

# Gayrimenkul Zirvesi 8

Türkiye'nin 100 Yıllık Gayrimenkul Potansiyeli

4-5 Haziran 2008  
Swissotel the Bosphorus  
İstanbul

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

## Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi

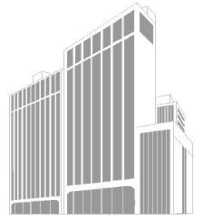
**İşık Gökkaya**

**Genel Müdür & Yönetim Kurulu Üyesi**

**Y & Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.**

**Y&Y**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



# Ajanda

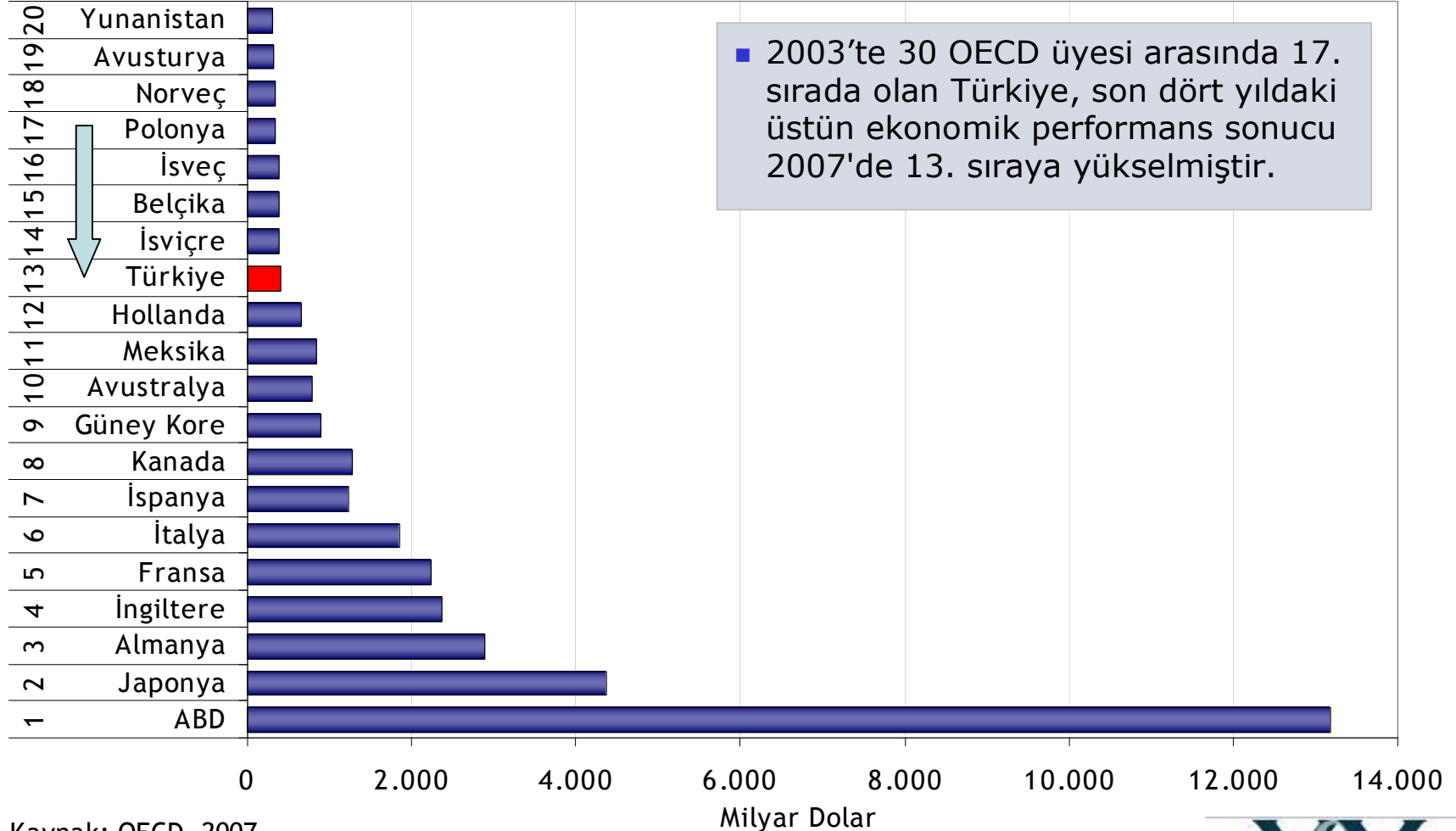


- Türkiye Ekonomisi
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Beklentiler
- Konut Kredileri
- İstanbul'da Gayrimenkul Sektörü
  - Konut Pazarı, Ofis Pazarı, Perakende Pazarı, Otel Pazarı
- Türkiye'deki Yabancı Yatırımlar
- Gayrimenkul Sektörü'nde Yabancı Yatırımı
- Türkiye'deki GYO'lar



