüm faktörlerine bağlı olduğu için ekonomik gelişmelerden bağımsız
- ❑ Yılda 600-700 bin adet konut ihtiyacı (GYODER 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü Raporu)

❑ Konut Talebi

- ❑ 2012 genelinde konut talebinde zayıflama
- ❑ 2012 yıl sonunda kredi faiz oranlarında gerileme
- ❑ Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde önce yavaşlama, yılın son çeyreğinde yeniden hareketlenme
- ❑ Üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyaları
- ❑ 2013 yılında konut talebinde sınırlı artış beklentisi
- ❑ 2013 yılında düşen faiz oranları ile kredi talebinde ölçülü artış
- ❑ Yabancılara konut satışı düzenlemesi ile ilave talep

KONUT SEKTÖRÜ 2012-2013

❑ Konut Fiyatları

- ❑ 2012 yılında mevcut konut fiyatları ve kiralar Türkiye genelinde enflasyon üzerinde arttı, yeni konut fiyat artışı sınırlı kaldı (enflasyona paralel).
- ❑ Konut fiyatları alım için uygun seviyelerde
- ❑ 2013 yılında beklenen konut talebi ve yeni konut arzları çerçevesinde konut fiyatlarında artış sınırlı kalır (enflasyona paralel)
- ❑ 2013 yılında KDV düzenlemesi (tüm konut satışlarında %18'e çıkarılması) yapılması halinde vergi artışı kadar konut fiyatlarında artış (tüketiciye ilave yük)

❑ Konut Arzı

- ❑ 2012 yılında daha önce başlamış olan markalı konut projelerinde arzlar devam etti, proje sayısında artış, adetsel olarak geçmiş yılların performansına göre azalış mevcut.
- ❑ Daha önce başlayan projelerin tamamlanması ile her vasıfta konut arzı 2013 yılında yavaşlayarak da olsa sürecektir.

OFİS SEKTÖRÜ 2012-2013

❑ Ofis Talebi

- ❑ 2012'de ekonomik yavaşlamaya rağmen yeni ofis kiralama talebi devam etti. Özellikle A sınıfı ofislerde boşluk oranları gerilerken, kiralarda durağanlaşma yaşandı. Yabancı şirketlerin talebinde hissedilir artış ve yeni gelişen ofis alt bölgeleri belirleyici oldu.
- ❑ 2013 yılında ekonomideki kademeli toparlanma ve Türkiye'nin kredi notu artışının yabancı yatırımlar üzerinde beklenen olumlu etkisi ile kiralama talebi devam edecektir. Yıl genelinde boşluk oranları düşük kalacakken, ofislerin döviz cinsi kiralaları durağan kalacaktır.

❑ Ofis Arzı

- ❑ 2012 yılında İstanbul'da MİA dışı Anadolu ve Avrupa bölgesi ağırlıklı olmak üzere 380 bin m2 yeni ofis alanı ilave olmuştur.
- ❑ 2013 yılında devam eden talebi karşılamak üzere yeni gelişme ve dönüşüm alanlarında ofis yatırımları ve yeni ofis arzları sürecektir. Karma projeler içinde ofis alanlarının payı artacaktır.

AVM SEKTÖRÜ 2012-2013

❑ AVM Talebi

- ❑ 2012'de tüketim harcamalarındaki gerilemeye bağlı olarak perakende sektöründeki büyüme yavaşladı ve AVM kiralama talebi zayıfladı.
- ❑ Yabancı perakendecilerin Türkiye ilgisi AVM talebini artırmaya devam etti.
- ❑ Hane halkı gelir artışı ve organize perakendenin genişleme potansiyeli orta vadede AVM talebini canlı tutuyor, ancak 2013 yılından itibaren kiralama seçici olacak.
- ❑ AVM finansmanı zorlaştı.

❑ AVM Arzı

- ❑ Devam eden AVM yatırım stoku 1.7 milyon m2 kiralananabilir alana sahip.
- ❑ AVM yatırımları hem büyük şehirlerde hem diğer şehirlerde sürüyor.
- ❑ 2013 yılında da 0.9 milyon m2 kiralananabilir alana sahip yeni arz olacak.
- ❑ AVM yatırımlarında finansman olanakları giderek zorlaşıyor.

