

# İçindekiler

BAŞKANIN MESAJI .....	03
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER .....	04
BİR BAKIŞTA BİRİNCİ 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 Birinci Çeyrek 2012, 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**

Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No: 48  
Zemin Kat C Elmadağ  
34367 Taksim / İstanbul  
34330 Levent - İstanbul  
Tel : 0212 282 53 65  
Faks : 0212 282 53 93

**YAZAR**

Dr. Can Fuat Gürlelel  
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri.  
Temmuz 2012

**HAZIRLAYAN**

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

## Başkan'ın Mesajı



Işık Gökkaya

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

# Türkiye inşaat sektörü yüzde 2.8 oranında büyüdü

**2**012 yılı ilk çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde büyüme, alınan önlemlere bağlı olarak önemli ölçüde yavaşlamıştır. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin yılın ilk çeyreğinde etkili olduğu görülmektedir. Büyümede yavaşlama hemen tüm alt sektörlerle ve genele yaygınlaşmıştır. Yıl genelinde büyümede yüzde 4.0 hedefine ulaşılması için geri kalan dönemde daha hareketli bir ekonomiye ihtiyaç olacaktır.

Dünya ekonomisinde de büyüme yavaşlamaktadır. Avrupa Birliği'nde durgunluğa ve ABD'de büyümenin beklentilerin altında kalmasına Çin gibi gelişen ülkelerin büyüme performansında görülen yavaşlama eklenmektedir. Küresel yavaşlama küresel gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Türkiye'de inşaat sektörü ilk çeyrekte önemli ölçüde yavaşlamıştır. Bu yavaşlamada daha çok kamu sektörü inşaat harcamalarındaki durağanlık belirleyici olmuştur. Talep tarafındaki sınırlanma inşaat yatırımları iştahını sınırlamaktadır.

Konut sektöründe yılın ilk çeyreğine ilişkin alınan yapı ruhsatı, satışlar ve kullanılan kredi göstergeleri yavaşlamayı göstermektedir. Sıkılaştırma politikasının etkileri konut sektöründeki faaliyetleri de yavaşlatmıştır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ekonomideki yavaşlamaya rağmen ofis, AVM ve otel yatırımlarının ve yeni arzların devam ettiği ve kiralama talebi ile doluluk oranlarında sıkıntı yaşanmadığı görülmektedir.

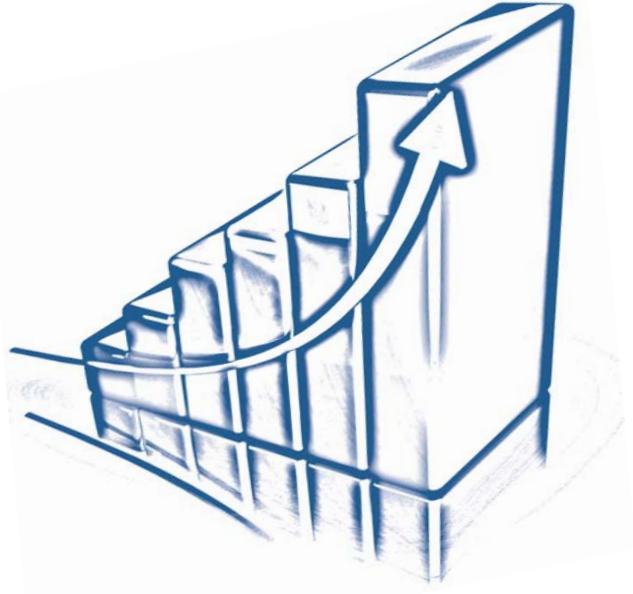
Yılın ikinci çeyrek döneminde de ilk çeyrek döneme benzer bir yavaşlama hissedilmektedir. 2012 yılının geri kalanı için küresel iyileşme ile Merkez Bankası'nın sıkılaştırma politikalarının şiddeti ve olası gevşeme hamleleri belirleyici olacaktır.

## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

### DÜNYA EKONOMİSİ

## Küresel büyümede yavaşlama

**Y**eni yıl ile birlikte gelişmiş ve gelişen ülkelerde ekonomik büyüme yavaşlamaktadır. ABD'de ekonomik toparlanma beklentilerin altında kalırken, Avrupa Birliği ve Euro bölgesi yeni yılda resesyona içinde bulunmaktadır. Gelişen ülkelerde de başta Çin olmak üzere ekonomik büyüme hızları yavaşlamaktadır. Avrupa Birliği'ndeki durgunluk yeni yılda diğer ülkelerin de büyüme performanslarını olumsuz etkilemeye başlamıştır. Küresel büyüme konusunda belirleyici Avrupa Birliği'nin alacağı önlemler ve borç sorununda sağlayacağı ilerleme olacaktır. Bu konuda Haziran ayı sonunda alınan kararlar ümit vericidir. Buna rağmen yılın ikinci yarısında göreceli daha yavaş küresel büyüme sürecektir.



### DÜNYA İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## ABD'de toparlanma AB'de küçülme eğilimi

**A**BD ve AB'de ekonomik gelişmeler ile inşaat, konut ve ticari gayrimenkul sektörleri karşılıklı olarak birbirinin etkilemeyi sürdürmektedir. ABD ekonomisinde kalıcı toparlanma için gözetilen inşaat sektörü faaliyetlerinde zayıf bir iyileşme görülmektedir. Aynı şekilde konut sektöründe konut satışları ve konut fiyatlarında sınırlı artış yaşanmaktadır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise durağanlık sürmektedir. AB'de ise inşaat harcamaları geçen yılki toparlanmanın ardından yeni yıl ile birlikte yeniden küçülme sürecine girmiştir. Gelişen ülkelerde ise inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde büyüme hızları göreceli olarak yavaşlamaktadır. Geçen yılki ekonomiyi soğutma önlemleri etkisini göstermektedir. Küresel ölçekte toparlanma kademeli olacak ve zamana yayılacaktır.

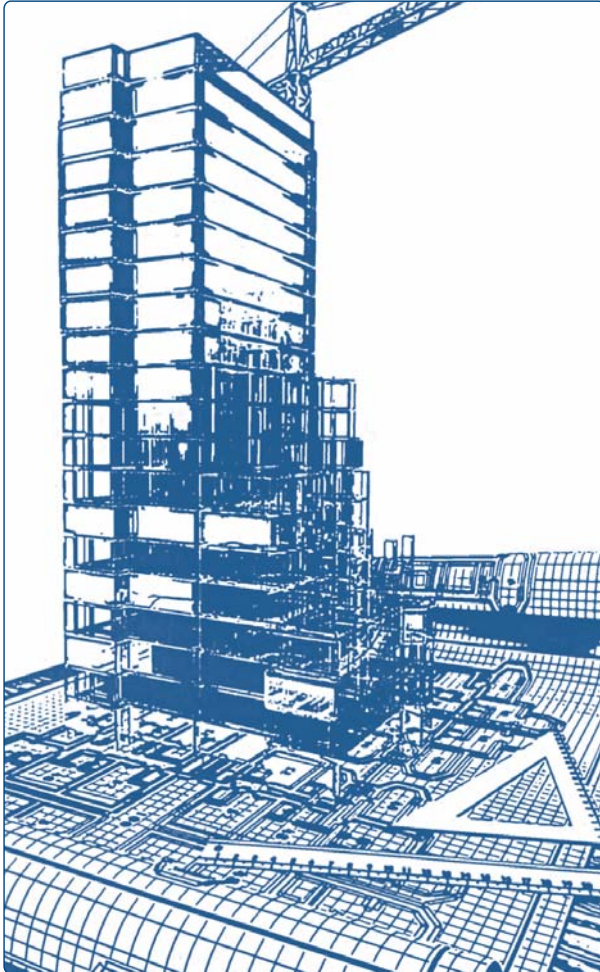
## GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