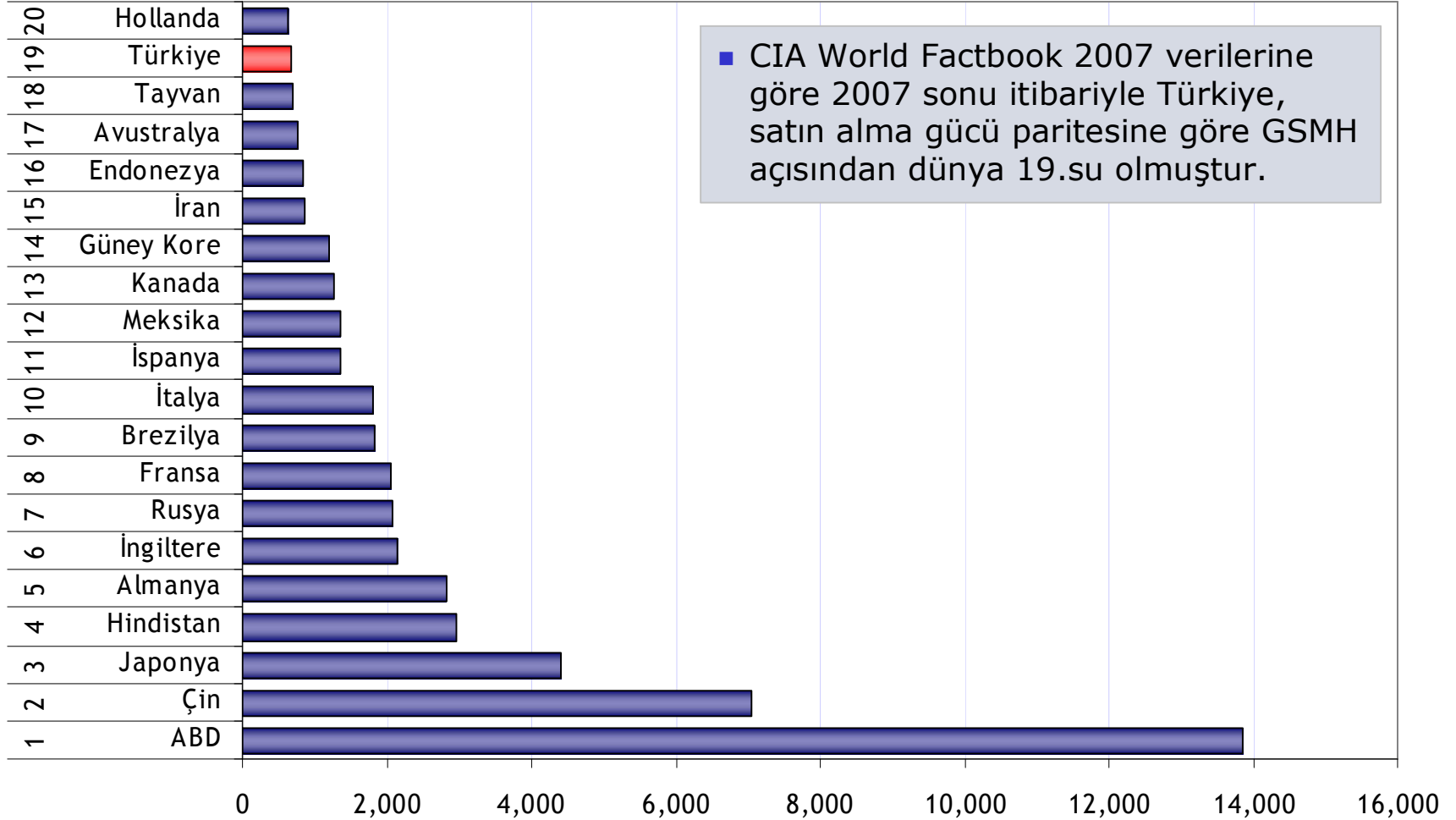
# Sürekli Gelişen Türkiye

SATIN ALMA GÜCÜ PARİTESİNE GÖRE  
GAYRİ SAFİ MİLLİ HASILA



# Fırsatlar Ülkesi Türkiye

## SATIN ALMA GÜCÜ PARİTESİNE GÖRE GSMH

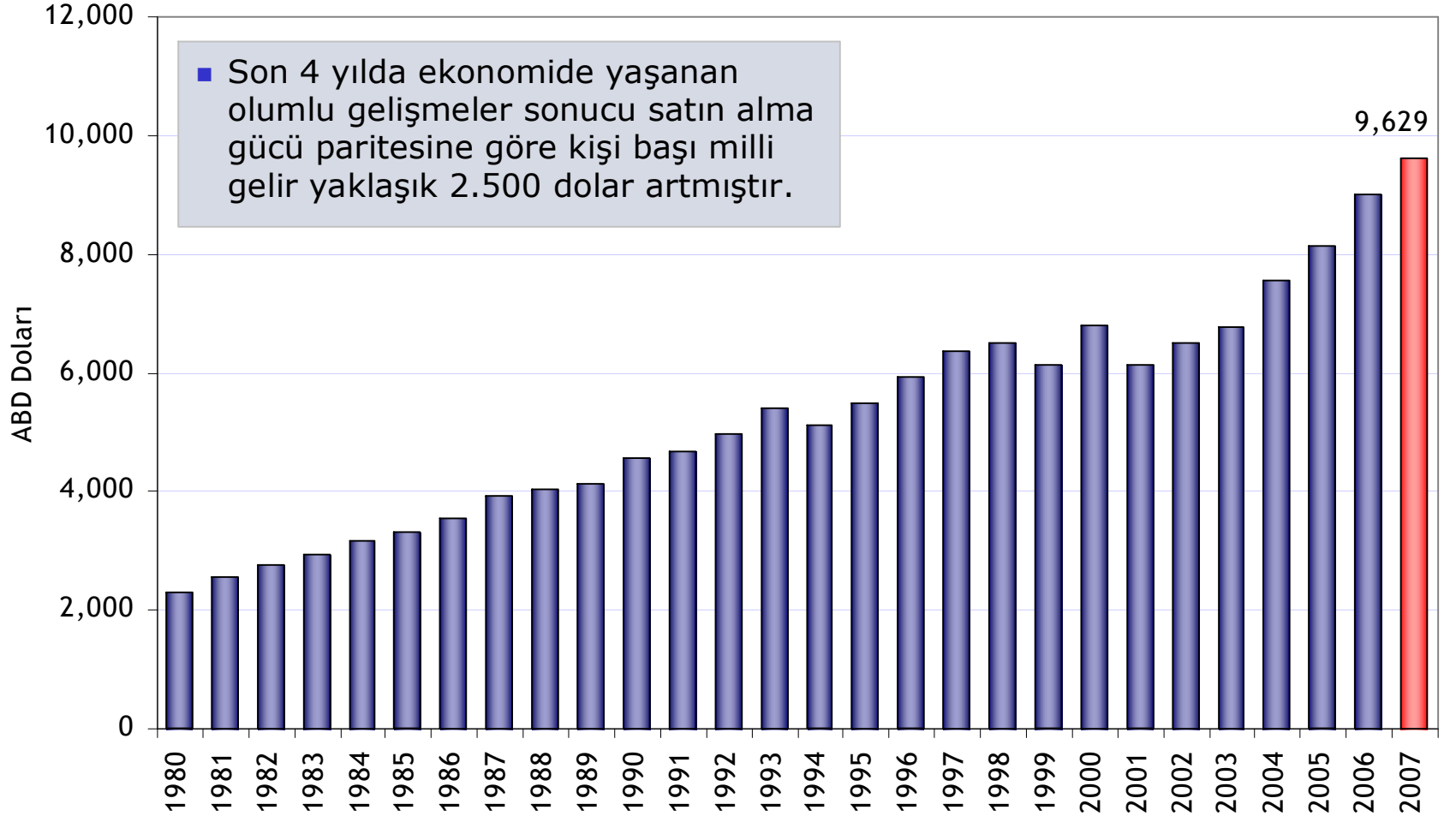


Kaynak: CIA World Factbook, 2007

Milyar Dolar

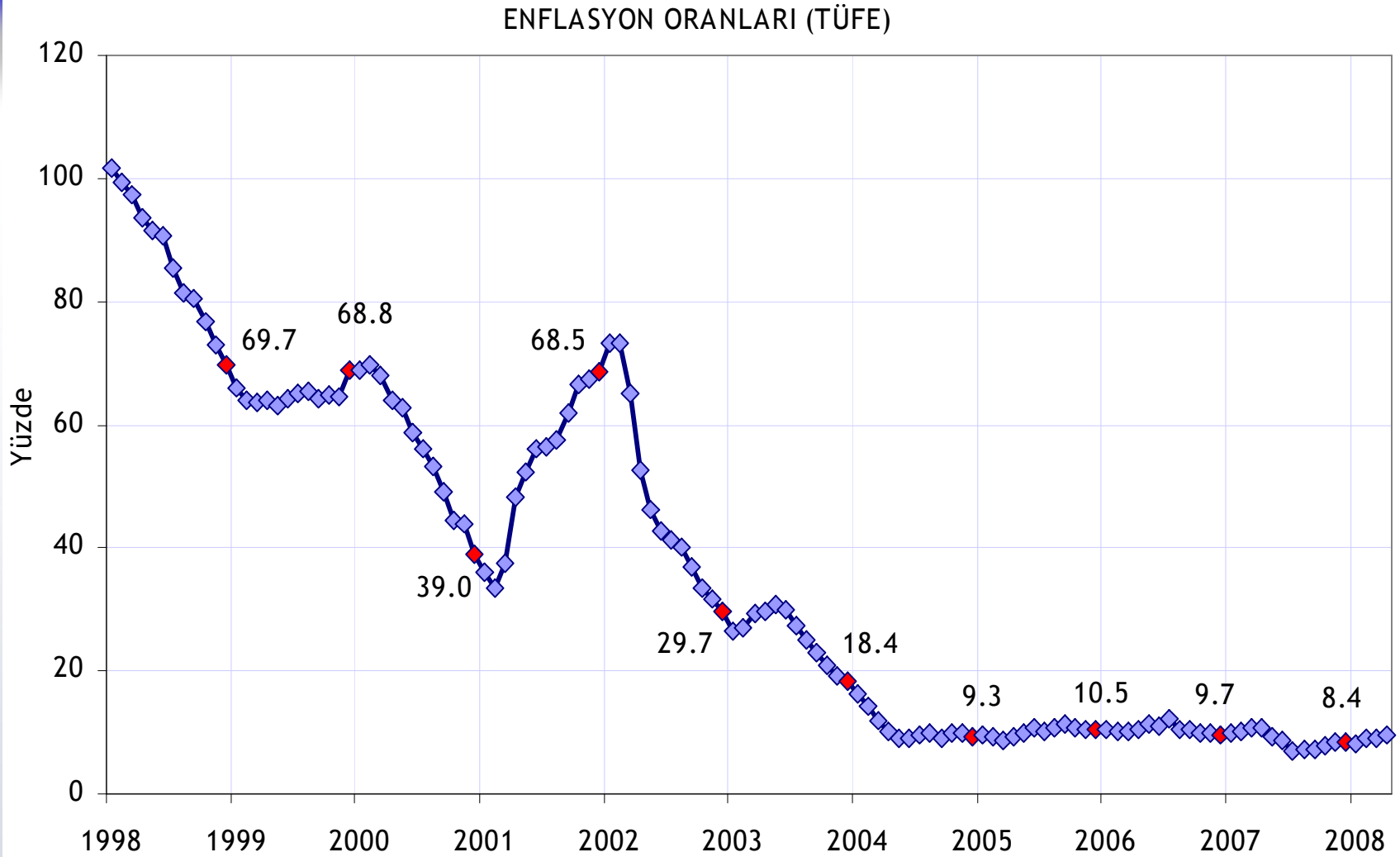
# Zenginleşen Türkiye

SATIN ALMA GÜCÜ PARİTESİNE  
GÖRE KİŞİ BAŞI MİLLİ GELİR



Kaynak: OECD, 2006

# Enflasyon Oranlarında İstikrar



Kaynak: TÜİK

# İyileşen Yatırım Ortamı

TAHVİL FAİZ ORANLARI

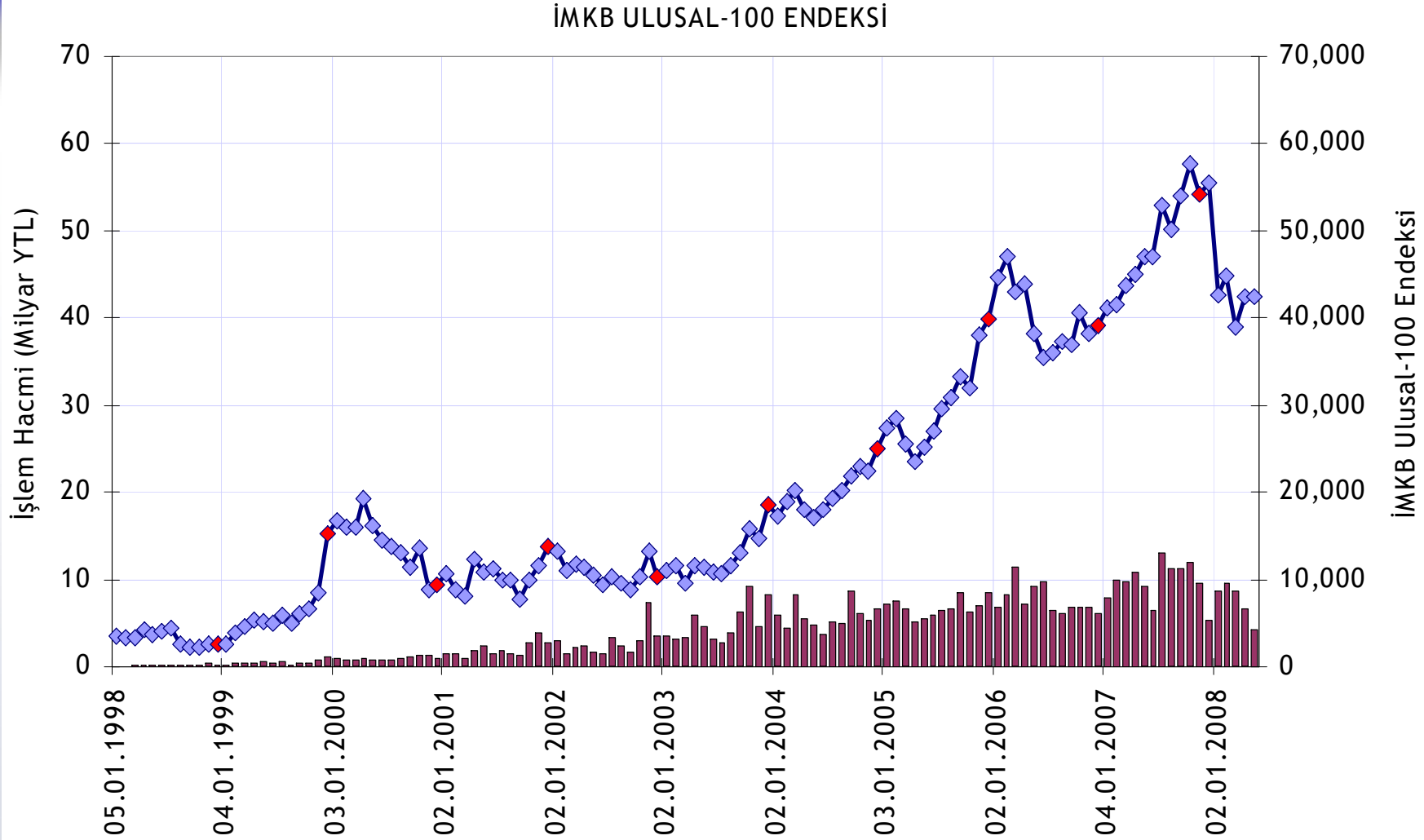


Kaynak: İMKB



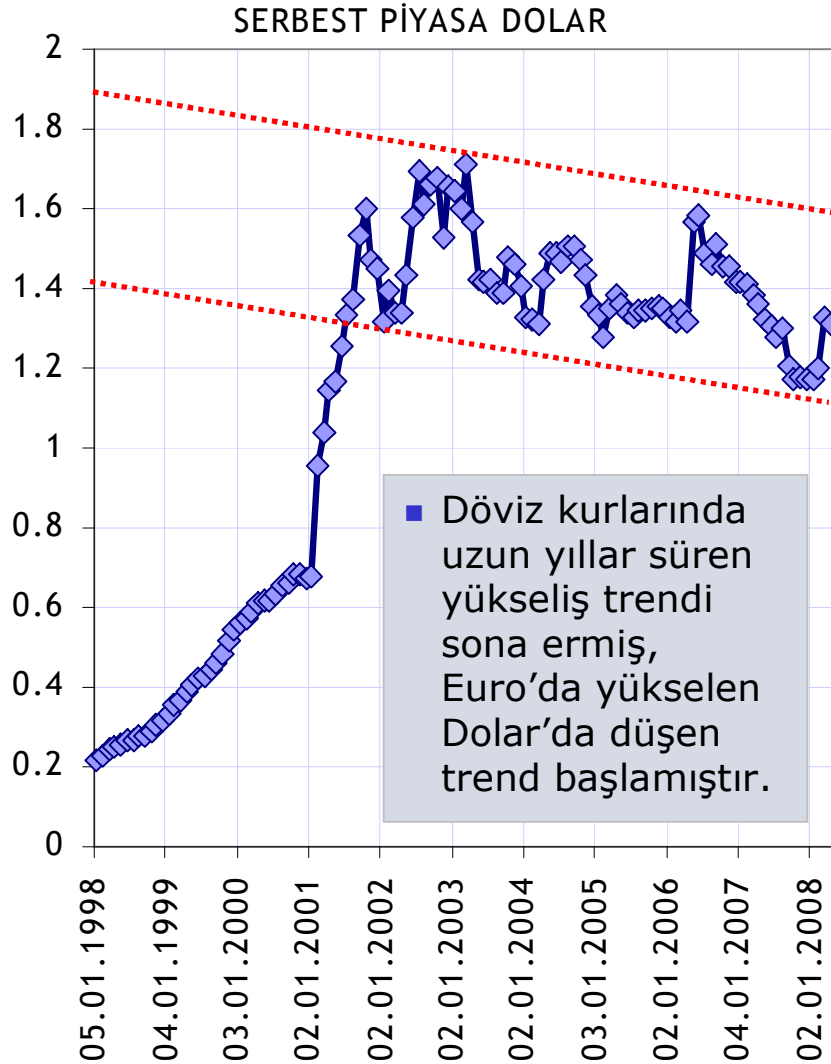
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

