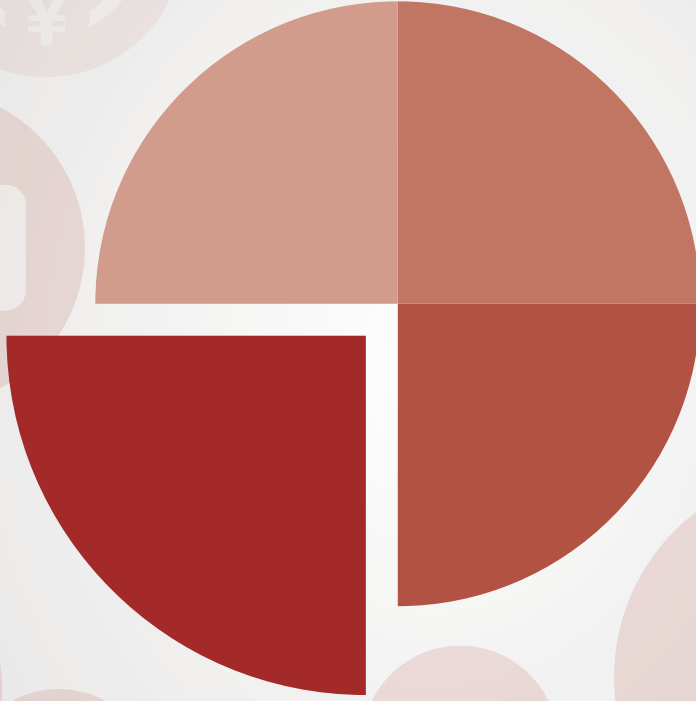


# GYODER Gösterge

Sayı: 2



## Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek Raporu 2015

**GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2015 3. Çeyrek Raporu**  
**Sayı: 2, 2 Kasım 2015**

**Yayın koordinasyonu:**

GYODER Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi

**İçerik sağlayan kuruluşlar:**

Cushman & Wakefield

DD Mortgage

Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme

İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi

Servotel Corporation

TSKB Gayrimenkul Değerleme

**Editorial hazırlık, tasarım ve dağıtım:**

**Gayrimenkul**  
TÜRKİYE

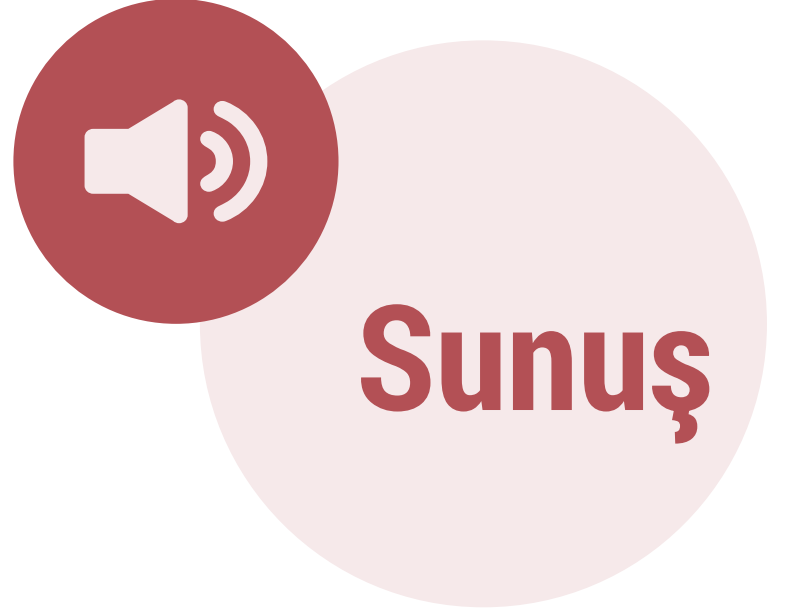
3 ayda bir yayımlanır.

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayıdır.

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. © 2015



Gayrimenkul sektörüyle ilgili olan tüm kesimler için önemli bir veri kaynağı olacağına inandığımız ve sektörün tüm alt segmentlerini üçer aylık dönemlerle irdeleyen **GYODER GÖSTERGE**'nin 2. sayısını sizinle paylaşmaktan mutluluk duymaktayız. 2015'in ilk iki çeyrek verilerini birarada topladığımız birinci sayıdan itibaren, sektördeki tüm kesimlerinden olumlu geri dönüşler aldığımız **GÖSTERGE**'nin sizlerin yorum ve önerileri ile daha etkin bir şekilde geliştireceğimize inanmaktayız.

Temel makroekonomik göstergelerden sektör içi üretim rakamlarına kadar çok çeşitli bilgi ve istatistikleri içeren raporda, sektörün büyüme hızının GSYH'a yansımalarını, yıllık enflasyon oranlarını, uluslararası pazardaki eğilimlere paralel olarak Euro/Dolar paritesini, BIST GYO hisse performanslarını, konut kredisi faiz ve kullandırma oranlarını, konut ve ofis satış verilerini, turizm-otelcilik ve AVM'lerle ilgili istatistiki dataları birarada bulabilirsiniz. **GYODER GÖSTERGE, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3.çeyrek raporunun** sektörün tüm kesimleri için önemli bir veri kaynağı olarak değerlendirilmesini temenni etmekteyiz.

Raporun hazırlanmasında emeği geçen GYODER Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi üye şirketleri **Cushman&Wakefield, DD Mortgage, EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık, Servotel Corporation, TSKB Değerleme ve İstanbul Teknik Üniversitesi**'ne ve ayrıca değerli katkılarından dolayı Veri Yorumlama Üst Kurulu Üyelerinden **Sn. Doç. Dr. Ali HEPŞEN'e, Sn. Cansel TURGUT YAZICI'ya, Sn. Dr. Emre ÇAMLIBEL'e, Sn. Ersun BAYRAKTAROĞLU'na, Sn. Füsun YILMAZ PHILLIPSON'a, Sn. Dr. Kerem Yavuz ARSLANLI ve Sn. Dr. Murat BERBEROĞLU**'na teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

**Neşecan ÇEKİCİ**

*GYODER Yönetim Kurulu Üyesi*

*Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretimi Komitesi Başkanı*

# Yönetici Özeti



Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır.

Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir.

Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve işgücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut ise özellikle 2000'li yıllarla birlikte ülke ekonomimizin canlanması açısından da son derece önemli olmuştur. Ancak ülkemizde 2014 yılı 3. çeyrek dönemden itibaren inşaat sektörü büyüme hızının GSYH büyüme hızının altında kaldığı da bir gerçektir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

REIDIN 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde 2015 yılı Eylül ayı itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artış gerçekleşmiş olup, endeksin başlangıç dönemine kıyasla artış oranı %78'dir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre ise, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1.30 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre %63.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

2014 yılının genelinde konut satışları 1.165,381 adet olarak gerçekleşmiştir, 2015 yılı ilk 9 aylık süreçte ise 844.132 konut satışı gerçekleşmiştir. 2015 yılının ilk yarısında %1'in altında oluşan konut kredisi faiz oranları konut satışlarını tetiklemiştir.

Diğer taraftan, 2015 yılının ilk 6 ayında yüzde 1'in altına oluşan ortalama aylık konut kredisi faiz oranı son çeyrek döneme girilirken yükseliş eğilimine girmiş ve aylık ortalama yüzde

1,17 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum talep yönünde olası bir daralmanın da işareti olarak düşünülebilir. Yine de 2014 Aralık ayı sonunda 125,3 milyar TL olan konut kredileri 2015 Ağustos ayında 128 milyar TL'ye ulaşırken, konut kredilerinde yıllık büyüme yüzde 19 olarak gerçekleşmiştir.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis pazarı 2015 yılı ilk 6 ay itibariyle en hareketli pazar olmuştur. Burada yeni yatırımlar sürmüştür. Otel yatırımlarında ise daralma gözlemlenmiştir. Alışveriş merkezi yatırımlarında büyüme olmamıştır. Sanayi ve lojistik alanlarında da durağanlığın sürdüğü söylenebilir. Bu doğrultuda, 2015 yılında yatırım anlamında sektörel daralmaların nedenlerini ekonomide yaşanan yavaşlama, çevre ülkelerde yaşanan çatışmalar ile reel kesim beklentileri ve tüketici güven endeksinin gerilemesi sıralanabilir.

2015 yılı son çeyrek sürecine bakıldığında ise önemli risklerin sektörel kararları etkileyeceğini söylemek mümkün görünüyor. Bu doğrultuda, Amerika Merkez Bankası (FED)'nden beklenen parasal sıkılaştırmanın piyasalar ve ekonomiler açısından önemli bir dönüm noktası olması, ülke ekonomimizin şekillenmesi anlamında belirleyici bir durum almaktadır. Özellikle son dönemlerde petrol fiyatlarındaki aşağı yönlü hareket, gayrimenkul yatırımlarındaki hammadde maliyetlerinin azalması ve cari açığın finansmanı noktasında da önemli destek sağlamaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) resmi hedefinin üzerinde gerçekleşen enflasyon oranı, %10'a yakın işsizlik oranı ve özel sektörün kısa vadeli net döviz borcu önümüzdeki döneme ilişkin finansman noktasında kaygı yaratabilecek önemli ekonomik ve finansal sorunlar şeklinde sıralanabilir.