### TÜRKİYE EKONOMİSİ

## Ekonomik büyüme yavaşladı

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde yüzde 3.2 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyüme önemli ölçüde yavaşlamıştır. Ekonomiyi soğutma önlemleri yeni yılda etkili olmaktadır. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yayılmıştır. Ekonomideki yavaşlamanın temel nedeni Merkez Bankası'nın uyguladığı sıkılaştırıcı para politikasıdır. Yılın ilk yarısında daha yüksek faiz oranları ve daha düşük likidite yavaşlamada belirleyici olmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. Ancak henüz kalıcı iyileşme için erkendir ve bu nedenle Merkez Bankası'nın göreceli sıkı para politikası bir süre daha sürecek. Buna bağlı olarak iktisadi faaliyetlerde büyüme sınırlı kalacaktır.

### TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

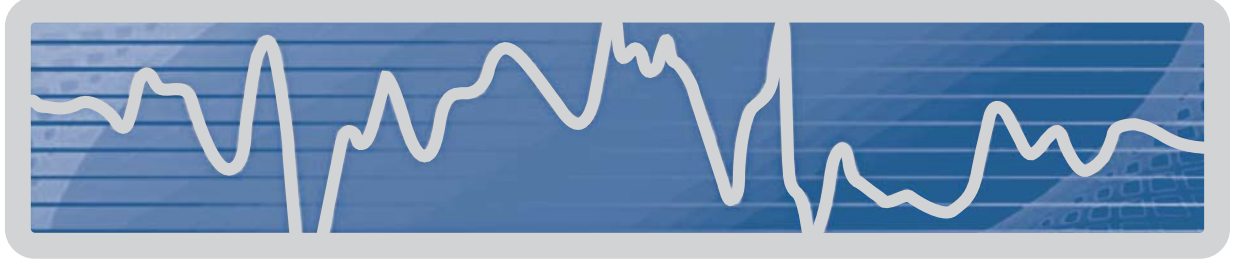


## Faaliyetlerde yavaşlama

İnşaat sektörü yılın ilk çeyreğinde yüzde 2.8 büyümüştür. İnşaat sektöründe büyüme ekonominin geneline paralel yavaşlamıştır. Yavaşlamada kamu sektörünün inşaat harcamalarındaki durgunluk etkili olmuştur. Özel sektör harcamaları da yavaşlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatları, konut satışları ve kullanılan konut kredilerinde de son üç çeyrek ile karşılaştırıldığında önemli bir gerileme görülmektedir. Yüksek kredi faiz oranları kredi talebini sınırlarken, faiz oranlarında genel bir gevşeme başlamıştır. Yeni ofis arzları devam ederken talepte sürmekte ve boşluk oranları düşük kalmaktadır. Yeni AVM yatırımları da devam ederken perakende harcamalarda yavaşlama kiralamalarda etkili olmaktadır.



## BİR BAKIŞTA BİRİNCİ ÇEYREK...



1

ABD ekonomisi yüzde 1.9 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi yüzde 0.1 küçüldü.

2

Bileşik Öncü Göstergeler dünya ekonomisindeki durağanlaşmayı gösteriyor.

3

Emtia ve varlık fiyatları geriliyor, Dolar daha güçlü.

4

ABD'de inşaat harcamalarında kıpırdanma. Konut satışlarında sınırlı artış.

5

Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürüyor.

6

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi durağanlaştı.

7

Türkiye ekonomisi yüzde 3.2 büyüdü.

8

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 115.637 ile geriledi.

9

Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı yüzde 11.5'e geriledi.

10

İlk çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 4.78 milyar TL.

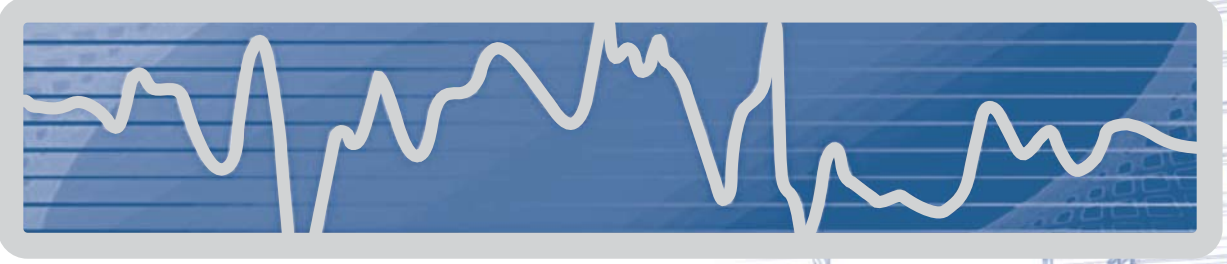
11

Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 1.25'e geriledi.

12

Konut satışları 96.092 ile azaldı.

## BİR BAKIŞTA BİRİNCİ ÇEYREK...



13

Konut fiyatları ve konut kiralarda sınırlı artış yaşandı.

14

Açılan 5 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 284'e, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 7.49 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı.

15

Hane halkı tüketim harcamalarında büyüme yok; büyüme yüzde 0.0.

16

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

17

Lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.

18

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24'e yükseldi. Piyasa Değeri 13.8 milyar TL olarak gerçekleşti.

19

Yabancılara gayrimenkul satışı 557 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 149 milyon dolar oldu.

20

İnşaat sektörü yüzde 2.8 büyüdü.



## I. DÜNYA EKONOMİSİ

# Dünya ekonomisinde büyüme yavaşlıyor

■ Dünya ekonomisinde gelişmiş ve gelişen ülkelerde ekonomik büyüme yavaşlamaktadır. Yılın geneline ilişkin büyüme beklentileri de aşağı yönlü revize edilmektedir. İlk çeyrekte ABD ekonomisinde yüzde 1.9 büyüme gerçekleşmiş ve beklentilerin altında kalmıştır. Euro bölgesi ilk çeyrekte küçülmüştür. Japonya'da ilk

çeyrek büyümesi geçen yılın aynı döneminde deprem nedeniyle yaşanan küçülmenin üzerine yüzde 2.7 olarak gerçekleşmiştir. Çin'de de ekonomik büyüme oranı düşmektedir.

### Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q2	3.3	2.2	11.1	4.5
2010 Q3	3.5	2.2	10.6	5.3
2010 Q4	3.1	2.2	10.3	3.3
2011 Q1	2.2	2.4	9.7	-0.1
2011 Q2	1.6	1.6	9.6	-1.7
2011 Q3	1.5	1.3	9.4	-0.6
2011 Q4	1.6	0.7	9.2	-0.5
2012 Q1	1.9	-0.1	8.1	2.7

KAYNAK: OECD

## Öncü göstergeler yavaşlamayı gösteriyor

■ Küresel ekonomi ile ilgili olarak izlenen öncü göstergeler ekonomideki yavaşlamayı teyit etmektedir. OECD bileşik öncü göstergeler seviyesi 100.5 ile durağanlık sınırına (100.0) oldukça yakın kalmaya devam etmektedir.

### Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q2	102.8	2.711	182.88	8.6
2010 Q3	101.9	3.370	202.24	8.6
2010 Q4	102.8	2.346	233.58	8.4
2011 Q1	103.0	1.768	244.21	8.2
2011 Q2	101.9	2.036	235.71	8.0
2011 Q3	100.1	3.136	224.10	8.0
2011 Q4	100.2	3.287	192.11	7.9
2012 Q1	100.4	1.412	206.92	7.9
2012 Q2	100.5 <sup>(1)</sup>	1.155	193.34 <sup>(1)</sup>	7.9 <sup>(2)</sup>

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) NİSAN  
(2) MAYIS

Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı kriz seviyelerine yaklaşmış olup dünya ticaretindeki yavaşlamayı göstermektedir. Metal fiyatlarındaki gevşeme de ekonomik yavaşlama sonucu talebin azalmasından kaynaklanmaktadır.



## Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q2	9.774	75.6	1.244	0.25	1.2236
2010 Q3	10.788	79.9	1.307	0.25	1.3659
2010 Q4	11.577	91.4	1.422	0.25	1.3378
2011 Q1	12.319	106.7	1.430	0.25	1.4163
2011 Q2	12.414	95.7	1.506	0.25	1.4490
2011 Q3	10.913	79.2	1.620	0.25	1.3384
2011 Q4	12.217	98.8	1.566	0.25	1.2958
2012 Q1	13.212	103.0	1.662	0.25	1.3338
2012 Q2	12.880	88.0	1.585	0.25	1.2660

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## Mali göstergelerde ilk çeyrekte artış ikinci çeyrekte gevşeme

■ Küresel ölçekte mali göstergelerde yılın ilk çeyrek döneminde genel bir artış eğilimi yaşandıktan sonra ikinci çeyrekte yavaşlama ve gerileme eğilimi oraya çıkmaktadır. Hisse senedi piyasalarında da aynı eğilim yaşanırken petrol ve emtia fiyatları yılın ikinci çeyrek döneminde gerilemektedir. Euro-dolar paritesi de dolar lehine güçlenmektedir. Faiz oranları ise küresel düşük kalmaya devam etmektedir.

## Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q2	55.3	55.6	52.1	67.8	-14.9	108.5
2010 Q3	55.3	53.7	53.8	68.2	-11.6	104.1
2010 Q4	58.5	55.5	53.9	74.5	-12.1	100.4
2011 Q1	59.7	57.5	53.4	67.5	-13.0	107.6
2011 Q2	55.8	52.0	50.9	71.5	-11.2	108.1
2011 Q3	52.5	48.5	51.2	59.5	-19.3	103.4
2011 Q4	53.1	46.9	50.3	69.9	-22.1	100.5
2012 Q1	53.4	47.7	53.1	76.2	-19.3	100.0
2012 Q2	53.5 <sup>(2)</sup>	45.1	49.8	73.2	-19.7	103.0 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) NİSAN  
(2) MAYIS

## İş dünyasının beklentileri zayıflıyor

■ İş dünyasının ekonominin yakın dönem geleceğine ilişkin beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri (PMI) Avrupa Birliği'nde dip seviyelere gerilerken, Çin'de de ilk çeyrek sonrası düşüş göstermektedir. ABD'de ise iş dünyasının beklentileri göreceli olarak daha yüksektir.

## II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

## ABD inşaat harcamalarında sınırlı toparlanma

■ ABD inşaat harcamalarında sınırlı bir toparlanma yaşanmaktadır. Konut inşaat harcamaları ilk çeyrekte 255.8 milyar dolara, Nisan ayında ise 262.3 milyar dolara ulaşarak son dokuz çeyrek dönemin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Konut dışı bina harcamaları ise 260 milyar doların biraz üzerindeki büyüklüğünü son dört çeyrekte korumakta olup henüz büyüme eğilimine girememiştir.

## ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q2	257.8	261.9
2010 Q3	236.2	260.0
2010 Q4	238.4	239.0
2011 Q1	235.8	242.8
2011 Q2	252.3	258.7
2011 Q3	241.7	261.3
2011 Q4	253.7	263.4
2012 Q1	255.8	266.1
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	262.3	264.3

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) NİSAN

## ABD konut sektöründe toparlanma işaretleri

■ ABD konut sektörü göstergeleri yeni yıl ile birlikte sınırlı bir toparlanmaya işaret etmektedir. Yeni ev satışları ve mevcut ev satışları yılın ilk çeyrek döneminde artmış olup, artış ikinci çeyrek dönemde de sürmektedir. Konut fiyatları ise yılın ilk çeyrek döneminde gerilemiştir. İkinci çeyrek dönemde ise konut fiyatlarında artış olmakla birlikte henüz yılbaşı seviyelerine ulaşamamıştır.

## ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q2	305	5.230	148.0	161.0
2010 Q3	317	4.410	147.2	161.0
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	347	4.470	134.1	146.5
2012 Q2	3692	4.550 <sup>(2)</sup>	135.81	148.4 <sup>(1)</sup>

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) NİSAN  
(2) MAYIS

## Euro alanında inşaat faaliyetleri yeniden geriliyor

■ Avrupa Birliği Euro bölgesinde yaşanan sıkıntılar inşaat sektörü faaliyetlerini yeniden olumsuz etkilemeye başlamıştır. Uzun süreli küçülme ardından 2011 yılının üçüncü ve dördüncü çeyreklerinde büyümeye geçen inşaat faaliyetleri yeni yılda küçülmeye başlamış, ikinci çeyrekte küçülme hızı artmıştır.