# Borsa'da Yükseliş Trendi

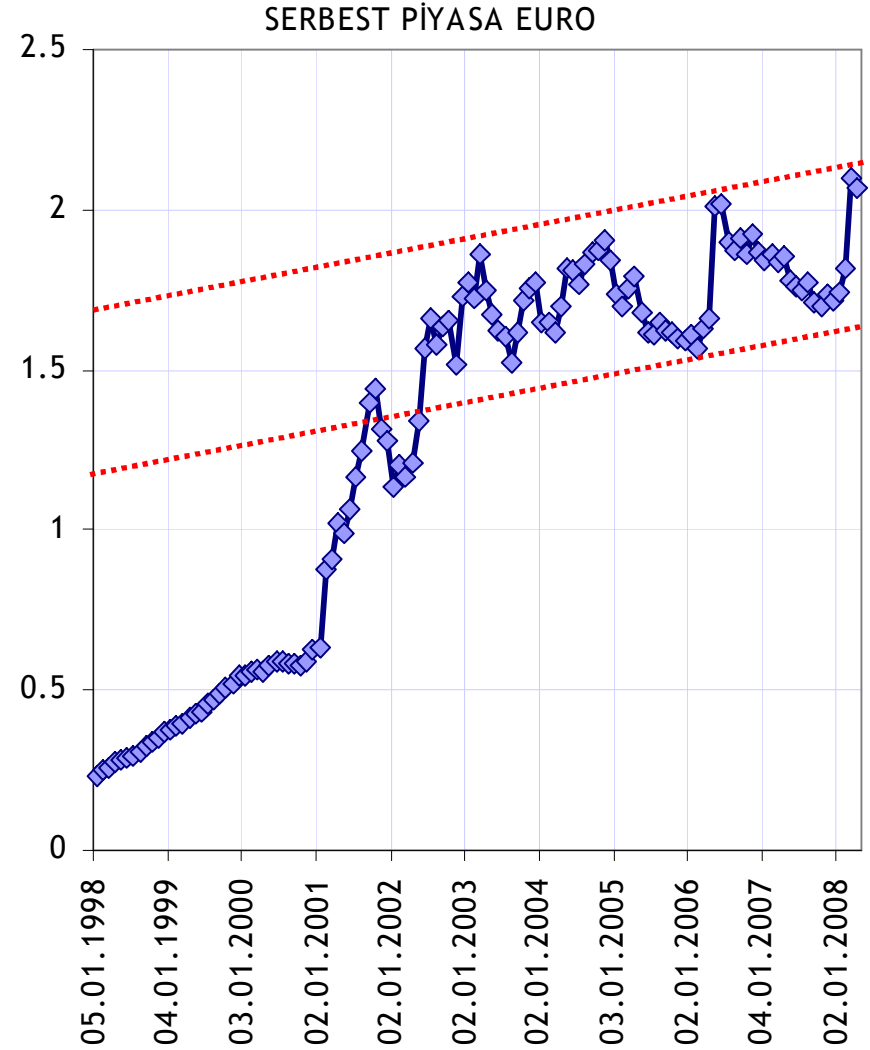


Kaynak: İMKB

# Döviz Kurlarında Stabilizasyon



Kaynak : TCMB



Kaynak: TCMB



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

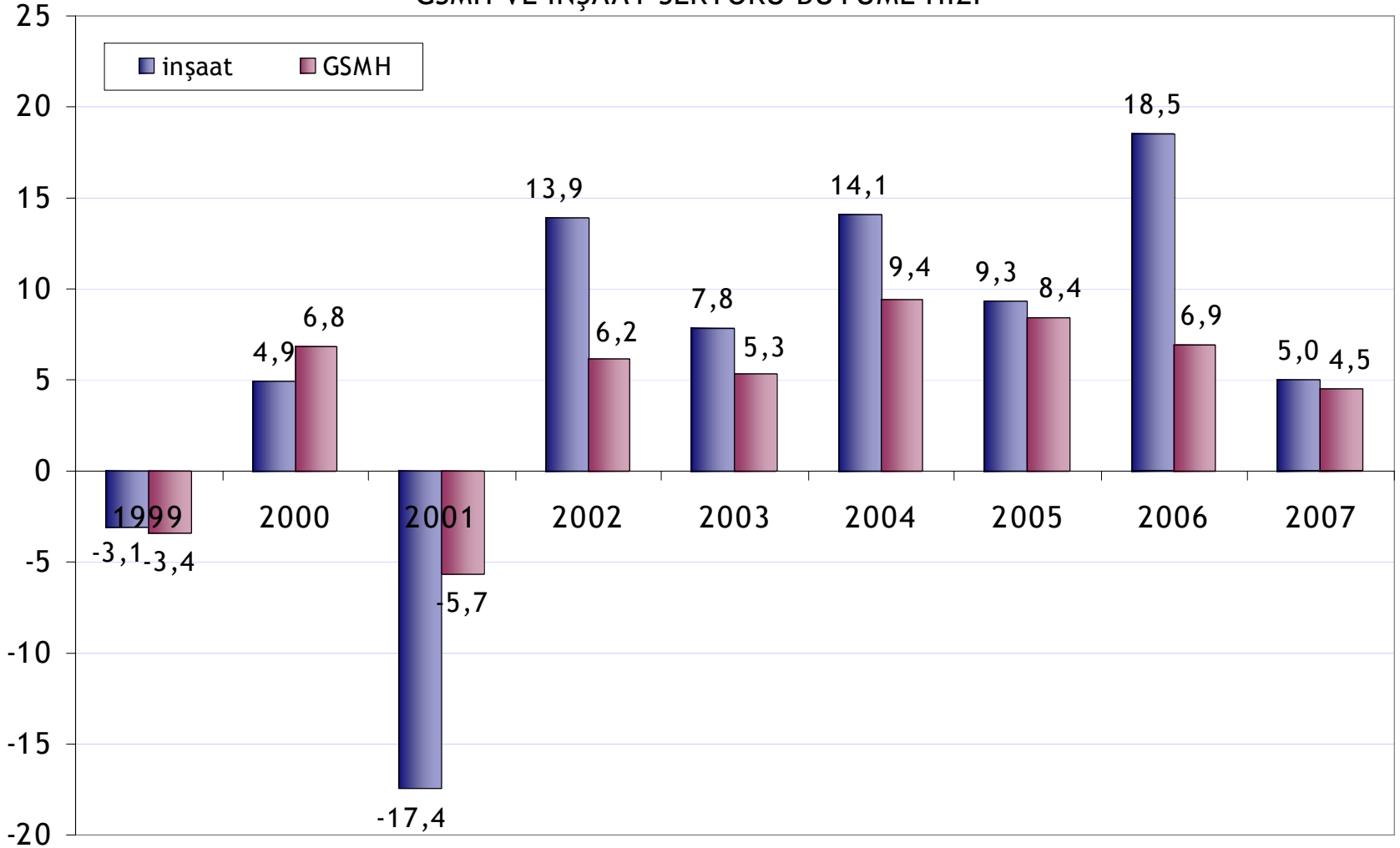
# Gayrimenkul Sektörü'nde Büyüme

- Türkiye'de 2005 yılı başından itibaren gayrimenkul sektöründe adeta bir patlama yaşanmış ve 2005 yılı ile 2007 yılı arasındaki dönemde en yüksek büyüme oranlarına sahip sektör inşaat sektörü olmuştur. Düşük faiz oranları sektörün güçlü büyüme rakamlarının arkasındaki en önemli dinamik olarak görülmüştür. Ayrıca, yeni bir konut finansman sistemi uygulanabilme imkanı doğmuş ve 2007 yılı Şubat ayı içinde mecliste "mortgage yasası" kanunlaşmıştır. Dünya finans piyasalarındaki karmaşıklıklara rağmen, bu olumlu gelişmeler ile sektör büyümeye devam etmiştir.
- Ancak, finans piyasalarındaki Mayıs-Haziran 2006 dönemindeki çalkantılar faiz oranlarını ciddi ölçüde artırmış, bununla birlikte konut kredilerinin erişilebilirliği oldukça sınırlı hale gelmiştir. Konut kredilerindeki azalan büyüme, konut talebinde yavaşlamaya neden olmuştur. Bu yavaşlama, inşaat sektörünün 2007 yılı büyüme rakamlarına da yansımış ve inşaat sektöründeki büyüme oranı %5'e gerilemiştir. Fakat 24 çeyrektir büyümeye devam eden inşaat sektörü son 6 yılda ortalama %11.4 oranında büyüme göstermiştir.



# Milli Gelirden Hızlı Büyüyen İnşaat Sektörü

GSMH VE İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI



Kaynak: TÜİK, 2007

# Konut Sektöründe Talep

- Türkiye’de nitelikli ve yaşanabilir konutlar açısından ciddi bir konut açığı bulunmaktadır. Bu açık her yıl doğum, göç, evi yenileme ihtiyacı gibi sebeplerle 700 bin gibi bir rakama ulaşmaktadır. Her yıl yeni konut ihtiyacı oluşan 700,000 ailenin sadece %20 si gerekli maddi güce sahip olmaktadır.
- Geçen iki yılda A ve B grubuna yönelik konutlarda büyük bir satış gerçekleşmiştir. Bu alanda bir doygunluk oluşmasına rağmen üretim devam edince arz fazlası oluşmuştur. C grubuna yönelik çok fazla proje olmadığı için piyasada durgunluk yaşanmıştır.
- Orta vadede talebi artıracak en önemli faktörler arasında nüfus artışının en çok görüldüğü 1975 ve 1985 yılları arasında doğanların evlenerek yeni bir eve taşınmaya başlaması ve evlenmeden ayrı bir daireye taşınan gençlerin sayısının artmasıdır.
- TÜİK istatistiklerine göre piyasa eğilimlerine bakıldığında 40’ını aşmış çiftlerin kent merkezinden uzakta yapılan modern ve lüks siteleri tercih ettiği, gençlerin ise kentin dinamik merkezlerine yöneldiği görülmektedir.
- Ayrıca, yeni inşaat ruhsatı alınan dairelerin eskiye göre daha büyük olması ve daha iyi malzemelerden yapılması, dairelerin fiyatlarını arttırmaktadır.