AVM SEKTÖRÜ 2012

2012 YILINDA AÇILAN AVM SAYISI

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q3	2	55.270	311	7.977.956
2012 Q4	3	184.000	314	8.161.956

- ❑ 2012 yılında 16 yeni AVM açıldı. Yeni açılan AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 600.070 m², 2012 sonunda açılan AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 8.16 milyon m².
- ❑ 2012 sonunda Türkiye genelinde bin kişi başına kiralanabilir alan 108 m².

LOJİSTİK SEKTÖRÜ 2012-2013

❑ Lojistik Alan Talebi

- ❑ Ekonomik yavaşlamanın da etkisi ile yeni kiralamalar yıl genelinde zayıf kaldı, yeni kiralamalarda perakende sektöründe zayıflama, dış ticaret sektöründe ölçülü toparlanma yaşandı.
- ❑ 2013 yılında yeni teşvik yasası ile birlikte Organize Sanayi Bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanlarına ilginin artması bekleniyor. Bu bölgelerde arsa ve kira seviyelerinde artış beklentisi mevcut.

❑ Lojistik Alan Arzı

- ❑ 2012 yılında yeni lojistik alan arzı sınırlı kaldı, talebin yetersiz kalması ve yüksek arazi fiyatlarından kaynaklanan maliyetler ve düşük kiralar yeni arzları sınırlıyor.
- ❑ 2013 yılında Organize Sanayi Bölgelerinde ve Lojistik Bölgelerinde yeni lojistik alan arzı beklentisi mevcut. Yüksek arsa fiyatları yatırımları sınırlamaya devam edecek.

TURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASI 2012-2013

2012 GERÇEKLEŞMELERİ

- ❑ 2012 Ocak-Ekim arası 10 aylık dönemde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,37 artarak 28.807.965 kişiye ulaştı (*Kaynak: Turizm Bakanlığı'nın Emniyet Genel Müdürlüğü'nden aldığı rakam olup, istatistiki veriler 2013 Ocak ortası açıklanacaktır.*). Bu rakamın yıl sonuna kadar 32 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir. Bu da turist sayısında %2 artış demektir. Gelirin de 24 milyar dolara tamamlanacağını öngörmekteyiz.
- ❑ Kongre turizmi, eğlence-dinlence turizmi, tarihi ve kültürel yerler turizmi ve alışveriş turizmi ile şehir ve iş otelleri daha hızlı gelişen alanlar.
- ❑ Anadolu illerinde yerli-yabancı 3-4 ve 5 yıldızlı otel yatırımları sürüyor.
- ❑ İstanbul Avrupa genelinde yatırımlar açısından beşinci sırada. İstanbul Ocak-Kasım arası 11 aylık dönemde geçen yıl aynı döneme göre %16,2 artışla 8.728.880 turist misafir etti (Kaynak: İstanbul il kültür ve Turizm Müdürlüğü web sitesi). İstanbul'un yılsonu turist sayısı beklentisi ise 9.5 milyondur.
- ❑ İstanbul'da lüks otellerde doluluk oranı yüzde 77'ye yükseldi.
- ❑ İstanbul'da 2012 yılında 4 ve 5 yıldızlı yatak kapasitesi 47.312'ye çıktı.

TURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASI 2012-2013

2013 BEKLENTİLERİ

- Turizm faaliyetleri çeşitlenerek sürecek, inanç turizmi başta olmak üzere kongre, alışveriş, eğlence-dinlenme turizmi daha hızlı büyümeyi sürdürecektir.
- Oda fiyatları ve odabaşı gelir artış trendi devam edecek.
- Pazarda güçlü büyüme trendi ve oda başı gelir performansı ile yabancı yatırım ilgisi artacaktır.
- Mevcut turizm yatırım belgeli otellerin 2013 yılında tamamlanması halinde İstanbul'da 4 ve 5 yıldızlı oda sayısı 14.214 adet artarak 37.626'a ulaşacak (Kaynak: Turizm Bakanlığı web sitesi, İstanbul'da turizm yatırım belgeli tesis sayısı).
- UNWTO ve IPK International'in Dünya Turizminde 2013 büyüme beklentisi %2-3 aralığında (Kaynak: UNWTO web sitesi).

