

TÜRKİYE VE DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖR RAPORU

Hazırlayan: Sara BİSA

Ocak 2011 İstanbul

Türkiye ekonomisindeki güçlü büyüme performansı inşaat ve gayrimenkul sektörünü destekliyor.

2010 yılında Türkiye ekonomisinde süren kuvvetli büyüme performansı ekonomiye güveni ve yabancıların ilgisini artırırken gayrimenkul sektörü için moral kaynağı olmaya devam etmekte, 2011 yılına ilişkin sektör beklentilerini de iyileştirmektedir.

Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmede kırılganlık, dengesizlik ve istikrara ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmektedir. ABD ve AB'de inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde zayıflamanın sürmesi, beklentileri bozmaktadır. Türkiye'de ise 2010 yılı inşaat ve gayrimenkul sektörleri için büyümenin hızlandığı bir dönem olmuştur. İnşaat sektörü 2010 yılı ilk çeyrekte yüzde 8, ikinci çeyrekteki yüzde 21,9 büyümenin ardından üçüncü çeyrekte yüzde 24,9 büyümüştür. Konut sektöründe özellikle yeni proje başlangıçları, alınan yapı ruhsatlarındaki seviye, konut kredilerinde görülen talep ve genişleme olumlu gelişmeler olarak yansımıştır.

Ekonomideki hızlı büyüme ve iç talebin artması ile birlikte ticari gayrimenkul sektöründe canlanma ve kiralama taleplerinde artış 2010 yılı üçüncü ve dördüncü çeyrekte de devam etmiştir. Ofis ve AVM kiralama talebi ve yatırımlarında canlanma sürmüştür. Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi 2011 yılı için iyimser beklentileri kuvvetlendirmektedir. Ekonomideki performans ile inşaat ve gayrimenkul sektörünün karşılıklı birbirini beslemesi 2011 yılında da devam edecektir.

GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

DÜNYA EKONOMİSİ

Ekonomik toparlanma kırılğan ve dengesiz

Dünya ekonomisinde gelişmiş ülkelerde büyüme 2010 üçüncü çeyrek dönemde de sürmüş olmakla birlikte büyümenin kalıcı olmasına ilişkin endişeler artmıştır. Dünya genelinde büyüme kırılğan ve dengesiz hale gelmiştir. Gelişmiş ekonomilerde desteklerin sona ermesi ile birlikte iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve öncü göstergelerde durağanlaşma yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme kararları almışlar ve uygulamaya koymuşlardır. Ancak bu uygulamalara rağmen ABD ekonomisinde büyüme, AB ekonomisinde kamu borçlarına ilişkin belirsizlik ve riskler sürmektedir. Gelişmiş ülkelerde ekonomik büyümeler bir süre daha sınırlı kalmaya devam edecektir. Gelişen ülkelerde ise hızlı ekonomik büyümenin yarattığı ısınma riskleri ve finansal balon risklerine karşı daha sıkı para politikası uygulamaları öne çıkmaya başlamıştır.



DÜNYA İNŞAAT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ABD ve Avrupa'da sıkıntılar sürüyor

İnşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde 2010 yılı üçüncü ve dördüncü çeyrek döneminde göreceli iyileşme yerini durgunluğa ve yeniden bozulmaya bırakmaktadır. ABD'de inşaat harcamaları zayıf kalmaya devam etmektedir. Yeni ve mevcut ev satışları tarihi dip noktalarına gerilemiştir. Konut fiyatlarındaki sınırlı artış konut talebini olumsuz etkilemektedir. Avrupa Birliği'nde de inşaat sektörü 11 çeyrek dönemdir üst üste daralmasını sürdürmektedir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise fiyatlar yeniden gerileme eğilimine girmiştir. Ticari gayrimenkul finansmanına konu olan kredilerde sorunlar halen sürmektedir. Ekonomik yavaşlama ticari gayrimenkullere olan talebin canlanmasını engellemektedir. Asya- Pasifik bölgesinde ise ticari gayrimenkullere yönelik talep ve oluşan varlık fiyatları balon riski yaratmaya devam etmektedir.

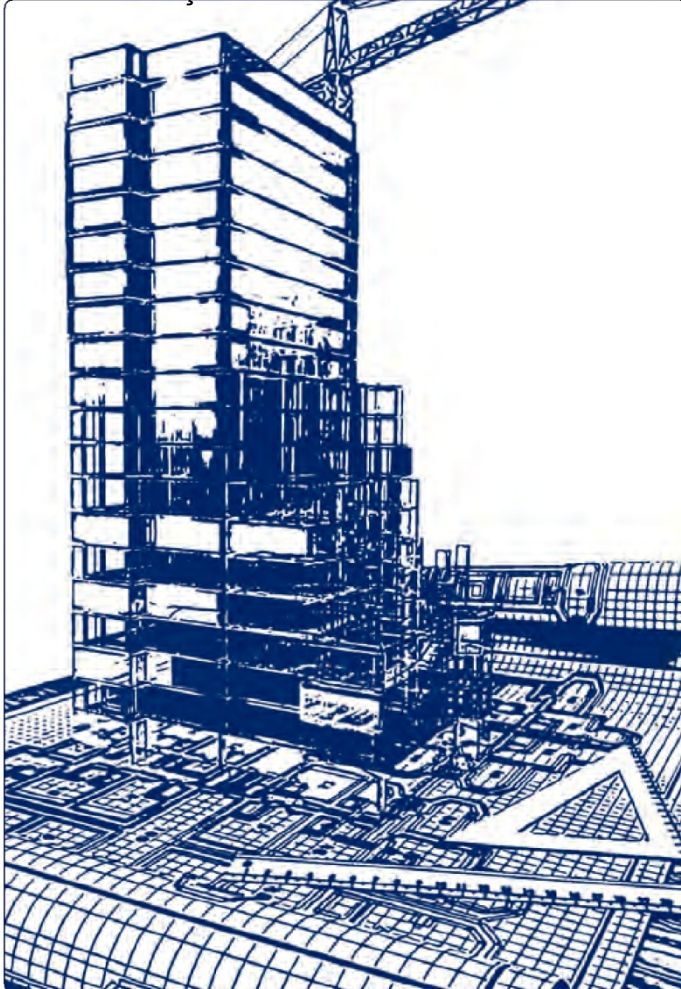
GENEL DEĞERLENDİRME VE BEKLENTİLER...

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Ekonomide hızlı büyüme sürüyor

Türkiye ekonomisi 2010 yılı ilk çeyreğinde yüzde 11,7, ikinci çeyrekte yüzde 10,3 , üçüncü çeyrekte yüzde 5.5 büyümüştür. Böylece yılın ilk dokuz ayındaki büyüme yüzde 8.9 olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılının genelinde yüzde 7-8 arası bir büyüme öngörülmektedir. Hızlı ekonomik büyüme daha çok iç talep ve özel sektör yatırımları ağırlıklıdır. Hızlı ekonomik büyüme ile birlikte işsizlik ve bütçe açığı iyileşirken cari açık yeniden genişlemektedir. Reel faizler de düşük kalmaya devam etmektedir. Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme gayrimenkul sektörü için de uygun koşullar yaratmaktadır.

TÜRKİYE İNŞAAT KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



İnşaat sektöründe hızlı büyüme

İnşaat Sektörü 2010 yılı ilk çeyrek dönemde yüzde 8,0 , ikinci çeyrek dönemde yüzde 21,9 ve üçüncü çeyrek döneminde yüzde 24,6 ile en hızlı büyüyen sektör olmuştur. Özel ve kamu inşaat harcamaları genişlemiştir. Alınan konut yapı ruhsatları göreceli olarak yüksek kalmıştır. Konut satışları ise beklentilerin altında gerçekleşmiştir. Konut fiyatları ve kiralarda durgunluk sürmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde ise özellikle ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir. Lojistik ve sanayi alanları ise henüz sınırlı bir genişleme içindedir.

I. DÜNYA EKONOMİSİ

Gelişmiş ülkelerde büyüme ivmesi yavaşlıyor

■ Gelişmiş ülkelerde ekonomik büyüme ivmesi yılın üçüncü çeyrek döneminde yavaşlamıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre üçüncü çeyrekte ABD yüzde 3.1, Euro bölgesi yüzde 1.9 ve Japonya yüzde 4.1 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Dünya Ekonomisi Büyüme

(GEÇEN YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEME GÖRE)

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2008 Q4	-2.8	-2.1	6.8	-4.4
2009 Q1	-3.8	-5.2	6.2	-8.7
2009 Q2	-4.1	-4.9	7.1	-5.9
2009 Q3	-2.7	-4.0	7.8	-4.9
2009 Q4	0.2	-2.0	8.7	-1.3
2010 Q1	2.4	0.8	11.9	4.7
2010 Q2	3.0	1.9	11.1	2.7
2010 Q3	3.1	1.9	10.6	4.1

KAYNAK: OECD

Öncü göstergeler ekonomide yavaşlamayı gösteriyor

■ Dünya ekonomisi ve ticaretine ilişkin öncü göstergeler yılın üçüncü ve dördüncü çeyrek döneminde yavaşlamayı göstermektedir. OECD bileşik öncü göstergesi ilk çeyrekteki artışın ardından durağan bir sürece girmiştir ve son dönemde de durağanlık sürmektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri

DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2008 Q4	93.3	1.337	103.4	6.7
2009 Q1	93.0	2.066	96.5	7.6
2009 Q2	96.5	7.241	118.5	8.3
2009 Q3	99.9	2.846	134.8	8.6
2009 Q4	102.8	3.887	149.5	8.7
2010 Q1	103.2	3.425	156.3	8.7
2010 Q2	102.8	2.713	151.2	8.5
2010 Q3	102.5	3.370	180.5	8.5
2010 Q4	102.6 ⁽¹⁾	2.676 ⁽²⁾	185.3 ⁽¹⁾	8.5 ⁽¹⁾

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM (2) 15 ARALIK

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri

DÖNEMLER	DOW JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ %	EURO DOLAR PAİRİTESİ
2008 Q4	8.776	34.7	860	0.25	1.2919
2009 Q1	7.608	46.4	976	0.25	1.3304
2009 Q2	8.447	67.9	939	0.25	1.4070
2009 Q3	9.712	70.4	1.002	0.25	1.4613
2009 Q4	10.428	79.4	1.115	0.25	1.4316
2010 Q1	10.856	83.4	1.113	0.25	1.3509
2010 Q2	9.774	75.6	1.244	0.25	1.2236
2010 Q3	10.788	79.9	1.307	0.25	1.3659
2010 Q4	11.476	87.6	1.389	0.25	1.3354

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI/TIBAİYLE (1) ARALIK 15

Zayıflayan Dolar artan varlık fiyatları

■ Yılın üçüncü ve dördüncü çeyrek döneminde daha zayıf bir dolar kuru ve buna bağlı olarak dünya genelinde varlık fiyatlarında artış eğilimi görülmektedir. ABD hisse senedi fiyatları üçüncü ve dördüncü çeyrekte dalgalanmalara rağmen yukarı yönlü olurken, petrol ve altın fiyatlarında da yükselme yaşanmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz oranlarını düşük tutmaya devam etmektedir. Düşük faiz oranları ve ilave dolar likiditesi ile birlikte dolar zayıflarken varlık fiyatları artış göstermiştir.