# Konut Kredileri

- Mortgage sistemine dahil olan eski konut kredileri ile birlikte Türkiye'de yaklaşık 29 milyar dolarlık konut kredi portföyü bulunmaktadır. Önümüzdeki 10 yıl içinde kredi stokunun hızla artarak 85-90 milyar dolar seviyelerine ulaşması beklenmektedir.
- Türkiye'deki konut kredi portföyünün henüz GSMH'nin %5'i mertebelerindedir. AB ülkelerinde ise bu oran %48'ler civarındadır.
- Türkiye'de konut kredisi veren finansal kurumlar, konut kredisi verirken oldukça temkinli davranmakta ve gelir düzeyinden emin olmadıkça kredi vermemektedirler.
- Enflasyonun %9 civarında seyrettiği Türkiye'de, konut kredi faizleri ise %18 seviyelerinde bulunmaktadır. Kredi faizleri %12'ler seviyesine düştüğü zaman, konut kredilerine büyük talep olması beklenmektedir. Bu seviyelere ekonomik ve politik istikrar devam ettiği sürece ancak 2009 yılında gelinebileceği düşünülmektedir.



# Ülkemizdeki Konut Kredileri

TOPLAM KONUT KREDİSİ  
(Milyar YTL)

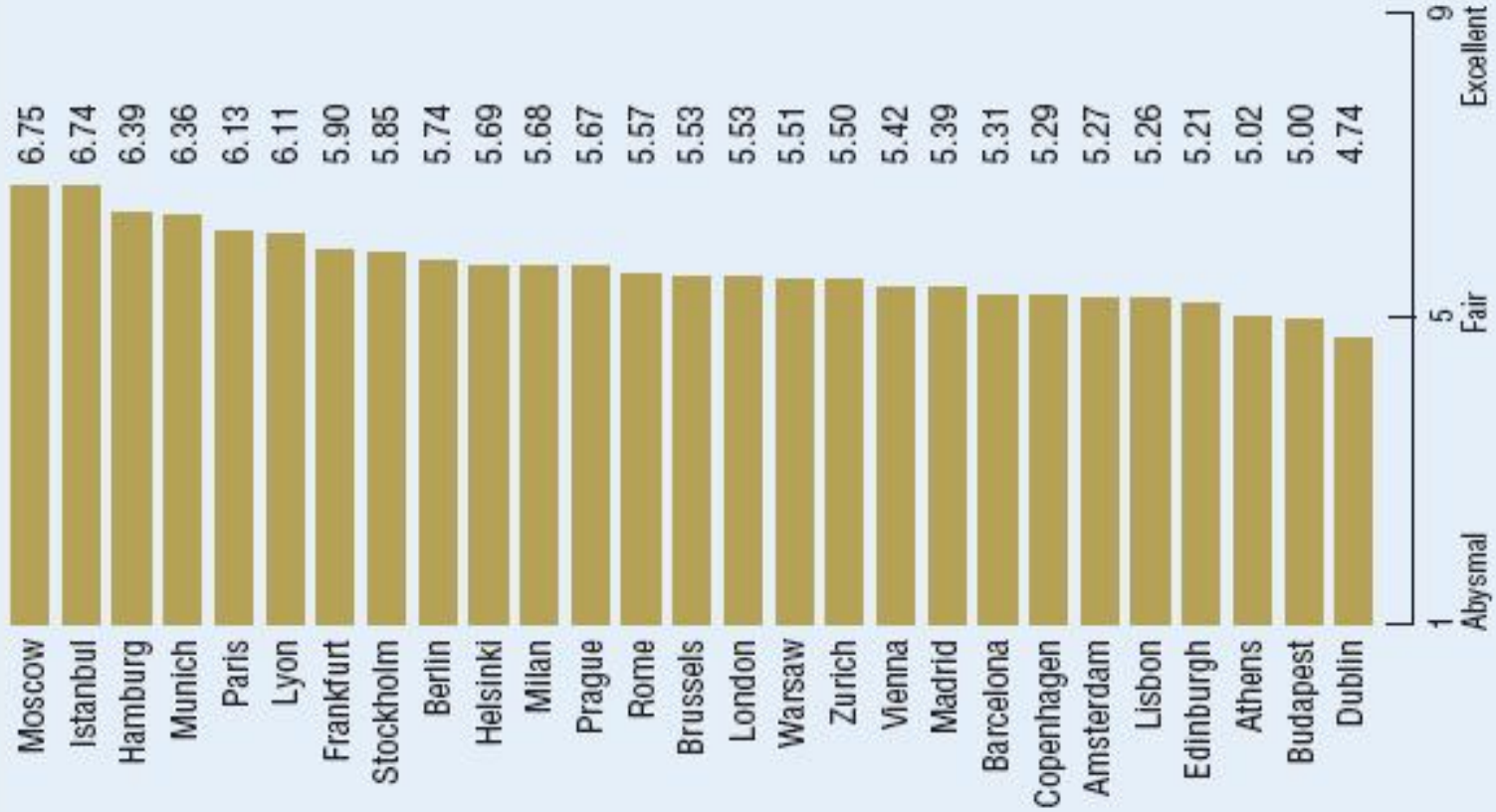


Kaynak: TCMB, 2007

# İstanbul Gayrimenkul Sektörü / Beklentiler

- ULI ve PwC tarafından hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Sektörü'nde Gelişen Trendler - 2008" raporuna göre: 27 Avrupa metropol şehri arasında İstanbul gelişme beklentilerine göre ikinci sırada yer almıştır.

## European Investment Market Prospects



# İstanbul Gayrimenkul Sektörü

## Satın Alım Önerileri

- Yatırım ve gelişme beklentisi açısından ikinci sırada görülen İstanbul, risk açısından ise 23. sırada yer almaktadır. Ofis, AVM, konut ve oteller için al önerisi yapılmıştır.

### İstanbul Real Estate Market

2008	Prospects	Rating	Ranking
Investment Prospects	Good	6.7	2nd
Development Prospects	Good	7.2	2nd
Risk	Moderate	5.3	23rd

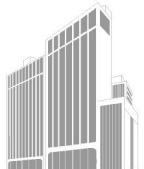
### Investment Recommendation of Survey Respondents



### Investment Prospects



Source: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008 survey.