### 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
2010 Q2	-4.0	-2.8	-9.5
2010 Q3	-8.1	-7.3	-10.8
2010 Q4	-9.3	-8.2	-14.4
2011 Q1	-2.5	-2.3	-3.9
2011 Q2	-4.9	-5.6	-1.4
2011 Q3	1.8	1.9	0.9
2011 Q4	1.9	2.4	-0.3
2012 Q1	-6.4	-6.0	-8.9
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	-5.0	-4.7	-6.2

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

(1) NİSAN

### III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## Ticari gayrimenkul piyasasında durağanlık sürüyor

■ Ticari gayrimenkul sektörü ile küresel ölçekte iktisadi faaliyetler arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki canlanma ticari gayrimenkul sektöründe yeni arzları, kiralama taleplerini ve yatırım amaçlı satın almaları olumlu etkilemektedir. 2012 yılının ilk çeyrek döneminde küresel ölçekte iktisadi faaliyetlerde genel bir yavaşlama ortaya çıkmış olup bu yavaşlama yeni arzları yönelik iştahı sınırlamaktadır. İşlerin yavaşlama etkisi kiralama taleplerini de yavaşlatmaktadır. Ticari gayrimenkul fiyatlarının durağan kalması da yatırım amaçlı satın alma faaliyetlerini olumsuz etkilemektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan çok düşük faiz oranlarına rağmen ticari gayrimenkul fiyatlarında durağanlık sürmektedir. Ticari gayrimenkul sektörüne yönelik bankaların kredi olanakları ile ticari gayrimenkul alacaklarına dayalı menkul kıymet piyasalarının ikincil pazarları da halen zayıf performans göstermeye devam etmektedir.

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

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q2	123	124	118	135
2010 Q3	118	119	125	136
2010 Q4	124	125	136	141
2011 Q1	115	115	130	134
2011 Q2	125	118	129	135
2011 Q3	125	118	131	135
2011 Q4	126	122	133	140
2012 Q1	125	121	132	141

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## ABD ticari gayrimenkul fiyatları durağan

■ ABD'de ticari gayrimenkul fiyatlarında durağanlık sürmektedir. Ekonomideki genel eğilimler ticari gayrimenkul piyasasındaki talebi ve fiyatları da etkilemektedir. Buna bağlı olarak ilk çeyrekte iktisadi faaliyetlerde beklentilerin altında kalan büyüme ticari gayrimenkul fiyatlarındaki durağanlaşmaya yol açmaktadır. Ticari gayrimenkul sektöründe tüm alt pazarlarda fiyatlar son iki yıldır hemen aynı seviyelerdedir.

## IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

## Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q2	10.4	15.4	14.0	10.4	6.8
2010 Q3	5.3	7.2	7.5	6.0	6.7
2010 Q4	9.3	11.3	13.4	13.8	9.7
2011 Q1	11.9	14.9	17.3	12.4	10.0
2011 Q2	9.1	9.1	14.2	12.4	9.2
2011 Q3	8.4	9.2	11.5	12.0	12.9
2011 Q4	5.2	5.2	3.9	6.8	6.8
2012 Q1	3.2	2.7	0.9	4.7	4.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İlk çeyrekte büyüme yavaşladı

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde büyüme yüzde 3.2 olarak gerçekleşmiş ve yavaşlamıştır. Büyümedeki yavaşlama tüm alt sektörlerde hissedilmektedir. İlk çeyrekte imalat sanayi yüzde 2.5 büyürken, toptan ve perakende ticaret sadece yüzde 0.9 oranında büyümüştür. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin ilk çeyrekte hedefine ulaştığı görülmektedir.



## 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%
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.00 <sup>(1)</sup>
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	71.9	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.28 <sup>(1)</sup>	69.2 <sup>(2)</sup>	17.4 <sup>(3)</sup>		1.81	5.75

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır.  
(2) NİSAN  
(3) MAYIS

## Cari açık ve enflasyon geriliyor

■ Türkiye ekonomisinde öncelikli hedef olarak belirlenen cari açığın azaltılması ve enflasyonun düşürülmesi konusunda olumlu gelişmeler yaşanmaktadır. Aylık bazdaki gerilemeler ile yıllık cari açık Nisan ayı sonunda 69.2 milyar dolara gerilemiştir. Tüketici fiyat endeksi ise Mayıs ayı sonu itibarıyla yüzde 8.28'e düşmüştür. Kamu bütçesinde mali disiplin korunurken Türk Lirası yılbaşına göre değer kazanmıştır.

## Beklenti ve güven endeksleri gevşiyor

■ Reel kesim beklentileri ile tüketici güveni 2011 yılının ilk çeyrek döneminde artış eğilimi içinde olmuştur. Ancak bu eğilim yılın ikinci çeyrek döneminde tersine dönmüş ve reel kesim beklentileri ile tüketici güveni gerilemeye başlamıştır. Buna rağmen beklenti ve güven endeksleri halen yılbaşı seviyesinin üzerindedir.

## Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q2	111.7	88.04
2010 Q3	110.7	90.41
2010 Q4	106.4	90.99
2011 Q1	114.8	93.43
2011 Q2	114.6	96.42
2011 Q3	112.4	93.70
2011 Q4	97.2	92.00
2012 Q1	112.9	93.90
2012 Q2	108.1	92.10 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MAYIS

## V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

## Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde gerileme

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde alınan yapı ruhsat sayısı ile yapı kullanım izin belgesi sayısı son üç çeyrek dönemin altında kalırken geçen yılın aynı çeyrek dönemine (yukarı yönlü güncellendi) göre sınırlı ölçüde artmıştır. 2011 yılının son üç çeyrek döneminde yaşanan hızlı büyüme ardından alınan yapı ruhsatları ve kullanım izin belgelerinde mevsimsellik etkisinin de sınırlayıcı etkisi ile yavaşlama görülmektedir.

### Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2010 Q2	173.948	94.221
2010 Q3	165.279	101.573
2010 Q4	446.933	144.430
2011 Q1	110.619 <sup>(R)</sup>	105.973 <sup>(R)</sup>
2011 Q2	161.507	130.171
2011 Q3	174.116	148.436
2011 Q4	215.438	174.861
2012 Q1	115.637	108.798

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

## Konut kredilerinde durağanlık

■ Konut kredileri stokundaki büyüme yeni yıl ile birlikte yavaşlamaktadır. 2011 yılı genelinde yüzde 22.7 büyüme gösteren konut kredileri 2012 yılının ilk dört ayında sadece yüzde 2 büyümüştür. Yılın ilk dört ayında toplam kredi hacmindeki büyüme yüzde 4.0 ile geçen yılın oldukça altında gerçekleşmiştir. Yüksek kredi faizleri ve sıkı para politikası kredi genişlemesini sınırlandırmaktadır.

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

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) NİSAN

### Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2010 Q2	TL	7.525	107.957
	YP T	3 7.528	60 108.017
2010 Q3	TL	6.848	97.391
	YP T	5 6.853	52 97.443
2010 Q4	TL	10.889	151.330
	YP T	9 10.897	79 151.409
2011 Q1	TL	9.759	135.068
	YP T	11 9.771	96 135.164
2011 Q2	TL	9.378	124.623
	YP T	1 9.379	8 124.631
2011 Q3	TL	5.325	75.053
	YP T	2 5.327	10 75.063
2011 Q4	TL	5.276	79.160
	YP T	2 5.279	15 79.175
2012 Q1	TL	4.781	66.556
	YP T	18 4.799	33 66.589

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

## Konut kredisi kullanımını düştü

■ 2012 yılı ilk çeyrek dönemi içinde kullanılan yeni konut kredi sayısı 66.589 adet ile son sekiz çeyrek dönemin en düşük seviyesine inmiştir. Geçen yılın ilk çeyrek döneminde 9.8 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılırken bu yılın ilk çeyrek döneminde 4.8 milyar TL kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Konut kredisi kullanımı gerileme eğilimindedir.