# Temel Ekonomik Veriler

Türk Lirası bazında yaşanan GSYH artışları, Dolar kurundaki yükseliş nedeniyle azalmaktadır.

Enflasyonda yaşanan artış eğilimi sene sonu hedeflerinin yakalanmasını zorlaştırmaktadır.

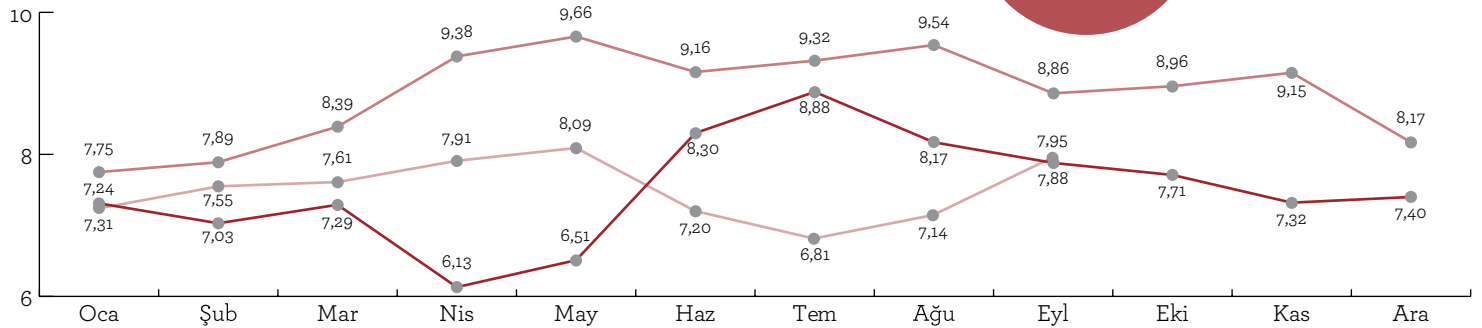
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl içi Ortalama Kur (TL/USD)
2012	1.416.798	18.743	794.748	10.514	2,10	1,7827
2013	1.567.289	20.607	813.542	10.697	4,20	1,9265
2014	1.749.782	22.753	797.567	10.371	2,90	2,1939

Kaynak: TÜİK

Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama USD kuru belirlenmiştir.

## Yıllık Enflasyon\*

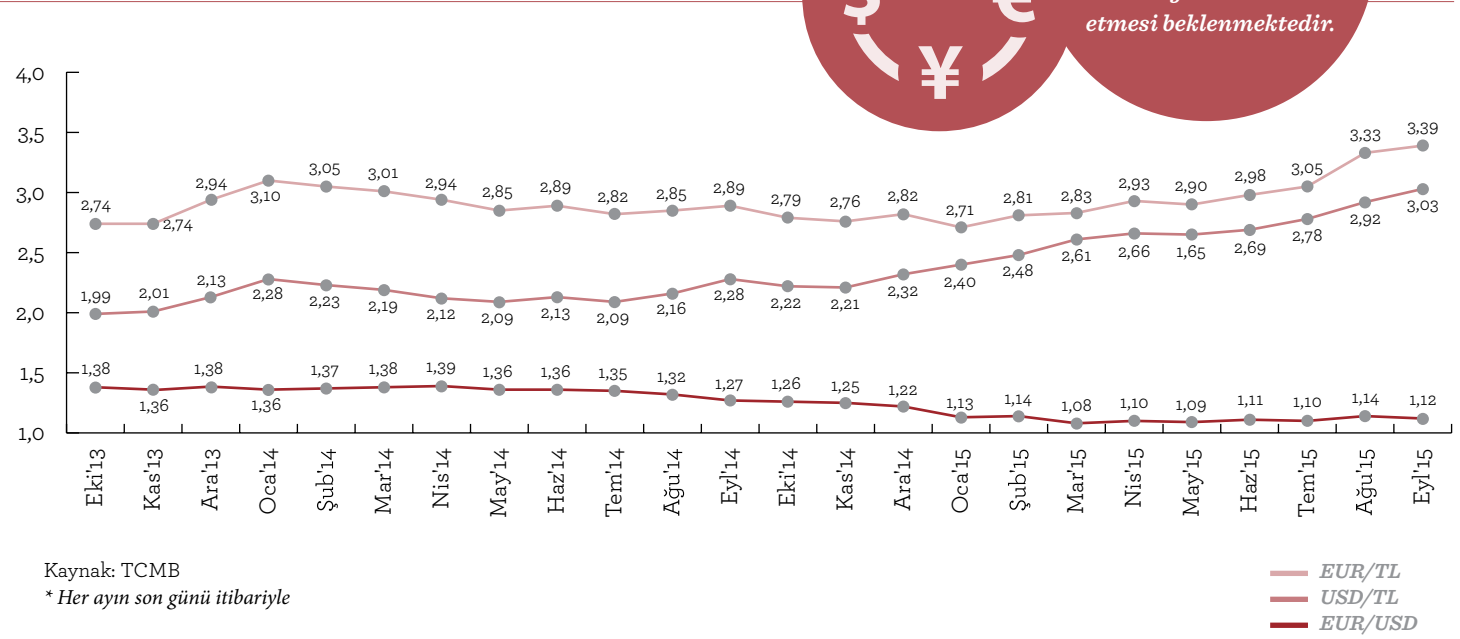


Kaynak: TÜİK

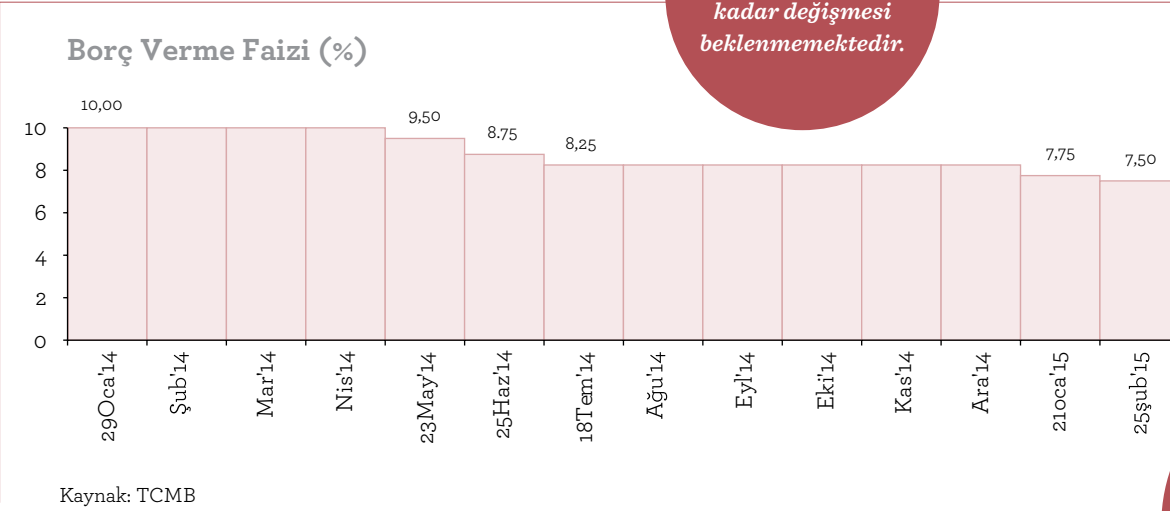
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

— 2015  
— 2014  
— 2013

## Döviz Kuru\*



## Politika Faizi



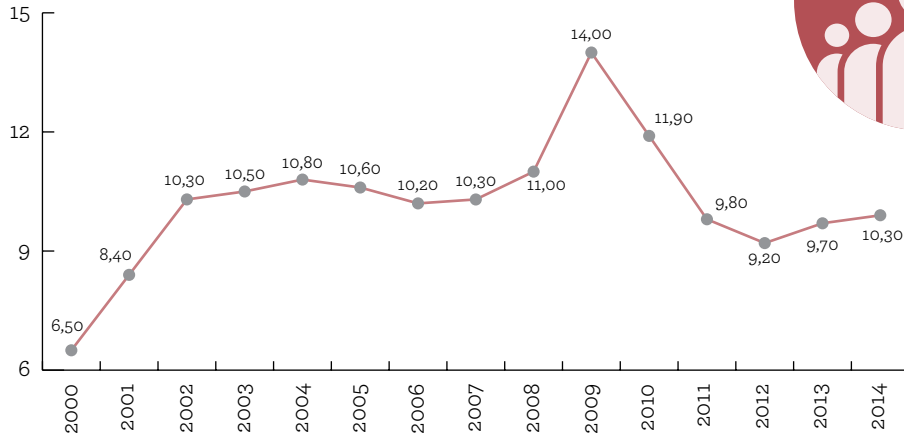
## 15+ Yaş İşsizlik (%)

## Aylık Ortalama\*

Eki'14	Kas'14	Ara'14	Oca'15	Şub'15	Mar'15	Nis'15	May'15	Haz'15	Tem'15
10,4	10,7	10,9	11,3	11,2	10,6	9,6	9,3	9,6	9,8

\* İşsizlik verilerinde son 3 ay olan iş arama süresi 15 Mayıs 2015 itibarıyla son 4 hafta olarak revize edilmiştir.