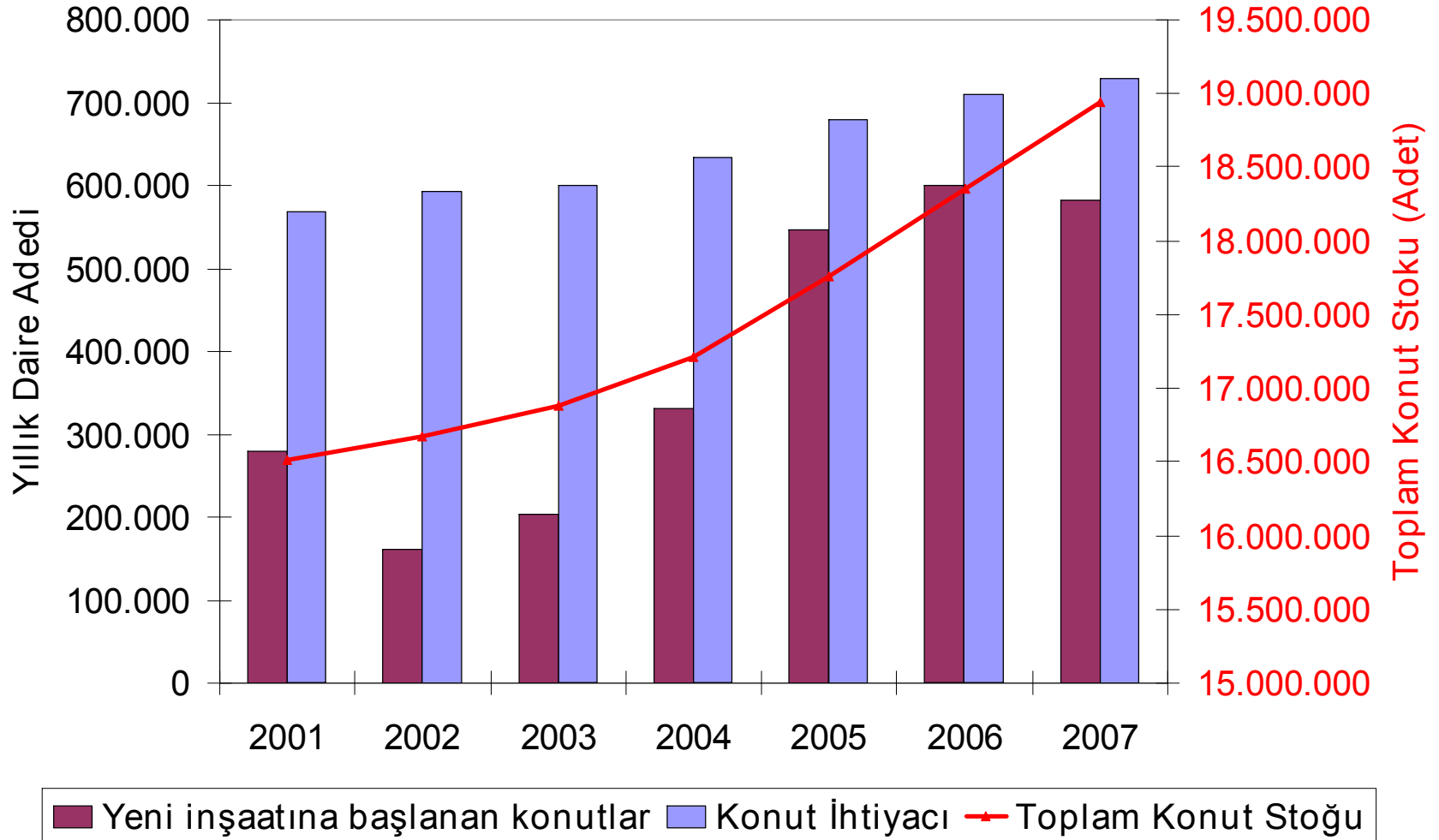


# İstanbul Konut Pazarı / Gelişim Alanları



# İstanbul Konut Pazarı / İzinler, Talep, Stok

Konut İzinleri, Talep ve Toplam Stok



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

# Avrupa'da En Yüksek Konut Sahiplik Oranı Türkiye'de

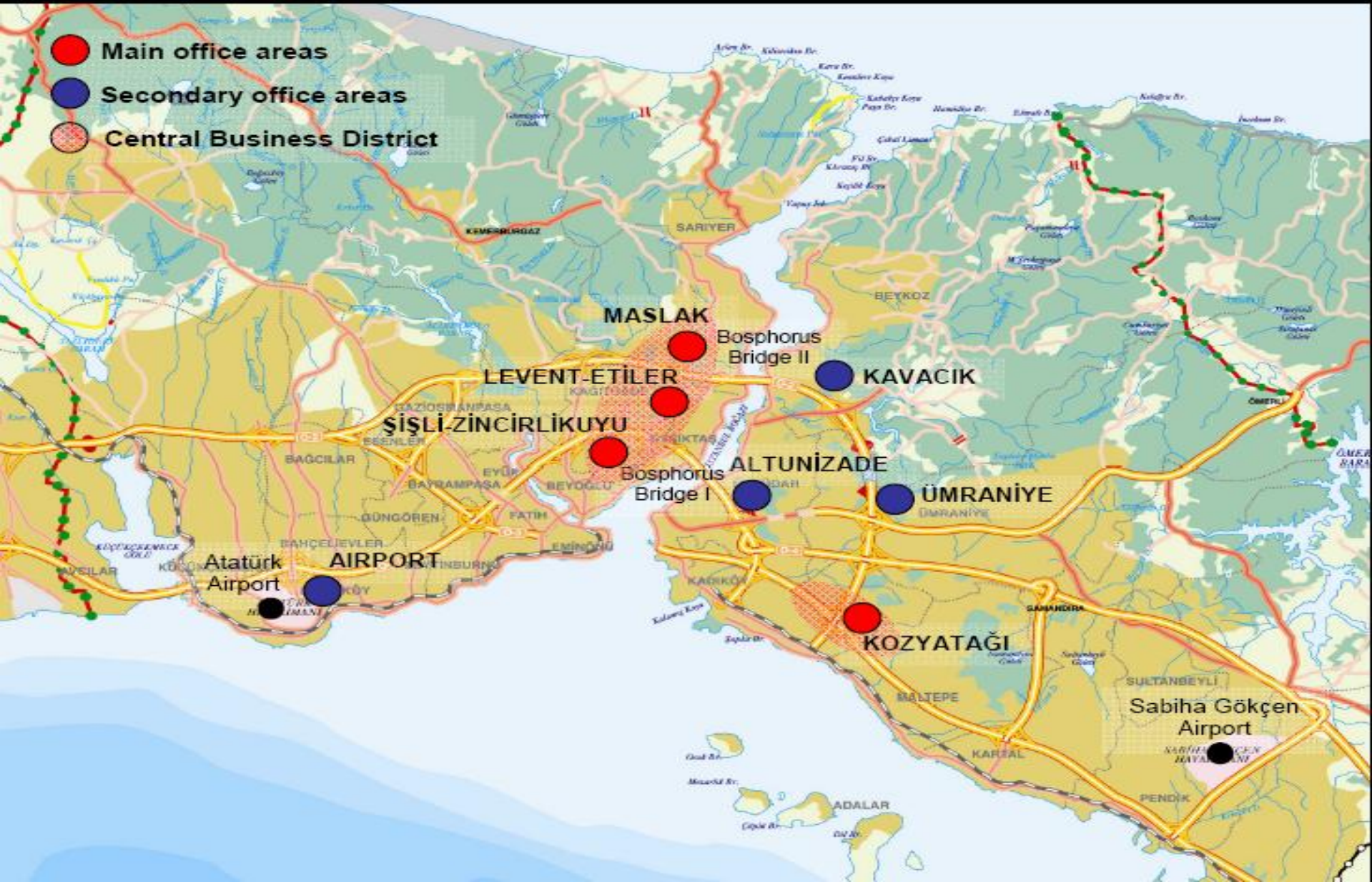
- Dünyanın yaygın emlak ağlarından EPRA'nın Avrupa 2006-2007 raporu:

Nüfus:	72.000.000
Toplam hane sayısı:	15.070.093
Hane başına düşen kişi sayısı:	4,5
Ev sahibi olanların oranı:	% 68
Ulusal düzeyde ortalama konut fiyatı:	66.000 €

- Türkiye, Avrupa'da konut ucuzluğu konusunda üçüncü, konut sahipliği oranında ise birinci sıradadır.
- Konut sahipliği yüzde 68 seviyesinde olan Türkiye, bu oranla Almanya, Fransa, Hollanda ve İsviçre gibi ülkeleri geride bırakmaktadır.
- Konut fiyatlarında 66 bin Euro ortalama konut fiyatıyla Türkiye, araştırmaya katılan ülkeler arasında Bulgaristan ve Çek Cumhuriyeti dışında ortalamada en ucuz konutların bulunduğu ülkedir.
- Müstakil konutlar ve apartman dairelerinde olmak üzere Türkiye'de ortalama konut büyüklüğü 80 metrekaredir.
- Rapora göre, Türkiye'de güçlü bir gayrimenkul kültürü bulunmaktadır. Yabancıların yatırımcı olarak Türkiye'ye girmesi sektörü daha hareketli hale getirmektedir.

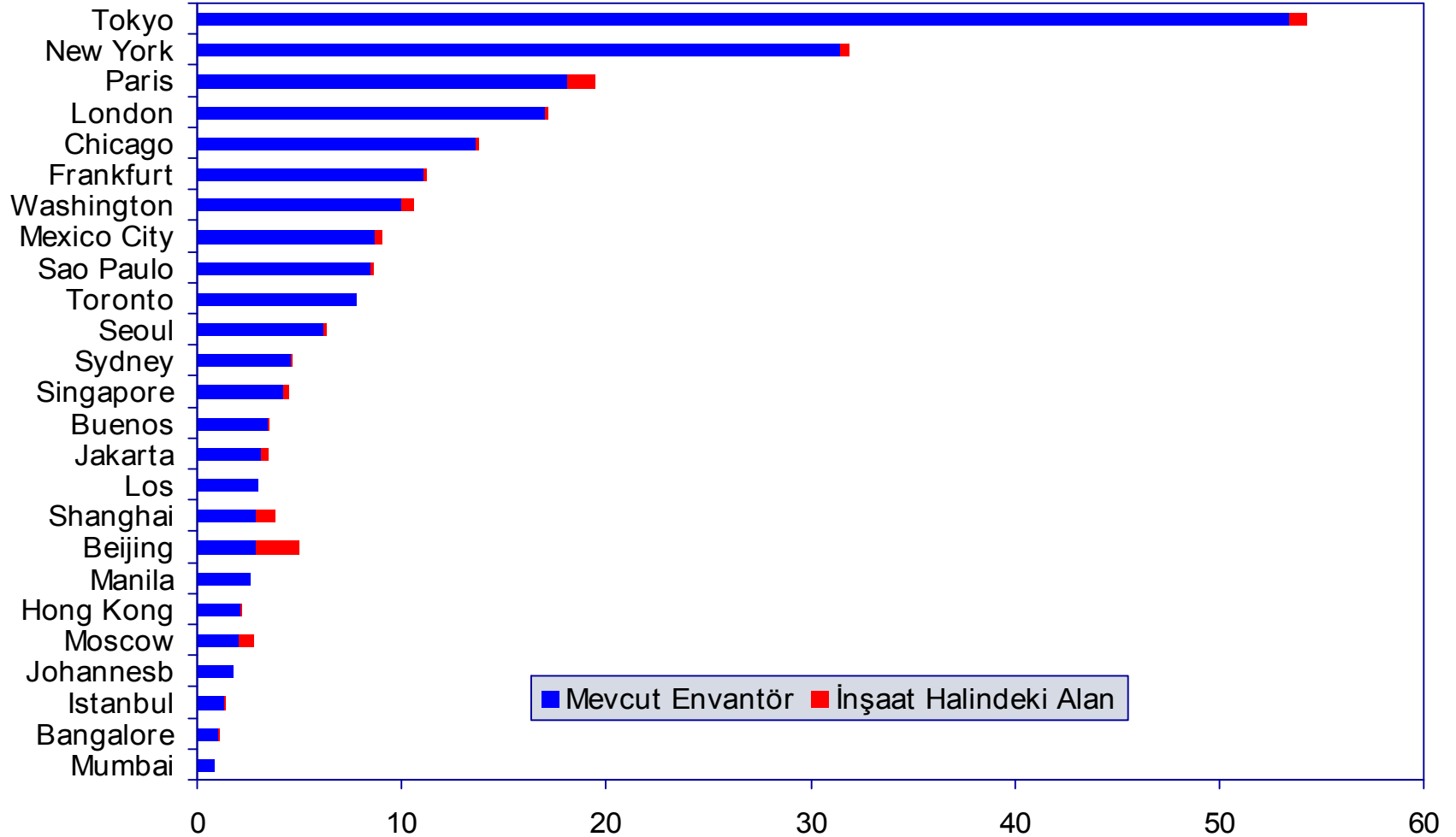


# İstanbul Ofis Pazarı / Mevkiler



# İstanbul Ofis Pazarı / Toplam Stok

Seçilmiş Ticari Merkezlerdeki Ofis Alanı



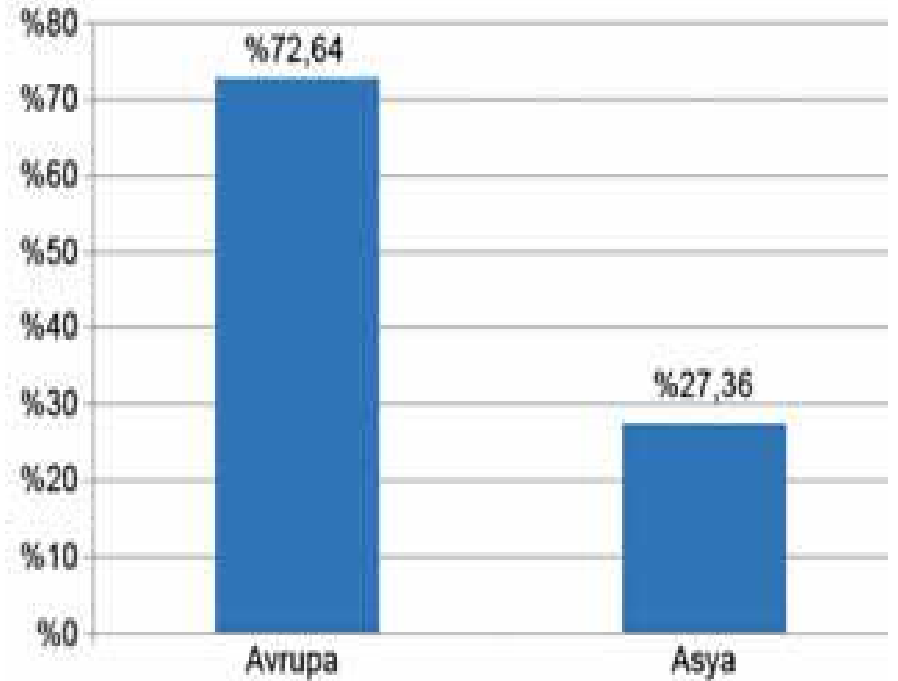
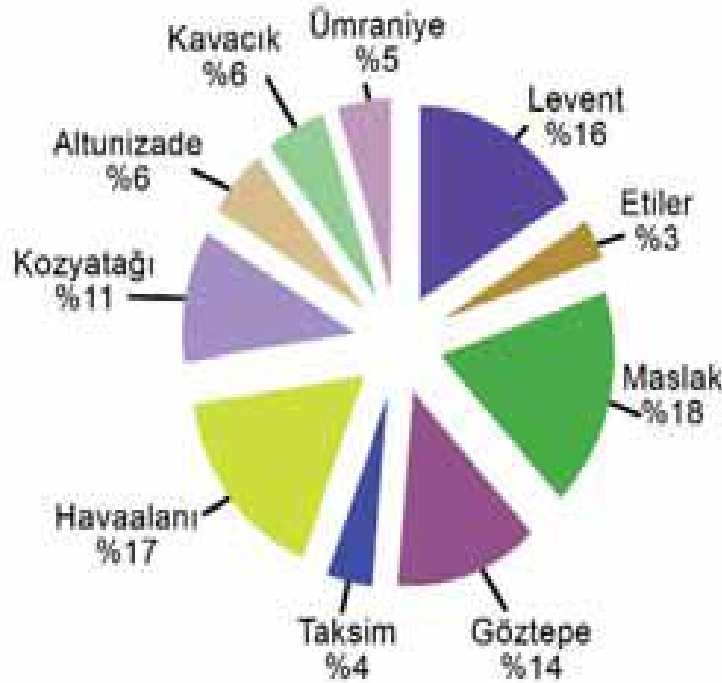
Kaynak: Colliers International

