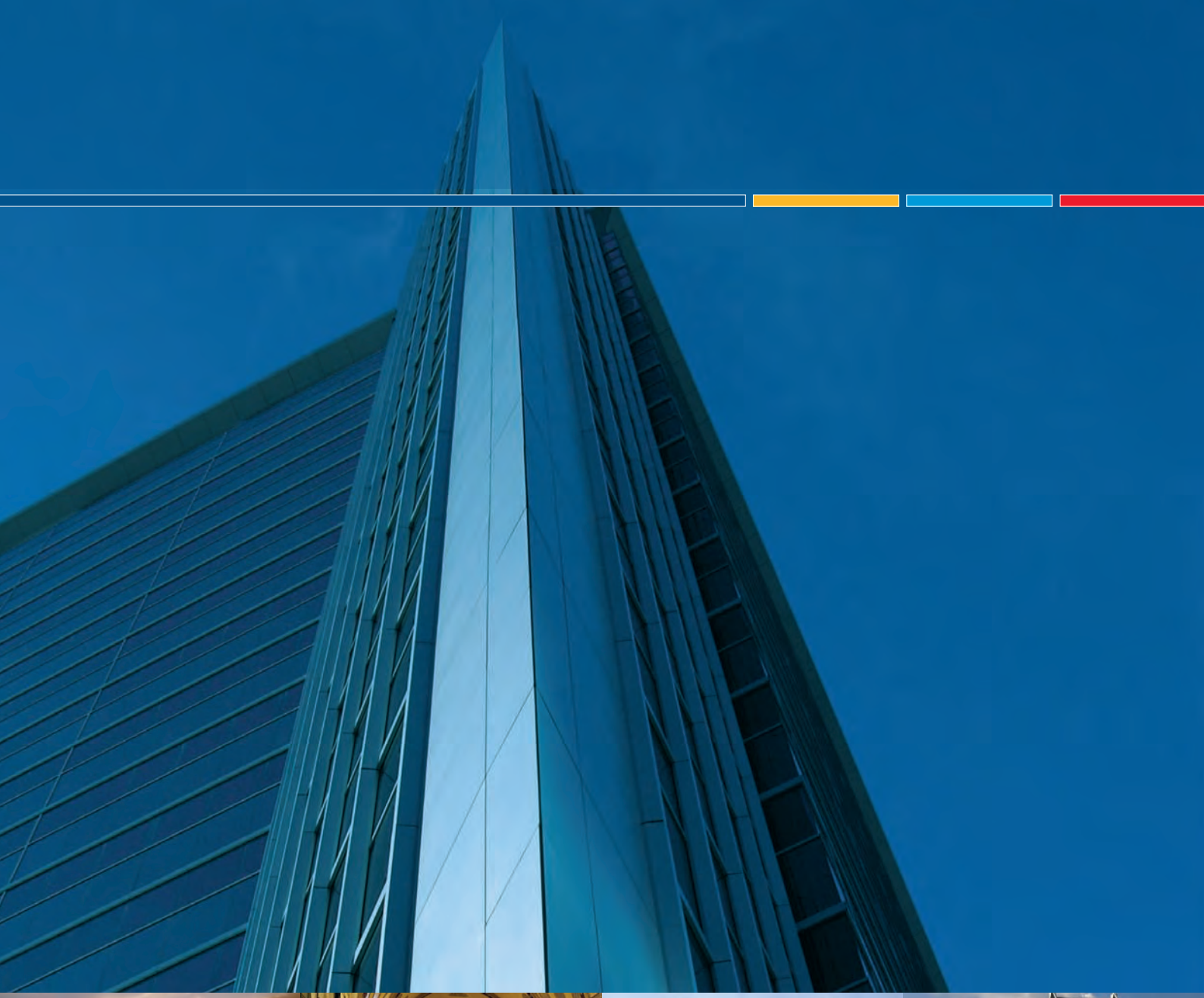
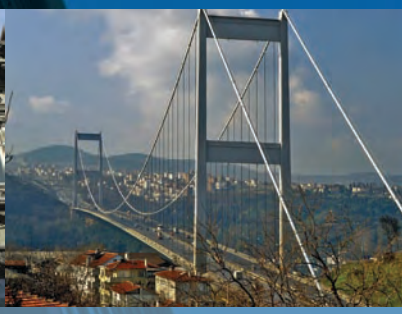










2007 TURKEY REAL ESTATE REVIEW

COLLIERS INTERNATIONAL

Our ***Knowledge*** is your Property

Copyright Colliers International 2007
This report is intended as general market research and is based upon material in our possession or supplied to us, which we believe to be reliable.
Whilst every effort has been made to ensure its accuracy and completeness we cannot offer any warranty that factual errors may not have occured.
We would like to be told of any such errors so that these can be corrected.
Colliers International takes no responsibility for any damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.

2007

TURKEY

REAL ESTATE REVIEW

CONTENTS

ECONOMIC OUTLOOK	2
OFFICE MARKET	4
INDUSTRIAL MARKET	7
RETAIL MARKET	9
HOTEL MARKET	11
RESIDENTIAL MARKET	13

COLLIERS INTERNATIONAL

www.colliersturkey.com

Economic Outlook



Turkey's economy and financial markets have come a long way in the past four years. In 2001, bond yields were 90% on average and inflation rates were approximately 80%; however, due to Turkey's Economic Stabilization Program bond yields have lowered to around 20% and inflation has dropped to single digits.

Also, Turkey's growth performance was remarkable in the last four years with a cumulative 34% GDP growth mostly stemming from private consumption and investments. Tight fiscal policy implementations reduced public sector debt stock as a percentage of GDP.
The table below lists some of the key economic indicators for Turkey between 2001 and 2006.

Key Economic Indicators

Year	2001	2002	2003	2004	2005	2006 [e]
Exchange Rate (USD-End of the period)		1.59	1.43	1.40	1.35	1.42
Exchange Rate (EURO-End of the period)		1.74	1.77	1.84	1.60	2.02
Real GDP Growth (%)	-7.50	7.90	5.80	8.90	7.40	5.20
Nominal GDP (USD billion)	147.00	183.00	241.00	301.00	361.00	380.00
CPI (%)	68.53	29.75	18.36	9.32	7.72	9.65
PPI (%)	94.50	27.70	12.60	10.60	2.66	11.58
Unemployment Rate (%)	8.40	10.30	10.50	10.30	10.30	10.00
1 Year Interest Rates (% Banks' Average)	62.50	48.10	28.60	24.42	18.47	16.33
Real Interest Rate (%)	25.24	25.12	17,64	15.50	8.04	7.21
Exports (USD billion)	34.40	40.12	51.20	67.04	76.90	88.00
Imports (USD billion)	-38.10	-47.40	-65.20	-90.90	-109.90	-130
Trade Balance (USD billion)	-3.70	-7.30	-14.00	-23.90	-32.90	-42.00
Foreign Debt (USD billion)	113.90	130.00	144.80	162.20	170.50	198.30
Domestic Debt (USD billion)	84.90	91.70	139.30	167.30	182.40	173.20
Foreign Debt (% of GDP)	92.70	77.30	56.70	50.80	47.00	52.18
Domestic Debt (% of GDP)	69.20	54.50	54.50	52.30	50.30	45.58

Source: Turkstat, Treasury, Central Bank of Turkey

In May 2006, global financial markets experienced increasing volatility and sharp corrections in all asset classes. Investors all around the world became less complacent about underlying risks and re-evaluated their portfolio allocations.

The turmoil affected Turkey more than other emerging markets for a number of reasons.

Given its large external deficit, Turkey was perceived to be more exposed to a rise in global interest rates than other countries. Also, given the inflation shock, the weaker Turkish Lira (TRY), and sharply higher policy rates, the markets lifted their inflation and interest rate expectations. As a result, the political uncertainty increased.

Following the turmoil in May and June that resulted in a TRY correction together with deteriorated inflation expectations, higher interest rates and approximately 20% correction in equities, the Turkish financial markets moved away from the volatility of June.

Economic Outlook

The normalization process in asset prices is still continuing. After the instability, it is now clear that the biggest damage was inflicted in the local bond market. The TRY has recovered most of its losses.

In summary, the economy was hit hard by the May-June 2006 turmoil in international markets but has recovered rather rapidly.

The GDP and GNP grew by 3.4% and 3.0% YoY in 3Q06 and 5.6% and 5.7% YoY in the January - September period.

The slowdown in growth due to the weaker TRY and monetary policy tightening earlier in the summer has been much more dramatic than expected according to the data.

On a 12 month rolling basis, growth figures in GDP and GNP were 6.5% and 6.8%, respectively, thanks to very strong figures earlier. Turmoil during May-June, and rising interest rates lowered private final consumption growth to 1.3% in 3Q06, which had stood at 10.4% in 2Q06 and 8.4% in 1Q06.

The 2007 inflation target of the Central Bank of Turkey (CBT) is unchanged at 4%.

Given the uncertainties stemming from domestic politics and the EU talks; on top of the already existing risks via the current account deficit and non-financial sector's hard currency loans, we think the CBT will consider easing the policy rates in late 2Q07.

In addition to risks mentioned by the CBT, rising political uncertainty due to twin elections in 2007 keeps the 12-month and 24-month forward Consumer Price Index (CPI) expectations still significantly above the 4% target.



Blue Mosque, Istanbul

Office Market



Vacancy

During 2006, there was an increase in the number of transactions and a decrease in the general vacancy rates within the office market, primarily due to an overall increase in the demand for qualified office space given a stable office supply.

Moreover, the vacancy rates of B class office buildings showed larger decreases than those for A class office space. Given the importance of location advantages in the office sector, B class buildings valuable locations such as Altunizade, Kavacık, Levent and Etiler witnessed an increase in demand in the last year.

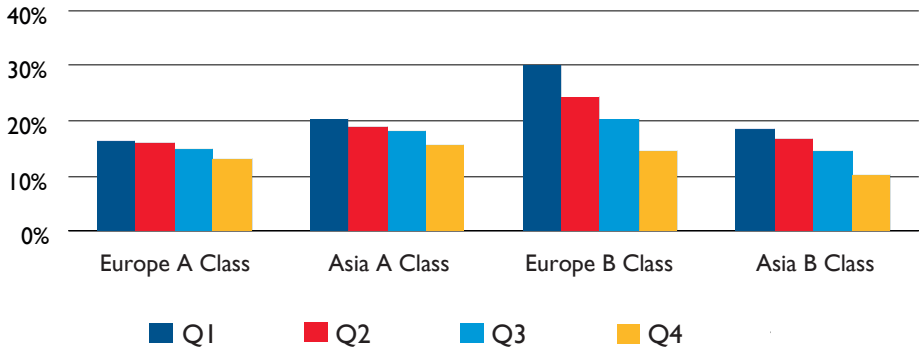
2006 Major Transctions

Building	District	Tenant	Area (m^2)
Akmerkez	Etiler	Quintiles	450
Akmerkez	Etiler	Remzi Bookstore	2,000
Barbaros Plaza	Beşiktaş	Garanti Bank	7,500
CEM Plaza	Şişli	Canwest Media Works	1,450
Döltaş Building	Esentepe	TNS Piar	2,220
Kanyon	Levent	Euro Hypo	600
Kanyon	Levent	IFC	2,334
Kanyon	Levent	Merril Lynch	1,167
Kanyon	Levent	Morgan Stanley	1,167
Karamancı Business Centre	Esentepe	Shell	8,000
Maya Akar	Esentepe	Capital Partners	545
Maya Akar	Esentepe	PriceWaterhouseCoopers	1,090
Maya Meridyen	Etiler	Tesco Kipa	1,200
Nida Kule	Kozyatağı	Boston Scientific	812
Özsezen Plaza	Esentepe	HSBC	9,350
Standalone Building	Ümraniye	Carrefour	5,000
Sun Plaza	Maslak	Emaar	778
Sun Plaza	Maslak	ST Loader	1,168
Sun Plaza	Maslak	Deloitte&Touch	7,000
Şişli Plaza	Şişli	Emirates Airways	962
Tekfen Tower	Levent	Deutche Bank	2,500
Toprak Plaza	Beşiktaş	Adidas	1,375
Toprak Plaza	Beşiktaş	ECE Türkiye	2,750