## Konut kredisi faizlerinde sınırlı gerileme

■ Konut kredisi faiz oranlarında yılın ilk iki çeyrek döneminde sınırlı bir gerileme yaşanmaktadır. İlk çeyrek sonunda yüzde 1.25'e düşen ortalama aylık kredi faiz oranları ikinci çeyrek sonunda ise yüzde 1.21'e gerilemiştir. Merkez Bankası'nın sıkı para politikası kredi faizlerindeki gevşemeyi sınırlamaktadır.

### Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MINİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07
2010 Q4	0.56	0.90	1.10
2011 Q1	0.72	0.95	1.19
2011 Q2	0.80	1.00	1.29
2011 Q3	1.04	1.14	1.49
2011 Q4	1,19	1,29	1,55
2012 Q1	0.96	1.25	1.46
2012 Q2	0.96	1.21	1.39

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

### Konut Kredilerinin Vade Dağılımı Yüzde Pay

(TÜRK LİRASI KULLANDIRILAN KREDİLER)

DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY +
2010 Q2	0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3	0.2	5.9	27.4	51.1	14.2	0.8	0.4
2010 Q4	0.2	5.7	26.6	52.6	14.0	0.6	0.3
2011 Q1	0.2	5.3	25.7	53.8	13.9	0.5	0.6
2011 Q2	0.1	4.9	24.6	55.0	14.4	0.5	0.6
2011 Q3	0.1	4.2	22.1	53.8	18.6	0.5	0.6
2011 Q4	0.1	4.0	21.5	54.2	19.2	0.5	0.5
2012 Q1	0.1	3.8	20.9	54.6	19.6	0.5	0.5
2012 Q2	0.2	3.8	20.2	54.9	19.8	0.5	0.6

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## Kredi vadeleri dağılımı durağanlaştı

■ Kullanılan kredilerin vadeleri 2011 yılı boyunca uzamış, özellikle 10 yıl ve üzeri vadeli kredi kullanımının payı artmıştı. 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreklerinde vade dağılımının ve uzun vadeli kredilerin payındaki artışın durağanlaştığı görülmektedir. Geçen yılın üzerindeki ortalama kredi faizleri vade uzamasını sınırlandırmıştır.

### Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2010 Q2	52.020	927	1.78
2010 Q3	54.997	925	1.68
2010 Q4	60.801	860	1.41
2011 Q1	65.391	796	1.22
2011 Q2	70.841	718	1.01
2011 Q3	72.808	708	0.97
2011 Q4	74.591	659	0.88
2012 Q1	75.185	640	0.85
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	76.110	627	0.82

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) NİSAN

## Takipteki konut kredileri oranı düşüyor

■ Takipteki konut kredileri mutlak büyüklük olarak gerilemekte olup Nisan ayında 627 milyon TL ile son iki yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Buna bağlı olarak takipteki konut kredilerinin kullanılan konut kredileri içindeki payı da gerilemekte olup Nisan ayı itibarı ile yüzde 0.82'ye kadar düşmüştür.

### Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 Q3	83.697	16.320	34.754	48.943
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2011 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876
2011 Q3	101.754	18.494	40.445	61.309
2011 Q4	118.867	24.249	49.547	69.320
2012 Q1	96.092	20.778	40.768	55.324

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Konut satışları ilk çeyrekte düştü

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde konut satışları 96.092 ile son üç çeyrek dönemdeki satışların altında gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise yüzde 5.5 artış yaşanmıştır. Konut satışlarının iller arası dağılımında ise önemli bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Üç büyük il dışındaki illerin konut satışlarındaki payı sürmektedir.



## Konut alma eğiliminde sınırlı gerileme

■ Tüketicilerin konut satın alma eğilimi yılın ilk çeyrek döneminde 10.60 puan ile yılbaşına göre sınırlı bir artış göstermiştir. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise satın alma eğilimi sınırlı ölçüde gerilemekte olup Mayıs ayında 9.70 puan ile yılbaşı seviyesinin de altına inmiştir.

### Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.98
2010 Q4	7.46
2011 Q1	10.42
2011 Q2	9.47
2011 Q3	10.61
2011 Q4	10.30
2012 Q1	10.60
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	9.70

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MAYIS

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

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q2	92.1	91.2	89.2	96.7
2010 Q3	92.6	91.7	90.1	97.0
2010 Q4	93.5	93.3	90.3	97.3
2011 Q1	95.2	95.0	92.9	97.5
2011 Q2	96.4	96.5	94.2	97.8
2011 Q3	98.4	99.0	96.7	101.7
2011 Q4	100.8	101.8	98.3	105.6
2012 Q1	103.5	105.2	100.1	108.8
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	105.5	107.2	102.6	110.9

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MAYIS

## Mevcut konut fiyatlarında sınırlı artış eğilimi sürüyor

■ Mevcut konut fiyatlarında sınırlı artış eğilimi yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde sürmektedir. İlk beş ayda Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 4.7 artış göstermiştir. Bu artış geçen yılın aynı dönemindeki artışın üzerinde olmakla birlikte enflasyon ile karşılaştırıldığında reel artış yaşanmamaktadır. İstanbul'daki fiyat artışları yüzde 5.3 ile ortalamanın üzerindedir.

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

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q2	91.2	90.8	91.9	89.1
2010 Q3	91.6	91.0	93.2	88.5
2010 Q4	92.5	92.8	93.0	88.9
2011 Q1	93.2	93.9	93.8	89.0
2011 Q2	93.9	94.4	94.9	90.0
2011 Q3	95.7	96.2	96.8	92.3
2011 Q4	98.3	99.6	97.2	94.9
2012 Q1	100.6	102.2	98.8	98.0
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	102.6	104.2	101.2	100.7

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MAYIS

## Konut kiralalarında sınırlı artış

■ Konut kiralaları da konut fiyatlarına benzer şekilde sınırlı bir artış eğilimi içinde bulunmaktadır. Ancak artış hızı geçen yılın aynı döneminin az üzerindedir. Aynı dönemdeki enflasyon ile karşılaştırıldığında kira artışları makul oranlarda olup reel bir artış göstermemektedir.

**Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100**

ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
2010 Q2	101.7	103.0	102.1	101.2	101.2
2010 Q3	103.0	103.2	103.2	103.0	100.7
2010 Q4	105.3	105.5	105.8	105.6	102.4
2011 Q1	106.7	107.2	108.6	106.5	102.1
2011 Q2	108.2	109.3	110.8	107.6	102.2
2011 Q3	110.4	108.0	113.4	109.9	105.9
2011 Q4	115.7	116.6	119.4	114.4	109.5
2012 Q1	119.1	119.3	123.5	117.5	113.2
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	120.8	121.4	125.3	119.0	115.2

REİDİN - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(1) MAYIS

## Yeni konut fiyatlarında artış ikinci çeyrekte yavaşladı

■ Yılın ilk çeyrek döneminde yeni konut fiyatları yüzde 2.9 artış göstermiştir. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise fiyat artışları durağanlaşmış ve Mayıs ayı itibarı ile yüzde 1.4 olarak gerçekleşmiştir. Konut talebindeki yavaşlama yeni konut fiyatlarındaki artış da sınırlandırmaktadır.

## VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

## ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

## Alışveriş merkezi yatırımları sürüyor

■ 2012 yılına girerken proje ve yatırım aşamasında bulunan 70'i aşkın alışveriş merkezinden yaklaşık 30 adetinin 2012 yılında faaliyete geçeceği öngörülmektedir. Bu öngörüler çerçevesinde giderek 3 büyük ilin dışındaki illerde yoğunlaşan AVM yatırım iştahı yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde de sürmektedir. Bununla birlikte yeni açılan AVM talep edilen kira bedelleri ile kiralama talebinde bulunan perakende şirketlerinin sundukları kira bedelleri arasında yeniden açılma yaşanmaktadır. Buna ilave olarak son dönemlerde açılan AVM performansı ortalama performansın altında kalmaktadır. Pazarda yeni yatırım iştahı ile birlikte konsolidasyon da sürecektir.

## Türkiye Geneline Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
2010 Q3	6	267.112	255	6.040.341
2010 Q4	7	250.000	262	6.290.341
2011 Q1	6	236.900	268	6.527.241
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q1 STOK			284	7.488.470
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q2 STOK			290	7.693.970

Mevcut kiralanabilir alan büyüklüğü 7.7 milyon m<sup>2</sup>' ye ulaştı

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde açılan 5 AVM sonrası yılın ikinci çeyrek döneminde 6 yeni AVM daha açılmıştır. Yeni açılan AVM 1'i İstanbul'da diğerleri ise Mardin, Aydın, Samsun, Manisa ve Muğla'da faaliyet gösterecektir. Yeni açılan 6 AVM'nin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 205.500 m<sup>2</sup>'dir. 2012 ikinci çeyrek sonunda faaliyette olan AVM sayısı 290, kiralanabilir alan büyüklüğü ise 7.7 milyon m<sup>2</sup> olmuştur.

## Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARÇAMALARI BÜYÜME %	GIDA HARÇAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARÇAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV ESYALARI HARÇAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARÇAMALARI MİLYAR TL
2010 Q2	3.0	52.3	11.7	14.9	7.6
2010 Q3	6.8	57.4	11.7	14.2	8.1
2010 Q4	8.9	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	11.9	57.9	13.0	20.8	8.4
2011 Q2	8.2	62.7	13.8	18.6	8.6
2011 Q3	7.8	65.8	13.7	18.3	9.7
2011 Q4	3.4	69.5	10.8	17.3	10.2
2012 Q1	0.0	66.8	13.3	23.0	9.9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## Tüketim harcamalarında büyüme durdu

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamalarında büyüme geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde sıfır olarak gerçekleşmiş ve durmuştur. İç talebi yavaşlatmaya yönelik alınan önlemler yılın ilk çeyreğinde beklentilerin üzerinde bir etki yaratmıştır.

## Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri

DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARÇAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARÇAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2010 Q2	88.04	99.82	16.28	85.44
2010 Q3	90.41	105.03	18.91	93.11
2010 Q4	90.99	104.84	15.28	91.68
2011 Q1	93.43	104.37	20.56	92.51
2011 Q2	96.42	104.37	20.90	100.19
2011 Q3	93.70	106.60	18.12	96.60
2011 Q4	92.00	102.10	17.70	93.40
2012 Q1	93.90	104.50	19.00	94.40
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	92.10	104.50	19.10	91.00

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖMENİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MAYIS

## Tüketicinin satın alma eğilimi durağan

■ Tüketicilerin satın alma eğilimi yılın ilk çeyrek döneminde sınırlı bir artış göstermiştir. İkinci çeyrekte ise satın alma eğiliminde yeniden bir gerileme görülmektedir ve satın alma eğilimi seviyesi Mayıs ayı itibarı ile yılbaşı verilerine geri dönmüştür. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirmeler de sınırlı ölçüde gerilerken yarı dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi henüz bozulmamıştır.

## Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup> ENDEKSİ <sup>(G)</sup>	M <sup>2</sup> BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q2	142	185	96
2010 Q3	153	196	102
2010 Q4	151	200	99
2011 Q1	141	203	92
2011 Q2	151	218	95
2011 Q3	137	222	91
2011 Q4	152	227	108
2012 Q1	138	230	95
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	132	232	93

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) NİSAN  
(G) Güncellenmiştir

## Alışveriş merkezi cirolarında gerileme

■ Alışveriş merkezi cirolarında yılbaşına göre ve geçen yılın aynı dönemine göre gerileme yaşanmaktadır. Toplam ciro endeksi Mart sonunda 138, Nisan ayında ise 132 seviyesine gerilemiştir. Kiralanabilir alan m<sup>2</sup> endeksi ise yeni açılan AVM ile birlikte artmaktadır, ancak artış yavaşlamaktadır.





## İSTANBUL OFİS PİYASASI

# Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

■ Ofis pazarında yılın ilk çeyrek döneminde geçen yıldan sarkan kiralama taleplerinin ve işlemlerinin yarattığı canlılık yaşanmıştır. Yeni ofis arzları kiralama ve satın alma talebi ile karşılanmaktadır. Buna bağlı olarak yeni arzlara rağmen boşluk oranları düşük kalmaya devam etmektedir. İstanbul'da ofis pazarında arz yönlü değişim etkisi sürdürmektedir. Ulaştırma (metro, metrobüs vb) projeleri ve finans merkezi gibi projelerin etkisi ile birlikte ofis arzı MİA bölgesi dışında ve özellikle Anadolu yakasında toplulaşmaktadır. Karma projeler içinde yer alan ofis arzının genişlediği ve kiralama yanı sıra satın almalardan/satışların yaşandığı görülmektedir. Yeni cazibe alanları olan Kartal, Ataşehir ve Kağıthane bölgelerine Küçükyalı ve Maltepe bölgelerinin potansiyeli eklenmektedir. Arz ve talep dengesi kiralarda istikrarı korumakta olup mevcut kira seviyeleri yeni ofis yatırımı iştahını halen yüksek tutmaktadır.

### İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 2.ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8
2010 3.ÇEYREK	11.5	20.0	12.8	12.6	30.5	17.3
2010 4.ÇEYREK	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 1.ÇEYREK	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3
2011 2.ÇEYREK	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5
2011 3.ÇEYREK	10.7	12.4	17.2	6.6	29.9	17.5
2011 4.ÇEYREK	11.1	10.3	16.9	6.6	28.3	17.2
2012 1.ÇEYREK	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

## Boşluk oranları yeni arzlara rağmen düşük

■ İstanbul'da ofis yatırımları ve yeni ofis arzları sürerken ofis boşluk oranları düşük seviyelerini korumaktadır. Yeni ofis arzlarının talep ile karşılandığı görülmektedir. A sınıfı ofislerin boşluk oranları yılın ilk çeyrek döneminde 2011 son çeyreği ile hemen aynı kalmıştır. B sınıfı ofis boşluk oranlarında ise gerileme yaşanmaktadır. Özellikle MİA dışı Asya bölgelerinde süren ofis talebi ile boşluk oranları önemli ölçüde gerilemiştir.

