

GY:DER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021

4.Çeyrek Raporu - Sayı:27

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2021 4. ÇEYREK RAPORU

Sayı:27, 23 Şubat 2022

YAYIN KOORDİNASYONU

Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Prof. Dr. Ali Hepşen, Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi Başkanı
Dr. Murat Berberoğlu, GYODER Genel Sekreteri

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği
Cushman & Wakefield
Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler
Endeksa
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme
EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Garanti Mortgage BBVA
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi
JLL Türkiye
Kamuyu Aydınlatma Platformu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
Mintlab
REIDIN
Servotel Corporation
SMR STRATEGY Strateji, Yönetim, Araştırma
TSKB Gayrimenkul Değerleme

YAYIN DANIŞMANI

Prof. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fak. Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

EDİTÖR

Raci Gökcehan Soner, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık, Yönetim Kurulu Üyesi

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER

yayıdır.

YAYIN SPONSORU

 **HALKGYO**

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2022



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir.

Küresel olarak salgın önemli bir sorun olsa da 2021 yılının ikinci yarısından itibaren maliyet enflasyonu hemen hemen tüm ülkelerde anlamlı bir biçimde yükselmektedir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde enflasyonist eğilimi güçlendirmiştir. Salgının başından beri genişleyici para ve maliye politikaları izleyen ülkeler yavaş yavaş bu tip uygulamalarından vazgeçmeye başlamışlardır. Bunun doğal sonucu olarak talebin azalması ve pek çok sektörün süreçten etkilenmesi kaçınılmaz görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin hangi yöne doğru evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse arz sürecinde yaşanan aksamaların etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça dengesiz bir seyir göstermektedir. Ayrıca 2021 yılının sonu itibarıyla belirginleşen büyük merkez bankalarının (başta FED) parasal genişlemeye son verme istekleri de büyümeyi olumsuz etkilemeye başlamıştır.

Uluslararası Para Fonu (IMF)¹, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ocak 2022 sayısını "Artan Vaka Yükleri, Kesintili Bir İyileşme ve Daha Yüksek Enflasyon" başlığı ile yayımlanan

sayısında küresel ekonomik toparlanmanın azalarak devam ettiğini ve enflasyonist eğilimlerin güçlendiğine vurgu yapılmıştır. Covid varyantlarının ekonomiyi ve sosyal hayatı etkilemeye devam ettiği, bununla beraber ekonomik toparlanmanın daha da yavaşladığı gözle görülür bir gerçek olarak ortaya çıkmaktadır.

Raporda, 2021'de yüzde 5,9 büyüdüğü tahmin edilen küresel ekonominin 2022'de yüzde 4,4 ve 2023'te 3,8 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, Ekim 2021'de yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022 yılında yüzde 4,9, 2023'te ise yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

2022 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisindeki gerilemenin iki önemli ekonominin büyüme tahminlerindeki düşüşü yansıttığı vurgulanmıştır. Raporda, ABD'de parasal desteğin erken geri çekilmesi ve devam eden arz sıkıntısının, Çin'de ise emlak sektöründe devam eden daralma ile özel tüketimin beklenenden daha yavaş toparlanmasının iki ülkenin büyümesinde düşüşe neden olduğu ifade edildi. Dünya ekonomisinin iki önemli aktöründe yaşanan büyüme kaybı küresel olarak diğer ülkeleri de etkilemektedir.

Raporda, artan enflasyonun, devam eden tedarik zinciri aksamaları ve yüksek enerji fiyatları ile birlikte öngörülenden daha uzun süre devam etmesinin beklendiği, 2022'de arz-talep dengesizlikleri azaldıkça ve büyük ekonomilerdeki para politikası müdahalesiyle enflasyonun kademeli olarak düşmesinin beklendiği ifade edilmiştir.

IMF'nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8'den yüzde 9'a yükseltirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. 2023 yılında ise aynı eğilimi göstererek yüzde 3,3 büyüyeceği öngörülmüştür.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

¹IMF, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/01/25/world-economic-outlook-update-january-2022>

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılında ekonomik büyümenin ivmelenmesi, enflasyon etkisi ile talebin canlı olması ve ertelenen talebin devreye girmesi ile toplam satışlar 1 milyon 491 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların faizlerdeki artışında etkisi ile 2020 yılındaki rakamı olan 573 bin adetten 294 bine gerilediği gözlenmiştir.