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

- ❑ GYO'lar, gerek ciddi büyüklüklerdeki projeleri gerçekleştirme güçleri ve gerekse de güçlü, hesap verebilir nitelikteki yönetim yapıları ile kurumsal, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir, inşaat şirketlerine iş verebilme ve bunları denetleyip, belli bir düzeyde faaliyet göstermelerini sağlayabilme olanağına sahiptirler.
- ❑ GYO'lar; sermayenin tabana yayılmasını, şeffaf ve hesap verebilir yönetimin yaygınlaşmasını, emsallerin yükselmesini ve bu yolla Tapu Harcı, KDV, Damga Vergisi, Emlak Vergisi ve Gelir / Kurumlar Vergisi matrahlarının yükselmesini sağlamaktadırlar.
- ❑ Ülke, sektör büyüklüğüne oranla kısıtlı sayıda bulunan GYO'lar, buna karşın önemli yabancı sermaye çekmektedirler. Gayrimenkul tüm dünyada çok önemli bir yatırım aracıdır. Halihazırda yatırım ve yatırımcı çekebilen 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı bu alanda yatırım yapmaya niyetli tüm yatırımcılar için çok önemli bir enstrümandır. Tüm dünyada ve özellikle Avrupa'da yıllardır en önemli gayrimenkul yatırım ve geliştirme pazarı olarak gösterilen Türkiye'nin uluslararası yatırımcıları çekebilmek için kullanabileceği belki de en önemli enstrümandır.
- ❑ SPK düzenlemeleri gereği bağımsız denetimden geçme ve finansal tablolarını kamuya açıklama yükümlülüğü bulunan GYO'lar yaptıkları her işlemde göz önündedirler ve "gerçek" değerler üzerinden işlem yapmaktadırlar.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

□ GYO'lar her ne kadar Kurumlar Vergisinden istisna olsa da gerek hissedar aşamasında vergilendirilme ve gerekse, kurumlar vergisi istisnası nedeniyle gerçek değerler üzerinden yapılan işlem nedeniyle sağladığı “emsal belirleme” ve “emsalleri yükseltme” fonksiyonu ile özellikle dolaylı vergilerde ülke maliyesine önemli katkılar sağlamaktadır.

□ 2008–2012 döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun toplam vergi gelirin katkısı, 970 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutara ek olarak, Ekim 2012 itibariyle GYO'ların toplam 175 Milyon TL tutarında 'sonraki döneme devrolunan' KDV tutarı bulunmaktadır. Başka bir ifade ile 24 GYO, kamu maliyesini 175 Milyon TL ile finanse etmektedir.

2008-2012 döneminde toplam vergi katkısı

Tapu Harcı	122 Milyon TL
Stopaj	89 Milyon TL
Emlak Vergisi	90 Milyon TL
Damga Vergisi	34 Milyon TL ve
KDV	635 Milyon TL olmak üzere 970 Milyon TL

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

- ❑ Dünya genelinde halihazırda 35 ülkede GYO rejimi bulunmaktadır. Bu ülkelerin tümünde vergileme sadece tek bir aşamada yapılır ve bu da hissedar aşamasındadır. GYO seviyesinde vergileme kural olarak yoktur.
- ❑ GYO Kurumlar Vergisi İstisnasının kaldırılması, gayrimenkul sektöründe başlamış olan kayıt altına girme eğiliminin sekteye uğramasına yol açacaktır.
- ❑ Kurumlar Vergisi istisnası nedeniyle gerçek değerleri üzerinden yapılan işlemlerden dolayı toplanan KDV, Tapu Harcı ve Gelir/kurumlar vergisi kayıplarına yol açabilecektir. GYO'lara tanınmış söz konusu avantajın devam etmesi gerekmektedir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI 2012

- 2012 yılında 3 yeni GYO halka açıldı ve İMKB’de işlem gören GYO sayısı 24’e yükseldi.
- 24 GYO Piyasa değeri üçüncü çeyrek sonunda 13.6 milyar TL, toplam aktif değerleri ise Haziran sonu itibariyle 21.8 milyar TL .