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

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 2.ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3
2010 3.ÇEYREK	27.2	17.9	19.3	16.6	9.3	13.3
2010 4.ÇEYREK	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0
2011 1.ÇEYREK	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6
2011 2.ÇEYREK	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5
2011 3.ÇEYREK	27.6	17.9	18.8	14.8	10.4	13.3
2011 4.ÇEYREK	29.3	19.4	18.9	14.9	10.3	12.9
2012 1.ÇEYREK	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

## MİA bölgesi ofis kiralalarında sınırlı artış

■ 2011 yılının dördüncü çeyrek döneminde yaşanan MİA bölgesi ofis kiralari artışı yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sınırlı ölçüde sürmüştür. A sınıfı ofislerde ortalama kira 30.2 dolara (m<sup>2</sup>/ay), B sınıfı ofislerde ise 15.6 dolara (m<sup>2</sup>/ay) yükselmiştir. MİA bölgesi dışı ofis kiralalarında ise yeni arzlarında etkisi ile birlikte konsolidasyon sürmektedir.

## Ofis yatırımlarında gerileme

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde yeni ofis yatırımı başlangıçları için alınan yapı ruhsat büyüklüğü 791.187 m<sup>2</sup> ile son çeyrek dönemlerin içindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İnşaat ve gayrimenkul

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

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M <sup>2</sup>	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M <sup>2</sup>
2010 Q2	1.130.961	567.022
2010 Q3	995.952	612.303
2010 Q4	2.237.091	780.328
2011 Q1	1.003.417 <sup>(G)</sup>	756.0896
2011 Q2	1.047.038	1.066.285
2011 Q3	1.524.162	773.425
2011 Q4	1.633.705	836.032
2012 Q1	791.187	942.039

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(G) GÜNCELLENMİŞTİR.

sektöründe ilk çeyrek dönemde yaşanan yavaşlama ticari gayrimenkul sektörünün en canlı alanı olan ofis yatırımlarında da durağanlaşmaya yol açmıştır. Kullanma izin belgeleri büyüklüğü ise yeni arzların kullanıma sunulması ile birlikte artmıştır.

## SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

## Yeni yılda durağan piyasalar

■ Lojistik piyasasında 2011 yılının en önemli gelişmesi ekonomik kriz sonrası gerileyen ve durağanlaşan lojistik depo kiralarnın ilk kez yeniden sınırlı ölçüde artması ve kriz öncesi seviyelerine yaklaşması olmuştur. 2012 yılının ilk çeyrek dönemlerinde ise potansiyeline rağmen lojistik piyasasında yeniden bir durağanlaşma görülmektedir. İstanbul çevresinde Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü ve Kıraç ile Tuzla ve Gebze bölgeleri cazibe ve faaliyet alanı olmayı sürdürmektedir. Ancak yüksek arsa fiyatları lojistik yatırımlarını sınırlamaya devam etmektedir. Üçüncü köprü ile yeni havalimanı yerlerinin de belli olması, 2B arazilerinin değerlendirilmesi, kentsel dönüşüm yasası gibi düzenlemeler ile birlikte İstanbul'daki arsa stoku yeniden konsolide olmakta ve fiyatlar yeniden şekillenmektedir. Bu çerçevede lojistik depo yatırımlarının cazibesi alternatif ve daha yüksek getirili gayrimenkul yatırımı seçenekleri ile sınırlanmaktadır.

## Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları azaldı

## Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M <sup>2</sup>
2010 Q2	1.121.320
2010 Q3	1.001.855
2010 Q4	4.305.198
2011 Q1	1.017.427 <sup>(R)</sup>
2011 Q2	1.586.185
2011 Q3	1.681.762
2011 Q4	1.958.853
2012 Q1	958.477

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde sanayi binaları ve depolar için alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 958 bin m<sup>2</sup> ile son çeyrek dönemin en düşük değeri olmuştur. Geçen yılın aynı çeyrek döneminin de altında kalmıştır. Lojistik bina yatırımı iştahı yılın ilk çeyreğinde azalmıştır.

## VII. TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

## Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR (G)
2010 Q2	33.544	6.758	12.607	3.816
2010 Q3	34.926	7.028	14.299	3.777
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.743	26.981	4.015
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	52.473	6.769	26.817	3.636

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(G) GÜNCELLENMİŞTİR.  
(1) NİSAN

## Yurtiçi kredilerinde genişleme yavaşladı

■ İnşaat sektörü ile gayrimenkul sektörünün yurt içinden kullandığı kredilerde büyüme yılın ilk çeyrek döneminde yavaşlamıştır. İkinci çeyrek dönemde ise Nisan ayı verilerine göre inşaat sektöründe sınırlı bir artış, gayrimenkul sektöründe ise sınırlı bir gerileme görülmektedir. İnşaat ve gayrimenkul (kredi tutarları güncellendi) sektörlerinin yurt dışından kullandıkları kredilerde ise sınırlı bir gerileme yaşanmaktadır.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	18	5.148	3.550	3.743	2.584
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	-	-	11.522	6.230
2012 Q1	24	-	-	13.823	7.765
2012 Q2 <sup>(1)</sup>	24	-	-	11.906	6.471

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.  
(1) MAYIS

## GYO sayısı 24'e yükseldi

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde 1 yeni GYO'nun halka açılması ile birlikte İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24'e yükselmiştir. Net aktif verilerini yayınlayan SPK henüz güncel verileri açıklamamıştır. 24 GYO piyasa değeri ise yılın ilk çeyreği sonunda 13.8 milyar TL'ye yükselmiş, Mayıs ayı sonunda ise 11.9 milyar TL'ye düşmüştür.

## Yabancıların iştahı sürüyor

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 557 milyon dolar ile geçen yılın son çeyreğinin ve aynı çeyreğinin üzerinde gerçekleşmiştir. Sektöre doğrudan yatırım girişi ise 149 milyon dolar ile yine son çeyreğin üzerindedir. Mütakabiliyet yasası çıkmadan önceki yılın ilk çeyreğindeki veriler yabancıların yatırım iştahının sürdüğünü göstermektedir.

### Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q2	916	33
2010 Q3	427	69
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	149

KAYNAK: T.C. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEM İÇİNDE TOPLAM



## VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

## İnşaat sektöründe büyüme yavaşladı

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde inşaat sektöründeki büyüme yüzde 2.8 olarak gerçekleşmiş ve önemli ölçüde yavaşlamıştır. İnşaat sektöründeki büyüme son sekiz çeyrek dönemin en zayıf büyümesidir. Yavaşlamada mevsimsellik etkisinin dışında ekonomiyi soğutma önemleri ile ortaya çıkan iç talepteki yavaşlama etkili olmuştur.