2017 yılından bu yana toplam konut satışlarının ortalaması 1 milyon 400 bin âdetin üstünde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında güçlü eğilim korunurken diğer dikkati çeken artış konut dışı gayrimenkul (arsa, tarla, iş yeri, fabrika, ofis, depo, sanayi sitesi gibi) satışlarında görülmüştür. Bu alandaki satışlar 2021'de önceki yıla göre yüzde 29,6 artarak 1 milyon 528 bin adede ulaşarak tüm zamanların rekorunu kırmıştır. Konut dışı gayrimenkulün, konut satışlarını ilk kez geride bırakması da iki ana etkiden öz edilebilir. Birincisi, salgın ve iklim değişikliğine bağlı olarak ticari hayatın değişmesi, ikincisi ise enflasyondan korunma isteği olarak görülmektedir. Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 50,5, reel olarak ise yüzde 19,7 oranında artış gerçekleşmiştir². Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün

sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

2022 Yılı Beklentileri

2022 yılı, hem dünya hem de Türkiye de salgın sonrası ekonomilerin normale dönme çabaları ile değişen üretim kalıplarının dengeleneceği bir yıl olmaya adaydır. Talep, tüketim alışkanlıklarında yaşanan değişim giderek küresel bir sorun olmaya başlayan enflasyon süreci gayrimenkul ve inşaat sektörünü etkilemeye devam edecektir.

Türkiye'nin dinamik demografik yapısı ve elastik ekonomik özellikleriyle gerek konut gerekse konut dışı gayrimenkul üretimi belli bir eğilimde büyümeye devam edecektir. 2022 yılında da son beş yıldaki ortalamaya benzer (yaklaşık 1 milyon 400 bin adet) konut satışı gerçekleşmesi olası görünmektedir. Ancak artan maliyetler, enflasyonun getirebileceği talep farklılaşmaları bu rakamda bazı sapmalara neden olabilir.

Her sektörde olduğu gibi konut ve inşaat sektöründe 'sürdürülebilir ve çevreye duyarlı büyüme' ile kurumsallaşmanın önemi giderek artacak olup buna ayak uydurmak işletmelere değer katacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

²<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-nVIYTC->

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

■ Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla 'gayrimenkule dayalı menkul kıymetler' çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.

■ Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birliklikleri önem kazanacaktır.

■ Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.

■ Artan girdi maliyetleri³ ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

³Tüik verilerine göre; Kasım 2021 itibarıyla yıllık girdi maliyetleri yüzde 48,8 artmıştır.



UZMAN GÖZÜNDEN

Kamu Servet Yönetimi, Değerleme ve Analiz

Kamu Servet Yönetimi için Gayrimenkul Değerleme ve Kullanım Analizinin Getirileri

Türkiye’de kamu mülkiyetinde/tasarrufunda bulunan gayrimenkuller sayı olarak önemli bir paya sahiptir ancak bu yüksek oranın kamu finansmanına katkısı ise taşıdığı mevcut potansiyelden düşük kalmaktadır. Niteliği ve fiili kullanım şekli ne olursa olsun bir gayrimenkul için yapılacak **güncel değerlendirme ve kullanım analizi çalışması**, taşınmazın kullanıcısına (malikine) makro ve mikro açıdan birçok fayda sağlamakta, günümüz ve gelecekte alınacak kararlar ile geliştirilecek stratejiler için sağlam bir zemin oluşturmaktadır. Kamu servet yönetimini iyileştirmenin inanılmaz bir potansiyeli olduğu aşikâr. Yapılan bazı araştırmalara göre Dünya çapında kamu varlıklarının getirilerinde %1’lik bir artış, küresel GSYİH’nın kabaca %1’i ne eşit kazanç yaratmaktadır. ABD federal varlıklarından elde edilen getirilerde %1’lik artış ise %4’lük vergi artışından elde edilecek gelire eşdeğer olmaktadır. Daha detaylı bilgi edinmek için Uluslararası Kamu Gayrimenkul Yönetimi ağı olan “The Workplace Network (TWN)” göz atılabilir.

Verimli ve stratejik kamu gayrimenkulü kullanımı, büyük yatırım maliyetlerini engellediği gibi kritik kamu hizmetlerinin sunumu için de finansal açıdan imkân yaratabilmektedir.

İyi bir Kamu Servet Yönetimi kurgulamak gerekir, elbette bunun için ise;

1. Vizyon, hedef ve yasal düzenleyici araçların tanımlanmalı

2. Farklı kamu kurumlarının rol ve sorumluluklarını belirleyerek kurumsal bir çerçeve oluşturmalı
3. Aktif bir talep yönetimi, varlıkların satın alınması, satılması, kısa-uzun dönem kiralanması, irtifak hakkı tesisi, envanter oluşturulması, haritalanıp künyelenmesi ve detaylı yönetilmesi için stratejik politikalar bir bütün hale getirilmeli
4. Kamu servet yönetiminin özel sektörle entegrasyonu sağlanmalı
5. Devlet varlık kayıtlarının oluşturulması, güncel değerlemeleri, muhasebesel ve finansal modernizasyonu, şeffaflık artırımı gibi unsurların profesyonelleştirilmesi gerekmektedir.

