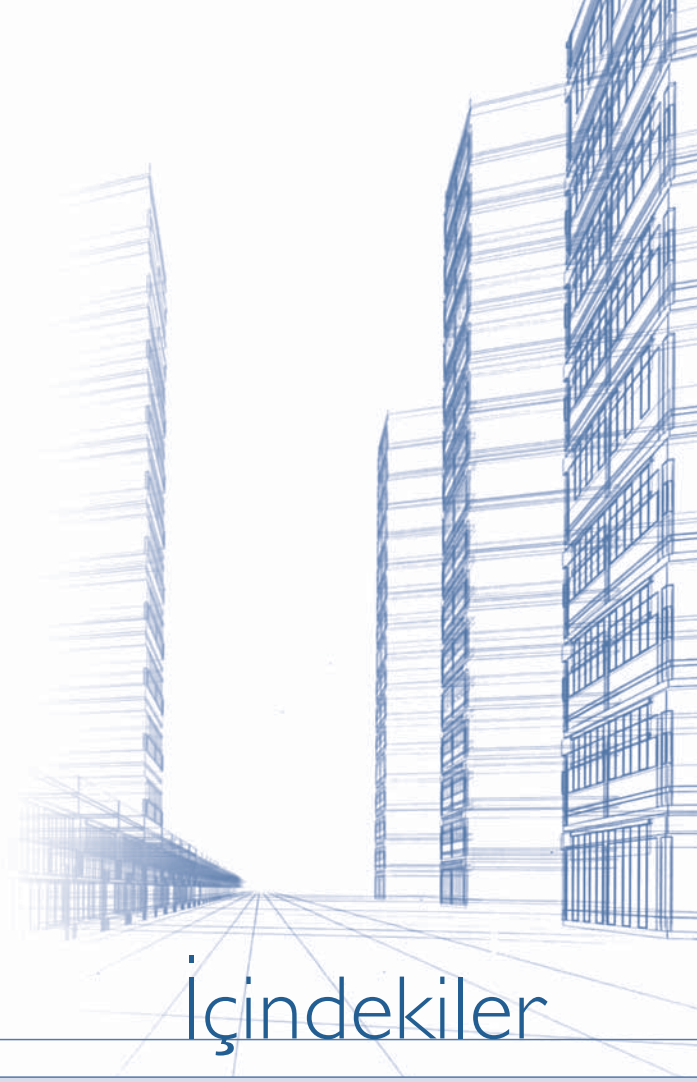


TÜRKİYE VE DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU

4. Çeyrek
2012



İçindekiler

BAŞKANIN MESAJI	03
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER	04
BİR BAKIŞTA DÖRDÜNCÜ 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 Sektör Raporu Dördüncü 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 Elmadag
34367 Taksim / İstanbul
Tel : 0212 282 53 65
Faks : 0212 282 53 93

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri.
Nisan 2013

HAZIRLAYAN

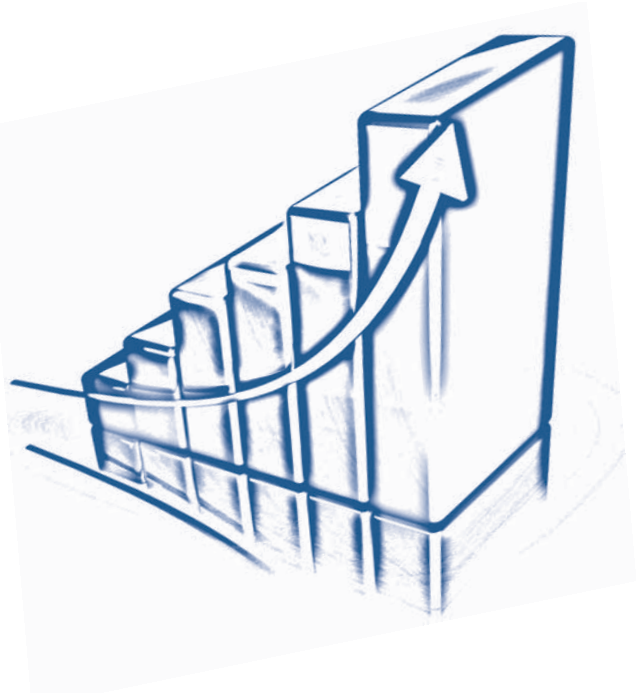
Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

DÜNYA EKONOMİSİ

Küresel büyümede yavaşlama sürüyor

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması, ABD'de toparlanma beklentileri ve Çin'de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri ümit vermektedir. Bu beklentiler ile birlikte küresel ekonomide kademeli toparlanmanın ilk çeyrek sonrasına kaldığı görülmektedir. 2013 yılının ikinci çeyreğinden itibaren küresel ölçekte iktisadi faaliyetlerde genel bir toparlanma beklenmektedir.



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 etmiştir. Bununla birlikte farklı eğilimler ortaya çıkmaktadır. ABD'de inşaat ve konut sektörü geçen yılın son çeyreğinde ve yeni yılın ilk çeyreğinde toparlanma eğilimini sürdürmektedir. İnşaat harcamaları, konut satışları ve konut fiyatları kademeli olarak artmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise inşaat faaliyetleri yıl genelinde küçülme göstermiştir. Konut ve ticari gayrimenkul sektörleri de zayıf kalmaktadır. Gelişen ülkelerde ise genel ekonomik yavaşlama sektörleri olumsuz etkilemektedir. Gelişen ülkelerde konut ve gayrimenkul sektörlerinde büyüme hızı önceki yılların altında kalmaktadır.