Source: Colliers International Turkey

Office Market

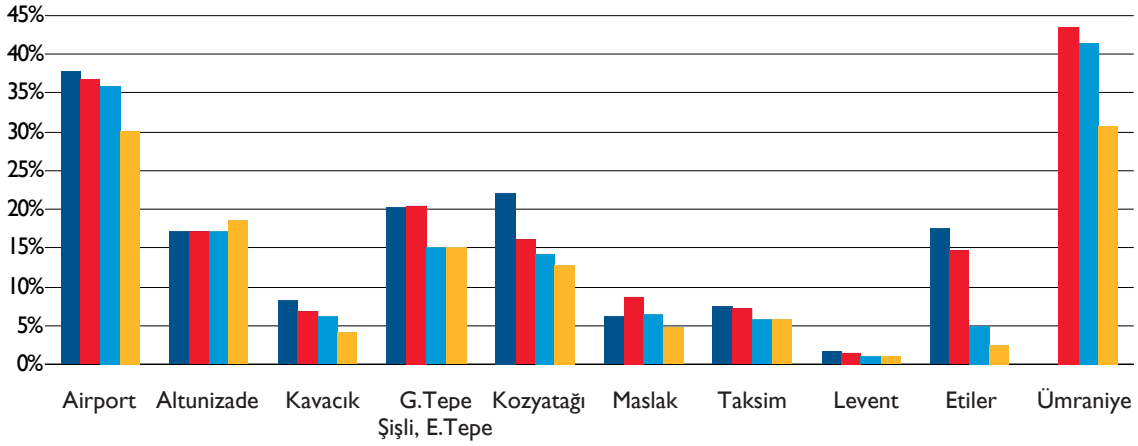
2006 General Vacancy Rates



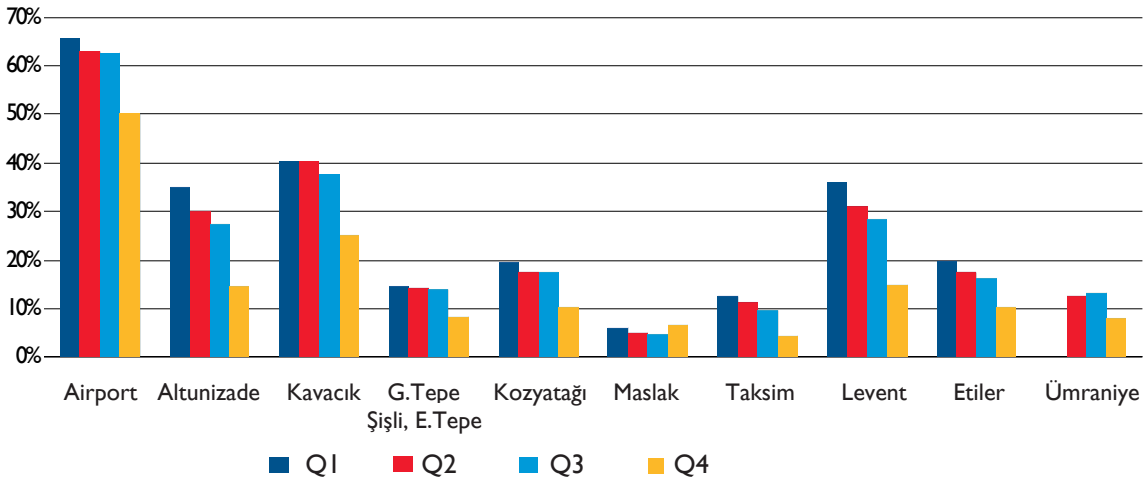
Source: Colliers International Turkey

The graphs below summarize the average regional vacancy rates in 2006 for A Class and B Class offices in the major business districts:

A Class Offices
2006 Regional Vacancy Rates



B Class Offices
2006 Regional Vacancy Rates



Source: Colliers International Turkey

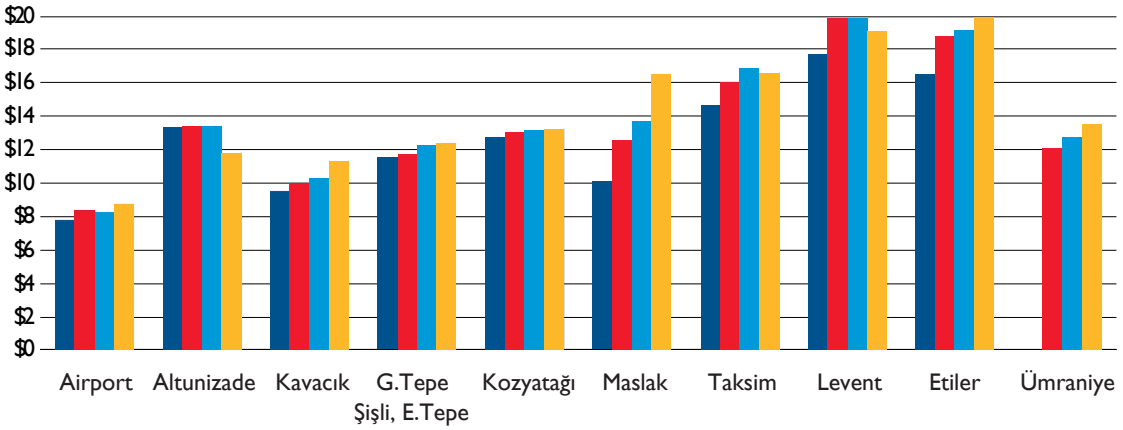
Office Market

Rents

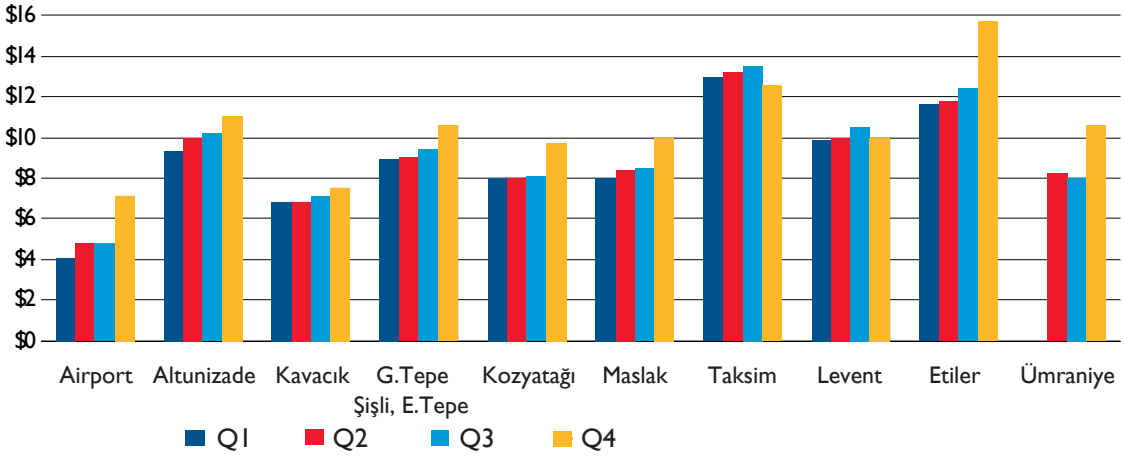
Rents and occupancy rates for high quality A and B class office increased in almost every area within the city. As can be seen, average rents for B class offices have increased as a result of the demand for these building in regions that have transportation and infrastructural advantages.

The graph below summarizes the general average rents in 2006 for A Class and B Class offices in the primary business districts:

A Class Offices
2006 Average Rents



B Class Offices
2006 Average Rents



Source: Colliers International Turkey

Forecast

There has been a significant increase in office supply in the most preferred regions such as Levent, Etiler, Taksim, Gayrettepe, Zincirlikuyu, and Kavacık, although demand for qualified offices in these locations continues to increase. Consequently, firms that cannot satisfy their requirements in central locations will begin to search in alternative locations such as Ümraniye, although infrastructural development is not yet complete.

In our opinion, demand for buildings in the city center will continue in the future and tenants generally prefer qualified office space in a central location. This presents a strong opportunity for investors to redevelop areas, particularly in the business corridor between Zincirlikuyu and Levent. Refurbishing or remodeling older and insufficient B and C class office buildings to a higher standard will be able to meet the increased demand for quality office space.

The increase in demand of B class office buildings due to the lack of A class office stock in these locations is highly indicative of potential investment opportunities within this segment.

Industrial Market



Overview

A general analysis of Istanbul and its surroundings indicates that the most preferred areas for industrial buildings are Hadımköy, Beylikdüzü, Güneşli, Yenibosna, İkitelli, Ayazağa and Kemerburgaz on the European side, and Dudullu, Ümraniye, Samandıra, Kartal, Pendik, Kurtköy, Tuzla and Gebze on the Asian side.

Until the 1990s, the industrial facilities in Istanbul were located in central business districts and along the E-5 Highway. The expansive population growth within the city led to changes in the built character of the land. Land that was used for industrial purposes gained value and became attractive for commercial and residential use. This change over time, along with the construction of the Bosphorus Bridges and the TEM Highway, caused the industrial areas to move to the fringes of the city away from central locations.

Most of the existing industrial properties in Istanbul are owner occupied, and the current stock of industrial land is not sufficient to meet demand. The relocation of industrial facilities to outlying areas of the city and the lack of high quality properties in these areas has led users to opt for a "build-to-suit" model.

The build-to suit investment model is the process whereby an investor agrees to construct a facility according to the needs of a specific firm. In return, the firm agrees to a long-term lease or purchase agreement with the developer and landowner. This model has become increasingly popular with both firms and landowners as it guarantees return on investment for the developer and provides end users with facilities that meet their exacting requirements.

There is a dearth of quality warehouses in Istanbul, and as a result, foreign companies in particular prefer to work with logistic firms in order to answer their storage and transportation demands. Logistics firms desire locations for warehousing in the Samandıra, Ümraniye, Sarıgazi and Dudullu districts as they have strong transportation connectivity with both the E-5 and TEM highways, the two major highways of Istanbul, which allows good access for trucks and large transport vehicles. The Gebze and Tuzla regions are also strong warehouse centers, although they are less advantageous due to their distance from the city centers and from customs areas. Despite these location disadvantages, Gebze and Tuzla are becoming increasingly popular with logistics firms because of land availability with lower market prices, the high density of industrial facilities, and zoning permits that allow for higher building coverage ratios than those allowed in the central city.

There is an abundance of low quality warehouse facilities on the market. Demand nowadays, however, requires higher quality construction and adherence to international standards in factors such as the ceiling height, the floor loading capacity and the column grid. Therefore, similar to the situation in the last few years, many users today, who seek high quality and who have been unable to find suitable conditions, prefer to deal with landlords or industrial investors who will purchase land suited to their tenants' needs and build pre-leased warehouses or factories.

The advent of the industrial park in Turkey is also helping to fill the void of suitable areas for industrial development and has become an increasingly prevalent solution to the lack of quality areas in recent years. The industrial parks often have multiple tenants with long-term lease agreements.

Locations of Industrial Areas in Istanbul



Source: Colliers International Turkey

Industrial Market

Rents

The expected yields for the mentioned industrial investment models are about 8 % - 10% for financial investors and 12% - 15% for developers where the expected market rents are between $5-8 USD/month/m². Estimated sale prices for the industrial zoned lands are approximately 150 – 300 USD/m², depending on factors such as location, infrastructure, accessibility and allowed construction area.

The Organized Industrial Zone (OIZ) has been a very successful model throughout industrialized nations worldwide. These industrial manufacturers tend to benefit from organization due to economies of scale, good transportation networks, and redundant infrastructure. The land prices for areas in OIZs reflect this fact as they have generally higher rental rates between $5-8 USD/month/m². In Istanbul and Izmit industrial areas outside the zones generally have rental prices that are 15-20% lower, on average between $4-5 USD/month/m².