## Yıllık Ortalama

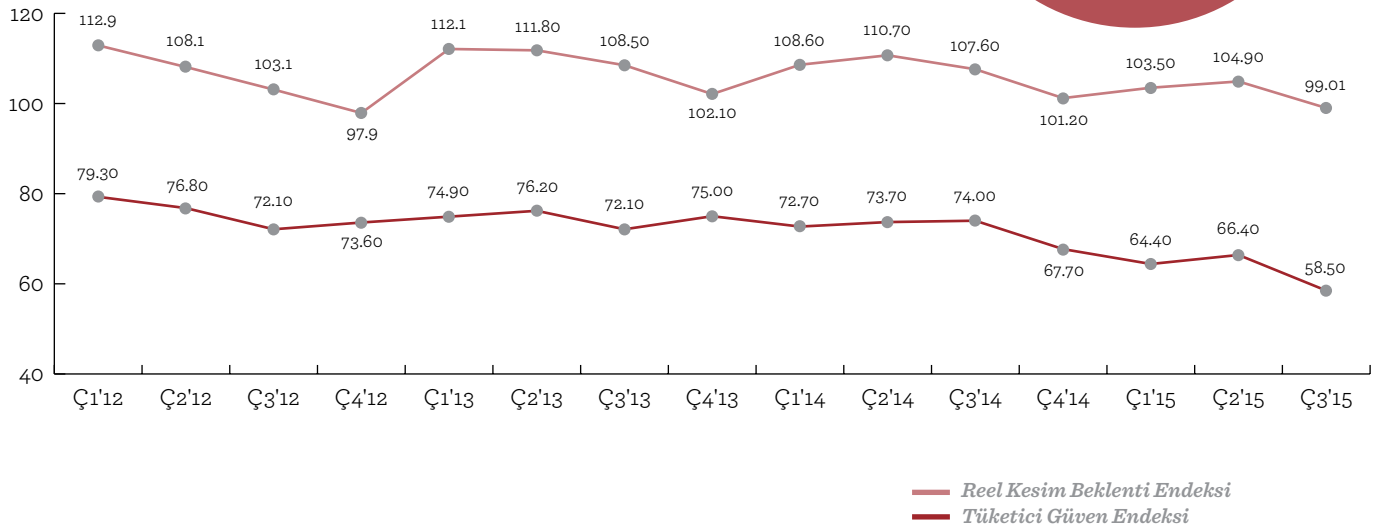


Kaynak: TÜİK

**İşsizlik**  
oranlarındaki hesaplama yönteminin değişmesinden dolayı azalması beklenen oranların artmaya devam etmesi olumsuz bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

**Beklenti ve Güven**  
Endekslerinin son 6 ayda yaşanan olumsuz süreçlerden etkilendikleri, fakat 2012'den günümüze sistematik bir azalmanın da yatsınmayacağı tespit edilmiştir.

## Beklenti ve Güven Endeksleri

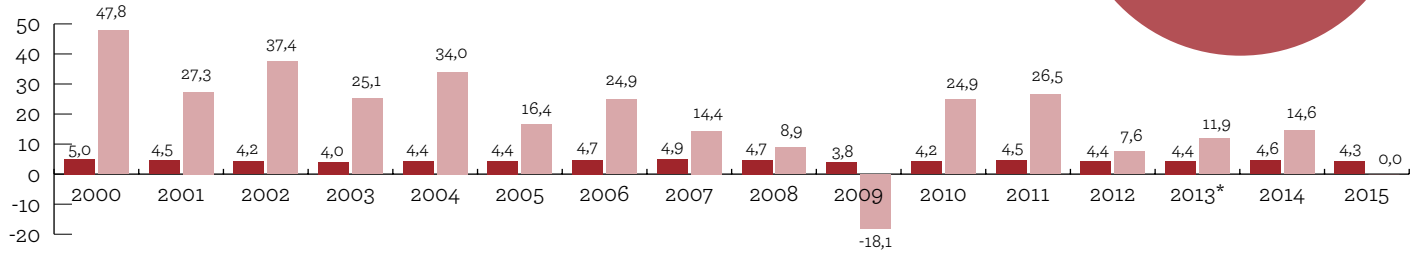


— Reel Kesim Beklenti Endeksi  
— Tüketici Güven Endeksi





## İnşaatın Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

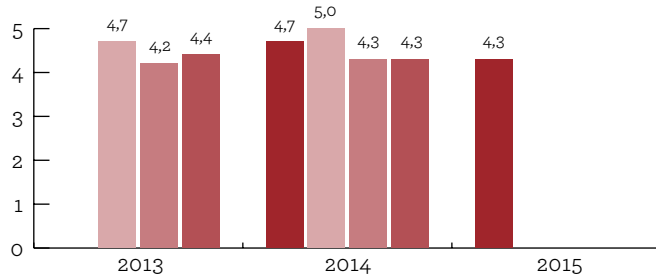


Kaynak: TÜİK

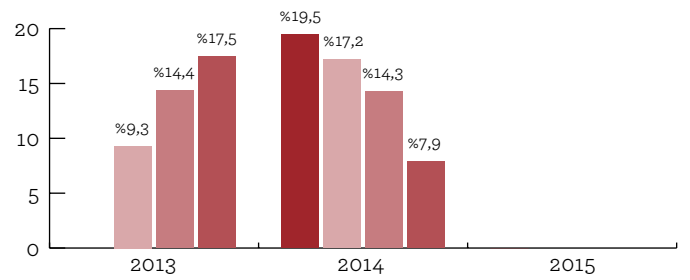
\*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

— Büyüme Hızı (%)  
— Sektör Payları (%)

## GSYH İçindeki Pay

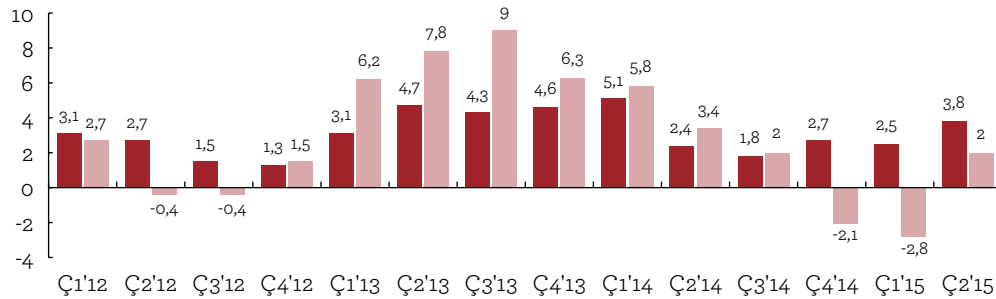


## Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme



— I. Çeyrek  
— II. Çeyrek  
— III. Çeyrek  
— IV. Çeyrek

## İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)

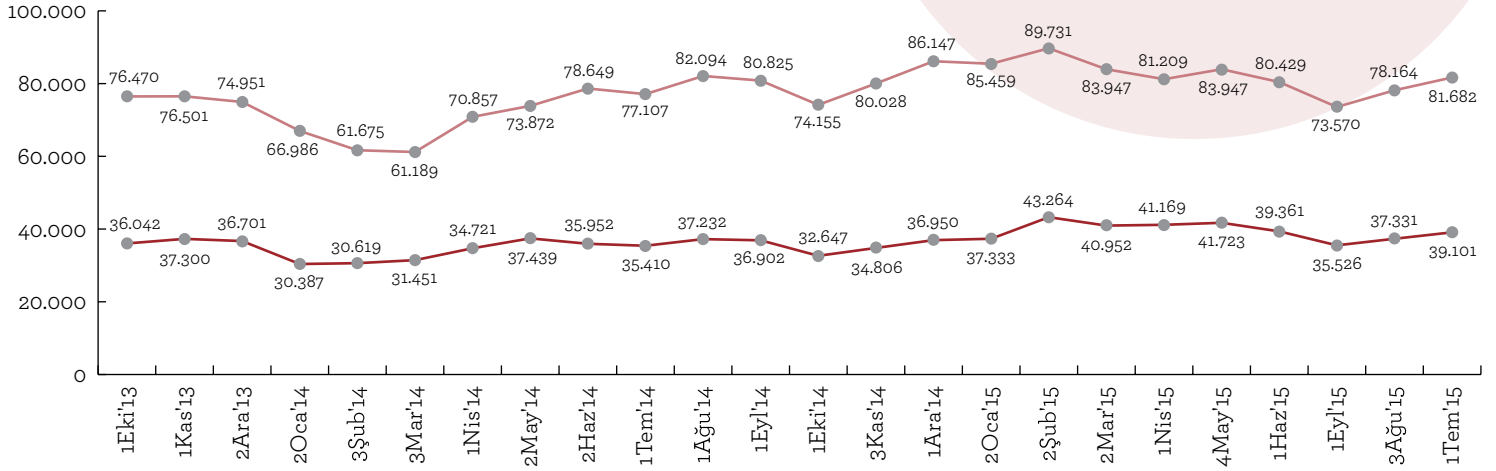


— İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)  
— GSYH Büyüme Oranı (%)

# GYO'lar

GYO'ların Hisse performansı BIST 100'e göre daha yatayda seyretmektedir. Fakat dolar bazında piyasa değeri düşmüştür.