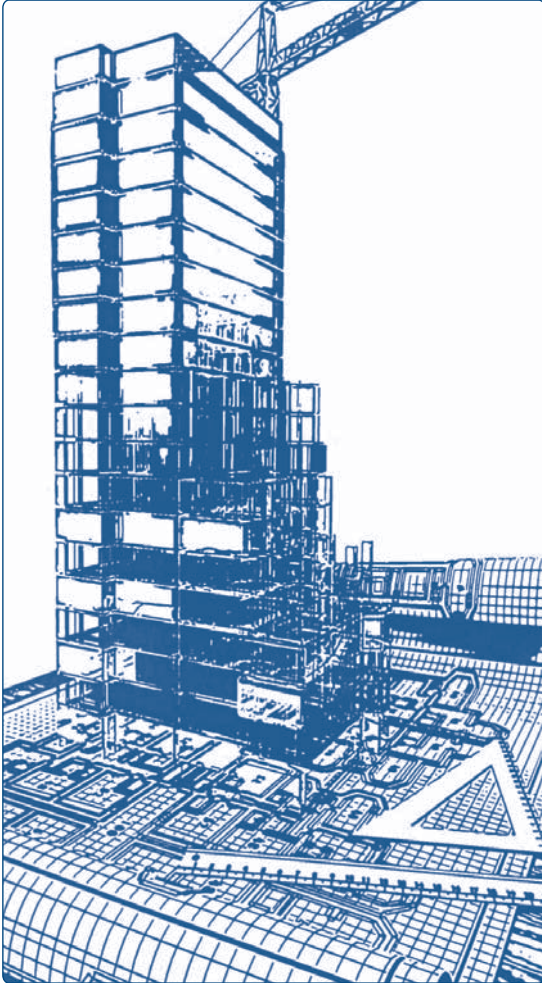
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Ekonomik büyüme yavaşlıyor

Türkiye ekonomisi yılın dördüncü çeyrek döneminde yüzde 1.4 büyüme göstermiştir. Böylece ekonomik büyüme ilk üç çeyrek büyümesinin de altında kalmıştır ve yıl genelinde büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın ikinci yarısında daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma beklentisi bulunmaktadır ve büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

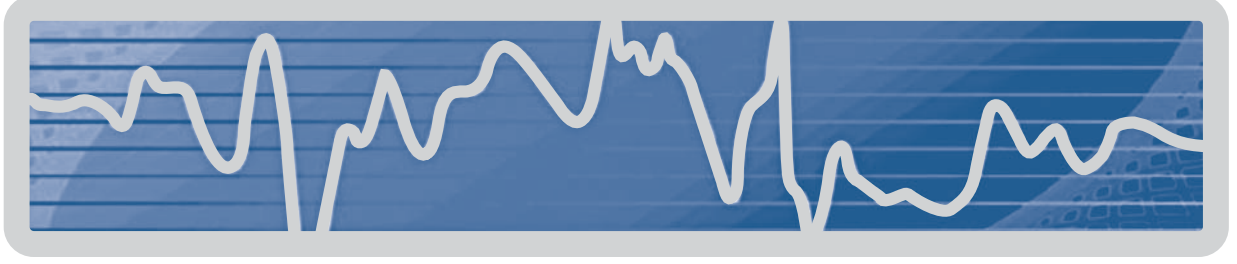
TÜRKİYE İNŞAAT, KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



İnşaat sektöründe yavaşlama sürüyor

İnşaat sektöründe yılın dördüncü çeyreğinde büyüme yüzde 1.5, gayrimenkul- kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe ise büyüme yüzde 6.6 olmuştur. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmektedir. Dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanacak % 1 KDV nedeniyle konut talebi göreceli canlanmıştır. % 1 KDV uygulaması konut yapı ruhsatı alımını da artırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli canlı kalmıştır. AVM yatırımları sürerken, organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat sektöründe durağanlaşmaya yol açarken gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

BİR BAKIŞTA DÖRDÜNCÜ ÇEYREK...



1

ABD ekonomisi yüzde 1.6 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi yüzde 0.9 küçüldü.

2

Bileşik Öncü Göstergeler dünya ekonomisindeki durağanlaşmayı gösteriyor.

3

Hisse senedi fiyatlarında artış, Emtia fiyatlarında gevşeme.

4

ABD'de inşaat harcamaları ve konut sektöründe toparlanma.

5

Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürüyor.

6

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatlarında kademeli artış yaşanıyor.

7

Türkiye ekonomisi yüzde 1.4 büyüdü.

8

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 225.873.

9

Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı yüzde 15.4 oldu.

10

Üçüncü çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 6.51 milyar TL.

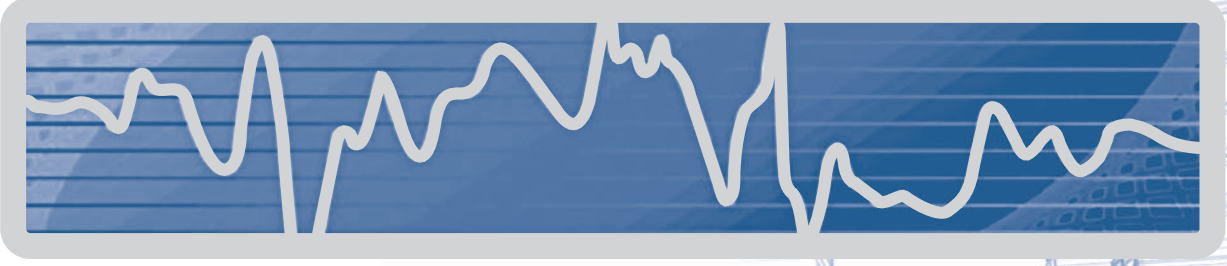
11

Konut kredisi aylık ortalama faiz oranı yüzde 0.90.

12

Konut satışları 125.815 adet oldu.

BİR BAKIŞTA DÖRDÜNCÜ ÇEYREK...



13

Mevcut konut fiyatları yıl genelinde yüzde 17.4 arttı.

14

Yeni 6 AVM ile birlikte açılmış toplam AVM sayısı 318'e, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 8.23 milyon m²'ye ulaştı.

15

Hane halkı tüketim harcamalarında küçülme; yüzde 0.8

16

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

17

Organize sanayi bölgelerine artan ilgi yaşanıyor.

18

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24. Piyasa Değeri yıl sonunda 15.8 milyar TL olarak gerçekleşti.

19

Yabancılara gayrimenkul satışı 791 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 119 milyon dolar oldu.

20

İnşaat sektörü yüzde 1.5, gayrimenkul-kiralama ve iş faaliyetleri sektörü yüzde 6.6 büyüdü.

