

TÜRKİYE VE DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU

2. Çeyrek
2012



İçindekiler

BAŞKANIN MESAJI	03
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER	04
BİR BAKIŞTA İKİNCİ 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 İkinci 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
Tel : 0212 282 53 65
Faks : 0212 282 53 93

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlesel
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri.
Eylül 2012

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

Başkan'ın Mesajı



Işık Gökkaya

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

Ekonomiyi soğutma tedbirleri ve diğer etkenler ilk 6 ayı etkiledi

2012 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde büyüme yavaşlamış ve beklentilerin de altında kalmıştır. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin yılın ikinci çeyreğinde daha etkili olduğu görülmektedir. Büyümede yavaşlama hemen tüm alt sektörlerde hissedilmektedir. İlk yarıyıl performansına bağlı olarak yıl genelinde yüzde 4 hedefinin altında kalınacaktır.

Dünya ekonomisinde de büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Küresel ölçekte genele yayılan yavaşlama gelişen ülkelerde de etkili olmaktadır. Küresel yavaşlama küresel gayrimenkul sektörünü ilk çeyrekte olduğu gibi sınırlamaya devam etmektedir.

Türkiye'de inşaat sektöründe büyüme yılın ikinci çeyrek döneminde durmuştur. Ekonomik soğutma önlemlerinden en çok etkilenen inşaat sektörü olmuştur. İkinci çeyrekte özellikle özel sektör inşaat harcamaları zayıflamıştır. Talep tarafındaki yavaşlama yanı sıra konutlarda KDV düzenlemesi belirsizliği konut inşaatları tarafında duraklama yaratmıştır.

Konut sektöründe yılın ikinci çeyreğinde özellikle konut satışları ve konut kredisi kullanımı yavaşlamaya işaret etmektedir. Sıkılaştırma politikaları konut talebini de sınırlandırmaktadır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis ve otel piyasasında hem arz hem de talep tarafında hareketlilik devam etmektedir. AVM pazarında sınırlı büyüme, lojistik pazarında ise geleneksel sınırlı faaliyetler gözlemlenmektedir.

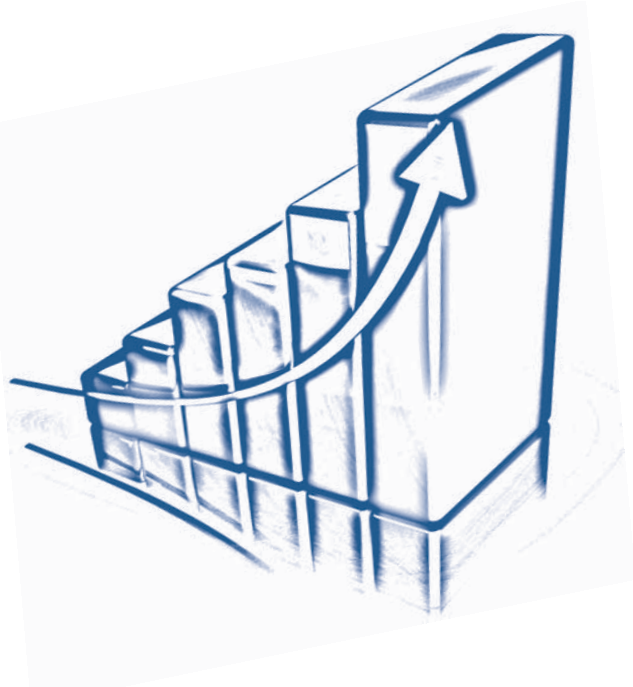
Yılın üçüncü çeyrek döneminde de inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyetlerin zayıf seyrettiği gözlemlenmektedir. Yılın son çeyreği için ise mevsimsel bir hareketlenme beklentisi bulunmaktadır. Bununla birlikte konut sektörüne yönelik KDV uygulaması gibi düzenlemelerin hayata geçirilmesi halinde yavaşlamanın kalıcı olacağı endişesi de artmaktadır.

GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

DÜNYA EKONOMİSİ

Küresel büyümede yavaşlama sürüyor

2 012 yılının ikinci çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama devam etmektedir. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamaktadır. Genele yayılan bu yavaşlama yılın geri kalanında da etkisini sürdürecektir. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında uygulanan para politikalarında gevşeme talepleri ve beklentileri artmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise borç sorununun çözümüne ilişkin olarak sağlanacak ilerlemeler belirleyici olacaktır. Gelişen ülkelerin Merkez Bankalarından da genişletici politika beklentileri artmaktadır. Bu beklentilere rağmen 2012 yılının geri kalanında da büyümenin yavaş kalacağı öngörülmektedir.



DÜNYA İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ABD'de toparlanma, AB'de küçülme, gelişen ülkelerde yavaşlama

Küresel ekonomik yavaşlama inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırmaya devam etmektedir. Bununla birlikte farklı eğilimler ortaya çıkmaktadır. ABD'de inşaat ve konut sektörü yılın ikinci çeyreğinde genel bir toparlanma içinde bulunmaktadır. Konut satışları ve konut fiyatları kademeli olarak artmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise inşaat faaliyetleri yeniden küçülme eğilimindedir. Konut ve ticari gayrimenkul sektörleri de zayıf kalmaktadır. Gelişen ülkelerde ise önce balon risklerine karşı alınan sınırlayıcı önlemler, bu yıl ise küresel yavaşlama sektörleri olumsuz etkilemektedir.