Milyon Metrekare

# İstanbul A Tipi Ofis Stoku

- İstanbul'da A tipi ofis stoku yaklaşık 2.1 milyon metrekare; boşluk oranı ise %11.3'tür.

## İstanbul'da A Tipi Ofis Stoku Dağılımı



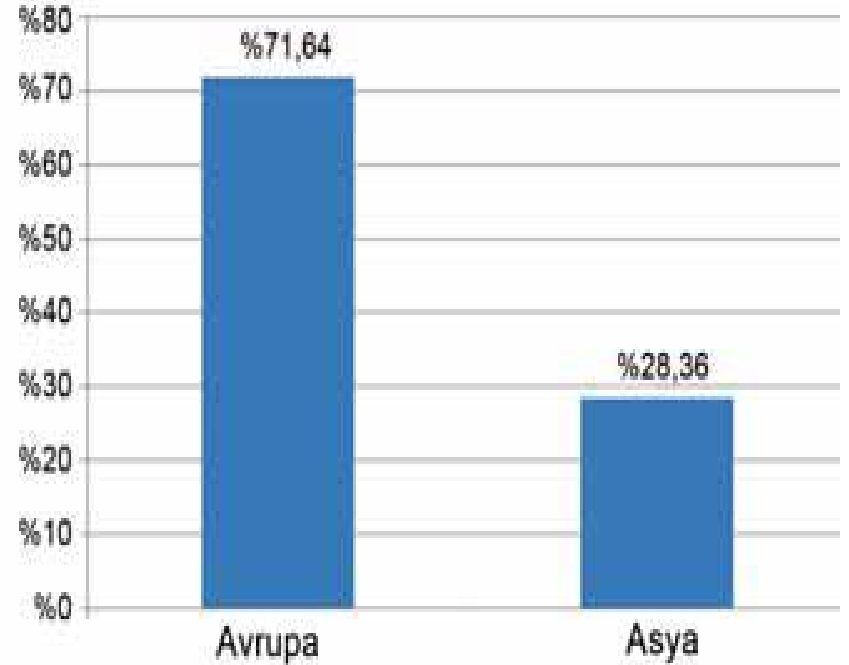
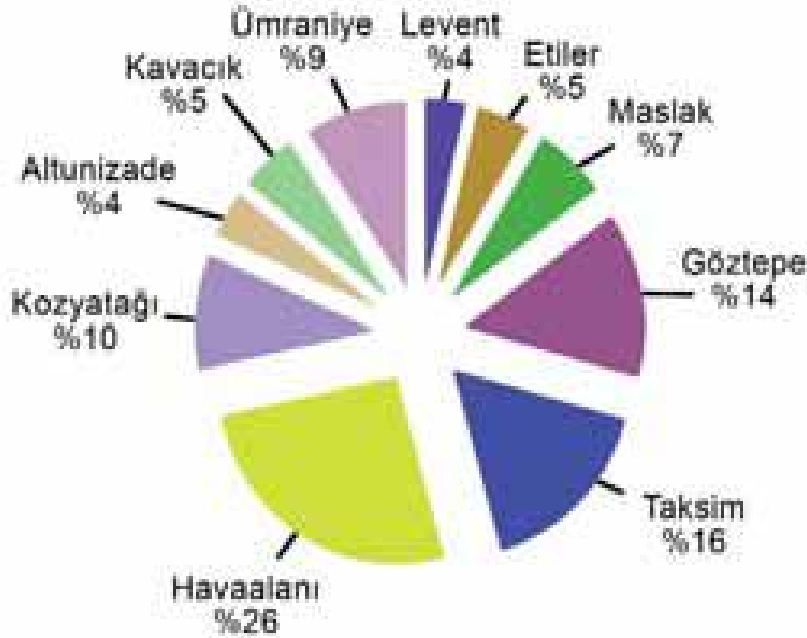
*Kaynak: Colliers International Turkey*



# İstanbul B Tipi Ofis Stoku

- Yeteri kadar A tipi ofis arzı sağlanmamasından dolayı birçok firma B tipi ofis arayışı içerisinde girmiştir. B tipi ofis boşluk oranı Avrupa yakasında %6,2 Asya yakasında ise %8.8 seviyelerindedir.

## İstanbul'da B Tipi Ofis Stoku Dağılımı



*Kaynak: Colliers International Turkey*



# Ofis Kira Fiyatları

- Ofis arzının sabit kalmasına karşın artan ofis talebi, kira rakamlarına da yansımış ve ortalama kira rakamları artmaya devam etmiştir.
- Ortalama ofis kiralari Avrupa yakasında metrekare başına yıllık 110 – 275 Euro; Asya yakasında ise metrekare başına yıllık 111 – 174 Euro arasında değişmektedir.

	Kira Fiyatları (Euro/ m <sup>2</sup> / yıl)	Boşluk Oranları
Levent-Zincirlikuyu	275	%0,1
Maslak	180	%12
Mecidiyekoy	222	%1
Altunizade	170	%8,3
Kavacık	111	%18
Kozyatağı	140	%9,1
Kaynak: Kuzey Batı - Savills		



# Kira Artışları

- Cushman & Wakefield'in "Dünya Çapında Ofis Alanları 2008" adlı raporuna göre, İstanbul 138 bölge içinde en büyük kira artışında Bombay'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır.
- Ele alınan 203 bölgenin yüzde 79'unda ofis alanlarının kiralari artış göstermiştir. Yüzde 20 sabit kalırken yalnızca yüzde 1'inde kiralariin düştüğü dikkat çekmektedir.
- İstanbul'daki yerel para birimine göre yüzde 60'lık kira artışı ile Türkiye 43'üncü sıradan 39'uncu sıraya çıkmıştır.
- Dünyada ofis kiralariinin en hızlı yükseldiği bölgeler arasında İstanbul Levent 1'inci, İzmir 2'nci olurken, İstanbul Zincirlikuyu 3'üncü sırada yer almaktadır.
- Bir yılda yaşanan artış, İstanbul Levent'te % 95, İzmir'de %90, Gayrettepe-Zincirlikuyu hattında ise %87 olmuştur.



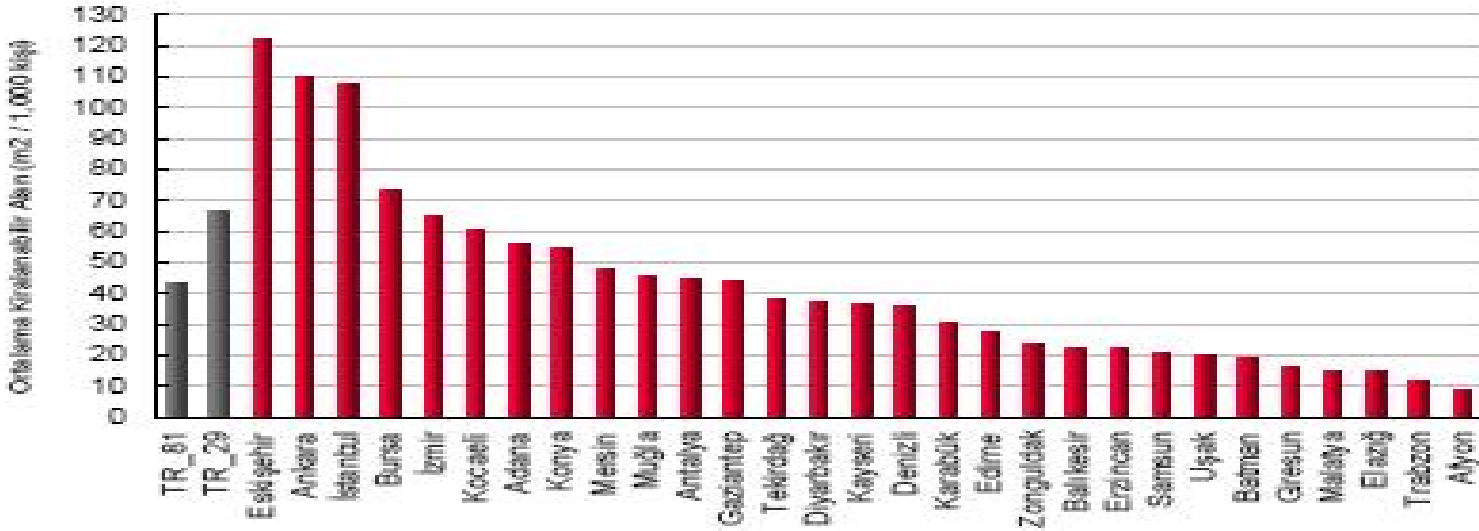
# Kira Artışları

Sıra	Ülke	Şehir / Semt	Yerel Koşullarda Kiraların Artışı (%) Ocak - Aralık 07
1	Hindistan	Bombay	94,44
2	Türkiye	İstanbul	60,00
3	Kolombiya	Bogota	54,20
4	Uruguay	Montevideo	38,46
5	Hindistan	Yeni Delhi – IMT Manesar	30,00
6	Brezilya	Sao Paulo	30,00
7	Amerika	San Francisco Peninsula	29,15
8	Singapur	Singapur	26,15
9	Polonya	Katowice	25,93
10	Güney Afrika	Capte Town	23,53