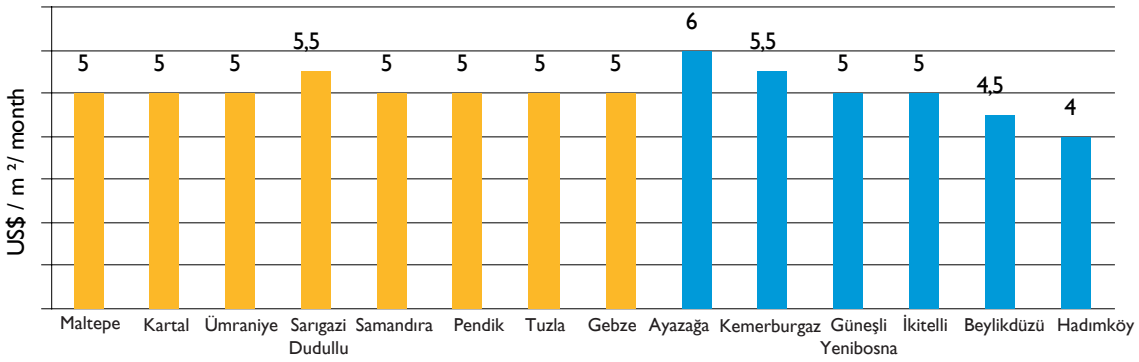


Erdinç Industrial Buildings

Forecast

In addition to the rapid development of the logistics sector in Istanbul and the "decentralization of industrial areas" policy of Istanbul Metropolitan Municipality, the expected economic stability will enable domestic investments and relocations to increase and create further demand from foreign investors who are likely to enter the Turkish market. In light of the above mentioned facts, the rent values of new and high-quality industrial facilities have increased above their current levels; and we expect the subject increase to continue.

Average Regional Rents in 2006



Source: Colliers International Turkey

Retail Market



Overview

The retail market is developing considerably in Istanbul. To date, there are currently 43 existing shopping centers, with an additional 35 centers under-construction, and 30 retail centers in the project planning phase. Considering that over half of the gross leasable area (GLA) in Turkey exists in Istanbul, competition in the Istanbul market has increased significantly. In an effort to differentiate themselves from the existing competition new centers have employed strategies such as diversification of shop-mixes and brand introduction coupled with strong project design to reinforce a particular concept. One strong example of a retail newcomer is Kanyon in Levent. Other new centers include the Maslak Power Center, Colony Outlet, D'silva, and Kaya Millenium in 2006.

According to the definition of the Pan-European Shopping Center Standards which was prepared by International Council of Shopping Centers, we classified Istanbul shopping centers into two main categories: concept type and GLA. Details, including location, opening dates and gross leasable areas of the 43 major retail centers are listed in the table.

International Brands in Istanbul Retail Market

2005 and 2006 have seen an increase in the number of international brands present in the Istanbul market. Both Istanbul Cevahir and Kanyon were able to secure multiple tenants who had not previously operated in the Turkish market. Of particular interest is the advent of two new department stores in Turkey, particularly Harvey Nichols and Debenhams. These new stores have increased department store competition, which has been until now dominated by domestic brand Boyner, and international brand Marks & Spencer.

It also indicates that there is strong growth potential for this sub-sector within the retail arena in Istanbul and elsewhere in Turkey.

Classification of Shopping Centers

Shopping Center	Location	Opening Date	GLA (m^2)
TRADITIONAL			
VERY LARGE			
Istanbul Cevahir	Şişli	2005	107,000
Sub Total			107,000
LARGE			
CarrefourSA	Kozyatağı	1996	47,250
CarrefourSA	Ümraniye	2000	60,630
Galleria	Ataköy	1988	42,974
M1 Tepe	Kartal	2000	42,942
Maxi Shopping City	Silivri	1998	45,000
Profilo	Mecidiyeköy	1998	40,600
Tepe Nautilus	Kadıköy	2002	51,776
Sub Total			***331,172***
MEDIUM			
Akmerkez	Etiler	1993	34,680
Beylicium	Beylikdüzü	2005	22,000
Capitol	Altunizade	1993	31,000
Carousel	Bakırköy	1995	24,400
CarrefourSA	Bayrampaşa	2003	25,030
CarrefourSA	Maltepe	2005	30,500
D'silva	Büyükçekmece	2006	20,000
Kanyon	Levent	2006	37,500
Metrocity	Levent	2003	32,638
Migros	Beylikdüzü	1997	33,000
Sub Total			***290,748***
SMALL			
Atirus	Büyükçekmece	2005	12,000
Artium	Ataköy	1989	11,232
Aquarium	Bayrampaşa	2005	10,500
Başak	İkitelli	2005	8,724
CarrefourSA	Haramidere	2000	17,831
Flyinn	Florya	2003	15,300
G-Mall	Maçka	2003	4,228
Kaya Millenium	Beylikdüzü	2006	15,000
Kule Çarşı	Levent	2000	3,679
MKM	Akatlar	2004	15,000
Mayadrom	Etiler	1998	2,976
Maxi City	Çengelköy	2003	13,500
Maxi Center	İstinye	2003	11,000
Mesa Studio Plaza	Kemerburgaz	2003	6,240
Ömür Plaza	Bahçelievler	2005	10,000
Paradise	Beylikdüzü	2005	9,838
Sunflower	Esenkent	2005	6,000
Town Center	Bakırköy	2003	13,400
Uptown	Etiler	2003	6,500
Sub Total			***192,948***
SPECIALIZED			
RETAIL PARK			
Maslak Power Center	Maslak	2006	42,000
Sub Total			42,000
FACTORY OUTLET CENTER			
Olivium	Zeytinburnu	2000	33,995
Colony	Sefaköy	2006	7,000
Sub Total			40,995
THEME ORIENTED CENTER			
1000a Dekorasyon Merkezi	Şişli	2003	8,500
Address Istanbul	Okmeydanı	2005	5,800
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	17,500
Sub Total			***31,800***
TOTAL			**1,036,663**

Source: Colliers International Turkey

Retail Market

General Analysis and Forecast

Although the total closed area of the shopping centers in Istanbul was 2,165,698 m² at the end of 2006, this figure is expected to increase to 4,180,347 m² by 2008. Furthermore, the gross leasable area is likely to increase to 1,872,330 m² from 1,036,663 m² by the same year.

The European side of Istanbul is still attractive for shopping center investments. Eighty percent of shopping center developments that are under-construction or in the planning stage are being constructed on the European side of Istanbul. New developments are generally located in the northwestern part of the European side. On the Asian side, in addition to Ümraniye, Kozyatağı is a region in which new shopping centers, planned or currently under construction, are located.

Even though the bulk of new construction is on the European side, we believe that, there is still investment opportunity on the Asian side of Istanbul, especially in newly developing residential suburban regions such as Tepeören-Kurtköy.

Locations of Major Shopping Centers in Istanbul



Source: Colliers International Turkey



Astoria Shopping Centre, Istanbul

Hotel Market



Overview

The market niche for Western style four and five star hotels continues to grow in Istanbul, particularly in strongly developed areas that are lacking this type of hotel infrastructure such as the business districts on the Asian side of Istanbul. The five star hotel market has grown progressively in the last decade, with the emergence of many international hotel chains in the Turkish market. These hotels are predominantly located on the European side of the city, in the tourism and business centers.

One-third of the total number of hotels in Istanbul falls within the four and five-star class. This would lead some to believe that there is an overabundance of high quality hotels in the city; however, it is important to note that there are not many mid-tier hotels within the city, and foreign and business travelers generally prefer to stay with names that they recognize.

There are many international hotel brands currently operating in Istanbul and elsewhere in Turkey. However, some of the five-star chains operating in Istanbul are either currently operating in more than one location or plan to do so in the near future. This is indicative of the strength of the five-star hotel market in this city, and we believe that there is space in the market for new chains to enter and operate here.

This is proved further by the entrance of W Hotels, which will operate their first European outlet beginning in Istanbul in 2007. There is also significant room for new luxury brand presence within the five-star hotel market, and many franchises are looking into developing and operating locations in Istanbul.

There are a total of 30 planned and under-construction five star hotels entering the Istanbul market. It is unlikely that the introduction of these new hotels will be able to satisfy expected demand for five star hotels in the city, which is expected to more than double in the next five to ten years.

Selected Hotel Projects

Name	Location	Opening Date
Atik Paşa Four Seasons Bosphorus Hotel	Beşiktaş	2007
Maçka Hotel	Maçka	2008
Diamond of Istanbul	Maslak	*
Mariott Asia	Kozyatağı	2007
By O Tell	Kozyatağı	2007
MNG Bentur Airport Hotel	Atatürk International Airport	*
Büyük Tarabya Hotel	Tarabya	*
Park Hyatt	Maçka	*
Crowne Plaza Istanbul Old City (old Merit Antique)	Laleli	2007
W Istanbul	Beşiktaş	2007
Green Park	Pendik	2007
Marriot Bomonti Hotel Convention	Bomonti	2009
* (by Taşyapı A.Ş.)	Koşuyolu	2008

* not known yet

Source: Colliers International Turkey



Conrad International, Istanbul

Hotel Market

Walk-in rates in Selected Hotels in Istanbul

Hotel	Location	No. of Rooms	Single (in $)	Double (in $)	Suite (in $)
CITY CENTER					
Ceylan InterContinental Istanbul	Taksim	390	228 - 378		720 - 6,000
Condrad International Istanbul	Beşiktaş	585	255 - 295	270 - 310	560 - 4,000
Çırağan Palace Hotel Kempinski	Beşiktaş	387	480 - 645		1,275 - 6,000
Divan Hotel	Elmadağ	175	195	220	279 - 296
Hilton Istanbul	Elmadağ	498	260	285	535 - 1,750
Hyatt Regency	Taksim	360	165	205	310 - 3,150
Princess Ortaköy	Ortaköy	82	120	150	451
Radisson SAS Bosphorus	Ortaköy	120	213 - 274		488
Ramada Plaza Hotel	Osmanbey	176	196	217	
Swissotel the Bosphorus	Maçka	315	347 - 400		1,189 - 7,320
The Marmara Hotel	Taksim	387	288	330	474 - 1,260
The Ritz Carlton	Taksim	244	218 - 310		355 - 4,068
BUSINESS DISTRICT					
Dedeman Hotel	Gayrettepe	338	135	156	600 - 1,200
Grand Cevahir Hotel	Şişli	323	284	305	407 - 914
Istanbul Princess Hotel	Maslak	305	200 - 220	250 - 275	500 - 1,500
Mövenpick Istanbul	4. Levent	249	300 - 360	350 - 410	750 - 2,050
Sürmeli Hotel	Gayrettepe	210	90	102	162 - 600
The Green Park Bostancı	İçerenköy	196	182	240	386
The Plaza Hotel	Balmuncu	235	253 - 304	304 - 338	422 - 846

Source: Colliers International Turkey



Swissotel the Bosphorus, Istanbul

Forecast

It is our assessment that the number of five star hotels in Istanbul is insufficient to meet the current demand. The lack of first class hotels is especially troublesome for the business districts, and this problem is worsened since the current stock of hotels in this area is older and of a lower quality and fail to meet international five star standards. Moreover, the bulk of hotels located in the business districts are managed locally and do not have the global brand recognition that is often associated with high-end hotels. Demand for true five star hotels in Istanbul is expected to increase significantly in the medium-term. Strategic investment in hotels in traditional city center as well as business district locations is warranted, particularly on the Asian side of Istanbul.

Residential Market



Overview

The volatility of currency and interest rates, and the slight rise in inflation in second quarter of 2006 has momentarily reduced residential demand. However, we believe that latent demand from population increase and in bound migration will still boost demand and sales in the mid to long run.

Ataşehir, located on the Asian side, is the second largest satellite city in Istanbul, and was developed after Bahçeşehir. These professed satellite cities were created as self-sufficient areas in the outskirts of Istanbul in the beginning of the 1990s, but widespread urbanization has rendered Ataşehir an urban area within the city. In 2005, construction began on approximately 8,000 new housing units in this region, a result of the high demand for residential property in this well-developed location.

Most of the units from this construction boom have been sold, and successful sales performances for some projects were realized in a short period of time.

While Bahçeşehir and Ataşehir were similarly modeled, Bahçeşehir remains a more traditional satellite city, not yet fully integrated with surrounding city. However, Bahçeşehir appears to have a high potential for development and investment opportunities, particularly as the Ataşehir market becomes saturated.

Bahçesehir Region

Bahçeşehir is located in southwestern Istanbul, on the European side, at an approximate distance of 30 kilometers from the city center, and approximately 25 kilometers from the Atatürk International Airport. It is situated to the north of Küçükçekmece Lake, and to the east of Büyükçekmece Lake, and is accessed by the Trans European Motorway (TEM) highway.

The construction of the TEM led to general technical and social improvements in this region. Additionally, the new developments of the metro system will soon reach Halkalı, a neighboring region, and will positively affect Bahçeşehir.