DÖNEMLER	GYO SAYISI	NET AKTİF		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q4	23	20.770	11.041	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	-	-	13.591	7.614

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

SONUÇ VE 2013 ÖNGÖRÜLER

- ❑ 2013 YILINDA EKONOMİ İLE İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE DAHA İLİMLİ BİR BÜYÜME

- ❑ EKONOMİK BÜYÜME (%4)
- ❑ ENFLASYON (% 6.0)
- ❑ KONUT KREDİ AYLIK ORTALAMA FAİZ ORANI YIL SONU % 0.70-0.75
- ❑ KONUT KREDİLERİ (% 15 BÜYÜME)
- ❑ KONUT KREDİLERİ 95 MİLYAR TL

- ❑ İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME % 5-6
- ❑ KONUT YAPI RUHSATLARI ARTIŞ % 3-5
- ❑ KONUT FİYATLARI VE KİRALARINDA SINIRLI ARTIŞ (enflasyona paralel)
- ❑ TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI % 6-8 BÜYÜME
- ❑ TİCARİ GAYRİMENKUL KİRALARI DURAĞAN

TALEP YÖNÜNDE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

- ❑ **Talep yönünde canlılık ve süreklilik için;**
 - ❑ Konut kredisi faizlerinin gelir vergisi matrahından düşürülmesine imkan verilmelidir.
 - ❑ Gayrimenkul alım satımında uygulanmakta olan toplam yüzde 0,20'lik tapu harcının makul bir seviyeye indirilmesi gerçekleşmelidir.
 - ❑ Alım satım sözleşmelerinde damga vergisi uygulaması kaldırılmalıdır.
 - ❑ Gayrimenkul yatırımlarının cazibesini düşüren yasal düzenlemelerden kaçınılmalıdır.
 - ❑ Enerji verimliliği ve yeşil binaların yapımı teşvik edilmelidir.
 - ❑ GYODER tarafından yapılan Roadshowlar'ın devamı (Singapur, Katar, Malezya)