I. DÜNYA EKONOMİSİ

Dünya ekonomisinde büyüme yavaşlıyor

■ Dünya ekonomisinde 2012 yılında yaşanan yavaşlama yılın son çeyrek döneminde de sürmüştür. 2012 son çeyreğinde Euro bölgesi yüzde 0.9 küçülürken, ABD'de büyüme yüzde 1.6'ya gerilemiştir. Japonya'da büyüme yüzde 0.4 ile zayıf kalmıştır. Çin ekonomisinde büyüme geçen yılın altında gerçekleşmiştir.

Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2011 Q1	1.8	2.4	9.4	0.2
2011 Q2	1.9	1.6	9.6	-1.7
2011 Q3	1.6	1,3	9.7	-0.5
2011 Q4	2.0	0.6	9.1	-0.1
2012 Q1	2.4	-0.1	8.1	3.3
2012 Q2	2.1	-0.5	7,6	4.0
2012 Q3	2.6	-0.6	7.4	0.4
2012 Q4	1.6	-0.9	7.9	0.4

KAYNAK: OECD

Öncü göstergeler yıl genelinde durağan

■ OECD öncü göstergeleri yıl genelinde durağan bir seyir izlemiştir. Üçüncü çeyrekteki gerileme ardından dördüncü çeyrekte sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Metal fiyatları geçen yılın seviyelerinden kapatmıştır. OECD bölgesi işsizlik oranı yüzde 8.0 ile aynı ve yüksek kalmıştır.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLESİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
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	8.0
2012 Q1	100.4	1.412	206.92	7.9
2012 Q2	100.3	1.190	185.69	7.9
2012 Q3	100.0	1.621	179.92	7.9
2012 Q4	100.3	1.235	192.74	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
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	13.437	92.2	1.773	0,25	1.2822
2012 Q4	13.104	91.8	1.676	0.25	1.3191
2013 Q1	14.578	97.2	1.595	0.25	1.2782

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

Hisse senedi piyasalarında toparlanma

■ Yeni yılın ilk çeyrek döneminde hisse senetlerinde önemli bir toparlanma yaşanmaktadır. Diğer emtia fiyatları ise zayıf seyretmektedir. Altın zayıf bir performans göstermektedir. Dolar diğer para birimleri karşısında güçlenmektedir.

Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
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	53.3	47.7	53.1	76.2	-19.3	100.0
2012 Q2	50.2	45.1	50.2	73.2	-19.5	99.3
2012 Q3	51.6	45.4	49.8	78.3	-23.8	100.8
2012 Q4	50.2	46.1	50.6	72.9	-23.9	103.7
2013 Q1	51.3	46.8	50.9	78.6	-21.6	108.2 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

İş dünyasının beklentileri ve tüketici güveni ABD'de toparlanıyor

■ ABD'de reel kesimin beklentileri ile tüketici güveni yükselmektedir. AB genelinde beklenti ve güven seviyeleri halen zayıftır. Çin de ise tüketici güveninde önemli artış yaşanmaktadır. ABD ekonomisinde toparlanma işaretleri güçlenmektedir.

II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

ABD inşaat harcamalarında toparlanma sürüyor

■ ABD'de inşaat harcamalarında toparlanma sürmektedir. Konut inşaat harcamaları ve konut dışı bina inşaatı harcamaları yılın son çeyrek döneminde önemli ölçüde artmış ve son sekiz çeyrek dönemin en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2011 Q1	235.8	242.8
2011 Q2	252.3	258.7
2011 Q3	241.7	261.3
2011 Q4	253.7	263.4
2012 Q1	256.2	270.8
2012 Q2	277.7	274.9
2012 Q3	296.9	271.2
2012 Q4	303.3	274.9
2013 Q1 ⁽¹⁾	309.6	274.0

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

ABD konut sektöründe toparlanma sürüyor

■ ABD konut sektöründe toparlanma sürmektedir. Konut satışları içinde hem yeni ev satışları hem de mevcut ev satışları kesintisiz bir artış eğilimi sergilemektedir. Konut fiyatlarındaki artış da sınırlı ölçüde sürmektedir.

ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
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	4.460	134.1	146.5
2012 Q2	360	4.410	142.3	154.9
2012 Q3	379	4.780	146.2	158.9
2012 Q4	381	4.900	145.9	158.5
2013 Q1	411 ⁽²⁾	4.980 ⁽²⁾	146.1 ⁽¹⁾	158.7 ⁽¹⁾

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) OCAK, (2) ŞUBAT

Euro alanında inşaat faaliyetlerinde gerileme

■ Euro bölgesinde inşaat faaliyetlerinde gerileme yılın son çeyreğinde de devam etmiştir. Euro bölgesi inşaat faaliyetleri 2012 yılında hem konut hem de konut dışı bina alanında önemli ölçüde küçülmüştür. İnşaat sektöründeki zayıf performans gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

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
2011 Q1	-2.5	-2.3	-3.9
2011 Q2	-4.9	-5.6	-1.4
2011 Q3	1.9	1.8	0.9
2011 Q4	2.1	2.5	-0.3
2012 Q1	-5.9	-5.3	-9.0
2012 Q2	-6.2	-5.7	-7.9
2012 Q3	-4.9	-4.3	-5.9
2012 Q4	-4.1	-4.0	-5.2

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ticari gayrimenkul piyasası durağan

■ 2012 yılında dünya ekonomisinde görülen yavaşlama küresel ticari gayrimenkul sektörüne sınırlayıcı yönde etki yaratmıştır. Buna karşın ABD'de göreceli ekonomik toparlanma ABD ticari gayrimenkul sektörüne de olumlu yansımaya başlamıştır. Ancak AB, Euro bölgesi ve Japonya'da ticari gayrimenkul piyasasında performans oldukça zayıf kalmaktadır. Gelişen ülkelerde ise Asya-Pasifik pazarında Çin'in gayrimenkul piyasasına yönelik sınırlayıcı uygulamaları belirleyici olmaktadır. Küresel ölçekte satın almalar hem sınır içi hem de sınır ötesinde geçen yılın üzerinde gerçekleşmiş olmakla birlikte küresel kriz öncesi verilere henüz geri dönülemediği görülmüştür.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2011 Q1	125	119	118	136
2011 Q2	128	120	123	144
2011 Q3	132	122	130	150
2011 Q4	133	126	129	155
2012 Q1	138	130	134	162
2012 Q2	140	130	135	162
2012 Q3	142	131	126	165
2012 Q4	144	131	134	173

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında kademeli artış

■ ABD’de ticari gayrimenkul fiyatları 2012 yıl genelinde kademeli ve sürekli bir artış eğilimi içinde olmuştur. Ticari gayrimenkuller içinde en yüksek fiyat artışları yüzde 11.6 ile apartmanlarda gerçekleşmiştir. Perakende binaları ile sanayi ve lojistik binalarda ise fiyat artışları daha sınırlı kalmıştır.

IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2011 Q1	12.4	15.4	18.6	13.4	10.0
2011 Q2	9.3	9.6	13.8	12.1	9.2
2011 Q3	8.7	9.9	11.1	11.6	12.9
2011 Q4	5.3	5.6	2.6	5.7	6.8
2012 Q1	3.3	2.9	0.9	5.3	4.5
2012 Q2	2.9	3.5	0.7	4.6	3.6
2012 Q3	1.6	1.1	-0.8	2.8	0.9
2012 Q4	1.4	0.0	-0.5	0.3	3.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılında büyüme yavaşladı

■ 2012 yılında ekonomide uygulanan dengelenme politikalarına bağlı olarak büyüme önemli ölçüde yavaşlamış ve yüzde 2.2 olarak gerçekleşmiştir. Son çeyrekte büyüme yüzde 1.4 ile en zayıf dönem olurken, hemen tüm alt sektörlerde büyüme yavaşlamıştır.

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%
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	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	70.0	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	61.1	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	53.4	32.4	9.1	1.79	5.75
2012 Q4	6.16	46.9	29.7	10.1	1.78	5.50
2013 Q1	7.03 ⁽²⁾	46.8 ⁽¹⁾	26.7 ⁽²⁾		1.81	5.50

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) OCAK
(2) ŞUBAT

Cari açık geriliyor

■ Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde öncelikli alan olan cari açık 2013 Ocak ayı itibarıyla yıllık birikimli 46.8 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık bütçe açığı da yeni yılda gerilemektedir. İşsizlik ise Aralık ayı sonunda yüzde 101'e yükselmiştir. Türk Lirası ise istikrarlı eğilimini sürdürmektedir.

Beklenti ve güven endeksleri yükseliyor

■ 2012 yılı son iki çeyreğinde zayıflayan reel kesim beklentileri ile tüketici güveni yeni yıl ile birlikte tekrar artış eğilimine girmiştir. Özellikle reel kesimin beklentilerinde önemli artış görülmektedir. Yeni seri ile ölçülmeye başlanan tüketici güvenindeki toparlanma ise daha sınırlıdır.

Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ ⁽¹⁾
2011 Q1	114.8	
2011 Q2	114.6	
2011 Q3	112.4	
2011 Q4	97.2	
2012 Q1	112.9	79.30
2012 Q2	108.1	76.80
2012 Q3	103.1	72.10
2012 Q4	97.9	73.60
2013 Q1	112.1	74.90

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) YENİ SERİ YAYINLANMIŞTIR

V. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde artış

■ 2012 yılının son çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri sayısında önemli artış yaşanmıştır. Son çeyrekte alınan yapı ruhsatları 225.873, yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 177.980 olmuştur.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2011 Q1	110.619 ^(R)	105.973 ^(R)
2011 Q2	164.694 ^(R)	144.694 ^(R)
2011 Q3	154.923 ^(R)	139.341 ^(R)
2011 Q4	220.049 ^(R)	165.155 ^(R)
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645
2012 Q4	225.873	177.980

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

Konut kredilerinde yavaşlama

■ 2012 yıl sonu itibari ile konut kredileri yüzde 15.4 artarak 86.04 milyar Türk Lirası'na ulaşmıştır. Konut kredilerinde büyüme geçen yılın altında kalmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı ise yüzde 44.5'e yükselmiştir. Toplam krediler içinde ise yüzde 10.8 ile hemen hemen aynı kalmıştır.

Konut Kredilerinin Tüketici Kredileri ve Toplam Krediler İçindeki Payı

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
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	78.4	179.0	43.8	737.2	10.6
2012 Q3	81.0	184.8	43.8	755.6	10.7
2012 Q4	86.0	193.4	44.5	794.8	10.8

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
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
2012 Q3	TL	6.517	85.333
	YP	3	22
	T	6.521	85.355

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

Yeni konut kredisi kullanımını sınırlı

- 2012 yılı son çeyrek dönemi kredi kullanımına ilişkin veriler Haziran ayının ilk haftasında açıklanacaktır. Verileri açıklanan ilk çeyrek dönemde ise; 2012 yılının birinci ve ikinci çeyrek dönemlerinde kullanılan yeni krediler geçen yılın altında kalırken, üçüncü çeyrekte göreceli artış ile kullanılan krediler, geçen yılın üzerine çıkmıştır.

Aylık konut kredisi ortalama faizleri yüzde 0.90

■ Konut kredisi faiz oranlarında 2013 yılının son çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşanmıştır. Gerileme yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. 5 yıl vadeli ortalama konut kredisi faiz oranları aylık yüzde 0.9'a kadar gerilemiştir. Minimum yüzde 0.78 faiz uygulaması da bulunmaktadır.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
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
2012 Q4	0.82	0.98	1.19
2013 Q1	0.78	0.90	0.99

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 +
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	0.2	3.8	19.5	55.1	20.5	0.5	0.5
2012 Q4	0.1	3.6	20.3	57.4	18.0	0.4	0.2
2013 Q1 ⁽¹⁾	0.1	3.7	20.5	58.9	16.3	0.4	0.1

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

Krediler orta vadede toplulaşıyor

■ Konut kredilerinde 5-10 yıl vadeli kredilerin payı yüzde 58.9 ile en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Orta vadeli konut kredilerinde toplulaşma sürmektedir. 10 yıl üzerindeki vadelerde kullanımın payı ise düşmektedir.