Dünya Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2008 Q4	32.9	33.9	41.2	60.1	-30	87.3
2009 Q1	36.3	33.9	52.4	57.3	-32	86.0
2009 Q2	44.8	42.6	53.2	70.8	-23	86.5
2009 Q3	52.6	49.3	54.3	73.5	-17	102.8
2009 Q4	55.9	51.6	56.6	72.5	-14.3	103.9
2010 Q1	59.6	56.6	55.1	73.6	-13.9	107.9
2010 Q2	56.2	55.6	52.1	76.0	-14.9	108.5
2010 Q3	54.4	53.7	53.8	68.2	-11.7	104.1
2010 Q4	56.6 ⁽¹⁾	55.5 ⁽¹⁾	55.2 ⁽¹⁾	71.6 ⁽¹⁾	-11.0 ⁽¹⁾	103.8 ⁽²⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI/TIBAİYLE (1) KASIM (2) EKİM

■ Beklenti ve güven son çeyrekte yukarı yönlü

2010 yılı boyunca reel kesim beklentileri ile tüketici güveni dalgalı bir seyir izlemiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde hızlı bir artış gösteren beklenti ve güven yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde zayıf seyretmiştir. 2010 yılı son çeyreğinde ise reel kesimin beklentilerinde ve tüketici güveninde yeniden bir iyileşme görülmektedir. Bu iyileşmede ABD ve AB Merkez Bankalarının aldığı ilave önlemler ile ekonominin canlandırılacağına ilişkin öngörüler rol oynamaktadır.

II. DÜNYA İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

ABD'de inşaat harcamaları zayıf kalmaya devam ediyor

ABD'de inşaat sektörü harcamaları zayıf kalmaya devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde konut inşaat harcamaları 234.8 milyar dolar ile yılın en düşük seviyesine gerilerken 4. Çeyrekte Ekim ayında 240.3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Konut dışı bina harcamaları da yıl boyunca gerileme içinde olmuştur. Konut dışı bina inşaatı harcamaları ilk çeyrekte 323.2 milyar dolar olduktan sonra izleyen çeyrek dönemlerde gerilemiş ve son çeyrekte Ekim ayı itibari ile yıllık birikimli 252.9 milyar dolara kadar inmiştir.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BINA İNŞAATI HARCAMALARI
2008 Q4	350.4	423.2
2009 Q1	292.3	404.3
2009 Q2	248.9	401.5
2009 Q3	237.0	382.6
2009 Q4	251.5	347.2
2010 Q1	266.2	323.2
2010 Q2	257.8	261.9
2010 Q3	234.8	260.0
2010 Q4	240.3 ⁽¹⁾	252.9 ⁽¹⁾

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

ABD konut sektöründe iyileşme görülüyor

ABD konut sektöründe konut satışları ve konut fiyatlarında üçüncü ve dördüncü çeyrekte iyileşme gözlenmemiştir. Yeni ev satışları ilk çeyrekte 384 bin adet olduktan sonra izleyen çeyreklerde gerilemiş ve Ekim ayı itibari ile 283 bine düşmüştür. Mevcut ev satışları ise yıllık birikimli olarak yılın ilk çeyreğinde 5.36 milyon adet olduktan sonra gerilemeye başlamış ve Ekim ayı itibari ile 4.43 milyona inmiştir. Konut fiyatlarında ise ilk kez yılın ikinci çeyrek döneminde bir artış yaşanmış üçüncü çeyrekte ise fiyatlar hemen aynı kalmıştır.

ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2008 Q4	374	4.740	150.5	162.1
2009 Q1	332	4.610	140.0	151.5
2009 Q2	399	4.890	142.0	153.4
2009 Q3	391	5.600	146.6	158.8
2009 Q4	356	5.440	145.9	158.2
2010 Q1	384	5.360	143.3	156.2
2010 Q2	310	5.260	148.0	161.0
2010 Q3	308	4.530	147.5	161.2
2010 Q4	283 ⁽¹⁾	4.430 ⁽¹⁾		

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) EKİM

Euro alanında inşaat sektörü faaliyetlerinde küçülme sürüyor

Euro alanında inşaat faaliyetlerinde küçülme sürmektedir. Yılın birinci ve ikinci çeyrek dönemlerinde küçülmenin ardından 2010 yılı üçüncü çeyreğinde de küçülme hızlanarak sürmüştür. Küçülme hem konut inşaatlarında hem de konut dışı bina inşaatlarında yaşanmaktadır. Avrupa ve Euro alanında inşaat faaliyetlerindeki gerilemenin hızlanması ekonomik toparlanmayı da geciktirmektedir.

Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri
BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİ YÜZDE

DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BINA İNŞAATI
2008 Q4	-8.2	-9.0	-6.8
2009 Q1	-9.9	-12.1	-2.8
2009 Q2	-7.5	-10.0	0.7
2009 Q3	-9.1	-11.9	-0.6
2009 Q4	-6.2	-7.7	0.8
2010 Q1	-9.7	-8.9	-13.3
2010 Q2	-3.5	-2.4	-9.0
2010 Q3	-7.4	-6.9	-9.2

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

III. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Beklentiler yeniden bozuluyor

ABD ve AB'de ekonomik canlanmanın kalıcı olmayacağına ilişkin endişeler ve bu nedenle yeni önlem ihtiyaçlarının ortaya çıkması ile birlikte iktisadi faaliyetlerde yavaşlama beklentisi gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul piyasasına ilişkin bekleyişleri de olumsuz etkilemiştir. Bu nedenle üçüncü ve dördüncü çeyrek dönemlerde ticari gayrimenkul fiyatlarında yeniden bir gerileme ortaya çıkmıştır. Ticari gayrimenkul yatırımlarının finansmanı ve bankaların bu tip kredilerinde doğabilecek sıkıntılara ilişkin kaygılar da yeniden artmaktadır. Asya bölgesinde ise özellikle Çin'de ticari gayrimenkul fiyatlarında oluşan şişmenin engellenmesi için yeni önlem arayışları başlamıştır.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	TİCARİ GAYRİMENKUL
2008 Q3	163	172	175	175
2008 Q4	151	165	172	157
2009 Q1	124	163	150	148
2009 Q2	127	131	138	124
2009 Q3	114	123	142	112
2009 Q4	113	121	142	108
2010 Q1	118	128	133	111
2010 Q2	123	124	118	112
2010 Q3	118	119	125	110

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

ABD ticari gayrimenkul fiyatları yeniden geriliyor

■ ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları kriz sonrasında 2010 yılı ilk çeyrek döneminde ilk kez artış göstermiştir. Yılın ikinci çeyrek döneminde de fiyatlarda ılımlı artış sürmüştür. Ancak yılın üçüncü çeyrek döneminde ticari gayrimenkul fiyatlarında yeniden bir gerileme yaşanmış ve fiyatlar yeniden ilk çeyrek dönem fiyatlarının altına inmiştir.

IV. TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2008 Q4	-7.0	-12.0	-16.6	-7.5	9.4
2009 Q1	-14.6	-22.1	-26.2	-16.1	10.6
2009 Q2	-7.6	-11.5	-15.1	-10.0	7.5
2009 Q3	-2.7	-4.2	-6.9	-4.6	7.8
2009 Q4	6.0	13.0	10.5	3.2	8.3
2010 Q1	11.8	21.2	20.7	11.7	4.4
2010 Q2	10.2	15.2	14.0	10.1	7.3
2010 Q3	5.5	8.7	7.5	6.7	6.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Türkiye ekonomisinde büyüme sürüyor

■ Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrek dönemde yüzde 5.5 büyümüştür. İlk iki çeyrekte çift haneli büyüme ardından üçüncü çeyrekte baz etkisinin de azalması ile birlikte büyüme yavaşlamıştır. Yılın ilk dokuz ayında büyüme yüzde 8.9 olmuştur. Yılın son çeyreğindeki iktisadi faaliyetler seviyesi Türkiye'de göreceli hızlı ekonomik büyümenin sürmekte olduğunu göstermektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK%	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2008 Q4	10.06	41.6	17.6	13.6	1.53	15.00
2009 Q1	7.89	31.3	37.9	15.8	1.67	10.50
2009 Q2	5.73	20.9	43.0	13.0	1.54	8.75
2009 Q3	5.27	15.4	53.7	13.4	1.50	7.25
2009 Q4	6.53	14.4	52.6	13.5	1.52	6.50
2010 Q1	9.56	22.5	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	28.1	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	37.1	32.7	11.3	1.45	7.00 ⁽¹⁾
2010 Q4	7.29 ⁽²⁾	40.8 ⁽³⁾	30.9 ⁽²⁾	-	-1.52 ⁽⁴⁾	6.50 ⁽²⁾

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) KASIM (3) EKİM (4) 15 ARALIK

Bütçede iyileşme cari açıkta genişleme

2010 yılının üçüncü çeyrek döneminde enflasyonda gıda fiyatlarına bağlı bir artış yaşanırken, dördüncü çeyrekte tekrar gerileme eğilimine girilmiştir. Yıllık kümülatif bütçe açığındaki daralma üçüncü ve dördüncü çeyrek boyunca sürmüştür. Cari açıkta artış ise son iki çeyrekte hızlanmıştır. Ekim ayı itibarı ile yıllık cari açık 40.8 milyar TL olmuştur. Merkez Bankası üçüncü çeyrekte politika kullandığı gösterge faizi 7 günlük repo faiz oranları olarak değiştirmiştir. Merkez Bankası yeni gösterge faizini yüzde 6.5'e indirdi. Türk Lirası dolar karşısında üçüncü çeyrekte değerlenirken dördüncü çeyrekte değer kaybetmiştir.