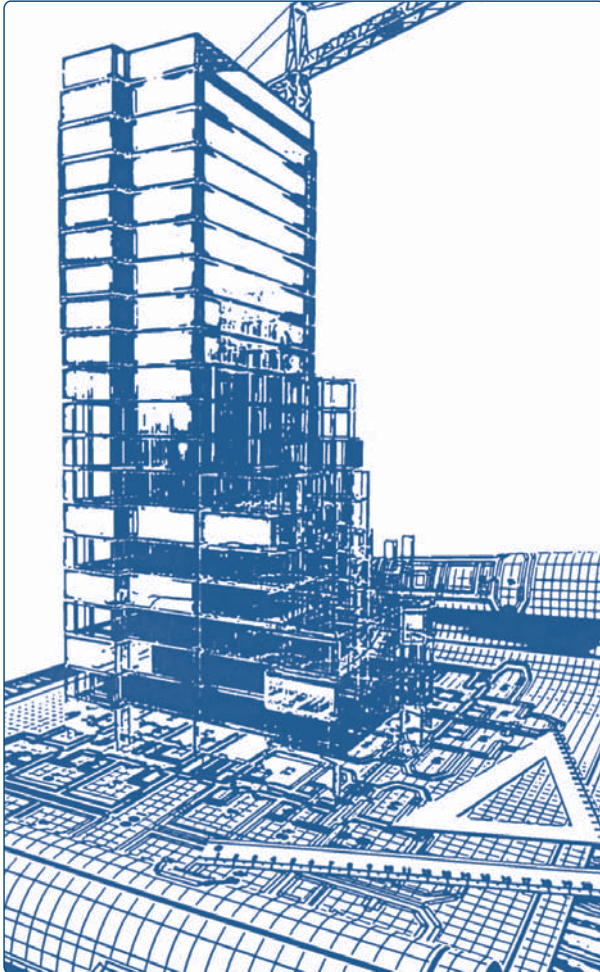
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Ekonomik büyüme yavaşlıyor

Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyrek döneminde yüzde 2.9 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyüme ilk çeyrek büyümesinin ve beklentilerin altında kalmıştır. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın ikinci çeyrek döneminde daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme görülmektedir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyrek döneminde de büyüme performansının zayıf kalacağı, dördüncü çeyrekte ise göreceli ve mevsimsellik kaynaklı bir hareketlenme yaşanacağı öngörülmektedir.

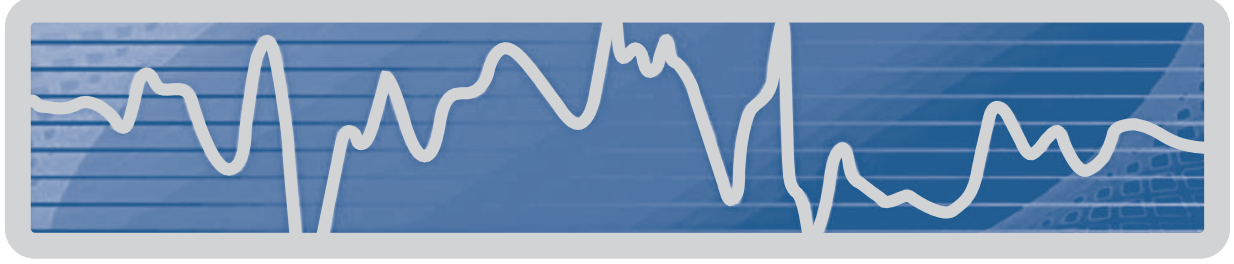
TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



Durgunluk endişesi

İnşaat sektöründe yılın ikinci çeyreğinde büyüme yüzde 0.4, gayrimenkul- kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme ise yüzde 7.1 olmuştur. İnşaat sektöründe büyüme neredeyse sifira yakın olmuş ve durgunluk endişesi yaratmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir duraklama görülmektedir. İkinci çeyrekte konut sektöründe talep tarafında yavaşlama belirleyici ve etkili olmuştur. Konut satışlarında uygulanacak KDV belirsizliği de arz yönünü sınırlandırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. AVM yatırımlarında bir yavaşlama, lojistik piyasasında ise geleneksel durağanlık görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de soğumaya yol açmaktadır.

BİR BAKIŞTA İKİNCİ ÇEYREK...



1

ABD ekonomisi yüzde 1.7 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi yüzde 0.4 küçüldü.

2

Bileşik Öncü Göstergeler dünya ekonomisindeki durağanlaşmayı gösteriyor.

3

Emtia ve varlık fiyatlarında gevşeme, Dolar daha güçlü.

4

ABD'de inşaat harcamalarında toparlanma. Konut satışlarında ılımlı artış.

5

Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektöründe yeniden küçülme.

6

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları durağanlaştı.

7

Türkiye ekonomisi yüzde 2.9 büyüdü.

8

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 231.966'ya yükseldi.

9

Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı yüzde 10.6'ya geriledi.

10

İlk çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 6.81 milyar TL.

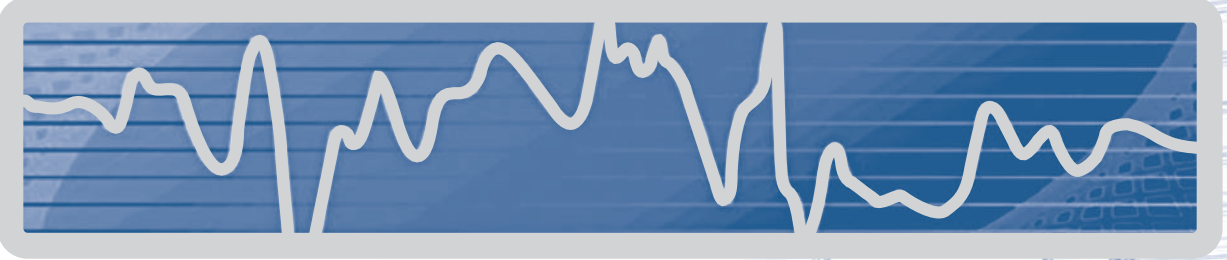
11

Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 1.21'e geriledi.

12

Konut satışları 106.035 adet oldu.

BİR BAKIŞTA İKİNCİ ÇEYREK...