## BIST GYO Endeks Performansı\*



Kaynak: BIST

\*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

— BIST100 Kapanış (TL)  
— XGMYO Kapanış (TL)

## GYO Piyasa Değeri

	Ç1'11	Ç2'11	Ç3'11	Ç4'11	Ç1'12	Ç2'12	Ç3'12	Ç4'12	Ç1'13	Ç2'13	Ç3'13	Ç4'13	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15
GYO Sayısı	21	23	23	23	24	24	24	25	27	29	30	30	30	31	31	31	31
Milyon TL	12.867	13.522	12.717	11.708	13.823	13.912	13.591	15.787	16.877	16.431	17.084	18.632	19.956	20.671	19.432	21.981	23.073
Milyon USD	8.435	8.349	6.853	6.224	7.765	7.714	7.614	8.771	9.324	8.558	8.500	8.730	9.282	9.750	8.486	9.462	8.813

Dolar Kuru, bir sonraki çeyrek dönemin ilk döviz işlem günü kuru olarak alınmıştır.

SPK'nın açıkladığı raporlar en son Mayıs 2015 olduğundan 2. ve 3. çeyrek değerlerine ulaşılamanmıştır.

# Krediler

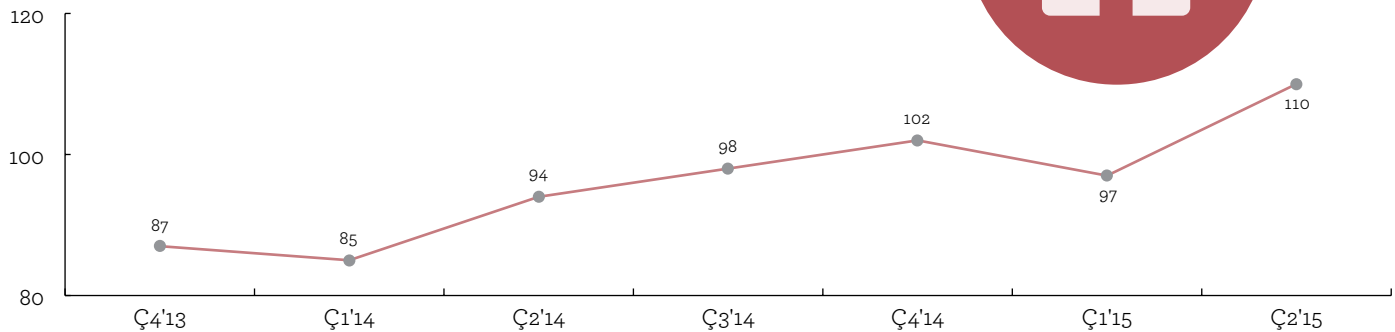
*Kullanılan kredi miktarının artması olumlu bir sinyal olarak kaydedilmiştir.*

**BANK**  
1234 4568

## Kullanılan Konut Kredisi

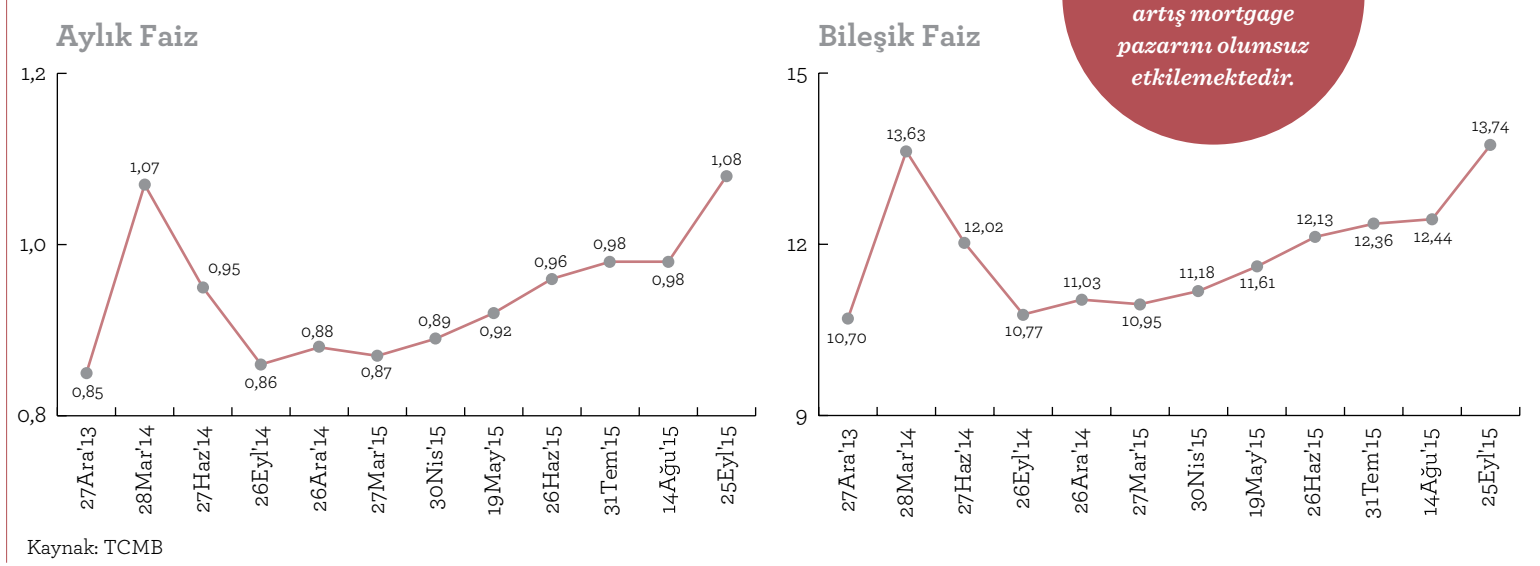
Dönem	Ç4'13	Ç1'14	Ç2'14	Ç3'14	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	9.947	7.243	7.802	10.488	10.991	12.483	12.747
Kullanılan kredi sayısı (adet)	114.890	85.602	82.919	107.247	107.664	129.040	116.019

## Konut Ortalama Kredi Tutarı (bin TL/adet)



Kaynak: TBB

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)

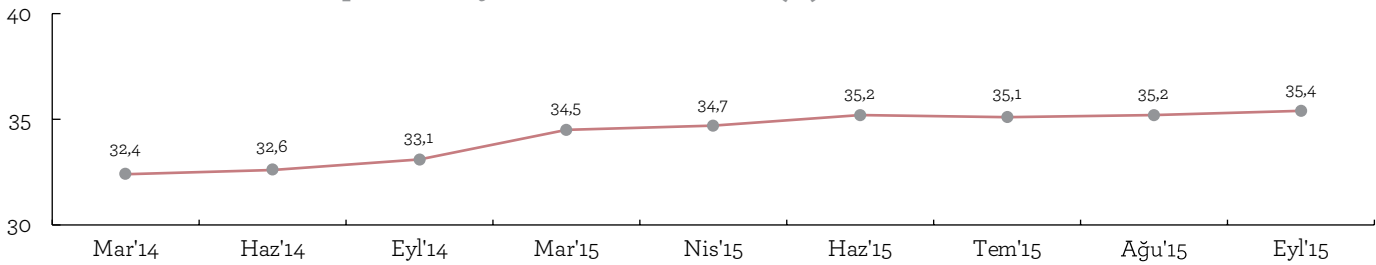


Konut kredisi faiz oranlarındaki sistematik artış mortgage pazarını olumsuz etkilemektedir.

## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması\*

	Mar'14	Haz'14	Eyl'14	Mar'15	Nis'15	Haz'15	Tem'15	Ağu'15	Eyl'15
Konut Kredisi (milyar TL)	103	105	109	120	122	126	127	128	129
Toplam Bireysel Krediler (milyar TL)	317	323	331	348	353	357	361	363	365

## Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

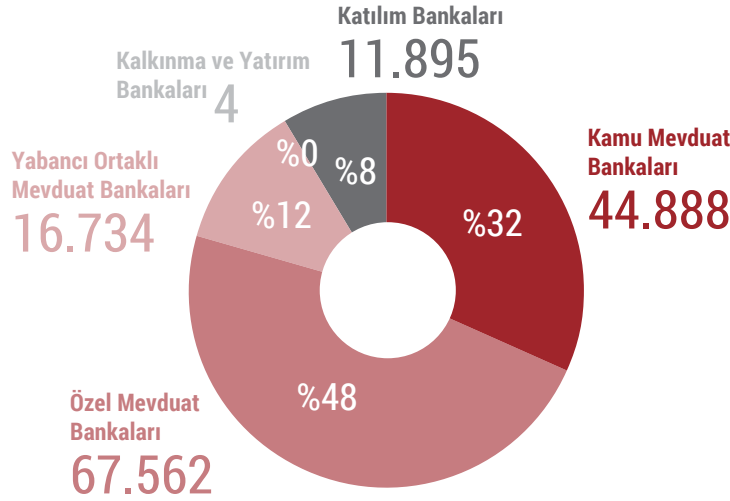


Kaynak: TCMB

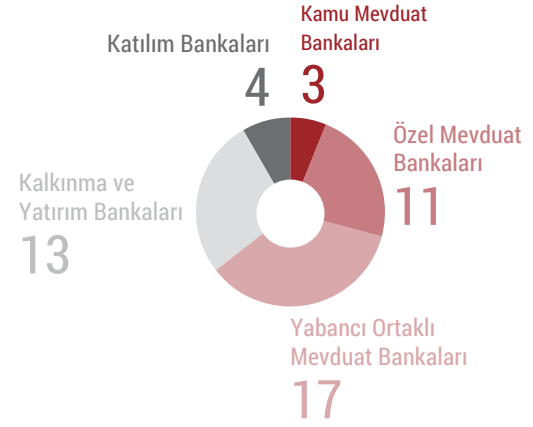
\*Mevduat bankaları verileriyle

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) \*



Banka Sayısı

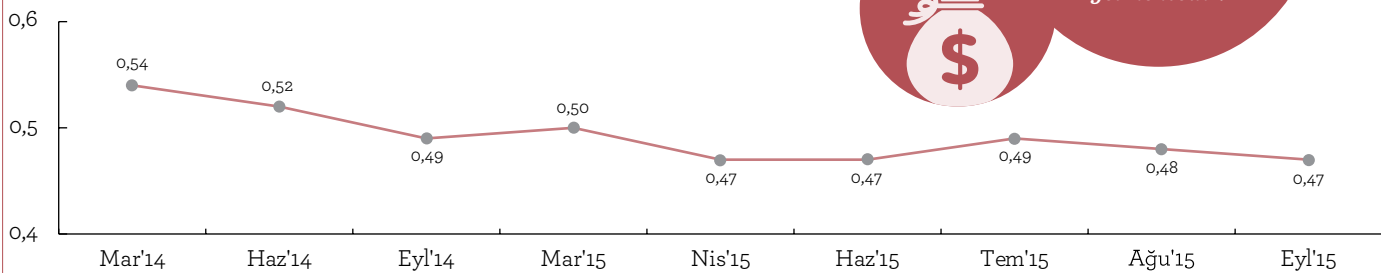


\* 25.09.2015 tarihli BDDK verileri

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler

	Mar'14	Haz'14	Eyl'14	Mar'15	Nis'15	Haz'15	Tem'15	Ağu'15	Eyl'15
Toplam stok (milyon TL)	102.772	105.174	109.344	119.809	122.340	125.964	126.815	127.656	129.143
Takipteki krediler toplamı (milyon TL)	602	565	563	593	609	590	615	615	607

Takipteki Kredilerin Toplam Stoğa Oranı (%)



Takipteki kredilerin toplam stoğa oranının azalıyor olması piyasanın en olumlu verilerinin başında gelmektedir.

Kaynak: TCMB

# Konut

## Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Eki'13	35.363	40.981	<b>76.344</b>	26.337
Kas'13	48.255	54.426	<b>102.681</b>	36.600
Ara'13	58.329	57.455	<b>115.784</b>	36.343
Oca'14	40.155	47.484	<b>87.639</b>	32.046
Şub'14	38.074	44.523	<b>82.597</b>	24.059
Mar'14	41.983	45.634	<b>87.617</b>	24.465
Nis'14	37.555	46.055	<b>83.610</b>	23.447
May'14	41.456	48.921	<b>90.377</b>	29.760
Haz'14	42.620	50.316	<b>92.936</b>	32.029
Tem'14	39.373	45.728	<b>85.101</b>	30.912
Ağu'14	48.828	56.796	<b>105.624</b>	35.338
Eyl'14	53.039	62.747	<b>115.786</b>	43.144
Eki'14	44.499	51.146	<b>95.645</b>	34.451
Kas'14	48.128	55.655	<b>103.783</b>	36.925
Ara'14	65.844	68.822	<b>134.666</b>	43.113
Oca'15	37.971	48.196	<b>86.167</b>	33.178
Şub'15	40.662	54.359	<b>95.021</b>	36.952
Mar'15	51.487	64.543	<b>116.030</b>	45.315
Nis'15	52.598	66.719	<b>119.317</b>	46.063
May'15	49.001	58.887	<b>107.888</b>	40.086
Haz'15	51.202	59.455	<b>110.657</b>	40.503
Tem'15	43.623	52.966	<b>96.589</b>	30.754
Ağu'15	53.218	59.245	<b>112.463</b>	36.021
Eyl'15	43.333	49.150	<b>92.483</b>	28.684



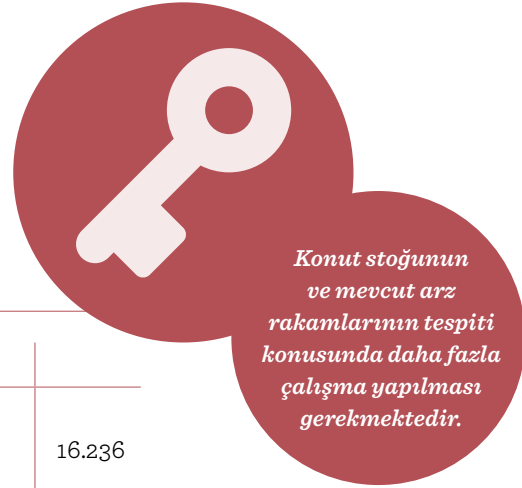
Toplam Konut satışlarında Eylül 2015'te, geçen yılın aynı dönemine göre %20 civarında düşüş yaşanmıştır.



Kaynak: TÜİK

İlk Satış: konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: ilk satışı ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

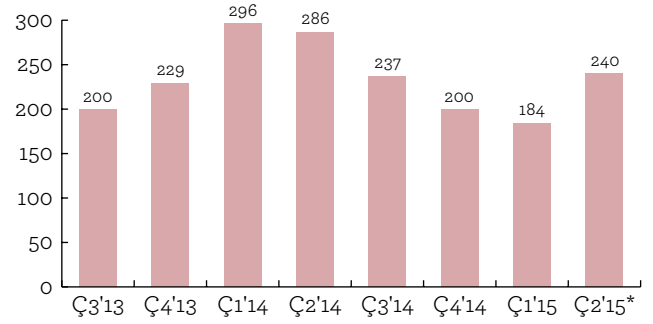
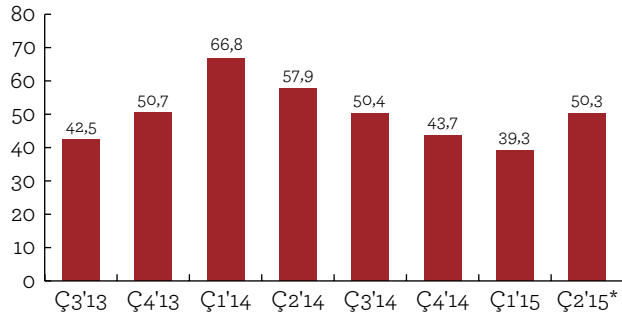


## Yapı İzinleri

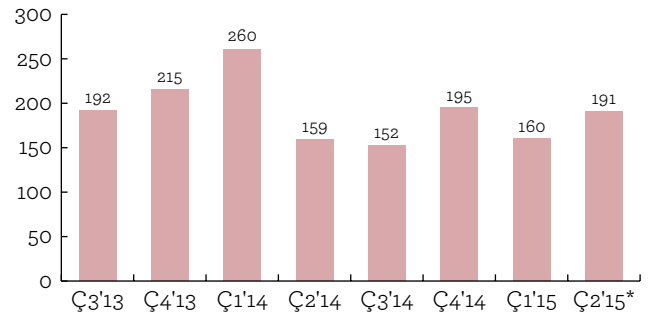
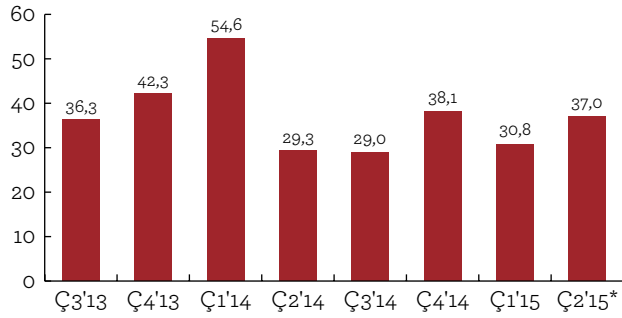
### Konut Stoku

2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire (bin adet)	16.236
2002-2014 yılları arasında iskan belgesi alan toplam daire (bin adet)	5.219

### Yapı Ruhsatı



### Yapı Kullanma İzin Belgesi



Kaynak: TÜİK

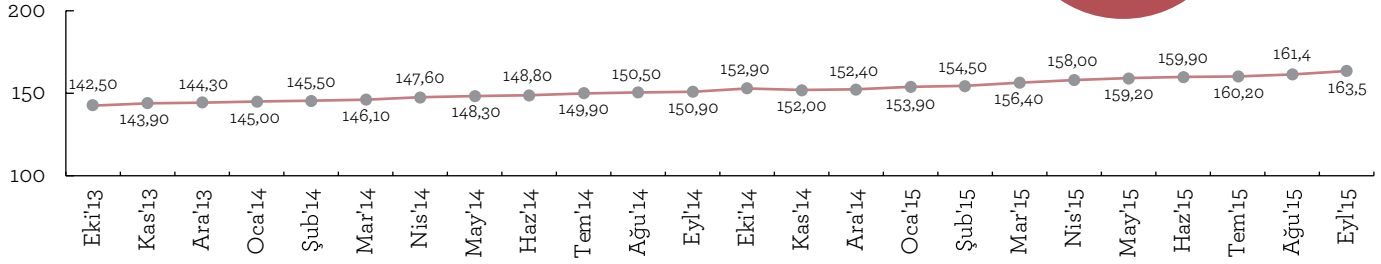
\* 2015 üçüncü çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