Development began in Bahçeşehir in the 1990s, and at the time of conception there was a total of 16,000 residential units planned on 4,700,000 m² of land. In 1994, construction was complete for the initial developments, which were a mix of townhouses, villas and higher-density apartment buildings, and the region began to develop.

According to the Bahçeşehir authorities, to date there are 12,000 completed housing units in the region, and approximately 4,500 additional units under-construction.

There are several areas surrounding Bahçeşehir that are also experiencing growth. One such area, located in the southwestern part of the region, is Esenkent, a part of Esenyurt Municipality. The total land area of Esenkent is 615,700 m², and there are currently approximately 7,500m² residential units.

The development of this area began in 1992, concurrently with Bahçehşehir, and most of the units were developed by 2000. The housing type in this area is predominately multi-storey apartment dwellings, and they are generally of lower construction quality than those in nearby Bahçeşehir.

Ispartakule, located in the eastern part of Bahçeşehir is currently under development. New developments in this area include a large scale mass housing project.

Locations of Residential Districts in Istanbul



Source: Colliers International Turkey

Residential Market

Existing Projects

The following section highlights some of the planned and under-construction projects located within this region:

Eston Şehir is being developed by Eston Construction in Bahçeşehir. It is established on a land parcel of 600,000 m². The first phase of the project, which has a total number of 303 units began construction in 2005 and is scheduled for completion in December 2007. The project will consist of eight phases with a total of 2,000 units. The unit types include 162-292 m² duplex villas and 174-202 m² apartment flats.

Koza Bahçeşehir Evleri is located in Ispartakule and is being constructed by Garanti Koza İnşaat. Although construction began in November 2006, marketing of the units was only launched in August 2006. The planned completion date of the project is August 2008. There are 262 units on 24,000 m² of land. The residential unit types include 71 m² studios, 130 m² 2+1 flats, 174 m² 3+1 flats and 202 m² 4+1 flats.

Regnum Elitkent is located in Esenkent. It is being developed by Öztürk Group over a land area of 35,000 m². Construction began in March 2006 and is scheduled for completion in September 2008. The project consists of 722 units in nine different unit types with one to four bedrooms.

Uphill Court is a collaborative development by TOKİ, Varyap and Teknik Yapı. The land size is 66,000 m². Construction began in July 2006 and completion is expected in May 2008. The project consists of 682 units, 568 flats with one to three bedrooms, 108 dublexes with three bedrooms and six villas with eight bedrooms.

In addition to the existing projects described above, Yapı Kredi Koray REIT has a project in Hoşdere, Bahçeşehir that is currently in the planning stage. The planned project will be constructed on approximately 110,000 m² of land area.

There are some joint ventures that are planning to develop areas within Ispartakule. A project of the same name will be developed on a land parcel of 550,000 m² that will consist of approximately 6,000 units. The first phase of the project is expected to commence sometime this quarter, and the entire development is scheduled for completion in the third quarter of 2009. The Ispartakule project will consist of nine residential blocs with one to five bedrooms. There is also a planned retail center and office towers on site.

A second residential project is being developed by Tulip Real Estate. The project features 1,100 middle and upper-middle income residential units in addition to a 62,000 m² retail center. The land area of the project is 117,499 m². Residential unit sizes vary between 70 and 250 m².

There is another big scale residential project which is located on the western part of Esenkent and south-western part of Bahçeşehir regions. The project is called Istanbul West: Akkoza Evleri and will be developed by Garanti Koza Construction. The project has a 360,000 m² land area and 900,000 m² total construction area. It will comprise of approximately 5,000 residential units and a shopping center. The scheduled completion date is 2011.

Prices

The table below summarizes the average sales prices of residential projects for Bahçeşehir region and its near surroundings:

Average Sales Prices of Residential Projects in Bahçeşehir

Project	Location	Unit Type	Number of Units	Rounded m^2 Sales Price Range (in USD)
Eston Şehir	Bahçeşehir	Villa + Apartment	303	1,000 - 1,900
Koza Bahçeşehir Evleri	Ispartakule	Apartment	262	1,300 - 1,500
Regnum Elitkent	Esenyurt	Apartment	722	1,000 - 1,350
Uphill Court	Bahçeşehir	Villa + Apartment	682	1,400 - 2,300

Source: Colliers International Turkey

Forecast

Bahçeşehir is a rare region in that there are not many existing urbanized areas that have available land stock for development.

Demand is continuously increasing due to a high quality residential supply and very well developed infrastructure. Another factor affecting the demand is the population increase since Bahçeşehir attained municipal status.

This can be observed in the increasing number of under construction shopping centers in the area. Particularly, the number of shopping centers which are under construction shows the demand expectations and increased population.

We assume that the demand will continue to be strong due to region's location advantages and social infrastructure.

2007
TÜRKİYE
REAL ESTATE REVIEW

İÇİNDEKİLER

EKONOMİK GÖRÜNÜM	16
OFİS PİYASASI	18
ENDÜSTRİEL PİYASA	21
PERAKENDE PİYASASI	23
OTEL PİYASASI	25
KONUT PİYASASI	27

COLLIERS INTERNATIONAL

www.colliersturkey.com

Ekonomik Görünüm



Türkiye'nin ekonomisi ve finansal piyasaları son dört oldukça büyük bir gelişme gösterdi. 2001'deki krizin ardından oluşan piyasada bono faizleri ortalama %90 ve enflasyon oranları da yaklaşık %80 seviyelerindeydi. Ancak, Türkiye'nin Ekonomik İstikrar Programı sayesinde bono faizleri yaklaşık %20 oranlarına indi ve enflasyon tek haneli rakamlara düştü.

Ayrıca, Türkiye'nin büyümesi ağırlıklı olarak özel tüketim ve yatırımdan gelen %34'lük Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) büyümesiyle son dört yılda dikkate değer bir performans gösterdi. Sıkı cari politika uygulamaları kamu sektörü borç stokunu GSYİH yüzdesi olarak azalttı.
Aşağıdaki tabloda Türkiye için 2001 ve 2006 arasındaki ana ekonomik göstergelerden bazıları verilmektedir.

Ana Ekonomik Göstergeler

Year	2001	2002	2003	2004	2005	2006 [e]
Döviz Kuru (USD-Dönem Sonu)		1.59	1.43	1.40	1.35	1.42
Döviz Kuru (EURO-Dönem Sonu)		1.74	1.77	1.84	1.60	2.02
Reel GSYİH Büyümesi (%)	-7.50	7.90	5.80	8.90	7.40	5.20
Nominal GSYİH (milyar USD)	147.00	183.00	241.00	301.00	361.00	380.00
Tüketici Fiyatları Endeksi (%)	68.53	29.75	18.36	9.32	7.72	9.65
Üretici Fiyatları Endeksi (%)	94.50	27.70	12.60	10.60	2.66	11.58
İşsizlik Oranı (%)	8.40	10.30	10.50	10.30	10.30	10.00
1 Yıllık Faiz Oranları (% Bankaların Ortalaması)	62.50	48.10	28.60	24.42	18.47	16.33
Reel Faiz Oranı (%)	25.24	25.12	17,64	15.50	8.04	7.21
İhracat (milyar USD)	34.40	40.12	51.20	67.04	76.90	88.00
İthalat (milyar USD)	-38.10	-47.40	-65.20	-90.90	-109.90	-130
Ticaret Dengesi (milyar USD)	-3.70	-7.30	-14.00	-23.90	-32.90	-42.00
Dış Borç (milyar USD)	113.90	130.00	144.80	162.20	170.50	198.30
İç Borç (milyar USD)	84.90	91.70	139.30	167.30	182.40	173.20
Dış Borç (GSYİH %'si)	92.70	77.30	56.70	50.80	47.00	52.18
İç Borç (GSYİH %'si)	69.20	54.50	54.50	52.30	50.30	45.58

Kaynak: Turkstat, Hazine, TCMB

Mayıs 2006'da, global piyasalarda, dalgalanmalar ve buna bağlı keskin düzeltmeler yaşandı. Bunun sonucunda dünyanın her yerindeki yatırımcılar risklere karşı biraz daha duyarlı hale geldiler ve portföy dağılımlarını tekrar değerlendirdiler.

Bu duyarlılık Türkiye'yi birçok nedenden dolayı diğer gelişmekte olan ülkelere göre daha fazla etkiledi. Büyük cari açağa bağlı olarak, faiz oranlarındaki değişikliklere, Türkiye'nin diğer ülkelere göre daha fazla duyarlı olduğu düşünüldü. Buna ek olarak, enflasyon oranının yeniden %10'un üzerine çıkması, YTL'nin zayıflaması ve yükselen faiz oranları nedeniyle piyasalar yılsonu enflasyon ve faiz oranı beklentilerini yükseltti.

Mayıs ve Haziran'da YTL'de yaşanan düzeltmeyle birlikte yükselen yılsonu enflasyon beklentileri, daha yüksek faiz oranları ve özsermayelerdeki yaklaşık %20'lik düzeltmeyle sonuçlanan belirsizlik ortamını takiben Türk finansal piyasaları Haziran ayında yaşanan dalgalanmanın etkilerinden kurtuldu.

Ekonomik Görünüm

Ancak, mal ve hizmet piyasalarındaki normalleşme süreci halen devam etmektedir. Piyasalarda yaşanan bu tür dalgalanmaların ardından ekonomideki en büyük zarar bono faizlerindeki yükselmeden kaynaklanmaktadır.

Özet olarak, uluslararası piyasalardaki Mayıs-Haziran 2006 dalgalanması Türkiye ekonomisini sert bir şekilde etkiledi ancak toparlanma da aynı şekilde hızlı oldu.

GSYİH ve GSMH 2006'nin 3. çeyreğinde yıllık bazda %3,4 ve %3,0; Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,6 ve %5,7 büyüdü.

Zayıflayan YTL ve yazın başında para politikasının daraltılmasıyla meydana gelen büyümedeki yavaşlama beklenenden daha fazla oldu. 12 aylık dönem bazında, GSYİH ve GSMH'deki daha önceki büyüme rakamları sırasıyla %6,5 ve %6,8'di. 2006 yılının 2. çeyreğinde %10,4 ve 1. çeyreğinde %8,4 olan özel tüketimdeki büyüme, 2006 yılının 3. çeyreğinde %1,3'e düştü.

Diğer yandan, TCMB 2007 enflasyon hedefini değiştirmeyerek %4'te kaldı. Mevcut cari açık ve reel sektördeki döviz kredilerinden dolayı zaten mevcut olan risklerin üzerine bir de iç politikadaki tedirginlik ve AB görüşmelerindeki belirsizliğin eklenmesi nedeniyle TCMB'nin enflasyon hedeflerinde 2007'nin 2. çeyreğinin sonlarında yeniden değerlendirmeye gideceğini düşünmekteyiz.

Yukardaki risklere ek olarak, 2007 yılındaki çifte seçim nedeniyle artan politik risk, tüketici enflasyon oranındaki 12 ay ve 24 ay sonraki beklentilerinin, %4 hedefinin üzerinde olacağının göstergesidir.



Süleymaniye Camii, İstanbul

Ofis Piyasası



Boşluk Oranları

2006'da ofis piyasasındaki işlem sayısında artış ve genel boşluk oranlarında düşüş yaşandı, bunun başlıca sebebi sabit ofis ihtiyacıyla nitelikli ofis alanına olan talepteki genel artıştı.

Ayrıca, B sınıfı ofis binalarındaki doluluk oranları A sınıfı ofis alanlarına oranla daha büyük bir yükseliş gösterdi. Ofis sektöründeki konum avantajlarının önemiyle, B sınıfı binalar Altunizade, Kavacık, Levent ve Etiler'deki değerli bölgelerinde geçtiğimiz yıl taleplerde artış yaşadı.