13

Konut fiyatları ve konut kiralarda artış.

14

Açılan 6 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 290'a, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 7.69 milyon m²'ye ulaştı.

15

Hane halkı tüketim harcamalarında küçülme; yüzde 0.5

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 12.4 milyar TL olarak gerçekleşti.

19

Yabancılara gayrimenkul satışı 743 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 35 milyon dolar oldu.

20

İnşaat sektörü yüzde 0.4, gayrimenkul-kiralama ve iş faaliyetleri sektörü yüzde 7.1 büyüdü.

I. DÜNYA EKONOMİSİ

Dünya ekonomisinde büyüme yavaşlıyor

■ Dünya ekonomisindeki büyümede genele yayılan bir yavaşlama yaşanmaktadır. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerde büyüme zayıflamaktadır. Yılın ikinci çeyrek döneminde ABD'de büyüme yüzde 1.7 olurken, Euro bölgesinde ekonomi yüzde 0.4 küçülmüştür. Çin'de büyüme aynı çeyrek dönemde yüzde 7.6'ya gerilemiştir. Büyüme dünya genelinde yavaşlamaktadır.

Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q3	3.5	2.2	10.6	5.4
2010 Q4	3.1	2.2	10.3	3.4
2011 Q1	2.2	2.4	9.7	0.1
2011 Q2	1.6	1.7	9.6	-1.7
2011 Q3	1.5	1.3	9.4	-0.7
2011 Q4	1.6	0.7	9.2	-0.6
2012 Q1	1.9	0.0	8.1	2.8
2012 Q2	1.7	-0.4	7.6	3.6

KAYNAK: OECD

Öncü göstergeler yavaşlamayı gösteriyor

■ Dünya ekonomisinde öncü işlevini gören göstergeler iktisadi faaliyetlerde yavaşlamaya işaret etmektedir. OECD bileşik öncü göstergeleri 100.3 ile ikinci çeyrek sonunda durağan iktisadi faaliyetleri yansıtmaktadır. Dünya ticareti için öncü olan taşımacılık endeksi ise yıl başından bu yana önemli ölçüde gerileme göstermiştir. Metal fiyatları da talep yönündeki yavaşlamayı göstermektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTIK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
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	100.3	1.190	185.69	8.0

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PARİTESİ
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	1.604	0.25	1.2660
2012 Q3 ⁽²⁾	13.090	96.5	1.687	0.25	1.2577

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(2) AĞUSTOS

Mali göstergelerde ikinci çeyrekte gevşeme üçüncü çeyrekte toparlanma

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde dünya ekonomisindeki yavaşlama beklentisine bağlı olarak mali göstergelerde de gevşeme yaşanmıştır. Yılın üçüncü çeyrek döneminde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının yeni parasal genişlemelere gideceği beklentisi ile mali göstergelerde genel bir yükselme eğilimi ve toparlanma görülmektedir. Çok düşük faiz oranları sürerken, Dolar diğer para birimleri karşısında değerli kalmıştır.

Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
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	49.7	45.1	50.2	73.2	-19.7	99.3
2012 Q3	49.6 ⁽²⁾	45.1 ⁽²⁾	49.2 ⁽²⁾	74.3 ⁽²⁾	-22.7 ⁽²⁾	98.2 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ
(2) AĞUSTOS

İş dünyasının beklentileri zayıf

■ İş dünyasının ekonomiye ilişkin beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksi yılın ikinci çeyrek dönemindeki gerilemenin ardından üçüncü çeyrekte de zayıflamaya devam etmektedir. ABD ve Çin beklenti endeksleri uzun süre sonra ilk kez 50'nin altına inerek iş dünyasının beklentilerindeki bozulmayı yansıtmaktadır. AB genelinde de beklentiler oldukça zayıf kalmaya devam etmektedir.

II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

ABD inşaat harcamalarında sınırlı toparlanma

■ ABD inşaat harcamalarında yılın ikinci çeyrek döneminde başlayan toparlanma, yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmektedir. Konut ve konut dışı bina inşaatı harcamaları yıllık Temmuz ayı itibarı ile 500 milyar dolara yakın seviyede ve son dönemlerin en yüksek hacmi ile gerçekleşmiştir. İnşaat harcamalarındaki toparlanma iyileşme beklentilerini arttırmaktadır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
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	256.2	270.8
2012 Q2	275.5	274.3
2012 Q3 ⁽¹⁾	271.2	272.4

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ

ABD konut sektöründe toparlanma işaretleri

■ ABD konut sektöründe yeni ev satışları ile mevcut ev satışlarında sınırlı toparlanma yılın ikinci çeyrek döneminde devam ettikten sonra üçüncü dönemin ilk ayında da sürmektedir. Yeni ve mevcut ev satışları verileri kademeli artışını sürdürmektedir. Yılın ikinci çeyrek döneminde esas önemli ve iyimser gelişme konut fiyatlarında görülen artış olmuştur.

ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
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	352	4.470	134.1	146.5
2012 Q2	359	4.370	142.2	155.0
2012 Q3 ⁽¹⁾	372	4.470	-	-

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ

Euro alanında inşaat faaliyetlerinde gerileme

■ Avrupa Birliği Euro alanında inşaat harcamaları uzun süreli gerilemenin ardından 2011 yılının üçüncü ve dördüncü çeyrek dönemlerinde ilk kez yeniden sınırlı da olsa büyümeye geçmiştir. Ancak yeni yıl ile birlikte 2012'nin birinci ve ikinci çeyrek dönemlerinde inşaat faaliyetleri hem konut hem de konut dışı bina alanında yeniden önemli ölçüde gerileme göstermiştir.

Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri

BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE

DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
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	1.9	1.8	0.9
2011 Q4	2.0	2.4	-0.4
2012 Q1	-6.5	-6.2	-9.0
2012 Q2	-5.8	-5.8	-7.3

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ticari gayrimenkul piyasası durağan

■ Dünya ekonomisinin geneline yayılan yavaşlama küresel ticari gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir. Ekonomik yavaşlama talep yönünde zayıflamaya yol açarken, arz yönünde özellikle gelişen ülkelerin balon endişesi ile oluşturdukları sınırlamalar etkili olmaya devam etmektedir. Ticari gayrimenkul fiyatları ile getirileri de zayıf talep nedeniyle durağan kalmaktadır. Ticari gayrimenkul alanında yeni yatırımlar ile satın alma faaliyetlerine yönelik kredi olanakları da özellikle gelişmiş ülkeler tarafında zayıf kalmayı sürdürmektedir.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q3	121	119	116	125
2010 Q4	125	121	119	128
2011 Q1	128	120	120	134
2011 Q2	132	121	124	143
2011 Q3	140	120	133	146
2011 Q4	139	125	139	160
2012 Q1	140	134	137	158
2012 Q2	142	135	140	160

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

ABD ticari gayrimenkul fiyatları durağan

■ ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları yılın ikinci çeyrek döneminde sınırlı artışlar göstermiştir. Yılın ilk 6 ayına bakıldığında sanayi ve lojistik bina fiyatlarında yüzde 8 artış gerçekleşirken, ofis ve perakende binaları ile apartmanların fiyatları hemen aynı seyretmektedir. Ticari gayrimenkul fiyatlarında artış eğilimi yerini durağanlaşmaya bırakmıştır.

IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
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	3.3	2.8	0.7	5.1	4.5
2012 Q2	2.9	3.4	1.2	3.9	3.6

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İkinci çeyrekte zayıf büyüme

■ Türkiye ekonomisinde ikinci çeyrek büyüme yüzde 2.9 olmuştur. Büyüme ilk çeyreğin de altında kalmıştır. İlk yarı yıl büyümesi yüzde 3.1 olmuştur. Büyümedeki yavaşlamanın hemen tüm sektörlerle yansıdığı görülmektedir. İmalat sanayi ikinci çeyrekte yüzde 3.4 büyürken, toptan ve perakende ticarete büyüme yüzde 1.2 ile çok zayıf gerçekleşmiştir. Ekonomide soğutma önlemleri fazlasıyla etkili olmaktadır.

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 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.00 ⁽¹⁾
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	71.8	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	63.5	17.4	8.2 ⁽²⁾	1.81	5.75
2012 Q3	8.88 ⁽⁴⁾	61.4 ⁽³⁾			1.82	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) MAYIS
 (3) TEMMUZ
 (4) AĞUSTOS

Cari açık ve enflasyon geriliyor

■ 2012 yılında ekonomi politikalarının temel amacı cari açık ve enflasyonun kontrol edilmesi olmuştur. Cari açık ve enflasyonda göreceli gerileme sürmektedir. Cari açık Temmuz ayı itibari ile yıllık 61.4 milyar dolara kadar gerilemiştir. Enflasyonda ise kısmen katılık sürmektedir ve Ağustos sonunda yüzde 8.88 olmuştur. Bütçe açığında açık artarken Türk Lirasında genel istikrar korunmaktadır.

Beklenti ve güven endeksleri gevşiyor

■ Reel kesim beklenti endeksi ile tüketici güven endeksinde yılın ikinci çeyrek döneminde başlayan gevşeme üçüncü çeyrek döneminde de devam etmektedir. Özellikle reel kesimin beklentilerinde gevşeme daha kuvvetli gerçekleşmektedir. Tüketici güveni ise düşük seviyelerde yatay seyrini korumaya çalışmaktadır. Ekonomideki yavaşlama beklentileri de olumsuz etkilemektedir.

Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
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	91.80
2012 Q3	104.5 ⁽²⁾	92.80 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
 (1) TEMMUZ
 (2) AĞUSTOS

V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde artış

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları sayısında bir önceki çeyrek döneme göre yaklaşık iki katı artış, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise yüzde 37 artış gerçekleşmiştir. Bu artış yeni konut başlangıçları için olumlu bir gelişmedir. Yapı kullanım izin belgeleri sayısı da yılın ilk çeyreğine göre yüzde 19 artış göstermiştir. Tamamlanan konutların arzının sürdüğü görülmektedir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2010 Q3	165.279	101.573
2010 Q4	446.933	144.430
2011 Q1	110.619 ^(R)	105.973 ^(R)
2011 Q2	164.694 ^(R)	144.694 ^(R)
2011 Q3	174.116	148.436
2011 Q4	215.438	174.861
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R)REVİZE EDİLMİŞTİR.

Konut kredilerinde durağanlık

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde de konut kredilerindeki artış sınırlı kalmış ve yılın ilk yarısında artış yüzde 5.0 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreği sonunda konut kredileri 78.3 milyar TL ile tüketici kredileri içinde yüzde 43.8, toplam krediler içinde ise yüzde 10.6 pay almaktadır. Konut kredilerindeki yavaşlama konut talebini de 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 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	78.3	179.0	43.8	737.2	10.6

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2010 Q3	TL	6.848	97.391
	YP	5	52
	T	6.853	97.443
2010 Q4	TL	10.889	151.330
	YP	9	79
	T	10.897	151.409
2011 Q1	TL	9.759	135.068
	YP	11	96
	T	9.771	135.164
2011 Q2	TL	9.378	124.623
	YP	1	8
	T	9.379	124.631
2011 Q3	TL	5.325	75.053
	YP	2	10
	T	5.327	75.063
2011 Q4	TL	5.276	79.160
	YP	2	15
	T	5.279	79.175
2012 Q1	TL	4.781	66.556
	YP	18	33
	T	4.799	66.589
2012 Q2	TL	6.811	87.823
	YP	3	20
	T	6.814	87.843

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

Yeni konut kredisi kullanımında sınırlı artış

■ Yılın ilk çeyrek döneminde kullanılan yeni konut kredileri 4.8 milyar TL ile oldukça düşük kalmıştı. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise 6.8 milyar TL tutarında dönem içi yeni konut kredisi kullanımı olmuştur. Yılın ikinci çeyreğindeki bu dönem içi konut kredisi kullanımı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 3 gerilemiş olmakla birlikte son dört çeyrek dönemin de en yüksek gerçekleşmesidir.