Beklenti ve güven endekslerinde soluklanma dönemi

Reel kesim beklentileri ile tüketici güveni 2010 yılı içinde hızlı bir artış eğilimi içinde olmuştur. Reel kesim beklentileri özellikle yılın ikinci çeyreğinde zirveye çıktıktan sonra üçüncü çeyrekte hemen aynı kalmış son çeyrekte ise 3 puanlık bir gerileme yaşanmıştır. Tüketici güven endeksi yıl genelinde artışını üçüncü çeyrekte de sürdürmüş, üçüncü çeyrekte zirveye ulaştıktan sonra Ekim ayında sınırlı ölçüde gevşemiştir. Reel kesim beklentileri ve tüketici güveni yılın sonlarında soluklanma dönemine girmiştir.

Türkiye Ekonomisi Güven ve Beklenti Endeksleri

DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2008 Q4	52.3	69.90
2009 Q1	67.8	74.77
2009 Q2	99.4	85.27
2009 Q3	97.8	81.92
2009 Q4	92.2	78.80
2010 Q1	110.6	84.74
2010 Q2	111.7	88.04
2010 Q3	110.7	90.41
2010 Q4	107.6 ⁽¹⁾	89.92 ⁽²⁾

KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) KASIM (2) EKİM

Alınan yeni konut yapı ruhsatları geriledi

■ 2010 yılının ilk çeyreğinde 132.520, ikinci çeyreğinde ise 185.631 olan alınan yapı ruhsat daire sayısı yılın üçüncü çeyreğinde gerileyerek 157.820 olarak gerçekleşmiştir. Alınan yapı kullanım izin belgesi daire sayısı ise artış eğilimini sürdürmektedir. Alınan yapı kullanım izin belgesi daire sayısı üçüncü çeyrekte 89.368'e yükselmiştir. Kullanıma giren konut arzı istikrarlı genişlemesini sürdürmektedir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2008 Q4	113.994	91.639
2009 Q1	134.666	111.693
2009 Q2	115.369	87.620
2009 Q3	88.892	97.832
2009 Q4	188.507	113.875
2010 Q1	132.520	73.795
2010 Q2	185.631	77.683
2010 Q3	157.820	89.368

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut kredilerinde genişleme sürüyor

■ Konut kredilerinde genişleme yıl genelinde ve özellikle son aylarda hızlanarak sürmektedir. Aralık ayı başı itibari ile konut kredileri hacmi yılbaşından bu yana yüzde 29.6 büyüyerek 55.2 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bankacılık sisteminin genel kredi hacmi ve tüketici kredileri de hemen aynı hızda büyüme göstermektedir. Bu nedenle konut kredilerinin tüketici kredileri ile toplam krediler içindeki payları da son dönemde aynı kalmaktadır.

Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2008 Q4	37.4	78.8	47.5	367.6	10.2
2009 Q1	37.4	78.2	47.8	366.2	10.2
2009 Q2	38.6	81.0	47.6	368.2	10.5
2009 Q3	39.5	84.9	46.5	373.7	10.6
2009 Q4	42.6	90.6	47.0	405.6	10.5
2010 Q1	45.0	95.8	47.0	431.8	10.3
2010 Q2	48.9	104.8	46.7	476.3	10.4
2010 Q3	51.7	112.7	45.9	510.4	10.1
2010 Q4 ⁽¹⁾	55.2	120.4	45.9	544.6	10.1

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) 3 ARALIK

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADEDİ
2008 Q4	TL	1.578	27.418
	YP	3	23
	T	1.581	27.441
2009 Q1	TL	2.475	40.979
	YP	4	38
	T	2.479	41.017
2009 Q2	TL	3.968	64.598
	YP	4	35
	T	3.972	64.633
2009 Q3	TL	5.985	96.757
	YP	5	51
	T	5.991	96.808
2009 Q4	TL	8.776	134.706
	YP	4	39
	T	8.781	134.745
2010 Q1	TL	6.541	95.571
	YP	3	37
	T	6.544	95.608
2010 Q2	TL	7.525	107.957
	YP	3	60
	T	7.528	108.017
2010 Q3	TL	6.848	97.391
	YP	5	52
	T	6.853	97.443

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

Üçüncü çeyrekte konut kredi kullanımını yavaşladı

Üçüncü çeyrekte dönem içinde kullanılan yeni konut kredisi adeti 97.443 tutarı ise 6.85 milyar TL olmuştur. Çeyrek dönemler içinde kullanılan kredi sayısı 2009 yılı son çeyreğinde 134.745 ile sığrama gösterdikten sonra 2010 yılı ilk çeyreğinde 95.571 adet ve ikinci çeyreğinde 108.017 adet olmuştur. Üçüncü çeyrekte ise kullanılan yeni konut kredisi sayısı ikinci çeyreğin altında gerçekleşmiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında düşük seviyeler sürüyor

■ Konut kredilerinde ortalama aylık faiz oranları yıl genelinde yüzde 1'in altında kalmıştır. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde ortalama faiz oranları yüzde 0.9 olarak gerçekleşmiştir. Merkez Bankası faiz oranlarındaki gevşeme ve genel kredi faiz oranlarındaki seviyelere bağlı olarak yılın son çeyreğinde de konut kredisi ortalama faiz oranları en düşük seviyelerini sürdürmektedir.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2008 Q4	1.51	1.78	2.10
2009 Q1	1.49	1.64	1.84
2009 Q2	1.29	1.48	1.79
2009 Q3	0.58	0.96	1.25
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

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA

Konut Kredilerinin Vade Dağılımı Yüzde Pay

(TÜRK LİRASI KULLANDIRILAN KREDİLER)

DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY +
2008 Q4	0.3	6.2	24.4	49.7	16.7	1.9	0.8
2009 Q1	0.2	5.9	23.6	50.7	17.0	1.9	0.7
2009 Q2	0.4	5.8	23.2	51.0	17.1	1.8	0.7
2009 Q3	0.4	6.2	25.0	49.8	16.4	1.6	0.7
2009 Q4	0.4	6.8	28.3	48.4	14.3	1.2	0.6
2010 Q1	0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6
2010 Q2	0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3	0.2	5.9	27.4	51.1	14.2	0.8	0.4
2010 Q4 ⁽¹⁾	0.2	5.7	26.9	52.1	14.1	0.6	0.4

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA (1) ARALIK

Konut kredilerinde ortalama vade uzuyor

■ Kullanılan konut kredileri içinde 6-10 yıl vadeli kredilerin payında yıl genelinde artış devam etmektedir. Buna karşın 2-5 yıl vadeli kredilerin payında daralma yaşanmaktadır. 6-10 yıl vadeli kredilerin payı geçen yıl sonunda yüzde 48.4 iken 2010 yılında Aralık ayı itibari ile yüzde 52.1'e yükselmiştir. Konut kredilerinde vadelerin uzamasında göreceli düşük faiz oranları etkili olmaktadır.

Emlak piyasasında neler oluyor

Ekonomi 18 Aralık 2010, Cumartesi

Forbes dergisi, 2010 yılında ikincisini yayınladığı “Emlak Raporu”nda, Türkiye’nin gayrimenkul piyasasının yüzde 75’ini oluşturan yedi ilden (İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Adana ve Kocaeli) 450’yi aşkın mahalle için metrekare satış ve kira fiyatlarındaki son bir yıl içindeki değişimin **fotoğrafını** çekti. Derginin Reidin.com’un raporundan derlediği haber Türkiye’de emlak piyasasını derli toplu bir şekilde ortaya koyuyor.

Habere göre 2010’daysa önceki yılın son iki çeyreğinde kıpırdanmaya başlayan konut talebindeki artış, ivme kaybetti. Türkiye Bankalar Birliği’nin “Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Mart 2010” raporuna göre 2010’un ilk çeyreğinde kullanılan konut kredi miktarı 6,5 milyar liraya ulaştı. Bu rakam 2009’un ilk çeyreğine göre yüzde 164’lük önemli artış anlamına geliyor. Yine de kullanılan kredi miktarı, 2009 Ekim – Aralık dönemine göre yüzde 25 daha aşağıda. Kredi faizleri hali hazırda yüzde 1’e kadar geriledi. Bu da, **bankaların** bu açmazdan kurtulmaları için artık faiz indirimi kozunu oynamayacakları anlamına geliyor. Geriyeyse vade süresini uzatmak kalıyor. Reidin.com’un Hazırladığı “Konut Satın Alma Gücü Endeksi” de (KSAGE) kredi vadelerinin uzaması gerektiğine işaret ediyor.

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Adana ve Kocaeli’de hangi semtler değerlendiriliyor, hangileri değer yitiriyor? Kira geliri en çok nerelerden elde edilir? Nerelerden konut almalı, hangi semtlerden uzak durmalı?

İşte derginin Reidin.com’un bütün sonuçlarını sadece FORBES’la paylaştığı araştırmaya dayanarak hazırladığı habere göre İstanbul’da emlak piyasasının durumu...