— Daire Sayısı (bin adet)  
— Toplam Alan (milyon m²)

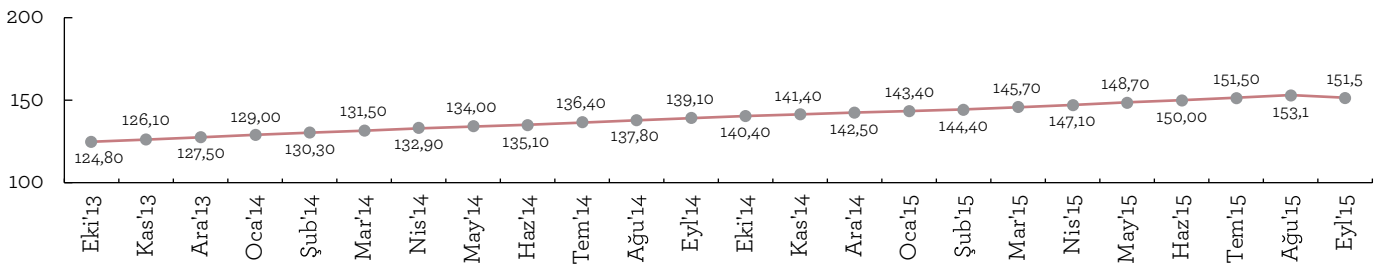
## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Konut fiyat endeksleri artmaya devam etmektedir

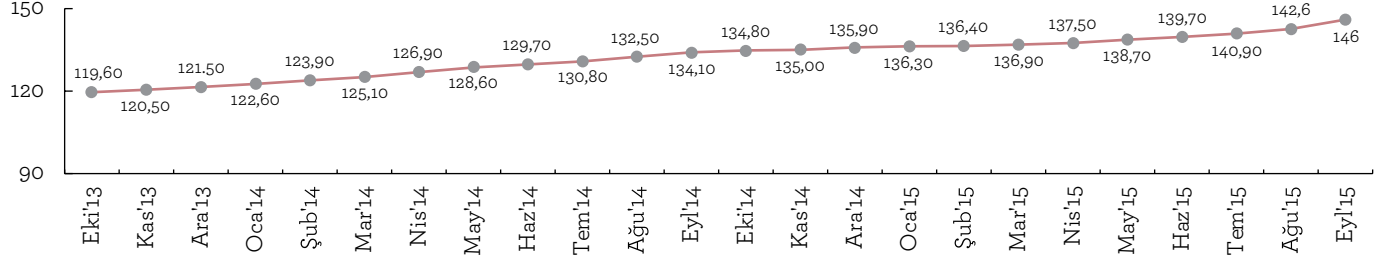
Reidin GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



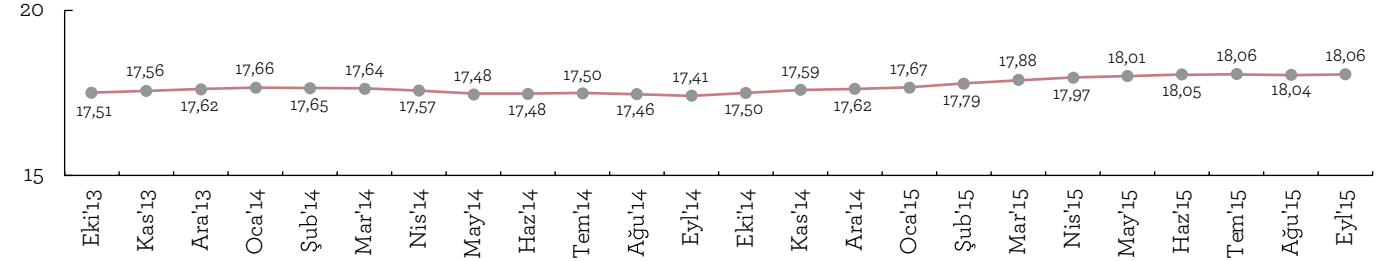
Reidin 2.El Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Reidin Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)

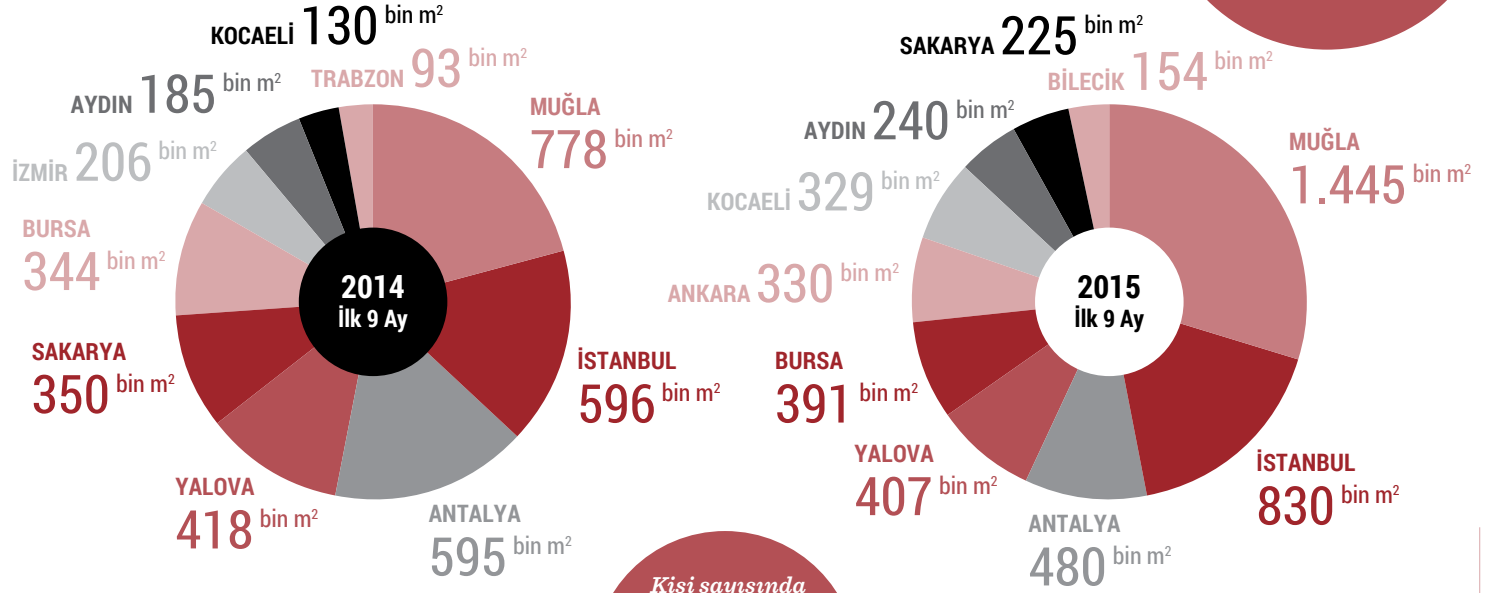


Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)





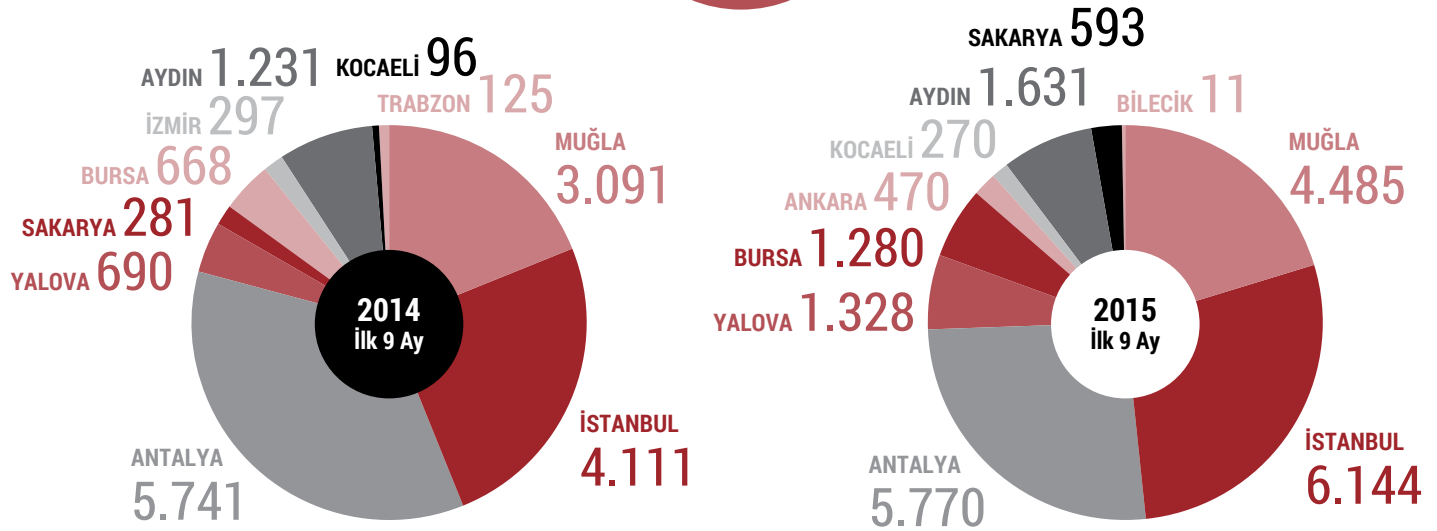
## Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 İl

Toplam Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)

Toplam Hisse Yüzölçümünde Muğla, İstanbul ve Antalya sıralaması değişmemiştir. Metrekare olarak Muğla 2 katına çıkmıştır.