Konut kredisi faizleri durağan

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde ortalama yüzde 1.21 olan aylık konut kredisi faiz oranları yılın üçüncü çeyrek döneminde de yüzde 1.21 ile aynı oranı korumaktadır. Genel kredi faiz oranları gibi konut kredisi faiz oranlarında da henüz yeni bir indirim görülmemektedir. Ancak Merkez Bankasının olası faiz indirimleri ile yılın son çeyreğinde faiz oranları gerileyebilecektir.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MINİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
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
2012 Q3	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 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
2012 Q3 ⁽¹⁾	0.2	3.8	19.7	55.0	20.3	0.5	0.5

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) AĞUSTOS

Kredi orta vadede toplulaşıyor

■ Konut kredileri içinde orta ve uzun vadeli kredilerin payında artış kademeli olarak sürmektedir. Yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde 61-120 ay ile 121-180 ay vadeli konut kredilerinin payı yüzde 75.3'e kadar yükselmiştir. 60 aya kadar vadeli konut kredilerinin payındaki gerileme ise sürmektedir.

Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
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	75.439	641	0.85
2012 Q2	78.383	641	0.82

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Takipteki konut kredileri oranı düşüyor

■ Takipteki konut kredileri 641 milyon TL ile yılın ikinci çeyrek dönemi sonunda en düşük seviyesini korurken takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı gerilemesini sürdürerek yüzde 0.82'ye kadar inmiştir. Konut kredilerinin kalitesindeki artış sürmektedir.

Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
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
2012 Q2	106.035	23.040	45.201	60.834

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut satışları ikinci çeyrekte arttı

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde konut satışları 106 bin adet olarak gerçekleşirken yılın ilk çeyreğindeki satışlara göre yüzde 10.4 artmıştır. Ancak konut satışları geçen yılın canlı geçen ikinci ve dördüncü çeyreğindeki satışların altında kalmaya devam etmektedir. Konut kredisi kullanımındaki zayıflama ile konut satışlarındaki göreceli düşük veriler örtüşmektedir.

Konut alma eğilimi zayıfladı

■ Tüketicilerin konut satın alma eğilimi yılın ikinci çeyrek döneminde zayıflamıştır. Önceki üç dönemdeki satın alma eğilimlerinin altında kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise konut satın alma eğiliminde sınırlı bir artış görülmekle birlikte eğilim halen zayıftır.

Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
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	9.20
2012 Q3 ⁽¹⁾	9.70

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ

Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
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	106.7	108.4	104.0	112.1
2012 Q3 ⁽¹⁾	109.3	110.9	106.2	115.0

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ

Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi sürüyor

■ 2012 yılının mevcut konut fiyatlarında hissedilir bir artış görülmektedir. Türkiye genelinde konut fiyatları endeksi ikinci çeyrek sonunda 106.7 olurken, Temmuz ayı sonunda 109.3'e yükselmiş ve ilk yedi ayda artış yüzde 8.4'e ulaşmıştır. İstanbul ve İzmir'de konut fiyatları daha hızlı artmaktadır.

Konut Kiraları, Konut Kiraları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
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	103.7	105.1	103.3	102.3
2012 Q3 ⁽¹⁾	105.9	106.9	106.1	105.2

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ

Konut kiralalarında artış

■ Konut kiralalarında artış eğilimi yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde ivme kazanmaya başlamıştır. Konut kiralaları endeksi ikinci çeyrekte Türkiye genelinde 3.1 puan artarken, üçüncü çeyreğin sadece ilk ayında 2.2 puan artmış ve yıla başına göre yüzde 7.7 yükselmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimine karşı konut kiralalarında artış ivmelenmektedir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100

ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
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	121.8	122.8	126.1	120.0	116.3
2012 Q3 ⁽¹⁾	123.1	123.9	127.4	121.4	118.1

REİDİN - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(1) TEMMUZ

Yeni konut fiyatlarında artış yavaşladı

■ Yeni konut fiyatlarında artış yılın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde göreceli olarak yavaşlamıştır. Geçen yılın son çeyreği ile yeni yılın ilk çeyreğinde yüzde 9 artan yeni konut fiyatlarında artış kademeli olarak düşmektedir. İkinci ve üçüncü çeyrekte konut talebindeki yavaşlama fiyat artışlarını da sınırlandırmaktadır.

VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş merkezlerinde yeni süreç

■ Ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende sektöründe görülen zayıflama sonucu AVM'ler için yeni bir süreç ön plana çıkmaktadır. AVM piyasasında yeni yatırımlar sürmekle birlikte erteleme ve ötelemeler görülmektedir. Kapanan, kapanma kararı alan, fonksiyon değiştiren, açılma tarihlerini öteleyen AVM'ler bulunmaktadır. İşletme ve sahiplikler açısından da el değiştirmeler yaşanmaktadır. Bazı AVM yatırımları için mali sıkıntılar ortaya çıkmaktadır. AVM pazarında bir konsolidasyon dönemi hissedilirken, kiralayıcı şirketler de ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak daha temkinli ve seçici kiralama kararları almaktadır. AVM yatırımlarında seçici bir döneme girilmektedir.