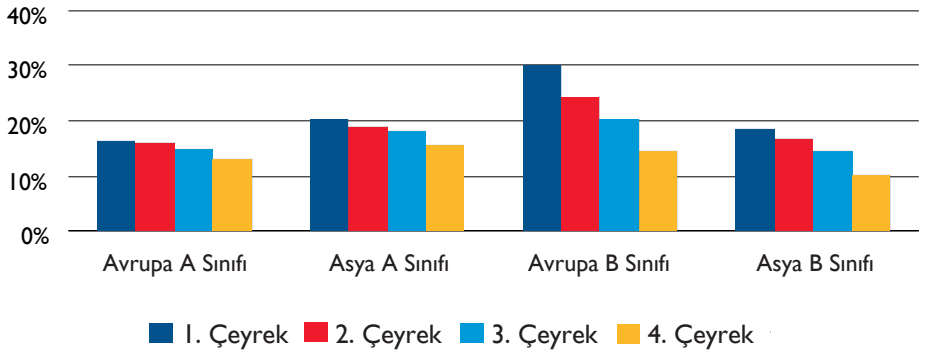
2006'nin Başlıca İşlemleri

Bina	Bölge	Kiracı	Alan (m^2)
Akmerkez	Etiler	Quintiles	450
Akmerkez	Etiler	Remzi Kitabevi	2,000
Barbaros Plaza	Beşiktaş	Garanti Bankası	7,500
CEM Plaza	Şişli	Canwest Media Works	1,450
Döltaş Building	Esentepe	TNS Piar	2,220
Kanyon	Levent	Euro Hypo	600
Kanyon	Levent	IFC	2,334
Kanyon	Levent	Merril Lynch	1,167
Kanyon	Levent	Morgan Stanley	1,167
Karamancı Business Centre	Esentepe	Shell	8,000
Maya Akar	Esentepe	Capital Partners	545
Maya Akar	Esentepe	PriceWaterhouseCoopers	1,090
Maya Meridyen	Etiler	Tesco Kipa	1,200
Nida Kule	Kozyatağı	Boston Scientific	812
Özsezen Plaza	Esentepe	HSBC	9,350
Standalone Building	Ümraniye	Carrefour	5,000
Sun Plaza	Maslak	Emaar	778
Sun Plaza	Maslak	ST Loader	1,168
Sun Plaza	Maslak	Deloitte&Touch	7,000
Şişli Plaza	Şişli	Emirates Airways	962
Tekfen Tower	Levent	Deutche Bank	2,500
Toprak Plaza	Beşiktaş	Adidas	1,375
Toprak Plaza	Beşiktaş	ECE Türkiye	2,750

Kaynak: Colliers International Turkey

Ofis Piyasası

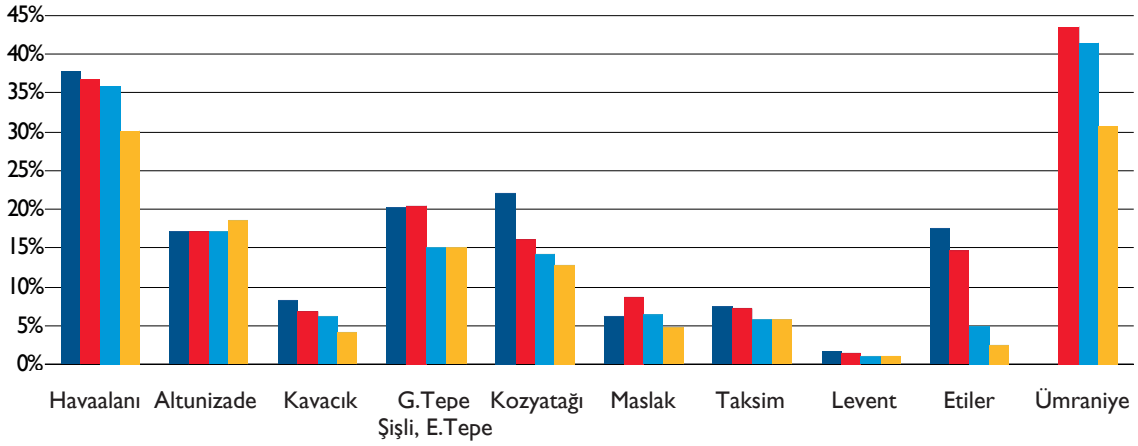
2006 Genel Boşluk Oranları



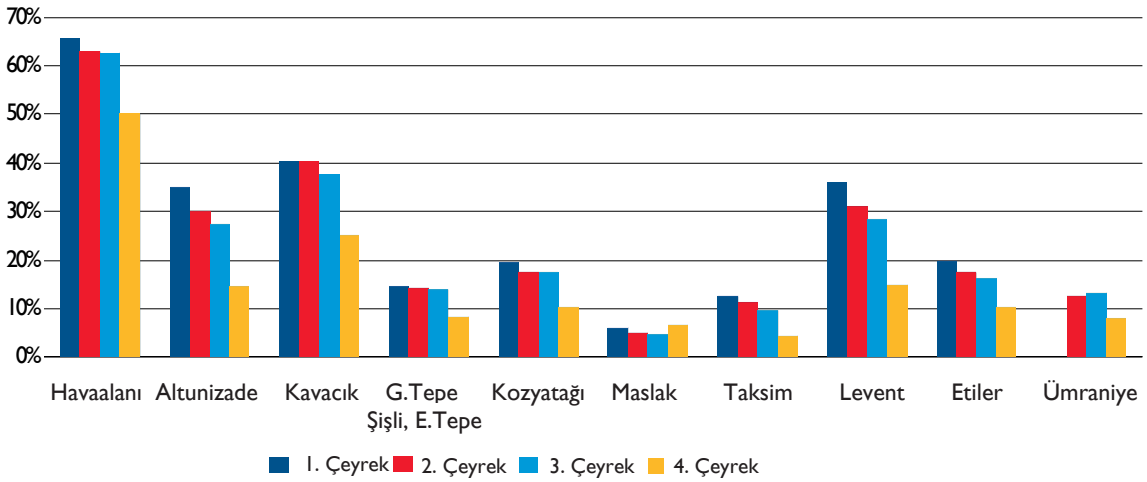
Kaynak: Colliers International Turkey

Aşağıdaki grafikte başlıca iş bölgelerindeki A Sınıfı ve B Sınıfı ofislerin 2006'daki ortalama boşluk oranları özetlenmiştir:

A Sınıfı Ofisleri
2006 Ortalama Boşluk Oranları



B Sınıfı Ofisleri
2006 Ortalama Boşluk Oranları



Kaynak: Colliers International Turkey

Ofis Piyasası

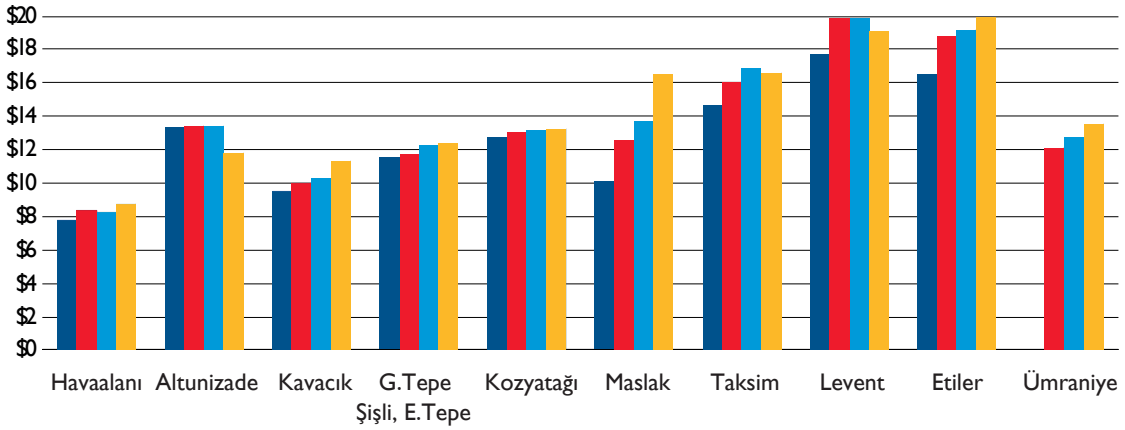
Kiralar

Yüksek kalite A ve B sınıfı ofislerin kiraları ve doluluk oranları şehrin hemen hemen tüm bölgelerinde artış gösterdi.

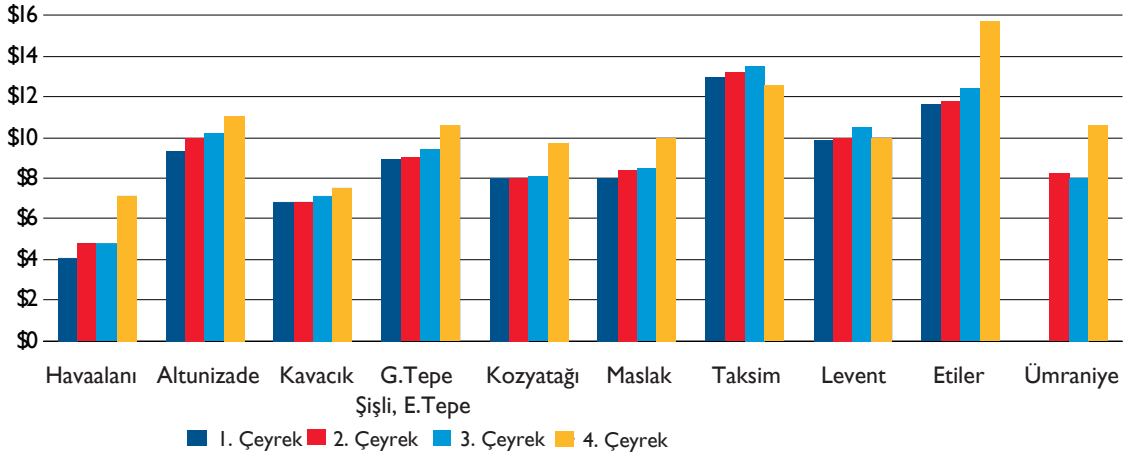
Yukardaki grafiklerden de görülebileceği gibi B sınıfı ofislerin ortalama kiraları, ulaşım ve altyapı avantajları olan bölgelerde daha fazla yükseliş gösterdi.

Aşağıdaki grafikte merkezi iş akslarındaki A Sınıfı ve B Sınıfı ofislerin 2006'daki genel ortalama kiraları özetlenmiştir:

A Sınıfı Ofisleri
2006 Ortalama Kira Rayiçleri



B Sınıfı Ofisleri
2006 Ortalama Kira Rayiçleri



Kaynak: Colliers International Turkey

Tahminler

Levent, Etiler, Taksim, Gayrettepe, Zincirlikuyu ve Kavacık gibi en çok tercih edilen bölgelerde, nitelikli ofislere olan talep artmaya devam ettiği halde, ofis arzında önemli bir artış olmamıştır.

Bundan dolayı, ihtiyaçlarını merkezi lokasyonlarda karşılayamayan firmalar, altyapı gelişimi henüz tam olarak tamamlanmamış olsa bile, Ümraniye gibi alternatif bölgelere yönelmektedirler.

Bizim düşüncemiz şehir merkezindeki ofis binalarına olan talebin gelecekte de devam edeceği ve kiracıların genelde merkezi konumdaki nitelikli ofis alanlarını tercih edecekleri yönündedir. Bu da yatırımcılara özellikle Zincirlikuyu ve Levent arasındaki bölgeyi tekrar geliştirme konusunda güçlü bir fırsat sunmaktadır.

Eski ve yetersiz B ve C sınıfı ofis binalarını daha yüksek standarda göre yenilemek de kaliteli ofis alanına olan artan talebi karşılayabilir. Sözkonusu bölgelerdeki A sınıfı ofis stoğu eksikliğinden dolayı B sınıfı ofis binalarına olan talepteki artış, bu sektördeki potansiyel yatırım fırsatlarının önemli bir göstergesidir.

Endüstriyel Piyasası



Piyasaya Genel Bakış

Istanbul ve çevresinin genel analizi endüstriyel binalar için en çok tercih edilen bölgelerin Avrupa yakasında Hadımköy, Beylikdüzü, Güneşli, Yenibosna, İkitelli, Ayazağa ve Kemerburgaz olduğunu ve Anadolu yakasında Dudullu, Ümraniye, Samandıra, Kartal, Pendik, Kurtköy, Tuzla ve Gebze olduğunu göstermektedir.

1990'lara kadar Istanbul'daki endüstriyel tesisler, merkezi iş alanlarında ve E-5 çevre yolu boyunca sıralanmaktaydı. Şehirdeki nüfus artışının yayılması arazinin kurulu karakterinde değişikliklere neden oldu. Endüstriyel amaçlar için kullanılan arazi değer kazanıp ticari ve konut kullanımı için daha cazip bir hale geldi. Zaman içindeki bu değişim ve Boğaz Köprüsüyle TEM Çevreyolu'nun yapımı endüstriyel alanların merkezi konumlardan uzağa ve şehir merkezinin dışına taşınmasına neden oldu.