Son bir yılda İstanbul’da gayrimenkul fiyatları yüzde 6 oranında artsa da hala Haziran 2008 seviyesinin yüzde 9 altında bulunuyor. Ataşehir ve Beşiktaş’ta fiyatlar düşerken Beykoz ve Pendik’te hızla artıyor. Talep, şehir merkezinden kenar ilçelere doğru kayıyor.

Geleceğin İstanbul’unu şekillendirecek plana göre Gebze’ye komşu Kartal-Pendik-Tuzla ile Silivri’ye kadar olan doğu-batı aksında yeni çekim merkezleri oluşturulacak. Kartal Marmaray, metro, havalimanı ve E-5 bağlantılarıyla denge merkezi haline getirilecek. Metronun doğuda Kurtköy-Tuzla, batıda Silivri’ye kadar uzatılması öngörülüyor. Tuzla’ya özel bir önem atfedilmiş. Planda Tuzla’da teknoloji parkı ve üniversite kurulacağı, yeni sanayi ve yerleşim alanları oluşturulacağı bilgisi yer alıyor.

Finans merkezi beklentisindeki Ataşehir’in batı yakasında ise ticaret ve **hizmet** merkezi planlanıyor. Anadolu yakasının terminal ihtiyacına karşılık Samandıra’da yeni bir otogar yapılacak. Haydarpaşa, Üsküdar, Bakırköy, Küçükçekmece, Kadıköy, Kartal ve Pendik kültür endüstrisine dayalı birinci derece yaşam merkezleri olacak.

Büyükçekmece ve Küçükçekmece havzaları ile kuzeydeki orman alanlarına yönelik artan kentsel gelişim baskısının bertaraf edilmesi. Bunun için kentin batıda Silivri’ye doğru uzantısı üzerindeki Yakuplu, Büyükçekmece, Gürpınar, Mimarsinan, Tepecik, Kumburgaz, Celaliye, Selimpaşa, Kavaklı, Silivri ve Gümüşyaka bölgelerinden oluşan ‘Batı Koridoru’nun geliştirilmesi öngörülüyor.

Büyükçekmece Gölü’nün batısında -metropolün kırsal alanlarla buluştuğu alt bölge- uluslararası rekabet gücü olan hastaneler, üniversiteler, teknopark, fuar, hobi ve spor alanları inşa edilecek. Kente yönelecek endüstriyel yatırımlar ve işgücü için doğuda Gebze, batıda da Çerkezköy tampon bölge olarak seçilmiş.

Ancak Türk Mühendisleri ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı İstanbul'daki meslek odalarının planın yürürlüğünün durdurulması ve iptali için İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne dava açtığını da akıldan çıkarmamak gerekiyor. Planın yürürlüğünün durdurulması talebini reddeden mahkeme, planın iptaline ilişkin esas hakkındaki kararınıysa henüz vermedi.

İSTANBUL'DAKİ EN DEĞERLİ 10 MAHALLE

İstanbul'da 16 mahallede m2 fiyatı 3 bin liranın üzerinde bulunuyor. Bu mahallelerden sekizi Beşiktaş'ta. Yine İstanbul'un en değerli 10 mahallesinin beşi de Beşiktaş'ın. Sarıyer'de ilk 10'da üç mahalle ile temsil ediliyor. Şişli ve Bakırköy'den de ilk 10'a birer mahalle girdi.

Kuruçeşme

Metrekare fiyatı (USD): 5.126



Bebek

Metrekare fiyatı (USD): 3.571



Akatlar

Metrekare fiyatı (USD): 3.434



Emirgan

Metrekare fiyatı (USD): 3.340



Levent

Metrekare fiyatı (USD): 3.333



Arnavutk6y

Metrekare fiyatı (USD) 3.300



Baltalimanı

Metrekare fiyatı (USD): 3.186



Yenik6y

Metrekare fiyatı (USD) 3.125



Ataköy

Metrekare fiyatı (USD) 3.123



YÜKSELEN SEMTLER

Haziran 2009 - Haziran 2010 döneminde İstanbul'un 261 mahallesinden 191'inde fiyatlar arttı. 2010'un en çok kazandıran bölgesi Pendik oldu. Pendik'in 15 mahallesinde metrekare **satış** fiyatları yüzde 21 ile yüzde 38 arasında değişen oranlarda artarak bin lira sınırını aştı. Sabiha Gökçen Havalimanı ve Formula 1 pisti ile çekim merkezi haline gelen Pendik'te özellikle E 5 aksının üzerinde kalan bölgeler, sahip olduğu geniş araziler ve **hayata** geçen lüks konut projeleriyle Anadolu yakasında önemli bir merkez haline geliyor.

Pendik / Batı

Değişim (%): 38,22



Beykoz / Acarkent

Değişim (%): 31,71



Pendik / Yenişehir

Değişim (%): 28,26



Pendik / Velibaba

Değişim (%): 28,26



Pendik / Güzelyalı

Değişim (%): 28,22



K. Çekmece / Beşyol

Değişim (%): 27,82



Pendik / Doğu

Değişim (%): 27,62



Pendik / Doğu

Değişim (%): 27,62



Pendik / Őeyhli

Değişim (%): 27,20



Pendik / Dolayoba

Değişim (%): 26,00



ERİYEN SEMTLER

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Ataşehir'i finans merkezine çevirecek olan imar planı değişikliğinin TMMOB'un açtığı davayla yürütmesinin durdurulması, bölgede fiyatları tepetaklak etti. 2009 Haziran'ına göre en çok değer kaybeden 10 mahallenin beşi Ataşehir'de. Fiyatlar, yüzde 9,11 ile yüzde 17,6 arasında değişen oranlarda değer kaybetti.

Eyüp / Akşemsettin

Değişim (%): -19,37



Ataşehir / K. Bakkalköy

Değişim (%): -17,60



Ataşehir / Yenisahra

Değişim (%): -17,18



Ataşehir / Örnek

Değişim (%): -15,15



Ataşehir / Merkez

Değişim (%): -14,80



Ataşehir / Yeniçamlıca

Değişim (%): -14,74



Beyoğlu / Firuzağa

Değişim (%): -13,93



Beyoğlu / Haliciođlu

Değişim (%): -13,93



Beyoğlu / Gümüősu

Değişim (%): -13,93



Eyüp / Göktürk

Değişim (%): -13,03



EN PAHALI KİRALIKLAR

Metrekare satış fiyatlarına göre son bir yılda İstanbul'un 191 mahallesi değerini artırırken sadece 70 mahallede fiyatlar düştü. Buna karşın kira fiyatlarındaki değişim biraz daha dengeli.

149 mahallede kira değerleri artarken, 111 mahallede kiralık fiyatları düştü. İstanbul'un kira şampiyonları Beşiktaş ve Beyoğlu'ndaki ev sahipleri kira gelirlerini yüzde 15 ile yüzde 19 arasında artırdı. Kiraların en hızlı yükseldiği bölgelerse Büyükçekmece ve Şile. Metrekare kiralık fiyatları en çok artan 10 mahallenin altısı Büyükçekmece'de bulunuyor.

Beykoz Çubuklu ise yüzde 23,85'lik artışla ev sahiplerine en çok kazandıran semt. Son bir yılda metrekare satış fiyatı bazında en çok değer kaybeden Ataşehir, kiralık fiyatlarındaki düşüşte de başı çekiyor. Ataşehir'i Tuzla takip ediyor.

EN PAHALI KİRALIKLAR	
Bebek	19,50 USD
Arnavutköy	18,46 USD
Kuruçeşme	17,72 USD
Maslak	17,60 USD
Cihangir	16,50 USD
Levent	16,40 USD
Gümüşsuyu	15,82 USD
Akatlar	15,51 USD
Ulus	15,50 USD
İstiklal	15,20 USD

Yatırımcıların yeni gözdesi Karaköy



Yatırımcıların akın ettiği Karaköy, yeni otel ve ofis bölgesi olma yolunda. Tarihi hanların otele dönüştürüldüğü semtte, birçok yeni otel açılıyor. Aynı zamanda alternatif ofis bölgesi olmaya başlayan semtte, şirket merkezini taşıyan ve ofis açan şirketlerin sayısı hızla artıyor.

İstanbul'un tarihi semtlerine gösterilen ilginin en son örneklerinden biri Karaköy...Cihangir, İstiklal Caddesi, Galata, Tünel'le başlayan hareketlilik buraya sıçramış durumda; tıpkı diğer semtler gibi Karaköy de yatırımcılar tarafından adeta yeniden keşfediliyor. Tarihi atmosferi ve merkezi konumunun yanı sıra Galaport Projesi'nin tekrar gündeme gelmesi nedeniyle semt oldukça revaçta. Farklı sektörlerden birçok yatırımcı adeta bölgeye akın ediyor.

Karaköy'de, en gözde yatırım, eski binaları satın alıp otele dönüştürmek ya da ofis binası haline getirmek. Bu sebeple semtte tarihi hanlar, iş merkezleri bir bir satılığa çıkartılarak otele ya da şık ofis merkezlerine dönüştürülüyor. Bölge Galaport Projesi ve hayata geçecek turizm, gayrimenkul ve kültür- sanat projeleriyle İstanbul'un en önemli semtleri arasında yer almaya hazırlanıyor. Peki Karaköy'de kimler yatırım yapıyor?

İkinci Talimhane oluyor...