Takipteki Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
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
2012 Q3	81.033	673	0.83
2012 Q4	86.043	702	0.82
2013 Q1 ⁽¹⁾	87.822	717	0.82

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) OCAK

Takipteki konut kredileri oranı düşük

■ Kullanılan konut kredileri içinde takipteki kredilerin oranı yüzde 0.82 ile en düşük seviyesine ulaşmış olup bu oranı yeni yılda da korumaktadır. Konut kredilerinin iyi kalitesi sürmektedir.

Konut Satışları Adet

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
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
2012 Q3	103.543	19.422	40.043	63.500
2012 Q4	125.815	24.244	50.887	74.928

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut satışlarında son çeyrekte artış

■ Konut satışları yılın son çeyreğinde 125.815 ile yılın en yüksek satışının gerçekleştiği dönem olmuştur. Konut satışları geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 5.9 artmıştır. Yıl genelinde ise konut satışları yüzde 2.9 artmıştır.

Konut alma eğilimi artıyor

■ Konut satın alma eğilimi 2012 yılının üçüncü çeyreğinde 8.20 puan ile en düşük seviyesine inmiştir. Satın alma eğilimi 2012 yılı son çeyreğinde artmaya başlamış olup artış eğilimi yeni yılda da sürmüştür.

Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ ⁽¹⁾
2012 Q1	12.00
2012 Q2	10.60
2012 Q3	8.20
2012 Q4	10.00
2013 Q1	11.30

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) YENİ SERİ YAYINLANACAK

Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
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	114.5	116.6	111.7	119.8
2012 Q4	118.3	121.8	112.3	123.7

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi

■ Mevcut konut fiyatları 2012 yılının son çeyreğinde de artış eğilimini sürdürmüştür. Türkiye genelinde mevcut konut fiyatları 2012 yılında yüzde 17.4 artmıştır. Hemen hemen tüm illerde yıl genelinde benzer fiyat artışları yaşanmıştır.

Konut Kiraları, Konut Kiraları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
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	110.0	110.8	110.2	111.1
2012 Q4	113.8	115.4	112.2	114.6

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REIDIN EMLAK ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Konut kiralalarında hissedilir artış

- Konut kiralaları 2012 yılında Türkiye genelinde yüzde 15.8 oranında artış göstermiştir. Artış eğilimi yılın tüm çeyreklerinde sürmüştür. Konut kiralaları en çok yüzde 20.8 ile İzmir'de artmıştır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100

ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
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	123.9	124.9	128.0	122.1	119.2
2012 Q4	127.0	127.8	130.9	125.1	122.2
2013 Q1 ⁽¹⁾	128.0	127.8	131.4	126.2	125.2

REIDIN.COM - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

(1) ŞUBAT

Yeni konut fiyatlarında artış yavaşladı

- Yeni konut fiyatları 2012 yılında yüzde 9.8 artış göstermiştir. En yüksek artış yüzde 11.6 ile 4+1 daireli konutlarda yaşanmıştır. Yeni yılın ilk iki ayında ise fiyat artışları 4+1 daireli konutlar dışında yavaşlamıştır.

VI. TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş merkezleri yatırımları sürüyor

■ 2012 yılında ekonomide görülen yavaşlama özellikle hane halkı tüketim harcamaları ile perakende harcamalarda sınırlanmaya yol açmıştır. Buna bağlı olarak perakendeci talebinde yavaşlama ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak AVM yatırımları da zamana yayılarak sürdürülmüş ve ötelenmiştir. 2012 yılında 20 yeni AVM açılmıştır. Bu sayı 19 yeni AVM'nin açıldığı 2005 yılından sonra en düşük sayıdır. Ancak 2013 yılında ekonomide ve iç talepte toparlanma beklentisine bağlı olarak ve devam eden yatırımların tamamlanması sonucu 35 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir. Büyük ölçekli ve önemli AVM yatırımları 2013 yılında tamamlanarak açılışları yapılacaktır. Yaklaşık 1.2 milyon m² kiralanabilir alan arz edilecektir.

Türkiye Geneline Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KIRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M ²
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 Q3	3	75.270	312	7.997.956
2012 Q4	6	236.950	318	8.234.906
2012 Q4 STOK			294	7.934.426
2013 Q1	6	204.458	324	8.439.464

İlk çeyrekte yeni açılan AVM sayısı altı

■ 2012 yılının son çeyrek döneminde 6 yeni AVM açıldıktan sonra 2013 yılının ilk çeyrek döneminde de 6 yeni AVM açılmıştır. 6 yeni alışveriş merkezinin 1'i İstanbul'da, 5'i diğer şehirlerde. 6 yeni AVM ile 204.458 m² kiralanabilir alan arz edilmiştir.

Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME %	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GIYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2011 Q1	12.5	58.0	13.2	20.8	8.4
2011 Q2	8.1	62.0	13.8	18.6	8.6
2011 Q3	7.5	65.7	13.9	18.6	9.8
2011 Q4	3.3	69.9	11.2	17.9	10.4
2012 Q1	-0.4	66.3	13.7	23.0	9.9
2012 Q2	-1.3	68.4	13.2	19.7	9.7
2012 Q3	-0.4	71.6	13.4	18.7	10.6
2012 Q4	-0.8	72.7	11.7	18.4	10.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Tüketim harcamalarında gerileme

■ 2012 yılının tüm çeyrek dönemlerinde hane halkı tüketim harcamaları gerilemiştir. Yılın son çeyreğinde gerileme yüzde 0.8, yıl genelinde ise yüzde 0.7 olmuştur. İç talebi sınırlama amacı ile yıl genelinde uygulanan politikalar başarılı olmuştur. Cari değerler ile de tüketim harcamalarında gerilemeler ortaya çıkmıştır.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri

DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2012 Q1	79.30	107.20	95.30	100.60
2012 Q2	76.80	107.30	94.40	96.40
2012 Q3	72.10	112.10	96.30	90.00
2012 Q4	73.60	107.30	94.20	92.30
2013 Q1	74.90	105.80	97.40	93.60

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖMENİN SON AYI İTİBARIYLA YENİ SERİ YAYINLANMIŞTIR

Tüketici güveni toparlanma arayışında

■ TÜİK tarafından yeni hesaplama yöntemi ile açıklanan tüketici güveni geçen yılın son iki çeyrek dönemindeki gerilemenin ardından 2013 yılı ilk çeyrek döneminde toparlanma işaretleri vermektedir. Bununla birlikte yarı dayanıklı tüketim malları ile dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcama eğilimi henüz zayıf seyretmektedir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M ² ENDEKSİ	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
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
2012 Q3	151	240	98
2012 Q4	192	243	122
2013 Q1 ⁽¹⁾	142	243	89

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

Alışveriş merkezi ciroları toparlanıyor

■ Alışveriş merkezi toplam ciro endeksi 2012 yılı Aralık ayında geçen yılın Aralık ayına göre yüzde 26.9 artış göstermiş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2013 yılının ilk iki ayında ise AVM ciroları mevsimsellik ve indirimler etkisi ile zayıflama göstermiştir. Geçen yılki ilk çeyrek ciro seviyesinin yaklaşık yüzde 3 üzerine çıkmıştır.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

■ Çok uluslu firmaların bölgesel yönetim ve operasyon merkezlerini İstanbul'da oluşturmaları ve yerli şirketlerin artan büyüme ve kurumsallaşma eğilimlerine bağlı olarak ofis ihtiyacı artışını sürdürmektedir. İhtiyacın artışına bağlı olarak 2012 yılında önemli bir kullanıcı talebi oluşmuştur. Kiralama talepleri özellikle A sınıfı ofislere yönelik olmuştur. Ofis ihtiyacı ve talebindeki bu kuvvetli eğilim ofis yatırımlarını tetiklemeye devam etmektedir. Yeni ofis arzlarının hemen karşılandığı görülmektedir. Piyasa halen satıcı piyasası niteliğinde bulunmaktadır. Yeni yatırımlar ile birlikte 2013 yılında da önemli bir ofis arzının gerçekleşmesi beklenmektedir. Kağıthane ve özellikle Ümraniye yeni gelişme alanları olarak öne çıkmaktadır. 2012 yılında en canlı ticari gayrimenkul pazarı ofis piyasası olmuştur. Yabancı yatırımcı ve geliştiricilerin de ofis pazarına ilgisi artarak sürmektedir. Yatırım yapılabilir varlıkların sınırlı olması yabancı yatırımcıları geliştirme projelerine de yönlendirmeye başlamıştır.

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
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	27.5	13.7
2012 2.ÇEYREK	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2
2012 3.ÇEYREK	10.5	8.3	16.0	7.9	24.6	8.3
2012 4.ÇEYREK	10.7	10.2	13.3	7.5	24.8	9.4

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Boşluk oranları yeni arzlara rağmen düşük

■ 2012 yılı son çeyrek döneminde ofis boşluk oranları yeni arzlara rağmen düşük kalmaya devam etmiştir. MİA bölgesinde A sınıfı ofislerde boşluk oranı yüzde 10.7 olurken, MİA dışı Asya bölgesinde boşluk oranları gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranları gerilerken MİA dışı bölgelerde artmıştır.

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
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
2012 3.ÇEYREK	29.7	15.5	20.3	16.9	10.1	13.8
2012 4.ÇEYREK	29.1	18.0	20.5	17.0	10.5	13.7

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2012

Ofis kiralari son çeyrek durağan

■ 2012 yılının son çeyrek döneminde ofis kiralari hemen aynı kalmış ve durağanlaşmıştır. MİA bölgesi A sınıfı ofis kiralari ortalama 29.1 dolar, B sınıfı ofis kiralari ise ortalama 17.0 dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre hemen hemen aynı kalmıştır.

Ofis yatırımlari sürüyor

■ 2012 yılında Türkiye genelinde alınan ofis yapı ruhsatları geçen yıla göre yüzde 27.0 oranında artarak 6.24 milyon m²'ye çıkmıştır. Türkiye genelinde ofis yatırımlarında artış sürmektedir.

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
2011 Q1	1.003.417 ^(G)	756.089 ^(G)
2011 Q2	1.024.386 ^(G)	991.262 ^(G)
2011 Q3	1.285.772 ^(G)	784.330 ^(G)
2011 Q4	1.598.326 ^(G)	776.458 ^(G)
2012 Q1	791.187	942.039
2012 Q2	2.080.451	1.010.790
2012 Q3	1.615.325	829.346
2012 Q4	1.750.146	854.853

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(G) GÜNCELLENMİŞTİR.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Lojistik potansiyeli güçleniyor

■ 2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma eğilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yılından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m² ortalama kiralari nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir.

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları artıyor

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M ²
2011 Q1	1.017.427 ^(R)
2011 Q2	1.591.949 ^(R)
2011 Q3	1.318.292 ^(R)
2011 Q4	2.084.105 ^(R)
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

■ 2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları m² bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m²'ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

VII. TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDİŞİ KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDİŞİ KREDİLER MİLYON DOLAR (G)
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
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280
2012 Q4	59.030	6.629	29.855	3.494

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(G) GÜNCELLENMİŞTİR.

Sektörün yurtiçi kredi kullanımında artış

■ İnşaat sektöründe yurtiçinden kullanılan krediler yılın son çeyreğinde yavaşlamasına rağmen yıl genelinde yüzde 20.4 artış göstererek 59 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. İnşaat sektörü ile gayrimenkul geliştirme sektöründe yurtdışından kullanılan krediler ise azalmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
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	20.770	11.048	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	22.561	12.604	13.591	7.614
2012 Q4				15.787	8.771

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA.