Türkiye Geneline Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²
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 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q2 STOK			290	7.693.970
2012 Q3	1	40.270	310	7.962.956
2012 Q3 STOK			291	7.734.240

Açılan AVM sayısı yavaşlıyor

■ Yılın ilk çeyrek döneminde 5, ikinci çeyrek döneminde ise 6 AVM açıldıktan sonra üçüncü çeyrek dönemde (13 Eylül tarihi itibarıyla) sadece 1 yeni AVM açılmıştır. Kütahya'da açılan AVM kiralananabilir alanı 40.270 m²'dir. Bu açılan yeni AVM ile toplam AVM sayısı 291'e, toplam kiralananabilir stok alan ise 7.73 milyon m²'ye yükselmiştir.

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 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	0.2	66.2	13.3	23.1	9.9
2012 Q2	-0.5	66.9	12.8	19.2	9.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Tüketim harcamalarında gerileme

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde hane halklarının tüketim harcamaları reel olarak geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0.5 oranında gerilemiştir. İlk çeyrek döneme ilişkin yapılan revizyon ardından yılın ilk yarısında tüketim harcamalarında yüzde 0.2 gerileme olmuştur. Ekonomideki yavaşlama ve sıkı para politikasının tüketim harcamaları üzerindeki sınırlayıcı etkisi ikinci çeyrekte artmıştır.

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 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	91.80	103.50	17.50	91.60
2012 Q3 ⁽¹⁾	92.80	105.30	17.40	92.50

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) TEMMUZ

Tüketicinin satın alma eğilimi ikinci çeyrekte düştü

■ Tüketici güven endeksi ile harcama eğilimleri yılın ikinci çeyrek döneminde hissedilir şekilde geriledikten sonra üçüncü çeyrek dönemin ilk ayında sınırlı bir artış göstermiştir. Tüketicilerin satın alma eğilimlerinde ikinci çeyrek döneminde yaşanan düşüş tüketim harcamalarının fiilen de gerilemesine yol açmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde de satın alma eğilimi zayıf seyretmektedir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M ² ENDEKSİ ^(G)	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
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	160	238	109

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

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

Alışveriş merkezi cirolarında artış

■ Alışveriş merkezleri cirolarında geçen çeyrek döneme göre yüzde 16 ve geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise yüzde 6 artış yaşanmıştır. Kiralanabilir alan endeksinde artış yeni açılan AVM'lerin hizmete girmesi ile birlikte sürmüştür. M² başına ciro endeksi ise Haziran ayı sonunda 109 ile tüm zamanların en yüksek değerine ulaşmıştır.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

■ Ticari gayrimenkul sektörü içinde ve daha geneli ile tüm gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en aktif pazar olmayı sürdürmektedir. Ekonomideki genel durağanlığa rağmen ofis piyasasında her yönlü büyüme devam etmektedir. Gayrimenkul yatırımcıları için ofisler öncelikli yatırım haline gelmiş olup, yeni yatırımlar ve yeni arzlar duraklamadan sürmektedir. Yeni arzlar MİA dışı Avrupa ve Asya'da yeni cazibe alanlarında toplulaşmakta olup yüksek talep görmeye devam etmektedir. Ofis kiralari yeni arzlarla rağmen mevcut seviyelerini korumakta olup yatırımcılarına tatmin edici getiri sunmaya devam etmektedir.

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 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
2012 2.ÇEYREK	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Boşluk oranları yeni arzlarla rağmen düşük

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde ofis boşluk oranları yeni arzlarla rağmen düşük kalmaya devam etmiştir. MİA bölgesinde A ve B sınıfı ofis boşluk oranları bir önceki dönem ile aynı kalarak göreceli düşük oranlarını korumuştur. MİA dışı Avrupa ve Asya bölgelerinde ise hem A sınıfı ofislerde hem de B sınıfı ofislerde boşluk oranlarında önemli bir gerileme yaşanmıştır. Yeni arzların üzerinde bir ofis talebi devam etmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/M²/Ay

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
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
2012 2.ÇEYREK	30.0	16.7	19.4	14.3	10.9	13.0

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2012

Ofis kiralari durağan

■ İstanbul ofis piyasasında son bir buçuk yıldır artan ofis arzına ve seçeneklere rağmen ofis kiralari genel seviyelerini korumaktadır. Yılın ikinci çeyrek döneminde MİA bölgesi ofis kiralari A sınıf ofislerde hemen aynı kalırken, B sınıf ofislerde sınırlı bir gerileme ortaya çıkmıştır. MİA dışı Avrupa ve Asya bölgesindeki çok sayıda yeni kiralamaya rağmen kiralari durağan konumunu korumaktadır.

Ofis yatırımlarında artış

■ 2012 yılının ikinci yarısında yeni ofis yatırımlari için alınan yapı ruhsatları 2.1 milyon m² ile son dönemlerin en yükseğine ulaşmıştır. Yılın ilk çeyrek dönemindeki yavaşlamanın ardından ikinci

çeyrekteki bu artış ekonomideki durağanlığa rağmen ofis yatırımlarındaki iştahın korunduğunu göstermektedir. Yeni ofis arzlarını gösteren yapı kullanım izin belgeleri ise ikinci çeyrekte uzun bir süreden sonra ilk kez 1 milyon m²'yi aşmıştır.

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

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2010 Q3	995.952	612.303
2010 Q4	2.237.091	780.328
2011 Q1	1.003.417 ^(G)	756.089 ^(G)
2011 Q2	1.024.386 ^(G)	991.262 ^(G)
2011 Q3	1.524.162	773.425
2011 Q4	1.633.705	836.032
2012 Q1	791.187	942.039
2012 Q2	2.080.451	1.010.790

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(G) GÜNCELLENMİŞTİR.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Yeni yılda durağan piyasalar

■ Lojistik piyasasında durağanlık hem ekonomik yavaşlamanın etkisi hem de sektörün kendine özel kısıtları itibarıyla yılın ikinci çeyrek döneminde de sürmektedir. Ekonomide ve özellikle iç talepte ve ithalatta yaşanan yavaşlama ile birlikte perakende sektöründeki büyümenin yavaşlaması sınırlı kalan lojistik alan talebini durağanlaştırmaktadır. Sektörün kendi içinde yaşanan yüksek arsa maliyetleri kısıtı ile modern, ileri teknoloji A sınıfı depo alanları için kiralama talebinin yetersiz kalması lojistik arzını ve piyasanın gelişimini sınırlamaya devam etmektedir. Özellikle yabancı yatırımcılar açısından getiriler sınırlı kalmaya devam etmektedir. Perakende sektörünün getirdiği ivmenin de büyük şehirlerde giderek doyuma ulaştığı gözlemlenmektedir.