## İnşaat Sektörü ve GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2010 Q2	21.7	10.4
2010 Q3	23.7	5.3
2010 Q4	18.7	9.3
2011 Q1	15.3	11.9
2011 Q2	13.0	9.1
2011 Q3	10.2	8.4
2011 Q4	7.0	5.2
2012 Q1	2.8	3.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

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

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2010 Q2	9.609	14.275	24.334
2010 Q3	9.961	13.336	23.297
2010 Q4	10.158	14.478	24.636
2011 Q1	7.701	18.359	26.060
2011 Q2	10.826	20.370	31.196
2011 Q3	12.089	18.320	30.409
2011 Q4	10.846	19.500	30.346
2012 Q1	8.583	22.055	30.638

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat harcamaları durağanlaşıyor

■ 2012 yılının ilk çeyrek döneminde inşaat harcamaları cari fiyatlarla 30.6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte kamu inşaat harcamalarında gerileme yaşanırken özel sektör inşaat harcamalarında artış devam etmiştir. Bununla birlikte toplam inşaat harcamalarında son dört çeyrek dönemdir bir durağanlaşma eğilimi görülmektedir.

## İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2010 Q2	23.488	1.580	6.7
2010 Q3	22.973	1.520	6.6
2010 Q4	22.665	1.442	6.4
2011 Q1	23.286	1.440	6.2
2011 Q2	24.901	1.863	7.5
2011 Q3	24.749	1.888	7.6
2011 Q4	23.678	1.512	6.4
2012 Q1	23.817	1.400	5.9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

## İnşaat sektörü istihdamında mevsimsel gerileme

■ Mevsimsellik etkisi ile birlikte yılın ilk çeyrek döneminde inşaat sektöründe istihdam 1.4 milyona, toplam istihdam içinden alınan pay ise yüzde 5.9'a gerilemiştir. İstihdam seviyesi geçen yılın ilk çeyreğindeki istihdam büyüklüğünün de altındadır. İnşaat faaliyetlerindeki göreceli yavaşlamaya bağlı olarak istihdam da gerilemiştir.

## İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q2	143.06	167.64	136.58	141.97	167.86	135.50
2010 Q3	145.78	169.22	139.61	144.81	169.53	138.62
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02
2012 Q1	170.66	183.93	167.16	169.28	184.16	165.56

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## İnşaat maliyetlerinde artış yavaşlayarak sürüyor

■ İnşaat maliyetlerinde yılın ilk çeyrek döneminde artış yavaşlayarak sürmüştür. İnşaat malzemesi maliyetlerindeki artışın önemli ölçüde yavaşladığı ilk çeyrekte işçilik maliyetlerindeki artış ise 3.5 puan ile hissedilir şekilde artmıştır. Konut inşaatlarında maliyet artışı 2.2 puan, konut dışı binaların inşaat maliyeti ise 1.9 puan olmuştur.



## 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
2010 Q2	908.6	241.4	265.4	70.6	92.7
2010 Q3	927.4	312.1	283.0	75.8	113.9
2010 Q4	1.006.7	295.8	290.0	80.7	112.5
2011 Q1	1.046.4	293.5	302.5	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	314.7	92.7	114.7
2011 Q3	1.213.7	232.2	314.0	87.5	99.4
2011 Q4	1.217.7	191.4	306.6	78.3	95.0
2012 Q1	1.229.0	260.1	318.2	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	222.7 <sup>(1)</sup>	-	82.4 <sup>(2)</sup>	111.6 <sup>(1)</sup>

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

ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MAYIS  
(2) 22 HAZİRAN

## Mali göstergelerde dalgalanma

■ Yılın ilk çeyrek döneminde mali göstergelerde artış yönünde yaşanan gelişmeler yılın ikinci çeyrek döneminde tersine bir eğilim göstermektedir. İMKB pazar değeri ilk çeyrekte önemli bir artış gösterdikten sonra ikinci çeyrekte gerileme eğilimindedir. Yabancıların portföy yatırımları da aynı eğilim içindedir. Bankaların toplam aktif büyüklüğündeki büyüme yavaşlamıştır. Merkez Bankası döviz rezervi sınırlı bir artış gösterirken geçen yılın son çeyreğinde gerileyen dış borç stoku 2012 yılı ilk çeyreği sonunda 318.2 milyar dolara yükselmiştir.

# GYODER Hakkında

GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, Türkiye'de gelecek vadede ve ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak olan gayrimenkul sektörünün tanıtımını ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek ve sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulmuştur.

GYODER, düzenlediği konferanslar, paneller, sempozyumlar ve eğitim seminerleri ile gayrimenkul sektöründeki kişi ve kuruluşlarca yakından takip edilmekte ve bugün 300'e yaklaşan üye sayısı ile GYODER çatısı altında bir sinerji oluşturmaktadır. GYODER kuruluşundan bu yana aralarında gayrimenkul hukuku, gayrimenkule dayalı enstrümanlar, gayrimenkul finansmanı ve ipotekli konut kredileri, kamu yönetimi yasa tasansı, gayrimenkul endeksleri, gayrimenkulde gelişen pazarlar, imar mevzuatı, kadastro mevzuat uygulaması, tapu işlemleri uygulamaları, değerlendirme hizmetleri, proje yönetimi, kat mülkiyeti konularında, ulusal ve uluslararası tartışma ve eğitim platformları yaratmakta, MIPIM, Barcelona Meeting Point, REAL VIENNA, ULI, EPRA ve Nareit gibi gayrimenkulün uluslararası markaları arasında ülkemizin ismini başarıyla temsil etmektedir.

GYODER ilk kez 2000 yılında düzenlediği sektörde ilk ve tek olan Gayrimenkul Zirveleri'ni, 2009 yılı itibariyle İSTANBUL REstate Gayrimenkul Fuarı ile birleştirerek, Türkiye'nin ilk uluslararası katılımlı bölgesel gayrimenkul fuarını sektöre kazandırmıştır. Ayrıca gelişen kentlerin yatırım fırsatlarını sektör temsilcileri ile buluşturmak ve bu kentlerin sesini ulusal ve uluslararası alanlarda duyurmak, gelişmeye açık, vizyon sahibi ve önemli potansiyel barındıran kentlere yatırım yapılmasına ön ayak olmak amacıyla "Gelişen Kentler Zirvesi" düzenleme kararı almıştır. Gelişen Kentler Zirvesi'nin ilkinin 7-8 Ocak 2010 tarihlerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Bursa'da, ikincisini ise 1-3 Kasım 2010 tarihleri arasında Konya Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Konya'da düzenlemiştir. 24-25 Kasım 2011 tarihinde ise Gelişen Kentler Zirvesi – Gaziantep Çevre ve Şehircilik Bakanlığı himayelerinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile Gaziantep'te gerçekleştirilmiştir.

GYODER ayrıca, SPK işbirliği ile 15 Aralık 2011 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Konferansı düzenlemiştir. Türkiye'de ilk kez düzenlenen konferansta GYO'lara ilişkin mevzuat, değerlendirme işlemleri, yerli ve yabancı yatırımcılar, GYO'ların halka açılma sürecinde edindiği deneyimler gibi konular ele alınmıştır.

