



Accelerating success.



TURKEY REAL ESTATE REVIEW

FIRST HALF 2015 | İLK YARI 2015

This document has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers International and/or its licensor(s). ©2015. All rights reserved.

Mevcut belge sadece tanıtım ve genel bilgi verme amaçlı olarak Colliers International tarafından hazırlanmıştır. Colliers International, içerik, doğruluk ve güvenilirlik teminatı dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla söz konusu bilgi bakımından doğrudan veya dolaylı herhangi bir taahhüt, beyan ya da güvence vermemektedir. Konuyla ilgilenen herhangi bir şahsın bilginin doğruluğuna ilişkin olarak araştırmayı şahsen yürütmesi gerekir. Colliers International mevcut belge ile imâ edilen ya da ortaya çıkan her türlü koşul, şart ve teminatı katî surette reddetmektedir ve bunlardan kaynaklanan hasar ve zarara ait sorumluluğu da üstlenmemektedir. Bu yayın, Colliers International ve/veya lisans sahibinin telifli malıdır. ©2015 Tüm hakları saklıdır.



www.colliers.com

CONTENTS | İÇERİK

TURKEY REAL ESTATE REVIEW | FIRST HALF 2015 | İLK YARI 2015

TURKEY REAL ESTATE REVIEW

Economy 4	Ekonomi 4
Istanbul Office Market 7	İstanbul Ofis Piyasası 7
Istanbul Industrial Market 11	İstanbul Endüstriyel Piyasası 11
Hotel Market 17	Otel Piyasası 17
Istanbul Retail Market 19	İstanbul Perakende Piyasası 19
Istanbul Residential Market 22	İstanbul Konut Piyasası 22

FOR FURTHER INFORMATION | DAHA FAZLA BİLGİ İÇİN

Kerim Cin

Managing Partner | Turkey

kerim.cin@colliers.com.tr

Neslihan Kurtuluş

Director, Valuation and Advisory Services | Turkey

neslihan.kurtulus@colliers.com.tr

Lara Gezgin

Director, Marketing and PR | Turkey

lara.gezgin@colliers.com.tr

Colliers International | Turkey

Büyükdere Cad. No: 108

Enka Binası Kat: 6

34394 Esentepe, Şişli

İstanbul, Turkey

Main +90 212 288 62 62

Fax +90 212 347 07 94

www.colliers.com



Economy

Economic Outlook

Officially released growth data for the first three quarters of 2014 indicate a slow down compared to 2013 figures. Turkey's growth rate of 1.7% in the third quarter of 2014 under-performed most forecasts for the economy, while at 8.17%, the year-end inflation rate remained beneath the Central Bank's 8.89% forecast.

Ekonomi

Ekonomik Görünüm

2014 yılı ilk dokuz aylık büyüme verilerine göre ekonomide 2013 yılına göre bir yavaşlama olduğu görülmektedir. 2014 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 ile Türkiye ekonomisi beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Ancak, 2014 yılsonu enflasyon oranı %8,17 ile en son revize edilen T.C. Merkez Bankası yılsonu enflasyon tahmini olan %8,89'un altında kalmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER / KEY ECONOMIC INDICATORS

	2012	2013	2014	2015	2016
GDP (Current USD) GSYİH (Cari ABD Doları)	\$785.7 milyar / billion	\$820 milyar / billion	\$810* milyar / billion	\$850* milyar / billion	\$907* milyar / billion
GDP per Capita (Current U.S. \$) Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10.666	\$10.782	\$10.537*	\$10.936*	\$11.541*
Growth Büyüme	2,2%	4%	3%*	3,4%*	3,8%*
Inflation Enflasyon	6,2%	7,4%	8,17%	6,81%*	6,38%*
Current Account Deficit (Billion U.S. \$) Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$47,5	-\$65,1	-\$45,8	-\$41,4*	-\$44,4*
Current account deficit / GDP Cari Açık/GSYİH	6,3%	7,9%	5,6%	%5*	%4,9*
Unemployment Rate İşsizlik Oranı	9,2%	9,7%	10%*	10,1%*	10,2%*

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası / Source: TURKSTAT, Central Bank of Turkey, World Bank
* Henüz açıklanmadı, tahmini veriler / * Forecasted data, no public data announced yet

2014's devaluation of the Turkish Lira gave rise to tightening monetary policy and macroeconomic precautionary measures, a decrease in the rate of credit growth, and a slowdown in private investments and growth. Weak private consumption, continuing upward trends in net exports, and a 40% drop in oil prices from June to the present day, facilitated an easing of the current account deficit. Year on year figures for the first ten months of 2014 show the current account deficit diminishing 36.8% to US\$ 33.1 billion.

While there were ongoing concerns over Turkey's domestic market and politics, the course of global markets continued to have a positive impact on the Turkish economy. With fragility in the Euro area, slowdowns in both Chinese economic growth and the Japanese economy offsetting a

2014 yılı içerisinde TL'de yaşanan değer kaybı, sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur. Özel tüketim harcamalarındaki zayıflama, net ihracattaki olumlu seyrin devam etmesi ve Haziran ayından bu yana petrol fiyatlarında yaşanan %40'ın üzerinde gerileme ile birlikte cari açığa iyileşmeler görülmüştür. Geçtiğimiz yılın ilk 10 aylık dönemine göre cari açık %36,8 oranında azalarak 33,1 milyar ABD Doları'na gerilemiştir.

Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin yanı sıra, global piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki güçlü seyre karşılık Euro alanındaki ekonominin kırılabilirliği, Çin ekonomisindeki ivme kaybı ve Japonya ekonomi-

strong US performance, global growth ended 2014 below expectations. With growing anticipations of mid-year interest rate hikes by the Fed on the back of a strengthening US economy, combined with political pressure on the Turkish Central Bank, the Turkish Lira continued to decline in value against the US Dollar.

GDP, Growth, Current Account Deficit and Unemployment

Data released by the Turkish Statistics Board showed GDP growth of 2.8% for the first three quarters of 2014 compared to the corresponding period of 2013, with growth rates in consumption and net exports of 1.5% and 2.6% respectively serving to offset a 0.4% decline in private and public sector investments.

Anticipations of an initial rise in interest rates in June 2015 strengthened in the wake of positive US economic data released in 2014. With capital flows struggling to find their footing upon the start of interest rate rises in the US, developing economies like Turkey were expected to suffer cash outflows. Turkey's economic performance was therefore forecast to weaken in comparison to previous years; it is expected to have ended 2014 with below forecast year-on-year growth in the region of 3%.

A continued easing in Turkey's current account deficit is expected for 2015 on the back of declining oil prices and a consequent reduction in energy costs, which remain one of the most significant elements in Turkey's deficit. The current account deficit is expected to ease from 5,6% to 5% of GDP from the end of 2014 to the end of 2015.

In September, the unemployment rate hit its highest level since February 2011. According to official data, the jobless rate was 10.4% in October, with official data expected to show a year-end rate of 10%.

Inflation

At 8.17%, the December inflation rate was below expectation, as well as below the Turkish Central Bank's latest revised forecast of 8.9%. The decline in energy prices is expected to have a downward impact on inflation through 2015. Conversely, continued Turkish Lira devaluation constitutes a downside risk to the annual rate of inflation.

The chart on the next page shows the average inflation rate from 2005 to the present:

sindeki yavaşlama sonucunda 2014 yılında beklentinin altında bir küresel büyüme performansı görülmüştür. ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber Fed'in faiz artırımlarına yıl ortasında başlayabileceği beklentisi ve TC Merkez Bankası üzerindeki politik baskı ile birlikte Türk Lirası, ABD Dolar'ı karşısında değer kaybetmeye devam etmektedir

GSYH, Büyüme, Cari Açık, İşsizlik

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) 2014'ün ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,8 düzeyinde artmıştır. GSYH artışına, tüketim %1,5, net ihracat %2,6 katkı sağlarken; özel sektör ve kamu yatırımlarının toplamda %0,4 oranında negatif etkisi olmuştur.

2014 yılı içinde ABD'de açıklanan ekonomik verilerin olumlu gelmesinin ardından piyasalarda ilk faiz artırımını öngörülerinin Haziran 2015 üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. ABD'de faiz artırımlarına başlanmasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Bu nedenle, Türkiye'nin geçmiş yıllardakine kıyasla daha zayıf bir büyüme performansı sergileyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye ekonomisinin, 2014 yılsonu itibarıyla 2013 yılına göre daha düşük bir performans gerçekleştirerek yaklaşık %3 oranında büyümesi beklenmektedir.

Petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması ve dolayısıyla cari açığı iyileşmenin 2015 yılında da devam etmesi beklenmektedir. 2014 yılsonu itibarıyla cari açığın GSYH'ye oranının %5,6'ya, 2015 yılsonu itibarıyla de %5'e düşmesi beklenmektedir.

İşsizlik oranı, Eylül ayı itibarıyla Şubat 2011'den bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Türkiye genelinde işsizlik oranı Ekim ayında %10,4 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılsonu için işsizlik oranının %10 olarak açıklanması beklenmektedir.

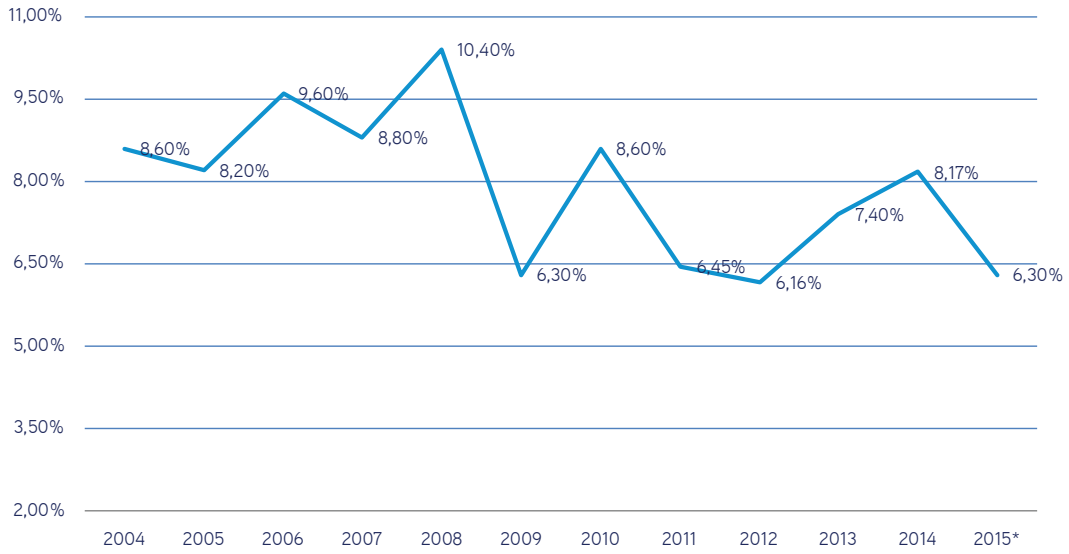
Enflasyon

Aralık ayında beklentilerden daha olumlu bir görünüm sergileyen enflasyon, 2014 yılsonu itibarıyla yıllık %8,17 olarak açıklanmış ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) son olarak revize ettiği %8,9'luk enflasyon tahmininin altında kalmıştır. 2015 yılında enerji fiyatlarındaki düşüşün enflasyonu azaltıcı yönde etkili olacağı tahmin edilmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki artışın devam etmesinin yıllık enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturma riski bulunmaktadır.

Arka sayfadaki grafik 2005'ten bugüne kadar gerçekleşen ortalama enflasyon oranlarını göstermektedir.



Yıllık Enflasyon Oranı / Inflation-Average CPI



Kaynak: Türkiye Merkez Bankası / Source: Central Bank of Turkey

* Henüz açıklanmadı, tahmini veriler / * Forecasted data, no public data announced yet

With declining oil prices starting to have a positive impact on energy imports, falling prices are expected to have an increasing deflationary impact. However, Turkish Lira devaluation is anticipated to have a negative impact on interest rates as well as inflation.

Interest Rates and Loans

Turkish Central Bank interest rate hikes at the beginning of 2014 served to increase bank funding costs, while the Turkish Banking Regulation and Supervision Agency took measures to limit the growth in consumer loans. The fall in interest rates that began in the second half of the year encouraged the growth in mortgage and consumer loans to maintain a stable course. While the Turkish Central Bank is expected to reduce interest rates to stimulate the economy in 2015, a continuing decline in the value of the Turkish Lira against the US Dollar will push the Central Bank to tread cautiously when it comes to reducing interest rates.

The volume of mortgage loans saw a year-on-year rise of 3% in 2014, well below the previous year's figure of 11%. As of December 2014, Turkey's mortgage loan balance stood at \$54.7 billion. This figure represents 10% of total loans.

Construction Sector

The construction sector continued to enjoy growth through 2014, albeit at a lower rate than in 2013. The general economic slowdown led to a decline in growth rates in the construction and real estate sectors, with growth in the construction sector at 2.9% for the first nine months of 2014 against 7% in 2013. Urban transformation works and major infrastructure projects contributed to growth in the construction sector in this period.

Petrol fiyatlarındaki düşüşün etkilerinin enerji ithalatına yansımaya başlaması olumlu bir gelişme olup, bu düşük seyrin enflasyon görünümünde de iyileşmeyi hızlandıracağı tahmin edilmektedir. Ancak, TL'nin değer kaybının faiz oranı ve enflasyon üzerinde olumsuz etki yaratması beklenmektedir.

Faiz oranları ve krediler

2014 başında TCMB'nin faiz oranlarını yükseltmesi sonucunda bankaların fonlama maliyeti artmış, aynı zamanda da BDDK tüketici kredilerindeki artışı sınırlandırıcı önlemler almıştır. Yılın ikinci yarısından itibaren azalmaya başlayan faiz oranları, konut ve ihtiyaç kredilerindeki büyümenin yatay bir seyre oturmasında etkili olmuştur. 2015 yılında TCMB'nin ekonomiyi daha da canlandırmak için faiz oranlarını indirmesi beklenirken, TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybetmeye devam etmesi önümüzdeki dönemde TCMB'nin faiz indirimi konusunda temkinli olmasına itmektedir.

2013 yılında bir önceki yıla göre %11 oranında artmış olan konut kredi hacmi, 2014 yılında bir önceki yıla göre yalnızca %3 oranında artış göstermiştir. Aralık 2014 itibarıyla ülke genelinde yaklaşık 54,7 milyar ABD Doları konut kredisi bakiyesi bulunmaktadır. Bu oran toplam kredilerin %10'unu teşkil etmektedir.

İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. Ekonomideki büyümenin yavaşlamasıyla birlikte, inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme de yavaşlamıştır. 2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılının dokuz ayında 2,9 büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründeki büyümeye kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri katkı sağlamıştır.

Istanbul Office Market

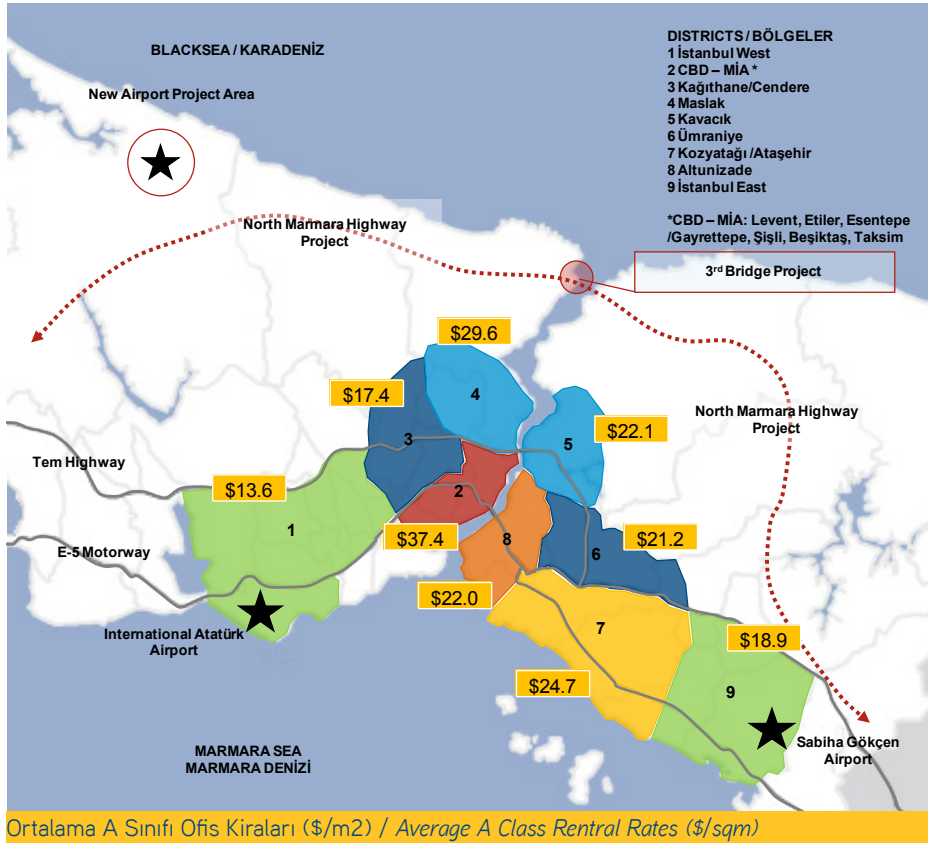
Office Regions

Our research is based on a division of the market into a total of 9 office districts or regions, 5 on the Asian side, and 4 on the European side of the city. These districts, together with average rents for each, are highlighted in the map below:

Istanbul Ofis Piyasası

Ofis Bölgeleri

Istanbul'da bulunan ofis alanları Anadolu Yakasında 5, Avrupa Yakasında 4 olmak üzere toplam 9 alt bölgede incelenmektedir. Bu bölgeler aşağıdaki haritada görülmektedir:



Kaynak / Source: Colliers International

Current Supply

The total speculative office stock of Class-A buildings in Istanbul has risen by 13.37% compared to the levels published in our report published in the third quarter of 2014, to stand at 2,286,570 sqm; the distribution of existing stock and average vacancy rates are as follows:

Mevcut Durum

Istanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralabilir ofis stoku 2014 yılı üçüncü çeyreğinde yayınladığımız sayıdaki verilere göre %13,37 oranında artarak 2.286.570 m²'ye ulaşmıştır. Mevcut stokun dağılımı ve ortalama boşluk oranları şöyledir:

	Sınıf / Class	Toplam Ofis Alanı (m ²) / Total Office Area (sqm)	Ortalama Boşluk Oranı (%) / Average Vacancy Rate (%)	Ortalama Kira Değerleri (USD) / Average Rent (USD)
Asya / Asia	A	740.695	20,19%	22,51
	B	274.871	8,53%	13,44
Avrupa / Europe	A	1.545.875	21,67%	33,50
	B	474.636	20,35%	20,62
İstanbul Toplam / Total	A	2.286.570	21,19%	26,17
	B	749.507	16,01%	15,83

Kaynak / Source: Colliers International

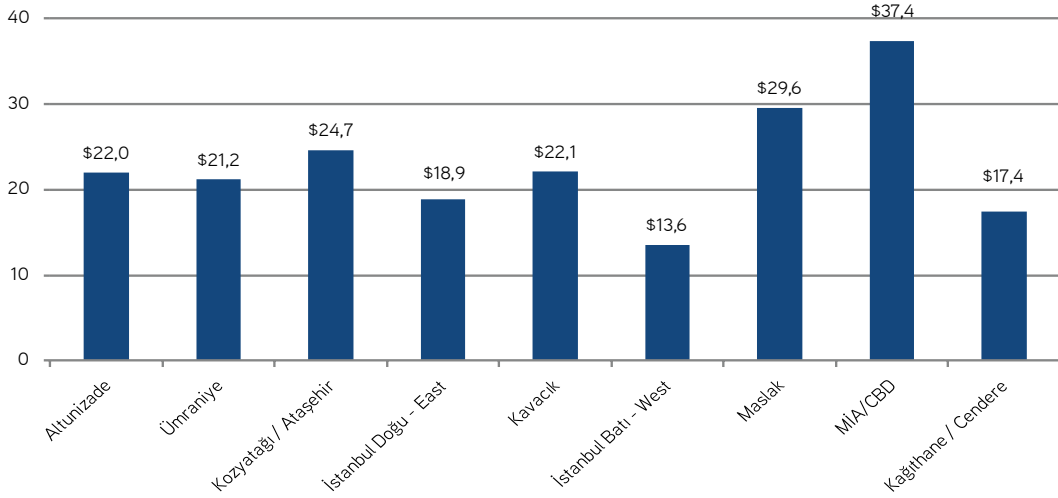
Rents

Analysis of average rents in the first quarter of 2015 shows a small increase in the Ümraniye, Kozyatağı/Ataşehir, Maslak and Central Business District (CBD) regions, while rents in the Altunizade, İstanbul-West, Kavacık and İstanbul-West regions suffered a slight decrease.

Kira Rakamları

2015 yılı birinci çeyreğindeki ortalama kira rakamlarına baktığımızda Ümraniye, Kozyatağı/Ataşehir, Maslak ve Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde az oranda artış, Altunizade, İstanbul-Doğu, Kavacık ve İstanbul-Batı bölgelerinde az oranda azalış görülmektedir.

İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) Istanbul Average A Class Office Rental Rates (\$/sqm/month) 1. Çeyrek / Q.1 2015



Kaynak / Source: Colliers International

■ KİRA / RENT

Vacancy Rates

In Q3 2014, Class-A office vacancy rates on the Asian and European sides stood at 18.14% and 19.06% respectively. By Q1 2015 vacancy rates had risen to 20.19% and 21.67%. The rise in vacancy rates was mainly attributable to increased stock.

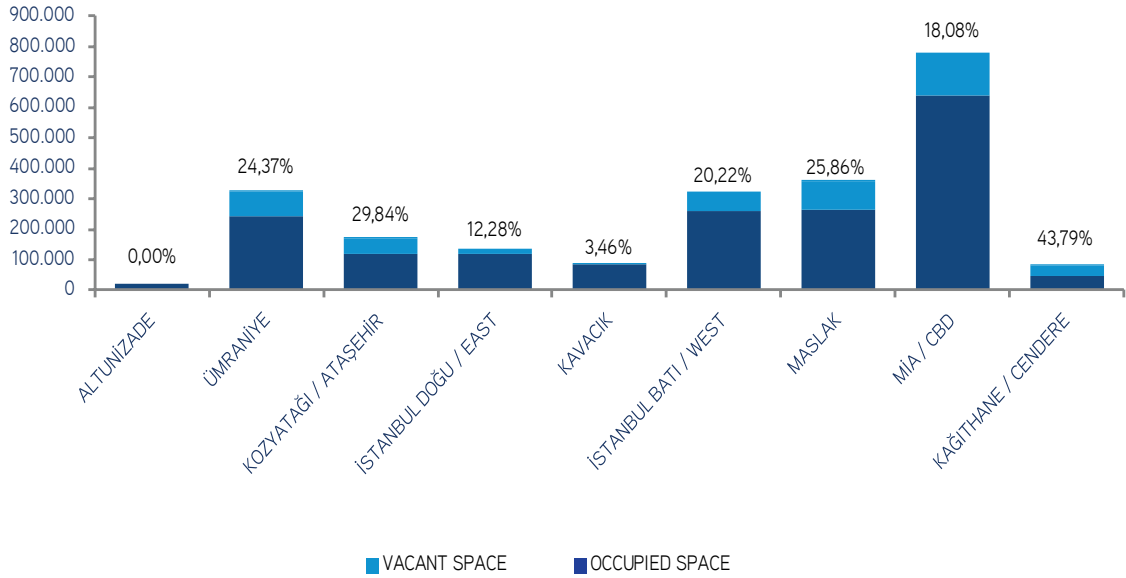
Boşluk Oranları

2014 yılı üçüncü çeyreğinde Asya ve Avrupa yakalarında sırasıyla %18,14 ve %19,06 olan A sınıfı ofis boşluk oranları 2015 birinci çeyreğinde %20,19 ve %21,67'ye yükselmiştir. Genel olarak boşluk oranlarının artması stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır.



İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları Istanbul Office Market Average Vacancy Rate

A Sınıfı / A Class
1. Çeyrek / Q.1 2015



Kaynak / Source: Colliers International

Following leasing completed at the Sarkusyan AK Business Center, no vacant office supply remained in the Altunizade region. Conversely, the addition of the Orya Park facility contributed to an increase in vacancy rates in the Ümraniye region from 20.44% in Q3 2014 to 24.37% in Q1 2015.

Addition of the Esas Office Park caused vacancy rates in the İstanbul-East region to increase from 3.40% to 12.88%. Similarly, addition of the Hayat Plaza Yenibosna office building in the first quarter of 2015 contributed to a rise in the vacancy rate in the İstanbul-West region to 22.2%. With Spine Tower, Maslak No/1 and Uniq İstanbul now supplementing of- fice supply in the Maslak region, the vacancy rate there currently stands at 25.86%.

The Zorlu Center office building has been added to existing stock in the Central Business District. Notwithstanding this addition to stock, va- cancy rates in the region dipped to 18.08%.

The sale of office buildings recently added to existing stock has also led to a decline in vacancy rates in the Kozyatağı/Ataşehir region.

Future Stock

35% of the 1,369,534sqm. of Class-A leasable office stock in İstanbul scheduled to be added over the next three years is set to be constructed in the Kozyatağı/Ataşehir region, 20% in the CBD, 22% in Kağıthane/ Cendere, 10% in Maslak, 9% in Ümraniye and 3% in Altunizade. The next chart shows future office stock in İstanbul under construction or in the planning phase, by region:

Altunizade bölgesinde Sarkusyan AK iş merkezinin kiralamasının tamamlanmasıyla bölgede boş ofis arzı kalmamıştır. Ümraniye bölgesinin ofis arzına OryaPark'ın eklenmesiyle 3. çeyrekteki %20,44 olan boşluk oranı, 2015 1. Çeyreğinde %24,37'ye yükselmiştir.

İstanbul-Doğu bölgesine yeni eklenen Esas Ofis Park boşluk oranının %3,40'tan %12,28'e yükselmesine sebep olmuştur. İstanbul-Batı bölgesinde de Hayat Plaza Yenibosna ofis binasının 1. çeyrekte ofis stokuna eklenmesi ile boşluk oranı %22,2'ye yükselmiştir.

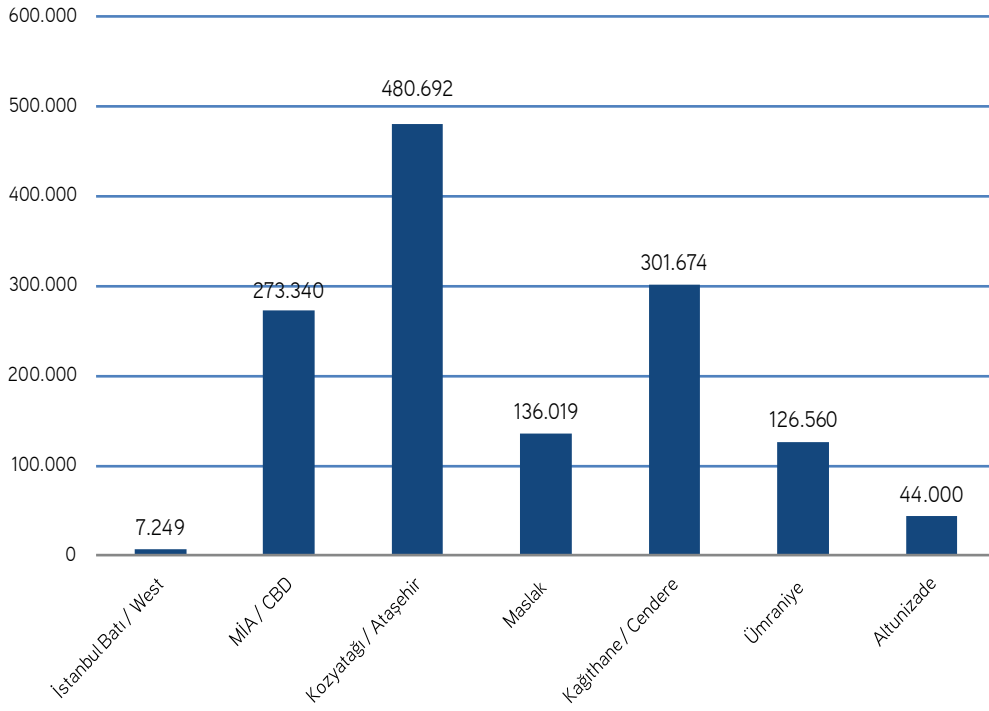
Maslak bölgesinin ofis arzına eklenen Spine Tower, Maslak No/1 ve Uniq İstanbul, bölgedeki boşluk oranını %25,86'ya yükseltmiştir.

MİA'daki mevcut arza Zorlu Center ofis binası eklenmiştir. Stoktaki bu artışa rağmen bölgedeki boşluk oranları bir miktar azalarak %18,08 olmuştur. Kozyatağı/Ataşehir bölgesi boşluk oranındaki düşüşün sebebi de stoka yeni eklenen ofis binasının satılmıştır olmasıdır.

Gelecek Stok

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına ek- necek 1.369.534 m² ofis alanının %35'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %20'si MİA'da ve %22'si Kağıthane/Cendere'de, %10'u Maslak'ta, %9'u Ümraniye'de ve %3'ü de Altunizade'de inşa edilecektir. Yapımı devam eden ve planlama aşamasında olan gelecek ofis stoku bir sonraki grafikte gösterilmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Ofis Stoku Gelecek Stok Dağılımı (m²) Istanbul A Class Office Future Stock by Regions (sqm)

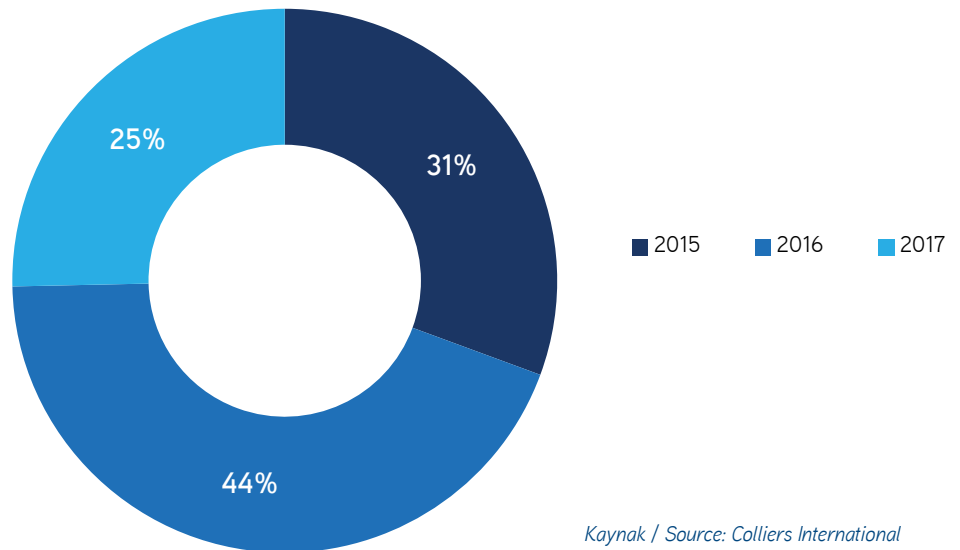


Kaynak / Source: Colliers International

The next chart shows future office stock in Istanbul under construction or in the planning phase:

İstanbul'da gelecek stoka eklenecek ofislerin tamamlanma yıllarına göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

İstanbul Gelecek Stok'a Eklenecek A Sınıfı Ofis Binaları Breakdown of A Class Office Pipeline in Istanbul by Years



Kaynak / Source: Colliers International

Istanbul Industrial Market

Industrial Regions

As of 2015, our industrial market research is based on 12 sub-regions in Istanbul and its close environs, rather than the previous 13. This follows the removal of the İkitelli region from the study area, there no longer being any supply of industrial land in İkitelli as a consequence of a shift in zoning regulations away from industrial, to residential and commercial, usage. Thus, the regions under examination as of 2015 are Dudullu, Samandıra and Tuzla on the Asian side, together with the regions of Silivri, Çatalca, Hadımköy and Beylikdüzü-Esenyurt-Haramidere on the European side of Istanbul. Our list of industrial regions under study also includes regions in two of Istanbul's neighboring provinces; Gebze-Şekerpınar, Çayırova and Dilovası in the province of Kocaeli, and Çerkezköy and Çorlu, administrative sub-divisions of the province of Tekirdağ.

Current Situation

When we look at the current industrial market in Istanbul and its environs, 57% is current available supply and 43% is used by logistics firms. 72% of the future stock is under construction and 28% is at planning stage.

İstanbul Endüstriyel Piyasası

Endüstriyel Bölgeler

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 13 alt bölgede incelenmekte iken 2015 yılı itibarıyla 12 alt bölgeye indirilmiştir. Bunun nedeni, arsa imarlarının sanayi imarından konut ve ticaret imarına dönüşmesiyle endüstriyel arsa arzı kalmayan İkitelli bölgesinin incelenen bölgelerden çıkarılmış olmasıdır. 2015 yılı itibarıyla incelenen bölgeler Asya Yakası'nda Dudullu, Samandıra, Tuzla, Avrupa Yakası'nda da Silivri, Çatalca, Hadımköy ve Beylikdüzü-Esenyurt-Haramidere bölgeleridir. İstanbul yakın çevresinde Gebze-Şekerpınar, Çayırova ve Dilovası bölgelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ İli de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

Mevcut Durum

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasının mevcut durumuna baktığımızda toplam arzın %57'sini mevcut kiralanabilir/satılabilir stok ve %43'ünü lojistik firmalarına ait stok oluşturmaktadır. İnşaat ve planlama aşamasındaki projelere baktığımızda ise %72'sini inşaat aşamasındaki projeler ve %28'ini planlama aşamasındaki projeler oluşturmaktadır.

Endüstriyel Piyasası (m ²) / Industrial Market (sqm)		%	
Toplam Mevcut Arz / Total Current Supply	Piyasadaki Stok / Current Stock	3.816.467	57%
	Lojistik Firmalarına Ait Arz / Used by Logistics Firms	2.893.517	43%
Toplam / Total		6.709.984	100%
İnşaat Halindeki Projeler / Under Construction Projects		1.217.492	72%
Planlama Aşamasındaki Projeler / Planned Projects		464.115	28%
Gelecekteki Stok / Future Stock		1.681.607	100%
Toplam / Total		8.391.591	

Kaynak / Source: Colliers International



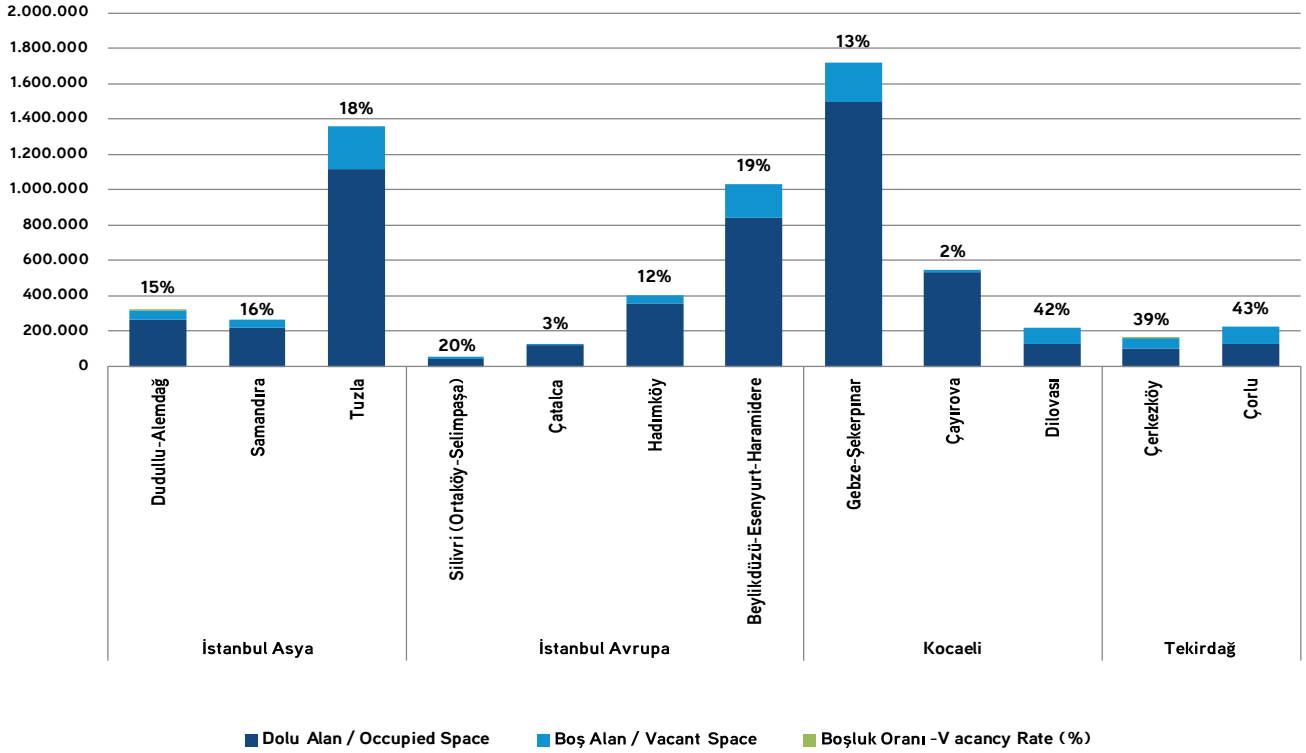
Vacancy Rates

The total area of current supply in the industrial market in İstanbul and environs is 6,709,984sqm, of which 1,091,338sqm is vacant, giving a vacancy rate of 16%. The chart below shows the regional distribution of total current and future supply and average vacancy rates.

Boşluk Oranları

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasası toplam mevcut arz 6.709.984 m², boş alanlar 1.091.338m² ve boşluk oranı %16'dır. Mevcut arz ve inşaat halindeki arz toplamının bölgelere göre dağılımı ve ortalama boşluk oranları şöyledir.

Ortalama Boşluk Oranları / Average Vacancy Rates



Kaynak / Source: Colliers International



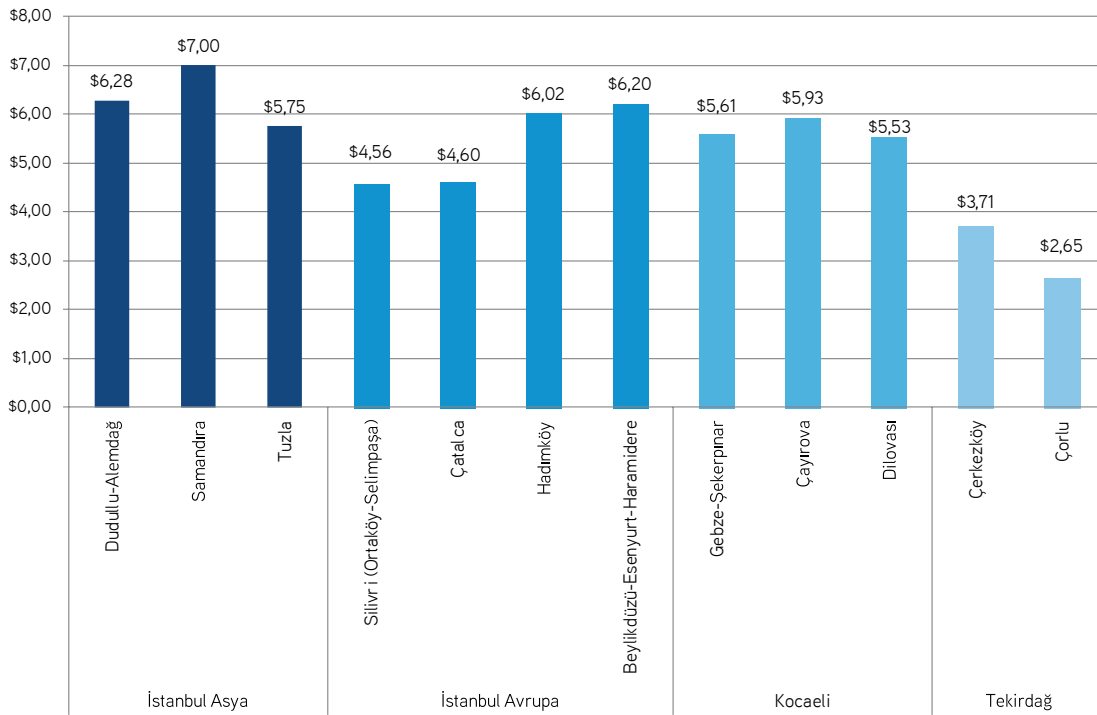
Rents and Sales Prices

As the chart below shows, the Samandıra region commands the highest rents. Existing industrial facility rents have risen due to a shortage of supply in the region. Another factor in the region's elevated rents is its proximity to the city center, highways, manufacturing areas, airport and ports. Conversely, the Silivri region has the lowest rents due to its distance from these locations. The Çorlu and Çerkezköy regions follow Hadımköy and Çatalca in terms of demand. Although the Çorlu region is closer to Istanbul, rents in the Çerkezköy Organized Industrial Zone lift the overall average for the Çerkezköy region.

Kira ve Satış Rakamları

Aşağıdaki grafikte görüldüğü üzere en yüksek kira rakamı Samandıra bölgesinde gözlemlenmektedir. Bölgedeki arzın kısıtlı olması mevcut binaların kira rakamları yükselmiştir. Ayrıca, bölgenin şehir merkezine, otoyollara, üretim alanlarına, havaalanı ve limanlara yakınlığı yüksek kiralara neden olarak gösterilebilir. Silivri bölgesi ise söz konusu alanlara uzaklığı nedeniyle en düşük kira rakamına sahiptir. Çorlu ve Çerkezköy bölgeleri, Hadımköy ve Çatalca bölgelerinden sonra talep görmektedir. Çorlu bölgesi İstanbul'a daha yakın olmakla beraber, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan tesislerin kira rakamları Çerkezköy bölge ortalamasını yukarı çekmektedir.

Ortalama Tesis Kira Rakamları (\$/m²/ay) Average Rental Rates for Facilities (\$/sqm/month)



Kaynak / Source: Colliers International

The Dudullu-Alemdağ region on the Asian side of Istanbul commands the highest average purchase price per sqm. Enjoying the locational advantage of proximity to the city center, land prices in the region's Organized Industrial Zone have reached \$1,500/sqm.

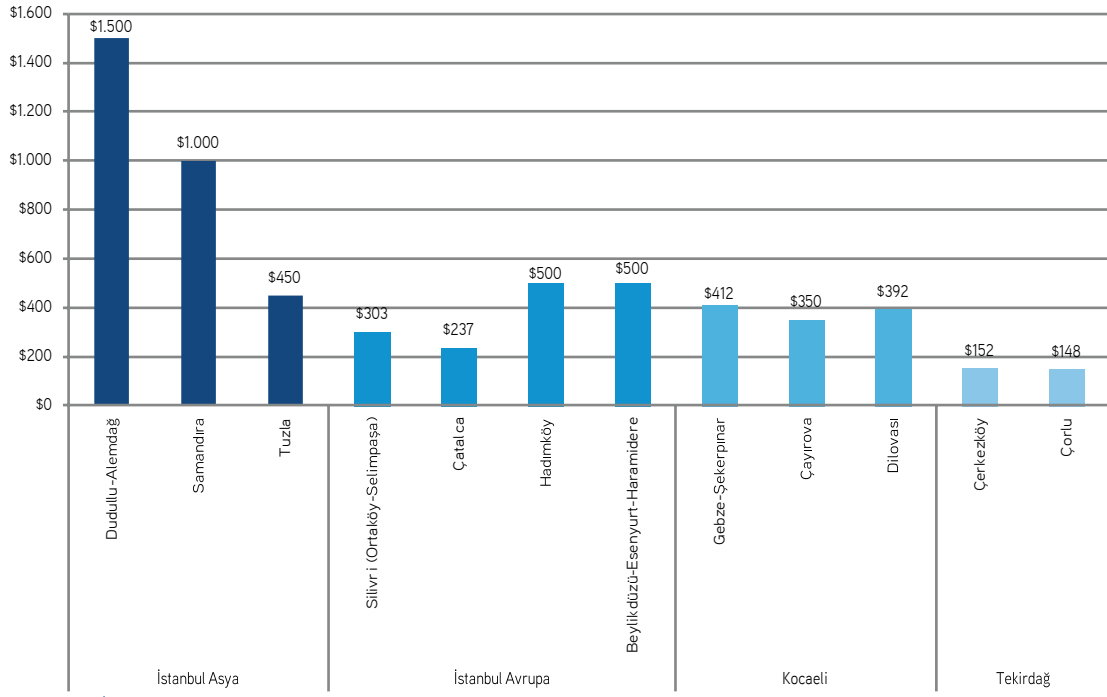
On the other hand, construction of the Halkalı Customs Directorate complex in Çatalca's Muratbey neighborhood, incorporating 40,000sqm of closed space on a 220,000sqm site, has now been completed. Rising demand in the Çatalca region continues to be driven by the activation of this investment, as well as the fact that links to the North Marmara ring road pass through the region.

Similar factors account for a rise in average land sale prices in the Hadımköy region from \$400/sqm as of the first half of 2014, to \$500/sqm by year's end.

Ortalama birim metrekare arsa satış fiyatlarına baktığımızda Asya Yakası'nda Dudullu-Alemdağ bölgesi en yüksek değere sahiptir. Bölge, şehir merkezine yakın olması nedeniyle konum avantajına sahip olup, organize sanayi bölgesinde arsa fiyatları \$1.500/m²'yi bulmaktadır.

Öte yandan, Çatalca bölgesinde yer alan Muratbey Mahallesi'nde 220.000m² arsa üzerinde 40.000m² kapalı alanlı Halkalı Gümrük Müdürlüğü kompleksinin inşaatı tamamlanmıştır. Söz konusu yatırımın hayata geçmesi ve Kuzey Marmara çevre yolu bağlantılarının bölgeden geçmesi nedeniyle Çatalca bölgesine olan talep artmaya devam etmektedir.

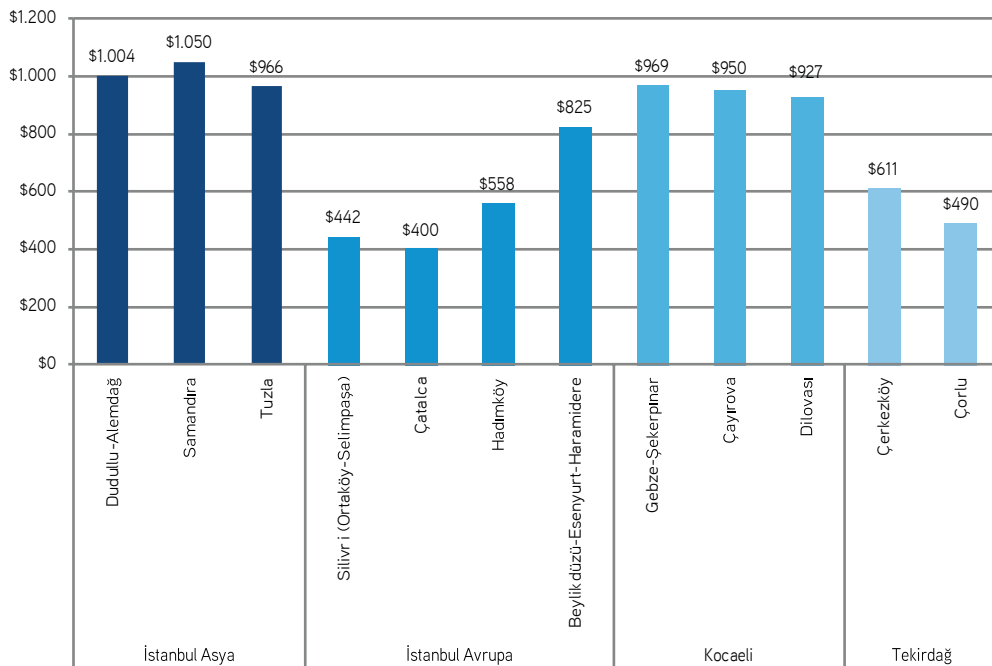
Benzer nedenlerle 2014 ilk yarı itibariyle ortalama \$400/m² arsa satış rakamına sahip olan Hadımköy bölgesinde yılsonu itibariyle arsa satışları ortalama \$500/m² civarında gerçekleşmiştir.

Ortalama Arsa Satış Rakamları (\$/m²) / Average Sales Prices for Land (\$/sqm)

Kaynak / Source: Colliers International

Topping the rankings in terms of purchase price levels, the Samandıra and Dudullu – Alemdağ regions are among the rapidly developing residential regions where rental values have risen parallel to average industrial facility purchase prices. Land purchase prices in this region range from \$1.000/sqm to \$1.050/sqm.

Ortalama tesis satış rakamlarına bakıldığında zaman bölgelerdeki kira rakamlarına paralel olarak hızlı gelişen yerleşim bölgelerinden olan Samandıra ve Dudullu-Alemdağ bölgeleri en yüksek satış rakamlarına sahiptir. Bu bölgelerde arsa satış rakamları \$1.000/m² ile \$1.050/m² arasında değişmektedir.

Ortalama Tesis Satış Rakamları (\$/m²)
Average Sales Prices for Facilities (\$/sqm)

Kaynak / Source: Colliers International

Major Lease and Sales Transactions

The table below depicts major lease and sales contracts concluded as of the end of 2014 and January 2015. These transactions were concluded in the Esenyurt-Haramidere, Hadımköy and Sefaköy regions on the European side, and on the Asian side in Tuzla within Istanbul, as well as in Gebze and Çayırova in the province of Kocaeli.

Önemli Kira ve Satış İşlemleri

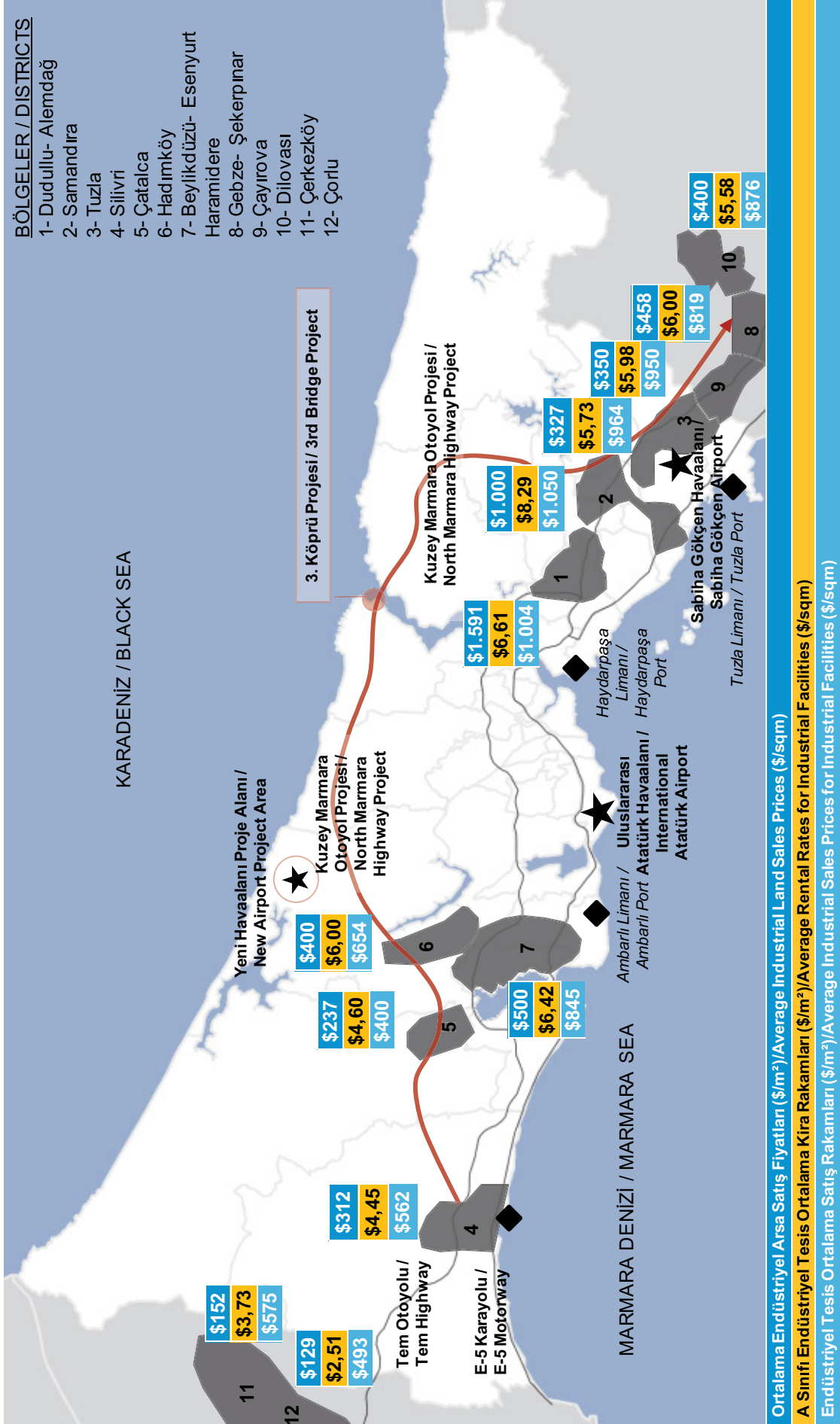
Aşağıdaki tabloda 2014 yılsonu ve 2015 yılı Ocak ayı itibarıyla gerçekleşen önemli kiralama ve satış işlemleri görülmektedir. Söz konusu işlemler Avrupa yakasında Esenyurt-Haramidere, Hadımköy ve Sefaköy bölgelerinde, Asya yakasında Tuzla bölgesinde ve Kocaeli ilçesi Gebze ve Çayırova ilçelerinde gerçekleşmiştir.

İşlemler Transactions	Şehir / City	Bölge / Region	Durumu / Type	Kiracı-Alıcı Tenant-Buyer	Alan (m ²) Area (sqm)
Kiralama İşlemleri Lease Transactions	İstanbul	Esenyurt	Hazır / Existing	Ottoman Lojistik	6.996
	İstanbul	Esenyurt	Hazır / Existing	BTA	6.521
	İstanbul	Hadımköy	Hazır / Existing	Ulusal Lojistik	10.000
	İstanbul	Haramidere	Hazır / Existing	İrfan Home	2.500
	İstanbul	Tuzla_ Logipark	Hazır / Existing	Ogly	9.750
	Kocaeli	Çayırova	Hazır / Existing	Anahtar Antrepo	4.200
	Kocaeli	Çayırova	Hazır / Existing	Yumm Brands	1.000
	Kocaeli	Gebze	Kullanıcıya özgü bina Built to suit	Koton	50.000
	Kocaeli	Gebze	Kullanıcıya özgü bina Built to suit	Hepsi Burada	50.000
Satış İşlemleri Sales Transactions	İstanbul	Sefaköy	Hazır / Existing	-	7.500
	İstanbul	Esenyurt	Arsa / Land	Reysaş	20.600
	Kocaeli	Gebze	Hazır / Existing	Ferro Döküm	8.346

Kaynak / Source: Colliers International



İSTANBUL VE YAKIN ÇEVRESİ ENDÜSTRİYEL HARİTASI / GREATER ISTANBUL AREA INDUSTRIAL MAP



Hotel Market

Tourism - Visitor Statistics

According to official 2014 data from the Istanbul Provincial Directorate of Culture and Tourism, visitor numbers to Istanbul in 2014 rose 13% compared to 2013, with a 20% rise in visitor numbers in the summer months. The latter increase indicates the extent of the stagnation that was experienced in tourism throughout the summer months of 2013.

Approximately 32% of visitors to Turkey in 2014 visited Istanbul. In terms of country of origin, Germany had top billing with a 10% share of all visitors to Istanbul, followed by Iran and Russia with 5% each.

Prices and Occupancy Rate

While average room prices for 5-star hotels and upscale & upper mid-scale hotels in Istanbul in 2014 underperformed average prices for 2013, there was no change in occupancy rates.

Otel Piyasası

Turizm Ziyaretçi Oranları

İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, 2014 yılı verilerine göre, 2014 yılında İstanbul'a gelen ziyaretçi sayıları 2013 yılına göre %13 oranında artış göstermiştir. 2014 yılı yaz ayları boyunca İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçilerin sayısı bir önceki yıla göre %20 oranında artış göstermiştir. Bu artış 2013 yılı yaz ayları boyunca turizmde yaşanan durağanlığın oranını göstermektedir.

2014 yılında Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçinin yaklaşık %32'si İstanbul'u ziyaret etmiştir. 2014 yılı boyunca İstanbul'u ziyaret eden yabancıların içinde en yüksek pay %10 ile Almanya ve %5 ile İran ve Rusya'nındır.

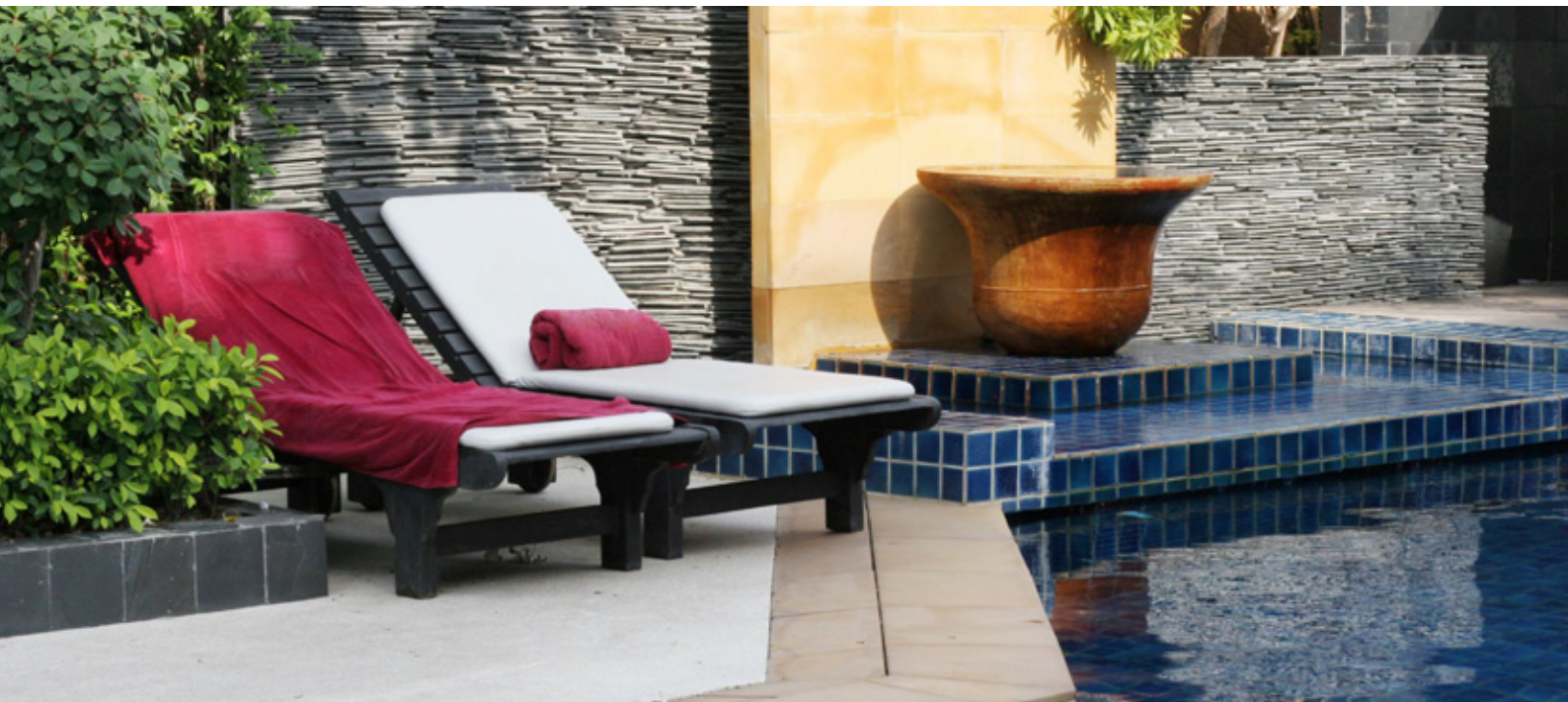
Fiyatlar ve Doluluk Oranları

2014 yılında İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller ile üst ve üst-orta sınıf otellerde gerçekleşen ortalama oda fiyatları 2013 yılı ortalamasının altında bir performans sergilerken doluluk oranında değişim yaşanmamıştır.

İstanbul 5 Yıldızlı Otel Doluluk Oranları ve Ortalama Oda Fiyatları 5 Star Hotels Occupancy Rates and Average Daily Room Rates (ADR)			
Yıllar Years	Doluluk Oranları % Occupancy Rates (%)	Ortalama Oda Fiyatı - (€) ADR - (€)	Revpar (€)
2008	76	160	122
2009	70	155	109
2010	72	155	112
2011	71	161	114
2012	73	163	119
2013	69	167	115
2014*	69	140	97

(*) İstanbul'da yer alan 5 yıldızlı oteller ile üst ve üst-orta sınıf otellerden oluşmaktadır.

(*) Consist of 5-Star Hotels And Upscale & Upper Midscale Hotels in Istanbul.



Capacity

According to 2014 statistics, there are a total of 45,394 rooms and 93,330 beds in facilities licensed by the Ministry of Culture and Tourism. With an additional quantity of about 70,000 beds in properties licensed by the Istanbul Municipality, the city's total bed capacity is in the region of 163,330. Supply is expected to be supplemented in the near future by a further capacity of 46,515 coming on stream in facilities with Investment Certification from the Ministry of Culture and Tourism.

Kapasite

2014 yılı istatistiklerine göre İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgesi tesislerde toplam 45.394 oda ve 93.330 yatak bulunmaktadır. Bunlara ek olarak Belediye Belgeli tesislerde bulunan yaklaşık 70.000 yatakla birlikte İstanbul'da toplam yatak kapasitesi 163.330 civarındadır. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesine sahip 46.515 yatak kapasitesi daha bulunmaktadır.

2014 YILI İSTANBUL OTEL KATEGORİLERİNE GÖRE ODA SAYILARI
İSTANBUL HOTEL ROOMS BY CATEGORY - 2014

Kategori / Category	Tesis Sayısı Number of Hotels		Oda Sayısı Number of Rooms		Oda Sayısı Oranı(%) (%) of Total Room Number
	Avrupa Yakası European Side	Anadolu Yakası Asian Side	Avrupa Yakası European Side	Anadolu Yakası Asian Side	
5 yıldızlı oteller - 5 star hotels	63	16	17.003	3.904	46%
4 yıldızlı oteller - 4 star hotels	89	8	10.423	715	25%
3 yıldızlı oteller - 3 star hotels	94	15	5.735	755	14%
2 yıldızlı oteller - 2 star hotels	38	5	1.305	170	3%
1 yıldızlı oteller - 1 star hotels	9	1	333	19	1%
Özel kategori oteller - Special category hotels	99	9	3.654	359	9%
Butik oteller - Boutique hotels	14	2	693	42	2%
Moteller - Motels	1	0	32	0	0%
Pansiyonlar - Pensions	3	1	26	9	0%
Apartment oteller - Apart hotels	2	1	58	36	0%
Hosteller - Hostels	1	0	123	0	0%
TOPLAM / TOTAL	471		45.394		100%

Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Source: Istanbul Directorate of Culture and Tourism



Istanbul Retail Market

As Colliers International, we have updated our examination and analysis of the growing shopping center sector in Turkey. Our analysis incorporates shopping centers with at least 25 stores and a total leasable area in excess of 5.000sqm.

As of the end of 2014, there were 319 shopping centers throughout Turkey, with a total leasable area of 9,218,820sqm, with this figure forecast to reach 12,304,463sqm by the end of 2016. The cities of Istanbul and Ankara, which between them house 25% of Turkey's population, take up 55% of the country's total shopping center leasable area.

Istanbul Perakende Piyasası

Colliers International olarak Türkiye genelinde hizmet vermekte olan ve geliştirilen alışveriş merkezleri incelememizi güncelledik. Yapılan analizlere, Türkiye genelindeki en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000 m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dâhil edilmiştir.

2014 yılsonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2014 yılsonu itibariyle 9.218.820m² olup bu rakamın 2016 yılsonunda 12.304.463m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %55'ini oluşturmaktadır.

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m²/1.000 kişi)

Cities According to Gross Leasable Area (GLA) sqm/1,000 persons

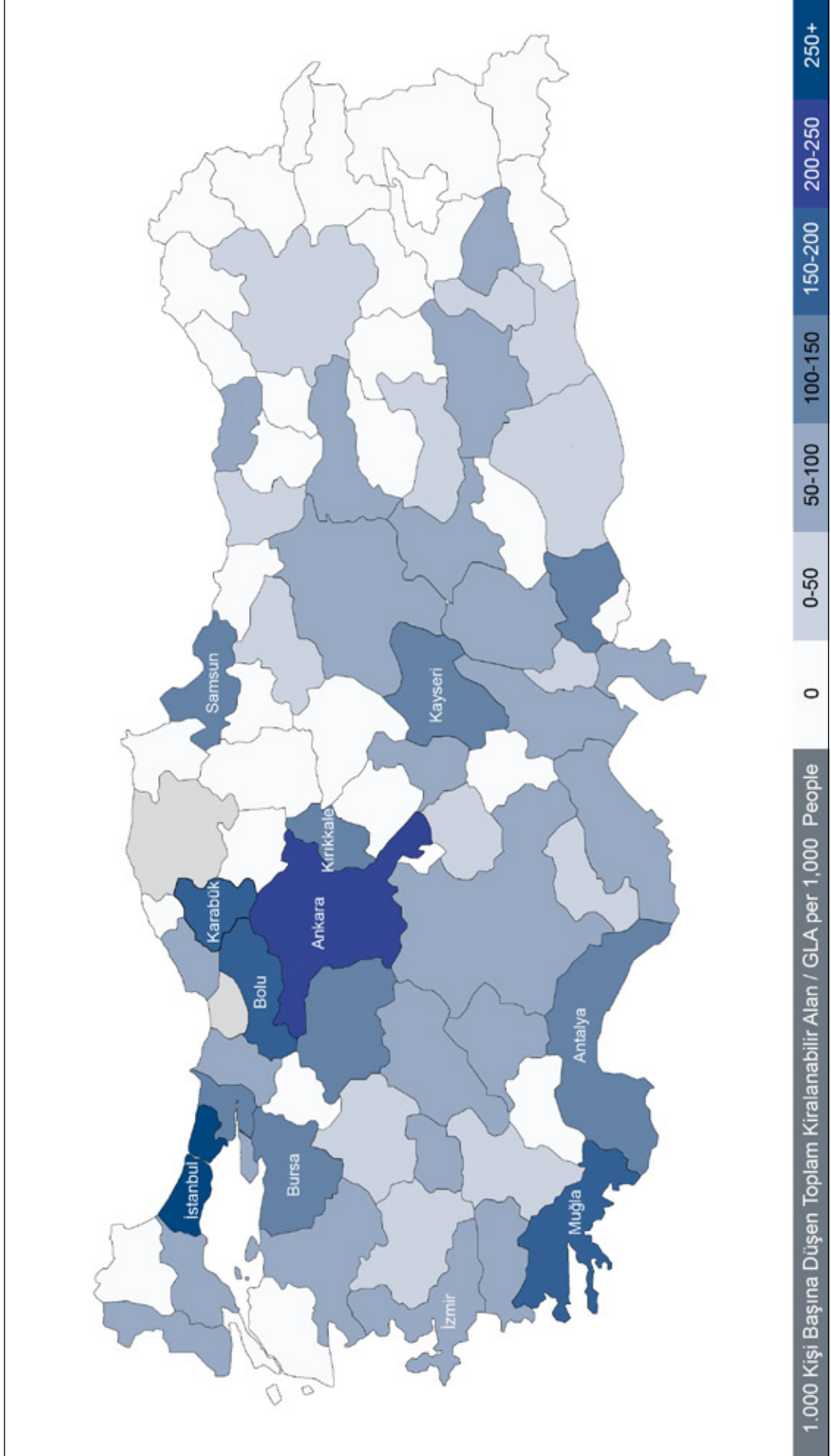
	İller Cities	Nüfus Population	Mevcut Stok / Current Stock				Bürüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 kişi Gross Leasable Area (GLA) m ² /1,000 persons	Gelecek Arz / Future Stock	
			AVM Sayısı No of Shopping Centers	%	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)	%		AVM Sayısı No of Shopping Centers	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)
1	İstanbul	14.377.018	113	35,31%	3.870.053	41,58%	269	28	1.349.623
2	Ankara	5.150.072	31	9,69%	1.281.444	13,77%	249	5	203.531
3	Karabük	231.333	2	0,63%	39.448	0,42%	171	0	0
4	Muğla	894.509	10	3,13%	151.921	1,63%	170	1	9.438
5	Bolu	284.789	3	0,94%	47.200	0,51%	166	1	34.000
6	Kayseri	1.322.376	7	2,19%	191.590	2,06%	145	0	0
7	Bursa	2.787.539	10	3,13%	384.187	4,13%	138	6	176.650
8	Kırıkkale	271.092	3	0,94%	36.039	0,39%	133	0	0
9	Antalya	2.222.562	13	4,06%	284.761	3,06%	128	6	168.151
10	Samsun	1.269.989	5	1,56%	150.745	1,62%	119	0	0
Türkiye Toplam Turkey Total		77.695.904	320	100,00%	9.306.993	100,00%	120	80	3.115.643
Avrupa / Europe							268		

Kaynak / Source: Colliers International

Istanbul tops the rankings for total leasable area per head, with a rate of 269sqm per 1,000 inhabitants. This is followed by the provinces of Ankara and Karabük, with 249 and 171 square meters per 1,000 people respectively. The figure for Turkey as a whole is 120sqm against a European Union figure of 268sqm per 1,000 people. In spite of an increase in organized retail sector investment in recent years, the average figure for Turkey remains significantly lower than the European average.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 269m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 249m² ile Ankara, 171m² ile Karabük illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği Ülkeleri'nin tamamı ele alındığında ortalama 268m², Türkiye geneli için ise ortalama 120m²'dir. Son yıllarda organize perakende yatırımlarının artmasına rağmen, Türkiye geneli ortalaması Avrupa ortalamasının oldukça gerisindedir.

TÜRKİYE PERAKENDE HARİTASI / RETAIL MAP OF TURKEY



It is striking that two provinces with populations of less than 500,000 – Bolu and Karabük – are in the top ten rankings. Bolu's largest shopping center is situated on the Trans-European Motorway, and is thus fed by transit passengers.

With its large summer population, shopping center investments in the province of Muğla (which includes numerous coastal resorts) are based on its summer residents and visitors. For this reason, the province enjoys a high ranking. İzmir, Turkey's third largest province in terms of population, only achieves a 15th place ranking in terms of leasable area per 1,000 people.

As of the end of 2014 there were 30 provinces with no shopping centers at all. 79 new shopping centers are expected to open in 29 provinces by the end of 2016.

Shopping centers are employing various means to increase visitor numbers and the amount of time visitors spend in their shopping centers, in line with changing consumer and visitor habits. At the same time they are striving to maximize turnover, rental value and visitor numbers by adapting shopping center concepts and their shop-mix. When it comes to meeting the changing requirements of users, centers that are less successful in adapting to those changes are finding it increasingly difficult to stay afloat in the current competitive environment.

The Law on the Regulation of the Retail Trade

The Draft Law on the Regulation of the Retail Trade was passed into law on 14th January 2015. The key regulations that specifically apply to shopping centers are listed below:

- The working hours of all or a part of any retail operation shall be determined by the provincial Governor in consultation with the concerned tradesmen's and artisans' Chambers.
- At least 0.5% of shopping centers' leasable area must consist of social and cultural spaces.
- Communal areas must be made available with a view to the needs of disabled people, the elderly and children (emergency medical units, places of worship, baby care rooms, playground areas etc.)
- The new Law creates an obligation for shopping centers to designate at least 5% of their total leasable area for tradesmen and artisans. In the event that the space remains unleased after a period of 20 days following notice of its availability, it may be leased to other commercial operations.
- At least 0.3% of the total leasable area of shopping centers must be designated for professions under the threat of disappearing that are regarded as having traditional, cultural or artistic value. The rent charged for such spaces shall not exceed one quarter of the fair value rental value.
- Large stores and store chains dealing in fast moving consumer goods must designate at least 1% of their leasable area for the sale of locally sourced products.
- Operations classified as Continuous Discount Outlets, 75% of whose products are end of line, end of season, export surplus, defect and such-like goods, must indicate the type of sales they are conducting by means of signs posted at the front of their premises. Such signs may only be displayed at the front of the shopping center itself, if the entire shopping center is in fact dedicated to Continuous Discount Outlets.

Önceki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Karabük illeri dikkat çekmektedir. Bolu'da yer alan en büyük alışveriş merkezi TEM otolyolu üzerinde yer almakta olup transit yolculardan da beslenmektedir.

Muğla ilinin yaz nüfusunun fazla olması dolayısıyla alışveriş merkezi yatırımları bu bölgedeki yaz nüfusu baz alınarak yapılmıştır. Bu sebeple Muğla ili sıralamada üst sıralarda yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralalanabilir alan bakımından 15. sırada yer almaktadır.

2014 yılsonu itibariye 30 ilde hiçbir alışveriş bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 29 ilde, 79 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

Kullanıcı alışkanlıklarının değişmesiyle beraber alışveriş merkezleri, ziyaretçi sayılarını arttırmaya ve ziyaretçilerin alışveriş merkezlerinde daha fazla vakit geçirmelerine yönelik farklı kullanımlara yer vermeye çalışmaktadırlar. Bunun yanı sıra, alışveriş merkezleri konsept ve mağaza karması değişikliklerine giderek ciro, kira rakamları ve ziyaretçi sayılarını arttırmaya çalışmaktadırlar. Kullanıcıların değişen ihtiyaçlarını karşılama noktasında, değişime ayak uyduramayan merkezlerin mevcut rekabet ortamında ayakta kalmaları gün geçtikçe zorlaşmaktadır.

Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun

Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun Tasarısı 14 Ocak 2015 tarihinde kabul edilip kanunlaşmıştır. Kanun kapsamında AVM'lerle ilgili öne çıkan düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

- Perakende işletmelerin bir kısmının veya tamamının çalışma saatleri, ilgili esnaf ve sanatkâr odasının görüşü alınarak vali tarafından belirlenebilir.
- AVM'lerde kiralalanabilir alanın minimum %0,5'i büyüklüğünde sosyal ve kültürel alan oluşturulması zorunlu hale getirilmiştir.
- AVM'lerde engelliler, yaşlı ve çocukların ihtiyaçları dikkate alınarak ortak kullanım alanları (acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı v.b.) oluşturulmalıdır.
- AVM'de toplam kiralalanabilir alanın minimum %5'inin esnaf ve sanatkârlar için ayrılması zorunlu hale getirilmiştir. Ancak alanın duyuru tarihinden itibaren 20 gün içinde doldurulmaması durumunda diğer ticari işletmelere kiralalanabilir.
- AVM'de toplam kiralalanabilir alanın minimum %0,3'ü geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenler için ayrılacaktır. Bu yerler için kira bedeli, rayiç bedelinin dörtte birinden fazla olmayacaktır.
- Hızlı tüketim malları satışı yapan büyük mağaza ve zincir mağazalarda kiralalanabilir alanın minimum %1'i yöresel ürünlerin satışına ayrılacaktır.
- Sürekli İndirimli Satış Mağazası kabul edilen işletmelerdeki ürünlerin %75'inin seri sonu, sezon sonu, ihraç fazlası, kusurlu ve benzeri mallardan oluşması durumunda işletmeler ön cephesinde bu satış türünü gösteren işaretlere yer verecektir. Bu işaretlerin AVM cephesinde de kullanılması için içerisinde yer alan tüm işletmelerin Sürekli İndirimli Satış Mağazası olması gerekmektedir.

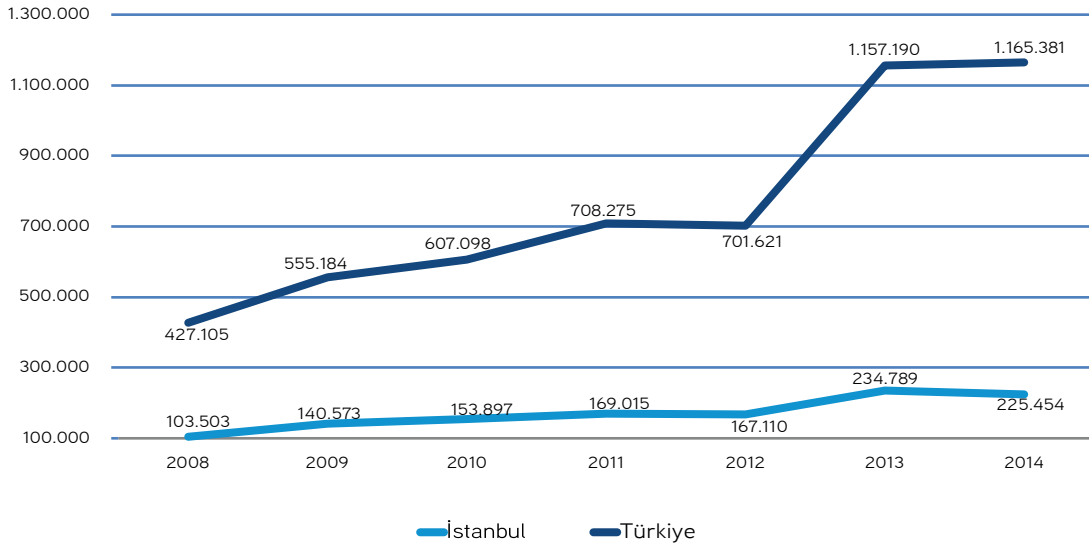
Istanbul Residential Market

Every year the demand for housing in Istanbul, the most densely inhabited city in Turkey, grows in line with its continuously expanding population. The rising demand for housing is met by the existing housing stock plus new housing production. Accordingly, house purchase prices throughout Istanbul are following an upward long-term trend. As the table below depicts, house purchases peaked in 2013, partly under the impact of falling mortgage interest rates. While house prices in Istanbul fell back 4% in 2014 over the previous year, Turkey as a whole saw an increase of 0.7%.

Istanbul Konut Piyasası

En kalabalık nüfusu barındıran ve nüfusu her geçen yıl artış gösteren İstanbul'da konut talebi de her yıl artmaktadır. Kentte artmakta olan konut talebi mevcut konut stoku ve yeni konut üretimleriyle karşılanmaktadır. Buna bağlı olarak İstanbul genelinde konut satış rakamları da artış eğilimindedir. Aşağıdaki grafikte de görüldüğü gibi 2013 yılı, düşen konut kredisi faiz oranlarının da etkisiyle konut satışında zirve yıl olmuştur. 2014 yılında ise konut satışları 2013 yılına göre İstanbul'da %4 oranında düşerken, Türkiye'de yalnızca %0,7 oranında yükselmiştir.

Türkiye ve İstanbul'da Yıllara Göre Gerçekleşmiş Konut Satışları
Residential Unit Sales by Years in Turkey and Istanbul



Kaynak/Source: TUIK/TURKSTAT

Factors contributing to the fall in housing sales include:

- Rising sales prices coupled with increased construction costs
- Rising mortgage interest rates
- Economic and political developments in the country
- A failure to analyze the demand for housing production correctly.

Konut satışlarının düşmesinde etkili olan faktörler arasında; artan inşaat maliyetleriyle birlikte yükselen satış fiyatları, artan konut kredisi faiz oranları, ülke genelindeki ekonomik ve politik gelişmeler ile konut üretiminde talebin doğru analiz edilememesi sayılabilir.



Housing Production

The total construction area covered by new Building Permits throughout Turkey in the first 9 months of 2014 was 39% higher than in the corresponding period of 2013. Details are shown in the next table:

Konut Üretimi

Türkiye genelinde 2014 yılının ilk 9 ayında İnşaat Ruhsatı verilmiş toplam inşaat alanı bir önceki yılın ilk 9 ayına göre %39 oranında artmıştır. Bir sonraki tabloda detaylar görülmektedir:

	Yapı Ruhsatı - Construction Permits			Yapı Kullanma İzin Belgesi - Occupancy Permits		
	2013	2014	Change	2013	2014	Change
Binalar/Buildings						
Bina Sayısı / Number of Buildings	87.163	109.481	26%	82.672	95.698	16%
Yüzölçümü / Area (sqm)	124.342.080	173.126.100	39%	95.674.375	112.266.889	17%
Değer / Value (TL)	88.936.725.104	137.328.440.125	54%	67.351.357.909	87.365.798.864	30%
Daire Sayısı / Number of Units	607.277	809.597	33%	507.244	568.570	12%
	Yapı Ruhsatı - Construction Permits			Yapı Kullanma İzin Belgesi - Occupancy Permits		
	2013	2014	Change	2013	2014	Change
İkamet Amaçlı Binalar Residential Buildings						
Bina Sayısı / Number of Buildings	73.569	91.440	24%	69.928	79.795	14%
Yüzölçümü / Area (sqm)	92.621.470	128.879.555	39%	72.373.065	83.500.612	15%
Değer / Value (TL)	66.923.635.166	103.395.730.253	54%	51.582.061.243	65.473.455.037	27%
Daire Sayısı / Number of Units	604.853	805.584	33%	505.454	566.568	12%

74% of the construction area covered by building permits granted in the first 9 months of 2014 in Turkey was for residential buildings, compared to a figure of 55% for Istanbul. The total construction area granted building permits in Istanbul rose 30% over the previous year.

The Building Construction Cost Index showed a year-on-year rise of 10.68% in 2014. The rise in land prices and construction costs in Istanbul went hand in hand with a rise in purchase prices. This situation was reflected in the house price indexes, especially in the second half of the year.

Cost increases in response to a rise in demand for housing in Istanbul from middle and lower-middle income groups have led to a reduction in housing production in this segment. For this reason, housing sales saw a decline even though the total construction area that was granted building and occupancy permits increased.

In the first 9 months of 2014, building permits were granted for about 122,000 residential units in Istanbul, while occupancy permits were granted for a further 75,000. The number of purchases of newly built homes was 73,630 in the same period. Even if one assumes that all the houses purchased had been granted occupancy permits within 2014, it is clear that production outpaced purchases.

2014 yılı ilk 9 ayında ruhsat verilen toplam inşaat alanının Türkiye'de %74'ü, İstanbul'da ise %55'i konut binalarından oluşmaktadır. İstanbul'da ruhsat verilen toplam inşaat alanının bir önceki yıla göre %30 oranında arttığı görülmektedir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi 2014 yılında bir önceki yıla göre %10,68 oranında artış göstermiştir. İstanbul'da arsa fiyatlarının ve inşaat maliyetlerin artmış olması, satış rakamlarını da yükseltmektedir. Bu durum özellikle yılın ikinci yarısında konut fiyat endekslerine de yansımıştır.

İstanbul genelinde orta ve alt-orta gelir grubuna yönelik artan konut talebine karşılık maliyetlerin yüksekliği, bu segmentte konut üretimini azaltmaktadır. Bu nedenle de ruhsat ve yapı kullanım izin belgesi verilen toplam inşaat alanı artmasına rağmen konut satış işlemlerinin azalmış olduğu gözlenmektedir.

İstanbul'da 2014 yılı ilk 9 ayı içinde yaklaşık 122,000 konut için inşaat ruhsatı, 75,000 adet konut için de yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Aynı dönemde gerçekleşen 1. El konut satışları ise 73.630 adettir. Satılan konutların tamamının 2014 yılı içinde kullanım izin belgesi almış konutlar olduğu varsayılsa bile üretimin satıştan fazla olduğu gözlenmektedir.

İstanbul Konut Satış İstatistikleri / Istanbul Residential Sales Statistics				
	2013		2014	
	Sayı / Number	Oran / Rate (%)	Sayı / Number	Oran / Rate (%)
1. El Satış / 1. Hand Sales	103.853	44%	102.936	46%
2. El Satış / 2. Hand Sales	130.936	56%	122.518	54%
Toplam / Total	234.789	100%	225.454	100%

Kaynak/Source: TUIK/TURKSTAT

In addition, it is striking that the number of units granted permits exceeds the anticipated number of newly built house sales for the coming year. Land price-related locational disparities in housing production costs are evident in Istanbul. This has an impact on house purchase regions. Analyzing housing purchases in Istanbul in 2014 from the perspective of location, only 14% took place in districts around the Central Business District in the city center. The restricted supply of new housing units in these districts caused by a lack of available vacant land and expensive land prices means they command very high purchase prices. For this reason most house purchases (86%) took place in other districts, where housing costs are lower and supply is higher.

It is noteworthy that while the volume of house purchases declined in 2014, sales to foreigners rose by 56% in Turkey as a whole, and by 128% in Istanbul. 35% of sales to foreigners took place in Antalya, 29% in Istanbul, and 12% in the provinces of Aydın and Muğla. This data demonstrates that sales to foreigners are concentrated in the Mediterranean and Aegean coastal regions, and in Istanbul. 5.4% of total house purchases in Istanbul were to foreigners.

Mortgage Loans

Analysis of house purchases completed in 2014 in terms of payment method indicates that mortgage purchases declined by 18% compared to 2013.

İstanbul içinde konut üretim maliyetleri arsa fiyatlarına bağlı olarak konumsal farklılıklar göstermektedir. Bu durum konut alım bölgelerini etkilemektedir. İstanbul'da 2014 yılında konut satışları konumsal olarak değerlendirildiğinde yalnızca %14'ü kent merkezinde Merkezi İş Alanı etrafındaki ilçelerde gerçekleşmiştir. Bu bölgelerde boş arsa bulma sıkıntısı ve arsa fiyatlarının pahalılığı nedeniyle arzı düşük olan yeni konutlar, çok yüksek satış fiyatlarına sahiptir. Bu nedenle de konut satışlarının %86'lık çoğunluğu konut maliyetlerinin daha az ve arzın daha fazla olduğu diğer bölgelerde gerçekleşmiştir.

2014 yılında konut satışları azalırken yabancılara yapılan satışların Türkiye'de %56; İstanbul'da %128 oranında artış göstermiş olması dikkati çekmektedir. Yabancılara konut satışının %35'ini Antalya, %29'unu İstanbul, %12'sini Aydın ve Muğla illeri oluşturmaktadır. Bu verilere dayanarak yabancıların en fazla Akdeniz ve Ege kıyılarındaki turizm merkezlerinden ve İstanbul'dan konut edindiklerini söyleyebiliriz. İstanbul'da yabancılara yapılan konut satışları toplam konut satışları içinde %5,4'lük bir paya sahiptir.

Konut Kredileri

2014 yılında gerçekleşen konut satışlarında ödeme şekline bakıldığında, ipotekli satışların bir önceki yıla göre %18 oranında azaldığı görülmektedir.

İstanbul Konut Satış İstatistikleri / Istanbul Residential Sales Statistics				
	2013		2014	
	Sayı / Number	Oran / Rate (%)	Sayı / Number	Oran / Rate (%)
İpotekli Satış / Mortgaged Sales	106.977	46%	87.757	39%
Diğer Satış / Other Sales	127.812	54%	137.697	61%
Toplam / Total	234.789	100%	225.454	100%

Kaynak/Source: TUIK/TURKSTAT

While the volume of mortgage loans saw a year-on-year rise of 11% in 2013, the corresponding figure for 2014 was just 3%. As of December 2014, there was a mortgage loan balance of US\$ 54.7 billion throughout Turkey. This figure represents 10% of total loans.

Mortgage interest rates, which began an upward trend at the end of 2013, remained at a monthly rate of above 1% through the first quarter of 2014. House purchases declined by 12% in this period compared to the first half of 2013, while mortgage loan volumes hit a two-year low.

The beginning of a fall in interest rates in the second quarter of the year had a positive impact on house purchases and credit take-up. The upward trend in the housing price index gained pace in the second half of 2014; house purchases experienced a seasonal decline in the summer months, while interest rates fell. There was a recovery in the last quarter of the year, as the impact of these factors on house sales and credit take-up dissipated.

The statistical data shows that house purchases declined and the housing price index rose through 2014, even as house production increased. The steep rise in the housing price index indicates that most house production is aimed at upper income groups.

2013 yılında bir önceki yıla göre %11 oranında artmış olan konut kredi hacmi, 2014 yılında bir önceki yıla göre yalnızca %3 oranında artış göstermiştir. Aralık 2014 itibarıyla ülke genelinde yaklaşık 54,7 milyar ABD Doları konut kredisi bakiyesi bulunmaktadır. Bu oran toplam kredilerin %10'unu teşkil etmektedir.

2013 yılının sonunda yükselmeye başlayan konut kredi faiz oranları 2014 yılının ilk çeyreğinde TL bazında aylık %1'in üzerinde seyretmiştir. Bu dönemde konut satışları 2013 yılının ilk yarısına göre %12 oranında düşüş göstermiş olup konut kredi hacmi de son iki yılın en düşük seviyelerinde gerçekleşmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde kredi faizlerinin düşmeye başlaması konut satışlarını ve kredi kullanımını olumlu etkilemiştir. Konut fiyat endeksindeki artışın hız kazandığı 2014 yılı ikinci yarısında, yaz ayları boyunca faiz azalırken konut satışlarında mevsimsel azalış gerçekleşmiştir. Yılın son çeyreğinde ise konut satışlarında ve kredi kullanımında bu etkinin ortadan kalkmasıyla tekrar bir toparlanma meydana gelmiştir.

İstatistiklere göre, 2014 yılı boyunca konut üretimi artarken; konut satışları azalmakta ve konut fiyat endeksi de artmaktadır. Konut fiyat endeksinde bu ciddi yükseliş, konut üretiminin daha çok üst gelir grubuna yönelik olduğunu göstermektedir.

Housing production in the lower income segments in Istanbul is challenged by rising construction costs and land values coupled with an increased demand for housing from lower and middle income groups. Thus, purchase transactions declined even though house production continued to rise. As a result, the failure of the housing stock to satisfy demand is qualitative rather than quantitative.

Statistical data shows that rising mortgage interest rates had a significant downward impact on mortgage house purchases in 2014. We anticipate no fall in mortgage interest rates in the first half of 2015, with a continuation of stagnation in the housing sector until after the General Elections to be held in June 2015.

İstanbul'da alt ve orta gelir grubuna yönelik konut talebi artarken inşaat maliyetleri ve arsa değerlerinin yükselmesi alt segmentte konut üretimini zorlaştırmaktadır. Böylece konut üretimi artmaya devam ederken satış işlemleri azalmıştır. Sonuç olarak konut talebini niceliksel değil niteliksel olarak karşılayamayan bir konut stoğu ortaya çıkmaktadır.

İstatistikler, 2014 yılında artan konut kredisi faizlerinin kredili konut alımını azalttığını göstermektedir. 2015 yılının ilk yarısında da kredi faizlerinde düşüş olmayacağı ve Haziran ayında gerçekleşecek genel seçimler sonuçlanana kadar konut sektöründeki durağanlığın devam edeceği görüşünderiz.