İstanbul'daki endüstriyel gayrimenkullerin çoğunluğu sahipleri tarafından kullanılan arazilerdir ve mevcut endüstriyel arazi stoğu talebi karşılamakta yetersizdir. Endüstriyel tesislerin şehrin dış bölgelerine taşınması ve bu alanlarda yüksek kaliteli taşınmazların bulunmaması kullanıcıların "build-to-suit" olarak adlandırılan ihtiyaca uygun inşaat yatırım modelini seçmelerine sebep olmuştur.

İhtiyaca uygun inşaat yatırım modelinde, yatırımcı belirli bir firmanın ihtiyaçlarına göre bir tesis inşa etmeyi kabul eder. Karşılığında firma, müteahhit ve arazi sahibiyle uzun vadeli kira kontratı veya satın alma kontratı yapmayı kabul eder. Müteahhite yatırımının geri dönüşü garantisi verdiği ve son kullanıcılara kesin şartlarına uyan tesisler sağladığı için bu model hem firmalar hem de arazi sahipleri için gittikçe daha popüler bir hale gelmektedir.

Istanbul'daki kaliteli antrepo sayısı yetersizdir ve bunun sonucu olarak da özellikle yabancı firmalar depolama ve sevkiyat ihtiyaçlarını karşılamak üzere lojistik firmalarıyla çalışmayı tercih etmektedir. Lojistik firmaları, Istanbul'un başlıca iki büyük çevreyolu olan ve kamyon ve büyük nakliye araçları için uygun erişim sağlayan, hem E-5 hem de TEM çevreyollarıyla güçlü bağlantıları olduğu için Samandıra, Ümraniye, Sarıgazi ve Dudullu bölgelerini depolama için tercih etmektedir.

Şehir merkezlerine ve gümrük bölgelerine olan mesafeleri yüzünden daha az avantajlı olmalarına rağmen Gebze ve Tuzla bölgeleri de güçlü antrepo merkezleridir. Bu bölgelerin dezavantajlarına rağmen daha düşük piyasa fiyatlarıyla arazi bulunması, yüksek yoğunlukta endüstriyel tesis mevcudiyeti ve şehir merkezinde izin verilenlere göre daha yüksek emsale izin veren imar ruhsatları sayesinde Gebze ve Tuzla lojistik firmalar için gittikçe daha popüler bir hale gelmektedir.

Piyasada düşük kalitede antrepo tesisi bolluğu bulunmaktadır. Ancak bugünlerde talep daha yüksek kaliteli inşaat ve tavan yüksekliği, zemin yük kapasitesi ve sütun şebekesi gibi uluslararası standartlara uyum şartını koşmaktadır. Bu yüzden son birkaç yıldaki duruma benzer olarak, yüksek kalite arayan ve uygun şartları bulamayan pek çok kullanıcı, kiracılarının ihtiyaçlarına uygun arazi satın alacak ve önceden kira kontratı yapılmış olan antrepolar veya fabrikalar inşa edecek olan arazi sahipleri veya endüstriyel yatırımcılarla çalışmayı tercih etmektedir.

Endüstriyel parkın Türkiye'ye gelişi de endüstriyel gelişime uygun alanların boşluğunu doldurmaya yardımcı olmaktadır ve son yıllardaki kaliteli alanların eksikliği için gittikçe yaygınlaşan bir çözüm haline gelmiştir. Endüstriyel parklarda genelde uzun vadeli kira kontratlarına sahip birden fazla kiracı bulunmaktadır.

İstanbul'daki endüstriyel bölgelerin konumları



Kaynak: Colliers International Turkey

Endüstriyel Piyasası

Kiralar

Belirtilen endüstriyel yatırım modellerinden beklenen verim finansal yatırımcılar için %8 ila %10 arası ve müteahhitler için %12 ila %15 arasıdır, beklenen piyasa kiraları ayda m² başına 5-8$ arasındadır. Endüstriyel bölge arazilerinin tahmini satış fiyatları, konum, altyapı, erişilebilirlik ve inşaata izin verilen bölge gibi unsurlara bağlı olarak 150-300 USD/m²'dir.

Organize Sanayi Bölgesi, endüstriyelleşmiş uluslarda, dünya çapında başarılı bir model olmuştur. Sözkonusu bölgeler yeterli nakliye ağları ve altyapıları sayesinde endüstriyel firmalar tarafından tercih edilmektedirler. Bu talebin sonucu olarak, OSB'lerdeki alanların kira fiyatları ayda m² başına 5-8$ arasındadır ve genel endüstriyel piyasaya oranla daha yüksektir.

İstanbul ve İzmit bölgesinde, bölgelerin dışındaki endüstriyel alanlar %15-20 arasında daha düşük kira fiyatlarına sahiptir, bu da ortalama ayda m² başına 4-5$ arasındadır.



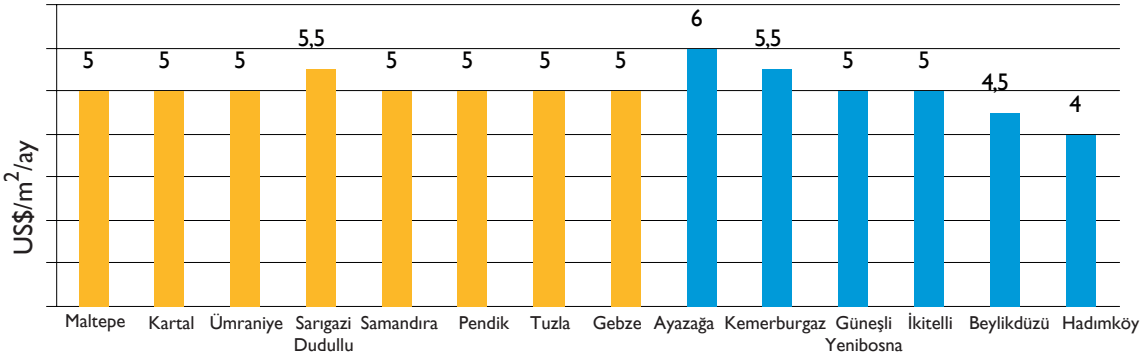
Erdinç Endüstriyel Binaları

Tahminler

İstanbul'daki lojistik sektörünün hızlı gelişimi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin "endüstriyel alanların merkezden uzaklaştırılması" politikasına ek olarak, beklenen ekonomik istikrar, yerel yatırımlar ve firmaların yeni lokasyon talepleri, Türk piyasasına girmesi beklenen yabancı yatırımcılarla birlikte talebi artıracaktır.

Yukarıda belirtilen gelişmeler doğrultusunda yeni ve yüksek kaliteli endüstriyel tesislerin kira değerleri artmıştır ve biz bu artışın devam edeceğini tahmin ediyoruz.

2006 Ortalama Kira Rayiçleri



Kaynak: Colliers International Turkey

Perakende Piyasası



Piyasaya Genel Bakış

Istanbul'daki perakende piyasası önemli derece gelişmektedir. Günümüzde halen 43 mevcut alışveriş merkezi bulunmaktadır, buna ek olarak 35 alışveriş merkezi inşa halinde ve 30 alış-veriş merkezi projesi ise planlama aşamasındadır. Türkiye'deki brüt finansal kiralanabilen alanın (GLA) yarısından çoğunun Istanbul'da bulunduğu göz önüne alındığında İstanbul piyasasındaki rekabetin önemli derecede arttığı görülmektedir. Yeni alış-veriş merkezleri, kendilerini rekabetten uzak tutabilmek için, mağaza çeşitliliğini artırmak ve belli bir konsepti güçlendirmek üzere Türkiye'de olmayan bir markanın tanıtımıyla güçlü proje tasarımın birleşimi gibi stratejiler benimsemişlerdir. Yeni alış-veriş merkezlerine en güçlü örnek Levent'teki Kanyon'dur. 2006'daki diğer yeni merkezler Maslak Power Center, Colony Outlet, D'silva ve Kaya Millenium oluşturmaktadır.

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından hazırlanan Pan Avrupa Alışveriş Merkezleri Standartlarının tanımına göre Istanbul'daki alışveriş merkezlerini iki ana kategoriye ayırdık: konsepti ve brüt kapalı alanı. Belli başlı 43 alışveriş merkezinin konum, açılış tarihleri ve brüt kiralanabilir alanları gibi ayrıntıları yanındaki tabloda yer almakladır.

İstanbul Perakende Piyasasındaki Uluslararası Markalar

2005 ve 2006'da İstanbul piyasalarına giriş yapan uluslararası markaların sayısında artış görüldü. Cevahir ve Kanyon daha önce Türk piyasalarında bulunmayan bazı kiracılara yer vermeyi başardılar. Harvey Nichols ve Debenhams gibi iki yeni mağazanın Türkiye'ye girişi kayda değer bir gelişmedir.

Bu yeni mağazalar, bugüne kadar yerel markalardan Boyner ve uluslararası marka olan Marks&Spencer'ın da yeraldığı mağaza rekabetini arttırdı. Bu gelişme, İstanbul ve Türkiye'nin diğer lokasyonlarında sözkonusu mağaza alt-sektörlerinin güçlü büyüme potansiyeli olduğunu göstermektedir.

AVM Sınıflandıması

Alışveriş Merkezi	Konumu	Açılış Tarihi	Kiralanabilen Brüt Alan (m^2)
GELENEKSEL			
ÇOK BÜYÜK			
Istanbul Cevahir	Şişli	2005	107,000
Ara Toplam			107,000
BÜYÜK			
CarrefourSA	Kozyatağı	1996	47,250
CarrefourSA	Ümraniye	2000	60,630
Galleria	Ataköy	1988	42,974
M1 Tepe	Kartal	2000	42,942
Maxi Shopping City	Silivri	1998	45,000
Profilo	Mecidiyeköy	1998	40,600
Tepe Nautilus	Kadıköy	2002	51,776
Ara Toplam			***331,172***
ORTA			
Akmerkez	Etiler	1993	34,680
Beylicium	Beylikdüzü	2005	22,000
Capitol	Altunizade	1993	31,000
Carousel	Bakırköy	1995	24,400
CarrefourSA	Bayrampaşa	2003	25,030
CarrefourSA	Maltepe	2005	30,500
D'silva	Büyükçekmece	2006	20,000
Kanyon	Levent	2006	37,500
Metrocity	Levent	2003	32,638
Migros	Beylikdüzü	1997	33,000
Ara Toplam			***290,748***
KÜÇÜK			
Atirus	Büyükçekmece	2005	12,000
Artium	Ataköy	1989	11,232
Aquarium	Bayrampaşa	2005	10,500
Başak	İkitelli	2005	8,724
CarrefourSA	Haramidere	2000	17,831
Flyinn	Florya	2003	15,300
G-Mall	Maçka	2003	4,228
Kaya Millenium	Beylikdüzü	2006	15,000
Kule Çarşı	Levent	2000	3,679
MKM	Akatlar	2004	15,000
Mayadrom	Etiler	1998	2,976
Maxi City	Çengelköy	2003	13,500
Maxi Center	İstinye	2003	11,000
Mesa Studio Plaza	Kemerburgaz	2003	6,240
Ömür Plaza	Bahçelievler	2005	10,000
Paradise	Beylikdüzü	2005	9,838
Sunflower	Esenkent	2005	6,000
Town Center	Bakırköy	2003	13,400
Uptown	Etiler	2003	6,500
Ara Toplam			***192,948***
ÖZELLiKLi			
PERAKENDECİ PARKI			
Maslak Power Center	Maslak	2006	42,000
Ara Toplam			42,000
FABRİKA ÇIKIŞ MERKEZİ			
Olivium	Zeytinburnu	2000	33,995
Colony	Sefaköy	2006	7,000
Ara Toplam			40,995
TEMA BAZLI MERKEZ			
1000a Dekorasyon Merkezi	Şişli	2003	8,500
Address Istanbul	Okmeydanı	2005	5,800
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	17,500
Ara Toplam			***31,800***
TOPLAM			**1,036,663**

Kaynak: Colliers International Turkey

Perakende Piyasası

Tahminler

2006 yılının sonunda İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kapalı alanı 2.165.698 m² olmasına rağmen bu rakamın 2008'e kadar 4.180.347 m² kadar artması bekleniyor. Ayrıca, brüt kiralanabilen alanın aynı sürde 1.036.663 m²'den 1.872.330 m²'ye çıkması da olasılık dahilinde.