Piyasa net aktif değerinde artış

■ 2012 yılsonu itibariyle İMKB'de işlem gören 24 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın piyasa değeri 8.77 milyar dolara yükselmiştir. Net aktif değerleri ise 2012 yılı Eylül ayı itibari ile 12.6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara satışta artış

■ 2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı mütekabiliyet yasının çıkarılmasının ardından son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. 2012 yıl genelinde yabancılara gayrimenkul satışı yüzde 30.9 artarak 2.64 milyar dolara yükselmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımları ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde gerilemiştir.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	139
2012 Q2	702	23
2012 Q3	586	21
2012 Q4	791	119

KAYNAK: T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEM İÇİNDE TOPLAM

VIII. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektöründe büyüme durdu

■ İnşaat sektörü 2012 yılında yüzde 0.6 büyümüştür. İnşaat sektöründe büyüme geçen yılki yüzde 11.5 büyümenin ve genel ekonomik büyümenin oldukça altında kalmıştır. Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ise geçen yıl yüzde 9.3 büyümenin ardından 2012 yılında da yüzde 6.6 büyüyerek en hızlı büyüyen alt sektör olmuştur.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSMH Büyüme

DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2011 Q1	15.7	10.4	12.41
2011 Q2	13.5	7.2	9.3
2011 Q3	10.7	10.5	8.7
2011 Q4	7.1	9.2	5.3
2012 Q1	2.4	7.1	3.3
2012 Q2	-0.7	7.2	2.9
2012 Q3	-0.7	5.4	1.6
2012 Q4	1.5	6.6	1.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat Harcamaları Kamu ve Özel Sektör Cari Fiyatlarla Milyon TL

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2011 Q1	7.751	18.128	25.879
2011 Q2	10.896	20.184	31.080
2011 Q3	12.166	18.160	30.326
2011 Q4	10.915	19.767	30.682
2012 Q1	8.279	22.262	30.541
2012 Q2	11.875	22.145	34.020
2012 Q3	12.296	18.800	31.096
2012 Q4	11.915	19.378	31.293

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Özel inşaat harcamaları zayıfladı

■ Yılın son çeyrek döneminde özel sektör inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre azalmış ve 19.4 milyar TL olmuştur. Yıl genelinde özel sektör inşaat harcamaları artışı cari fiyatlarla yüzde 8.3 oranında kalmıştır. Kamu sektörü inşaat harcamalarında artış ise yüzde 6.3 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektöründe İstihdam

DÖNEMLER	TOPLAM İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM (BİN KİŞİ)	İNŞAAT İSTİHDAM PAY %
2011 Q1	23.286	1.440	6.2
2011 Q2	24.901	1.863	7.5
2011 Q3	24.749	1.888	7.6
2011 Q4	23.678	1.512	6.4
2012 Q1	23.817	1.400	5.9
2012 Q2	25.282	1.828	7.2
2012 Q3	25.367	1.891	7.5
2012 Q4	24.766	1.647	6.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

İnşaat sektörü istihdamında artış

■ İnşaat sektöründe istihdam yılın son çeyreğini 1.647 bin kişi seviyesinden kapatmıştır. Mevsimsellik ile yaşanan gerilemeye rağmen geçen yılın üzerinde bir istihdam kapanışı yaşanmıştır. Toplam istihdam içindeki pay yıl sonu itibarıyla yüzde 6.7'dir.

İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
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
2012 Q3	171.83	190.03	167.16	170.08	190.29	165.02
2012 Q4	172.60	191.00	167.70	170.70	191.20	165.60

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde artış çok sınırlı

■ İnşaat maliyetlerinde yılın son çeyrek döneminde çok sınırlı bir artış gerçekleşmiştir. Konut ve konut dışı binalarda malzeme fiyatlarında artışlar yıl genelinde çok sınırlı kalmıştır. İşçilik maliyetleri daha çok artmıştır. Yıl genelinde inşaat maliyetleri artışı yüzde 2.0 seviyelerinde kalmıştır.

IX. TÜRKİYE FİNANSAL GÖSTERGELER

Finansal Göstergeler

DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	BORSA İSTANBUL PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
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	318.6	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	252.1	323.4	83.1	120.0
2012 Q3	1.271.0	268.7	329.8	94.8	128.1
2012 Q4	1.370.7	305.3	336.9	120.3	142.9
2013 Q1	1.367.0	310.9 ⁽¹⁾	-	125.3	154.1 ⁽¹⁾

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

ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) ŞUBAT

Yabancı portföy yatırımlarında hızlı genişleme sürüyor

■ 2012 yılının ardından 2013 yılının ilk ayında yabancıların portföy yatırımlarında hızlı genişleme sürmektedir. 2013 Şubat ayı sonunda portföy yatırımları 154.1 milyar dolara yükselmiştir. Merkez Bankası rezervi ise Mart ayı sonunda 125.3 milyar dolara ulaşmıştır. Borsa İstanbul pazar değeri de artışını sürdürmektedir. Banka bilançolarındaki büyüme ise yılın ilk çeyrek döneminde durmuştur

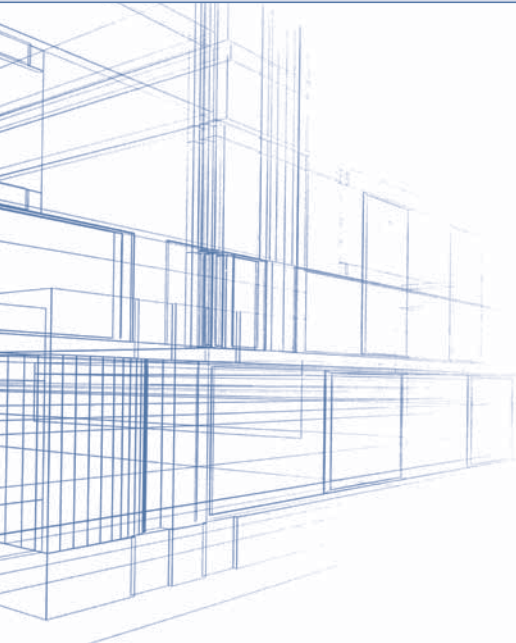
GYODER Hakkında

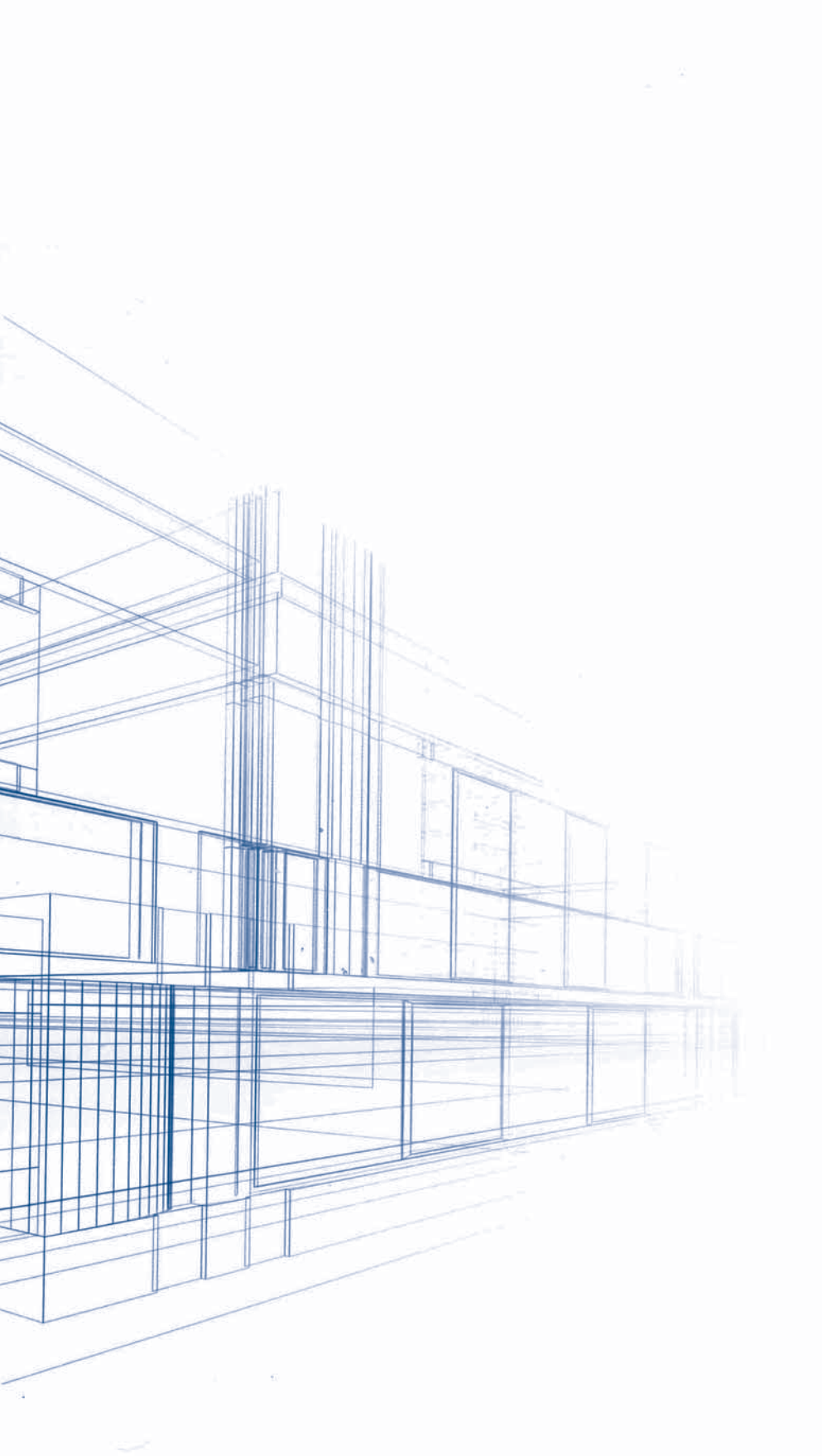
GYODER, 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, gayrimenkul sektörünün tanıtımını ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek ve sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulmuştur. GYODER'in gayrimenkul geliştirici, gayrimenkul yatırımcı, GYO, gayrimenkul danışmanlık, gayrimenkul değerlendirme, sigortacılık, mimari ve hukuk gibi gayrimenkulün ana ve yan sektörlerini kapsayan 300'e yakın üyesi bulunmaktadır.

GYODER kuruluşundan bu yana ulusal ve uluslararası tartışma platformları yaratmakta, MIPIM, Cityscape, Barcelona Meeting Point, REAL VIENNA, ULI, EPRA ve Nareit gibi gayrimenkulün uluslararası markaları arasında ülkemizin ismini başarıyla temsil etmektedir. GYODER tarafından hazırlatılan araştırma raporları, gayrimenkul sektöründe bir referans noktası haline gelmiştir. GYODER'in 2000 yılından bu yana düzenlediği sektörde ilk ve tek olan Gayrimenkul Zirvesi, her geçen yıl artan başarıyla gayrimenkul sektörünü bir araya getiren en önemli platformlardan birisi olmuştur. GYODER, 2009 yılı itibari ile de Türkiye'nin ilk uluslararası katılımlı bölgesel gayrimenkul fuarını, sektöre ve Türkiye'ye kazandırmıştır.

Türkiye gayrimenkul sektörünün uluslararası piyasalarda tanıtımını gerçekleştirmek amacıyla GYODER, yabancı yatırımcıların ve uluslararası fonların etkin olduğu merkezlerde düzenlenmesi hedeflenen Road Show'ların ilki 8 Kasım 2012 tarihinde T.C. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı işbirliği ile Londra'da gerçekleştirilmiştir. GYODER 2013 yılında da Road Show'lara ve yurtdışında Türkiye'yi tanıtıcı programlara devam edecektir.

GYODER, 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" düzenlemektedir. Gelişen Kentler Zirvesi'nin ilki Bursa Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile Bursa'da, ikincisi Konya Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile Konya'da gerçekleştirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı himayelerinde devam ettirilen Gelişen Kentler Zirvesi'nin üçüncüsü Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Gaziantep'te ve dördüncüsü ise İzmir Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile 15 Ocak 2013 tarihinde İzmir'de düzenlenmiştir.





GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneđi

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