ARZ YÖNÜNDE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

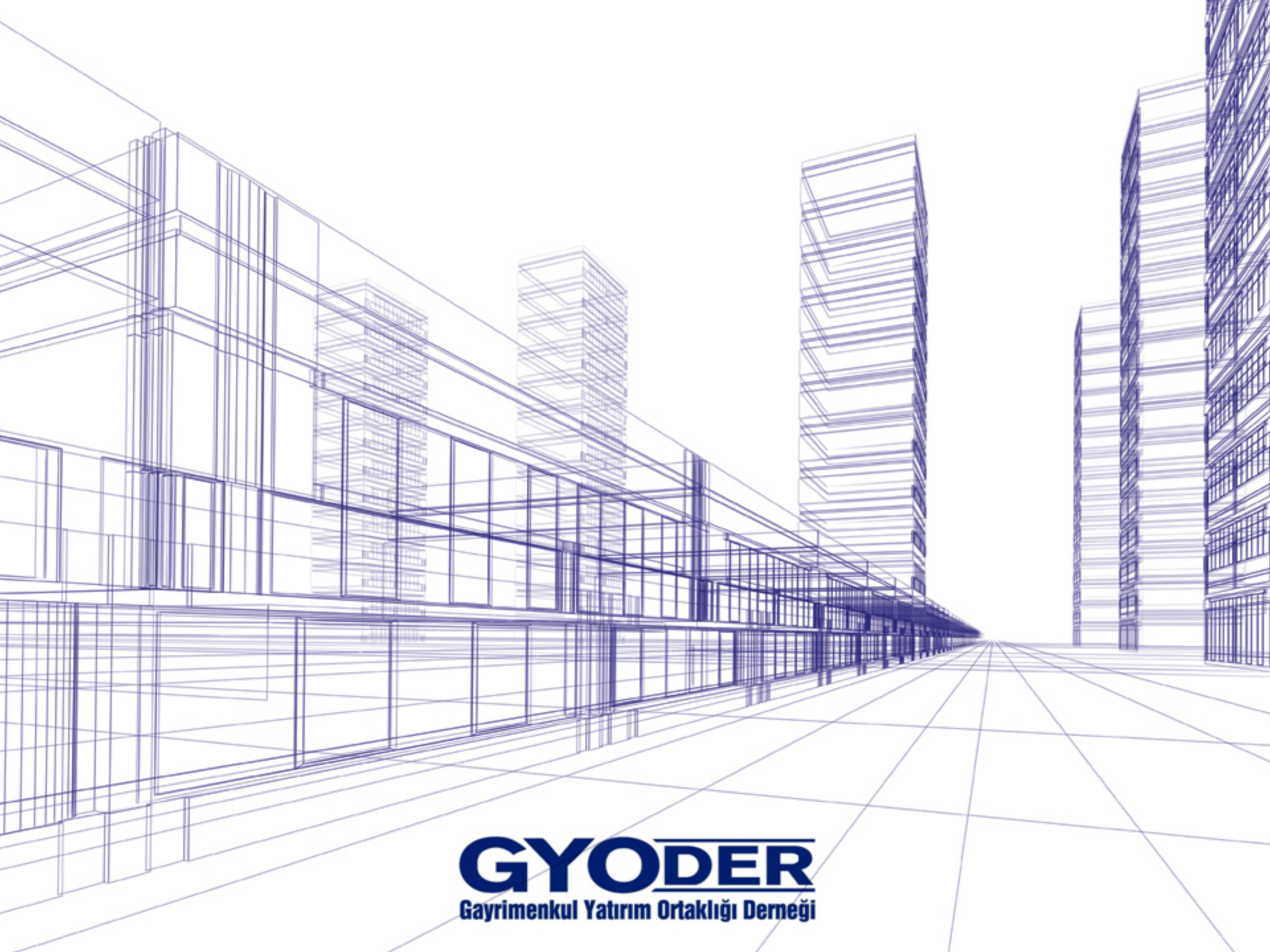
- ❑ **Arz yönünde canlılık ve süreklilik için;**
 - ❑ İmarlı arsa üretimi ile arsa maliyetleri düşürülmelidir.
 - ❑ Arsa maliyetlerindeki KDV unsuru düzenlenmelidir.
 - ❑ İmar ve ruhsat bürokrasisi rehabilite edilmelidir.
 - ❑ Vergi, resim ve harçlarda haksız rekabet kaldırılmalıdır.
 - ❑ Sektöre her kademedede kalifiye eleman yetiştirilmesi üzerinde önemle durulmalıdır.
 - ❑ Yabancı yatırımcılar ve yabancı sermayeli şirketlerin hareket alanlarını daraltan düzenlemeler ortadan kaldırılmalıdır.
 - ❑ Mütekabiliyet yasasına destekleyici olarak yabancılara oturma hakkı izni verilmesi gerekmektedir.
 - ❑ İmar ve ruhsat haklarınınin müktesep hak olarak alınması gerekmektedir.
 - ❑ Konut bir ihtiyaç ve yatırım aracı olması sebebiyle Tüketici Yasası'ndan çıkarılıp ayrı bir kanun çerçevesinde irdelenmelidir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM

- ❑ **Daha planlı şehirler için;**
 - ❑ Özel sektörün rolü arttırılmalıdır.
 - ❑ Kat mülkiyeti kanununda hukuki altyapıda değişiklik yapılmalıdır.
 - ❑ Finansal enstrümanlar oluşturulmalıdır.
 - İmar hakkı transferi
 - İmar haklarının menkulleştirilmesi
 - Afet bono - tahvil ihracı
 - ❑ Yeşil binalar ve enerji verimliliği teşvik edilmelidir.
 - ❑ Kentsel dönüşüm konut olarak değil şehir olarak düşünölmelidir.

KENDİMİZDEN BEKLEDİKLERİMİZ

- ❑ Önümüzdeki dönem tüm oyuncular tarafından iyi çalışılmalı, doğru algılanmalı ve uygun stratejiler geliştirilmelidir. Kentsel dönüşüm, nitelikli konut üretimi temel hedefler olmalıdır.
- ❑ Tasarım, teknoloji ve insan kaynağına yatırıma devam edilmeli, bu yatırımların Türkiye'nin temel dinamiklerine yatırım olduğu unutulmamalıdır.
- ❑ Rekabet ve karlılık için yeni teknolojiler, verimlilik, tedarik ve maliyet yönetimi unsurlarına ağırlık verilmeli, politikalar geliştirilmelidir.



GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği