

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
TEMEL GÖSTERGELERİ
2011

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



TÜRKİYE
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
TEMEL GÖSTERGELERİ
2011

Dr. Can Fuat GürleŖel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri



YAYINLAYAN

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadağ
34367 Taksim / İstanbul
Tel : 0212 282 53 65
Faks : 0212 282 53 93

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.
Yıldız Posta Cad. No: 16/1 D:104 Gayrettepe 34349 / İstanbul
Tel : 0212 267 44 24

BASKI

Stil Matbaacılık A.Ş.
İbrahim Karaoğlanoğlu cd. Yayıncılar sk.
No:5 Stil Binası Seyrantepe
4. Levent / İSTANBUL
Tel: 0212-281 92 81 Faks: 0212-279 30 86

Tüm Hakları Saklıdır. © 2012
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

ISBN 978-605-88453-6-7

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	7
ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ.....	8

I. BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜ..... 9

1. KONUT YAPI RUHSATLARI
2. KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI DAĞILIMI
3. İLLERDE KONUT YAPI RUHSATLARI
4. KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ
5. KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİNİN ÜRETİCİLER ARASI DAĞILIMI
6. İLLERDE KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ
7. KONUT STOKU VE İLLERDE DAĞILIMI
8. GAYRİMENKUL SATIŞLARI VE İLLERE DAĞILIMI
9. KONUT SATIŞLARI VE İSTATİSTİKİ BÖLGELERE DAĞILIMI
10. KONUT FİYATLARI
11. KONUT KİRALAMA

II. BÖLÜM

KONUT KREDİLERİ..... 25

1. KONUT KREDİLERİ VE GSMH ORANI
2. KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDE YERİ
3. KONUT KREDİLERİ VE DİĞER BÜYÜKLÜKLER
4. KONUT KREDİLERİ VE TAKİPTEKİ KREDİLER
5. KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ
6. KONUT KREDİSİ AYLIK FAİZ ORANLARI
7. KONUT KREDİLERİNİN VADE YAPISI
8. İLLERE GÖRE KONUT KREDİLERİ
9. İLLERE GÖRE KONUT KREDİLERİ

III. BÖLÜM

PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ..... 33

1. MİLLİ GELİR VE EKONOMİK BÜYÜME
2. KİŞİ BAŞI MİLLİ GELİR
3. ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI
4. ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARININ DAĞILIMI
5. ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARININ BÜYÜKLÜKLERİ
6. ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARINDA BÜYÜME
7. HANE HALKI GELİRLERİNİN GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI
8. TÜKETİM HARCAMALARININ GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI
9. PERAKENDE HARCAMALAR

10. PERAKENDE HARCAMALARIN DAĞILIMI
11. GELİR GRUPLARININ PERAKENDE HARCAMA BÜYÜKLÜĞÜ
12. İLLER İTİBARI İLE SAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR
13. İLLER İTİBARI İLE ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALAR
14. PERAKENDE TÜKETİM HARCAMALARI İSTATİSTİK BÖLGELERDE FİYAT DÜZEYLERİ
15. PERAKENDE PAZARI
16. AÇILAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ SAYISI VE TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN İLE MEVCUT ALIŞVERİŞ MERKEZİ SAYISI VE KİRALANABİLİR ALAN
17. BİN KİŞİ BAŞINA ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR ALAN BÜYÜKLÜĞÜ; AÇILANLAR VE MEVCUT STOK İTİBARI İLE
18. İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ
19. İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR M² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA
20. YABANCILARIN SAHİP VE ORTAK OLDUKLARI ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

IV. BÖLÜM

OFİS PİYASASI 53

1. OFİS PİYASASI
2. İSTANBUL OFİS PİYASASINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME
3. İSTANBUL'DA OFİS STOKU
4. İSTANBUL OFİS STOKUNUN DAĞILIMI
5. İSTANBUL OFİS PİYASASI BOŞLUK ORANLARI
6. İSTANBUL OFİS PİYASASI KİRALAR
7. İSTANBUL OFİS PİYASASI BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI VE KİRALAR
8. İLLERDE OFİS İŞYERİ BİNALARINA ALINAN YAPI RUHSATLARI

V. BÖLÜM

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR PİYASASI 58

1. SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR PİYASASI
2. İSTANBUL METROPOL ALANDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ
3. İSTANBUL LOJİSTİK ALAN PİYASASI
4. İSTANBUL LOJİSTİK ALAN BÖLGELERİ
5. İLLERE GÖRE SANAYİ VE DEPO BİNALARINI ALINAN YAPI RUHSATLARI

VI. BÖLÜM

TURİZM VE OTEL PİYASASI 62

1. TURİZM GÖSTERGELERİ
2. İLLERE GÖRE KONAKLAYAN SAYISI
3. İLLERE GÖRE YATAK SAYISI
4. İLLERE GÖRE YATAK DOLULUK ORANLARI
5. İLLERE GÖRE TURİZM YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ
6. BEŞ YILDIZLI OTELLERİN GÖSTERGELERİ
7. İSTANBUL'DA KONAKLAMA TESİSLERİ
8. İSTANBUL'DA LÜKS OTEL FİYATLARI VE ODABAŞI GELİRLERİ EURO

VII. BÖLÜM

İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI DEĞERLENDİRME..... 68

1. İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ GETİRİLERİ
2. İSTANBUL TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ ULUSLARARASI KONUMU
3. İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN DEĞERLENDİRME

VIII. BÖLÜM

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YABANCI YATIRIMLAR..... 72

1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YABANCI SERMAYE YATIRIMLARI
2. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN GAYRİMENKUL MÜLKİYET EDİNİMLERİ

IX. BÖLÜM

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI..... 75

1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY VE PİYASA DEĞERLERİ
2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY DAĞILIMI

X. BÖLÜM

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE FİNANSMANI..... 78

1. BANKACILIK SEKTÖRÜNÜN İNŞAAT GAYRİMENKUL VE KONUT KREDİLERİ
2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE YÖNELİK TOPLAM DIŞ FİNANSMAN

XI. BÖLÜM

İNŞAAT SEKTÖRÜ..... 80

1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BÜYÜKLÜĞÜ VE GSMH İÇİNDE PAYI
2. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM VE TOPLAM İSTİHDAM İÇİNDEKİ PAYI
3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GSMH BÜYÜME
4. SABİT SERMAYE YATIRIMLARI
5. İNŞAAT YATIRIMLARI
6. İNŞAAT MALİYETLERİ
7. İNŞAAT MALZEMELERİ MALİYETLERİ
8. YURT DIŞI MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ

XII. BÖLÜM

TÜRK FİNANSAL SEKTÖRÜ **86**

1. TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ
2. TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜNÜN GSMH ORANI
3. BANKACILIK YURT DIŞI KAYNAK KULLANIMI
4. TÜRKİYE'DE MENKUL KIYMET İHRAÇLARI, STOKLARI VE İKİNCİL PİYASA İŞLEM HACMİ
5. TÜRKİYE'NİN DIŞ BORÇLARI VE DÖVİZ REZERVİ
6. YABANCILARIN TÜRKİYE MALİ RİSKLERİ

XIII. BÖLÜM

NÜFUS GÖSTERGELERİ **91**

1. İL NÜFUSLARI PAYLARI VE NÜFUS ARTIŞ HIZLARI
2. İLLERDE KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANLARI

XIV. BÖLÜM

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER **96**

1. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

SUNUŞ

Türkiye’de gayrimenkul sektörü son yıllarda önemli bir gelişme göstermektedir. Gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları genişlemektedir.

Gayrimenkul sektöründeki gelişmenin önemli bir unsuru sektöre ilişkin sağlıklı ve düzenli istatistiklerin ve bilgilerin üretilmesidir. Sektöre ilişkin üretilen bilgilerin genişlemesi sektördeki aktörlerin daha doğru ve etkin kararlar almasına katkı sağlayacaktır.

Bu ihtiyacın karşılanmasına yönelik olarak “Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri” çalışması ilk kez 2008 yılı için hazırlanmıştır. Çalışmanın amacı gayrimenkul sektörü ile ilgili sağlıklı bir bilgi tabanı oluşturmak ve verileri her yıl yenileyerek güncellik sağlamaktır. Bu çerçevede 2011 yılı verilerini kapsayan ve yeni açıklanmaya başlanan göstergeleri de içeren Temel Göstergeler çalışmasının dördüncüsü hazırlanmıştır.

“Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri 2011” çalışması 14 alt başlıkta sayısal veriler ve değerlendirmeler içermektedir. Bu alt başlıklar sırası ile Konut Sektörü, Konut Kredileri, Perakende Sektörü ve Alışveriş Merkezleri, Ofis Piyasası, Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası, Turizm ve Otel Piyasası, İstanbul Gayrimenkul Yatırımları Değerlendirme, Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Yatırımlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sektörü ve Finansmanı, İnşaat Sektörü, Türk Finansal Sektörü, Nüfus Göstergeleri ve Temel Ekonomik Göstergelerdir.

Her bir başlık altında çok sayıda sayısal gösterge sunulmakta ve eğilimlere ilişkin değerlendirmeler yapılmaktadır.

Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri 2011 çalışmasının sektörün bilgi ve veri ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlayacağı inancı ile sektördeki tüm aktörlere yararlı olmasını dileriz.

Dr. Can Fuat GÜRLESEL

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Nisan 2012

ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ

Çalışmanın temel amacı Türk gayrimenkul sektörü ile ilgili kapsamlı bir veri tabanının oluşturulmasıdır. Bu amaca yönelik olarak 2011 yılı çalışmasında 86 ayrı başlıkta sayısal veri sunulmaktadır.

Çalışmada öncelikle kamu kurumlarının ve sektörel üst kurumların (Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılık ve Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Sermaye Piyasası Kurumu gibi) yayınladıkları resmi veriler kullanılmaktadır.

Kamu kurumları ve sektörel üst kurumların yayınladıkları resmi verilere ilave olarak güvenilir ve kabul gören yerli ve yabancı gayrimenkul danışmanlık ve araştırma kurumlarının yayınladıkları veriler de kullanılmaktadır.

Bu itibarla yayınlanan verilerin doğrudan sorumluluğu ilgili kurumlara ait bulunmaktadır. Verilerin kapsamına ve elde edilme metodolojilerine ilişkin bilgiler de sunularak, kullanıcılar nezdinde güven ve şeffaflık tesis edilmesi hedeflenmiştir.

Yayınlanmakta olan verilerin çoğu ham veriler olup, çoğu doğrudan gayrimenkul sektörü için üretilen veriler değildir. Bu nedenle çalışmada öncelikle gayrimenkul sektörü ile ilgili 14 ana alt başlık oluşturulmuş bu ana alt başlıklar altında ham veriler düzenlenmiş ve yeniden üretilmiş ve doğrudan gayrimenkul sektörü ile ilgili göstergeler haline getirilmiştir.

2011 yılı çalışmasında yer alan sayısal göstergeler çoğunlukla 2004 veya 2005 yılından itibaren 2011 yılı dahil döneme ilişkin veriler kullanılmıştır.

Çalışmada kullanılan sayısal göstergelerin önemli bir bölümü yıllık bazda yayınlanan verilere dayanmaktadır. Bu çerçevede çoğu göstergede yayınlanmış olan 2011 yılı verileri kullanılmıştır. Ancak çalışmanın hazırlanması sürecinde 2011 yılı verileri yayınlanmamış olan göstergeler için en son 2010 yılı verileri sunulmaktadır.

Çalışmada sayısal göstergelerin önemli bir bölümü açıklandığı orijinal birimleri ve değerleri ile kullanılmaktadır. Ancak parasal göstergelerin önemli bir bölümünde Türk Lirası yanı sıra dolar cinsine çevrilerek de göstergeler oluşturulmuştur. Çevrimler için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye İstatistik Kurumu ve Devlet Planlama Teşkilatının ilan ettiği yıl sonu veya yıl ortası döviz kurları kullanılmıştır.

Kamu kurumlarının resmi verilerde baz yıllarını değiştirmesi veya hesaplama yöntemlerini değiştirmesi nedeni ile eski yıllara ilişkin göstergeler güncelliğini yitirmiş ve buna bağlı olarak daha kısa zaman serilerini içeren güncel veriler kullanılmıştır.

Kullanılan metodolojiye bağlı olarak 2011 yılı çalışmasında 86 başlıkta gösterge sunulmaktadır. İleriki yıllarda bu sayının arttırılması ve daha kapsamlı veriler oluşturulması hedeflenmektedir.

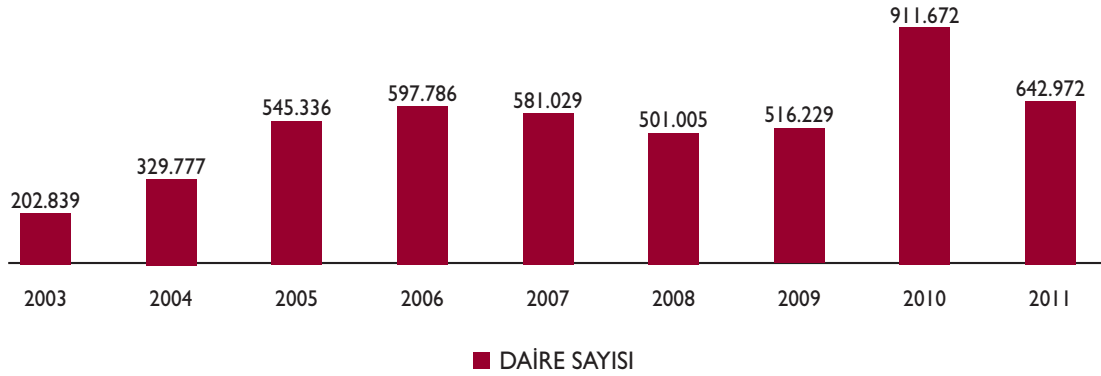
I. Bölüm

KONUT SEKTÖRÜ

I. KONUT YAPI RUHSATLARI (TABLO.1 - TABLO.1A)

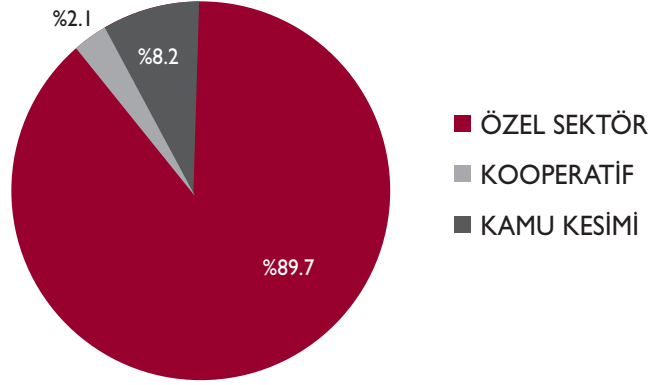
Konut inşaatlarının başlama iznini oluşturan konut yapı ruhsatları yıllar itibari ile konut üretimini ve gelişimini göstermektedir. 2005-2007 arasında alınan konut yapı ruhsatları yüksek gerçekleşmiş küresel krizin etkileri ile 2008 yılında 501.005 adet, 2009 yılında 516.229 olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılında alınan konut yapı ruhsatları büyük bir sıçrama göstermiş ve 911.672'ye yükselmiştir. Yıllık bazda en yüksek rakam gerçekleşmiştir. 2011 yılında ise alınan konut yapı ruhsatları 642.972 olmuş ve son on yılın ikinci en yüksek rakamı olmuştur.

ŞEKİL.1 KONUT YAPI RUHSATLARI DAİRE SAYISI



2. KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI DAĞILIMI (TABLO.2 - TABLO.2A)

Konut yapı ruhsatlarını alan üretici kesimler özel sektör, kooperatifler ve kamu kesimidir. 2011 yılında bir önceki yıla göre özel sektörün aldığı konut yapı ruhsatları mutlak olarak gerileyerek 576.727 adet olurken, kooperatiflerin ve kamunun aldığı konut yapı ruhsatları da düşmüştür. Alınan konut yapı ruhsatları içinde ise özel kesimin payı yüzde 89.7'ye yükselirken, kooperatiflerin payı yüzde 5.9'dan yüzde 2.1'e, kamu kesiminin payı ise yüzde 9.0'dan yüzde 8.2'ye gerilemiştir.

ŞEKİL.2 KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI DAĞILIMI 2010**3. İLLERDE KONUT YAPI RUHSATLARI (TABLO.3)**

Konut yapı ruhsatlarının illere göre dağılımı illerdeki konut üretimini ve konut sektörü faaliyetlerini göstermektedir. 2010 yılı geneline ilişkin alınan yapı ruhsatları sayısı yukarı yönlü revize edilmiştir. Ancak illerde konut yapı ruhsatı verileri revize edilmemiştir. Sunulan veriler halen revize öncesi verilerdir. Buna göre 2010 yılında en çok konut yapı ruhsatı alınan iki il yine İstanbul ve Ankara olmuştur. İki ilin payı yüzde 23'e gerilemiştir. Bu iki ilin sonrasında en çok konut yapı ruhsatı alınan iller sırası ile İzmir, Mersin, Kayseri, Konya ve Antalya'dır.

4. KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ (TABLO.4 - TABLO.4A)

İnşaatı tamamlanmış konutların kullanımı amacı ile alınan konut kullanım izin belgeleri sayıları yıllar itibarı ile sunulmaktadır. Alınan konut kullanım izin belgelerinde yer alan daire sayıları fiilen tamamlanmış ve kullanıma arz edilen daire sayısını göstermektedir. Alınan konut kullanım izin belgeleri 2007 yılında 325.255 olduktan sonra ekonomik krize rağmen 2008 yılında 356.358 ve 2009 yılında 402.590'a yükselmiştir. 2010 yılında ise 427.878'e çıkmıştır. 2011 yılında ise alınan konut kullanım izin belgesi sayısı 547.635 ile en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

5. KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİNİN ÜRETİCİLER ARASI DAĞILIMI (TABLO.5 - TABLO.5A)

Konut kullanım izin belgelerinin dağılımı daire sayıları itibarı ile konut üreticisi üç grup olan özel sektör, kooperatifler ve kamu sektörü arasında yapılmaktadır. 2011 yılında üç kesimin de alınan konut kullanım izin belgeleri sayısı mutlak olarak artmıştır. Özellikle özel kesiminde önemli bir artış yaşanmıştır. Kamu kesiminin payı yüzde 12.9'dan yüzde 8.2'ye gerilerken, özel kesimin payı yüzde 78.5'den yüzde 86.1'e yükselmiştir. Kooperatiflerin payı da yüzde 8.6'dan yüzde 5.7'ye inmiştir.

ÇALIŞMA NOTU: Konut yapı ruhsat almış ve tamamlanmış olan konutların (dairelerin) kullanıma sunulanlarının tamamı konut kullanım izin belgesi almamaktadır. Bu nedenle alınan konut kullanım izin belgesi sayısından daha çok konutun (dairenin) kullanıldığı öngörülmektedir.

6. İLLERDE KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ (TABLO.6)

Konut kullanım izin belgelerinin illere göre dağılımı daire sayıları itibarıyla sunulmaktadır. Bununla birlikte 2010 yılı genel konut kullanım izin belgeleri sayısı yukarı yönlü revize edilmiş ancak iller dağılımında bu revizyon yapılmamıştır. Yıllıkta revizyon öncesi 2010 yılı verileri kullanılmaktadır. 2010 yılında en çok konut kullanım izin belgesi alınan iller sırası ile Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Kayseri ve Antalya olmuştur.

ÇALIŞMA NOTU: Konut kullanım izin belgeleri sayısı fiilen tamamlanmış konutlar içinden kullanım izni alanların sayısını vermektedir. Konut kullanım izin belgesi alınmadan kullanılan konutlar da olduğu görülmektedir ve bu konuda ilk sırayı İstanbul almaktadır. İstanbul'da 2005-2010 yılları arasında alınan konut yapı ruhsatı sayısı 771.602 iken alınan konut kullanım izin belgesi sayısı ise sadece 171.117'dir.

7. KONUT STOKU VE İLLERDE DAĞILIMI (TABLO.7)

Konut stoku 2010 yıl sonu itibarı ile Türkiye genelinde ve iller bazında konut sayılarını sunmaktadır. Konut stoku il ve ilçe merkezlerinde yer alan konutları (daireleri) içermektedir. 2010 yıl sonunda Türkiye'de 18.16 milyon adet daire bulunmaktadır. İstanbul'da daire sayısı 4.06 milyon, Ankara'da 1.68 milyon, İzmir'de 1.22 milyondur. Konut stokunun hesaplama şekli ve hesaplamalarda karşılaşılan kısıtlar Tablo.7'nin altında kaynak ve tablo notu olarak sunulmaktadır.

8. GAYRİMENKUL SATIŞLARI VE İLLERE DAĞILIMI (TABLO.8)

Türkiye genelinde ve illerde yıllar itibarı ile gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarının büyük çoğunluğu konutlar olmak üzere ticari daire-bina, arsa, arazi ve diğer taşınmazlardan oluşmaktadır. Gayrimenkul satışları Türk vatandaşlarının kendi arasında, Türkler ile yabancılar arasında ve yabancıların kendi arasındaki işlemleri kapsamaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından açıklanan verilere göre Türkiye genelinde 2009 yılında 1.522.443 adet olan gayrimenkul satışı (2009 yılında tapu harçlarına getirilen geçici istisna ile daha önceki yılların satışları da fiilen işlenmiş ve fiktif şişme olmuştur) 2010 yılında 1.457.495 adet olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında ise gayrimenkul satışları 1.966.260 adet olmuş ve önemli bir artış göstermiştir. İller bazında en çok satış 289.806 adet ile İstanbul'da gerçekleşmiştir.

9. KONUT SATIŞLARI VE İSTATİSTİKİ BÖLGELERE DAĞILIMI (TABLO.9)

Türkiye genelinde konut (daire) satışları 2008 yılında 427.105 ve 2009 yılında 531.746 iken 2010 yılında 357.341 adet olarak gerçekleşmiştir. 2009 yılında tapu harcı istisnası ile fiktif olarak satışlarda şişme yaşanmıştır. 2011 yılında ise konut satışları 419.000 olmuş ve önceki yıla göre yüzde 17,4 artmıştır. 2011 yılında İstanbul'da 83.854 adet konut satışı, Ankara'da 69.207 adet konut satışı, İzmir'de ise 22.864 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

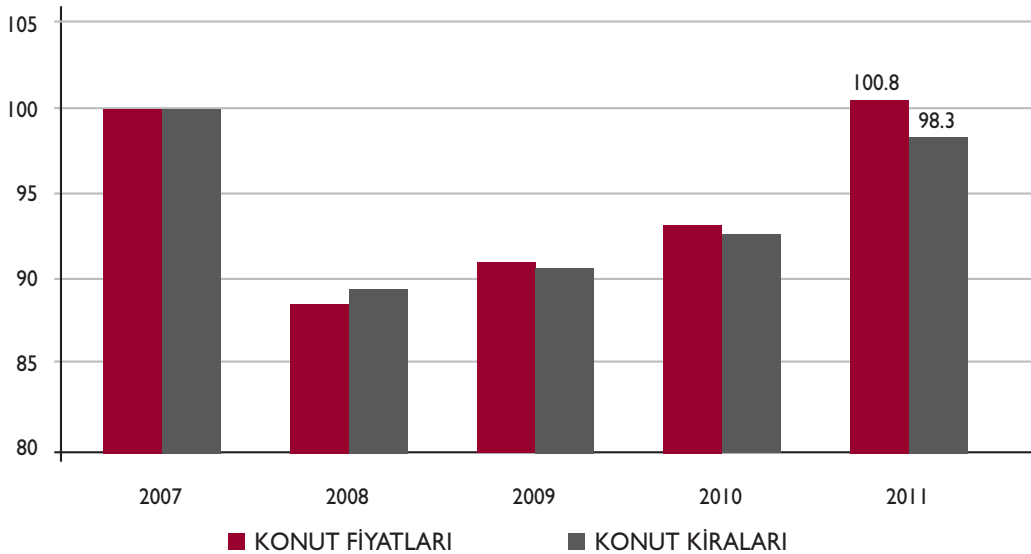
10. KONUT FİYATLARI (TABLO.10)

Türkiye genelinde konut fiyatları (2007=100 temel alınarak) kriz etkisi ile 2008 yılında geriledikten sonra 2009 ve 2010 yıllarında çok sınırlı artışlar göstermiştir. 2011 yılında ise konut fiyatları daha hızlı bir artış göstermiştir. Bununla birlikte 2011 yılsonunda konut fiyatları 2007 fiyatlarına henüz yeni ulaşabilmiştir.

11. KONUT KİRALARI (TABLO.11)

Türkiye genelinde konut kiralari (2007=100 temel alınarak) konut fiyat hareketlerine benzer şekilde kriz etkisi ile 2008 yılında geriledikten sonra 2009 ve 2010 yıllarında çok sınırlı artışlar göstermiştir. 2011 yılında ise konut kiralari göreceli daha hızlı artış göstermiştir. Bununla birlikte 2011 yılsonunda konut kiralari halen 2007 yılı kira seviyesinin altındadır.

ŞEKİL. 3 KONUT FİYATLARI VE KİRALARI ENDEKSİ 2007=100



TABLO.1 KONUT YAPI RUHSATLARI

YILLAR	DAİRE SAYISI	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ BİN M ²	ORTALAMA DAİRE BİRİM ALANI M ²
2002	161.431	25.622	158.7
2003	202.839	32.721	161.8
2004	329.777	51.643	156.6
2005	545.336	82.297	150.9
2006	597.786	92.941	155.5
2007	581.029	89.806	154.6
2008	501.005	74.340	148.4
2009	516.229	77.912	150.9
2010	911.672	140.739	154.4
2011	642.972	93.073	144.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.1A KONUT YAPI RUHSATLARI 2010-2011 İ ÇEYREK DÖNEMLER

YILLAR	DAİRE SAYISI	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ M ²	ORTALAMA DAİRE BİRİM ALANI M ²
2010 Q1	125.512	18.431.116	146.8
2010 Q2	173.948	26.358.296	151.5
2010 Q3	165.279	25.045.747	151.5
2010 Q4	446.933	70.903.366	158.6
2011 Q1	91.911	13.015.561	141.6
2011 Q2	161.507	23.031.088	142.6
2011 Q3	174.116	25.047.059	143.8
2011 Q4	215.438	31.978.828	148.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.2 KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM DAİRE SAYISI	ÖZEL SEKTÖR	KOOPERATİF	KAMU KESİMİ
2002	161.431	131.149	23.534	6.748
2003	202.239	171.914	20.346	9.979
2004	329.777	284.410	27.209	18.158
2005	545.336	456.491	34.844	54.001
2006	597.786	521.115	51.501	25.170
2007	581.029	503.514	40.570	36.945
2008	501.005	410.342	31.979	58.684
2009	516.229	430.797	31.917	53.515
2010	911.672	775.909	53.872	81.891
2011	642.972	576.627	13.777	52.568

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.2A KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI YÜZDE DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM DAİRE SAYISI	ÖZEL SEKTÖR	KOOPERATİF	KAMU KESİMİ
2002	100.0	81.2	14.6	4.2
2003	100.0	85.0	10.0	5.0
2004	100.0	86.2	8.3	5.5
2005	100.0	83.7	6.4	9.9
2006	100.0	87.2	8.6	4.2
2007	100.0	87.3	7.0	5.7
2008	100.0	81.9	6.4	11.7
2009	100.0	83.4	6.2	10.4
2010	100.0	85.1	5.9	9.0
2011	100.0	89.7	2.1	8.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.3 İLLERDE KONUT YAPI RUHSATLARI DAİRE ADET

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ADANA	9.727	9.073	11.543	11.653	12.334	10.918
ADYAMAN	1.587	1.859	1.389	2.270	2.799	6.792
AFYON	4.438	5.139	4.462	5.544	4.814	11.227
AĞRI	900	557	356	497	799	4.501
AKSARAY	2.955	2.616		2.447	3.389	5.468
AMASYA	1.144	1.619	1.289	1.780	1.089	3.429
ANKARA	86.023	84.635	75.607	47.825	53.991	70.211
ANTALYA	42.818	33.334	24.448	24.077	23.198	27.154
ARDAHAN	108	133	13	0	136	44
ARTVIN	577	1.139	732	821	560	1.541
AYDIN	9.899	10.861	7.401	4.108	5.165	8.124
BALIKESİR	7.784	6.501	7.251	6.953	5.843	8.411
BARTIN	400	1.139		602	884	1.829
BATMAN	1.080	1.392	2.412	290	2.578	5.372
BAYBURT	249	215	246	208	147	868
BİLECİK	1.609	1.886	2.076	1.213	962	4.067
BİNGÖL	299	269	248	754	856	2.077
BİTLİS	639	618	649	1.101	1.169	2.880
BOLU	1.207	1.780	2.335	2.206	2.841	2.406
BURDUR	1.330	1.676	1.326	1.184	1.160	2.073
BURSA	15.367	23.708	22.051	17.031	21.613	24.726
ÇANAKKALE	3.798	3.722	3.948	3.570	3.982	5.122
ÇANKIRI	833	722	1.612	1.086	1.443	3.307
ÇORUM	4.504	5.284	6.138	3.294	3.988	8.027
DENİZLİ	8.182	6.425	5.574	5.779	5.598	6.258
DIYARBAKIR	6.428	6.281	6.739	6.155	7.406	17.070
DÜZCE	1.451	1.343	2.305	3.018	2.089	1.155
EDİRNE	2.092	2.413	2.271	3.457	2.416	8.580
ELAZIĞ	3.341	3.302	3.311	2.945	4.159	7.376
ERZİNCAN	944	1.128	568	937	949	2.945
ERZURUM	1.878	2.283	1.185	2.893	3.550	5.248
ESKİŞEHİR	9.052	12.047	8.430	8.297	9.386	11.993
GAZİANTEP	7.606	10.166	5.562	6.607	8.909	8.598
GİRESUN	1.440	2.431	2.442	1.942	1.972	7.169
GÜMÜŞHANE	654	519	611	568	1.159	2.315
HAKKARİ	346	269	593	508	305	4.698
HATAY	4.677	5.194	5.368	6.255	6.931	10.340
İĞDIR	262	299	519	272	489	759
ISPARTA	2.264	2.857	3.909	2.013	2.855	5.352
İSTANBUL	126.069	129.559	153.032	126.363	105.104	131.475
İZMİR	21.120	30.332	21.394	22.212	20.775	31.054
KAHRAMANMARAŞ	5.360	4.859	5.202	4.697	7.404	14.801
KARABÜK	1.398	2.294		812	724	2.825
KARAMAN	1.908	1.419	1.487	2.109	1.519	3.111
KARS	2.318	1.391	975	251	642	1.967
KASTAMONU	2.227	2.350	1.457	2.332	1.885	5.539
KAYSERİ	3.967	12.670		14.540	13.714	28.491
KİLİS	348	680	196	338	1.115	1.279
KIRIKKALE	1.457	1.060	1.484	891	1.436	9.481
KIRKLARELİ	4.104	3.055	2.201	2.103	2.406	6.067
KIRŞEHİR	2.592	1.571		1.006	2.169	3.697
KOCAELİ	7.255	13.464	17.300	17.102	16.891	19.141
KONYA	12.722	15.913	16.580	13.884	17.108	27.631
KÜTAHYA	3.233	3.233	3.226	1.924	4.017	6.881

TABLO.3 İLLERDE KONUT YAPI RUHSATLARI DAİRE ADET

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MALATYA	4.840	4.413	3.764	3.156	4.985	13.356
MANİSA	7.972	9.365	7.855	6.871	8.326	14.832
MARDİN	1.395	1.479	3.483	2.467	3.342	11.535
MERSİN	9.139	7.632	10.133	10.752	10.832	29.456
MUĞLA	13.996	15.899	8.170	7.073	6.282	11.61
MUŞ	96	194	382	261	554	677
NEVŞEHİR	2.684	1.485		1.067	1.891	7.257
NİĞDE	2.577	4.448		2.171	1.748	5.331
ORDU	3.565	5.608	7.798	5.262	6.676	16.577
OSMANİYE	1.505	2.200	3.217	3.196	2.709	8.212
RİZE	1.200	1.845	1.800	1.426	1.840	3.848
SAKARYA	4.632	6.932	6.070	9.766	6.311	7.357
SAMSUN	7.485	7.655	8.464	6.437	8.970	26.078
SİİRT	692	516	949	1.392	1.386	2.415
SİNOP	1.003	1.377	1.625	1.217	1.197	3.604
SİVAS	4.306	5.248		3.861	3.213	6.808
ŞANLIURFA	3.706	6.085	3.389	3.811	3.304	9.353
ŞİRNAK	494	47	111	42	158	693
TEKİRDAĞ	8.652	11.896	14.276	11.019	11.501	14.990
TOKAT	2.898	3.070	3.145	1.691	1.609	5.047
TRABZON	3.872	5.971	5.635	4.112	5.606	14.021
TUNCELİ	903	851	274	331	576	596
UŞAK	2.794	3.986	2.243	2.312	1.404	4.747
VAN	2.719	810	1.236	2.260	2.690	6.821
YALOVA	864	2.334	1.682	1.352	2.301	2.663
YOZGAT	2.837	2.138		2.274	3.767	5.881
ZONGULDAK	2.550	3.629		2.717	2.234	5.717
TÜRKİYE TOPLAM	545.336	597.786	581.029	501.005	516.229	853.703

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO NOTU: 2011 yılında Türkiye genelinde verilen konut yapı ruhsatları daire sayısı 642.972'dir. 2011 yılı konut yapı ruhsatlarının illere göre dağılımı ise TÜİK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

TABLO.4 KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ

YILLAR	DAİRE SAYISI	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ BİN M ²	ORTALAMA DAİRE BİRİM ALANI M ²
2002	161.376	22.545	139.7
2003	162.781	23.583	144.9
2004	164.734	23.433	142.2
2005	249.336	36.364	145.8
2006	294.269	42.497	144.4
2007	325.255	47.067	144.7
2008	356.358	51.930	145.7
2009	402.590	59.529	147.9
2010	427.878	62.898	147.0
2011	547.635	79.554	145.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.4A KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ 2010-2011 ÇEYREK DÖNEMLER

YILLAR	DAİRE SAYISI	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ BİN M ²	ORTALAMA DAİRE BİRİM ALANI M ²
2010 Q1	87.654	13.209.096	150.7
2010 Q2	94.221	14.003.856	148.6
2010 Q3	101.573	14.644.120	144.1
2010 Q4	144.430	21.041.487	145.7
2011 Q1	94.167	13.858.055	147.1
2011 Q2	130.171	19.185.954	147.4
2011 Q3	148.436	21.219.384	142.9
2011 Q4	174.861	25.290.404	144.6

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.5 KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİNİN ÜRETİCİ KESİMLER ARASI DAĞILIMI

YILLAR	DAİRE SAYISI	ÖZEL	KOOPERATİF	KAMU
2002	161.376	105.935	51.610	3.831
2003	162.781	102.917	51.941	7.923
2004	164.734	114.643	46.528	3.563
2005	249.336	184.318	55.528	9.490
2006	294.269	239.697	37.371	17.201
2007	325.255	263.956	37.822	23.477
2008	356.358	280.728	35.328	40.302
2009	402.590	303.183	35.869	63.538
2010	427.878	335.849	36.995	55.034
2011	547.635	471.567	31.048	45.020

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.5A KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİNİN ÜRETİCİ KESİMLER ARASI YÜZDE DAĞILIMI

YILLAR	DAİRE SAYISI	ÖZEL	KOOPERATİF	KAMU
2002	100.0	65.6	32.0	2.4
2003	100.0	63.2	31.9	4.9
2004	100.0	69.6	28.2	2.2
2005	100.0	73.9	22.3	3.8
2006	100.0	81.5	12.7	5.8
2007	100.0	81.4	11.7	6.9
2008	100.0	78.8	9.9	11.3
2009	100.0	75.3	8.9	15.8
2010	100.0	78.5	8.6	12.9
2011	100.0	86.1	5.7	8.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.6 İLLERDE KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ DAİRE ADET

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ADANA	4.052	6.643	7.220	8.615	9.066	8.181
ADİYAMAN	469	856	1.809	948	1.311	1.623
AFYON	2.445	4.327	3.390	3.438	3.591	3.449
AĞRI	419	183	108	394	378	1.075
AKSARAY	1.309	1.852	2.636	1.883	2.184	1.970
AMASYA	800	896	1.474	2.308	1.263	923
ANKARA	55.291	56.055	55.337	45.967	49.352	53.672
ANTALYA	10.982	20.556	14.195	13.935	31.289	11.998
ARDAHAN	8	120	-		73	-
ARTVIN	817	468	292	528	795	616
AYDIN	7.674	6.894	4.990	5.611	5.346	5.605
BALIKESİR	7.238	3.779	6.056	6.848	7.805	6.051
BARTIN	228	341	456	455	315	525
BATMAN	337	627	178	0	242	61
BAYBURT	154	131	231	110	201	309
BİLECİK	907	1.503	1.166	1.741	1.139	1.002
BİNGÖL	93	291	48	64	67	174
BİTLİS	101	163	265	796	890	747
BOLU	891	1.136	1.457	1.337	2.270	1.579
BURDUR	711	1.379	730	824	700	966
BURSA	5.123	9.178	11.572	10.324	10.893	12.346
ÇANAKKALE	2.771	2.884	2.855	3.324	3.495	3.300
ÇANKIRI	664	570	591	1.090	1.234	1.240
ÇORUM	2.723	2.186	3.312	4.584	3.425	4.622
DENİZLİ	5.995	4.832	5.561	6.058	8.598	4.405
DIYARBAKIR	1.595	499	704	2.304	4.237	1.034
DÜZCE	1.242	1.097	643	1.425	3.047	2.443
EDİRNE	2.297	2.323	1.814	3.507	2.543	3.439
ELAZIĞ	2.026	2.504	2.159	3.751	4.602	4.506
ERZİNCAN	907	1.169	461	381	1.392	1.045
ERZURUM	1.350	2.345	719	1.654	4.878	1.466
ESKİŞEHİR	2.557	5.096	12.671	41.838	14.944	9.990
GAZİANTEP	1.298	3.066	4.682	5.134	6.701	2.424
GİRESUN	1.199	1.318	1.485	1.565	1.374	1.739
GÜMÜŞHANE	825	576	398	422	890	646
HAKKARİ	523	280	457	808	409	552
HATAY	2.072	3.602	3.968	5.597	5.392	5.073
İĞDIR	327	132	65	357	146	229
ISPARTA	2.296	11.582	15.957	3.585	2.166	3.205
İSTANBUL	11.165	16.025	22.034	26.212	46.214	49.467
İZMİR	16.825	18.885	19.394	22.638	28.549	25.771
KAHRAMANMARAŞ	2.082	1.777	2.047	2.579	3.145	3.125
KARABÜK	895	1.092	242	1.681	475	432
KARAMAN	779	987	979	1.180	1.926	1.235
KARS	374	982	451	161	377	310
KASTAMONU	1.966	2.040	2.070	1.722	1.949	1.630
KAYSERİ	2.877	6.673	9.375	9.136	10.903	11.486
KİLİS	91	277	69	128	707	251
KIRIKKALE	760	733	590	1.152	1.084	899
KIRKLARELİ	2.107	1.573	1.320	1.298	1.555	3.110
KİRŞEHİR	1.270	1.020	1.799	1.777	2.157	1.367
KOCAELİ	4.486	5.233	15.068	8.816	9.591	10.734
KONYA	10.297	9.565	6.758	7.059	10.535	10.324
KÜTAHYA	2.572	2.829	2.691	2.543	3.283	1.972

TABLO.6 İLLERDE KONUT KULLANIM İZİN BELGELERİ DAİRE ADET

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MALATYA	2.013	1.366	1.341	1.327	3.605	1.799
MANİSA	6.021	7.045	6.544	6.711	6.370	8.582
MARDİN	648	560	1.064	1.185	1.939	1.370
MERSİN	5.716	6.681	10.301	11.096	15.501	7.005
MUĞLA	9.451	8.893	6.863	11.644	7.503	7.739
MUŞ	238	93	300	78	407	172
NEVŞEHİR	1.861	1.720	923	911	1.181	2.083
NİĞDE	2.139	1.762	1.660	1.994	1.667	2.472
ORDU	1.820	1.427	2.169	1.735	2.489	2.281
OSMANİYE	302	1.137	1.575	995	640	1.333
RİZE	1.529	1.070	591	746	605	787
SAKARYA	3.012	3.402	4.347	5.193	4.493	5.557
SAMSUN	3.337	5.612	7.823	5.749	6.595	7.062
SİİRT	731	489	452	712	1.187	1.019
SİNOP	1.825	1.287	1.191	1.116	1.011	919
SİVAS	3.024	2.894	2.676	3.104	3.305	2.650
ŞANLIURFA	1.507	465	479	2.263	2.995	2.058
ŞIRNAK	241	244	6	111	157	63
TEKİRDAĞ	2.629	3.573	3.769	3.032	4.983	4.025
TOKAT	2.017	1.508	1.998	2.843	1.612	1.696
TRABZON	2.634	2.516	3.319	3.520	5.268	3.427
TUNCELİ	694	262	436	344	351	432
UŞAK	994	1.405	2.439	1.885	1.815	2.735
VAN	364	562	492	909	721	1.390
YALOVA	759	976	1.610	2.290	1.650	1.818
YOZGAT	1.188	2.360	1.995	1.398	1.333	2.865
ZONGULDAK	1.381	1.839	1.893	1.875	2.115	1.954
TÜRKİYE TOPLAM	249.337	294.278	325.255	356.358	402.590	361.636

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUM, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO NOTU: 2011 yılında Türkiye genelinde verilen konut kullanım izin belgeleri sayısı 547.635'dir. 2011 yılı konut kullanım izin belgelerinin illere göre dağılımı ise TÜİK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

TABLO.7 İLLERDE KONUT STOKU 2010

İLLER	2000 YILI KONUT STOKU	2001-2010 KONUT YAPI RUHSATI	TOPLAM
ADANA	420.460	75.947	496.407
ADYAMAN	65.043	19.329	84.372
AFYON	111.382	50.174	161.556
AĞRI	39.833	8.478	48.311
AKSARAY (1)	53.018	23.319	76.337
AMASYA	63.811	13.650	77.461
ANKARA	1.084.337	591.036	1.675.373
ANTALYA	332.178	217.034	549.212
ARDAHAN	6.962	731	7.693
ARTVİN	26.720	8.690	35.410
AYDIN	209.603	58.173	267.776
BALIKESİR	249.715	55.613	305.328
BARTIN (1)	23.249	6.478	29.727
BATMAN	52.583	17.194	69.777
BAYBURT	8.450	3.193	11.643
BİLECİK	38.628	15.663	54.291
BİNGÖL	25.529	8.413	33.942
BİTLİS	31.617	8.457	40.074
BOLU	45.970	15.252	61.222
BURDUR	53.333	11.522	64.855
BURSA	565.591	141.276	706.867
ÇANAKKALE	84.426	30.684	115.110
ÇANKIRI	36.895	10.760	47.655
ÇORUM	103.793	41.986	145.779
DENİZLİ	152.002	54.675	206.677
DİYARBAKIR	184.856	63.511	248.367
DÜZCE	34.421	15.199	49.620
EDİRNE	80.354	26.035	106.389
ELAZIĞ	98.067	33.933	132.000
ERZİNCAN	37.460	10.407	47.867
ERZURUM	106.794	25.246	132.040
ESKİŞEHİR	195.987	68.068	264.055
GAZİANTEP	269.188	62.016	331.204
GİRESUN	83.878	24.024	107.902
GÜMÜŞHANE	15.862	7.599	23.461
HAKKARİ	17.322	7.817	25.139
HATAY	171.799	47.151	218.950
İĞDIR	17.871	3.795	21.666
ISPARTA	94.376	26.038	120.414
İSTANBUL	3.136.931	925.818	4.062.749
İZMİR	1.031.901	187.105	1.219.006
KAHRAMANMARAŞ	127.264	55.517	182.781
KARABÜK (1)	55.176	10.119	65.295
KARAMAN	46.355	15.374	61.729
KARS	28.601	9.370	37.971
KASTAMONU	69.120	22.091	91.211
KAYSERİ (1)	231.219	95.876	327.095
KİLİS	19.997	5.227	25.224
KIRIKKALE	71.693	19.011	90.704
KIRKLARELİ	65.925	25.666	91.591
KIRŞEHİR (1)	45.312	14.813	60.125
KOCAELİ	209.806	113.194	323.000
KONYA	341.318	130.344	471.662
KÜTAHYA	113.506	28.553	142.059

TABLO.7 İLLERDE KONUT STOKU 2010

İLLER	2000 YILI KONUT STOKU	2001-2010 KONUT YAPI RUHSATI	TOPLAM
MALATYA	120.069	43.365	163.434
MANİSA	243.442	73.170	316.612
MARDİN	70.011	27.076	97.087
MERSİN	299.592	93.322	392.914
MUĞLA	109.620	86.503	196.123
MUŞ	23.665	3.534	27.199
NEVŞEHİR (1)	71.520	17.241	88.761
NİĞDE (1)	40.902	23.713	64.615
ORDU	118.358	56.133	174.491
OSMANIYE	78.701	25.381	104.082
RİZE	67.067	15.608	82.675
SAKARYA	105.556	59.210	164.766
SAMSUN	222.484	79.437	301.921
SİİRT	26.433	10.059	36.492
SİNOP	38.709	13.416	52.125
SİVAS (1)	100.975	33.223	134.198
ŞANLIURFA	147.142	43.664	190.806
ŞİRNAK	30.506	1.678	32.184
TEKİRDAĞ	166.909	81.952	248.861
TOKAT	102.712	22.729	125.441
TRABZON	137.306	49.558	186.864
TUNCELİ	12.519	4.678	17.197
UŞAK	70.651	21.704	92.355
VAN	73.687	21.655	95.342
YALOVA	61.458	14.168	75.626
YOZGAT (1)	75.763	21.443	97.206
ZONGULDAK (1)	94.432	24.053	118.485
TÜRKİYE TOPLAM	13.597.676	4.568.173	18.165.849

(1) İLLERİN KONUT YAPI RUHSATLARI 2001-2010 DÖNEMİNE AİTTİR, AMA 2007 VERİLERİ DAHİL DEĞİLDİR.

KAYNAK VE TABLO NOTU: İllerde Konut Stoku verisine ulaşılırken 2000 yılı konut stoku için Türkiye İstatistik Kurumu'nun Bina Sayımı çalışma sonuçları kullanılmıştır. 2001-2010 yılları arasında alınan konut yapı ruhsatları için Türkiye İstatistik Kurumu Yapı İzin İstatistikleri çalışma sonuçları kullanılmıştır. İllerde konut stoku için 2000 yılı konut stoku ile 2001-2010 yılları arasında alınan konut yapı ruhsatlarının toplamı kullanılmaktadır. Ancak fiili konut stoku muhtemelen çalışmada sunulan toplam verisinden farklıdır. Konut yapı ruhsatı alınmış olmakla birlikte tamamlanmamış konutlar olduğu gibi 2001-2010 yılları arasında konut yapı ruhsatı alınmadan yapılan ve yine 2001-2010 yılları arasında kullanımdan çıkan (yıkılan) konutlar da bulunmaktadır.

TABLO.8 GAYRİMENKUL SATIŞLARI VE İLLERE DAĞILIM ADET

İLLER	2007	2008	2009	2010	2011
ADANA	32.931	33.688	37.272	34.383	46.100
ADIYAMAN	6.368	6.889	7.446	8.359	9.520
AFYON	17.166	17.568	17.535	20.787	22.390
AĞRI	3.948	3.760	5.232	7.144	7.406
AKSARAY	10.198	9.770	10.601	12.706	14.622
AMASYA	6.869	5.739	6.630	7.022	8.778
ANKARA	134.562	131.830	143.887	117.898	185.288
ANTALYA	52.325	35.726	61.386	56.771	77.440
ARDAHAN	1.009	1.238	1.878	2.132	2.068
ARTVİN	1.889	1.864	2.205	2.301	3.283
AYDIN	28.907	27.872	30.991	30.198	38.653
BALIKESİR	28.811	30.001	31.175	33.024	41.190
BARTIN	1.686	2.028	2.385	2.257	2.943
BATMAN	2.995	2.921	3.687	4.054	5.694
BAYBURT	938	823	959	952	1.117
BİLECİK	3.501	3.667	3.972	4.896	6.439
BİNGÖL	1.492	1.406	1.805	2.316	2.791
BİTLİS	2.910	2.880	3.361	4.290	4.494
BOLU	4.529	4.675	5.464	5.482	7.230
BURDUR	7.749	7.607	8.045	9.019	9.743
BURSA	48.364	44.700	50.078	44.653	67.630
ÇANAKKALE	17.039	16.733	17.164	18.315	21.926
ÇANKIRI	3.685	3.455	4.309	4.631	5.140
ÇORUM	15.334	13.302	14.810	17.053	19.006
DENİZLİ	19.682	21.229	22.936	24.588	31.067
DİYARBAKIR	16.676	13.480	24.067	23.937	32.371
DÜZCE	5.439	5.523	6.246	6.395	8.350
EDİRNE	9.877	10.743	11.849	12.668	14.899
ELAZIĞ	10.250	9.983	10.976	9.762	13.860
ERZİNCAN	3.696	3.485	3.816	4.097	5.088
ERZURUM	8.188	7.869	8.902	9.809	12.231
ESKİŞEHİR	17.534	10.169	19.496	20.335	28.218
GAZİANTEP	42.691	42.911	39.570	33.523	47.359
GİRESUN	7.176	6.614	8.667	9.562	10.847
GÜMÜŞHANE	1.485	1.490	1.644	1.880	2.082
HAKKARİ	431	519	726	893	1.073
HATAY	22.290	24.756	25.428	28.683	35.758
İÇDIR	2.648	2.727	3.033	3.330	3.845
ISPARTA	11.559	10.969	11.060	11.103	13.231
İSTANBUL	202.027	193.877	221.811	173.501	289.806
İZMİR	72.929	64.654	77.886	69.944	103.684
KAHRAMANMARAŞ	16.068	16.549	17.037	16.799	20.564
KARABÜK	1.915	1.860	2.475	2.652	3.884
KARAMAN	5.158	5.922	6.661	6.767	8.459
KARS	3.311	3.531	4.157	5.592	6.194
KASTAMONU	6.230	6.775	8.665	8.622	9.770
KAYSERİ	23.895	24.685	25.368	27.900	36.959
KİLİS	2.921	5.382	4.154	4.332	5.005
KIRIKKALE	5.462	4.931	5.397	5.845	7.106
KIRKLARELİ	9.465	10.369	11.078	11.856	14.144
KİRŞEHİR	6.172	5.571	6.884	8.128	9.556
KOCAELİ	31.730	34.195	36.654	37.892	46.753
KONYA	42.294	43.127	47.911	56.155	65.598
KÜTAHYA	12.004	10.957	11.981	12.620	15.679

TABLO.8 GAYRİMENKUL SATIŞLARI VE İLLERE DAĞILIM ADET

İLLER	2007	2008	2009	2010	2011
MALATYA	13.681	13.592	14.901	13.745	18.942
MANİSA	28.714	28.290	29.677	30.783	39.962
MARDİN	5.979	9.299	9.469	10.089	11.422
MERSİN	40.654	26.367	39.748	35.862	51.630
MUĞLA	22.963	22.733	25.620	21.776	28.255
MUŞ	4.211	3.705	3.294	3.733	3.987
NEVŞEHİR	7.620	7.577	8.615	10.323	12.683
NİÇDE	8.001	7.971	8.772	9.275	11.628
ORDU	11.055	10.487	15.769	14.567	15.740
OSMANİYE	6.388	6.379	7.311	7.949	9.933
RİZE	3.602	3.494	4.018	3.790	4.308
SAKARYA	19.025	18.916	20.386	21.717	28.866
SAMSUN	20.507	18.988	23.746	22.691	29.048
SİİRT	2.448	2.754	3.997	4.067	4.254
SİNOP	3.494	3.205	3.848	4.207	5.439
SİVAS	10.757	10.256	12.129	12.305	14.532
ŞANLIURFA	21.196	20.743	23.786	22.581	28.782
ŞİRNAK	1.003	1.484	2.298	2.304	2.895
TEKİRDAĞ	34.835	30.485	33.071	29.840	42.098
TOKAT	9.074	9.256	11.071	12.293	14.062
TRABZON	11.182	12.291	12.660	12.607	14.344
TUNCELİ	1.087	1.138	1.423	1.722	1.684
UŞAK	7.990	8.675	9.362	9.994	11.592
VAN	6.009	6.818	9.073	9.336	10.625
YALOVA	9.174	9.959	10.233	10.197	12.511
YOZGAT	9.910	9.562	11.816	13.010	13.551
ZONGULDAK	6.880	7.330	7.538	6.919	9.032
TÜRKİYE TOPLAM	1.383.847	1.326.748	1.522.443	1.457.495	1.966.260

KAYNAK: TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TÜRKİYE GENELİ TOPLAM İŞLEM DEĞER VE HARÇ MİKTARLARI

TABLO.9 KONUT SATIŞLARI VE İSTATİSTİKİ BÖLGELERE DAĞILIMI

BÖLGE	İLLER	2009	2010	2011
TR00	TÜRKİYE	531.746	357.341	419.000
TR10	İstanbul	131.150	77.721	83.854
TR21	Tekirdağ, Edirne, Kırklareli	4.949	4.110	5.661
TR22	Balikesir, Çanakkale	5.252	4.031	5.256
TR31	İzmir	33.811	19.922	22.864
TR32	Aydın, Denizli, Muğla	11.163	7.458	8.260
TR33	Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak	10.553	7.664	9.109
TR41	Bursa, Eskişehir, Bilecik	25.896	22.182	26.344
TR42	Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova	8.964	7.260	13.705
TR51	Ankara	101.246	62.006	69.207
TR52	Konya, Karaman	15.901	11.480	13.194
TR61	Antalya, Isparta, Burdur	30.784	22.426	26.035
TR62	Adana, Mersin	26.258	17.773	21.406
TR63	Hatay, k.Maraş, Osmaniye	7.948	6.543	8.846
TR71	Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir	10.212	8.235	9.510
TR72	Kayseri, Sivas, Yozgat	17.066	14.444	17.068
TR81	Zonguldak, Karabük, Bartın	2.857	1.936	2.558
TR82	Kastamonu, Çankırı, Sinop	3.382	2.294	2.701
TR83	Samsun, Tokat, Çorum, Amasya	16.924	12.171	15.112
TR90	Trabzon, Ordu, Giresun, Rize, Artvin, Gümüşhane	11.413	8.178	9.274
TRA1	Erzurum, Erzincan, Bayburt	4.634	2.173	2.962
TRA2	Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan	1.788	1.111	2.175
TRB1	Malatya, Elazığ, Bingöl, Tunceli	13.617	10.887	12.343
TRB2	Van, Muş, Bitlis, Hakkari	1.503	1.334	1.701
TRC1	Gaziantep, Adıyaman, Kilis	15.557	11.103	13.794
TRC2	Şanlıurfa, Diyarbakır	15.221	10.452	12.976
TRC3	Mardin, Batman, Şırnak, Siirt	3.697	2.447	3.085

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.10 KONUT FİYATLARI (KONUT FİYATLARI ENDEKSİ 2007 = 100)

YILLAR	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2007	100.0	100.0	100.0	100.0
2008	88.0	87.8	82.9	92.5
2009	91.1	88.4	88.2	100.8
2010	93.5	93.3	90.3	97.3
2011	100.8	101.8	98.3	105.6

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS FİYATLAR YILIN SON AYI İTİBARIYLA

TABLO.11 KONUT KİRALARI (KONUT KİRALARI ENDEKSİ 2007 = 100)

YILLAR	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2007	100.0	100.0	100.0	100.0
2008	88.6	87.8	95.0	86.8
2009	90.3	89.5	91.9	88.8
2010	92.5	92.8	93.0	88.9
2011	98.3	99.6	97.2	94.9

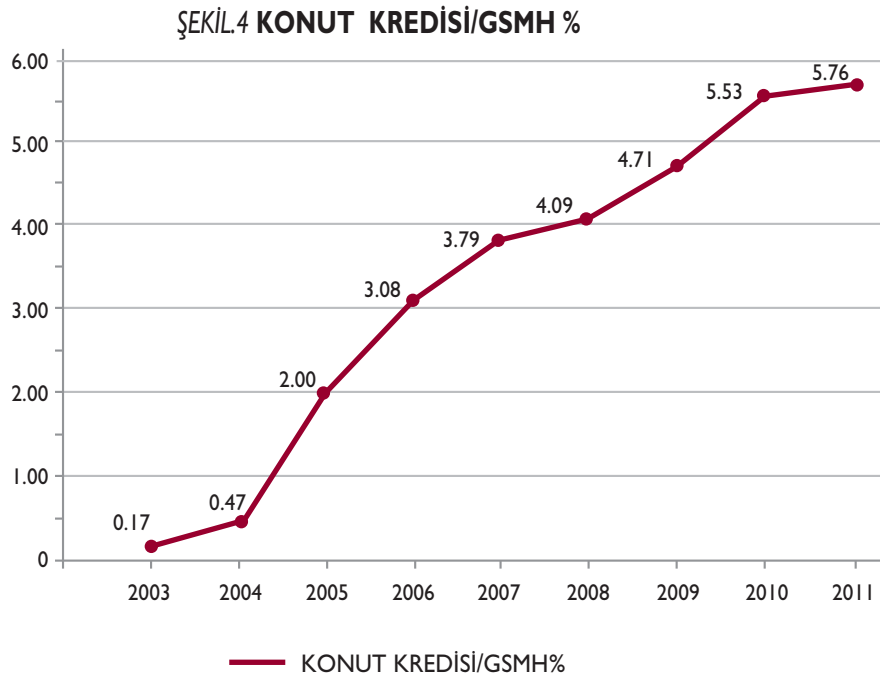
KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS FİYATLAR YILIN SON AYI İTİBARIYLA

II. Bölüm

KONUT KREDİLERİ

I. KONUT KREDİLERİ VE GSMH ORANI (TABLO.12)

Konut kredileri stoku 2010 yılında 60.80 milyar TL iken, 2011 yılında 74.59 milyar Türk Lirasına yükselmiştir. Konut kredileri 2011 yılında 13.79 milyar TL genişlemiştir. Konut kredilerinin GSMH oranı da 2010 yılında yüzde 5.53 iken 2011 yılında yüzde 5.76'ya yükselmiştir.



2. KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDE YERİ (TABLO.13)

2011 yıl sonunda bankacılık sisteminin aktif büyüklüğü 1.006,7 milyar TL'den 1.217.7 milyar TL'ye, toplam kullanılan krediler 525.9 milyar TL'den 682.9 milyar TL'ye, konut kredileri ise 60.8 milyar TL'den 74.59 milyar TL'ye yükselmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak 2010 yılında yüzde 11.56 olan konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı yüzde 10.92'ye gerilemiş, toplam banka aktifleri içindeki payı ise yüzde 6.04'den yüzde 6.12'ye yükselmiştir.

3. KONUT KREDİLERİ VE DİĞER BÜYÜKLÜKLER (TABLO.14)

Türk Lirası cinsi büyüklükler ABD dolar karşılıkları ile sunulmaktadır. Konut kredileri stoku 2010 yılında 39.65 milyar dolar iken 2011 yılında 39.69 milyar dolar olurken, toplam krediler 343.1 milyar dolardan 363.5 milyar dolara yükselmiş, banka aktifleri toplamı ise 656.5 milyar dolardan 648.1 milyar dolara gerilemiştir. Türk Lirasının 2011 yılında değer kaybı döviz cinsi hesaplamalardaki büyüklükleri olumsuz etkilemiştir.

4. KONUT KREDİLERİ VE TAKİPTEKİ KREDİLER (TABLO.15)

Küresel krizin etkileri ile birlikte takipteki konut kredilerinin miktarı ve kullanılan krediler içindeki payı 2009 yılında önemli ölçüde genişlemiş, 2010 yılında gerilemişti. 2011 yılında ise takipteki krediler mutlak olarak azalmış ve kullanılan krediler içindeki payı yüzde 1.41'den yüzde 0.88'e gerilemiştir.

5. KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ (TABLO.16 - TABLO.16A)

Yıl içinde kullanılan konut kredileri çeyrek dönemler itibarı ile yer almaktadır. Yıl içinde kullanılan konut kredileri büyüklüğü 2009 yılında 21.2 milyar TL, 2010 yılında ise 31.82 milyar TL olmuştur. 2011 yılı ilk çeyreğinde 9.77 milyar TL, ikinci çeyreğinde 9.38 milyar TL, üçüncü çeyreğinde ise 5.33 milyar TL konut kredisi kullanılmıştır.

6. KONUT KREDİSİ AYLIK FAİZ ORANLARI (TABLO.17)

Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları 2009 yılında ilk kez yüzde 1'in altına indikten sonra 2010 yılında da gerilemesini sürdürmüştür. 2011 yılında ise aylık ortalama kredi faiz oranları kademeli bir artış eğilimi içinde olmuştur. 2010 yıl sonunda yüzde 0.90 olan aylık ortalama kredi faiz oranları 2011 sonunda yüzde 1.29 olmuştur.

7. KONUT KREDİLERİNİN VADE YAPISI (TABLO.18)

Konut kredileri kısa (0-12 ay) orta (13-60 ay) ve uzun (60 ay+) vadeli olarak gruplandırılmaktadır. 2010 yılında kullanılan konut kredileri içinde orta vadeli kredilerin payı yüzde 32.5 iken 2011 yılında yüzde 25.6'ya gerilemiştir. Uzun vadeli kredilerin payı ise yüzde 67.5'den yüzde 74.4'e yükselmiştir. 2011 yılında uzun vadeli kredilerin payı genişlemiştir.

8. İLLERE GÖRE KONUT KREDİLERİ (TABLO.19)

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verilerine göre iller bazında konut kredileri toplamı 2010 yılında 60.8 milyar TL, 2011 yılında ise 74.59 milyar TL olmuştur. 2011 yılı itibari ile en çok kredi stokuna sahip olan il 26.66 milyar TL stoku ve yüzde 35.7 payı ile İstanbul'dur. Ankara 9.9 milyar TL, İzmir 5.6 milyar TL, Antalya 2.5 milyar TL, Bursa 2.4 milyar TL ile İstanbul'u izlemektedir.

TABLO.12 KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL ve GSMH ORANI YÜZDE

YILLAR	KONUT KREDİLERİ	GSMH	KREDİ/GSMH %
2003	0.78	454.8	0.17
2004	2.63	559.0	0.47
2005	13.04	648.9	2.00
2006	23.38	758.4	3.08
2007	32.46	856.1	3.79
2008	38.90	950.1	4.09
2009	44.88	952.6	4.71
2010	60.80	1.098.8	5.53
2011	74.59	1.294.9	5.76

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.13 KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDE YERİ MİLYAR TL

YILLAR	BANKA AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ	TOPLAM BANKA KREDİLERİ	KONUT KREDİLERİ	KONUT KREDİLERİ TOPLAM KREDİLER%	KONUT KREDİLERİ TOPLAM AKTİFLER %
2003	249.7	66.2	0.78	1.18	0.31
2004	306.4	99.3	2.63	2.65	0.86
2005	406.9	156.4	13.04	8.33	3.20
2006	499.7	218.9	23.38	10.68	4.68
2007	581.6	285.9	32.46	11.36	5.58
2008	732.7	367.4	38.90	10.59	5.30
2009	833.9	392.6	44.88	11.43	5.38
2010	1006.7	525.9	60.80	11.56	6.04
2011	1217.7	682.9	74.59	10.92	6.12

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

TABLO.14 KONUT KREDİLERİ VE DİĞER BÜYÜKLÜKLER ABD DOLARI

YILLAR	KONUT KREDİLERİ	TOPLAM BANKA KREDİLERİ	BANKA AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ	GSMH
2003	0.56	47.4	178.7	304.9
2004	1.96	74.1	228.5	390.4
2005	9.68	116.2	302.0	481.5
2006	16.65	156.1	356.2	526.4
2007	27.93	246.1	500.8	658.8
2008	25.61	242.1	482.2	742.3
2009	30.13	263.7	560.1	616.7
2010	39.65	343.1	656.5	735.8
2011	39.69	363.5	648.1	

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

TABLO.15 KONUT KREDİLERİ VE TAKİPTEKİ KREDİLER MİLYON TL

YILLAR	KONUT KREDİLERİ	TAKİPTEKİ KREDİLER	TAKİPTEKİ KREDİLER/ KONUT KREDİLERİ %
2003	780	10	1.28
2004	2.630	14	0.53
2005	13.040	19	0.15
2006	23.380	56	0.24
2007	32.460	217	0.67
2008	38.900	522	1.34
2009	44.880	962	2.14
2010	60.800	860	1.41
2011	74.590	659	0.88

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.16 KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ

YILLAR	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KİŞİ SAYISI	ORTALAMA KREDİ BÜYÜKLÜĞÜ TL
2003	TL	524.0	24.298	21.603
	YP	281.0	2.694	104.306
	T	805.0	26.992	29.825
2004	TL	2.225.8	96.678	23.022
	YP	486.8	3.771	129.090
	T	2.712.6	100.449	27.005
2005	TL	11.635.3	242.58	47.966
	YP	0.3	2	150.000
	T	11.635.6	242.582	47.965
2006	TL	15.604.0	268.273	58.165
	YP	0.1	1	100.000
	T	15.604.1	268.274	58.165
2007	TL	15.532.7	240.784	64.509
	YP	1.8	15	120.000
	T	15.534.5	240.799	64.512
2008	TL	15.351.7	237.230	64.710
	YP	9.0	53	169.810
	T	15.360.7	237.283	64.739
2009	TL	21.204.0	337.040	62.912
	YP	17.0	163	104.294
	T	21.223.0	337.203	62.938
2010	TL	31.803.0	452.249	70.322
	YP	17.0	228	74.561
	T	31.820.0	452.477	70.324
2011 İLK 9 AY	TL	24.462.0	334.744	73.077
	YP	14.0	114	122.807
	T	24.476.0	334.858	73.094

KAYNAK : TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

TABLO.16 A KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ 2010-2011 ÇEYREK DÖNEMLER

YILLAR	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KİŞİ SAYISI	ORTALAMA KREDİ BÜYÜKLÜĞÜ TL
2010 Q1	TL	6.541.0	95.571	68.441
	YP	3.0	37	81.081
	T	6.543.0	95.608	68.435
2010 Q2	TL	7.525.0	107.957	69.703
	YP	3.0	60	50.000
	T	7.528.0	108.017	69.692
2010 Q3	TL	6.848.0	97.391	70.314
	YP	5.0	52	96.154
	T	6.853.0	97.443	70.328
2010 Q4	TL	10.889.0	151.330	71.955
	YP	9.0	79	113.924
	T	10.897.0	151.409	71.971
2011 Q1	TL	9.759.0	135.068	72.252
	YP	11.0	96	114.583
	T	9.771.0	135.164	72.290
2011 Q2	TL	9.378.0	124.623	75.251
	YP	1.0	8	125.000
	T	9.379.0	124.631	75.254
2011 Q3	TL	5.325.0	75.053	70.950
	YP	2.0	10	200.000
	T	5.327.0	75.063	70.967

KAYNAK : TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

TABLO.17 KONUT KREDİSİ AYLIK FAİZ ORANLARI

AYLAR	KONUT KREDİSİ AYLIK FAİZ YÜZDE		
	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2009 Q4	0.85	0.96	1.11
2010 Q1	0.67	0.94	1.08
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07
2010 Q4	0.56	0.90	1.10
2011 Q1	0.72	0.95	1.19
2011 Q2	0.80	1.00	1.29
2011 Q3	1.04	1.14	1.49
2011 Q4	1,19	1,29	1,55

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.18 KONUT KREDİLERİNİN VADE YAPISI (TL KREDİLER YÜZDE PAY)

DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY+
2010	0.2	5.7	26.6	52.6	14.0	0.6	0.3
2011	0.1	4.0	21.5	54.2	19.2	0.5	0.5

KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

TABLO.19 İLLERE GÖRE KONUT KREDİLERİ STOK DEĞER BİN TL

İLLER	2008	2009	2010	2011
ADANA	775.341	955.0778	1.361.257	1.741.091
ADİYAMAN	71.644	92.434	153.838	198.697
AFYON	136.387	176.522	251.621	308.331
AĞRI	21.298	22.042	44.597	56.201
AKSARAY	79.559	88.337	145.225	177.290
AMASYA	92.846	116.178	168.003	209.687
ANKARA	5.196.186	6.084.799	8.177.593	9.911.986
ANTALYA	1.345.844	1.567.618	2.056.729	2.505.814
ARDAHAN		8.192	17.611	19.135
ARTVİN	56.547	63.338	87.985	104.440
AYDIN	531.192	611.133	773.817	947.660
BALIKESİR	425.008	496.706	640.719	831.256
BARTIN	38.762	49.717	73.464	92.631
BATMAN	39.905	48.243	74.266	95.549
BAYBURT	8.700	9.543	14.208	17.579
BİLECİK	63.659	80.266	107.445	145.269
BİNGÖL	6.247	8.275	23.566	35.844
BİTLİS	20.952	26.713	48.752	56.851
BOLU	97.653	111.226	157.128	196.615
BURDUR	78.400	89.902	123.054	134.789
BURSA	1.021.733	1.248.448	1.844.503	2.394.376
ÇANAKKALE	212.299	245.274	333.248	405.189
ÇANKIRI	55.801	69.177	98.593	108.549
ÇORUM	183.309	222.841	309.796	382.477
DENİZLİ	344.544	384.701	499.994	641.651
DİYARBAKIR	282.264	323.505	479.365	629.834
DÜZCE	63.595	70.997	111.920	148.223
EDİRNE	163.020	179.476	255.754	315.964
ELAZIĞ	138.807	162.086	230.277	292.894
ERZİNCAN	44.505	47.659	74.285	97.975
ERZURUM	124.547	151.583	231.005	276.515
ESKİŞEHİR	377.319	446.618	615.896	765.652
GAZİANTEP	391.513	462.438	680.250	888.528
GİRESUN	90.565	108.137	159.059	206.571
GÜMÜŞHANE	16.081	18.970	34.275	45.851
HAKKARİ	2.674	3.519	19.323	23.002
HATAY	357.009	440.539	625.659	782.374
İĞDIR	17.253	21.157	38.156	45.590
ISPARTA	122.799	153.972	207.707	246.616
İSTANBUL	15.365.302	16.999.539	22.204.084	26.660.734
İZMİR	3.004.414	3.405.393	4.523.047	5.599.391
KAHRAMANMARAŞ	116.227	154.177	242.947	317.290
KARABÜK	65.129	76.501	113.782	92.631
KARAMAN	44.926	59.713	106.203	142.338
KARS	49.741	53.823	78.049	86.130
KASTAMONU	99.932	121.921	166.858	208.942
KAYSERİ	357.581	423.311	667.677	879.705
KİLİS	9.455	15.434	30.550	42.504
KIRIKKALE	80.074	101.904	163.005	190.331
KIRKLARELİ	144.515	166.353	223.166	266.641
KIRŞEHİR	63.488	81.957	130.184	155.177
KOCAELİ	783.340	1.031.459	1.484.415	1.838.396
KONYA	479.179	575.766	835.814	1.054.152
KÜTAHYA	94.086	118.746	182.395	224.826

TABLO.19 İLLERE GÖRE KONUT KREDİLERİ STOK DEĞER BİN TL

İLLER	2008	2009	2010	2011
MALATYA	190.235	241.502	351.185	454.834
MANİSA	538.883	625.716	821.996	993.532
MARDİN	39.604	55.968	92.018	118.876
MERSİN	749.447	880.266	1.197.965	1.551.471
MUĞLA	589.694	637.056	743.427	838.770
MUŞ	4.138	6.678	23.403	28.572
NEVŞEHİR	64.628	78.052	117.103	148.382
NİĞDE	93.144	102.965	139.765	162.238
ORDU	156.224	184.502	270.315	324.680
OSMANİYE	66.508	97.919	145.868	183.978
RİZE	80.815	99.581	145.610	174.442
SAKARYA	271.183	342.909	461.906	571.527
SAMSUN	373.860	459.315	645.118	819.053
SİİRT	22.276	29.272	56.001	68.141
SİNOP	65.889	74.792	96.783	123.643
SİVAS	133.875	162.669	248.229	315.893
ŞANLIURFA	157.047	192.519	312.084	400.882
ŞIRNAK	6.356	10.671	31.765	35.817
TEKİRDAĞ	493.532	589.351	778.489	992.877
TOKAT	160.193	185.638	257.816	321.054
TRABZON	254.927	297.421	390.753	480.868
TUNCELİ	18.803	21.025	38.914	44.046
UŞAK	74.969	91.857	133.719	168.301
VAN	56.411	70.819	132.382	165.095
YALOVA	96.504	112.673	172.757	227.503
YOZGAT	77.865	109.533	173.337	194.914
ZONGULDAK	211.178	237.419	317.774	374.211
TÜRKİYE TOPLAM	38.901.344	44.851.450	60.798.601	74.590.334

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

III. Bölüm

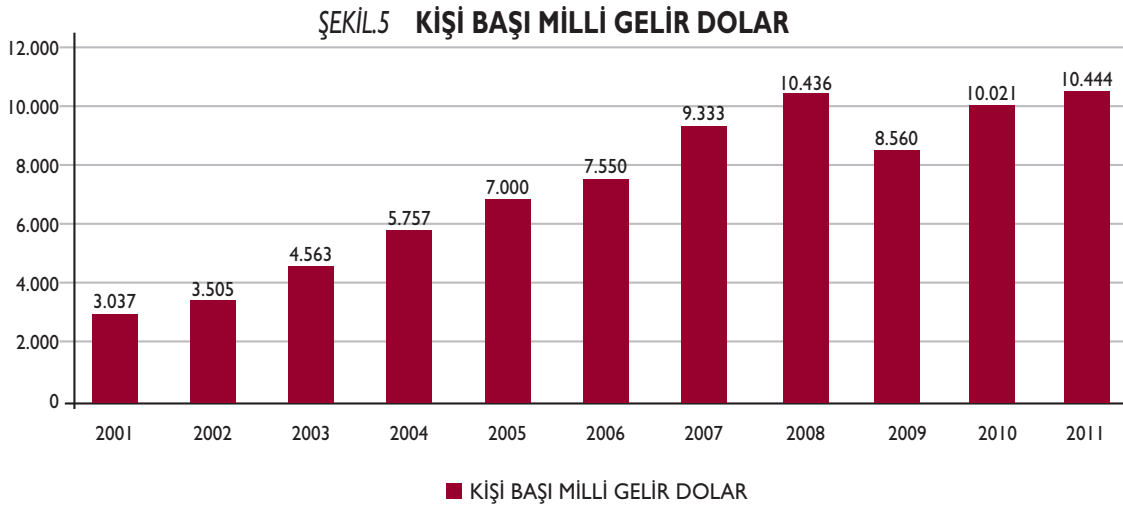
PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

I. MİLLİ GELİR VE EKONOMİK BÜYÜME (TABLO.20)

2010 yılında yüzde 9.2 büyüme ardından 2011 yılında ekonomik büyüme yüzde 8.5 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik büyüme hedeflerin ve beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2010 yılında cari fiyatlarla 1.098,8 milyar TL olan milli gelir 2011 yılında 1.294,9 milyar TL olmuştur. ABD doları cinsinden milli gelir ise 2010 yılında 731.6 milyar dolar iken 2011 yılında 772.3 milyar dolara yükselmiştir.

2. KİŞİ BAŞI MİLLİ GELİR (TABLO.21)

Kişi başı milli gelir 2008 yılında ilk kez on bin dolar seviyesini aşarak 10.436 dolara ulaşmıştır. 2009 yılında yaşanan ekonomik küçülme ile birlikte kişi başı milli gelir de 8.560 dolara inmiştir. 2010 yılında kişi başı milli gelir 10.021 dolara ve 2011 yılında ise yine yaşanan hızlı ekonomik büyümeye bağlı olarak 10.444 dolar seviyesine yükselmiştir. Kişi başı milli gelir tekrar 10.079 dolar seviyesine yükselmiştir.



3. ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI (TABLO.22)

Özel kullanılabilir gelir hane halklarının ekonomi içinde yaptıkları tüm harcamalara kaynak oluşturan gelirlerini göstermektedir. Özel kullanılabilir gelir büyüklüğü. 2010 yılında ekonomik büyüme ile 637.9 milyar dolara yükselmiştir. 2011 yılında ise yine hızlı ekonomik büyüme ile birlikte 659.5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Özel tüketim harcamaları ise hane halklarının özel kullanılabilir gelirlerine bağlı olarak yaptıkları tüketim harcamalarını göstermektedir. Özel tüketim harcamalarının özel kullanılabilir gelir içindeki payı 2009 yılında yüzde 84.2, 2010 yılında yüzde 85.8 ve 2011 yılında ise yüzde 87.7 olarak gerçekleşmiştir. Özel tüketim harcamaları ise 2010 yılında 547.4 milyar dolar iken 2011 yılında 578.5 milyar dolara yükselmiştir.

4. ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARININ DAĞILIMI (TABLO.23)

Özel tüketim harcamaları içinde en yüksek payı yüzde 26.7 ile gıda-içecek harcamaları almaktadır. Gıda-içecek harcamalarının payı 2010 yılına göre 0.4 puan gerilemiştir. İkinci büyük payı ise konut-su-elektrik-gaz harcamaları almaktadır. Bu harcamaların payı 2010 yılında yüzde 20.5 iken 2011 yılında yüzde 18.8'e gerilemiştir. Özel tüketim harcamaları içinde giyim-ayakkabı harcamalarının payı yüzde 5.3'den yüzde 5.4'e, ev eşyaları harcamalarının payı da yüzde 7.2'den yüzde 7.8'e yükselmiştir.

5. ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARININ BÜYÜKLÜKLERİ (TABLO.24)

Özel tüketim harcamaları için iki büyüklük kullanılmaktadır. Yerleşik hane halklarının yurt içi tüketim harcamaları ile yerleşik ve yerleşik olmayan hane halklarının yurt içi tüketim harcamaları. 2010 yılında 524.1 milyar dolar olan yerleşik hane halklarının yurt içi tüketimi 2011 yılında 548.1 milyar dolara yükselmiştir. Yerleşik ve yerleşik olmayan hane halklarının yurt içi tüketimi ise 545.0 milyar dolardan 570.8 milyar dolara yükselmiştir. 2011 yılında en yüksek harcama 152.3 milyar dolar ile gıda-içecek harcamaları olmuştur. Konut, su, elektrik, gaz harcamaları 107.5 milyar dolar, ulaştırma ve haberleşme harcamaları 111.1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

6. ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARINDA BÜYÜME (TABLO.25)

2011 yılında milli gelir yüzde 8.5 oranında büyümüştür. Özel tüketim harcamaları da 2011 yılında yüzde 7.7 oranında artmıştır. Alt gruplar itibari ile değerlendirildiğinde 2011 yılında gıda-içecek harcamaları yüzde 6.3 oranında büyümüş, dayanıklı tüketim malı harcamaları yüzde 13.9, yarı dayanıklı tüketim malı harcamaları yüzde 7.8 ve hizmet harcamaları yüzde 9.7 genişlemiştir.

7. HANE HALKI GELİRLERİNİN GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI (TABLO.26)

Hane halkı gelirlerinin 2010 yılı itibari ile gelir grupları arasındaki dağılımda en yüksek gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı yüzde 46.4, ikinci en yüksek gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı yüzde 21.9, orta gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı yüzde 15.3, ikinci en düşük gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı yüzde 10.6 ve en düşük gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı ise yüzde 5.8'dir.

8. TÜKETİM HARCAMALARININ GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI (TABLO.27)

2010 yılı itibari ile en yüksek gelire sahip yüzde 20'lik grubun tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 36.1 ve tüketim harcamaları büyüklüğü 189.2 milyar dolardır. İkinci en yüksek gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı yüzde 23.2 ve tüketim harcamaları 121.6 milyar dolar, orta gelir grubunun payı yüzde 17.6 ve tüketim harcamaları 92.2 milyar dolardır. İkinci en düşük gelire sahip yüzde 20'lik grubun tüketim harcamaları 73.4 milyar dolar ve payı yüzde 14.0, en düşük gelir grubunun tüketim harcamaları 47.7 milyar dolar ve payı yüzde 9.1'dir.

TABLO.20 MİLLİ GELİR VE EKONOMİK BÜYÜME

YILLAR	GSMH MİLYAR TL	GSMH MİLYAR DOLAR	GSMH BÜYÜME %
2002	350.5	230.5	6.2
2003	454.8	304.9	5.3
2004	559.0	390.4	9.4
2005	648.9	481.5	8.4
2006	758.4	526.4	6.9
2007	856.4	658.8	4.5
2008	950.1	742.3	0.7
2009	952.6	616.7	-4.8
2010	1.098.8	731.6	9.2
2011	1.294.9	772.3	8.5

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.21 KİŞİ BAŞI MİLLİ GELİR

YILLAR	GSMH MİLYAR DOLAR	YIL SONU NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2002	230.5	65.806	3.505
2003	304.9	66.819	4.563
2004	390.4	67.808	5.757
2005	481.5	68.771	7.000
2006	526.4	69.707	7.550
2007	658.8	70.586	9.333
2008	742.3	71.517	10.436
2009	616.7	72.561	8.560
2010	731.6	73.723	10.021
2011	772.3	74.724	10.444

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.22 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI

YILLAR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GSMH Milyar Dolar	481.5	526.4	658.8	742.3	616.7	731.6	772.3
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR / GSMH %	85.6	85.4	87.0	87.4	88.6	86.7	85.4
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR Milyar Dolar	412.2	449.5	573.2	648.8	546.4	637.9	659.5
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / GSMH %	71.7	70.5	73.9	72.2	74.6	74.4	74.9
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI Milyar Dolar	345.2	371.1	486.9	535.9	460.7	547.4	578.5
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR %	83.7	82.6	84.9	82.3	84.2	85.8	87.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

TABLO.23 ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARININ DAĞILIMI YÜZDE PAY

TÜKETİM HARCAMALARI	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GIDA, İÇECEK, TÜTÜN	26.6	25.8	25.8	26.1	26.1	27.1	26.7
GIYİM VE AYAKKABI	7.3	6.6	6.2	5.8	5.2	5.3	5.4
KONUT, SU, ELEKTRİK, GAZ	16.7	17.8	18.9	20.4	22.2	20.5	18.8
MOBİLYA, EV ALETLERİ VE EV BAKIM HİZMETLERİ	8.2	8.1	7.7	7.1	6.9	7.2	7.8
SAĞLIK	3.9	4.0	4.0	4.1	3.9	3.6	3.3
ULAŞTIRMA VE HABERLEŞME	18.5	18.7	18.4	18.0	17.5	18.6	19.5
EĞLENCE VE KÜLTÜR	4.9	4.7	4.3	4.0	4.1	3.8	3.8
EĞİTİM	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2
LOKANTA VE OTELLER	6.0	6.1	6.1	6.1	6.4	6.2	6.2
ÇEŞİTLİ MAL VE HİZMETLER	6.7	7.0	7.3	7.1	6.5	6.5	7.3

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.24 ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARININ BÜYÜKLÜKLERİ MİLYAR DOLAR

TÜKETİM HARCAMALARI	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
YERLEŞİK HANE HALKLARI YURTİÇİ TÜKETİMİ	345.2	371.1	465.1	517.2	442.4	524.1	548.1
YERLEŞİK VE YERLEŞİK OLMAYAN HANE HALKLARI YURTİÇİ TÜKETİMİ	364.0	392.3	486.7	542.1	464.1	545.0	570.8
GIDA, İÇECEK, TÜTÜN	96.8	101.2	125.6	141.5	121.1	147.9	152.3
GİYİM VE AYAKKABI	26.6	25.9	30.2	31.4	24.1	29.1	30.6
KONUT, SU, ELEKTRİK, GAZ	60.8	69.8	92.0	110.6	103.0	111.7	107.5
MOBİLYA, EV ALETLERİ VE EV BAKIM HİZMETİ	29.8	31.8	37.5	38.5	32.0	39.4	44.6
SAĞLIK	14.2	15.7	19.5	22.2	18.1	19.5	18.7
ULAŞTIRMA VE HABERLEŞME	67.3	73.4	89.6	97.6	81.2	101.4	111.1
EĞLENCE VE KÜLTÜR	17.8	18.4	20.9	21.7	19.0	20.9	21.9
EĞİTİM	4.4	5.1	6.3	7.0	6.0	6.6	6.9
LOKANTA VE OTELLER	21.8	23.9	29.7	33.1	29.7	33.6	35.2
ÇEŞİTLİ MAL VE HİZMET	24.4	27.4	35.5	38.5	30.2	34.9	42.1

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.25 ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARINDA BÜYÜME YÜZDE

HARCAMA GRUPLARI	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GSMH	8.4	6.9	4.5	1.1	-4.8	9.2	8.5
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI	8.8	5.2	2.0	-0.3	-2.3	6.7	7.7
GIDA VE İÇECEK	8.2	3.1	3.0	2.3	0.1	2.0	6.3
DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI (MOBİLYA EV ALETLERİ EV BAKIMI)	15.0	2.9	-2.0	-7.3	-0.5	11.4	13.9
YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI (GİYİM VE AYAKKABI)	12.9	15.8	2.3	-6.4	-11.4	14.1	7.8
HİZMETLER (ULAŞTIRMA-HABERLEŞME-SAĞLIK EĞLENCE- KÜLTÜR-EĞİTİM-LOKANTA-OTELLER)	7.8	5.0	4.5	0.4	-3.7	7.3	9.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.26 HANEHALKI GELİRLERİNİN GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE YÜZDE DAĞILIMI

GELİR GRUPLARI	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. %20	6.04	6.05	5.10	5.80	5.80	5.60	5.80
2. %20	10.69	11.08	9.90	10.60	10.40	10.30	10.60
3. %20	15.22	15.83	14.80	15.20	15.20	15.10	15.30
4. %20	21.88	22.60	21.90	21.50	21.30	21.50	21.90
5. %20	46.17	44.44	48.40	46.90	46.70	47.60	46.40

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.27 TÜKETİM HARCAMALARININ GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE DAĞILIMI 2010 MİLYAR DOLAR

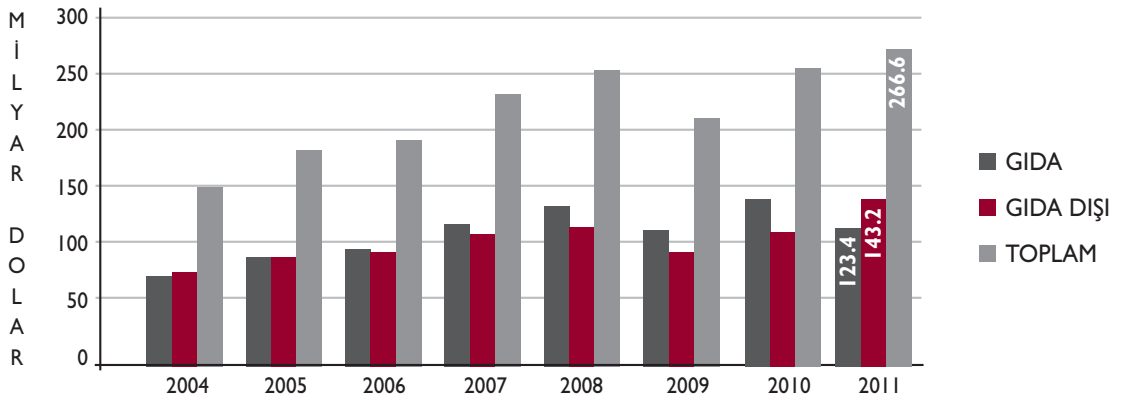
HARCAMA KALEMLERİ	EN DÜŞÜK 1. %20	DÜŞÜK 2. %20	ORTA 3. %20	YÜKSEK 4. %20	EN YÜKSEK 5. %20
TÜKETİM HARCAMALARI % PAY	9.1	14.0	17.6	23.2	36.1
TÜKETİM HARCAMALARI	47.7	73.4	92.2	121.6	189.2
GIDA VE İÇECEK	18.0	23.6	26.9	31.3	38.4
GİYİM VE AYAKKABI	2.0	3.2	4.6	6.2	10.6
KONUT SU ELEKTRİK GAZ	15.2	22.5	27.1	32.3	45.0
EV EŞYASI	2.5	4.1	5.7	7.5	13.1
SAĞLIK	1.1	1.5	2.6	2.6	4.0
ULAŞTIRMA VE HABERLEŞME	5.2	10.3	15.0	24.8	45.0
EĞLENCE VE KÜLTÜR	0.7	1.7	2.0	3.2	7.0
EĞİTİM	0.4	0.6	1.1	2.1	6.4
LOKANTA VE OTELLER	1.7	3.4	5.0	6.6	11.7
ÇEŞİTLİ MAL VE HİZMETLER	1.2	2.4	2.8	5.4	7.9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

9. PERAKENDE HARCAMALAR (TABLO.28)

Perakende harcamaları, özel tüketim harcamalarının bir alt grubunu oluşturmaktadır ve perakende sektörü ile alışveriş merkezleri için belirleyici olmaktadır. Perakende harcamaları 2009 yılında ise ekonomik küçülme ve özel kullanılabilir gelirlerdeki gerilemeye bağlı olarak düşmüş ve 207.7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılında ise ekonomik büyüme ve iç talepteki genişlemeye bağlı olarak 250.9 milyar dolara yükselmiştir. 2011 yılında ise yine hızlı ekonomik büyüme ve canlı iç talebe dayalı olarak 266.6 milyar dolara yükselmiştir.

ŞEKİL.6 PERAKENDE HARCAMALAR 2004-2011



10. PERAKENDE HARCAMALARIN DAĞILIMI (TABLO.29)

Perakende harcamaları gıda (içecek ve tütün ile birlikte) harcamaları ile gıda dışı harcamalar olarak iki gruba ayrılmaktadır. Perakende harcamalar içinde gıda içecek tütün harcamalarının payı yıllar itibarı ile artmaktadır. 2011 yılında gıda içecek tütün harcamalarının payı yüzde 53.7, harcamalar 143.2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Gıda dışı perakende harcamalarının payı ise yüzde 46.3 ve harcamalar 123.4 milyar dolar olmuştur.

11. GELİR GRUPLARININ PERAKENDE HARCAMA BÜYÜKLÜĞÜ (TABLO.30)

2010 yılı verilerine göre en yüksek gelire sahip yüzde 20'lik grubun perakende harcamaları 84.8 milyar dolar ve payı yüzde 33.8'dir. İkinci en yüksek gelire sahip yüzde 20'lik grubun payı yüzde 23.0 ve harcamaları 57.7 milyar dolardır. En düşük gelire sahip yüzde 20'lik grubun perakende harcama büyüklüğü ise 26.0 milyar dolar ve payı yüzde 10.3'dür.

12. İLLER İTİBARI İLE SAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR (TABLO.31)

Türkiye'de 2011 yıl sonu itibari ile alışveriş merkezi bulunan 51 ilin safi hasıla büyüklükleri ile kişi başı gelir verileri sunulmaktadır. 2011 yılında milli gelirin 731.6 milyar dolardan 772.3 milyar dolara yükselmesi ile birlikte illerin safi hasıla büyüklükleri de artmıştır. 2011 yılı itibari ile en yüksek gayri safi hasıla büyüklüğüne sahip İstanbul'un safi hasılası 202.4 milyar dolardan 212.4 milyar dolara çıkmıştır. 2011 yılı itibari ile kişi başı safi hasılası en yüksek il 18.515 dolar ile Kocaeli'dir.

13. İLLER İTİBARI İLE ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALAR (TABLO.32) (TABLO.33)

Türkiye'de 2011 yıl sonu itibari ile alışveriş merkezi bulunan 51 ilin safi hasıla büyüklüklerine bağlı olarak özel tüketim ve perakende harcama büyüklükleri sunulmaktadır. Her ilin perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payı farklıdır. Perakende harcamalar içinde gıda ve gıda dışı harcamaların dağılımı da her il için farklıdır. 2011 yılında en yüksek perakende harcama 59.62 milyar dolar ile İstanbul'da yapılmıştır. İstanbul'da perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 37.5'dur. İstanbul'da perakende içinde gıda harcamaları 35.2 milyar dolar, gıda dışı harcamalar ise 24.4 milyar dolardır.

14. PERAKENDE TÜKETİM HARCAMALARI İSTATİSTİK BÖLGELERDE FİYAT DÜZEYLERİ (TABLO.34)

Türkiye genelinde yapılan perakende tüketim harcamalarında istatistiki bölgeler arasında fiyat farklılıkları bulunmaktadır. 2008 yılında Türkiye ortalaması 100 olarak alındığında perakende tüketim harcamalarında ortalama fiyat seviyesi en yüksek bölge 114.2 ile İstanbul, en düşük bölge ise 93.3 ile Siirt-Batman-Mardin-Şırnak bölgesidir. Perakende tüketim harcamaları içinde gıda ve içecekler, giyim ve ayakkabı, ev eşyası, eğlence, kültür ile lokanta ve eğlence harcamaları ortalama fiyat seviyeleri bölgeler arasında farklılık göstermektedir.



15. PERAKENDE PAZARI (TABLO.35)

Perakende harcamaları toplam perakende pazar büyüklüğünü oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile hızlı genişleyen perakende pazar büyüklüğü 2011 yılında 266.6 milyar dolar olmuştur. Modern pazarın payı yüzde 43 olarak gerçekleşmiştir. Geleneksel pazarın payı yüzde 57 olmuştur. Modern perakende pazarın büyüklüğü 2011 yılında 114.6 milyar dolar, geleneksel pazarın büyüklüğü ise 152.0 milyar dolar olmuştur. Perakende pazar içinde gıda-içecek pazarının payı yüzde 53.7 gıda dışı perakende pazarının payı ise yüzde 46.3 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.28 PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR

PERAKENDE HARCAMALAR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GIDA, İÇECEK ,TÜTÜN	90.5	94.6	117.4	132.3	113.1	139.0	143.2
GIDA DIŞI PERAKENDE	89.7	93.4	110.7	115.8	94.6	111.9	123.4
GIYİM VE AYAKKABI	26.6	25.9	30.2	31.4	24.1	29.1	30.6
EV EŞYASI	29.8	31.8	37.5	38.5	32.0	39.4	44.6
EĞLENCE VE KÜLTÜR	17.8	18.4	20.9	21.7	19.0	20.9	21.9
LOKANTA VE OTELLER	3.3	3.6	4.4	5.0	4.4	5.0	5.3
ÇEŞİTLİ MAL VE. HİZM.	12.2	13.7	17.7	19.2	15.1	17.5	21.0
TOPLAM	180.2	188.0	228.1	248.1	207.7	250.9	266.6

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

TABLO.29 PERAKENDE HARCAMALARIN DAĞILIMI YÜZDE

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GIDA İÇECEK TÜTÜN	50.2	50.3	51.5	53.3	54.4	55.4	53.7
GIDA DIŞI PERAKENDE	49.8	49.7	48.5	46.7	45.6	44.6	46.3
GIYİM AYAKKABI	14.8	13.8	13.2	12.7	11.6	11.6	11.5
MOBİLYA EV ALETLERİ	16.5	16.9	16.4	15.5	15.4	15.7	16.7
EĞLENCE-KÜLTÜR	9.9	9.8	9.2	8.7	9.1	8.3	8.2
LOKANTA VE OTELLER	1.8	1.9	1.9	2.0	2.1	2.0	2.0
ÇEŞİTLİ MAL VE HİZMET	6.8	7.8	7.8	7.7	7.3	7.0	7.9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

TABLO.30 GELİR GRUPLARININ PERAKENDE HARCAMA PAYI YÜZDE VE BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR DOLAR 2010

GELİR GRUPLARI	GIDA VE İÇECEK	GIYİM VE AYAKKABI	MOBİLYA VE EV ALETLERİ	EĞLENCE KÜLTÜR	LOKANTA OTELLER	ÇEŞİTLİ MAL VE HİZ. TOPLAM	TOPLAM	% PAY
1. %20	18.5	2.1	3.0	1.0	0.3	1.1	26.0	10.3
2. %20	23.8	3.6	4.9	2.4	0.6	2.1	37.4	14.8
3. %20	27.0	5.1	6.9	3.0	0.8	2.5	45.3	18.1
4. %20	31.3	6.8	9.1	4.5	1.2	4.8	57.7	23.0
5. %20	38.5	11.6	15.6	10.0	2.1	7.0	84.8	33.8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

TABLO.31 İLLER İTİBARI İLE SAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR

İLLER	SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR 2010	SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR 2011	NÜFUS (000) 2010	NÜFUS (000) 2011	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR 2010	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR 2011
ADANA	16.9	17.8	2.085	2.109	8.116	8.423
AFYON	5.2	5.4	698	699	7.384	7.736
ANKARA	62.5	65.6	4.772	4.891	13.108	13.422
ANTALYA	19.1	20.1	1.978	2.043	9.671	9.826
AKSARAY	2.2	2.3	378	379	5.848	6.116
ARTVİN	2.2	2.3	165	166	13.398	13.924
AYDIN	9.2	9.7	990	999	9.292	9.662
BALIKESİR	10.3	10.8	1.152	1.154	8.940	9.367
BİTLİS	1.8	1.9	328	337	5.595	5.736
BİLECİK		1.5		204		7.577
BOLU	2.6	2.7	271	277	9.496	9.776
BURSA	31.6	36.1	2.605	2.652	12.144	13.628
ÇANAKKALE	5.2	5.4	490	486	10.503	11.113
DENİZLİ	9.2	9.7	932	942	9.871	10.245
DİYARBAKIR	7.2	7.7	1.529	1.571	4.813	4.916
EDİRNE	6.1	6.4	390	399	15.643	16.053
ELAZIĞ	2.2	2.3	553	559	3.994	4.148
ERZİNCAN	2.2	2.3	225	215	9.813	10.762
ERZURUM	2.2	2.3	769	781	2.870	2.967
ESKİŞEHİR	11.8	12.7	765	781	15.398	16.311
GAZİANTEP	8.8	9.3	1.701	1.754	5.192	5.285
GİRESUN		3.1		419		7.364
HATAY	7.4	7.7	1.481	1.474	4.970	5.239
ISPARTA	5.6	5.9	448	411	12.474	14.272
İSTANBUL	202.4	212.4	13.256	13.624	15.265	15.589
İZMİR	49.2	51.7	3.949	3.965	12.466	13.030
K.MARAŞ	2.2	2.3	1.044	1.054	2.113	2.198
KARABÜK	1.6	1.7	228	220	7.112	7.733
KARAMAN	2.3	2.4	233	234	9.805	10.231
KASTAMONU	2.2	2.3	361	360	6.111	6.440
KAYSERİ	8.8	9.3	1.235	1.255	7.152	7.382
KIRKLARELİ	4.4	4.6	333	275	13.266	16.851
KOCAELİ	28.3	29.7	1.560	1.602	18.111	18.515
KONYA	15.5	16.2	2.014	2.039	7.673	7.956
MALATYA	4.4	4.6	741	758	5.804	6.114
MANİSA	13.8	14.5	1.379	1.340	10.028	10.835
MERSİN	13.2	13.9	1.648	1.668	8.037	8.334
MUĞLA	9.6	10.0	818	838	11.701	11.976
NEVŞEHİR	2.2	2.3	282	283	7.819	8.180
ORDU	3.7	3.9	719	714	5.116	5.405
OSMANİYE		4.3		485		8.911
SAKARYA	6.6	7.0	872	889	7.587	7.822
SAMSUN	9.6	10.0	1.253	1.252	7.639	8.021
SİVAS	3.7	3.9	642	627	5.729	6.158
ŞANLIURFA	5.9	6.2	1.663	1.716	3.539	3.600
TEKİRDAĞ	7.7	8.1	798	830	9.681	9.772
TRABZON	5.2	5.4	764	757	6.744	7.138
UŞAK	2.2	2.3	338	340	6.531	6.820
VAN	2.2	2.3	1.035	1.023	2.132	2.266
YALOVA	2.9	3.1	204	207	14.446	14.957
ZONGULDAK	8.1	8.5	620	612	13.061	13.872

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

TABLO.32 İLLERDE ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALAR 2011

İLLER	SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR- ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	GIDA-İÇECEK MİLYAR DOLAR	GIDA DIŞI PERAKENDE MİLYAR DOLAR
ADANA	17.8	13.3	45.49	6.05	3.75	2.30
AFYON	5.4	4.0	49.05	1.99	1.29	0.70
ANKARA	65.6	49.2	39.04	19.20	11.33	7.87
ANTALYA	20.1	15.0	43.39	6.53	3.85	2.68
AKSARAY	2.3	1.7	49.10	0.85	0.56	0.29
ARTVIN	2.3	1.7	48.95	0.85	0.53	0.32
AYDIN	9.7	7.2	46.04	3.33	2.06	1.27
BALIKESİR	10.8	8.1	45.92	3.72	2.38	1.34
BİTLİS	1.9	1.4	57.86	0.84	0.49	0.34
BİLECİK	1.5	1.2	42.59	0.49	0.30	0.19
BOLU	2.7	2.0	43.93	0.89	0.55	0.34
BURSA	36.1	27.1	42.59	11.53	7.03	4.50
ÇANAKKALE	5.4	4.0	45.92	1.86	1.19	0.67
DENİZLİ	9.7	7.2	46.04	3.33	2.06	1.27
DİYARBAKIR	7.7	5.8	57.68	3.34	2.34	1.00
EDİRNE	6.4	4.8	42.56	2.04	1.27	0.78
ELAZIĞ	2.3	1.7	45.26	0.79	0.49	0.30
ERZİNCAN	2.3	1.7	46.68	0.81	0.50	0.31
ERZURUM	2.3	1.7	46.68	0.81	0.50	0.31
ESKİŞEHİR	12.7	9.5	42.59	4.06	2.48	1.59
GAZİANTEP	9.3	6.9	49.36	3.43	2.19	1.23
GİRESUN	3.1	2.3	48.95	1.13	0.70	0.43
HATAY	7.7	5.8	48.91	2.83	1.84	0.99
ISPARTA	5.9	4.4	43.39	1.91	1.13	0.78
İSTANBUL	212.4	159.1	37.48	59.62	35.18	24.44
İZMİR	51.7	38.7	43.07	16.67	10.33	6.33
K.MARAŞ	7.7	5.8	48.91	2.81	1.55	1.26
KARABÜK	1.7	1.3	49.39	0.63	0.41	0.22
KARAMAN	2.4	1.8	43.89	0.79	0.50	0.29
KASTAMONU	2.3	1.7	49.85	0.87	0.55	0.31
KAYSERİ	9.3	6.9	46.33	3.22	2.09	1.13
KIRKLARELİ	4.6	3.5	42.56	1.48	0.92	0.56
KOCAELİ	29.7	22.2	43.93	9.76	6.05	3.71
KONYA	16.2	12.1	43.89	5.33	3.36	1.97
MALATYA	4.6	3.5	45.26	1.57	0.97	0.60
MANİSA	14.5	10.9	49.05	5.33	3.47	1.87
MERŞİN	13.9	10.4	45.49	4.74	2.94	1.80
MUĞLA	10.0	7.5	46.04	3.46	2.15	1.32
NEVŞEHİR	2.3	1.7	49.10	0.85	0.56	0.29
ORDU	3.9	2.9	48.95	1.42	0.88	0.54
OSMANİYE	4.3	3.2	48.91	1.58	1.03	0.55
SAKARYA	7.0	5.2	43.93	2.29	1.42	0.87
SAMSUN	10.0	7.5	48.98	3.68	2.36	1.33
SİVAS	3.9	2.9	46.33	1.34	0.87	0.47
ŞANLIURFA	6.2	4.6	57.68	2.67	1.87	0.80
TEKİRDAĞ	8.1	6.1	42.56	2.58	1.60	0.98
TRABZON	5.4	4.0	48.95	1.98	1.23	0.75
UŞAK	2.3	1.7	49.05	0.85	0.55	0.30
VAN	2.3	1.7	57.86	1.00	0.59	0.41
YALOVA	3.1	2.3	43.93	1.02	0.3	0.39
ZONGULDAK	8.5	6.4	49.39	3.14	2.04	1.10

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

TABLO.33 İLLERDE ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALAR 2010

İLLER	SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR- ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	GIDA-İÇECEK MİLYAR DOLAR	GIDA DIŞI PERAKENDE MİLYAR DOLAR
ADANA	16.9	12.8	45.49	5.80	3.60	2.21
AFYON	5.2	3.9	49.05	1.90	1.24	0.67
ANKARA	62.5	47.2	39.04	18.41	10.86	7.55
ANTALYA	19.1	14.4	43.39	6.26	3.69	2.57
AKSARAY	2.2	1.7	49.10	0.82	0.54	0.28
ARTVİN	2.2	1.7	48.95	0.81	0.51	0.31
AYDIN	9.2	6.9	46.04	3.19	1.98	1.21
BALIKESİR	10.3	7.8	45.92	3.57	2.28	1.28
BİTLİS	1.8	1.4	57.86	0.80	0.47	0.33
BOLU	2.6	1.9	43.93	0.85	0.53	0.32
BURSA	34.4	26.09	42.59	11.06	6.75	4.31
ÇANAKKALE	5.2	3.9	45.92	1.78	1.14	0.64
DENİZLİ	9.2	6.9	46.04	3.19	1.98	1.21
DIYARBAKIR	7.14	5.5	57.68	3.20	2.24	0.96
EDİRNE	6.1	4.6	42.56	1.96	1.22	0.74
ELAZIĞ	2.2	1.7	45.26	0.75	0.47	0.29
ERZİNCAN	2.2	1.7	46.68	0.78	0.48	0.30
ERZURUM	2.2	1.7	46.68	0.78	0.48	0.30
ESKİŞEHİR	12.1	9.2	42.59	3.90	2.38	1.52
GAZİANTEP	8.8	6.7	49.36	3.29	2.10	1.18
HATAY	7.4	5.5	48.91	2.71	1.76	0.95
ISPARTA	5.6	4.2	43.39	1.83	1.08	0.75
İSTANBUL	202.4	152.6	37.48	57.18	33.74	23.45
İZMİR	49.2	37.1	43.07	15.99	9.91	6.07
K.MARAŞ	7.3	5.5	48.91	2.70	1.49	1.21
KARABÜK	1.6	1.2	49.39	0.60	0.39	0.21
KARAMAN	2.3	1.7	43.89	0.75	0.48	0.28
KASTAMONU	2.2	1.7	49.85	0.83	0.53	0.30
KAYSERİ	8.8	6.7	46.33	3.08	2.00	1.08
KIRKLARELİ	4.4	3.3	42.56	1.42	0.88	0.54
KOCAELİ	28.3	21.3	43.93	9.36	5.80	3.56
KONYA	15.5	11.7	43.89	5.11	3.22	1.89
MALATYA	4.4	3.3	45.26	1.51	0.93	0.57
MANİSA	13.8	10.4	49.05	5.12	3.33	1.79
MERSİN	13.2	10.0	45.49	4.54	2.82	1.73
MUĞLA	9.6	7.2	46.04	3.32	2.06	1.26
NEVŞEHİR	2.2	1.7	49.10	0.82	0.54	0.28
ORDU	3.7	2.8	48.95	1.36	0.84	0.52
SAKARYA	6.6	5.0	43.93	2.19	1.36	0.83
SAMSUN	9.6	7.2	48.98	3.53	2.26	1.27
SİVAS	3.7	2.8	46.33	1.29	0.84	0.45
ŞANLIURFA	5.9	4.4	57.68	2.56	1.79	0.77
TEKİRDAĞ	7.7	5.8	42.56	2.48	1.54	0.94
TRABZON	5.2	3.9	48.95	1.90	1.18	0.72
UŞAK	2.2	1.7	49.05	0.82	0.53	0.29
VAN	2.2	1.7	57.86	0.96	0.57	0.39
YALOVA	2.9	2.2	43.93	0.97	0.60	0.37
ZONGULDAK	8.1	6.1	49.39	3.01	1.96	1.05

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU VERİLERİNDEN HESAPLANMIŞTIR

TABLO.34 İSTATİSTİK BÖLGELER İTİBARIYLA TÜKETİM HARCAMALARINA İLİŞKİN FİYAT DÜZEYİ ENDEKSLERİ

BÖLGELER	2008	2009	2010	2011
TR00 TÜRKİYE	100.0	100.0	100.0	100.0
TR11 İstanbul	114.18	114.33	114.25	113.71
TR21 Edirne, Kırklareli, Tekirdağ	102.67	102.20	102.09	102.45
TR22 Balıkesir, Çanakkale	102.38	102.15	103.07	102.97
TR31 İzmir	105.21	105.68	105.62	106.72
TR32 Denizli, Aydın, Muğla	101.69	101.25	101.00	101.52
TR33 Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak	99.31	99.10	99.05	99.19
TR41 Bursa, Bilecik, Eskişehir	103.46	103.03	103.10	102.97
TR42 Kocaeli, Bolu, Düzce, Sakarya, Yalova	104.82	104.57	104.21	103.84
TR51 Ankara	105.03	105.82	106.49	105.99
TR52 Konya, Karaman	96.88	96.33	96.27	96.06
TR61 Antalya, Burdur, Isparta	103.99	104.00	103.43	103.11
TR62 Adana, Mersin	99.0	99.94	99.42	99.17
TR63 Hatay, K.Maraş, Osmaniye	94.86	95.56	95.45	95.76
TR71 Nevşehir, Aksaray, Kırkkale, Kırşehir, Niğde	95.27	95.62	95.61	95.76
TR72 Kayseri, Sivas, Yozgat	97.21	97.41	97.68	97.66
TR81 Zonguldak, Bartın, Karabük	101.47	99.65	98.96	99.49
TR82 Kastamonu, Çankırı, Sinop	97.63	97.46	97.54	98.21
TR83 Samsun, Amasya, Çorum, Tokat	98.00	97.67	97.61	97.42
TR91 Trabzon, Artvin, Giresun, Rize, Gümüşhane, Ordu,	103.02	103.24	103.66	103.61
TRA1 Erzurum, Bayburt, Erzincan	98.12	97.72	97.90	98.54
TRA2 Kars, Ağrı, Ardahan, Iğdır	96.81	95.93	96.64	96.95
TRB1 Malatya, Bingöl, Elazığ, Tunceli	96.47	96.60	96.92	97.23
TRB2 Van, Bitlis, Hakkari, Muş	97.04	98.21	98.71	97.78
TRC1 Gaziantep, Adıyaman, Kilis	96.55	96.94	96.32	96.43
TRC2 Diyarbakır, Şanlıurfa	95.55	95.92	96.02	95.55
TRC3 Siirt, Batman, Mardin, Şırnak	93.30	93.65	92.98	91.88

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

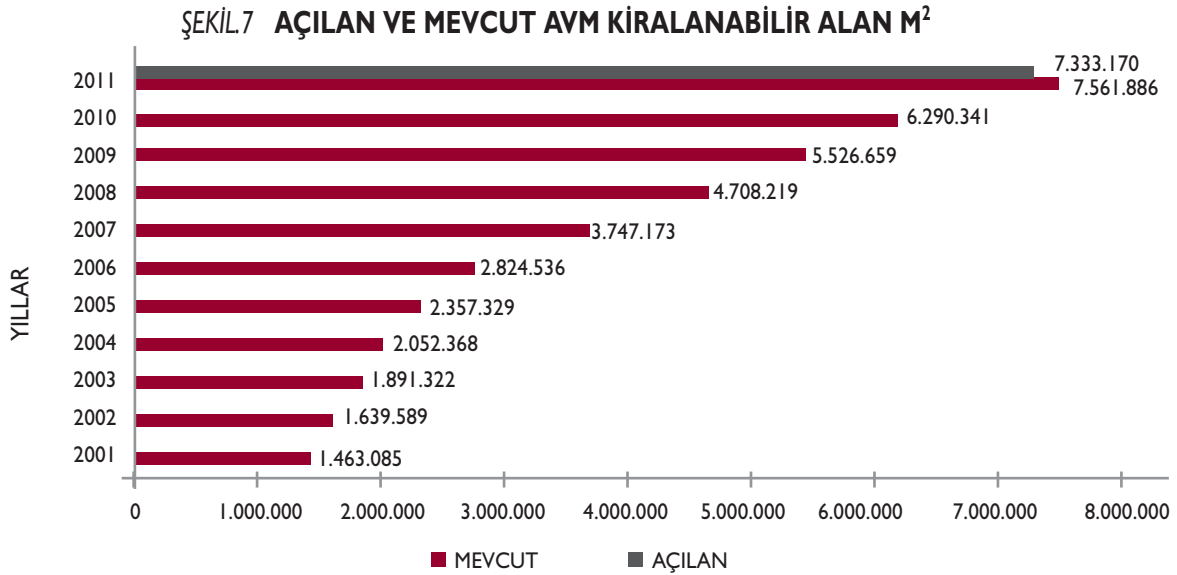
**TABLO.35 PERAKENDE PAZARI VE GELİŞİMİ MİLYAR DOLAR**

PAZARLAR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PERAKENDE PAZAR	180.2	188.0	228.1	248.1	207.7	250.9	266.6
ORGANİZE PERAKENDE PAZARIN PAYI %	30	32	34	37	38	40	43
GELENEKSEL PAZARIN PAYI%	70	68	66	63	62	60	57
ORGANİZE PERAKENDE PAZAR	54.7	60.5	77.6	91.7	79.4	100.4	114.6
GELENEKSEL PAZAR	125.5	127.5	150.5	156.4	128.3	150.5	152.0
GIDA-İÇECEK PAZARI %	50.2	50.3	51.5	53.3	54.4	55.4	53.7
GIDA DIŞI PERAKENDE PAZAR%	49.8	49.7	48.5	46.7	45.6	44.6	46.3
GIDA-İÇECEK PAZARI	90.5	94.6	117.4	132.3	113.1	139.0	143.2
GIDA DIŞI PERAKENDE PAZAR	89.7	93.4	110.7	115.8	94.6	111.9	123.4

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ HESAPLAMALARI

16. AÇILAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ SAYISI VE TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN İLE MEVCUT ALIŞVERİŞ MERKEZİ SAYISI VE KİRALANABİLİR ALAN (TABLO.36)

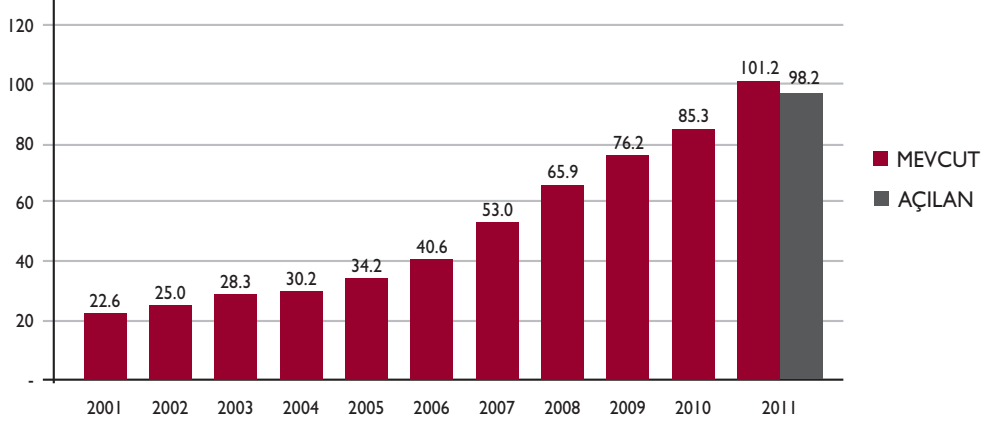
Ekonomik kriz sonrası AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır. 2011 yılında 36 AVM açılmış olup bunların toplam kiralananabilir alan büyüklüğü 1.271.545 m² olmuştur. 2011 sonu itibari ile Türkiye genelinde açılan AVM sayısı 298'e, toplam açılan AVM kiralananabilir alan büyüklüğü ise 7.561.886 m²'ye ulaşmıştır. 2011 yılından itibaren hesaplanmaya başlanan mevcut (kapanan AVM'ler hariç) faaliyet gösteren AVM sayısı ise 2011 sonu itibariyle 279 ve toplam kiralananabilir alan büyüklüğü 7.333.170 m²'dir



17. BİN KİŞİ BAŞINA ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR ALAN BÜYÜKLÜĞÜ; AÇILANLAR VE MEVCUT STOK İTİBARIYLA (TABLO.37)

Bin kişi başına kiralananabilir alan büyüklüğü alışveriş merkezleri için önemli bir gelişme ve karşılaştırma göstergesidir. 2011 yılında toplam açılan 298 AVM ile toplam açılan kiralananabilir alan büyüklüğü Türkiye genelinde 7.561.886 m² olmuştur. 2011 yılsonu nüfus büyüklüğü 74.72 milyondur. Buna göre bin kişi başına açılan AVM kiralananabilir alanı 2010 yılında 85.3 m² iken, 2011 yılında 101.2 m²'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2011 yılından itibaren hesaplanmaya başlanan mevcut faaliyet gösteren AVM sayısı ve toplam kiralananabilir alan büyüklüğü ile hesaplandığında 2011 sonu itibari ile bin kişi başına düşen kiralananabilir alan 98.1 m²'dir

**ŞEKİL.8 AVM BİN KİŞİ BAŞINA KIRALANABİLİR ALAN M²
AÇILAN VE MEVCUT DURUM İTİBARI İLE**



18. İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ (TABLO.38)

Türkiye genelinde 2011 yıl sonunda 51 ilde 279 AVM bulunmaktadır. En çok AVM İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da 2011 sonu itibarıyla 85 AVM ve 2.833.562 m² toplam kiralanabilir alan bulunmaktadır. Ankara 225 m² ile bin kişi başına en yüksek kiralanabilir alana sahip il olmayı 2011 yılında da sürdürmüştür.

19. İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ KIRALANABİLİR M² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA (TABLO.39)

2011 yılında Türkiye genelinde 51 ilde 279 AVM'de toplam 7.333.170 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Bu illerde 2011 yılındaki perakende harcama büyüklüğü ise 222,6 milyar dolar olmuştur. Bu illerde 2011 yılında AVM kiralanabilir alan m² başına potansiyel perakende harcama 30.355 dolar olarak gerçekleşmiştir.

20. YABANCILARIN SAHİP VE ORTAK OLDUKLARI ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (TABLO.40) (TABLO.41)

Türkiye'de 2010 sonunda yabancıların sahip ve ortak oldukları AVM sayısı 64 iken bu sayı 2011 yılında 69'a çıkmıştır. 2011 yılında sektöre yeni yabancı firma katılmamıştır ve Türkiye'de 11 yabancı firma faaliyet göstermektedir. Yabancıların sahip veya ortak oldukları AVM'lerin toplam kiralanabilir alanı 2.42 milyon m² olup, toplam kiralanabilir alan içindeki payı yüzde 32.96'dır.

TABLO.36 AÇILAN ALIŞVERİŞ MERKEZİ SAYISI İLE TOPLAM AÇILAN KİRALANABİLİR ALAN İLE MEVCUT AVM SAYISI VE MEVCUT KİRALANABİLİR ALAN

YILLAR	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	AÇILAN TOPLAM AVM	TOPLAM AÇILAN KİRALANABİLİR ALAN M ²
1988	1	42.974	1	42.974
1989	2	21.775	3	64.749
1990	-	-	3	64.749
1991	1	23.500	4	88.249
1992	-	-	4	88.249
1993	2	65.600	6	153.849
1994	2	82.032	8	235.881
1995	2	32.171	10	268.052
1996	2	56.250	12	324.302
1997	4	87.027	16	411.329
1998	7	200.665	23	611.994
1999	11	295.726	34	907.720
2000	12	274.916	46	1.182.636
2001	11	280.449	57	1.463.085
2002	9	176.504	66	1.639.589
2003	19	251.733	85	1.891.322
2004	15	161.046	100	2.052.368
2005	19	304.961	119	2.357.329
2006	25	467.207	144	2.824.536
2007	28	922.637	172	3.747.173
2008	42	961.046	214	4.708.219
2009	24	818.440	238	5.526.659
2010	24	763.682	262	6.290.341
2011	36	1.271.545	298	7.561.886
2011 STOK			279	7.333.170

TABLO.37 BİN KİŞİ BAŞINA ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR ALAN BÜYÜKLÜĞÜ; AÇILANLAR VE MEVCUT STOK İTİBARI İLE

YILLAR	TOPLAM AVM	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²
2002	66	1.639.589	25.0
2003	85	1.891.322	28.3
2004	100	2.052.368	30.2
2005	119	2.357.329	34.2
2006	144	2.824.536	40.6
2007	172	3.747.173	53.0
2008	214	4.708.219	65.9
2009	238	5.526.659	76.2
2010	262	6.290.341	85.4
2011	298	7.561.886	101.2
2011 STOK	279	7.333.170	98.1

TABLO.38 İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

İLLER	AVM SAYISI 2010	AVM SAYISI 2011	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ² 2010	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ² 2011	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ² 2010	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ² 2011
İSTANBUL (1)	89	85	2.546.621	2.833.562	192.1	208.0
ANKARA (1)	29	29	956.365	1.100.372	200.4	225.0
İZMİR (1)	17	17	356.005	336.656	90.2	84.9
BURSA	8	9	286.841	335.656	110.1	126.6
ANTALYA	11	12	173.859	221.859	87.9	108.6
ADANA	3	4	123.510	193.510	59.2	91.8
KONYA	6	6	172.372	172.372	85.6	84.6
GAZİANTEP	6	6	172.108	172.108	101.2	98.1
KOCAELİ (1)	9	8	182.627	170.562	117.1	106.5
DENİZLİ	4	5	115.250	149.750	123.7	158.9
KAYSERİ	4	6	48.652	133.652	39.4	106.5
MERSİN	5	6	112.902	127.902	68.5	76.7
TRABZON	3	4	79.500	109.500	104.1	144.6
TEKİRDAĞ	7	7	107.251	107.251	134.4	129.2
ESKİŞEHİR	3	4	87.890	105.890	115.0	135.5
DIYARBAKIR	2	4	28.020	98.220	18.3	62.5
SAKARYA	3	4	73.900	89.230	84.7	100.4
HATAY	1	2	35.000	72.000	23.6	48.8
AYDIN	4	4	65.000	65.000	65.7	65.1
MUĞLA	8	8	64.315	64.315	78.7	76.7
MALATYA	2	2	62.191	62.191	84.0	82.1
BALIKESİR	3	5	24.395	61.145	21.2	53.0
BOLU	1	2	7.600	41.100	28.0	148.6
EDİRNE	2	3	24.083	39.083	61.7	97.9
AFYON	2	2	37.200	37.200	53.3	53.2
ERZURUM	1	1	32.000	32.000	41.6	41.0
ZONGULDAK	2	2	30.000	30.000	48.4	49.0
BİLECİK		1		30.000		147.2
SAMSUN	2	2	29.452	29.452	23.5	23.5
NEVŞEHİR	1	1	25.000	25.000	88.5	88.3
YALOVA	2	2	24.070	24.070	118.2	116.5
AKSARAY	1	2	8.500	23.500	22.5	62.0
ISPARTA	1	1	22.000	22.000	49.1	53.5
KARABÜK	1	2	5.948	21.948	26.1	99.9
ELAZIĞ	2	2	20.861	20.861	37.7	37.3
OSMANİYE		1		20.000		41.2
ŞANLIURFA	1	1	14.800	14.800	8.9	8.6
K.MARAŞ	1	1	13.800	13.800	13.2	13.1
GİRESUN	1	2	8.582	13.782	20.5	32.9
KIRKLARELİ	2	2	13.783	13.783	41.4	50.1
MANİSA	1	1	13.126	13.126	9.5	9.8
ERZİNCAN	1	1	12.600	12.600	56.0	58.5
UŞAK	2	2	12.000	12.000	35.5	35.3
ÇANAKKALE	1	1	12.000	12.000	24.5	24.7
KASTAMONU	1	1	10.036	10.036	27.8	27.9
BİTLİS	1	1	10.000	10.000	30.4	29.7
ARTVİN	1	1	8.000	8.000	48.6	48.1
KARAMAN	1	1	7.912	7.912	34.0	33.8
SİVAS	1	1	6.500	6.500	10.1	10.4
ORDU	1	1	3.414	3.414	4.7	4.8
VAN	1	1	2.500	2.500	2.4	2.4
TÜRKİYE	262	279	6.290.341	7.333.170	85.4	98.1

(1) KAPANAN AVMLER 2011 YILINDA MEVCUT STOKTAN DÜŞÜLMÜŞTÜR.

TABLO.39 İLLER İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR M² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA 2011

İLLER	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR	KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA DOLAR
İSTANBUL (1)	2.833.562	59.6	21.041
ANKARA (1)	1.100.372	19.2	17.444
İZMİR (1)	336.656	16.7	49.509
BURSA	335.656	11.5	34.350
ANTALYA	221.859	6.5	29.414
ADANA	193.510	6.1	31.276
KONYA	172.372	5.3	30.430
GAZİANTEP	172.108	3.4	19.908
KOCAELİ (1)	170.562	9.8	57.211
DENİZLİ	149.750	3.3	22.230
KAYSERİ	133.652	3.2	24.062
MERSİN	127.902	4.7	37.032
TRABZON	109.500	2.0	18.101
TEKİRDAĞ	107.251	2.6	24.102
ESKİŞEHİR	105.890	4.1	38.389
DIYARBAKIR	98.220	3.3	33.970
SAKARYA	89.230	2.3	25.631
HATAY	72.000	2.8	39.295
AYDIN	65.000	3.3	51.215
MUĞLA	64.315	3.5	53.831
MALATYA	62.191	1.6	25.258
BALIKESİR	61.145	3.7	60.818
BOLU	41.100	0.9	21.640
EDİRNE	39.083	2.0	52.283
AFYON	37.200	2.0	53.390
ERZURUM	32.000	0.8	25.314
ZONGULDAK	30.000	3.0	104.756
BİLECİK	30.000	0.5	16.424
SAMSUN	29.452	3.7	125.059
NEVŞEHİR	25.000	0.9	34.082
YALOVA	24.070	1.0	42.229
AKSARAY	23.500	0.9	36.258
ISPARTA	22.000	1.9	86.706
KARABÜK	21.948	0.6	28.637
ELAZIĞ	20.861	0.8	37.650
OSMANİYE	20.000	1.6	79.218
ŞANLIURFA	14.800	2.7	180.352
K.MARAŞ	13.800	0.8	61.504
GİRESUN	13.782	1.1	82.180
KIRKLARELİ	13.783	1.5	107.171
MANİSA	13.126	5.3	403.379
ERZİNCAN	12.600	0.8	64.291
UŞAK	12.000	0.9	70.933
ÇANAKKALE	12.000	1.9	154.948
KASTAMONU	10.036	0.9	86.197
BİTLİS	10.000	0.8	83.673
ARTVİN	8.000	0.8	106.182
KARAMAN	7.912	0.8	99.474
SİVAS	6.500	1.3	206.151
ORDU	3.414	1.4	414.692
VAN	2.500	0.9	401.630
TOPLAM	7.333.170	222.6	30.355

(1) KAPANAN AVMLER 2011 YILINDA MEVCUT STOKTAN DÜŞÜLMÜŞTÜR

TABLO.40 YABANCILARIN SAHİP VE ORTAK OLDUKLARI ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ 2010 - 2011

ÜLKE	KURUM	AVM SAYISI		KİRALANABİLİR ALAN M ²	
		2010	2011	2010	2011
ALMANYA	METRO GRUP	10	10	383.907	383.907
HOLLANDA	MULTI MALL	8	10	530.400	732.400
ABD	KREA	2	2	71.890	71.890
HOLLANDA	CORIO	6	6	248.850	248.850
ALMANYA	ECE GRUP	1	1	45.000	45.000
İNGİLTERE	ST MARTINS	1	1	117.972	117.972
İRLANDA	QUINN GRUP	1	1	11.000	11.000
FRANSA	CARREFOUR	12	12	328.363	344.203
İNGİLTERE	TESCO	20	22	279.355	308.435
HOLLANDA	REDEVCO	2	2	82.000	82.000
ALMANYA	PRIME DEVELOPMENT	1	2	35.000	72.000
TOPLAM		64	69	2.133.737	2.417.657

TABLO.41 YABANCILARIN SAHİP VE ORTAK OLDUKLARI ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ 2011

ÜLKE	KURUM	AVM SAYISI	İSTANBUL	DİĞER ŞEHİRLER	KİRALANABİLİR ALAN M ²
ALMANYA	METRO GRUP	10	3	7	383.907
HOLLANDA	MULTI MALL	10	2	8	732.400
ABD	KREA	2	1	1	71.890
HOLLANDA	CORIO	6	1	5	248.850
ALMANYA	ECE GRUP	1	-	1	45.000
İNGİLTERE	ST MARTINS	1	1	-	117.972
İRLANDA	QUINN GRUP	1	1	-	11.000
FRANSA	CARREFOUR	12	6	6	344.023
İNGİLTERE	TESCO	22	1	21	308.435
HOLLANDA	REDEVCO	2	-	2	82.000
ALMANYA	PRIME DVLP.	1	-	2	72.000
TOPLAM		69	16	53	2.417.657

IV.Bölüm

OFİS PİYASASI

I. OFİS PİYASASI

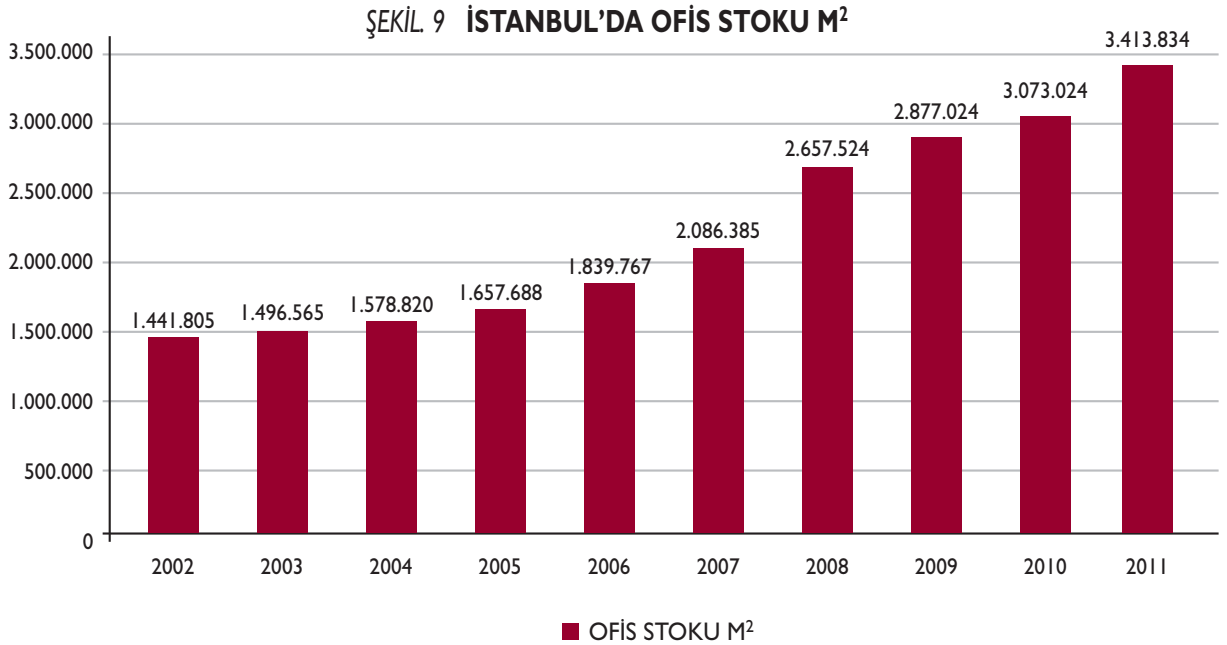
Türkiye’de uluslararası standartlarda ofis pazarının geliştiği il İstanbul’dur. Ankara ve İzmir gibi illerde de uluslararası standartlarda ofisler bulunmakla birlikte İstanbul’a kıyasla sınırlıdır ve bu nedenle çalışmada sadece İstanbul ofis piyasasına yer verilmektedir. Uluslararası standartlarda ofis pazarı değerlendirilirken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı dışı şeklinde sınıflandırma yapılmaktadır. Bir diğer sınıflandırma ise A tipi ve B tipi ofisler sınıflandırmasıdır. Merkezi İş Alanı, uluslararası nitelikteki A ve B tipi ofis binalarının yoğunlaştığı bölgelerdir. İstanbul’da Merkezi İş Alanı ve Merkezi İş Alanı dışı ofis binalarının toplulaştığı 12 bölge bulunmaktadır. İstanbul’un Merkez İş Alanı Barbaros Bulvarından başlayarak Büyükdere Caddesi boyunca devam etmekte ve Maslak’ta son bulmaktadır. Bu MİA aksı üzerinde ofis bölgeleri Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu’dur. MİA dışında kalan ofis bölgeleri ise Avrupa ve Asya olmak üzere iki ana gruba ayrılmaktadır. Bu çerçevede MİA dışı Avrupa Taksim-Beyoğlu-Kağıthane-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim-Okmeydanı, Havaalanı ve Topkapı-Yenibosna bölgelerini kapsamaktadır. MİA dışı Asya ise; Kozyatağı-Ataşehir-Kartal-Bostancı, Altunizade, Kavacık-Beykoz ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

2. İSTANBUL OFİS PİYASASINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

İstanbul’da ofis piyasası 2002 yılından itibaren uluslararası standartlarda gelişerek yine uluslararası ölçeklere ulaşmaya başlamıştır. İstanbul ofis piyasasına ilişkin çalışmalar ve göstergeler de bu nedenle son yıllara ait bulunmaktadır. İstanbul ofis piyasaya ilişkin olarak DTZ Pamir Soyuer, Kuzeybatı SAVILLS, Colliers International Türkiye, PEGA, Propin Investment Consultancy, Jones Lang Lasalle ve Cushman Wakefield gibi yerli ve yabancı şirketler raporlar üretmektedir. Bu kurumların raporlarında kullandıkları varsayımlara ve metodolojilere bağlı olarak İstanbul ofis piyasasına ilişkin farklı sayısal göstergeler bulunmaktadır. Bu farklılıklara rağmen İstanbul ofis piyasasına ilişkin olarak bu kurumların raporlarındaki bilgilere yer verilmektedir.

3. İSTANBUL'DA OFİS STOKU (TABLO. 42)

İstanbul genelindeki 12 ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis stoku 2002 yılında 1.441.805 m² olarak ölçülmüştür. Stok izleyen yıllarda sürekli genişleme göstermiş ve 2010 sonunda ise 3.073.024 m²'ye ulaşmıştır. 2011 yılında ise A tipi 320.000 m² ve B tipi 20.810 m² ofis stokunun eklenmesi ile birlikte İstanbul ofis stoku 3.413.834 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul ofis stokuna ilişkin diğer göstergeler Kuzeybatı Savills (Gayrimenkul Piyasalarında 2011 Yılı Sonu Değerlendirmesi Raporu) 2011 yıl sonu için 3.2 milyon m² stok verisi öngörmektedir. Jones Lang Lasalle Türkiye (Türkiye Gayrimenkul Pazarı, Ocak 2012) A sınıfı toplam ofis stokunu 2.88 milyon m² öngörmektedir.



4. İSTANBUL OFİS STOKUNUN DAĞILIMI (TABLO.43)

İstanbul ofis piyasasında 2011 sonu itibari toplam ofis stoku 3.413.834m²'dir. Bu stokun 1.286.191 m²'si (yüzde 37.7) Merkezi İş Alanı bölgesinde yer almaktadır. Merkezi İş Alanı bölgesinde ofis stoku Levent (531.270 m²) ve Maslak (419.355 m²) bölgelerinde yoğunlaşmıştır. MİA dışı Avrupa bölgesindeki ofis stoku toplamı 935.114 m²'dir. MİA dışı Avrupa bölgesinde ofis stoku Havaalanı bölgesi olarak isimlendirilen Güneşli-Yeşilköy-Topkapı-Atış Alanı bölgesinde yoğunlaşmıştır. MİA dışı Asya bölgesindeki ofis stoku toplam 1.192.528 m²'dir. Ümraniye 446.017 m² ile Asya tarafında ofis stokunun en çok toplulaştığı bölge haline gelmiştir.

5. İSTANBUL OFİS PİYASASI BOŞLUK ORANLARI (TABLO.44)

İstanbul ofis piyasasında son yıllarda ofis stokunda önemli bir genişleme yaşanmasına rağmen 2005 yılından bu yana ofis piyasası boşluk oranları gerilemiştir. 2009 yılında ise yaşanan ekonomik krize bağlı olarak boşluk oranları MİA bölgesinde yükselirken MİA dışı bölgelerde gerilemiştir. 2010 ve 2011 yıllarında MİA bölgesinde boşluk oranlarında önemli gerileme yaşanmaktadır. MİA bölgesi A sınıfı ofislerde boşluk oranı 2011 sonunda yüzde 11.1'e inmiştir. MİA bölgesi B sınıfı ofislerde boşluk oranı ise yüzde 9.2'den yüzde 6.6'ya gerilemiştir. MİA dışı Avrupa bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı yüzde 18.6'dan yüzde 10.3'e inerken, B sınıfı ofislerin boşluk oranları da yüzde 33.9'dan yüzde 28.3'e inmiştir. MİA dışı Asya bölgesinde ise A sınıfı ofislerin boşluk oranı yüzde 14.4'den yüzde 16.9'a çıkarken, B sınıfı ofislerin boşluk oranları yüzde 15.1'den yüzde 17.2'ye yükselmiştir.

6. İSTANBUL OFİS PİYASASI KİRALAR (TABLO.45)

İstanbul ofis piyasasında son yıllarda ofis stoku arzında yaşanan gelişmeye rağmen 2005 yılından bu yana ofis kiralari sürekli artış eğilimi içinde olmuştur. Küresel kriz etkileri sonrası kiralari A ve B sınıfı ofislerde 2010 yılında yeniden yükselme eğilimine girmiştir. 2011 yılında ise MİA bölgesinde A sınıfı ofis m² aylık dolar cinsi kiralari ortalama 28.2 dolardan 29.3 dolara çıkarken B sınıfı ofis kiralari 16.7 dolardan 14.9 dolara gerilemiştir. MİA dışı A ve B sınıfı ofis kiralari yine yükselme gösterirken B sınıfı ofis kiralari hem Avrupa hem de Asya kesiminde gerilemiştir.

7. İSTANBUL OFİS PİYASASI BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI VE KİRALAR (TABLO.46)

2011 yılı son çeyreği itibari ile A sınıfı ofislerde ortalama en yüksek kira 39.5 dolar ile Taksim-Nişantaşı, en düşük boşluk oranı ise yüzde 3.7 ile Levent bölgesindedir. B sınıfı ofislerde ortalama en yüksek kira 24.6 dolar ile yine Taksim ve Nişantaşı'nda ve en düşük boşluk oranı yüzde 4.2 ile Maslak bölgesindedir. Ofis kiralari için talep edilen en yüksek kira ise Beşiktaş-Balmumcu'da 65 dolardır.

8. İLLERDE OFİS İŞYERİ BİNALARINA ALINAN YAPI RUHSATLARI (TABLO.47)

Türkiye genelinde ofis işyeri binalarına alınan yapı ruhsatları ofis stokuna ilişkin bir gösterge oluşturmaktadır. Ancak alınan yapı ruhsatları A ve B tipi uluslararası standartlardaki ofisler ile birlikte diğer tüm ofis ve işyeri niteliğindeki ticari binaları kapsamaktadır. Bununla birlikte yıllar itibari ile verilerdeki gelişmeler genel eğilimleri yansıtmaları açısından önemlidir. Türkiye genelinde ofis ve işyeri binaları için alınan yapı ruhsatları 2007 yılında 4.79 milyon m² olduktan sonra 2008 yılında 4.1 milyon m² olarak gerçekleşmiştir. Krizin etkisi ile birlikte 2009 yılında alınan yapı ruhsatları gerilemiş ve 3.5 milyon m² olmuştur. 2010 yılında ise alınan yapı ruhsatları 4.73 milyon m² olmuştur. 2010 yılında ofis ve işyeri binaları için en çok yapı ruhsatı alınan il 1,53 milyon m² ile İstanbul'dur.

TABLO.42 İSTANBUL'DA OFİS STOKU

YILLAR	OFİS STOKU M ²
2003	1.496.565
2004	1.578.820
2005	1.657.688
2006	1.839.767
2007	2.086.385
2008	2.657.524
2009	2.877.024
2010	3.073.024
2011	3.413.834

KAYNAK: 2002-2007 İÇİN PEGA JONES LANG LASALLE, 2008 İÇİN KUZEBATİ SAVİLLS, 2009, 2010 VE 2011 İÇİN ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.43 İSTANBUL OFİS STOKUNUN DAĞILIMI 2011

GRUPLAR	BÖLGELER	OFİS STOKU M ²	OFİS STOKU M ²
MİA	LEVENT	531.270	1.286.191
	ETİLER	68.271	
	BEŞİKTAŞ-BALMUMCU	121.742	
	MASLAK	419.355	
	ZİNCİRLİKUYU-ESENTEPE-GAYRETTEPE	145.553	
MİA DIŞI AVRUPA	TAKSİM-NİŞANTAŞI-BEYOĞLU	120.574	935.114
	ŞİŞLİ-FULYA-OTİM-OKMEYDANI	162.446	
	HAVAALANI: GÜNEŞLİ, MERTER, ŞİRİNEVLER, TOPKAPI YENİBOSNA YEŞİLKÖY ATIŞALANI	652.094	
	KOZYATAĞI, ATAŞEHİR, KÜÇÜKYALI, BOSTANCI, ACIBADEM	332.604	
MİA DIŞI ASYA	ALTUNİZADE, ÇAMLICA	176.422	1.192.528
	ÜMRANIYE	446.017	
	KAVACIK	237.485	
TOPLAM			3.413.834

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.44 İSTANBUL OFİS PİYASASI BOŞLUK ORANLARI YÜZDE

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2007 1.YARIYIL	5.4	30.9	16.2	9.5	30.9	16.2
2007 2. YARIYIL	5.2	32.0	15.9	6.8	32.4	15.9
2008 1.YARIYIL	4.8	28.2	17.9	5.2	32.2	19.3
2008 2. YARIYIL	9.7	23.7	14.6	6.9	29.2	17.1
2009 1.YARIYIL	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 2. YARIYIL	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6
2010 1.YARIYIL	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8
2010 2. YARIYIL	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 1.YARIYIL	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5
2011 2. YARIYIL	11.1	10.3	16.9	6.6	28.3	17.2

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2010-2011

TABLO.45 İSTANBUL OFİS PİYASASI KİRA ORTALAMALARI DOLAR/M²/AY

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2007 1.YARIYIL	16.2	9.5	13.3	10.8	6.5	9.4
2007 2.YARIYIL	19.6	9.7	14.0	11.4	6.5	9.2
2008 1.YARIYIL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2.YARIYIL	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5
2009 1.YARIYIL	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 2.YARIYIL	26.6	17.6	18.8	15.7	10.0	12.0
2010 1.YARIYIL	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3
2010 2.YARIYIL	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0
2011 1.YARIYIL	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5
2011 2.YARIYIL	29.3	19.4	18.9	14.9	10.3	12.9

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2011

TABLO.46 İSTANBUL OFİS PİYASASI BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI YÜZDE VE KİRALAR DOLAR 2011 SON ÇEYREK

BÖLGELER	BOŞLUK ORANLARI %		KİRALAR DOLAR / M ² / AY		
	A SINIFI OFİSLER	B SINIFI OFİSLER	A SINIFI OFİSLER	B SINIFI OFİSLER	TALEP EDİLEN EN YÜKSEK KİRA
LEVENT	3.7	23.6	35.5	20.0	43.0
ETİLER	6.0	13.0	34.3	13.1	45.0
MASLAK	8.0	4.4	24.9	12.5	35.0
ZİNCİRLİKUYU-ESENTEPE	30.7	4.3	25.1	14.5	42.0
BEŞİKTAŞ-BALMUMCU	5.1	9.5	32.7	20.5	38.0
TAKSİM-NİŞANTAŞI	11.2	20.1	39.5	24.6	50.0
ŞİŞLİ-FULYA-OTİM	6.5	4.2	22.2	13.6	35.0
HAVAVALANI	11.7	39.8	13.6	6.7	15.0
KOZYATAĞI	16.2	18.7	20.3	15.0	31.0
ALTUNIZADE	5.3	12.5	19.8	13.1	22.0
KAVACIK	27.5	13.8	17.3	10.7	21.0
ÜMRANIYE	14.6	41.4	18.5	9.3	22.0

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2011

TABLO.47 İLLERE GÖRE OFİS İŞYERİ BİNALARI ALINAN YAPI RUHSATLARI M²

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005 - 2010
İSTANBUL	905.291	1.324.021	1.472.134	1.129.628	992.697	1.531.152	7.354.923
ANKARA	316331	447.035	245.064	627.109	375.161	843.439	2.854.139
KOCAELİ	64.298	358.541	380.452	445.859	167.821	148.831	1.565.802
ANTALYA	126.173	258.410	207.916	142.437	119.493	86.714	941.143
ADANA	90.535	73.418	199.745	116.011	180.489	91.657	751.855
İZMİR	31.430	130.294	192.339	138.409	64.440	85.457	642.369
BURSA	27.735	145.705	105.098	79.422	119.226	99.453	576.639
MERSİN	4.784	79.820	68.694	93.988	141.699	68.209	457.194
KONYA	39.123	106.768	46.921	63.655	76.386	86.308	419.161
DENİZLİ	9.009	49.618	166.420	60.803	88.942	41.321	416.113
K.MARAŞ	86.034	81.912	92.519	63.615	25.363	70.258	419.701
SAKARYA	27.971	55.556	109.867	60.865	49.871	20.224	324.354
GAZİANTEP	27.735	73.861	56.017	85.079	37.694	34.597	314.983
VAN	10.869	33.375	56.869	77.300	59.422	177.758	415.593
KAYSERİ	4.784	64.288	35.073	26.654	103.132	54.127	288.058
TEKİRDAĞ	9.022	40.993	92.925	41.537	38.002	31.431	253.910
HATAY	19.472	49.092	52.988	33.153	78.090	37.821	270.616
ESKİŞEHİR	9.022	52.771	55.258	14.012	72.677	46.388	250.128
SAMSUN	21.462	46.034	80.614	20.202	43.225	53.351	264.888
MUĞLA	12.993	53.507	40.995	36.416	40.480	56.847	241.238
MANİSA	21.328	73.069	45.418	24.655	3.939	28.057	196.466
TÜRKİYE	2.368.295	4.574.876	4.788.842	4.115.098	3.483.742	4.727.377	24.058.230

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

V. Bölüm

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR PİYASASI

I. SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR PİYASASI

Uluslararası standartlarda sanayi ve lojistik alanlar İstanbul Metropol bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle çalışmada sanayi ve lojistik alanlar piyasası olarak İstanbul Metropol bölgesi değerlendirilmektedir. İstanbul Metropol bölgesinde sanayi ve lojistik alanlar piyasası 2001 yılından sonra gelişme göstermeye başlamıştır.

Sanayi ve lojistik alanlar piyasasına ilişkin bilgi ve göstergeler henüz sınırlıdır. Özellikle uluslararası standartlarda kiralanabilir toplam lojistik kapalı alan toplamına ilişkin sağlıklı veriler bulunmamaktadır. Bununla birlikte yerli ve yabancı gayrimenkul danışmanlık ve araştırma şirketlerinin İstanbul gayrimenkul piyasası için hazırladıkları raporlarda sanayi ve lojistik alanlara ilişkin veriler bulunmaktadır. Bu veriler kaynakları belirterek çalışmada kullanılmaktadır.

2. İSTANBUL METROPOL ALANDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (TABLO. 48)

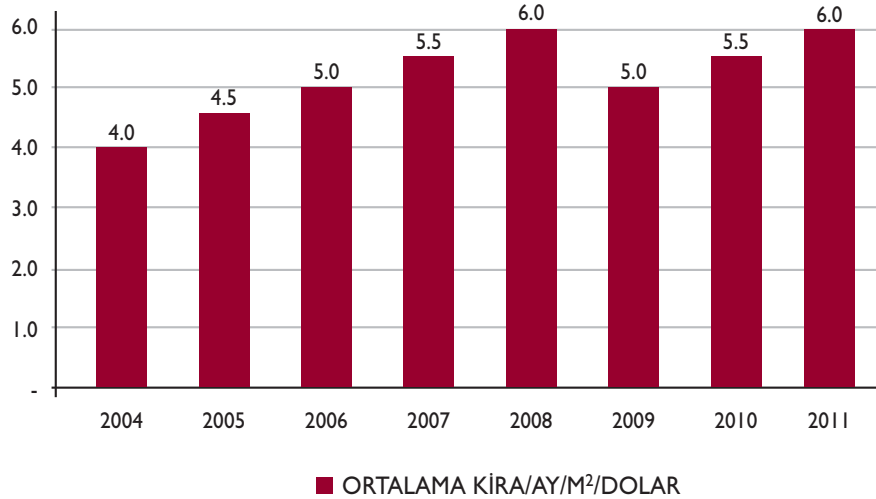
İstanbul ve çevresinde çok sayıda organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. İstanbul'da 2011 yılı itibarıyla 8 organize sanayi bölgesi faaliyet göstermektedir. Sekiz organize sanayi bölgesindeki toplam sanayi alanı büyüklüğü 14.7 milyon m²'dir. Sanayi bölgelerinde tahsisler önemli ölçüde tamamlanmış olup doluluk oranları artarken 2009 yılında ekonomik krizin etkisi ile birlikte gerilemeler yaşanmıştır. 2010 yılında ise ekonomide yaşanan hızlı toparlanma ile birlikte doluluk oranlarında yeniden bir artış görülmektedir. İstanbul içinde sanayi alanı arzı sınırlı kaldığından organize sanayi bölgelerinde kiralar göreceli olarak yüksektir. 2011 yılında kiralarda yeniden bir artış eğilimi başlamıştır. İstanbul'da yaşanan arz sıkıntısı nedeni ile sanayi alanlarının Metropol alan içinde kalan Kocaeli ve Tekirdağ'a doğru kayması devam etmektedir. Her iki ilde de çok sayıda organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

3. İSTANBUL LOJİSTİK ALAN PIYASASI (TABLO.49)

İstanbul ve Metropol alanında uluslararası nitelikte lojistik faaliyetleri ve buna bağlı olarak lojistik depo stoku son yıllarda genişleme göstermektedir. Endüstriyel ve lojistik alan yatırımları ve kapasitesi genişlemektedir. Bu gelişmeler çerçevesinde İstanbul'da yaklaşık 2.5 milyon m² bir lojistik alan stokuna ulaşıldığı tahmin edilmektedir. 2009 yılındaki ekonomik krizin yarattığı olumsuz etkiler sonrası ekonomide iki yıl üst üste yaşanan hızlı ekonomik büyümenin lojistik piyasalara olumlu etkisi sınırlı olmaktadır.

2011 yılında da lojistik piyasasında iyileşme görülmekle birlikte hızlı ekonomik büyümeye göre iyileşme göreceli sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte 2011 yılında en belirgin gelişme hemen tüm alt bölgelerde kiralarda yaşanan artış eğilimidir. 2011 yılında lojistik depoları ortalama kiraları A tipi depolarda 7.5-8.0 dolara yükselirken, genel ortalama aylık m² depo kiraları 2010 yılında 5.5 dolar iken 2011 yılında 6.0 dolara çıkmıştır. 2011 yılında boşluk oranları ise A tipi depolarda Avrupa'da yüzde 8 ile sınırlı ölçüde gerilerken, Asya bölgesinde arz artışına bağlı olarak yüzde 20'ye yükselmiştir.

ŞEKİL.10 İSTANBUL LOJİSTİK ALAN KİRALARI



4. İSTANBUL LOJİSTİK ALAN BÖLGELERİ (TABLO.50)

İstanbul'da lojistik alanlar dört ana bölgede yoğunlaşmaktadır. İlk bölge Güneşli-Yenibosna-İkitelli-Halkalı bölgesidir. İkinci bölge Avrupa yakasındaki yeni gelişme aksları olan Beylikdüzü-Hadımköy-Kıraç-Çatalca ve Kağıthane-Ayazağa-Kemerburgaz bölgesidir. Üçüncü ve dördüncü bölgeler Asya tarafındadır. Üçüncü bölge Kartal-Maltepe-Ümraniye-Sarıyer-Dudullu-Sarıyer bölgesidir. Dördüncü bölge ise Pendik-Tuzla-Gebze-Kurtköy-Akfırat bölgesidir. İstanbul'da lojistik bölgeler Tekirdağ ve Kocaeli'ye doğru batı ve doğuda ve şehrin kuzey bölgelerine doğru genişlemektedir. 2011 yılında lojistik alanların toplulaştığı 4 bölgeden dördünde de kiralarda yükselme yaşanmıştır. 2011 yılında Güneşli-Yenibosna-İkitelli bölgesinde aylık ortalama kiralarda aynı kalırken, Hadımköy-Beylikdüzü'nde 4.5-5.5 dolardan 5.0-5.5 dolara, Ümraniye-Sarıyer-Sarıyer-Dudullu bölgesinde ise 7.0-8.5 dolardan 7.5-8.5 dolara çıkmıştır. Tuzla-Gebze bölgesinde de kiralarda 5.0-5.5 dolardan 5.5-6.0 dolara yükselmiştir.

5. İLLERE GÖRE SANAYİ VE DEPO BİNALARI ALINAN YAPI RUHSATLARI (TABLO.51)

Sanayi ve depo binalarının inşaatı için alınan yapı ruhsatları illerdeki sanayi ve depo alanı kapasitesi için önemli bir gösterge oluşturmaktadır. Özellikle 2005 yılından sonra Türkiye genelinde sanayi ve depo yatırımlarında önemli bir genişleme olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları toplam büyüklüğü 2007 yılında 10.6 milyon m², 2008 yılında ise 7.0 milyon m² olmuştur. 2009 yılında ise yaşanan ekonomik krizin etkileri ile birlikte alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları büyüklüğü Türkiye genelinde 4.4 milyon m²'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise ekonomi toparlanmaya bağlı olarak alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları büyüklüğü yeniden 7.3 milyon m²'ye yükselmiştir.

TABLO.48 İSTANBUL METROPOL ALANDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

SANAYİ BÖLGESİ	YERİ	TOPLAM PARSEL	SANAYİ ALANI M ²	DOLULUK ORANI %	ARSA SATIŞ BEDELİ TL/ M ²
İKİTELLİ OSB	İKİTELLİ	266	6.272.361	62	500 / 1500
BEYLİKDÜZÜ OSB	YAKUPLU BEYLİKDÜZÜ	293	1.060.000	70	500 / 1200
TUZLA OSB	TEPEÖREN TUZLA	191	435.000	45	- / -
TUZLA KİMYA SANAYİCİLERİ OSB	TUZLA	167	552.134	87	500 / 1000
BOYA VE VERNİK OSB	AYDINLI TUZLA	120	382.300	75	- / -
DERİ OSB	AYDINLI TUZLA	442	2.677.497	50	- / -
TUZLA MERMERCİLER OSB	TUZLA	148	638.220	75	450 / 600
DUDULLU OSB	ÜMRANİYE	296	2.650.000	95	- / 1620
GEBZE OSB	GEBZE KOCAELİ	202	4.183.000	75	385 / -
ÇERKEZKÖY OSB	ÇERKEZKÖY TEKİRDAĞ	389	10.483.000	35	- / -

KAYNAK: TC. SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ ÜST KURULUŞU

TABLO.49 İSTANBUL LOJİSTİK DEPOLARI ORTALAMA KİRA VE BOŞLUK ORANI

YILLAR	ORTALAMA KİRA AY/M ² /DOLAR	ORTALAMA BOŞLUK ORANI %
2005	4.5	19.0
2006	5.0	21.0
2007	5.5	23.5
2008	6.0	25.0
2009	5.0	A TİPİ AVRUPA 10.0 - A TİPİ ASYA 20.0
2010	5.5	A TİPİ AVRUPA 10.0 - A TİPİ ASYA 17.0
2011	6.0	A TİPİ AVRUPA 8.0 - A TİPİ ASYA 20.0

KAYNAK: COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE, COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET 2010-2011 VE ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.50 İSTANBUL LOJİSTİK BÖLGELERİ DEPO KİRALARI M²/AY/DOLAR

BÖLGELER	2008	2009	2010	2011
HADIMKÖY-BEYLİKDÜZÜ	4.5-5.5	4.0-5.0	4.5-5.5	5.0-5.5
GÜNEŞLİ-YENİBOSNA İKİTELLİ	5.0-5.5	4.5-5.5	4.5-5.5	5.0-5.5
MALTEPE-KARTAL				
ÜMRANİYE - SARIGAZI	5.0-5.5	7.0-8.0	7.0-8.5	7.5-8.5
DUDULLU-SAMANDRA				
TUZLA-GEZE	6.0	5.0-5.5	5.0-5.5	5.5-6.0

KAYNAK: 2008-2009-2010 YILI İÇİN COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE, TURKEY REAL ESTATE MARKET 2008-2009-2010, İSTANBUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME, JONES LANG LASALLE TÜRKİYE VE ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.51 İLLERE GÖRE SANAYİ VE DEPO BİNALARI ALINAN YAPI RUHSATLARI M²

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005-2010
İSTANBUL	2.376.800	1.577.348	1.819.025	1.629.179	639.929	452.720	8.495.001
KOCAELİ	947.349	1.193.505	845.105	579.469	432.495	327.823	4.325.746
BURSA	652.238	1.093.485	1.030.071	426.943	260.994	376.085	3.839.816
İZMİR	489.798	726.981	810.057	618.436	285.103	328.355	3.258.730
ANKARA	332.439	478.191	592.994	505.832	475.469	346.056	2.730.981
TEKİRDAĞ	339.167	493.205	712.728	227.644	290.038	188.995	2.251.777
KONYA	132.714	254.622	366.822	260.672	119.095	419.087	1.553.012
MANİSA	161.609	236.608	276.919	120.438	122.822	218.424	1.136.820
K.MARAŞ	100.042	413.727	194.707	66.220	43.459	220.074	1.038.229
HATAY	96.730	158.817	195.360	357.877	76.226	223.176	1.108.186
AFYON	61.726	85.789	412.413	96.998	27.346	97.545	781.817
MERSİN	176.352	53.176	111.806	136.300	141.132	269.670	888.436
SAKARYA	118.952	107.694	193.727	128.778	126.506	83.407	759.064
ADANA	77.182	112.111	168.677	151.781	149.888	123.259	782.898
DENİZLİ	191.836	107.027	103.418	156.608	77.154	59.741	695.784
ANTALYA	242.512	136.124	82.852	34.084	23.489	69.447	588.508
SAMSUN	122.260	51.228	71.674	145.201	41.169	289.220	720.752
BALIKESİR	89.895	43.545	121.352	53.893	42.028	68.496	419.209
GAZİANTEP	56.015	130.551	166.204	38.510	24.466	111.592	527.338
KAYSERİ	7.200	44.781	279.598	40.634	38.434	85.649	496.296
DÜZCE	28.979	22.336	228.468	102.486	19.251	64.245	465.765
TOKAT	33.970	58.806	205.388	6.823	2.234	9.764	316.985
NİĞDE	34.812	45.897	218.311	12.312	10.948	56.907	379.187
ESKİŞEHİR	32.207	38.151	198.564	15.245	25.983	7.728	317.878
ŞANLIURFA	20.113	40.925	22.973	65.315	98.232	104.251	351.809
TÜRKİYE	7.966.094	8.721.263	10.608.756	6.992.750	4.418.828	7.273.526	45.981.217

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

VI. Bölüm

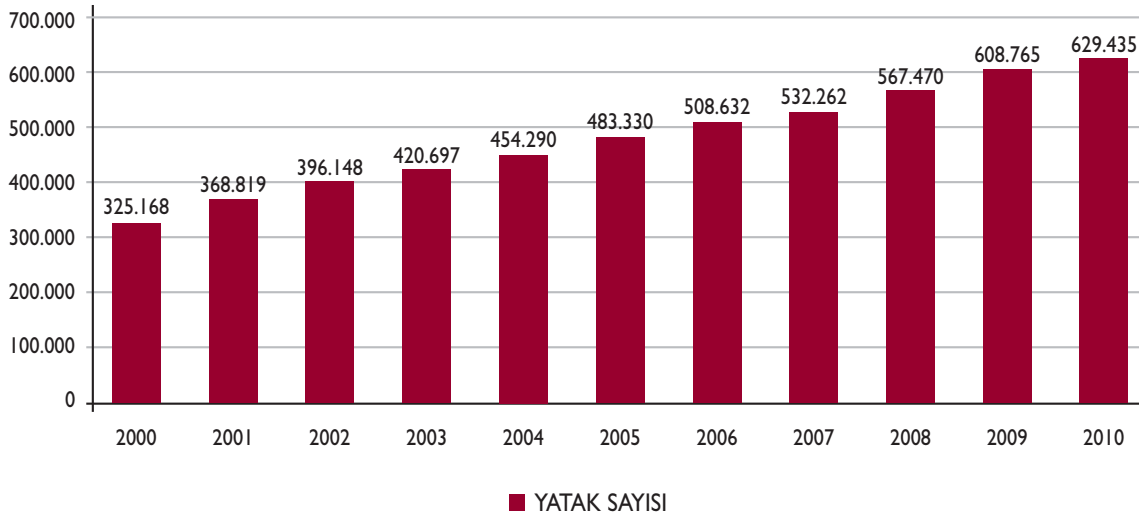
TURİZM VE OTEL PİYASASI

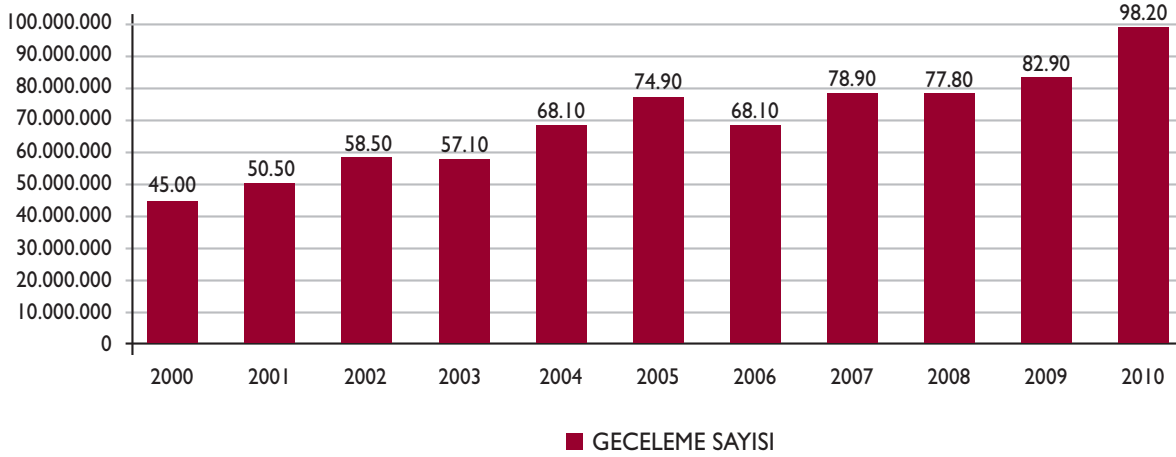
I. TURİZM GÖSTERGELERİ (TABLO.52)

Türkiye'de turizm göstergelerini T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı yayınlamaktadır. Çalışmada yer alan göstergelere ilişkin olarak T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı en son 2010 yılı verilerini yayınlamıştır.

Türkiye genelinde turizm sektörünün gelişimi sürmektedir. Buna bağlı olarak turizm sektörüne ait tüm göstergelerde yıllar itibari ile büyüme yaşanmaktadır. Konaklama göstergelerinde 2010 yılı verilerine göre Türkiye genelinde turizm işletme belgesi almış 2.647 tesis, 299.621 oda ve 629.465 yatak bulunmaktadır. Turizm işletme belgeli tesislere geliş sayısı 2010 yılında 17.4 milyon yabancı ve 12.4 milyon yerli olmak üzere toplam 29.8 milyondur. Turizm işletme belgeli tesislerde geceleme sayısı 2010 yılında 74.3 milyon yabancıların ve 23.8 milyon yerlilerin olmak üzere toplam 98.2 milyon gecelemedir.

ŞEKİL 11 TÜRKİYE'DE KONAKLAMA TESİSLERİ YATAK SAYISI



ŞEKİL 12 TÜRKİYE'DE KONAKLAMA TESİSLERİNDE GECELEME SAYISI MİLYON**2. İLLERE GÖRE KONAKLAYAN SAYISI (TABLO.53)**

Türkiye'de şehir turizmi, tatil turizmi, eğlence-dinlenme turizmi, kış ve doğa sporları turizmi, kongre turizmi, inanç turizmi gibi farklı turizm alanlarında gelişme ve büyüme yaşanmaktadır. Turizm sektörü de bu turizm çeşitlerinin yer aldığı illerde gelişmektedir. 2010 yılında Antalya'da 10.95 milyon kişi, Muğla'da 2.53 milyon kişi, İzmir'de 1.3 milyon kişi, Aydın'da 703 bin kişi ve Denizli'de 893 bin kişi konaklamıştır. 2010 yılında İstanbul'da 4.64 milyon kişi, Ankara'da ise 1.37 milyon kişi konaklamıştır.

3. İLLERE GÖRE YATAK SAYISI (TABLO.54)

İşletme belgeli turizm konaklama tesislerinin toplam yatak sayısı 2010 yılında 629.465'dir. Antalya 306.535 yatak ile ilk sırada yer almaktadır. Muğla'da 88.479 yatak, İzmir'de 25.688 yatak ve Aydın'da 19.483 yatak bulunmaktadır. 2010 yılında İstanbul'da turizm işletme belgeli toplam yatak sayısı 62.841, Ankara'da 19.231'dir.

4. İLLERE GÖRE YATAK DOLULUK ORANLARI (TABLO.55)

İllerde yer alan yatak kapasitesi ve geceleme sayılarına bağlı olarak hesaplanan yatak doluluk oranları hem tesislerin mevcut performansında, hem de yeni yatak ihtiyacında gösterge olmaktadır. 2010 yılında yatak doluluk oranları Antalya'da yüzde 58.5, Muğla'da yüzde 50.5, İzmir'de yüzde 39.6, Aydın'da yüzde 42.9, İstanbul'da yüzde 44.8 ve Ankara'da yüzde 31.6'dır.

5. İLLERE GÖRE TURİZM YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ (TABLO.56)

Turizm yatırım belgeleri verileri mevcut tesis, oda, yatak kapasitesine ilave olacak tesis, oda, yatak potansiyelini göstermektedir. Buna göre 2010 yılında alınmış olan turizm yatırım belgelerinde yer alan yatırımlar ile birlikte mevcut yatak kapasitesine Antalya'da 57.365 yatak, Muğla'da 46.227 yatak, İstanbul'da 34.787 yatak, İzmir'de 17.815 yatak ve Mersin'de 14.973 yatak ilave olacaktır.

6. BEŞ YILDIZLI OTELLERİN GÖSTERGELERİ (TABLO.57)

Gayrimenkul yatırımı olarak otel piyasasında 5 yıldızlı otel yatırımları önceliğe sahip bulunmaktadır. Bu çerçevede Türkiye'deki 5 yıldızlı otellerin 2010 yılı performansları iller bazında sunulmaktadır. Türkiye genelinde 2010 yılında 5 yıldızlı otellerde konaklayan sayısı 7.3 milyon yabancı ve 3.3 milyon yerli olmak üzere toplam 10.6 milyon kişi olmuştur. Geceleme sayısı 32.6 milyon adeti yabancılara ait olmak üzere toplam 40.0 milyondur. Beş yıldızlı otellerin ortalama doluluk oranları ise yüzde 52.4 olmuştur. Antalya'da beş yıldızlı otellerin doluluk oranları yüzde 58.1 olmuştur. İstanbul'da ki beş yıldızlı otellerin doluluk oranı ise yüzde 37.6 olmuştur.

7. İSTANBUL'DA KONAKLAMA TESİSLERİ (TABLO.58)

Gayrimenkul yatırımı olarak otel piyasasında İstanbul yerli ve uluslararası yatırımcılar için önemli bir potansiyele sahip bulunmaktadır. İstanbul'da 2010 yılında turizm işletme belgeli toplam 62.841 yatak bulunmaktadır. Bu yatakların 56.008 adeti yıldızlı otellerdedir. 5 yıldızlı otellerin yatak sayısı ise 22.194'dür. 2010 yılında devam eden yatırımlar ile toplam 34.787 yatak daha ilave olacaktır. Bu ilave yatakların 30.209'u otellere ve 19.722'si 5 yıldızlı otellere ait bulunmaktadır.

8. İSTANBUL'DA LÜKS OTEL FİYATLARI VE ODABAŞI GELİRLERİ EURO (TABLO.59)

İstanbul'da lüks otellerin oda fiyatları ve oda başı gelirleri artışını sürdürmektedir. Ortalama oda fiyatları 2010 sonunda 210 Euro iken 2011 yılında 240 Euro'ya yükselmiştir. Odabaşı gelirler ise 2010 yılında 157 Euro iken 2011 yılında 180 Euro'ya çıkmıştır. Oda doluluk oranı 2010 yılında yüzde 80, 2011 yılında ise yüzde 78 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.52 TURİZM GÖSTERGELERİ

YILLAR	KONAKLAMA TESİSLERİ			TESİSE GELİŞ SAYISI KİŞİ (000)			GECELEME SAYISI GECE (000)		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	2.124	190.327	396.148	9.872	7.917	17.788	43.312	15.202	58.515
2003	2.240	202.339	420.697	8.991	8.430	17.421	40.866	16.234	57.100
2004	2.357	217.664	454.290	10.981	9.725	20.706	49.728	18.357	68.085
2005	2.412	231.123	483.330	12.953	10.458	23.411	56.108	18.819	74.927
2006	2.475	241.702	508.632	11.897	11.570	23.467	46.640	21.503	68.143
2007	2.514	251.987	532.262	14.794	12.039	26.833	56.540	22.248	78.788
2008	2.566	268.633	567.470	13.648	11.286	24.934	56.918	20.832	77.751
2009	2.625	289.383	608.765	14.389	12.138	26.527	59.987	22.929	82.916
2010	2.647	299.621	629.465	17.415	12.339	29.754	74.326	23.832	98.158

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.53 TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLERDE İLLERE GÖRE KONAKLAYAN SAYISI BİN KİŞİ

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
İSTANBUL	4.738	4.533	4.820	4.410	4.256	4.641
ANKARA	1.283	1.384	1.516	1.451	1.495	1.370
İZMİR	1.191	1.121	1.331	1.285	1.395	1.305
BURSA	485	453	471	452	399	463
ADANA	242	254	252	281	283	307
GAZİANTEP	220	167	266	251	259	264
ANTALYA	6.547	7.359	8.760	7.545	8.840	10.953
ERZURUM	115	97	107	122	140	167
KAYSERİ	129	144	139	129	126	155
KONYA	279	302	337	340	353	409
MERSİN	272	272	346	331	285	247
AYDIN	773	757	1.011	625	774	703
BALIKESİR	400	354	433	396	398	423
DENİZLİ	779	640	786	768	833	893
HATAY	117	123	144	150	162	233
MUĞLA	2.411	1.815	2.033	2.155	2.088	2.534
NEVŞEHİR	500	441	538	557	659	777

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.54 İLLERE GÖRE YATAK SAYISI

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
İSTANBUL	53.074	54.944	57.123	60.926	61.239	62.841
ANKARA	16.961	17.956	18.164	19.320	19.401	19.231
İZMİR	25.138	25.717	26.195	26.103	25.482	25.688
BURSA	5.999	6.271	6.334	6.847	6.254	6.335
ADANA	2.949	3.267	3.402	3.515	3.666	3.621
GAZİANTEP	2.500	2.736	2.890	2.789	3.396	3.961
ANTALYA	202.102	215.484	235.382	261.964	290.232	306.535
ERZURUM	1.874	1.703	1.703	1.875	1.941	1.953
KAYSERİ	1.434	1.550	1.616	1.769	1.625	2.462
KONYA	2.329	2.594	2.797	3.216	3.246	3.496
MERSİN	5.501	5.847	5.719	5.595	5.055	4.725
AYDIN	22.561	23.372	21.140	18.302	19.910	19.483
BALIKESİR	9.446	9.493	9.584	9.395	9.183	8.760
DENİZLİ	4.747	4.951	4.832	4.990	5.332	5.592
HATAY	1.846	1.919	2.050	2.316	2.597	2.597
MUĞLA	77.332	80.422	77.932	80.980	87.130	88.479
NEVŞEHİR	7.272	7.344	8.094	7.990	8.324	8.424

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.55 İLLERE GÖRE YATAK DOLULUK ORANLARI

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010
İSTANBUL	49.97	45.19	47.79	44.83	41.13	44.77
ANKARA	36.12	35.09	37.61	36.18	33.70	31.59
İZMİR	41.49	38.66	45.65	44.08	45.27	39.58
BURSA	42.49	40.09	43.96	41.43	36.62	39.02
ADANA	38.69	39.60	34.07	34.37	32.65	35.32
GAZİANTEP	36.23	31.10	34.90	33.27	33.37	31.12
ANTALYA	63.92	57.05	62.11	63.37	58.90	58.54
ERZURUM	38.97	30.94	28.82	26.07	30.54	38.11
KAYSERİ	35.69	37.92	35.22	33.48	29.30	27.39
KONYA	41.88	42.94	39.47	39.18	39.62	45.14
MERSİN	29.11	27.78	33.06	31.67	29.36	25.09
AYDIN	49.55	45.53	48.07	50.87	53.77	42.95
BALIKESİR	34.76	33.79	36.06	34.86	35.50	35.01
DENİZLİ	49.90	43.38	52.21	53.45	48.51	48.71
HATAY	30.23	32.50	34.42	33.99	35.41	40.88
MUĞLA	55.48	48.93	51.46	55.22	52.92	50.53
NEVŞEHİR	40.72	31.63	34.79	44.34	41.81	50.14

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.56 İLLERE GÖRE TURİZM YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2010

İLLER	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
İSTANBUL	103	16.192	34.787
ANKARA	22	2.847	6.612
İZMİR	49	7.344	17.815
BURSA	22	2.151	4.399
ADANA	20	1.744	3.655
GAZİANTEP	9	607	1.263
ANTALYA	129	25.942	57.365
ERZURUM	7	1.135	2.538
KAYSERİ	9	766	1.589
KONYA	7	624	1.250
MERSİN	31	7.090	14.973
AYDIN	22	2.967	6.727
BALIKESİR	9	276	566
DENİZLİ	6	440	880
HATAY	15	1.984	5.005
MUĞLA	155	20.413	46.227
NEVŞEHİR	10	809	1.694
TÜRKİYE	877	114.771	252.984

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.57 BEŞ YILDIZLI OTELLERİN GÖSTERGELERİ 2010

İLLER	TESİSE GELEN SAYISI BİN			GECELEME BİN			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ GECE			DOLULUK ORANI %		
	YAB.	YER.	TOP.	YAB.	YER.	TOP.	YAB.	YER.	TOP.	YAB.	YER.	TOP.
ANKARA	118	219	337	216	343	559	1.8	1.6	1.7	10.2	16.2	26.4
ANTALYA	4.862	1.396	6.258	25.909	4.055	29.964	5.3	2.9	4.8	50.2	7.9	58.1
AYDIN	124	52	176	490	121	611	4.0	2.3	3.5	36.4	9.0	45.4
İSTANBUL	1.079	484	1.563	2.206	789	2.995	2.0	1.6	1.9	27.7	9.9	37.6
İZMİR	243	145	388	892	284	1.176	3.7	2.0	3.0	36.0	11.5	47.5
MUĞLA	340	184	524	2.033	539	2.572	6.0	2.9	4.9	37.3	9.9	47.2
NEVŞEHİR	164	36	200	311	58	369	1.9	1.6	1.8	49.7	9.2	58.9
TÜRKİYE	7.267	3.253	10.520	32.624	7.396	40.020	4.5	2.3	3.8	42.7	9.7	52.4

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YAB: YABANCI, YER: YERLİ, TOP: TOPLAM

TABLO.58 İSTANBUL KONAKLAMA TESİSLERİ 2010

DÖNEMLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
OTELLER	83	14.370	30.209	284	27.865	56.008
5 YILDIZLI	37	9.157	19.722	39	10.724	22.194
4 YILDIZLI	30	3.742	7.479	76	8.618	17.292
3 YILDIZLI	13	1.358	2.796	89	5.536	10.809
2 YILDIZLI	2	97	180	69	2.598	4.979
1 YILDIZLI	1	16	32	11	389	734
MOTEL				1	32	64
APART OTEL	4	575	1.915	2	50	114
ÖZEL BELGELİ	5	130	320	73	2.328	4.672
BUTİK OTEL				8	367	754
B TİPİ TATİL SİTESİ				2	249	860
TURİZM KOMPLEKSİ	2	865	1.876			
DIĞER	9	232	467	2	126	369
TOPLAM	103	16.192	34.787	372	31.017	62.841

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.59 İSTANBUL'DA LÜKS OTEL FİYATLARI VE ODA BAŞI GELİRLERİ EURO

YILLAR	ODA BAŞI GELİR	ORTALAMA ODA FİYATI	DOLULUK ORANI%
2005	105	150	80
2006	117	170	77
2007	129	180	80
2008	143	205	79
2009	130	196	74
2010	157	210	80
2011	180	240	78

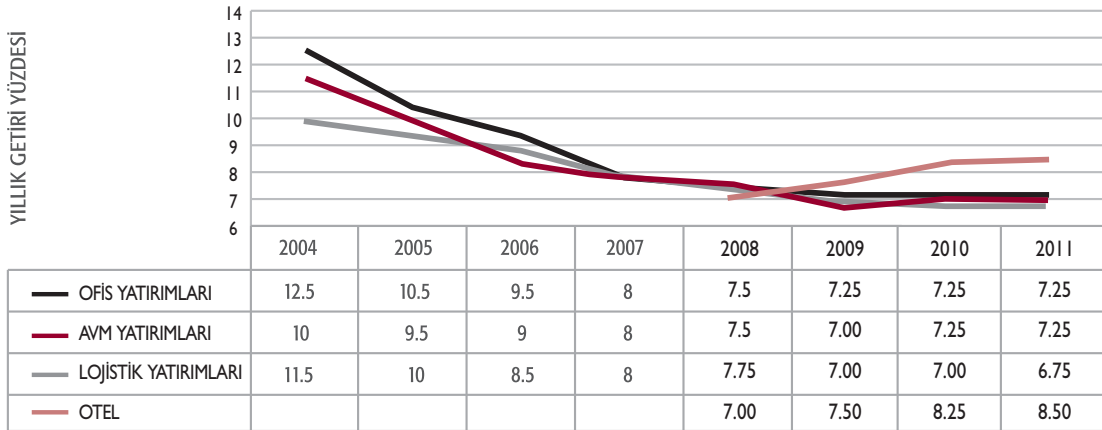
VII. Bölüm

İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI DEĞERLENDİRME

I. İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ GETİRİLERİ (TABLO.60)

Gayrimenkul sektöründeki ilk gelişme sürecine bağlı olarak İstanbul'da gayrimenkul yatırımları 2003-2004 döneminde diğer ülkelerdeki yatırımlara kıyasla yüksek getiriler sağlamıştır. İzleyen yıllardan itibaren ise yatırım getirileri gerilemeye ve gelişmiş pazarların getirilerine yaklaşmaya başlamıştır. 2009 yılında ise ekonomik krizin etkileri ile birlikte kiralardaki gerileme ile birlikte gayrimenkul yatırımlarının gelirleri de düşmüştür. 2010 yılında ticari gayrimenkullerin kira gelirlerinde sınırlı ölçüde de olsa yatırım harcamaları değişimleri de dikkate alındığında getiriler hemen aynı kamıştır. 2011 yılında kira seviyelerindeki gelişmeye bağlı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarının getirisi yüzde 7.00'ye, lojistik yatırımlarının getirisi ise yüzde 6.75'e gerilemiştir. Ticari gayrimenkuller içinde oteller ise getirisi artan tek alandır. Otel (şehir otelleri ve lüks oteller) gelirlerindeki (oda başı gelir ve oda fiyatları) önemli artışa bağlı olarak otel yatırımı getirisi 2011 yılında yüzde 8.5'e yükselmiştir.

ŞEKİL.13 İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ GETİRİLERİ %



2. İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN DEĞERLENDİRME (TABLO.61)

İstanbul'daki gayrimenkul yatırımları için yıllar itibari ile gelişme öngörülerini, yatırım öngörülerini ve yeni satın alımlar için değerlendirmeler yapılmaktadır. Bu değerlendirmeler PW Coopers ve ULL'nin yukarıda adı geçen yıllık çalışmalarındaki değerlendirmelerdir ve Avrupa'daki diğer şehirler ile karşılaştırmalı olarak sunulduğundan İstanbul için sıralamalar da yer almaktadır. Buna göre İstanbul gelişme öngörülerini sıralamasında son dört yıldır ilk sırayı almaktadır. 2012 yılına ilişkin olarak da gelişme öngörülerinde yine ilk sırada yer almıştır. Yeni yatırımlara ilişkin öngörüler de İstanbul 2010 yılında 7.sırada iken, 2011 yılı için öngörülerde 2.sıraya yükselmiş, 2012 yılında da 2.sırayı korumuştur. Mevcut ticari gayrimenkullerin satın alımlarına ilişkin olarak da İstanbul 2010 yılında 5.sırada iken 2011 yılında 1.sıraya yükselmiş ve 2012 yılında yine ilk sırayı almıştır.

3. İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN SEKTÖREL ÖNCELİKLER (TABLO.62)

İstanbul için Avrupa pazarında yer alan diğer şehirler ile karşılaştırmalı olarak gayrimenkul yatırımlarına (satın almalar) yönelik 2012 yılı değerlendirmesi yapılmaktadır. Buna göre yatırımcılar ile yapılan ankette İstanbul'da 2012 yılı için öne çıkan yatırım alanları 34 puan ile alışveriş merkezleri olmaktadır. Ofis yatırımları 26 puan, oteller ve sanayi-lojistik alanları ise 20 puan ile diğer öncelikleri almaktadır. Diğer Avrupa şehirlerinin aldıkları puanlar ile karşılaştırıldığında İstanbul'a yönelik yatırım ilgisinin yüksek seviyesi daha iyi görülmektedir.

TABLO.60 İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ GETİRİLERİ YILLIK YÜZDE

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
OFİS YATIRIMLARI	9.50	8.00	7.50	7.25	7.25	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMLARI	9.00	8.00	7.50	7.00	7.25	7.00
LOJİSTİK YATIRIMLARI	8.50	8.00	7.75	7.00	7.00	6.75
OTEL YATIRIMLARI			7.00	7.50	8.25	8.50

KAYNAK:2004-2008 İÇİN KING STURGE, CB RICHARD ELLIS, COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE, 2009, 2010 VE 2011 İÇİN ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.61 İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN DEĞERLENDİRME

YILLAR	DEĞERLENDİRME	PUAN	SIRALAMA
2012 (1)	GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ	4.0	1
	YATIRIM ÖNGÖRÜLERİ	3.8	2
	YENİ SATIN ALIMLAR	3.8	1
2011	GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ	6.6	1
	YATIRIM ÖNGÖRÜLERİ	6.8	2
	YENİ SATIN ALIMLAR	6.4	1
2010	GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ	5.1	1
	YATIRIM ÖNGÖRÜLERİ	4.8	7
	YENİ SATIN ALIMLAR	5.4	5
2009	GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ	5.5	1
	YATIRIM ÖNGÖRÜLERİ	5.4	3
	RİSK	4.8	20
2008	GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ	6.7	2
	YATIRIM ÖNGÖRÜLERİ	7.2	2
	RİSK	5.3	23

KAYNAK: URBAN LAND INSTITUTE PRICEWATERHOUSE COOPERS, "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE"
(1) 2012 YILINDA PUANLAMA 5 ÜZERİNDEN

TABLO.62 İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN SEKTÖREL ÖNCELİKLER (Yüzde % Payları)

İLLER	OFİS	ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ	SANAYİ LOJİSTİK	REZİDANS	OTEL	ÖNCELİKLİ SEKTÖR
Amsterdam	17	19	8	14	10	PERAKENDE
Atina	5	12	3	9	17	OTEL
Barselona	28	33	9	13	12	PERAKENDE
Berlin	43	42	7	58	12	RESİDANS
Brüksel	14	16	4	6	2	PERAKENDE
Budapeşte	13	16	9	1	2	PERAKENDE
Kopenhag	14	18	3	13	3	PERAKENDE
Dublin	14	4	2	7	3	OFİS
Edinburg	15	7	2	3	5	OFİS
Frankfurt	47	30	13	32	3	OFİS
Hamburg	43	35	18	43	6	OFİS-RESİDANS
Helsinki	17	17	5	5	1	OFİS PERAKENDE
İstanbul	26	34	8	20	20	PERAKENDE
Lizbon	13	10	4	7	8	OFİS
Londra	74	36	14	51	24	OFİS
Lyon	20	13	13	5	3	OFİS
Madrid	37	31	6	15	14	OFİS
Milano	25	37	6	10	6	PERAKENDE
Moskova	16	21	7	8	5	PERAKENDE
Münih	62	49	10	44	16	OFİS
Paris	81	52	11	25	18	OFİS
Prag	28	22	5	1	4	OFİS
Roma	14	29	1	9	6	PERAKENDE
Stokholm	24	26	7	15	3	PERAKENDE
Viyana	14	13	4	17	3	RESİDANS
Varşova	42	37	9	8	6	OFİS
Zürih	12	10	1	6	0	OFİS

KAYNAK: URBAN LAND INSTITUTE PRICEWATERHOUSE COOPERS, "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE"

VIII. Bölüm

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YABANCI YATIRIMLAR

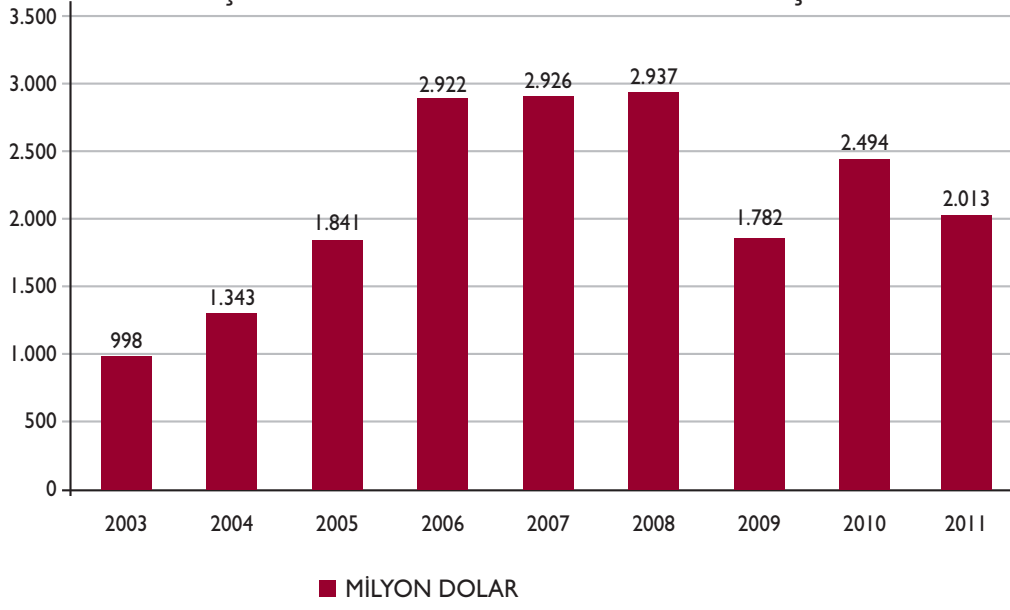
I. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YABANCI SERMAYE YATIRIMLARI (TABLO.63)

Gayrimenkul sektörüne yönelik yabancı sermaye yatırımları iki ana grupta gerçekleşmektedir. Bunlardan ilki yabancıların Türkiye'de gayrimenkul satın almalarıdır. İkincisi ise gayrimenkul sektöründe çeşitli şekillerde (mali kurumlar hariç) faaliyet göstermek üzere yabancıların yaptıkları doğrudan yatırımlardır. Doğrudan yatırımlar yeni şirket kuruluşları, yerli şirket satın almaları ve yerli şirketlerle ortaklıklar şeklinde gerçekleşmektedir. 2006, 2007 ve 2008 yıllarında gayrimenkul sektöründe yabancılar satış 2.9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2009 yılında satışlar 1.78 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. 2010 yılında ise tekrar 2.5 milyar dolar düzeyine yükselmiş, 2011 yılında ise 2.0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılında 641 milyon dolar olan doğrudan sermaye yatırımları ise 2009 yılında 560 milyon dolara 2010 yılında ise 412 milyon dolara gerilemiştir. 2011 yılında ise tekrar 578 milyon dolara yükselmiştir.

2. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN GAYRİMENKUL MÜLKİYET EDİNİMLERİ (TABLO.64)

2008 yıl sonu itibari ile Türkiye genelinde gayrimenkul mülkiyeti edinmiş olan yabancı kişi sayısı 85.582, toplam taşınmaz sayısı 74.542 ve edinilen gayrimenkullerin büyüklüğü 51.1 milyon m²'dir. 2011 yılında ise Türkiye genelinde gayrimenkul mülkiyeti edinmiş olan yabancı sayısı 123.000, toplam taşınmaz sayısı 113.687 ve toplam taşınmazların büyüklüğü 86.2 milyon m² olmuştur. Antalya 40.900 adet ile en çok kişinin mülk edindiği ildir. Taşınmaz alanların büyüklüğü itibari ile ilk sırayı ise 8.81 milyon m² ile Muğla ili almaktadır.

ŞEKİL.14 YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI



TABLO.63 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YABANCI SERMAYE YATIRIMLARI MİLYON DOLAR

YILLAR	YABANCI LARA GAYRİMENKUL SATIŞI	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ
2005	1.841	80
2006	2.922	99
2007	2.926	560
2008	2.937	641
2009	1.782	560
2010	2.494	412
2011	2.013	578

KAYNAK: TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI

TABLO.64 YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN GAYRİMENKUL MÜLKİYET EDİNİMLERİ 2011 (STOK)

İLLER	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI (m ²)	TOPLAM TAŞINMAZ SAYISI	KİŞİ SAYISI
ANTALYA	6.273.428	32.057	41.184
MUĞLA	5.875.601	14.789	20.451
ANKARA	4.836.359	2.284	1.714
AYDIN	3.870.220	13.062	17.962
HATAY	3.856.655	1.996	1.388
İSTANBUL	3.568.561	12.532	12.768
İZMİR	3.520.369	5.434	5.333
BURSA	1.835.528	5.278	5.552
BALIKESİR	1.259.112	1.233	1.089
MERSİN	936.816	2.128	2.222
TÜRKİYE	86.171.259	113.687	123.000

KAYNAK: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

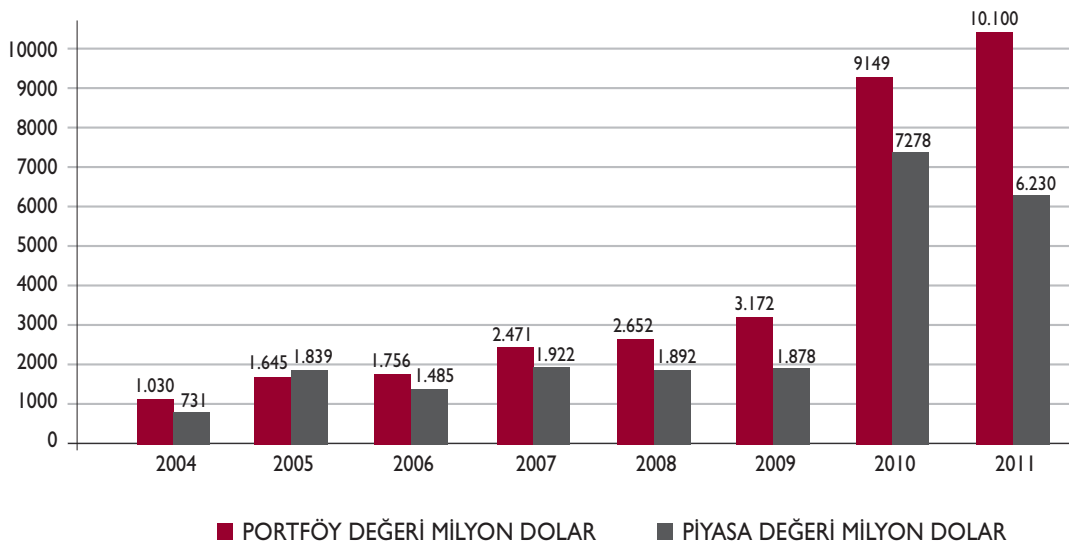
IX. Bölüm

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

I. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY VE PİYASA DEĞERLERİ (TABLO.65)

Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları aynı zamanda menkul kıymetler piyasasına üye olan birer sermaye piyasası kurumudur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hukuki çerçevenin oluşturulması ile 1997 yılında 2 adet GYO kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. İzleyen yıllarda kurulanlar ile 2008 yılında GYO sayısı 14'e ulaşmıştır. 2009 yılında GYO sayısı 14 olarak sabit kalmıştır. 2010 yılı GYO için önemli bir gelişme yılı olmuştur. 6 GYO daha halka açılmış ve İMKB'de işlem görmeye başlamıştır. 2011 yılında ise işlem gören GYO sayısı 23'e yükselmiştir. Büyük portföye sahip GYO'ların halka açılması ile birlikte İMKB'de işlem gören GYO'ların piyasa ve portföy değeri de önemli ölçüde artmıştır. 2011 sonu itibari ile 23 GYO'nun piyasa değeri 11.5 milyar TL'ye, net aktif değeri ise 2011 eylül itibariyle 18.74 milyar TL'ye ulaşmıştır.

ŞEKİL.15 GYO PORTFÖY VE PİYASA DEĞERİ MİLYON DOLAR





2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY DAĞILIMI (TABLO.66)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyleri gayrimenkul, gayrimenkul projeleri, kamu borçlanma araçları ile nakit ve nakit benzeri diğer yatırım araçlarından oluşmaktadır. 2009 yılında ise toplam portföyleri içinde gayrimenkullerin payı yüzde 69'54'e gerilerken, gayrimenkul projelerinin payı yüzde 17.4'e, diğer varlıkların payı da yüzde 8.6'ya yükselmiştir. 2010 yılında ise gayrimenkullerin portföy payı yüzde 58.1, gayrimenkul projelerinin payı yüzde 24.3 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Sermaye Piyasası Kurumu GYO portföy dağılımı verilerini yeniden gruplandırmakta ve düzenlemektedir. Yeni standartlar ile hazırlanan 2011 yılı verileri henüz yayınlanmamıştır.

TABLO.65 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLARI NET AKTİF VE PİYASA DEĞERİ

YILLAR	GYO SAYISI	NET AKTİF DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON \$	MİLYON TL	MİLYON \$
2003	9	1.178	842	543	389
2004	9	1.382	1.211	981	731
2005	9	2.209	1.636	2.481	1.839
2006	11	2.481	1.771	2.081	1.485
2007	13	3.886	2.989	3.190	1.922
2008	14	4.269	2.668	3.046	1.892
2009	14	4.346	2.859	2.854	1.878
2010	21	13.907	9.149	11.062	7.278
2011	23	18.742(1)	10.100(1)	11.522	6.230

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURULU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
(1) 2011 EYLÜL

TABLO.66 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLARI PORTFÖY DAĞILIMI

YILLAR	GYO SAYISI	PORTFÖYÜN DAĞILIMI YÜZDE			
		G	GP	KB	DİĞER
2003	9	72.16	20.09	5.35	2.40
2004	9	90.63	0.00	0.00	9.37
2005	9	84.86	0.00	0.00	15.14
2006	11	93.79	0.21	6.00	0.00
2007	13	82.18	0.14	17.54	0.14
2008	14	86.75	3.43	4.30	5.52
2009	14	69.54	17.44	4.39	8.63
2010	21	58.10	24.30	1.83	15.77

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURULU
G: Gayrimenkul GP: Gayrimenkul Projesi KB: Kamu Borçlanma Araçları

X. Bölüm

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE FİNANSMANI

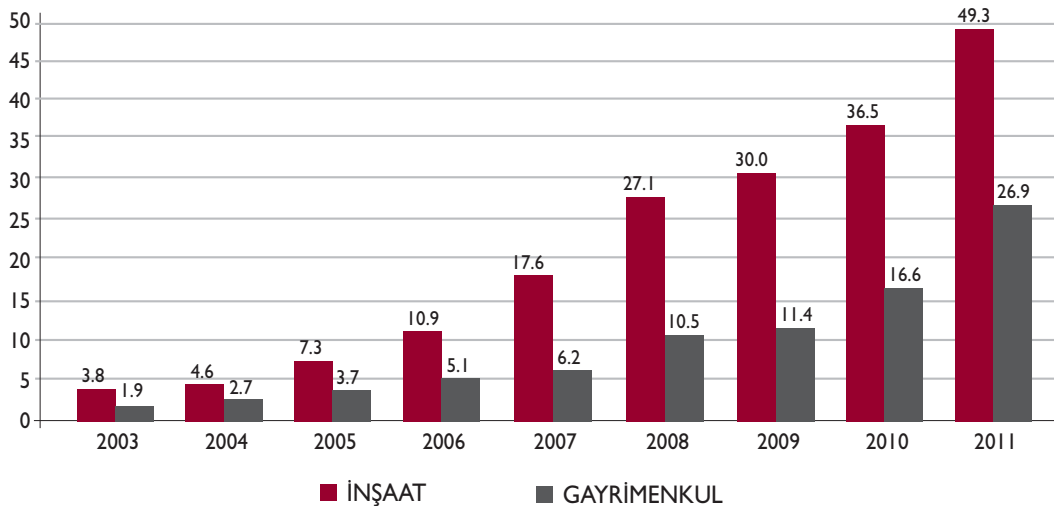
I. BANKACILIK SEKTÖRÜNÜN İNŞAAT GAYRİMENKUL VE KONUT KREDİLERİ (TABLO.67)

Bankacılık sektörünün inşaat ve gayrimenkul sektörüne kullandığı kurumsal krediler ile bireysel konut kredileri gayrimenkul sektörüne yönelik finansman akımlarının en önemli bölümünü oluşturmaktadır. 2010 yılında kullanılan bireysel konut kredileri 60.8 milyar TL iken 2011 yılında 74.6 milyar TL, inşaat sektörüne kullanılan ticari krediler 2010 yılında 36.5 milyar TL iken 2011 yılında 49.8 milyar TL ve gayrimenkul-komisyona-kiralama-İşletmecilik faaliyetlerine kullanılan ticari krediler 2010 yılında 16.6 milyar TL iken 2011 yılında 26.9 milyar TL olmuştur.

2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE YÖNELİK TOPLAM DIŞ FİNANSMAN (TABLO.68)

Gayrimenkul sektörüne yönelik dış finansman akımları yabancılara gayrimenkul satışı, doğrudan yatırım girişi ve sektördeki şirketlerin dış kredi (ticari kredi) kullanımından oluşmaktadır. 2011 yılında yabancılara gayrimenkul satışı 2.0 milyar dolar ve doğrudan yatırım girişi 578 milyon dolar olurken, kullanılan dış kredi toplamı (stok) 16.2 milyar dolar olmuştur. Sektöre yönelik dış finansman akımları 2010 yılında toplam 19.1 milyar dolar iken, 2011 yılında 18.7 milyar dolar olmuştur.

ŞEKİL.16 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ KULLANILAN YURTİÇİ BANKA KREDİLERİ MİLYAR TL



TABLO.67 BANKACILIK SEKTÖRÜNÜN İNŞAAT GAYRİMENKUL VE KONUT KREDİLERİ MİLYON TL

YILLAR	BİREYSEL KONUT KREDİSİ	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER	GAYRİMENKUL KOMİSYON KİRALAMA VE İŞLETMECİLİK FAALİYETLERİ TİCARİ KREDİLER
2004	2.630	4.639	2.714
2005	13.040	7.319	3.717
2006	23.380	10.869	5.063
2007	32.460	17.647	6.182
2008	38.900	27.115	10.496
2009	44.880	30.000	11.426
2010	60.800	36.459	16.616
2011	74.590	49.314	26.918

KAYNAK: TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI

TABLO.68 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE YÖNELİK TOPLAM DIŞ FİNANSMAN MİLYON DOLAR

FİNANSMAN KAYNAKLARI	2008	2009	2010	2011
YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI (AKIM)	2.937	1.782	2.494	2.013
DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ (AKIM)	641	560	412	578
DIŞ KREDİ KULLANIMI (STOK)	18.301	18.673	16.214	16.170
TOPLAM	21.879	21.015	19.120	18.761

KAYNAK: TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI

XI. Bölüm

İNŞAAT SEKTÖRÜ

1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BÜYÜKLÜĞÜ VE GSMH İÇİNDE PAYI (TABLO.69)

2010 yılında 731.8 milyar dolar olan milli gelir 2011 yılında 772.6 milyar dolara çıkmıştır. İnşaat sektörünün milli gelir içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 4.2 iken 2011 yılında yüzde 4.5'e yükselmiştir. İnşaat sektörünün 2010 yılında cari fiyatlarla katma değer büyüklüğü 30.4 milyar dolar; 2011 yılında ise 34.4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün GSMH içindeki payı yıllar itibari ile tekrar artış eğilimine girmiştir. Sektörün payı 2009 yılında yüzde 3.8'e kadar geriledikten sonra 2011 yılında yüzde 4.5'e çıkmıştır.

2. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM VE TOPLAM İSTİHDAM İÇİNDEKİ PAYI (TABLO.70)

İnşaat sektöründe istihdam 2006 yılında 1.27 milyona ve payı yüzde 5.7'ye ulaştıktan sonra ekonomideki yavaşlamaya bağlı olarak 2008 yılında tekrar 1.12 milyona ve payı yüzde 5.4'e gerilemiştir. Ekonomik krizin yaşandığı 2009 yıl sonunda ise istihdam 1.21 milyon kişi ve toplam istihdam içindeki payı yüzde 5.7 olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılında inşaat sektöründeki hızlı büyüme ile istihdam 1.44 milyon kişi ve pay yüzde 6.4 olmuştur. 2011 içinde ise inşaat sektöründe istihdam 1.9 milyona kadar yükselmiştir. Yıl sonunda istihdam 1.51 milyon kişi ve pay yüzde 6.4 olarak gerçekleşmiştir.

3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GSMH BÜYÜME (TABLO.71)

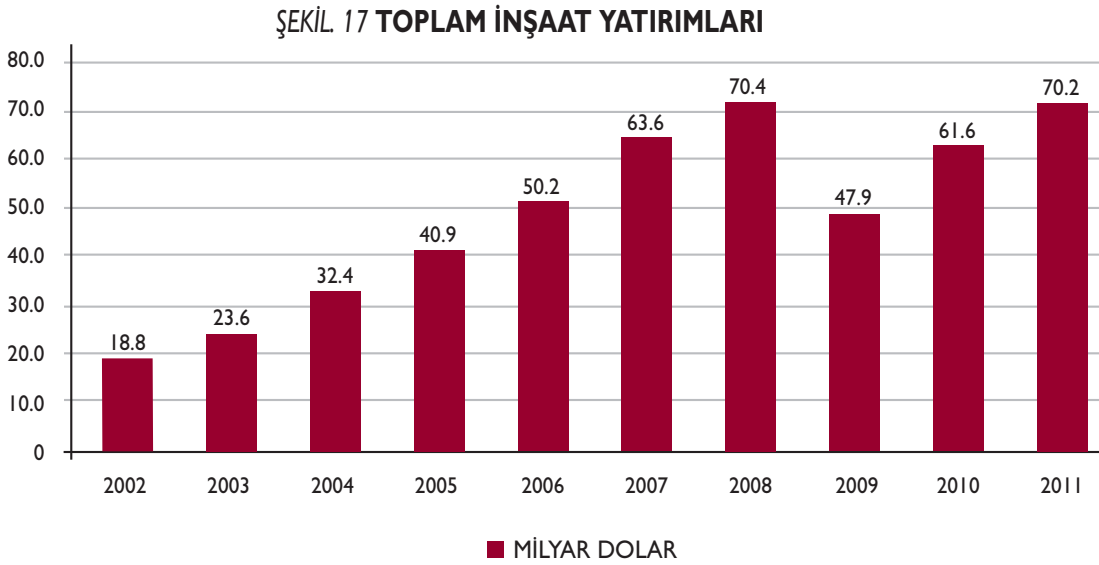
İnşaat sektöründe büyüme 2000 yılından bu yana önemli dalgalanmalar göstermektedir. İnşaat sektörü 2001 yılında yüzde 17.4 küçülmüş, 2002-2006 yılları arasında yeniden hızlı bir büyüme dönemine girmiş ve 2006 yılında büyüme yüzde 18.5'e çıkmıştır. 2007 yılında büyüme yavaşlayarak yüzde 5.7'ye gerilemiş, sektör 2008 yılında ise yüzde 8.1 küçülmüştür. 2009 yılında ise ekonomik krizin de etkisi ile küçülme kuvvetlenmiş ve inşaat sektörü yüzde 16.3 daralmıştır. 2010 yılında ise inşaat sektörü tekrar yüzde 18.3 büyümüş ve yıl içinde en hızlı büyüyen sektör olmuştur. İnşaat sektörü hızlı büyümesini 2011 yılında da sürdürmüştür ve yüzde 11.2 büyüme göstermiştir.

4. SABİT SERMAYE YATIRIMLARI (TABLO.72) (TABLO.73)

İnşaat yatırımlarının önemli bir alt unsurunu oluşturduğu sabit sermaye yatırımları 2010 yılında 207.8 milyar TL'ye (138.5 milyar dolar) olmuştur. Özel sektörün sabit sermaye yatırımları ise 2010 yılında 164.4 milyar TL'ye (109.6 milyar dolar) yükselmiştir. 2011 yılında ise sabit sermaye yatırımları 168.6 milyar dolara özel sektörün yatırımları ise 139.6 milyar dolara çıkmıştır.

5. İNŞAAT YATIRIMLARI (TABLO.74)

İnşaat yatırımları bina ve bina dışı yatırımlardan oluşmakta olup özel ve kamu sektörleri tarafından gerçekleştirilmektedir. 2010 yılında 61.6 milyar dolar olan inşaat yatırımları 2011 yılında 70.2 milyar dolara yükselmiştir. Özel sektörün inşaat yatırımları daha hızlı artmış 45.5 milyar dolar olarak gerçekleşmiş ve payı da yüzde 64.8'e yükselmiştir.



6. İNŞAAT MALİYETLERİ (TABLO.75)

İnşaat maliyetlerini Türkiye İstatistik Kurumu inşaat maliyetleri endeksi ile konut ve diğer binalar için genel, işçilik ve malzeme alt başlıklarında izlemektedir. TÜİK inşaat maliyetleri endeksinde 1998 olan baz yılını 2005 yılı olarak yenilemiştir ve bu nedenle son üç yıla ait gelişmeler izlenebilmektedir. Konut inşaat maliyetleri 2005=100 iken 2009 sonunda 137.83'e, 2010 yılında 10 puanlık bir artış ile 148.05'e ve 2011 yılında ise 20 puanlık artış ile 168.48 puana çıkmıştır. Diğer binalar inşaat maliyeti ise 2005=100 iken 2009 sonunda 136.46'ya, 2010 yılında 147.14'e ve 2011 yılında ise 167.38'e yükselmiştir. 2011 yılında malzeme maliyetleri ve işçilik maliyetleri birlikte artmıştır.

7. İNŞAAT MALZEMELERİ MALİYETLERİ (TABLO.76)

İnşaatlarda kullanılan malzeme maliyetlerindeki gelişmeler yine Türkiye İstatistik Kurumu tarafından izlenmektedir. Konut ve konut dışı binaların inşaatlarında kullanılan malzemelerinin maliyetleri genel inşaat malzemeleri ve tesisat malzemeleri alt ayrımında değerlendirilmektedir. Konutlarda kullanılan malzeme maliyetleri endeksi 2005=100 endeksine göre 2009 sonunda 131.93, 2010 sonunda 147.33 ve 2011 sonunda 170.48, konut dışı binalarda kullanılan malzeme maliyetleri endeksi ise 2009 sonunda 130.49, 2010 sonunda ise 145.97 ve 2011 sonunda 168.27 olmuştur.

8. YURT DIŞI MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ (TABLO.77)

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren müteahhit firmalarının yurt dışı müteahhitlik hizmetleri son yıllarda önemli gelişme göstermiştir. 2004 yılında 407 projede toplam 11.3 milyar dolar büyüklüğünde iş yüklenilirken, 2008 yılında 586 projede toplam 24.0 milyar dolar büyüklüğünde iş alınmıştır. 2009 ve 2010 yılında ise küresel krizin etkileri ile 2010 yılında ise gerileme yaşanmıştır. 2011 yılında ise bölge ülkelerindeki siyasi gelişmeler ve çatışmalar ile iş hacmi yavaşlamıştır. 2011 yılında 451 proje ve 19.3 milyar dolarlık iş üstlenilmiştir.

TABLO.69 İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BÜYÜKLÜĞÜ VE GSMH İÇİNDE PAYI (CARİ FİYATLARLA MİLYAR DOLAR)

YILLAR	GSMH	İNŞAAT SEKTÖRÜ	İNŞAAT SEKTÖRÜ GSMH
2002	230.5	9.7	4.2
2003	304.9	12.4	4.1
2004	390.4	17.2	4.4
2005	481.5	21.3	4.4
2006	526.4	24.9	4.7
2007	658.8	32.0	4.9
2008	742.3	34.9	4.7
2009	616.7	23.6	3.8
2010	731.6	30.4	4.2
2011	772.3	34.4	4.5

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.70 İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM (BİN KİŞİ) VE TOPLAM İSTİHDAM İÇİNDE PAYI (YÜZDE)

YILLAR	TOPLAM İSTİHDAM	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM	İNŞAAT SEKTÖRÜ/ TOPLAM İSTİHDAM
2002	21.354	958	4.5
2003	21.147	965	4.6
2004	21.791	1.029	4.7
2005	22.046	1.173	5.3
2006	22.330	1.273	5.7
2007 YENİ SERİ	21.379	1.233	5.8
2008 YENİ SERİ	20.736	1.126	5.4
2009 YENİ SERİ	21.451	1.297	6.0
2010 YENİ SERİ	22.665	1.442	6.4
2011 YENİ SERİ	23.678	1.512	6.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.71 İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GSMH BÜYÜME

YILLAR	GSMH BÜYÜME %	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %
2002	6.2	13.9
2003	5.3	7.8
2004	9.4	14.1
2005	8.4	9.3
2006	6.9	18.5
2007	4.5	5.7
2008	0.7	-8.1
2009	-4.8	-16.1
2010	9.2	18.3
2011	8.5	11.2

KAYNAK:TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

TABLO.72 SABİT SERMAYE YATIRIMLARI (MİLYAR TL)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOPLAM SABİT SERMAYE YATIRIMLARI (SSY)	113.7	136.5	169.0	184.1	189.0	160.6	207.8	283.2
KAMU SEKTÖRÜ SSY	16.3	21.4	25.7	28.7	36.7	34.8	43.4	48.6
İNŞAAT	12.5	16.4	21.2	23.7	30.0	28.8	36.8	41.5
ÖZEL SEKTÖR SSY	97.4	115.1	143.3	155.4	152.4	125.8	164.4	234.6
İNŞAAT	33.9	38.9	51.1	59.0	60.2	45.2	55.7	76.5

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI YILLIK PROGRAMLAR

TABLO.73 SABİT SERMAYE YATIRIMLARI (MİLYAR DOLAR)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOPLAM SABİT SERMAYE YATIRIMLARI (SSY)	79.5	101.1	117.4	141.6	147.7	104.0	138.5	168.6
KAMU SEKTÖRÜ SSY	11.4	15.8	17.8	22.1	28.6	22.5	28.9	28.9
İNŞAAT	8.7	12.1	14.7	18.2	23.4	18.6	24.5	24.7
ÖZEL SEKTÖR SSY	68.1	85.3	99.6	119.5	119.1	81.5	109.6	139.6
İNŞAAT	23.7	28.8	35.5	45.4	47.0	29.3	37.1	45.5

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI YILLIK PROGRAMLAR

TABLO.74 İNŞAAT YATIRIMLARI

İNŞAAT YATIRIMLARI	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOPLAM MİLYAR TL	46.4	55.3	72.3	82.7	90.2	74.0	91.6	118.0
KAMU MİLYAR TL	12.5	16.4	21.2	23.7	30.0	28.8	36.1	41.5
ÖZEL MİLYAR TL	33.9	38.9	51.1	59.0	60.2	45.2	55.5	76.5
TOPLAM MİLYAR DOLAR	32.4	40.9	50.2	63.6	70.4	47.9	61.1	70.2
KAMU MİLYAR DOLAR	8.7	12.1	14.7	18.2	23.4	18.6	24.1	24.7
ÖZEL MİLYAR DOLAR	23.7	28.8	35.5	45.4	47.0	29.3	37.0	45.5
KAMU % PAY	26.9	29.6	29.3	28.7	33.1	38.9	39.4	35.2
ÖZEL % PAY	73.1	70.4	70.7	71.3	66.9	61.1	60.6	64.8

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI YILLIK PROGRAMLAR

TABLO.75 İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ 2005 = 100

	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2009 Q1	135.87	156.45	130.45	134.24	156.43	128.70
2009 Q2	137.03	158.35	131.41	135.50	158.37	129.78
2009 Q3	137.76	159.08	132.15	136.29	159.11	130.59
2009 Q4	137.83	160.25	131.93	136.46	160.34	130.49
2010 Q1	142.48	162.57	137.19	141.66	162.69	136.40
2010 Q2	143.06	167.64	136.58	141.97	167.86	135.50
2010 Q3	145.78	169.22	139.61	144.81	169.53	138.62
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU BİNA İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

TABLO.76 İNŞAAT MALZEMELERİ MALİYET ENDEKSİ 2005 = 100

	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
MALZEMELER TOPLAMI	131.93	142.29	165.30	130.49	141.36	164.02
GENEL İNŞAAT MALZEMELERİ	132.16	144.27	168.91	130.33	142.64	166.41
ESAS İNŞAAT GEREÇLERİ	133.91	140.24	153.06	134.68	140.94	153.87
PATLAYICI VE YANICI GEREÇLER	136.83	159.41	187.65	136.63	159.44	188.29
AHŞAP İNŞAAT GEREÇLERİ	135.55	138.71	164.93	134.48	137.24	163.05
MADENİ GEREÇLER	118.62	151.32	194.54	118.20	151.44	195.09
KAPLAMA GEREÇLERİ	128.16	132.20	144.25	128.28	132.41	143.71
BOYA CİLA İZOLASYON	119.23	122.92	134.66	119.14	122.99	135.23
CAM VE BENZERİ GEREÇLER	128.49	131.08	136.47	126.58	129.62	134.85
DİĞER İNŞAAT GEREÇLERİ	178.10	183.36	208.99	147.63	149.67	162.24
KAPI PENCERE DOĞRAMA	152.94	158.60	169.50	150.09	154.95	166.59
TESİSAT MALZEMELERİ	131.06	134.82	151.65	131.20	135.57	153.21
SIHHİ TESİSAT	130.12	129.24	137.66	132.08	130.80	140.10
KALORİFER TESİSATI	130.19	131.85	149.82	130.04	133.03	150.19
MÜŞTEREK TESİSAT	126.61	133.24	153.24	126.58	132.98	153.00
ELEKTRİK TESİSATI	138.04	147.33	170.48	137.23	145.97	168.27

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU BİNA İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

TABLO.77 YURTDIŞI MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ

YILLAR	PROJE SAYISI	TOPLAM PROJE BEDELİ MİLYON DOLAR
2004	407	11.291
2005	405	11.570
2006	513	21.008
2007	569	24.716
2008	586	24.009
2009	473	22.296
2010	576	22.324
2011	451	19.305

KAYNAK: EKONOMİ BAKANLIĞI, YURTDIŞI MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ

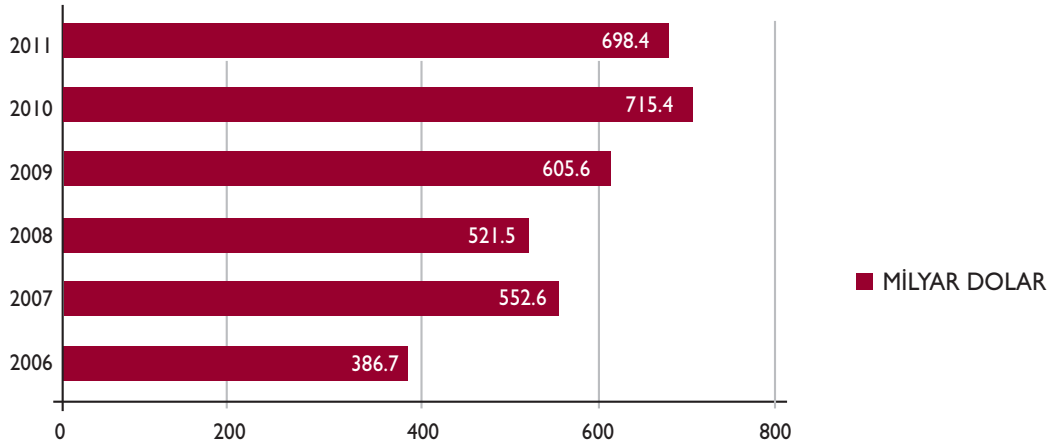
XII. Bölüm

TÜRK FİNANSAL SEKTÖRÜ

1. TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ (TABLO.78)

Türkiye'de finansal sektör bankalar, katılım bankaları, sigorta şirketleri, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, aracı kurumlar ve tüketici finansman şirketlerinden oluşmaktadır. Bu kurumların toplam aktif büyüklüğü 2010 yılında 1087.5 milyar TL (715.4 milyar dolar) iken 2011 yılında 1311.7 milyar TL (698.4 milyar dolar) olarak gerçekleşmiştir.

ŞEKİL 18 TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



2. TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜNÜN GSMH ORANI (TABLO.79)

Finansal sektörde yer alan kurumların toplam aktif büyüklüğünün GSMH oranı bir gelişmişlik göstergesi olarak kullanılmaktadır. Türkiye'de finansal kurumların aktif büyüklüğünün GSMH oranı 2009 yılında yüzde 94.5 ve 2010 yılında yüzde 97.2 olurken 2011 yılında yüzde 101.3 oranına yükselmiştir.

3. BANKACILIK YURT DIŞI KAYNAK KULLANIMI (TABLO.80)

Bankacılık sisteminin toplam aktif büyüklüğü 2010 yılında 662.9 milyar dolar, 2011 yılında ise 648.1 milyar dolardır. Bankaların yurt dışı kaynak kullanımı ise 2010 yılında 75.9 milyar dolar iken 2011 yılında 80.1 milyar dolara yükselmiştir. Mevduatların toplam aktiflere oranı yüzde 61.2'den yüzde 57.1'e gerilerken, yurt dışından kullanılan kaynakların toplam aktiflere oranı da yüzde 11.4'den yüzde 12.4'e çıkmıştır.

4. TÜRKİYE'DE MENKUL KIYMET İHRAÇLARI, STOKLARI VE İKİNCİL PİYASA İŞLEM HACMİ (TABLO.81) (TABLO.82)

2010 yılında 42.9 milyar TL (28.2 milyar dolar) olan menkul kıymet ihraçları 2011 yılında 102.3 milyar TL (54.7 milyar dolar) olarak gerçekleşmiştir. Emeklilik yatırım fonları katılım belgesi ihraçları (39.85 milyar TL) ve yatırım fonları katılım belgeleri ihraçları (35.04 milyar TL) en büyük payı almaktadır. 2010 yılında 439.5 milyar TL (289.1 milyar dolar) olan menkul kıymet stoklarının büyüklüğü 2011 yılında 472.7 milyar TL (252.8 milyar dolar) olmuştur. İkincil piyasa işlem hacmi 2010 yılında 1.265 milyar TL (832.2 milyar dolar) iken 2011 yılında 1.549 milyar TL (828.4 milyar dolar) olmuştur.

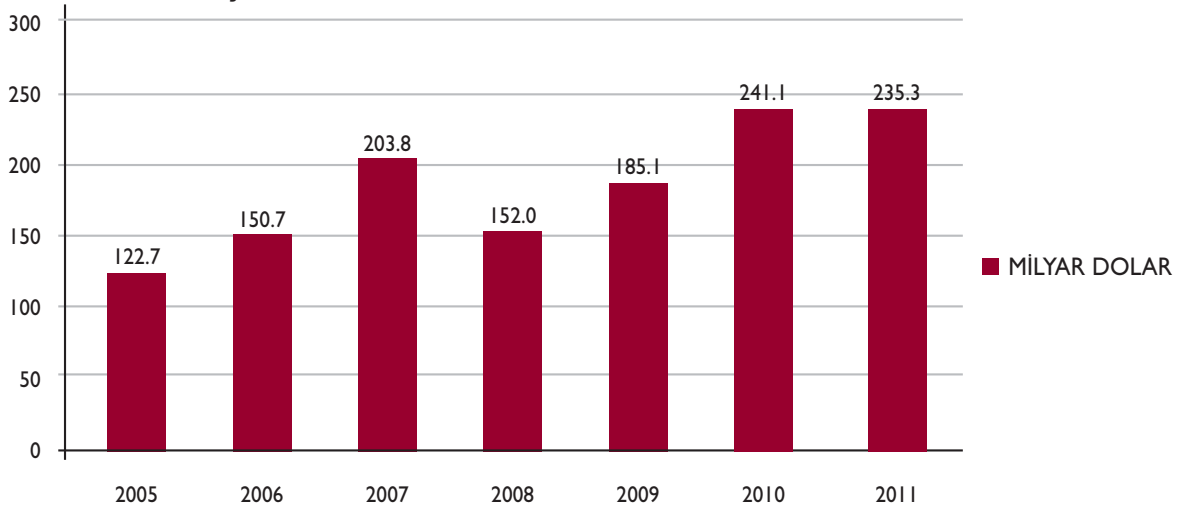
5. TÜRKİYE'NİN DIŞ BORÇLARI VE DÖVİZ REZERVİ (TABLO.83)

Türkiye'nin dış borç stoku 2010 yılında 290.4 milyar dolar iken 2011 yılında 306.6 milyar dolara çıkmıştır. Dış borçların 83.8 milyar doları kısa vadeli, 222.8 milyar doları ise orta-uzun vadelidir. Finansal kurumların dış borç stoku ise 2011 yılında 89.5 milyar dolar ve toplam dış borç stoku içindeki payı yüzde 29.2 olmuştur. 2010 sonunda 110.0 milyar dolar olan uluslararası net döviz rezervleri 2011 yılında 110.4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Uluslararası net döviz rezervlerinin toplam dış borçlara oranı ise yüzde 37.9'dur.

6. YABANCILARIN TÜRKİYE MALİ RİSKLERİ (TABLO.84)

Yabancıların Türkiye mali riskleri 2008 yılında 152.0 milyar dolara gerilemiş, 2009 yılında 185.1 milyar dolara ve 2010 yılında ise 241.1 milyar dolara çıkmıştır. 2011 yılında ise 235.3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında yabancıların Türkiye'deki mali riskleri; 89.5 milyar dolar finansal kurumlara verilen kredilerden, 50.8 milyar doları Türkiye'nin ihraç ettiği Euro tahvillerden (bunların bir bölümü yurtiçi yerleşiklerin elindedir) ve 95.0 milyar doları portföy yatırımlarından oluşmaktadır.

ŞEKİL 19 YABANCILARIN TÜRKİYE MALİ RİSKLERİ



TABLO.78 TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

FİNANSAL KURUMLAR	2008		2009		2010		2011	
	MİLYAR TL	MİLYAR DOLAR	MİLYAR TL	MİLYAR DOLAR	MİLYAR TL	MİLYAR DOLAR	MİLYAR TL	MİLYAR DOLAR
BANKALAR	708.2	461.7	800.3	537.8	964.3	634.4	1161.6	618.6
KATILIM BANKALARI	25.8	16.8	33.6	22.6	43.3	28.5	56.1	29.5
SİGORTA ŞİRKETLERİ	27.5	17.9	32.9	22.1	35.1	23.0	41.0	21.9
FİNANSAL KİRALAMA	17.2	11.2	14.7	9.9	15.8	10.4	18.6	9.9
FAKTÖRİNG	7.8	5.1	10.5	7.1	14.5	9.5	15.6	8.4
ARACI KURUMLAR	4.1	2.7	5.2	3.5	8.4	5.6	9.9	5.3
TÜKETİCİ FİNANSMAN	4.8	3.1	4.5	3.0	6.1	4.0	8.9	4.8
TOPLAM	775.4	518.5	901.7	605.6	1087.5	715.4	1311.7	698.4

KAYNAK: BDDK, TCMB, TSRŞB,SPK

TABLO.79 TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜNÜN GSMH ORANI %

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
BANKALAR	64.3	66.0	74.6	83.9	86.2	89.7
KATILIM BANKALARI	1.9	2.3	2.8	3.5	3.9	4.3
SİGORTA ŞİRKETLERİ	2.9	3.3	2.9	3.4	3.2	3.2
FİNANSAL KİRALAMA	1.4	1.7	1.9	1.5	1.4	1.4
FAKTÖRİNG	0.9	0.9	0.9	1.1	1.3	1.2
ARACI KURUMLAR	0.4	0.5	0.5	0.6	0.7	0.8
TÜKETİCİ FİNANSMAN	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.7
TOPLAM	71.8	74.9	81.6	94.5	97.2	101.3

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

TABLO.80 BANKACILIK SİSTEMİNİN KAYNAKLARI VE YURTDIŞI KAYNAK KULLANIMI MİLYAR DOLAR

GÖSTERGELER	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOPLAM KAYNAKLAR	351.9	499.3	478.5	560.4	662.9	648.1
ÖZKAYNAKLAR	41.5	64.7	56.3	74.4	88.4	76.9
MEVDUATLAR	216.7	305.1	296.4	345.8	406.0	370.3
YURTDIŞI KAYNAK KULLANIMI	40.4	45.3	51.6	45.0	75.9	80.1
MEVDUAT/TOPLAM KAYNAKLAR %	61.6	61.1	62.0	61.7	61.2	57.1
YURTDIŞI KAYNAK KULLANIMI/ TOPLAM KAYNAKLAR %	11.5	9.1	10.8	8.0	11.4	12.4

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

TABLO.81 TÜRKİYE'DE MENKUL KIYMET İHRAÇLARI, STOKLARI VE İKİNCİL PİYASA İŞLEM HACİMLERİ MİLYON TL

SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	2007	2008	2009	2010	2011
MENKUL KIYMET İHRAÇLARI	10.542	27.350	42.248	42.926	102.325
HİSSE SENETLERİ (1)	7.864	11.696	4.453	11.409	7.941
ÖZEL SEKTÖR TAHVİLİ	150	200	140	3.208	3.100
FİNANSMAN VE BANKA BONOSU	230	50	50	1.405	14.785
MENKUL KIYMET YATIRIM FONLARI KATILIM BELGELERİ (1)	1.848	2.370	23.205	10.753	35.035
EMEKLİLİK YATIRIM FONLARI KATILIM BELGELERİ (1)	450	12.639	14.400	15.150	39.850
YABANCI YATIRIM FONLARI		395			
DİĞER					1.614
MENKUL KIYMET STOKLARI	307.535	338.817	400.691	439.476	472.677
ÖZEL SEKTÖR	52.225	63.990	70.686	86.634	103.898
HİSSE SENEDİ	51.685	63.300	70.060	80.805	89.274
TAHVİL	270	370	491	3.404	4.221
FİNANSMAN VE BANKA BONOSU	270	320	135	2.405	10.345
KAMU KESİMİ	274.827	330.005	352.842		368.778
DEVLET TAHVİLİ	249.176	260.849	315.967	343.316	368.778
HAZİNE BONOSU	6.134	13.978	14.036	9.526	
ÖZELLEŞTİRME TAHVİLLERİ					
İKİNCİL PİYASA İŞLEMLERİ	991.700	804.823	1.044.417	1.264.956	1.549.118
ÖZEL SEKTÖR	387.776	332.614	481.632	635.663	695.330
HİSSE SENETLERİ	387.776	332.614	481.632	635.663	695.330
KAMU KESİMİ	603.924	472.209	562.785	629.293	853.789
DEVLET TAHVİLİ	561.183	447.099	536.356	594.084	848.926
HAZİNE BONOSU	42.741	25.110	26.429	35.209	4.863

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

(1) İhraç Fiyatı Üzerinden

TABLO.82 TÜRKİYE'DE MENKUL KIYMET İHRAÇLARI, STOKLARI VE İKİNCİL PİYASA İŞLEM HACİMLERİ MİLYON DOLAR

SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	2007	2008	2009	2010	2011
MENKUL KIYMET İHRAÇLARI	9.010	17.828	28.392	28.241	54.719
HİSSE SENETLERİ (1)	6.720	7.625	2.933	7.506	4.274
ÖZEL SEKTÖR TAHVİLİ	128	130	94	2.111	1.658
FİNANSMAN BONOSU	197	33	34	1.582	7.906
MENKUL KIYMET YATIRIM FONLARI KATILIM BELGELERİ (1)	1.579	1.545	15.595	7.074	18.735
EMEKLİLİK YATIRIM FONLARI KATILIM BELGELERİ (1)	386	8.239	9.677	9.968	21.310
YABANCI YATIRIM FONLARI		256			
DİĞER					863
MENKUL KIYMET STOKLARI	262.849	220.871	269.282	289.129	252.768
ÖZEL SEKTÖR	44.635	41.714	47.504	56.996	55.560
HİSSE SENEDİ	44.175	41.264	47.083	53.161	47.740
TAHVİL	230	241	330	2.239	2.257
FİNANSMAN VE BANKA BONOSU	230	209	91	1.582	5.532
KAMU KESİMİ	218.214	179.157	221.778	232.133	197.208
DEVLET TAHVİLİ	212.971	170.045	212.343	225.866	197.208
HAZİNE BONOSU	5.243	9.112	9.435	6.267	
ÖZELLEŞTİRME TAHVİLLERİ					
İKİNCİL PİYASA İŞLEMLERİ	887.606	524.655	701.893	832.208	828.405
ÖZEL SEKTÖR	331.432	216.827	323.677	418.199	371.834
HİSSE SENETLERİ	331.432	216.827	323.677	418.199	371.834
KAMU KESİMİ	516.174	307.828	378.216	44.009	456.571
DEVLET TAHVİLİ	479.643	291.460	360.454	390.845	453.971
HAZİNE BONOSU	36.531	16.368	17.762	23.164	2.600

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

(1) İhraç Fiyatı Üzerinden

TABLO.83 TÜRKİYE'NİN DIŞ BORÇLARI VE DÖVİZ REZERVLERİ MİLYAR DOLAR

DIŞ BORÇLAR	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOPLAM	207.3	249.0	276.8	268.8	290.4	306.6
ORTA UZUN VADELİ	164.7	205.8	226.1	219.1	211.7	222.8
KAMU	69.8	72.3	74.9	79.9	84.6	87.1
MERKEZ BANKASI	13.1	13.5	11.7	11.5	10.3	8.4
ÖZEL SEKTÖR	81.7	120.9	139.5	127.7	116.9	127.3
REEL SEKTÖR	53.4	79.2	98.7	92.3	82.7	85.7
FİNANSAL KURUMLAR	28.3	41.7	40.9	35.4	34.2	41.5
KISA VADELİ	42.6	43.2	50.7	49.7	78.6	83.8
KAMU	1.8	2.2	3.2	3.6	4.3	7.0
MERKEZ BANKASI	2.6	2.3	1.9	1.8	1.6	1.3
ÖZEL SEKTÖR	38.3	38.7	45.6	44.3	72.7	75.5
REEL SEKTÖR	17.6	22.2	23.7	21.8	23.9	27.5
FİNANSAL KURUMLAR	20.7	16.6	21.9	22.5	48.8	48.0
FİNANSAL KURUMLAR	49.0	58.3	62.8	57.9	83.0	89.5
FİNANSAL KURUMLAR/DIŞ BORÇLAR %	23.6	23.4	22.7	21.5	28.6	29.2
ULUSLARARASI NET DÖVİZ REZERVLERİ	90.7	108.3	114.6	105.1	100.9	110.4
MERKEZ BANKASI REZERVLERİ	60.8	73.3	71.0	70.7	80.7	88.2
TİCARİ BANKA REZERVLERİ	27.5	31.8	40.4	34.4	20.2	22.2
REZERVLER/TOPLAM DIŞ BORÇLAR %	43.8	43.5	41.4	38.8	34.7	36.0

KAYNAK: HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI

TABLO.84 YABANCILARIN TÜRKİYE MALİ RİSKLERİ MİLYAR DOLAR

TÜRKİYE RİSKLERİ	2007	2008	2009	2010	2011
PORTFÖY YATIRIMLARI	106.8	50.3	84.0	112.7	95.0
HİSSE SENEDİ	69.9	23.3	56.7	71.0	45.6
BONO TAHVİL	32.0	20.5	21.1	31.8	36.2
MEVDUAT	4.9	6.5	6.2	9.9	13.2
FİNANSAL KURUMLARA VERİLEN KREDİLER	58.3	62.8	57.9	83.0	89.5
KAMUNUN İHRAÇ ETTİĞİ TAHVİLLER (EUROBOND)	38.7	38.9	40.9	45.4	50.8
TOPLAM	203.8	152.0	185.1	241.1	235.3

KAYNAK: HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI

XIII. Bölüm

NÜFUS GÖSTERGELERİ

1. İL NÜFUSLARI PAYLARI VE NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (TABLO.85)

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine dayalı olarak toplam ve illere ilişkin nüfus bilgileri 2010 ve 2011 yıllarına ait olarak verilmektedir. Türkiye nüfusu 2008 yılında 71.517.100, 2009 yılında 72.561.312, 2010 yılında 73.722.988 kişi olmuştur. Nüfus 2011 yıl sonunda ise 74.724.269 olarak gerçekleşmiştir. Nüfus artış hızı 2009 yılında yüzde 1.45, 2010 yılında yüzde 1.59 ve 2011 yılında ise yüzde 1.36'dır. En yüksek nüfusa sahip il İstanbul'dur. İstanbul nüfusu 2010 yılında 13.25 milyon, 2011 nüfusu ise 13.62 milyondur. İstanbul'un toplam nüfus içindeki payı 2010 yılında yüzde 17.97, 2011 yılında ise yüzde 18.23'dür. 2011 yılında en hızlı nüfus artışı yaşanan il yüzde 10.9 ile Tunceli olmuştur. En hızlı nüfus azalışı yaşanan il ise yüzde 9.55 ile Bilecik'tir.

2. İLLERDE KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANLARI (TABLO.86)

Türkiye'de kentli nüfus il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden yerleşik nüfustur. 2010 yılında kentli nüfus 56.22 milyon iken 2011 yılında 57.39 milyon olmuştur. Bu kentli nüfus verilerine göre kentli nüfus 2010 yılında yüzde 77.26 iken 2011 yılında yüzde 76.80'e çıkmıştır. Kentli nüfusun en yüksek olduğu il yüzde 98.96 ile İstanbul ve en düşük olduğu il yüzde 34.83 ile Ardahan'dır.

TABLO.85 İL NÜFUSLARI PAYLARI VE NÜFUS ARTIŞ HIZI

İLLER	NÜFUS 2010	NÜFUS 2011	NÜFUS ARTIŞ HIZI 2010 %	NÜFUS ARTIŞ HIZI 2011 %	NÜFUS PAY % 2010	NÜFUS PAY % 2011
ADANA	2.085.225	2.108.805	11,09	11,3	2,83	2,82
ADİYAMAN	590.935	593.931	4,17	5,1	0,80	0,79
AFYON	697.559	698.626	-5,39	1,5	0,95	0,93
AĞRI	542.022	555.479	8,07	24,8	0,74	0,74
AKSARAY	377.505	378.823	1,59	3,5	0,51	0,51
AMASYA	334.786	323.079	31,92	-35,0	0,45	0,43
ANKARA	4.771.716	4.890.893	25,67	25,0	6,47	6,55
ANTALYA	1.978.333	2.043.482	30,07	32,9	2,68	2,73
ARDAHAN	105.454	107.455	-25,42	19,0	0,14	0,14
ARTVİN	164.759	166.394	-4,97	9,9	0,22	0,22
AYDIN	989.862	999.163	10,88	9,4	1,34	1,34
BALIKESİR	1.152.323	1.154.314	10,68	1,7	1,56	1,54
BARTIN	187.758	187.291	-3,67	-2,5	0,25	0,25
BATMAN	510.200	524.499	24,21	28,0	0,69	0,70
BAYBURT	74.412	76.724	-4,00	31,1	0,10	0,10
BİLECİK	225.381	203.849	109,22	-95,5	0,31	0,27
BİNGÖL	255.170	262.263	-2,25	27,8	0,35	0,35
BİTLİS	328.767	336.624	0,85	23,9	0,45	0,45
BOLU	271.208	276.506	-1,24	19,5	0,37	0,37
BURDUR	258.868	250.527	28,68	-32,2	0,35	0,34
BURSA	2.605.495	2.652.126	21,28	17,9	3,53	3,55
ÇANAKKALE	490.397	486.445	26,16	-8,1	0,67	0,65
ÇANKIRI	179.067	177.211	-32,70	-10,4	0,24	0,24
ÇORUM	535.405	534.578	-9,85	-1,5	0,73	0,72
DENİZLİ	931.823	942.278	5,88	11,2	1,26	1,26
DİYARBAKIR	1.528.958	1.570.943	9,16	27,5	2,07	2,10
DÜZCE	338.188	342.146	9,01	11,7	0,46	0,46
EDİRNE	390.428	399.316	-12,81	22,8	0,53	0,53
ELAZIĞ	552.646	558.556	3,59	10,7	0,75	0,75
ERZİNCAN	224.949	215.277	53,23	-43,0	0,31	0,29
ERZURUM	769.085	780.847	-6,64	15,3	1,04	1,04
ESKİŞEHİR	764.584	781.247	12,05	21,8	1,04	1,05
GAZİANTEP	1.700.763	1.753.596	28,08	31,1	2,31	2,35
GİRESUN	419.256	419.498	-6,19	0,60	0,57	0,56
GÜMÜŞHANE	129.618	132.374	-10,42	21,3	0,18	0,18
HAKKARİ	251.302	272.165	-21,49	83,00	0,34	0,36
HATAY	1.480.571	1.474.223	21,96	-4,30	2,01	1,97
İÇDIR	184.418	188.857	5,07	24,1	0,25	0,25
İSPARTA	448.298	411.245	63,31	-82,7	0,61	0,55
İSTANBUL	13.255.685	13.624.240	26,02	27,8	17,98	18,23
İZMİR	3.948.848	3.965.232	20,61	4,10	5,36	5,31
KAHRAMANMARAŞ	1.044.816	1.054.210	7,04	9,00	1,42	1,41
KARABÜK	227.610	219.728	40,55	-34,6	0,31	0,29
KARAMAN	232.633	234.005	3,28	5,90	0,32	0,31
KARS	301.766	305.755	-15,68	13,20	0,41	0,41
KASTAMONU	361.222	359.759	3,88	-4,10	0,49	0,48
KAYSERİ	1.234.651	1.255.349	23,59	16,8	1,67	1,68
KİLİS	123.135	124.452	8,41	10,70	0,17	0,17
KIRIKKALE	276.647	274.992	-15,02	-6,00	0,38	0,37
KIRKLARELİ	332.791	340.199	-1,17	22,30	0,45	0,46
KIRŞEHİR	221.876	220.015	-5,51	-3,90	0,30	0,30
KOCAELİ	1.560.138	1.601.720	24,48	26,7	2,12	2,14
KONYA	2.013.845	2.038.555	10,57	12,3	2,73	2,73
KÜTAHYA	590.496	564.264	32,17	-44,4	0,80	0,76

TABLO.85 İL NÜFUSLARI PAYLARI VE NÜFUS ARTIŞ HIZI

İLLER	NÜFUS 2010	NÜFUS 2011	NÜFUS ARTIŞ HIZI 2010 %	NÜFUS ARTIŞ HIZI 2011 %	NÜFUS PAY % 2010	NÜFUS PAY % 2011
MALATYA	740.643	757.930	5,13	23,3	1,00	1,01
MANİSA	1.379.484	1.340.074	35,06	-28,6	1,87	1,79
MARDİN	744.606	764.033	9,11	26,1	1,01	1,02
MERSİN	1.647.899	1.667.939	4,26	12,2	2,24	2,23
MUĞLA	817.503	838.324	18,67	25,5	1,11	1,12
MUŞ	406.886	414.706	5,92	19,2	0,55	0,55
NEVŞEHİR	282.337	283.247	-5,96	3,2	0,38	0,38
NİĞDE	337.931	337.553	-5,87	-1,1	0,46	0,45
ORDU	719.183	714.390	-5,99	-6,7	0,98	0,96
OSMANİYE	479.221	485.357	15,60	12,8	0,65	0,65
RİZE	319.637	323.012	0,21	10,6	0,43	0,43
SAKARYA	872.872	888.556	13,03	18,0	1,18	1,19
SAMSUN	1.252.693	1.251.729	2,09	-0,8	1,70	1,68
SİİRT	300.695	310.468	-9,69	32,5	0,41	0,42
SİNOP	202.740	203.027	7,95	1,4	0,28	0,27
SİVAS	642.224	627.056	14,08	-23,6	0,87	0,84
ŞANLIURFA	1.663.371	1.716.254	30,29	31,8	2,26	2,30
ŞIRNAK	430.109	457.997	-0,73	64,8	0,58	0,61
TEKİRDAĞ	798.109	829.873	18,72	39,8	1,08	1,11
TOKAT	617.802	608.299	-10,89	-1,54	0,84	0,81
TRABZON	763.714	757.353	-1,85	-8,3	1,04	1,01
TUNCELİ	76.699	85.062	-79,69	109,0	0,10	0,11
UŞAK	338.019	339.731	6,41	5,1	0,46	0,45
VAN	1.035.418	1.022.532	12,74	-12,4	1,40	1,37
YALOVA	203.741	206.535	5,96	13,7	0,28	0,28
YOZGAT	476.096	465.696	-23,39	-21,8	0,65	0,62
ZONGULDAK	619.703	612.406	-0,18	-11,8	0,84	0,82
TÜRKİYE TOPLAM	73.722.988	74.724.269	15,88	13,6	100,00	100,00

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ

TABLO.86 İLLERDE KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANLARI

İLLER	KENTLİ NÜFUS 2010	KENTLİ NÜFUS 2011	KENTLİ NÜFUS PAY % 2010	KENTLİ NÜFUS PAY % 2011
ADANA	1.836.432	1.864.591	88,07	88,42
ADİYAMAN	347.236	356.595	58,76	60,04
AFYON	365.421	370.411	52,39	53,02
AĞRI	275.785	290.904	50,88	52,37
AKSARAY	228.060	233.005	60,41	61,51
AMASYA	219.541	210.947	65,58	65,29
ANKARA	4.641.256	4.762.116	97,27	97,37
ANTALYA	1.392.974	1.450.209	70,41	70,97
ARDAHAN	33.701	37.424	31,96	34,83
ARTVİN	89.960	91.886	54,60	55,22
AYDIN	588.552	599.973	59,46	60,05
BALIKESİR	694.926	701.213	60,31	60,75
BARTIN	63.984	65.856	34,08	35,16
BATMAN	373.388	388.523	73,18	74,08
BAYBURT	37.537	40.354	50,44	52,60
BİLECİK	173.389	153.017	76,93	75,06
BİNGÖL	138.069	147.081	54,11	56,08
BİTLİS	168.787	178.788	51,34	53,11
BOLU	169.962	175.553	62,67	63,49
BURDUR	159.508	152.408	61,62	60,83
BURSA	2.308.574	2.359.804	88,60	88,98
ÇANAKKALE	269.035	268.082	54,86	55,11
ÇANKIRI	110.222	113.191	61,55	63,87
ÇORUM	355.015	361.244	66,31	67,58
DENİZLİ	641.093	655.322	68,80	69,55
DIYARBAKIR	1.090.172	1.132.351	71,30	72,08
DÜZCE	194.128	198.756	57,40	58,09
EDİRNE	261.920	272.294	67,09	68,19
ELAZIĞ	400.675	410.625	72,50	73,52
ERZİNCAN	134.028	125.324	59,58	58,22
ERZURUM	489.486	505.254	63,65	64,71
ESKİŞEHİR	681.854	700.355	89,18	89,65
GAZİANTEP	1.501.566	1.556.149	88,29	88,74
GİRESUN	245.381	248.547	58,53	59,25
GÜMÜŞHANE	61.162	64.082	47,19	48,41
HAKKARİ	136.050	153.860	54,14	56,53
HATAY	743.439	732.802	50,21	49,71
IĞDIR	95.550	99.550	51,81	52,71
ISPARTA	311.064	277.327	69,39	67,44
İSTANBUL	13.120.596	13.483.052	98,98	98,96
İZMİR	3.606.326	3.623.540	91,33	91,38
KAHRAMANMARAŞ	636.828	656.783	60,95	62,30
KARABÜK	177.189	169.698	77,85	77,23
KARAMAN	159.834	162.487	68,71	69,44
KARS	123.452	129.047	40,91	42,21
KASTAMONU	195.059	197.704	54,00	54,95
KAYSERİ	1.064.164	1.090.530	86,19	86,87
KİLİS	85.293	87.939	69,27	70,66
KIRIKKALE	233.073	233.768	84,25	85,01
KIRKLARELİ	219.333	229.000	65,91	67,31
KIRŞEHİR	156.731	158.179	70,64	71,57
KOCAELİ	1.459.772	1.499.958	93,57	93,65
KONYA	1.486.653	1.527.937	73,82	74,95
KÜTAHYA	383.572	362.274	64,96	64,20

TABLO.86 İL KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANLARI

İLLER	KENTLİ NÜFUS 2010	KENTLİ NÜFUS 2011	KENTLİ NÜFUS PAY % 2010	KENTLİ NÜFUS PAY % 2011
MALATYA	480.144	498.588	64,83	65,78
MANİSA	924.267	891.084	67,00	66,50
MARDİN	428.899	446.226	57,60	58,40
MERSİN	1.281.048	1.303.018	77,74	78,12
MUĞLA	350.050	362.513	42,82	43,24
MUŞ	143.624	152.064	35,30	36,67
NEVŞEHİR	154.103	157.462	54,58	55,59
NİĞDE	163.237	168.596	48,30	49,95
ORDU	404.390	409.288	56,23	57,29
OSMANİYE	346.707	354.054	72,35	72,95
RİZE	197.520	202.636	61,80	62,73
SAKARYA	646.899	664.813	74,11	74,82
SAMSUN	816.576	827.796	65,19	66,13
SİİRT	181.410	189.854	60,33	61,15
SİNOP	107.275	109.807	52,91	54,08
SİVAS	433.932	425.297	67,57	67,82
ŞANLIURFA	922.539	951.925	55,46	55,47
ŞIRNAK	269.494	290.307	62,66	63,39
TEKİRDAĞ	545.481	572.359	68,35	68,97
TOKAT	363.944	358.872	58,91	59,00
TRABZON	415.652	421.504	54,43	55,65
TUNCELİ	47.531	56.112	61,97	65,97
UŞAK	225.570	228.785	66,73	67,34
VAN	539.619	526.725	52,12	51,51
YALOVA	139.388	142.881	68,41	69,18
YOZGAT	268.349	269.439	56,36	57,86
ZONGULDAK	287.321	286.032	46,36	46,71
TÜRKİYE TOPLAM	56.222.356	57.385.706	76,26	76,80

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ

XIV. Bölüm

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

TABLO.87 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER									
GÖSTERGELER	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GSMH BÜYÜME %	5.3	9.4	8.4	6.9	4.5	0.7	-4.8	8.9	8.5
GSMH MİLYAR DOLAR	304.9	390.4	481.5	526.4	658.8	742.1	617.7	735.8	772.3
YIL SONU NÜFUS (000)	66.819	67.805	68.711	69.707	70.586	71.517	72.561	73.723	74.724
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	4.563	5.757	7.000	7.550	9.333	10.436	8.560	10.079	10.444
ÜRETİCİ FİYATLARI YIL SONU %	13.9	13.8	12.66	11.58	5.94	8.11	5.93	8.87	13.33
TÜKETİCİ FİYATLARI YIL SONU %	18.4	9.3	7.72	9.65	8.39	10.06	6.53	6.40	10.45
BÜTÇE AÇIĞI/GSMH	11.3	7.1	3.0	0.5	1.7	2.0	5.5	3.6	1.4
FAİZ DIŞI FAZLA/GSMH	5.2	6.1	6.5	5.0	3.0	1.7	0.1	0.6	1.3
KAMU BORÇLANMA GEREĞİ / GSMH	9.3	4.7	-0.4	-3.0	0.2	1.6	5.1	3.4	1.0
KAMU NET BORCU / GSMH	69.8	55.2	55.2	48.3	29.1	25.4	32.5	30.8	22.0
İHRACAT MİLYAR DOLAR	47.3	63.2	73.5	85.5	107.2	132.0	102.0	113.7	135.0
İTHALAT MİLYAR DOLAR	69.3	97.5	116.8	139.6	170.0	202.0	140.9	186.2	240.8
DIŞ TİCARET AÇIĞI MİLYAR DOLAR	22.0	34.3	43.3	54.0	62.8	70.0	38.9	72.5	105.8
CARİ AÇIK MİLYAR DOLAR	8.0	15.7	23.2	31.7	38.0	41.6	13.9	48.6	77.2
CARİ AÇIK/GSMH %	-3.5	-5.2	-6.4	-8.1	-5.8	-5.6	-2.3	-6.6	-10.0
YABANCI SERMAYE YATIRIMI MİLYAR DOLAR	1.8	2.9	9.9	17.8	20.0	18.0	8.4	8.9	15.7
DIŞ BORÇLAR MİLYAR DOLAR	144.8	162.2	170.5	206.5	247.1	276.8	271.1	290.4	306.6
İŞSİZLİK %	10.5	10.3	10.3	10.1	10.6	13.6	13.5	11.4	9.8
DOLAR KURU YIL SONU	1.43	1.40	1.35	1.42	1.20	1.53	1.52	1.54	1.89
1 YIL VADELİ FAİZ ORANI YIL SONU	28.6	24.4	18.5	16.3	16.5	15.8	9.10	7.11	11.48

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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