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımlarında artış

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M ²
2010 Q3	1.001.855
2010 Q4	4.305.198
2011 Q1	1.017.427 ^(R)
2011 Q2	1.591.949 ^(R)
2011 Q3	1.681.762
2011 Q4	1.958.853
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde alınan sanayi binaları ve depolara ait yapı ruhsatları 2.13 milyon m² olmuş ve 2010 yılı dördüncü çeyrek döneminden bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Uzun süredir beklenen ve yatırımların ertelenmesine yol açan yeni yatırım teşviklerinin açıklanması ile birlikte ikinci çeyrekte yatırım başvurularında önemli bir artış görülmektedir.

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 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	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(G) GÜNCELLENMİŞTİR.

Sektörün yurtiçi kredi kullanımında artış

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin yurt içinde kullandıkları krediler yılın ikinci çeyreğinde genel bir artış eğilimi içinde olmuştur. Yılın ilk çeyreğine göre kredi kullanımındaki artış göreceli daha yüksek gerçekleşmiştir. Buna mukabil ikinci çeyrek dönemde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin yurt dışından kullandıkları kredi stoku gerilemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
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	24	-	-	12.440	6,872

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.

Piyasa değerinde gerileme

■ 2012 yılının ikinci çeyreği sonunda İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 12.44 milyar TL ve 6.87 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğindeki artışın ardından ikinci çeyrekte göreceli bir gerileme yaşanmış olmakla birlikte yılbaşının üzerinde bir piyasa değeri oluşmuştur.

Yabancılara gayrimenkul satışında artış

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde yabancılara yönelik gayrimenkul satışı 743 milyon dolar ile önemli bir artış göstermiştir. Müttekabiliyet yasası çıkmasına rağmen uygulamaya ikinci çeyrek dönemde geçilememiş olmasına karşın yabancılara satışta görülen artış ümit vermektedir. Sektöre yönelik doğrudan yabancı sermaye yatırımı girişi ise 35 milyon dolar ile zayıf kalmıştır.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
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
2012 Q2	743	35

KAYNAK: T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEM İÇİNDE TOPLAM

VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektöründe büyüme yavaşladı

■ İnşaat sektöründe yılın ikinci çeyrek döneminde büyüme yüzde 0.4, gayrimenkul-kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe ise yüzde 7.1 olmuştur. İnşaat sektörünün faaliyetlerinde önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır. Yılın ilk 6 ayında reel büyüme yüzde 1.5'da kalmıştır. Buna mukabil gayrimenkul-kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme yüzde 7.1 ile büyüme hızını korumuş ve diğer tüm sektörler içinde en hızlı büyüyen sektör olmuştur.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2010 Q3	23.7	2.2	5.3
2010 Q4	18.7	4.5	9.3
2011 Q1	15.3	10.4	11.9
2011 Q2	13.0	7.2	9.1
2011 Q3	10.2	10.2	8.4
2011 Q4	7.0	9.2	5.2
2012 Q1	2.7	7.0	3.3
2012 Q2	0.4	7.1	2.9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat Harcamaları Kamu ve Özel Sektör Cari Fiyatlarla Milyon TL

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
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	22.093	30.676
2012 Q2	10.812	22.817	33.629

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Özel inşaat harcamaları durağanlaşıyor

■ Özel sektörün inşaat harcamaları yılın ikinci çeyrek döneminde 22.8 milyar TL olurken bir önceki çeyreğe göre sadece yüzde 3.3 artmıştır. Kamu sektöründe inşaat harcamaları ise 10.8 milyar TL ile bir önceki çeyrek döneme göre yüzde 26 artmıştır. Mevsimsellik ile birlikte ikinci çeyrekte inşaat harcamalarında beklenen artış sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
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
2012 Q2	25.282	1.828	7.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

İnşaat sektörü istihdamında mevsimsel artış

■ İnşaat sektöründe yılın ikinci çeyrek döneminde istihdam 1.83 milyon kişiye ulaşmıştır. Böylece toplam istihdam içindeki pay yeniden yüzde 7.2'ye yükselmiştir. Mevsimsellik etkisi ile birlikte artan ikinci çeyrekteki istihdam mutlak rakam olarak geçen yılın aynı çeyrek dönem istihdam verisinin altında kalmıştır.

İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
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
2012 Q2	171.73	188.76	167.24	169.99	189.06	165.22

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde artış yavaşladı

■ Yılın ikinci çeyrek döneminde inşaat maliyetlerinde artış yavaşlamıştır. Önceki çeyrek dönemlerde göreceli daha hızlı artan inşaat maliyetleri enflasyonla mücadele programına ve ekonomideki yavaşlamaya bağlı olarak yılın ikinci çeyrek döneminde çok sınırlı bir artış göstermiştir. Malzeme maliyetleri değişmezken artış büyük ölçüde işgücü maliyetlerinden kaynaklanmıştır.