Karaköy'de, en son yatırıma imza atan işadamı **Yılmaz Ulusoy**. Karaköy-Bankalar Caddesi'ndeki tarihi Sümerbank binasını Simurg Turizm'den **9 milyon dolara alan Ulusoy**, butik otel yapıyor. Restorasyon çalışması başlayan bina, iki yıl sonra hizmete açılacak. 3 bin 200 metrekarelik tarihi bina 3'ü alt, 6'sı yukarıda olmak üzere toplam 9 katlı olarak hizmet verecek. (m2 si 2.812,50 USD)

Karaköy'de yeni açılacak en iddialı otel projelerinden bir diğeri Hakan Madencilik'e ait. Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Karaköy'deki eski binası ve bitişiğindeki Kozluca Han'ı yaklaşık bir buçuk yıl önce, 49 yıllığına yap-işlet-devretle kazanan Hakan Madencilik, toplam 3.5 dönümlük arazide 5 yıldızlı bir otel hayata geçirecek. Otel projesinin inşaatının yakında başlaması bekleniyor. 2 yılda bitirilmesi planlanan otel, 200 yataklı olacak.

Bereket Han otel oluyor

Semtte, açılacak otellerden biri de Taksim'deki Savoy Otel'in ardından Gümüşsuyu'ndaki Park Otel'i alarak dikkatleri üzerine çeken CVK Group'un sahibi Mahmut Çevik. Tophane'deki Bilgi Üniversitesi yurduunu 9,5 milyon dolara alan Çevik, burasını 2013'te turizme açacak. Çevik bir yandan da uluslararası zincirlerle görüşme halinde. Beyoğlu Güzelleştirme Derneği Başkanı işadamı Nizam Hışım ise, 1.5 milyon dolara satın aldığı Bankalar Caddesi üzerindeki Bereket Han'ı 18 odalı butik otele çeviriyor.

Torunlar'ın ilgisi

Yine Tophane'deki nargilecilerin bulunduğu eski Amerikan Pazarı'nın karşısındaki Türkbank'ın binasını TMSF'den ihale yoluyla satın alan Torunlar, burada otel yapmaya hazırlanıyor. Torunların patronu Aziz Torun, binayı butik otel yapmak istediklerini, bunun için Anıtlar Kurulu'na izin almak için başvuracaklarını söylemişti.

Semtte, otel ve ofis yatırımının yanı sıra alım-satım yapan işadamları da bulunuyor. Kurtuluş Faktoring'in sahibi Salvo Taragano ise kısa bir süre önce Yaşar Keçeli'den Keçeli Han'ı satın almış, ardından 2.5 milyon TL'ye Birlik Rulman'a satmıştı. Binanın yeni mülk sahiplerinin ise burayı otel olarak değerlendireceği belirtiliyor.

Yatırımcı Ergin İren ise semtte, hamam yatırımına soyunanlar arasında. Bölgedeki Kılıç Ali Paşa Hamamı'nı 2 yıl önce alan Ergin, restorasyon çalışmalarının ardından hizmete açacak.

Engin Pak BASF'nin binasını aldı...

Semtte en son yatırım operasyonu Pak Holding'in sahibi Engin Pak'a ait. Tophane, Mühürdar Caddesi üzerinde şirket merkezi bulunan Ece Türkiye'nin kiracısı olduğu binanın sahibi Pak Holding'dir. Engin Pak, yaklaşık bir yıl önce BASF firmasından bu binayı 4.4 milyon dolara satın aldı. Ve ardından da kısa bir süre sonra Ece Türkiye'ye merkez ofis olarak kiraladı.

Yeni bir Maslak olur

Son yıllarda şirket merkezini Karaköy'e taşıyan ya da ofis açan şirket ve holdinglerin sayısında da artış var. Merkezi konumunun yanı sıra ulaşım imkanlarının iyice artması nedeniyle Karaköy'ün yeniden gözde olmaya başladığı, özellikle reklamcılık başta olmak üzere, medya, gayrimenkul, finans gibi sektörlerin yanı sıra hukuk firmaları bölgedeki tarihi binalara yoğun bir talep gösteriyor. Satın alıyor ya da kir alıyor. Karaköy'ün merkezi konumu nedeni ile, önümüzdeki dönemde Levent, Maslak ve Ümraniye gibi ofis merkezlerine alternatif hale gelebileceğini ifade ediliyor.

En çok nerelere talep var?

Semtte talebin, dolayısıyla hareketliliğin en yoğun olduğu yer Bankalar Caddesi'yle Rıhtım Caddesi-Meclis-i Mebusan Caddesi arasındaki arterler. Kemeraltı Caddesi de talebin yoğun olduğu diğer bir nokta. Son dönemlerde birçok şirket bu caddelere taşınmış durumda. Tünel'deki hareketliliğin Bankalar Caddesi'ne yansıdığı muhakkak. Galata Kulesi'nden aşağıya doğru çok ciddi bir hareketlilik vardı, bu iyice arttı. Bankalar Caddesi Tünel bölgesiyle birleşir hale geldi. Burada birçok kafe ve restoran müze ve galeri açılıyor.

Rıhtım Caddesi gözde

Rıhtım Caddesi'ne büyük ilgi olduğundan bahsetmek gerekir. Bu caddeye paralel olan Denizciler Sokak, Galata Şarap İskelesi Sokak'ta da hareketlilik var.

Metrekare satılık fiyatı 3 bin 500 dolar

Talep etkisini göstermiş, son yıllarda semtte emlak fiyatları da iyice artmış durumda. Geçen yıl metrekare kiralık fiyatları 10 TL civarındaydı. Şimdi 15 TL'nin altında yer yok. Satılıkların metrekare fiyatı son bir yılda 3 bin 3 bin 500 doları buldu. Bu rakam, oturma alanı 300'ün üzerinde olan binalar için geçerli. Bu tip binaların metrekare satılık fiyatları ortalama 2 bin 500- 3 bin 500 dolar arasında değişiyor.

Ofis kiralalarının yavaş yavaş yükseldiği Karaköy'de metrekare kiralık fiyatı ise 15 dolar. Tophane tarafında ise 18 dolara çıkıyor. Oturma alanı 300 metrekarenin altındaki yerlerin kirasının son bir yılda yüzde 40-45 arttığını dile getiren Ayaşlıoğlu, rakamların şiştiğini, bu tip binaların talep görmediğini belirtiyor.

Karaköy'de hangi hanlar satılık?

Semtte talebin artmasıyla birlikte mülk sahipleri de ellerindeki han ve iş yerlerini teker teker satılığa çıkartıyorlar. Global Yatırım'ın patronu Mehmet Kutman, Karaköy'deki binalarını satışı çıkartanlar arasında. Kutman'ın Karaköy'de satışı çıkarttığı gayrimenkuller arasında, holdingin binası ve tarihi Veli Alemdar Han bulunuyor. Kutman'ın, Rıhtım Caddesi üzerinde bulunan holding binası, 5 bin 450 metrekare alana sahip. Yine aynı cadde üzerinde bulunan Veli Alemdar Han ise 13 bin 900 metrekare alana sahip. Yatırımcılarla görüşmeler yürüten Kutman, şu sıralar gelen teklifleri değerlendiriyor.

Karaköy'de satılık olan hanlardan biri Muradiye Han. 4 milyon 900 bin dolara satılığa çıkartılan han, Rıhtım Caddesi üzerinde yer alıyor. 1914 yapımı olan bina, ünlü mimar Vedat Tek'in eseri ve ikinci derecede tarihi eser konumunda. 202 metrekare taban oturma alanı, net bin 250 metrekare. Giriş+ çatı katı + 5 normal kattan oluşuyor. Karakteristik yapısı ve üzerindeki çini süslemeleriyle dikkat çeken bina yapıldığı ilk yıllarda Fransız Karakol'u olarak kullanılmış. Son yıllarda ofis olarak kullanılan hanın satışı çıkarılması nedeniyle birkaç kiracı yer alıyor. Hanın sahipleri 6 ortaklı.

Zihni Holding Liman Han'ı satıyor

Zihni Holding'in sahibi olduğu Liman Han da satılığa çıkarılan yapılar arasında. Tarihi han, Rıhtım Caddesi üzerinde Muradiye Han'ın tam karşısında bulunuyor. 1890 yılında inşa edilen han, 2'nci sınıf tarihi eser. Oturma alanı 290 metrekare olan han, giriş ve üstündeki iki kattan oluşuyor. Mal sahiplerinin 6 milyon Euro'nun altındaki hiçbir teklifle ilgilenmediklerini belirtiyor. Ancak 7 milyon doların üzerinde bir teklif

gelmesi durumda mal sahiplerinin hanı elden çıkarabileceği dile getiriliyor. Zemin üstündeki katları deniz manzaralı olan han, özellikle otel yapımı için son derece uygun.

Satılığa çıkartılan bir tane tarihi han olduğu belirtiliyor, hanın ismi açıklanmıyor. Oturum alanı 390 metrekare olan bina 7 katlı ve 3 bin 500 metrekare kullanım alanına sahip. Binayı, 16.000.000.-TL ye satmak istedikleri belirtiliyor.

Yatırımcılar için ciddi fırsatlar var

Karaköy'de yatırımcılar için ciddi fırsatlar olduğu kesin. Özellikle Bankalar Caddesi'ne işaret ediliyor. Birçok yatırımcının semtte bina topladığı söyleniyor. Küçük yatırımcılar bütçelerine uygun ufak binaları alıp birleştirerek proje yapabiliyorlar. Tarihi eser konumunda olmayan ufak binaların yıkılması problem olmadığı için yatırım yapılabilir. Yan yana bulunan bu tip birkaç bina alıp yıkıp birleştirerek yeni binalar yapılabilir. Özellikle Galaport projesinin direkt kapsamında olması nedeniyle Rıhtım Caddesi ve bu caddeye paralel sokakların iyice kıymetleneyeceği ve hareketleneceği konuşulanlar arasında.

Global Holding İki Binasını 30 Milyon Dolara Satıyor

Kutman'ın gayrimenkullerine turizm sektöründen büyük bir grubun otel yapmak üzere talip olduğu belirtiliyor.

Global Holding'in patronu Mehmet Kutman, Karaköy'de bulunan holding binası ve sahibi olduğu tarihi Veli Alemdar Han'ı 30 milyon dolara satılığa çıkarttı. Yaklaşık 20 bin metrekare büyüklüğü bulunan iki gayrimenkulü birarada satılığa çıkartan Kutman'ın, gayrimenkullerine turizm sektöründen büyük bir grubun talip olduğu konuşuluyor.

Kutman'ın Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde yer alan holding binası 5 bin 450 metrekare alana sahip. Yine aynı cadde üzerinde bulunan tarihi Veli Alemdar Han ise 13 bin 900 metrekare büyüklüğünde. 1900'lü yılların başında inşa edilen han, 9 katlı. Kutman, tarihi hanı yaklaşık dört yıl önce o zamanki ortağı İsraili işadamı Sami Ofer'le birlikte 20 milyon dolara otel yapmak üzere satın almıştı.

Ofton talip oldu fakat vazgeçti

Kutman, turizm sektörünün önde gelen şirketlerinden biriyle şu aralar sıkı bir pazarlık yürütülüyor. Hatta Kutman'ın gayrimenkullerine talip olanlar arasında Ofton İnşaat'ın turizm bölümünün de adı geçiyor. Global'in gayrimenkullerine talip olduklarını doğrulayan Ofton Turizm Grubu'nun başında Murat Akpınar bulunuyor. Karaköy ve Tophane'de butik otel açma arayışlarının olduğu için Global'in gayrimenkulleriyle de yakın zamanda ilgilendiklerini, fakat şartlar uygun olmadığı için vazgeçtik" diyor. Akpınar, satış için telaffuz edilen 30 milyon dolar rakamı konusunda ise açıklama yapmaktan kaçınıyor.

İSTANBUL'UN FİYATI ARTIYOR

İstanbul'un yabancı yatırımcıların yakın takibinde olmasından dolayı, yakın gelecekte İstanbul'da metrekare fiyatları Avrupa'daki gibi 15-20 bin eurolara yükseleceği konuşulmaktadır.

SEMT ADI	ALT SINIR	UST SINIR
BEBEK (MANZARALI-YALI)	14.000 USD	17.000 USD
BEBEKÖY (49 yıllığına kiralık pro)	8.000 USD	15.000 USD
ULUS (aktiviteli site)	3.500 USD	4.000 USD
ULUS (Mef Konutları bölgesi)	2.500 USD	3.000 USD
ULUS SAVOY PROJESİ	8.000 USD	10.000 USD
ULUS LOFT PROJESİ	4.250 USD	4.500 USD

ETİLER MAYA RESIDENCE	8.500 USD	10.000 USD
LEVENT SAPHIRE	8.000 USD	12.000 USD
ZİNCİRLİKUYU ANACADDE	8.000 USD	10.000 USD
ZİNCİRLİKUYU KORE ŞEHİTL.	3.000 USD	3.500 USD
ZİNCİRLİKUYU İSTANBLOOM	6.500 USD	7.500 USD
ZİNCİRLİKUYU ZORLU CENTER	9.500 USD	18.000 USD
MAÇKA ARMANİ PROJESİ	15.000 USD	16.000 USD
MAÇKA VİŞNEZADE PROJESİ	12.000 USD	15.000 USD
SARIYER	3.250 USD	3.500 USD
SARIYER ZEKERİYAKÖY	3.000 USD	5.000 USD
NİŞANTAŞI	3.500 USD	5.000 USD
NİŞANTAŞI ABDİ İPEKÇİ	6.000 USD	7.500 USD
NİŞ. ABDİ İPEKÇİ (MAĞAZA)	15.000 USD	30.000 USD
AKARETLER	4.000 USD	6.000 USD
AKARETLER (Eski Bina)	2.500 USD	3.500 USD
AKARETLER BEŞİKTAŞ PLAZA	6.000 USD	7.500 USD
BEYOĞLU ASMALIMESCİD	3.000 USD	6.000 USD
BEYOĞLU İSTİKLAL CADDESİ	3.000 USD	8.000 USD
BEYOĞLU BALIK PAZ.CİVARI	3.500 USD	5.000 USD
BEYOĞLU GALATA	2.500 USD	5.000 USD
BEYOĞLU TOPHANE	2.500 USD	3.500 USD
BEYOĞLU ŞİŞHANE	2.000 USD	4.000 USD
KARAKÖY	3.000 USD	4.000 USD
CİHANGİR	1.500 USD	4.500 USD
OSMANBEY	1.000 USD	2.000 USD
TEŞVİKİYE	2.500 USD	3.500 USD
ŞİŞLİ	1.500 USD	2.500 USD
TÜNEL	3.000 USD	3.500 USD
GÜMÜŞSUYU	6.000 USD	8.000 USD
FULYA POLAT TOWER	4.000 USD	6.000 USD
FULYA TERRACE	4.000 USD	5.500 USD
FULYA SELENIUM TWINS	6.000 USD	8.500 USD
KARAKÖY TARİHİ LİMAN HAN	3.750 USD	4.000 USD
KADIKÖY KOZYATAĞI	1.200 USD	2.500 USD
KADIKÖY KIZILTOPRAK	1.500 USD	3.000 USD
ERENKÖY SKY RESIDENCE	4.500 USD	5.000 USD
KADIKÖY ÇİFTEHAVUZLAR	2.000 USD	3.000 USD
KADIKÖY / KALAMIŞ	2.500 USD	3.500 USD

Neighbourhood	Type	Sub Type	Value [USD]	Unit Price (\$)
Istanbul	Bakirkoy	Area Wide	Retail - General	2.365,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Area Wide	Retail - General	932,60 USD
Istanbul	Kadikoy	Area Wide	Retail - General	2.239,00 USD
Istanbul	Besiktas	Area Wide	Retail - General	3.458,00 USD

Istanbul	Beykoz	Area Wide	Retail - General	987,10 USD
Istanbul	Pendik	Area Wide	Retail - General	912,00 USD
Istanbul	Tuzla	Sifa	Apartment	1.030,00 USD
Istanbul	Pendik	Dolayoba	Apartment	1.041,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Kartaltepe	Apartment	1.423,00 USD
Istanbul	Sancaktepe	Samandira	Apartment	1.082,00 USD
Istanbul	Pendik	Dogu	Apartment	1.327,00 USD
Istanbul	Umraniye	Ataturk	Apartment	1.360,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Yenibosna	Apartment	1.033,00 USD
Istanbul	Esenler	Fatih	Apartment	924,10 USD
Istanbul	Fatih	Aksaray	Apartment	1.461,00 USD
Istanbul	Pendik	Kavakpinar	Apartment	839,40 USD
Istanbul	Sariyer	Yenikoy	Apartment	3.160,00 USD
Istanbul	Fatih	Area Wide	Apartment	1.392,00 USD
Istanbul	Pendik	Yayalar	Apartment	1.135,00 USD
Istanbul	Kartal	Rahmanlar	Apartment	1.346,00 USD
Istanbul	Uskudar	Cengelkoy	Apartment	1.668,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Kavakli	Apartment	990,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Mimarsinan	Apartment	1.092,00 USD
Istanbul	Gungoren	Area Wide	Apartment	1.042,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Atakoy	Apartment	3.328,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Baglarbasi	Apartment	1.079,00 USD
Istanbul	Eyup	Area Wide	Apartment	1.448,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Altintepsi	Apartment	1.138,00 USD
Istanbul	Kartal	Topselvi	Apartment	1.127,00 USD
Istanbul	Maltepe	Cevizli	Apartment	1.231,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Yenidogan	Apartment	1.120,00 USD
Istanbul	Uskudar	Zeynepkamil	Apartment	1.492,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Sirinevler	Apartment	1.064,00 USD
Istanbul	Pendik	Ahmetyesevi	Apartment	838,60 USD
Istanbul	Atasehir	Area Wide	Apartment	1.363,00 USD
Istanbul	Umraniye	Yukaridudullu	Apartment	1.033,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Area Wide	Apartment	913,30 USD
Istanbul	Sancaktepe	Yenidogan	Apartment	991,40 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Cirpici	Apartment	1.119,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Area Wide	Apartment	1.874,00 USD
Istanbul	Sancaktepe	Area Wide	Apartment	1.021,00 USD
Istanbul	Uskudar	Icadiye	Apartment	1.764,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Suadiye	Apartment	2.525,00 USD
Istanbul	Kartal	Cavusoglu	Apartment	1.480,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Hasanpasa	Apartment	1.558,00 USD
Istanbul	Eyup	Gokturk	Apartment	1.990,00 USD
Istanbul	Sisli	Esentepe	Apartment	1.782,00 USD
Istanbul	Adalar	Heybeliada	Apartment	2.260,00 USD
Istanbul	Kartal	Yakacik	Apartment	1.075,00 USD

Istanbul	Kadikoy	Merdivenkoy	Apartment	1.793,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Area Wide	Apartment	879,40 USD
Istanbul	Gungoren	Akincilar	Apartment	1.083,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Area Wide	Apartment	1.143,00 USD
Istanbul	Sisli	Harbiye	Apartment	1.965,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Buyuksehir	Apartment	1.076,00 USD
Istanbul	Kagithane	Ortabayir	Apartment	1.287,00 USD
Istanbul	Kartal	Ugurmumcu	Apartment	990,00 USD
Istanbul	Beyoglu	Cihangir	Apartment	3.250,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Caddebostan	Apartment	3.030,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Cumhuriyet	Apartment	820,10 USD
Istanbul	Kartal	Carsi	Apartment	1.212,00 USD
Istanbul	Esenler	Area Wide	Apartment	1.016,00 USD
Istanbul	Maltepe	Yali	Apartment	1.476,00 USD
Istanbul	Atasehir	Kayisdagi	Apartment	1.116,00 USD
Istanbul	Atasehir	Yenicamlica	Apartment	1.402,00 USD
Istanbul	Kartal	Atalar	Apartment	1.322,00 USD
Istanbul	Kartal	Orhantepe	Apartment	1.321,00 USD
Istanbul	Besiktas	Bebek	Apartment	3.837,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Area Wide	Apartment	1.076,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Kozyatagi	Apartment	2.050,00 USD
Istanbul	Pendik	Velibaba	Apartment	1.018,00 USD
Istanbul	Fatih	Yedikule	Apartment	1.124,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Fatih	Apartment	986,60 USD
Istanbul	Atasehir	Kucukbakkalkoy	Apartment	1.853,00 USD
Istanbul	Arnavutkoy	Area Wide	Apartment	798,10 USD
Istanbul	Uskudar	Pazarbasi	Apartment	1.493,00 USD
Istanbul	Kagithane	Celiktepe	Apartment	1.438,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Area Wide	Apartment	1.263,00 USD
Istanbul	Besiktas	Balmumcu	Apartment	2.943,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Kocatepe	Apartment	1.591,00 USD
Istanbul	Esenyurt	Haramidere	Apartment	872,50 USD
Istanbul	Sultangazi	Gazi	Apartment	850,60 USD
Istanbul	Beyoglu	Halicioglu	Apartment	1.187,00 USD
Istanbul	Sile	Area Wide	Apartment	1.166,00 USD
Istanbul	Kartal	Karliktepe	Apartment	1.339,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Zuhuratbaba	Apartment	2.031,00 USD
Istanbul	Umraniye	Cakmak	Apartment	1.213,00 USD
Istanbul	Beykoz	Acarkent	Apartment	3.173,00 USD
Istanbul	Beykoz	Goksu	Apartment	2.269,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Fenerbahce	Apartment	3.049,00 USD
Istanbul	Besiktas	Kurucesme	Apartment	5.125,00 USD
Istanbul	Bagcilar	Gunesli	Apartment	1.035,00 USD
Istanbul	Avcilar	Gumuspala	Apartment	952,70 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Kanarya	Apartment	838,00 USD

Istanbul	Zeytinburnu	Sumer	Apartment	1.170,00 USD
Istanbul	Besiktas	Ulus	Apartment	3.235,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Cumhuriyet	Apartment	1.029,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Nuripasa	Apartment	1.123,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Karlitepe	Apartment	1.155,00 USD
Istanbul	Umraniye	Esensehir	Apartment	1.070,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Sumer	Apartment	1.170,00 USD
Istanbul	Besiktas	Ulus	Apartment	3.235,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Cumhuriyet	Apartment	1.029,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Nuripasa	Apartment	1.123,00 USD
Istanbul	Maltepe	Findikli	Apartment	1.022,00 USD
Istanbul	Sancaktepe	Samandira	Apartment	1.082,00 USD
Istanbul	Sariyer	Yenikoy	Apartment	3.160,00 USD
Istanbul	Umraniye	Ataturk	Apartment	1.360,00 USD
Istanbul	Pendik	Dolayoba	Apartment	1.041,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Yenibosna	Apartment	1.033,00 USD
Istanbul	Esenler	Fatih	Apartment	924,10 USD
Istanbul	Tuzla	Sifa	Apartment	1.030,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Yenidogan	Apartment	1.120,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Karlitepe	Apartment	1.155,00 USD
Istanbul	Pendik	Kavakpinar	Apartment	839,40 USD
Istanbul	Umraniye	Esensehir	Apartment	1.070,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Kartaltepe	Apartment	1.423,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Cevizlik	Apartment	1.492,00 USD
Istanbul	Uskudar	Kisikli	Apartment	1.500,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Istasyon	Apartment	961,90 USD
Istanbul	Kagithane	Seyrantepe	Apartment	1.615,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Kosuyolu	Apartment	2.112,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Yayla	Apartment	1.187,00 USD
Istanbul	Maltepe	Altintepe	Apartment	1.417,00 USD
Istanbul	Esenyurt	Kirac	Apartment	710,50 USD
Istanbul	Sariyer	Istinye	Apartment	2.517,00 USD
Istanbul	Pendik	Seyhli	Apartment	1.056,00 USD
Istanbul	Sariyer	Zekeriyakoy	Apartment	2.072,00 USD
Istanbul	Uskudar	Kandilli	Apartment	2.478,00 USD
Istanbul	Atasehir	Barbaros	Apartment	3.872,00 USD
Istanbul	Esenyurt	Ornek	Apartment	694,00 USD
Istanbul	Catalca	Ferhatpasa	Apartment	851,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Karayollari	Apartment	2.074,00 USD
Istanbul	Beyoglu	Area Wide	Apartment	1.649,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Sefakoy	Apartment	975,90 USD
Istanbul	Bakirkoy	Osmaniye	Apartment	1.629,00 USD
Istanbul	Sariyer	Darussafaka	Apartment	2.588,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Yakuplu	Apartment	877,80 USD
Istanbul	Esenyurt	Fatih	Apartment	738,80 USD

Istanbul	Esenyurt	Pinar	Apartment	734,70 USD
Istanbul	Uskudar	Cumhuriyet	Apartment	1.305,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Mehmetakif	Apartment	1.041,00 USD
Istanbul	Kartal	Area Wide	Apartment	1.199,00 USD
Istanbul	Umraniye	Camlik	Apartment	1.274,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Yesiltepe	Apartment	1.162,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Kocasinan	Apartment	1.022,00 USD
Istanbul	Sancaktepe	Abdurrahmangazi	Apartment	1.231,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Zeytinlik	Apartment	1.662,00 USD
Istanbul	Besiktas	Etiler	Apartment	3.076,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Florya	Apartment	2.118,00 USD
Istanbul	Bagcilar	Inonu	Apartment	962,90 USD
Istanbul	Avcilar	Denizkoskler	Apartment	902,60 USD
Istanbul	Tuzla	Yayla	Apartment	1.056,00 USD
Istanbul	Avcilar	Area Wide	Apartment	980,70 USD
Istanbul	Pendik	Kurtkoy	Apartment	1.212,00 USD
Istanbul	Avcilar	Ambarli	Apartment	961,70 USD
Istanbul	Arnavutkoy	Istasyon	Apartment	832,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Guzelce	Apartment	1.595,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Pazarici	Apartment	1.100,00 USD
Istanbul	Kagithane	Hamidiye	Apartment	1.491,00 USD
Istanbul	Eyup	Kemerburgaz	Apartment	2.324,00 USD
Istanbul	Besiktas	Area Wide	Apartment	2.512,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Batikoy	Apartment	1.025,00 USD
Istanbul	Kagithane	Nurtepe	Apartment	1.358,00 USD
Istanbul	Umraniye	Ihlamurkuyu	Apartment	1.109,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Zafer	Apartment	984,60 USD
Istanbul	Umraniye	Site	Apartment	2.677,00 USD
Istanbul	Pendik	Kaynarca	Apartment	988,90 USD
Istanbul	Sile	Kumbaba	Apartment	1.484,00 USD
Istanbul	Pendik	Yenisehir	Apartment	1.087,00 USD
Istanbul	Atasehir	Yenisehir	Apartment	2.003,00 USD
Istanbul	Sile	Cavus	Apartment	1.180,00 USD
Istanbul	Tuzla	Aydinli	Apartment	1.568,00 USD
Istanbul	Maltepe	Feyzullah	Apartment	1.428,00 USD
Istanbul	Beykoz	Kavacik	Apartment	1.729,00 USD
Istanbul	Beykoz	Area Wide	Apartment	2.293,00 USD
Istanbul	Besiktas	Akatlar	Apartment	3.344,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Yesilova	Apartment	1.015,00 USD
Istanbul	Eyup	Yesilpinar	Apartment	1.025,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Bostanci	Apartment	1.967,00 USD
Istanbul	Kartal	Soganlik	Apartment	1.259,00 USD
Istanbul	Silivri	Area Wide	Apartment	857,10 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Fatih	Apartment	992,90 USD
Istanbul	Esenyurt	Talatpasa	Apartment	803,10 USD

Istanbul	Kartal	Orta	Apartment	2.483,00 USD
Istanbul	Basaksehir	Area Wide	Apartment	1.654,00 USD
Istanbul	Besiktas	Arnavutkoy	Apartment	3.274,00 USD
Istanbul	Besiktas	Muradiye	Apartment	2.299,00 USD
Istanbul	Atasehir	Ornek	Apartment	1.341,00 USD
Istanbul	Atasehir	Icerenkoy	Apartment	1.269,00 USD
Istanbul	Besiktas	Abbasaga	Apartment	2.198,00 USD
Istanbul	Umraniye	Inkilap	Apartment	1.367,00 USD
Istanbul	Atasehir	Yenisahra	Apartment	1.393,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Cennet	Apartment	1.036,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Cekmekoy	Apartment	2.223,00 USD
Istanbul	Besiktas	Ortakoy	Apartment	2.236,00 USD
Istanbul	Sisli	Mecidiyekoy	Apartment	1.816,00 USD
Istanbul	Sariyer	Maden	Apartment	1.844,00 USD
Istanbul	Esenler	Menderes	Apartment	944,20 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Atakent	Apartment	2.372,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Yenidogan	Apartment	1.152,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Yenidogan	Apartment	1.204,00 USD
Istanbul	Avcilar	Mustafa Kemal Pasa	Apartment	975,10 USD
Istanbul	Bahcelievler	Siyavuspasa	Apartment	1.118,00 USD
Istanbul	Basaksehir	Bahcesehir	Apartment	1.760,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Fikirtepe	Apartment	1.473,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Gultepe	Apartment	962,90 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Gokalp	Apartment	1.223,00 USD
Istanbul	Uskudar	Acibadem	Apartment	2.273,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Bahcelievler	Apartment	1.322,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Camlik	Apartment	1.065,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Feneryolu	Apartment	2.554,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Seyitnizam	Apartment	1.118,00 USD
Istanbul	Eyup	Alibeykoy	Apartment	1.124,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Caferaga	Apartment	2.181,00 USD
Istanbul	Sisli	Ferikoy	Apartment	1.950,00 USD
Istanbul	Bahcelievler	Soganli	Apartment	1.019,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Telsiz	Apartment	1.243,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Sarigol	Apartment	1.150,00 USD
Istanbul	Fatih	Karagumruk	Apartment	1.229,00 USD
Istanbul	Maltepe	Altaycesme	Apartment	1.571,00 USD
Istanbul	Maltepe	Zumrutevler	Apartment	1.304,00 USD
Istanbul	Adalar	Area Wide	Apartment	1.946,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Sakizagaci	Apartment	1.532,00 USD
Istanbul	Uskudar	Yavuzturk	Apartment	1.179,00 USD
Istanbul	Kagithane	Gursel	Apartment	1.270,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Bestelsiz	Apartment	1.219,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Goztepe	Apartment	2.266,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Yildiztabya	Apartment	1.050,00 USD

Istanbul	Kucukcekmece	Halkali	Apartment	1.517,00 USD
Istanbul	Besiktas	Yildiz	Apartment	2.358,00 USD
Istanbul	Eyup	Guzeltepe	Apartment	1.083,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Acibadem	Apartment	1.894,00 USD
Istanbul	Esenyurt	Esenkent	Apartment	1.344,00 USD
Istanbul	Besiktas	Gayrettepe	Apartment	2.844,00 USD
Istanbul	Sisli	Halaskargazi	Apartment	2.505,00 USD
Istanbul	Maltepe	Aydivinler	Apartment	1.381,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Area Wide	Apartment	1.045,00 USD
Istanbul	Umraniye	Asagidudullu	Apartment	1.239,00 USD
Istanbul	Maltepe	Basibuyuk	Apartment	2.381,00 USD
Istanbul	Sisli	Maslak	Apartment	3.232,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Gurpinar	Apartment	884,40 USD
Istanbul	Adalar	Buyukada	Apartment	2.627,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Kartaltepe	Apartment	1.893,00 USD
Istanbul	Atasehir	Ataturk	Apartment	2.762,00 USD
Istanbul	Besiktas	Levent	Apartment	3.261,00 USD
Istanbul	Tuzla	Area Wide	Apartment	1.216,00 USD
Istanbul	Gungoren	Haznedar	Apartment	1.189,00 USD
Istanbul	Kartal	Cevizli	Apartment	1.245,00 USD
Istanbul	Uskudar	Bulgurlu	Apartment	1.365,00 USD
Istanbul	Bayrampasa	Yildirim	Apartment	1.529,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Area Wide	Apartment	1.141,00 USD
Istanbul	Zeytinburnu	Veliefendi	Apartment	1.175,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Kemalpasa	Apartment	913,90 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Kumburgaz	Apartment	991,00 USD
Istanbul	Sile	Balibey	Apartment	592,20 USD
Istanbul	Kadikoy	Sahrayicedit	Apartment	1.838,00 USD
Istanbul	Besiktas	Levazim	Apartment	3.264,00 USD
Istanbul	Uskudar	Selimiye	Apartment	1.709,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Cumhuriyet	Apartment	1.041,00 USD
Istanbul	Pendik	Cinardere	Apartment	946,40 USD
Istanbul	Fatih	Sehremeni	Apartment	1.511,00 USD
Istanbul	Sultangazi	Area Wide	Apartment	908,30 USD
Istanbul	Cekmekoy	Area Wide	Apartment	1.108,00 USD
Istanbul	Sisli	Tesvikiye	Apartment	2.852,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Area Wide	Apartment	2.087,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Ataturk	Apartment	1.036,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Adnankahveci	Apartment	933,90 USD
Istanbul	Pendik	Area Wide	Apartment	1.000,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Erenkoy	Apartment	2.340,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Hamidiye	Apartment	1.040,00 USD
Istanbul	Kagithane	Gultepe	Apartment	1.205,00 USD
Istanbul	Beylikduzu	Baris	Apartment	994,90 USD
Istanbul	Atasehir	Inonu	Apartment	1.269,00 USD

Istanbul	Avcilar	Cihangir	Apartment	1.000,00 USD
Istanbul	Sariyer	Emirgan	Apartment	3.548,00 USD
Istanbul	Maltepe	Kucukyali	Apartment	1.436,00 USD
Istanbul	Pendik	Esenyali	Apartment	1.000,00 USD
Istanbul	Gaziosmanpasa	Semsipasa	Apartment	1.115,00 USD
Istanbul	Kagithane	Sanayi	Apartment	1.214,00 USD
Istanbul	Uskudar	Ayazma	Apartment	2.445,00 USD
Istanbul	Sisli	Fulya	Apartment	2.049,00 USD
Istanbul	Pendik	Guzelyali	Apartment	1.115,00 USD
Istanbul	Pendik	Bati	Apartment	1.504,00 USD
Istanbul	Gungoren	Gunestepe	Apartment	958,10 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Mimarsinan	Apartment	1.074,00 USD
Istanbul	Basaksehir	Basaksehir	Apartment	1.426,00 USD
Istanbul	Uskudar	Area Wide	Apartment	1.575,00 USD
Istanbul	Besiktas	Turkali	Apartment	2.309,00 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Inonu	Apartment	876,20 USD
Istanbul	Sisli	Area Wide	Apartment	1.964,00 USD
Istanbul	Kagithane	Area Wide	Apartment	1.240,00 USD
Istanbul	Esenyurt	Area Wide	Apartment	751,70 USD
Istanbul	Sariyer	Area Wide	Apartment	2.078,00 USD
Istanbul	Sariyer	Baltalimani	Apartment	3.225,00 USD
Istanbul	Tuzla	Postahane	Apartment	1.717,00 USD
Istanbul	Uskudar	Baglarbasi	Apartment	1.682,00 USD
Istanbul	Umraniye	Serifali	Apartment	1.650,00 USD
Istanbul	Sancaktepe	Sarigazi	Apartment	1.004,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Alemdag	Apartment	1.178,00 USD
Istanbul	Pendik	Bahcelievler	Apartment	1.435,00 USD
Istanbul	Bagcilar	Hurriyet	Apartment	978,40 USD
Istanbul	Bagcilar	Area Wide	Apartment	941,20 USD
Istanbul	Kadikoy	Rasimpasa	Apartment	1.510,00 USD
Istanbul	Sultanbeyli	Area Wide	Apartment	675,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Egitim	Apartment	1.978,00 USD
Istanbul	Eyup	Aksemsettin	Apartment	993,20 USD
Istanbul	Kucukcekmece	Cumhuriyet	Apartment	1.112,00 USD
Istanbul	Maltepe	Idealtepe	Apartment	1.593,00 USD
Istanbul	Beyoglu	Gumussuyu	Apartment	2.874,00 USD
Istanbul	Uskudar	Barbaros	Apartment	2.077,00 USD
Istanbul	Maltepe	Baglarbasi	Apartment	1.360,00 USD
Istanbul	Avcilar	Universite	Apartment	1.016,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Yesilkoy	Apartment	2.501,00 USD
Istanbul	Umraniye	Area Wide	Apartment	1.387,00 USD
Istanbul	Tuzla	Istasyon	Apartment	1.318,00 USD
Istanbul	Kartal	Hurriyet	Apartment	959,90 USD
Istanbul	Catalca	Area Wide	Apartment	849,90 USD
Istanbul	Silivri	Alibey	Apartment	888,10 USD

Istanbul	Pendik	Dumlupinar	Apartment	1.041,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Yesilyurt	Apartment	2.373,00 USD
Istanbul	Fatih	Kocamustafapasa	Apartment	1.363,00 USD
Istanbul	Cekmekoy	Tasdelen	Apartment	1.346,00 USD
Istanbul	Maltepe	Area Wide	Apartment	1.331,00 USD
Istanbul	Sisli	Mesrutiyet	Apartment	2.125,00 USD
Istanbul	Umraniye	Istiklal	Apartment	1.209,00 USD
Istanbul	Bakirkoy	Area Wide	Office - General	1.433,00 USD
Istanbul	Besiktas	Area Wide	Office - General	2.419,00 USD
Istanbul	Pendik	Area Wide	Office - General	1.085,00 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Area Wide	Office - General	1.003,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Area Wide	Office - General	1.362,00 USD
Istanbul	Beykoz	Area Wide	Office - General	985,30 USD
Istanbul	Kadikoy	Area Wide	Land - General	934,70 USD
Istanbul	Besiktas	Area Wide	Land - General	3.185,00 USD
Istanbul	Beykoz	Area Wide	Land - General	94,70 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Area Wide	Land - General	215,60 USD
Istanbul	Pendik	Area Wide	Land - General	296,50 USD
Istanbul	Bakirkoy	Area Wide	Land - General	2.347,00 USD
Istanbul	Pendik	Area Wide	Industrial - General	775,80 USD
Istanbul	Buyukcekmece	Area Wide	Industrial - General	551,00 USD
Istanbul	Kadikoy	Area Wide	Industrial - General	789,80 USD

AVRUPA BAŐKENTLERİNDEN BAZI ÖRNEKLER

LONDON		
Park Lane, MAYFAIR	50.000 USD	80.000 USD
Chelsea Harbour	25.000 USD	35.000 USD
Portland Place, Marylebone	30.000 USD	35.000 USD
South Kensington	49.784 USD	52.896 USD
Sheldon Square, PADDINGTON	20.000 USD	25.000 USD
Hamstead	28.000 USD	32.000 USD
The Old Bank, Lancaster Gate	20.000 USD	30.000 USD
Grosvenor Square MAYFAIR	25.000 USD	35.000 USD
St James Street	24.000 USD	28.000 USD
Bryanston Court	30.000 USD	35.000 USD
HYDE PARK GARDENS	30.000 USD	35.000 USD
HYDE PARK STREET	30.000 USD	40.000 USD
Lancaster Gate	28.000 USD	35.000 USD

PARIS		
Quartier Champs-Elysees	12.000 USD	15.000 USD
Quartier Ternes	13.000 USD	16.000 USD
Champs-Elysees Arc de Triomphe	15.000 USD	20.000 USD
Saint Michel	3.000 USD	6.000 USD
Saint Michel Notre-Dame	15.000 USD	25.000 USD
Mont Martre	10.000 USD	15.000 USD