İstanbul'un Avrupa yakası alışveriş merkezi yatırımları için cazip olmaya devam ediyor. İnşaat halinde veya planlama aşamasında olan alışveriş merkezi gelişimlerinin yüzde sekseni Istanbul'un Avrupa yakasında yapılmaktadır. Yeni gelişimler genelde Avrupa yakasının kuzeybatı kesiminde bulunuyor. Anadolu yakasında ise, Ümraniye'ye ek olarak Kozyatağı planlanan veya halen inşa halinde olan yeni alışveriş merkezlerinin bulunduğu bölgedir.

Yeni inşaatların büyük bir bölümünün Avrupa yakasında bulunmasına rağmen, biz İstanbul'un Anadolu yakasında özellikle Tepeören-Kurtköy gibi yeni gelişen konutsal banliyö alanlarında halen yatırım fırsatı olduğuna inanıyoruz.

Istanbul'daki alışveriş merkezi konumları



Kaynak: Colliers International Turkey



Astoria Alışveriş Merkezi, Istanbul

Otel Piyasası



Piyasaya Genel Bakış

İstanbul'daki dört ve beş yıldızlı otel piyasası, özellikle İstanbul'un Anadolu yakası gibi işyeri altyapısı gelişmiş ancak otel altyapısı zayıf kalmış olan bölgelerinde büyümeye devam ediyor. Birçok uluslararası otel zincirinin Türk piyasalarında belirmesiyle beş yıldızlı otel piyasası son on yılda oldukça büyüdü. Sözkonusu oteller ağırlıklı olarak şehrin Avrupa yakasındaki turizm ve iş merkezlerinde bulunmaktadır.

İstanbul'da bulunan otellerin yaklaşık üçte biri dört ve beş yıldızlı otel sınıfına girmektedir. Bu durum şehirde çok miktarda kaliteli otel bulunduğu izlenimi verse de şehirde çok fazla orta sınıf otel bulunmadığı ve yabancı ve iş ziyaretçilerinin genelde tanıdıkları isimlerde kalmayı tercih ettiklerini de unutmamak gerek.

İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer yerlerinde halen faaliyette bulunan birçok uluslararası otel markası bulunmaktadır. İstanbul'da faaliyet gösteren beş yıldızlı otel zincirlerinden bazıları ya şu anda birden fazla yerde faaliyet göstermektedir ya da yakın gelecekte bunu planlamaktadır.

İstanbul'da beş yıldızlı otel piyasasının gücünü gösteren bu durumun yanısıra, piyasaya yeni giren W Otellerinin Avrupa'daki ilk noktası olarak 2007 yılı içerisinde İstanbul'da faaliyete başlayacak olması da oldukça olumlu bir gelişmedir. Ayrıca beş yıldızlı otel piyasasında yeni lüks markaya önemli miktarda ihtiyaç duyulmaktadır ve birçok uluslararası zincir İstanbul'un gelişme gösteren lokasyonlarıyla ilgilenmektedir.

Şu anda İstanbul piyasasına giriş yapan toplam 30 adet planlama ve inşa aşamasında beş yıldızlı otel bulunmaktadır. Bu yeni otellerin katılmasının, önümüzdeki beş ila on yıl içinde oldukça artması beklenen şehirdeki beş yıldızlı otel talebini karşılaması olasılığı düşüktür.

Bazı Otel Projeleri

İsim	Konumu	Açılış Tarihi
Atik Paşa Four Seasons Bosphorus Hotel	Beşiktaş	2007
Maçka Hotel	Maçka	2008
Diamond of Istanbul	Maslak	*
Mariott Asia	Kozyatağı	2007
By O Tell	Kozyatağı	2007
MNG Bentur Airport Hotel	Atatürk International Airport	*
Büyük Tarabya Hotel	Tarabya	*
Park Hyatt	Maçka	*
Crowne Plaza Istanbul Old City (old Merit Antique)	Laleli	2007
W Istanbul	Beşiktaş	2007
Green Park	Pendik	2007
Marriot Bomonti Hotel Convention	Bomonti	2009
* (by Taşyapı A.Ş.)	Koşuyolu	2008

* Henüz bilinmiyor

Kaynak: Colliers International Turkey



Conrad International, İstanbul

Otel Piyasası

İstanbul'daki 5 Yıldızlı Otellerin Liste Fiyatları

Otel	Konumu	Oda Sayısı	Tek (in $)	Çift (in $)	Suit (in $)
		ŞEHİR MERKEZİ			
Ceylan InterContinental Istanbul	Taksim	390	228 - 378		720 - 6,000
Condrad International Istanbul	Beşiktaş	585	255 - 295	270 - 310	560 - 4,000
Çırağan Palace Hotel Kempinski	Beşiktaş	387	480 - 645		1,275 - 6,000
Divan Hotel	Elmadağ	175	195	220	279 - 296
Hilton Istanbul	Elmadağ	498	260	285	535 - 1,750
Hyatt Regency	Taksim	360	165	205	310 - 3,150
Princess Ortaköy	Ortaköy	82	120	150	451
Radisson SAS Bosphorus	Ortaköy	120	213 - 274		488
Ramada Plaza Hotel	Osmanbey	176	196	217	
Swissotel the Bosphorus	Maçka	315	347 - 400		1,189 - 7,320
The Marmara Hotel	Taksim	387	288	330	474 - 1,260
The Ritz Carlton	Taksim	244	218 - 310		355 - 4,068
		İŞ BÖLGESİ			
Dedeman Hotel	Gayrettepe	338	135	156	600 - 1,200
Grand Cevahir Hotel	Şişli	323	284	305	407 - 914
Istanbul Princess Hotel	Maslak	305	200 - 220	250 - 275	500 - 1,500
Mövenpick Istanbul	4. Levent	249	300 - 360	350 - 410	750 - 2,050
Sürmeli Hotel	Gayrettepe	210	90	102	162 - 600
The Green Park Bostancı	İçerenköy	196	182	240	386
The Plaza Hotel	Balmuncu	235	253 - 304	304 - 338	422 - 846

Kaynak: Colliers International Turkey



Swissotel the Bosphorus, İstanbul

Tahminler

İstanbul'da bulunan beş yıldızlı otel sayısının mevcut talebi karşılama da yetersiz olduğu görülmektedir. Birinci sınıf otel eksikliği özellikle iş bölgeleri için sorun oluşturmaktadır ve bu bölgelerdeki otel stoğunun daha eski, daha düşük kaliteli olması ve uluslararası beş yıldız standartlara uymaması nedeniyle sıkıntı artmaktadır. Ayrıca, iş bölgelerindeki otellerin büyük bir bölümü yerel olarak yönetilmekte ve genelde global marka tanınırlığı bulunmamaktadır. İstanbul'daki gerçek beş yıldızlı otel talebinin orta vadede önemli derece artması beklenmektedir. Bu nedenle geleneksel şehir merkezi ve özellikle İstanbul'un Anadolu yakasındaki iş bölgelerine yakın yerlere otel yatırımı yapılmasının uzun vadede oldukça karlı olacağını düşünmekteyiz.

Konut Piyasası



Piyasaya Genel Bakış

Döviz ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar ve enflasyondaki hafif yükseliş, 2006 yılının 2. yarısında, konut talebini bir süre için azaltmış olsa da nüfus artışından kaynaklanan potansiyel talep artışının ve şehre olan göçün, orta ile uzun vadede konut talebini ve satışlarını arttıracağına inanıyoruz.

Anadolu tarafında bulunan Ataşehir, Bahçeşehir'den sonra İstanbul'un ikinci büyük uydu kentidir. Bu gibi uydu kentler 1990'ların başında İstanbul'un çevresinde kendine yeten alanlar olması amacıyla kurulmuştur ancak nufüs artışı ve şehrin hızlı büyümesi nedeniyle Ataşehir'i şehir içinde bulunan kentsel bir bölgeye dönüştürmüştür.

2005 yılında, bu bölgedeki yüksek konut talebine karşılık aynı bölgede yaklaşık 8000 yeni ünitenin inşaatına başlanmıştır. Bu inşaat patlamasındaki birimlerin çoğu satılmış ve projelerin çoğu kısa bir sürede başarılı satış performanslarına ulaşmışlardır.

Bahçeşehir ve Ataşehir benzer biçimde yapılmış olmasına rağmen, Bahçeşehir etrafını çeviren şehirle daha tam olarak entegre olmamıştır. Ancak özellikle Ataşehir piyasası doydukça Bahçeşehir'in gelişme ve yatırım fırsatları için daha yüksek bir potansiyele sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bahçesehir Bölgesi

Bahçeşehir Istanbul'un Avrupa yakasının güneybatısında, şehir merkezine yaklaşık 30 kilometre ve Atatürk Uluslararası Havaalanına da yaklaşık 25 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyi ve Büyükçekmece Gölü'nün doğusundadır ve TEM çevreyolu sayesinde kolay ulaşılabilir bir konumdadır. TEM'in yapımı bu bölgede genel olarak teknik ve sosyal iyileşmelere yol açmıştır. Ek olarak, metro sisteminin yakın zamanda komşu bölge olan Halkalı'ya ulaşması ve Bahçeşehir'i olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir.

Bahçeşehir'deki gelişim 1990'larda başlamıştır. Başlangıçta 4.700.000 m² arazi üzerine 16.000 konut birimi yapılması planlanmıştı. 1994'de kasaba evleri, villalar ve daha yüksek sıklıktaki apartman binalarının karışımı olan ilk gelişmelerin inşaatı tamamlandı ve bölge gelişmeye başladı. Bahçeşehir yetkililerine göre, günümüzde 12.000 tamamlanmış konut birimi bulunmaktadır ve yaklaşık 4.500 ilave birimin inşaatı devam etmektedir.

Bahçeşehir'in çevreyelen birkaç bölge de gelişme göstermektedir. Bunlardan biri bölgenin güneybatısında bulunan ve Esenyurt Belediyesi'nin bir bölümü olan Esenkent'dir. Esenkent'in toplam arazi büyüklüğü 615.700 m²'dir ve şu anda yaklaşık 7.500 m²'si konut birimidir. Bu bölgedeki gelişme 1992'de Bahçeşehir'le aynı zamanda başlamış ve birimlerin çoğu 2000'e kadar tamamlanmıştır. Bu bölgedeki konut türü genellikle çok katlı apartmanlardır ve bunlar Bahçeşehir'deki yüksek katlı binalara oranla daha düşük inşaat kalitesine sahiptir.

Diğer yandan, Bahçeşehir'in doğu tarafında bulunan Ispartakule bölgesi halen gelişmektedir. Bu bölgedeki yeni gelişimlerin büyük bir bölümünü yüksek ünite sayılı konut projeleri oluşturmaktadır.

İstanbul'daki konut bölgelerinin konumları



Kaynak: Colliers International Turkey

Konut Piyasası

Mevcut Projeler

Aşağıdaki bölümde, Bahçeşehir bölgesindeki planlama aşamasında ve inşaat halinde olan projelerden bazılarının özet bilgileri yeralmkatadır:

Eston Şehir, Eston İnşaat tarafından geliştirilmekte olup 600.000 m²'lik bir arazi parseli üzerine kurulmaktadır. Projenin ilk etabında 303 ünite vardır. İlk etabın inşaatı 2005 yılında başlamıştır ve Aralık 2007'de tamamlanması planlanmaktadır. Eston Şehir toplam 2.000 adet üniteden oluşmakta ve 8 etapta bitirilmesi planlanmaktadır. Ünite tipleri ise 162-292 m²'lik çift katlı villalar ve 174-202 m²'lik apartman daireleridir.

Koza Bahçeşehir Evleri Ispartakule bölgesinde Garanti Koza İnşaat tarafından inşa edilmektedir. İnşaat Kasım 2006'da başlamış olmasına rağmen birimlerin pazarlanmasına Ağustos 2006'da başlandı ve projenin planlanan tamamlanma tarihi ise Ağustos 2008. 24.000 m²'lik arazi üzerinde 262 birimden oluşan projede, 71 m²'lik studyo, 130 m²'lik 2+1 daire, 174 m²'lik 3+1 daire ve 202 m²'lik 4+1 daireler bulunmaktadır.

Regnum Elitken Esenkent bölgesinde Öztürk Grup tarafından 35,000 m²'lik bir arazi üzerinde geliştirilmektedir. İnşaat Mart 2006'da başlamış olup, Eylül 2008'de bitirilmesi planlanıyor. Proje bir ila dört odalı dokuz farklı konseptte toplam 722 birim içeriyor.

Uphill Court TOKİ, Varyap ve Teknik Yapı'nın ortak gelişim projesidir. Projenin toplam 66.000 m² üzerinde geliştirilmektedir. İnşaatı Temmuz 2006'da başlamış olup Mayıs 2008'de bitmesi beklenmektedir. Projede 568 adet bir ila üç odalı daire, 108 üç odalı çift katlı birim ve altı adet sekiz odalı villadan oluşmaktadır.

Yukarıda anlatılan mevcut projelere ek olarak, Yapı Kredi Koray GYO'nun Hoşdere, Bahçeşehir'de halen planlama aşamasında olan bir projesi bulunuyor. Planlanan proje yaklaşık 110.000 m²lik arazi üzerine inşa edilecek.

Ispartakule'deki bölgeleri geliştirmeyi planlayan ortak girişimler bulunuyor. Aynı isme sahip olan yaklaşık 6.000 birimden oluşan bir proje 550.000 m²'lik bir arazi parseli üzerinde geliştirilecek. Projenin ilk etabının bu çeyrek içinde başlaması ve tamamının 2009'un üçüncü çeyreğinde bitirilmesi planlanıyor. Ispartakule projesi bir ila beş odali dokuz bloktan oluşuyor. Projede, ayrıca, alışveriş merkezi ve işyeri kuleleri de planlanmıştır.

Diğer bir konut projesi Tulip Gayrimenkul tarafından geliştirilmekte. Proje 1.100 adet orta ve yüksek-orta gelirli konut birimi ve 62.000 m²'lik alışveriş merkezinden oluşuyor. Projenin arazi büyüklüğü 117.499 m²'dir ve ünite büyüklükleri 70 - 250 m² arasında değişmektedir.

Esenkent'in batısında ve Bahçehir bölgesinin güney batısında başka bir büyük ölçekli konut projesi daha bulunmaktadır. Projenin adı Istanbul West: Akkoz Evleri'dir ve Garanti Koza İnşaat tarafından geliştirilecektir. Projenin arsası 360.000 m²'dir ve toplam 900.000 m²'lik inşaat alanı bulunmaktadır. Yaklaşık 5,000 ünite ve bir alışveriş merkezinden oluşan projenin planlanan tamamlanma tarihi 2011'dir.

Fiyatlar

Aşağıdaki tabloda Bahçeşehir bölgesi ve yakın çevresindeki konut projelerinin ortalama satış fiyatları özetlenmektedir:

Bahçeşehir'deki Konut Projelerinin Ortalama Satış Fiyatları

Projenin Adı	Konumu	Birim Tipi	Birim Adedi	Yuvarlanmış m² Satış Fiyatı Aralığı (USD olarak)
Eston Şehir	Bahçeşehir	Villa + Apartment	303	1,000 - 1,900
Koza Bahçeşehir Evleri	Ispartakule	Apartment	262	1,300 - 1,500
Regnum Elitkent	Esenyurt	Apartment	722	1,000 - 1,350
Uphill Court	Bahçeşehir	Villa + Apartment	682	1,400 - 2,300

Kaynak: Colliers International Turkey

Tahminler

Bahçeşehir geliştirmeye uygun arazi stoğu olan ve çok fazla kentsel alana sahip olmayan ender bir bölgedir.

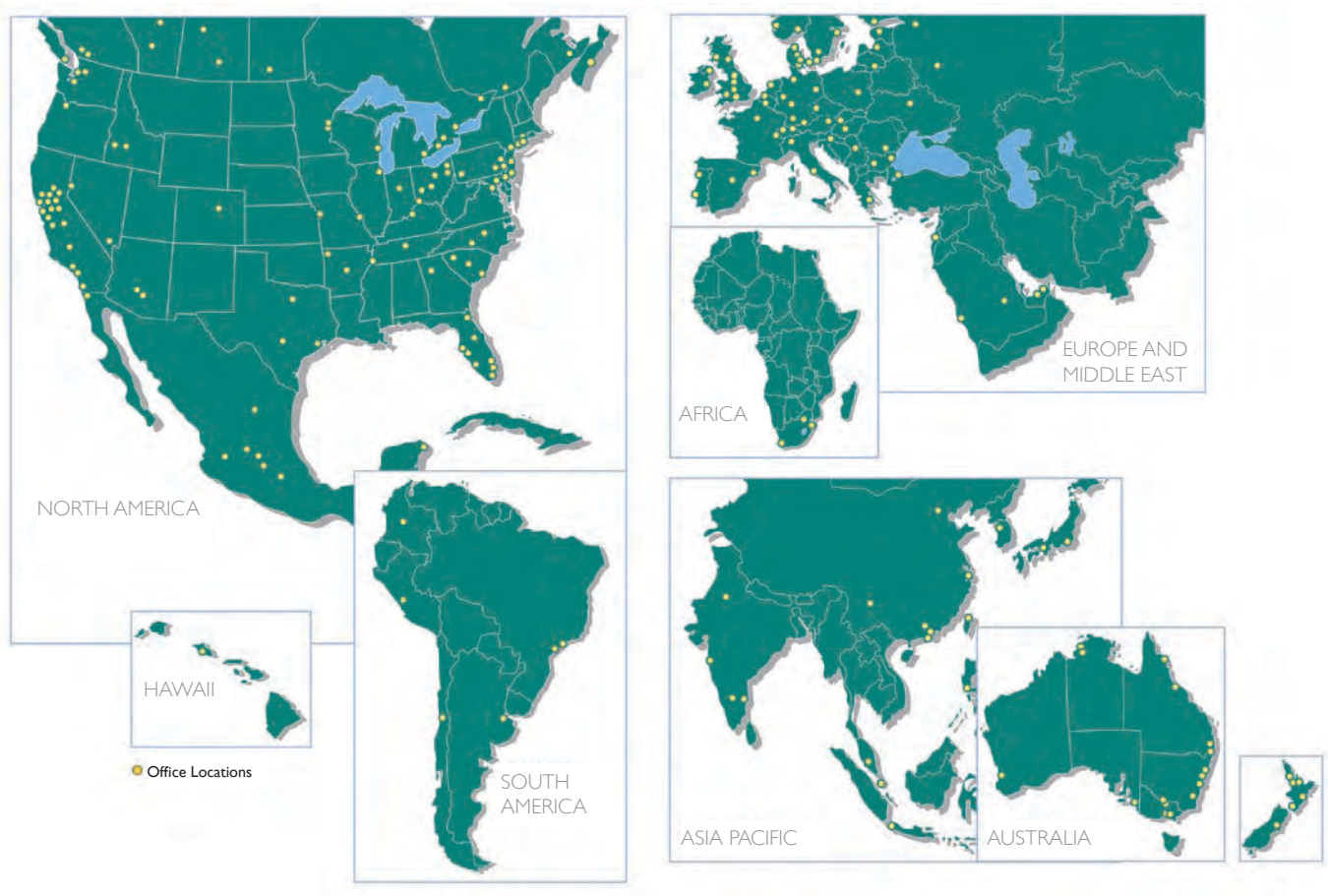
Yüksek kalitedeki konut arzı ve çok iyi geliştirilen altyapı sayesinde talep sürekli artmaktadır.

Talebi etkileyen bir başka etmen de Bahçeşehir belediye statüsüne eriştiğinden beri artan nüfustur.

Bu da bölgede planlanan ve inşa halindeki alışveriş merkezlerinin sayısındaki artıştan görülebilmektedir.

Gelecekte, bölgeye olan talebin, konum avantajları ve sosyal altyapısı sayesinde, güçlü olmaya devam edeceğini tahmin etmekteyiz.

Colliers Location Map



241 Offices Worldwide

130 Americas

- 98 United States
- 18 Canada
- 14 Latin America

65 Europe, Middle East & Africa

46 Asia Pacific

COLLIERS INTERNATIONAL

www.colliersturkey.com

54 countries on 6 continents

The Americas

United States
Akron, OH
Allentown, PA
Atlanta, GA
Austin,TX
Bakersfield, CA
Baltimore, MD
Bellevue,WA
Bentonville,AR
Boca Raton, FL
Boise, ID
Carlsbad, CA
Charleston, SC
Charlotte, NC
Chicago, IL
Cincinnati, OH
Clearwater, FL
Cleveland, OH
Columbia, SC
Columbus, OH
Conchohocken, PA
Dallas/Ft.Worth,TX
Dayton, OH
Denver, CO
Detroit, MI
Fairfield, CA
Fort Myers, FL
Fresno, CA
Ft. Lauderdale, FL
Gilroy, CA
Greenville, SC
Hartford, CT
Honolulu, HI
Houston,TX
Indianapolis, IN
Jacksonville, FL
Kansas City, MO
Las Vegas, NV
Little Rock,AR
Los Angeles, CA
Louisville, KY
Memphis,TN
Miami, FL
Milwaukee,WI
Minneapolis, MN
Nashville,TN
New Haven, CT
New Jersey, NJ
NewYork, NY
Oakland, CA
Orlando, FL
Palo Alto, CA
Pepper Pike, OH
Philadelphia, PA
Phoenix,AZ
Pittsburgh, PA
Pleasanton, CA
Portland, OR
Princeton, NJ
Raleigh, NC
Reno, NV
Roseville, CA
Sacramento, CA
San Diego, CA
San Francisco, CA
San Jose, CA
San Mateo, CA
Scottsdale,AZ
Seattle,WA
St. Louis, MO
St. Paul, MN
Stamford, CT
Stockton, CA
Sun Valley, ID
Tacoma,WA
Tampa, FL
Walnut Creek, CA
Washington, DC
Wilmington, DE

Argentina
Buenos Aires

Brazil
Rio de Janeiro
Sao Paulo

Canada
Calgary
Edmonton
Halifax
Kitchener
London
Moncton
Montreal
Ottawa
Regina
Saskatoon
Surrey
Toronto
Vancouver
Victoria
Winnipeg

Chile
Santiago

Colombia
Bogota

Mexico
Cancun
Guadalajara
Leon
Mexico City
Monterrey
Puebla
Queretaro
Tijuana

Peru
Lima

Europe, Middle East & Africa

Austria
Vienna

Belgium
Antwerp
Brussels

Bulgaria
Sofia
Varna

Croatia
Zagreb

Czech Republic
Prague

Denmark
Aalborg
Aarhus
Copenhagen
Odense
Vejle

Estonia
Tallinn

Finland
Helsinki

France
Paris

Germany
Berlin
Dusseldorf
Frankfurt
Hamburg
Munich
Stuttgart

Greece
Athens

Hungary
Budapest

Ireland
Dublin

Israel
Tel Aviv

Italy
Milan
Rome

Latvia
Riga

Lithuania
Vilnius

Netherlands
Amsterdam

Norway
Bergen
Oslo

Poland
Warsaw

Portugal
Lisbon
Porto

Romania
Bucharest

Russia
Moscow
St. Petersburg

Saudi Arabia
Jeddah
Riyadh

Serbia and Montenegro
Belgrade

Slovak Republic
Bratislava

South Africa
Cape Town
Durban
Johannesburg

Spain
Barcelona
Madrid

Sweden
Gothenburg
Malmo
Stockholm

Switzerland
Basel
Geneva
Zurich

Turkey
Istanbul

Ukraine
Kyiv

United Arab Emirates
Abu Dhabi
Dubai

United Kingdom
Belfast
Birmingham
Bristol
Edinburgh
Glasgow
Leeds
London
Manchester

Asia Pacific

Australia
Adelaide
Albury
Brisbane
Cairns
Canberra
Darwin
Gold Coast
Melbourne
Newcastle
Palmerston
Perth
Sunshine Coast
Sydney
Townsville
Wodonga

China
Beijing
Chengdu
Guangzhou
Macau
Shanghai

Hong Kong

India
Bangalore
Chennai
Mumbai
New Delhi

Indonesia
Jakarta

Japan
Osaka
Tokyo

Malaysia
Kuala Lumpur

New Zealand
Auckland
Christchurch
Hamilton
Napier
Tauranga
Wellington

Philippines
Manila

Singapore

South Korea
Seoul

Taiwan
Taipei

COLLIERS INTERNATIONAL

www.colliersturkey.com