Kişi sayısında ise İstanbul, Antalya'yı geride bırakarak ilk sıraya yerleşmiştir.

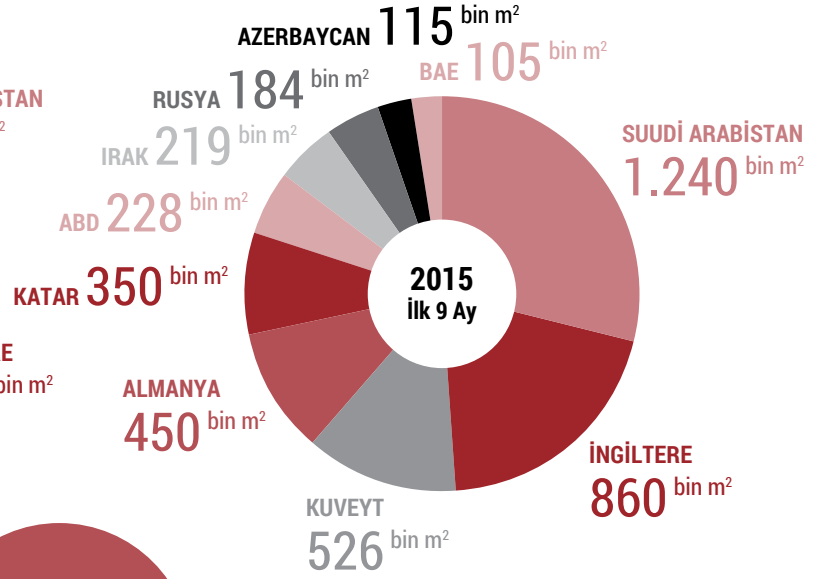
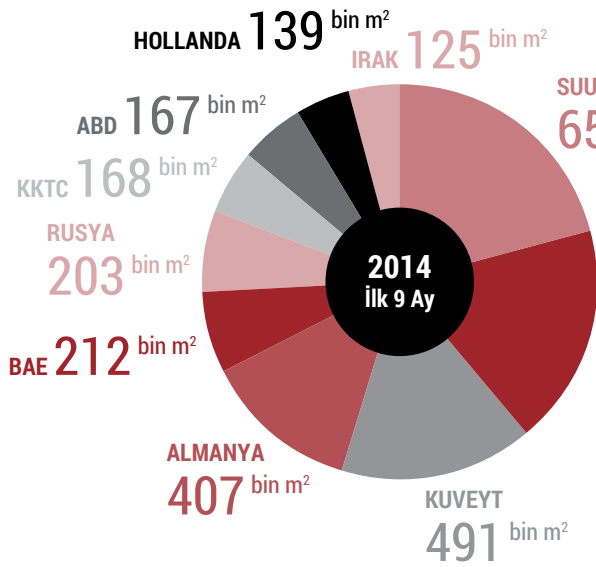
Toplam Kişi Adeti



## Türkiye'yi Tercih Eden İlk 10 Ülke

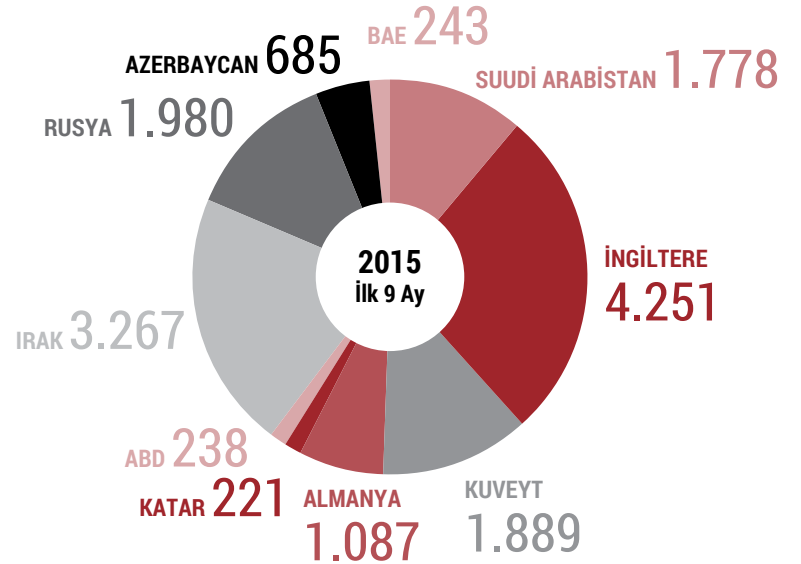
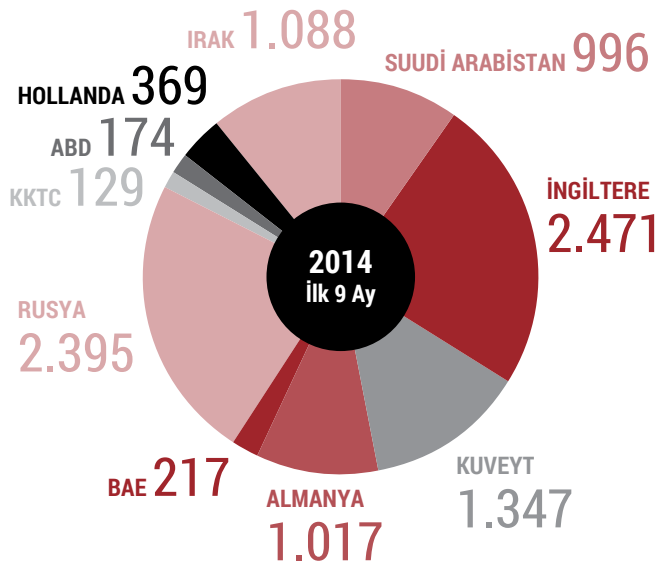
Suudi Arabistan geçen yılın aynı dönemine göre 2 katı artış gerçekleştirmiştir.

Toplam Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)



Toplam Kişi sayısında ise 4.251 kişi ile İngiltere 2 kata yakın artışı yakalamıştır.

Toplam Kişi Adeti



# AVM

AVM arzındaki keskin düşüş 2015 için olumsuz bir gelişme olarak tespit edilmiştir.

## Alışveriş Merkezlerinde Durum\*

	Adet	Alan (bin m <sup>2</sup> )
Yeni Arz 2014	25	453
Yeni Arz 2015	4	82
<b>Toplam Yeni Arz</b>	<b>29</b>	<b>535</b>

	Adet	Alan (bin m <sup>2</sup> )
İstanbul	112	4.144
Ankara	31	1.293
İzmir	20	470
Diğer İller	186	4.193
<b>Toplam</b>	<b>349</b>	<b>10.101**</b>

	Alan
Ortalama 1.000 kişi/m <sup>2</sup>	130
Perakende Ciro Endeksi (2010=100)	179,6

17

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık & Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama ortak çalışması

\* 2015 Nisan itibarıyla

\*\* Güncel kiralanabilir alan

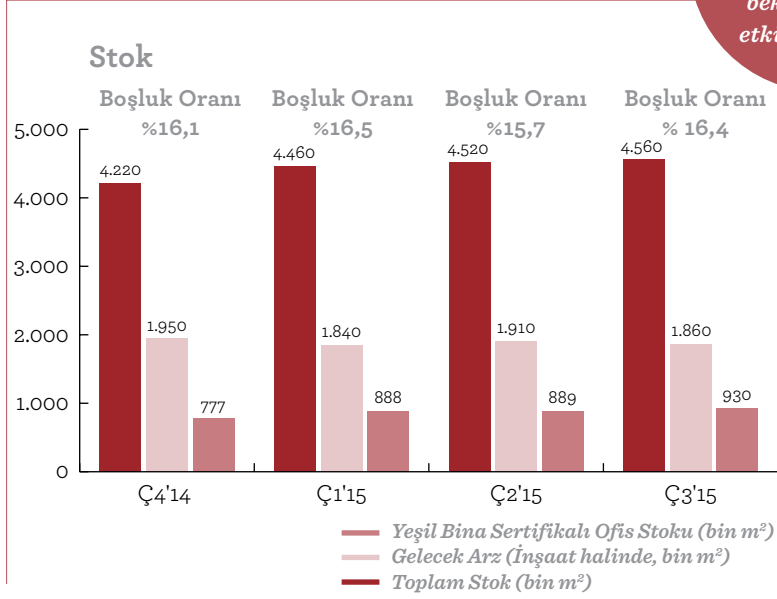


AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

## Ofis

## İstanbul Ofis Pazarı

Boşluk oranlarındaki artışlar Anadolu yakasındaki kira beklentilerini etkilemektedir.