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 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	252.1	-	83.1	120.0
2012 Q3 ⁽¹⁾	1.271.0	268.7	-	93.0	128.1

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

ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) AĞUSTOS

Yabancı portföy yatırımlarında genişleme

■ Yılın ikinci ve özellikle üçüncü çeyrek döneminde yabancıların Türkiye'ye yönelik portföy yatırımlarında yeniden önemli bir artış yaşanmaktadır. Yabancıların portföy yatırımları Ağustos sonu itibarı ile 128.1 milyar dolara yükselmiştir. Merkez Bankası döviz rezervleri de 93 milyar dolara ulaşmıştır. Bankacılık sektörünün aktiflerindeki büyüme ise yavaşlamaya devam etmektedir.

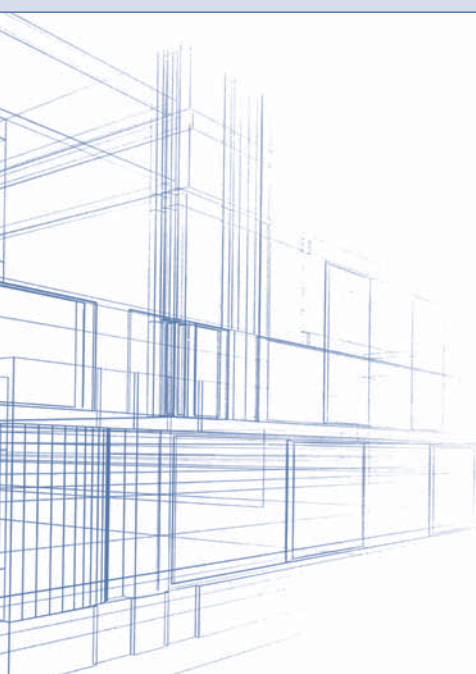
GYODER Hakkında

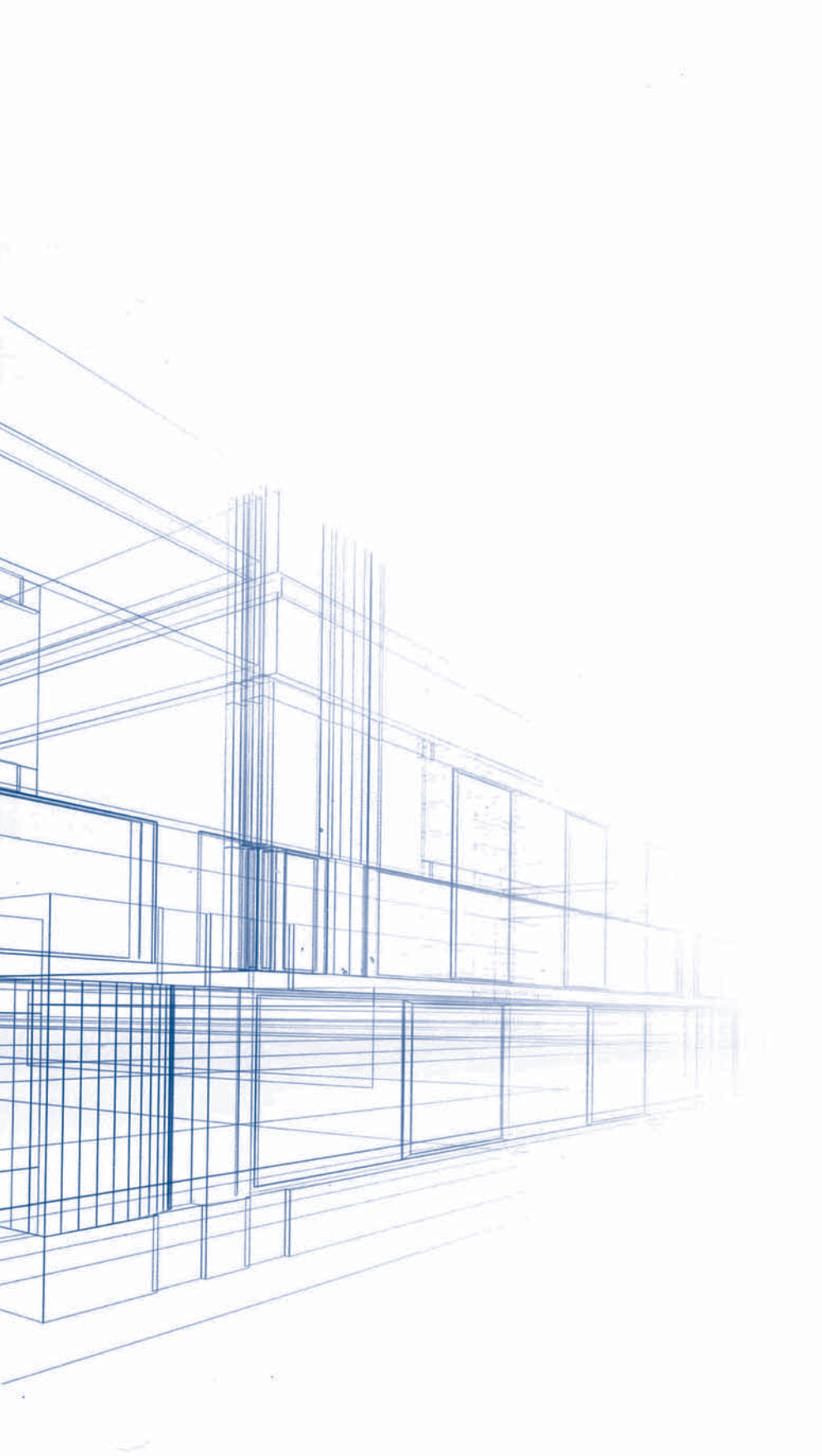
GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, Türkiye'de gelecek vadeden ve ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak olan gayrimenkul sektörünün tanıtımını ve 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 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'lann halka açılma sürecinde edindiği deneyimler gibi konular ele alınmıştır.





GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Cumhuriyet Caddesi, Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadağ - Taksim / İstanbul
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93
www.gyoder.org.tr