# İstanbul Perakende Pazarı / Genel Bakış

## TÜRKİYE: Alışveriş Merkezleri (1,000 kişiye düşen kiralalanabilir alan)

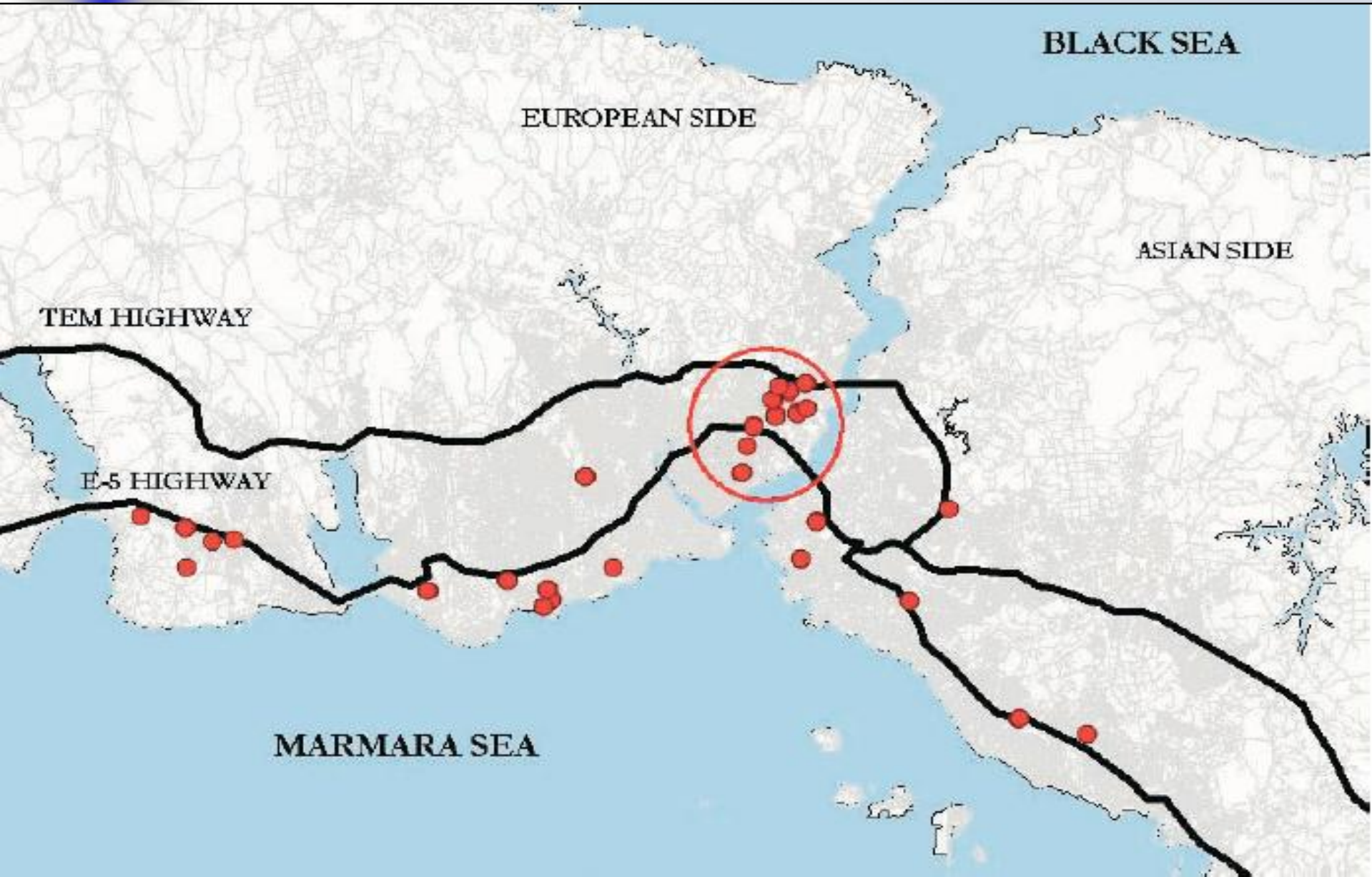


Kaynak: DTZ Pamir&Soyuer

- 2008 ilk çeyrek itibariyle, Türkiye’de alışveriş merkezi sayısı 198’e ve toplam arz yaklaşık 4,18 milyon m<sup>2</sup>’ye yükselmiştir. Ayrıca 78 inşaat halinde, 109 tane de planlanan alışveriş merkezi projesi bulunmaktadır.
- Türkiye’de 2008 itibariyle 1,000 kişiye 57.40 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi alanı düşmektedir. Bu oran Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında, 205 m<sup>2</sup> ortalamasının hala gerisinde kalmaktadır.



# İstanbul Perakende Pazarı / AVM Lokasyonları

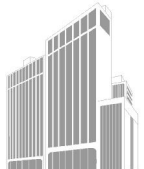


# Gayrimenkul Sektörüne Yabancı İlgisi

- Yabancıların sahip olduğu gayrimenkuller

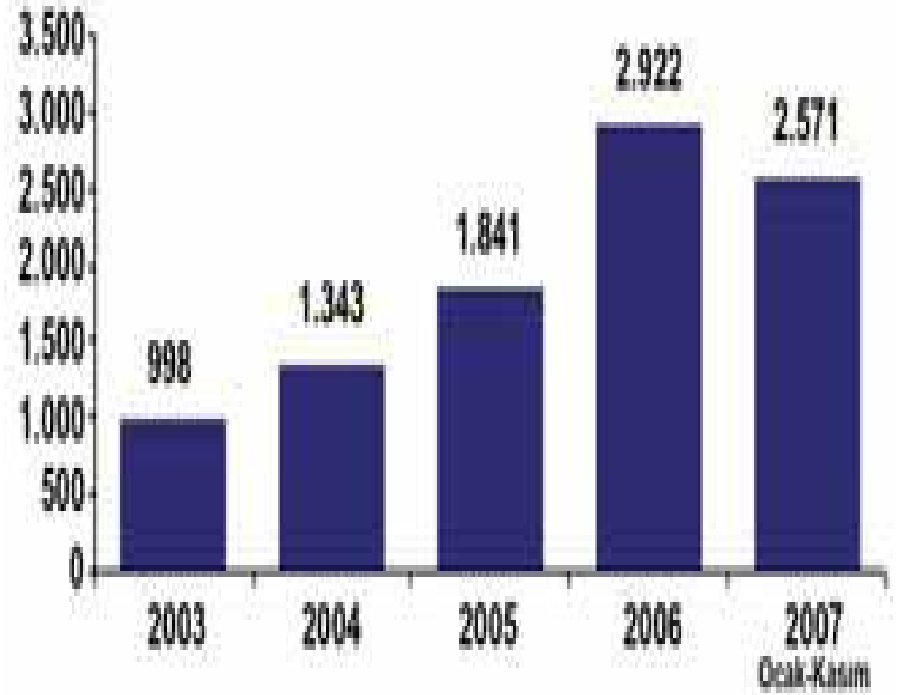
	Genel Toplam
Taşınmaz Sayısı	63,215
Kişi Sayısı	74,455
Toplam alan (m <sup>2</sup> )	39,409,256

- Temmuz 2003'de yabancıların gayrimenkul alımları kolaylaştırılmasından bu yana 70 ülkeden 74,445 yabancı gayrimenkul sahibi olmuştur. Haziran 2005'te iptal edilen yasa, Ocak 2006'da yeniden düzenlenerek yürürlüğe girmiştir.
- Yabancılar mülk satışı Anayasa Mahkemesi'ne yapılan iptal başvurusu ile kanundaki bireyler ve tüzel kişiler arasındaki eşitsizlik giderilene kadar durdurulmuştur. Yeni yasa çalışmaları devam etmektedir.
- Son beş yılda gayrimenkul sektörüne 10,1 milyar dolar yabancı yatırımı yapılmıştır.



# Gayrimenkul Sektörüne Yabancı İlgisi

- Hazine Müsteşarlığı'nın yayınladığı en son verilere göre 2007 yılının ilk on bir ayında gayrimenkul sektörüne 2,6 milyar dolarlık yabancı yatırım gerçekleşmiştir. 2003 – 2006 arasında gayrimenkul sektöründe gerçekleşen yabancı yatırımlar yıllık olarak %43 artış göstermiştir. Bu artışta Türkiye'nin 70 milyonluk genç nüfusu ve modernleşen yapısı ile sahip olduğu potansiyel önemli pay oynamaktadır.



**Pricewaterhouse Coopers:**  
**Yabancı gayrimenkul yatırımları (Milyon Dolar)**  
**Kaynak: Hazine Müsteşarlığı**



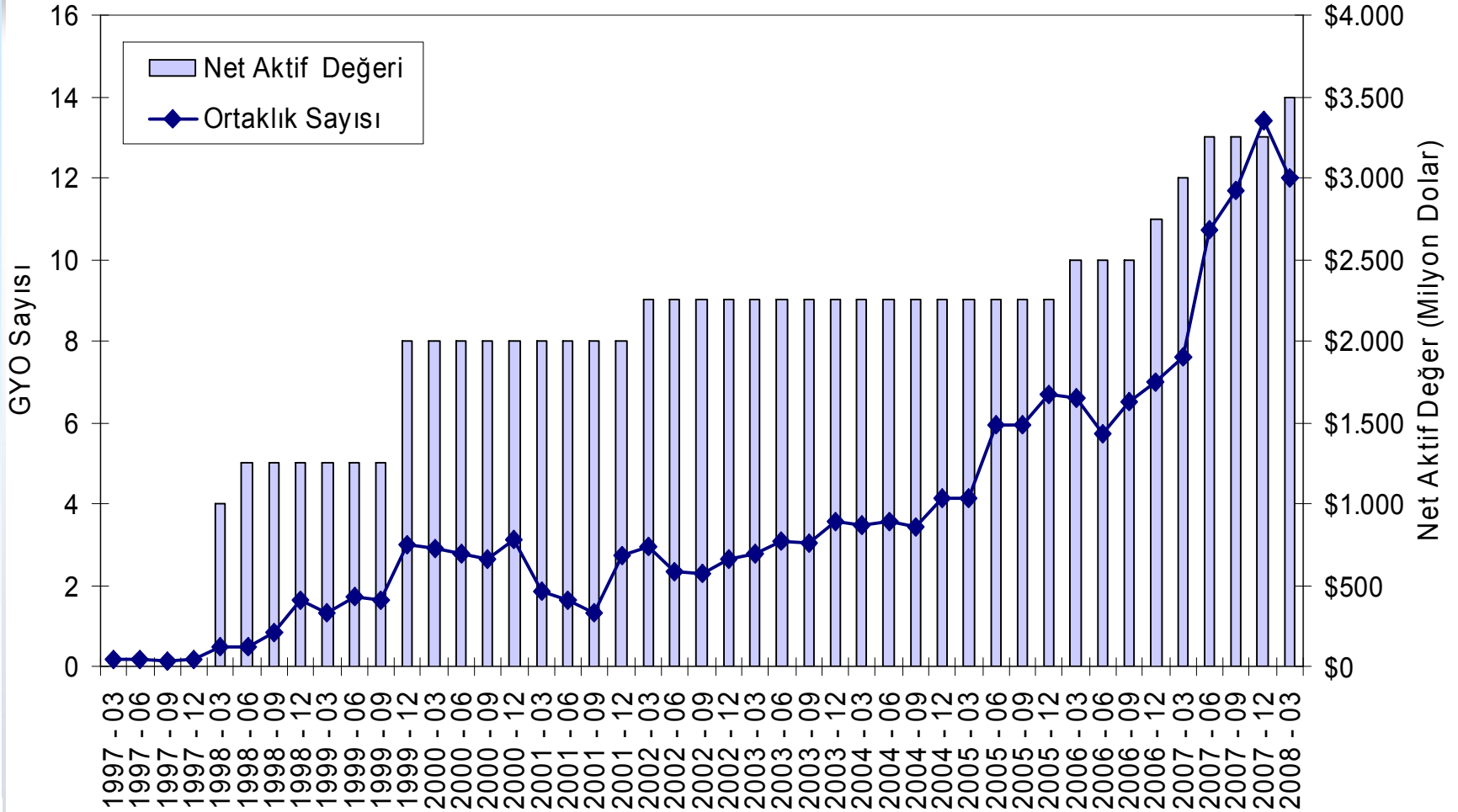
# Ülkemizdeki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

- İMKB’de işlem gören 14 adet halka açık GYO vardır:
  - Akmerkez, Alarko, Atakule, Doğuş GE, EGS, İş, Nuro!, Özderici, Pera, Sağlam, Sinpaş, Vakıf, Yapı Kredi Koray ve Y&Y GYO
  - EGS GYO → İMKB Gözaltı Pazarı
  - Diđer 13 GYO → İMKB Ulusal Pazar
- 31 Mart 2008 itibariyle halka açık 14 GYO’nun
  - Toplam portföy değeri 3,2 milyar dolar,
  - Net aktif değeri 3 milyar dolar,
  - Piyasa değeri 1,7 milyar dolardır.
- Gelişmiş ülkelerdeki GYO pazarlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizdeki GYO sektörü göreceli olarak küçük kalmakta ve önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir.
- Ayrıca kurulma işlemlerini tamamlayan, faaliyetlerini sürdüren, portföy oluşturma ve halka arz hazırlıkları yapmakta olan 13 GYO daha bulunmaktadır
  - Ağaoğlu, Akfen, Albayrak, Büyükhanlı, Dedeman, Emlak Konut, Han Yapı, İdealist, Kiler, Martı, Maya, Torunlar and TSKB
  - İMKB’ye kotasyonla birlikte sektörde halka açık şirket sayısı 27’e, toplam net aktif değer 5 milyar dolara yükselecektir.



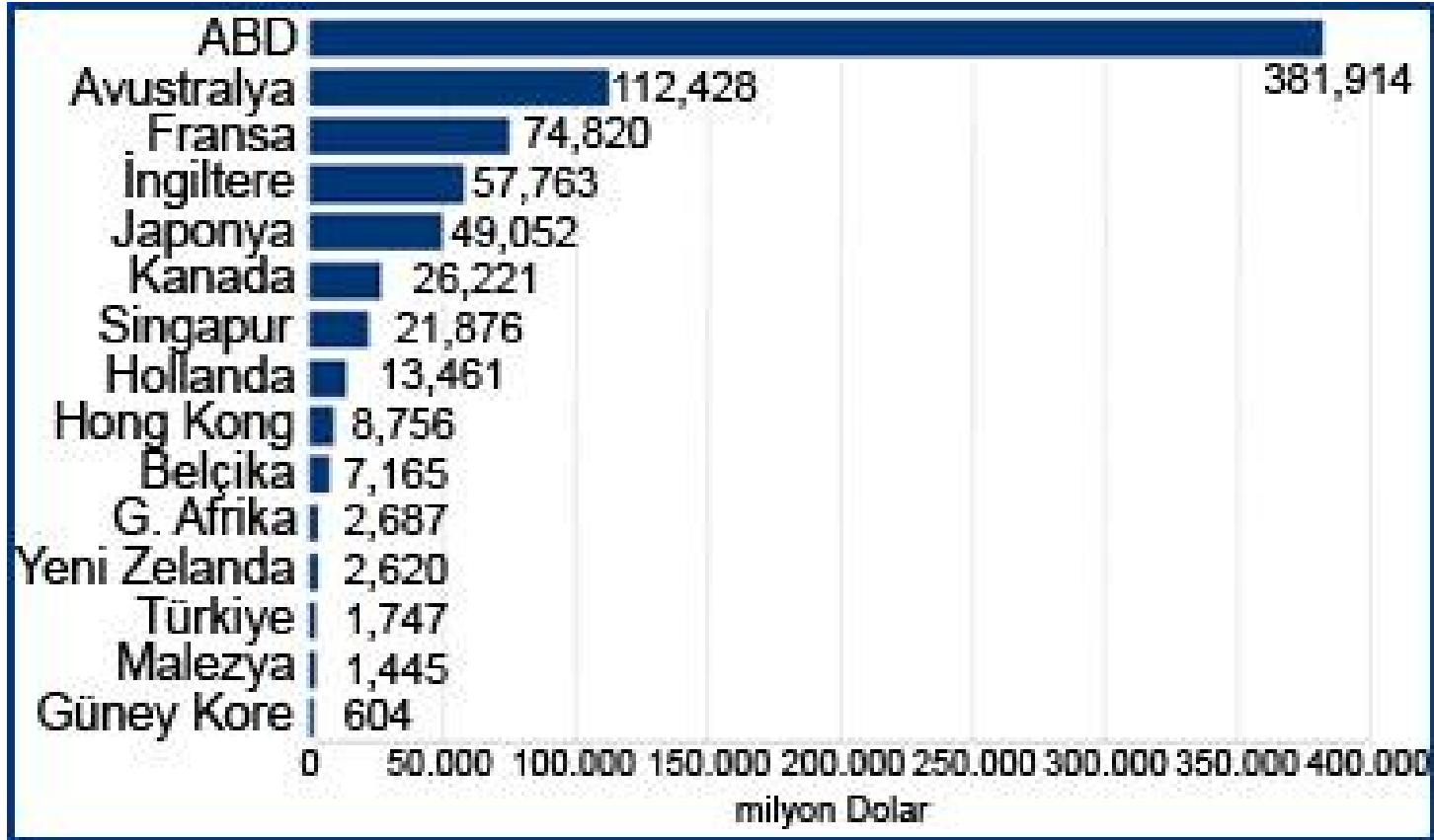
# Türkiye'deki GYO'ların Gelişimi

## GYO'LARIN GELİŞİMİ



# GYO'ların Pazar Büyüklüğü ve Derinliği

## Piyasa değeri – Toplam

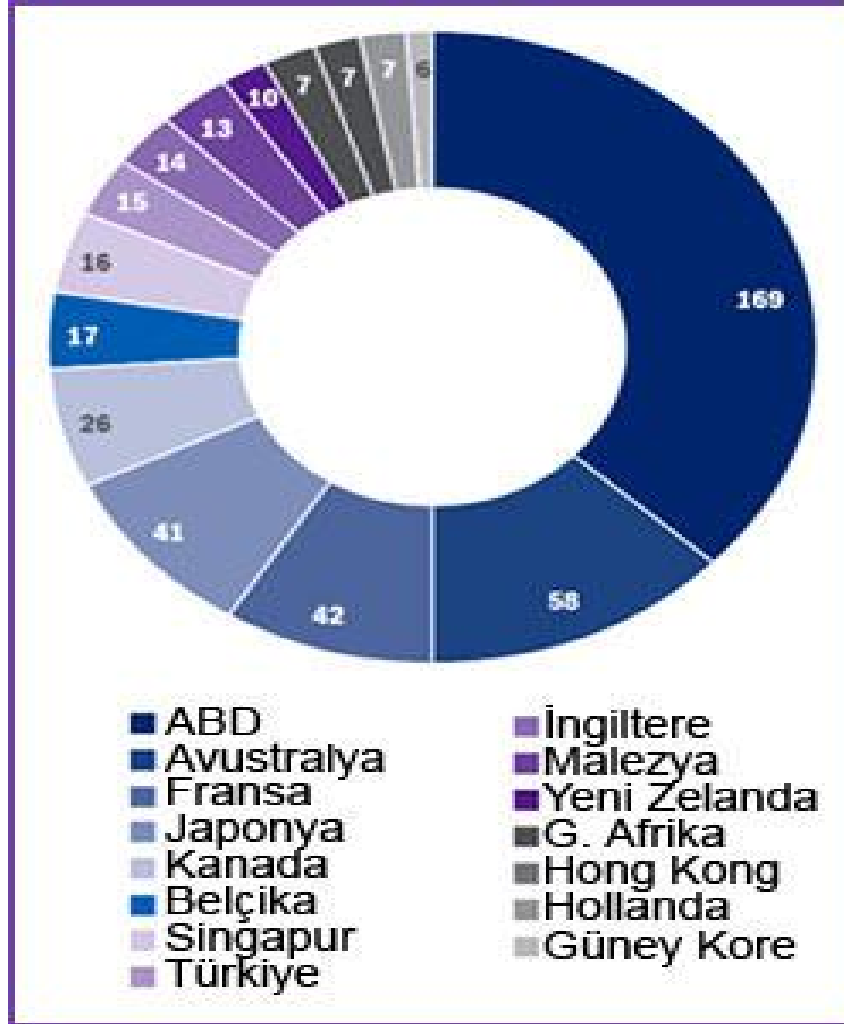


Kaynak: Ernst & Young "Küresel GYO Raporu 2007"



# Ülkelere göre GYO'lar

## Ülkelere göre GYO'ların sayısı



Ernst & Young tarafından hazırlanan "Küresel GYO Raporu"na bu yıl Türkiye ve İngiltere de dahil edildi. GYO'ların performanslarının incelendiği raporda Türkiye toplam getiri seviyesi bakımından 15 ülke içinde 9. sırada yer alıyor.

Kaynak: Ernst & Young "Küresel GYO Raporu 2007"

# GYO'lara Yabancı İlgisi

- GYO'lara yabancı ilgisi:
  - Hollandalı Corio, Akmerkez GYO'nun halka arzında şirketin %46,9'unu satın almıştır.
- Yabancı yatırımcı ve fonların GYO hisse senetlerinde aldığı pozisyonlar sonucu yabancı payı %30 seviyesine yükselmiştir
  - Credit Suisse, JP Morgan Chase & Co, NCH New Europe Property, East Capital Asset Management, Turkish Investment
- 2006 yılında yabancı yatırımcıların ilk defa GYO'ların ana hissedarları olma yönünde girişimleri:
  - ABD'li fon yöneticisi Rudolph Younes, İhlas GYO'nun %13,35'ini almış, şirket ismi Y&Y olarak değiştirilmiştir.
  - GE Capital Corporation, Garanti GYO'nun %25,5'ini alarak Doğu holding'le birlikte şirketin ana hissedarı olmuştur.
- Mevcut GYO'ların portföylerindeki gayrimenkullere yabancı yatırımcılar yoğun ilgi göstermektedirler.
- GYO birleşme ve satın almalarının artması, yabancıların da GYO kurmaya başlaması beklenmektedir.