Kiralama	Ç4'14	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	122	137	50	90
[Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)	45	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	6,8	6,8	6,8	6,8

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Anadolu Yakası	Ç4'14			Ç1'15			Ç2'15			Ç3'15		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	127	6,8	22	127	6,9	22	127	10,4	21	127	5,6	21
Ümraniye	569	12,4	23	569	9,1	23	569	5,7	23	569	9	23
Altunizade	64	6,3	23	645	0	23	64	0	23	60	0	23
Kozyatağı (İçerenköy-Göztepe-Ataşehir)	267	30,1	28	318	33,3	28	339	24,4	28	375	34,5	28
Doğu İstanbul (Küçüküyalı-Maltepe-Kartal-Pendik)	268	24,1	17	362	20,9	17	362	17,1	17	362	21,3	17

*Avrupa yakası 2015 3.Çeyrek verileri azalan boşluk oranları, kira beklentilerini olumlu yönde etkilemektedir.*

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

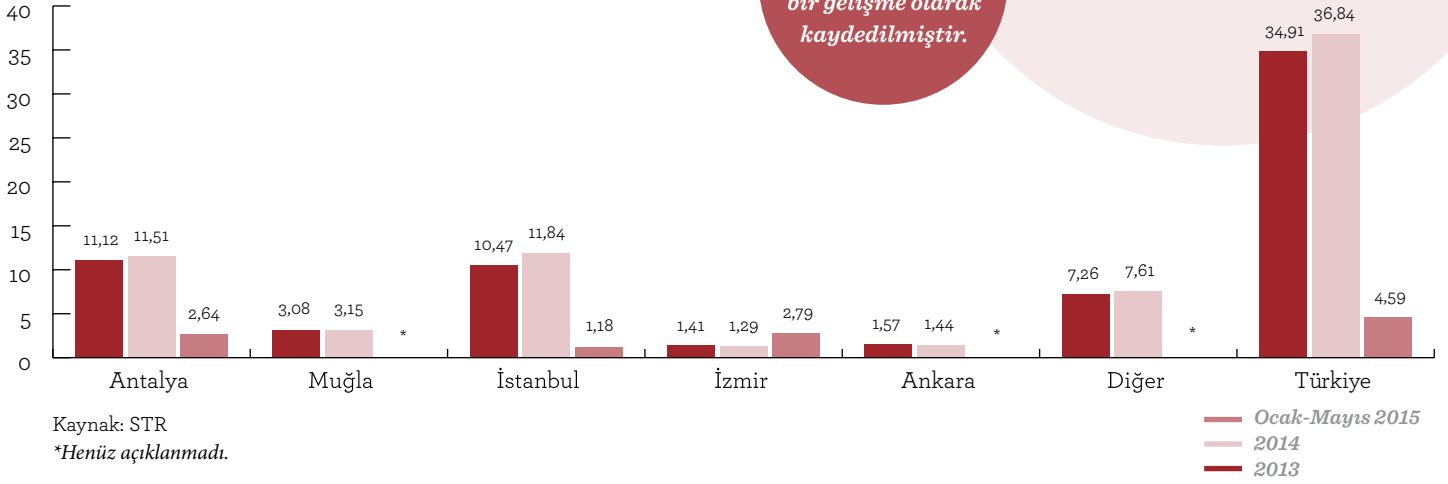
Avrupa Yakası	Ç4'14			Ç1'15			Ç2'15			Ç3'15		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent-Etiler	719	14,2	45	719	10,7	45	727	13,4	45	757	16,2	45
Maslak	712	17,1	30	762	19,6	30	762	20,1	30	762	20,5	30
Z.Kuyu-Şişli Hattı (Z.kuyu-Gayrettepe-Esentepe-Mecidiyeköy-Şişli)	383	13,3	34	383	13,4	34	389	14,9	34	389	13,4	34
Taksim ve çevresi (Taksim-Elmadag-Bomonti-Piyalepaşa)	166	25,8	20	166	27,3	20	166	26,8	20	138	9	20
Kağıthane	139	31,7	22	169	43	22	169	43	22	169	30,7	22
Beşiktaş (Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye)	107	17,4	28	107	15,3	28	107	17,6	28	107	16,9	28
Batı İstanbul (Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli)	671	10,8	16	683	11,8	16	708	10,8	15	709	10	15



# Otel

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



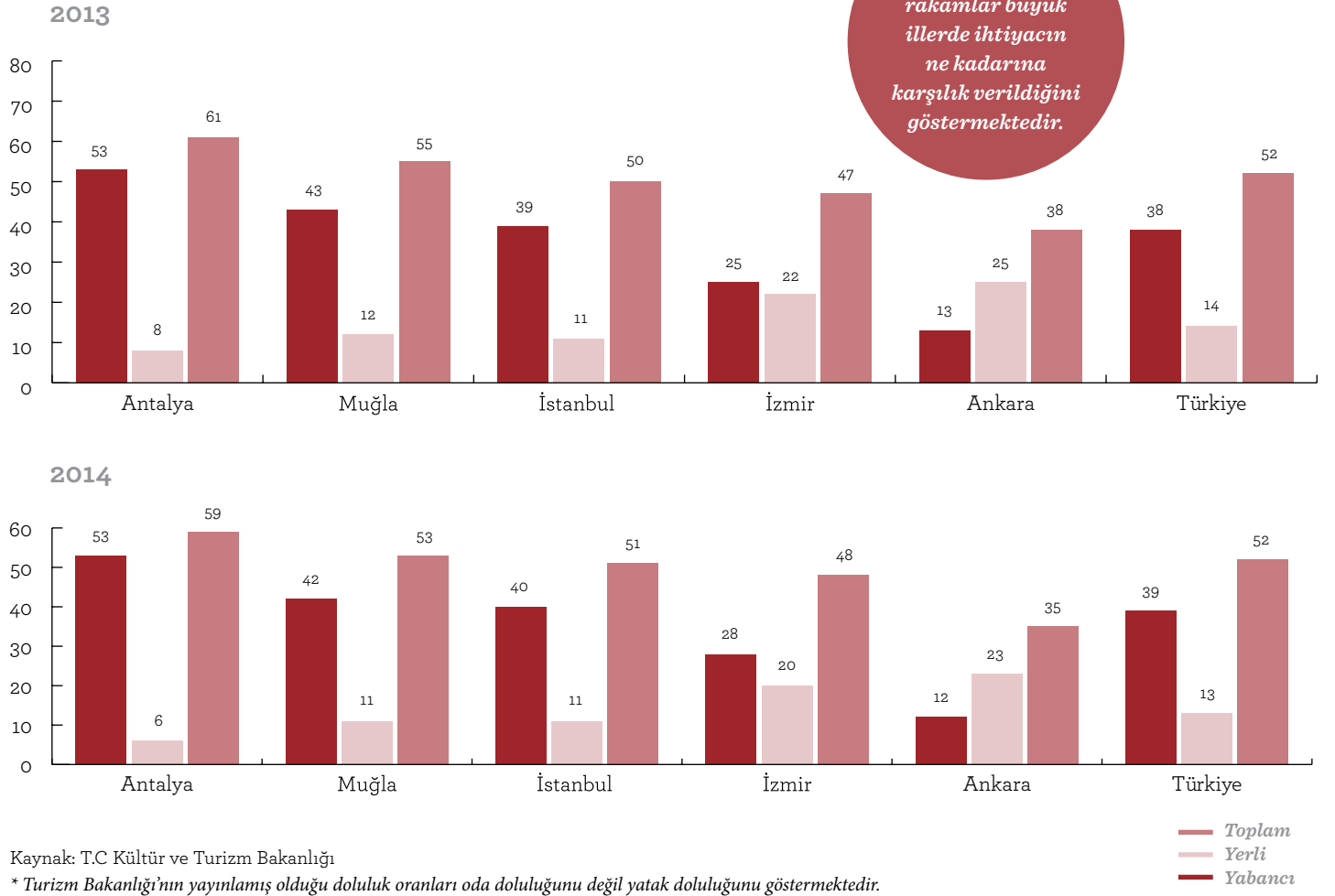
### İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı 2014

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda (bin)	Tesis	Oda (bin)
Antalya	747	183,6	164	34,3
Muğla	371	42,0	141	15,0
İstanbul	431	40,0	170	23,8
İzmir	171	16,0	66	6,1
Ankara	158	10,7	35	4,7
Diğer	1.104	65,1	480	56,0
Türkiye	2.982	357,4	1.056	139,9

*Yatırım ve İşletme belgeli tesislerin sayısı büyük illerde beklenenin altında kalmaktadır.*

## Otel Doluluk Oranı (%)\*

Doluluk oranlarındaki rakamlar büyük illerde ihtiyacın ne kadarına karşılık verildiğini göstermektedir.



## Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48 Harbiye / İstanbul

Tel: +90 212 2825365 - 3252825 Fax: +90 212 2825393

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)

e-mail: [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)