Değerleme ve Güncel Kullanım Analizinin getirisini ise kısa ve özetle aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür.

- **Sahip olunan varlıkların güncel bir değerlendirme ve analizi sonrası detaylı bir envanteri oluşturulur.** Böylelikle, karar verici için taşınmazların istatistikî verilerle analizi kolaylıkla yapılmış olur, künyeleri oluşturulur, haritalara gömülerek interaktif kullanım sağlanır.

- **Gayrimenkullerin fiili kullanım tespiti, piyasa koşullarındaki Pazar/Kira değer tespiti, yapı özellikleri tespiti yapılır.** Böylelikle, gayrimenkullerden lüzumu kalmayanlar/atıl durumda olanlar/fiilen kullanılmayan ancak kullanılabilir durumda olanlar tespit edilmiş olur, karar verici için taşınmazlardan nasıl bir gelir elde edileceği ve hangisinin ne kadar finansal katkı sağlayacağı belirlenmiş olur. Ayrıca satışa çıkılacak veya kiraya verilecek taşınmazların doğru verilerle kamu yararı gözetilerek yanlış bir piyasa/kira değeri belirlenmesi önlenmiş olur.

- **Taşınmazlar için en etkin ve kullanım analizi, SWOT analizi ile birlikte yapılarak taşınmazın mevcut durumunun en faydalı kullanım şekli belirlenmiş olur.** Böylelikle, piyasa koşullarında taşınmazın bulunduğu bölge içerisindeki potansiyelini yakalaması hedeflenerek karar verici için satış, kiraya verme, irtifak ve kullanım hakkı tesisi veya ecri misil talebi gibi doğrudan katkı sağlayacak kararların alınmasına yardımcı olur.

- **Taşınmazın arsa olması veya arsa olmasa dahi çevre teşekküllerine benzer bir imara göre (veya kurum tarafından belirlenecek bir imar planına-lejantına göre) gayrimenkul için detaylı bir proje geliştirilir.** Proje geliştirme neticesinde mevcut/oluşacak imar koşullarına göre hangi niteliği, büyüklüğü, maliyeti, karlılığı ve piyasa satış rakamı gibi faktörlerin ne olacağı görülür. Böylelikle,

karar verici için taşınmazın hangi koşul ve şartlar maksimum faydayla ekonomiye katılacağı görülmüş olur.

- **Değerleme raporunda taşınmazların konumu itibarıyla özellikli durumları analiz edilir, çevre yapılaşmaları, ticari potansiyeli, kısa ve uzun vadede bölge gelişimi, sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik imkânları vb durumları analiz edilir.** Diğer belirtilen yaklaşım ve geliştirmeler neticesinde karar verici için, yap-İşlet-Devret modeli, İşletme hakkı devri, gelir ortaklığı senedi, kira sertifikası ihracı gibi devlet/kamu mallarının finansmanına dair uygun model belirlenebilir. Taşınmazların yeni sermaye piyasası araçlarına katılımı sağlanabilir. Gayrimenkul yatırım fonu oluşturulabilir, yeni teknolojik enstrümanlar dahil edilebilir vb...

- **Gayrimenkulün arz-talep durumunun, yatırımın geri dönüş süresinin ve fayda/maliyet kıyaslamasının belirlendiği fizibilite analizi yapılır.** Böylelikle bir proje fikrinin olumlu-olumsuz yönleri, karlılığı, talebe yanıt verebilirliği ve uygulanabilirliği gibi etkenler incelenmiş olur.

- **Satışa çıkılacak veya kiraya verilecek taşınmazların yönetim süreci (milli emlak vb ilan süreci) daha etkin hale gelir.** Böylelikle, değerlendirme raporlarında bulunacak detaylı bilgi ve güncel taşınmaz görselleri vesilesiyle bu aşama daha profesyonel olabilecek, beklenen faydalanma süresi kısaldır.

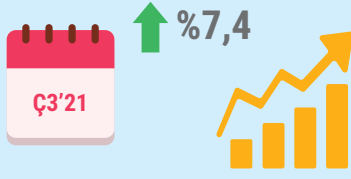
Gelecek Gayrimenkulde!

Raci Gökcehan SONER

Editör, Değerleme Uzmanı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

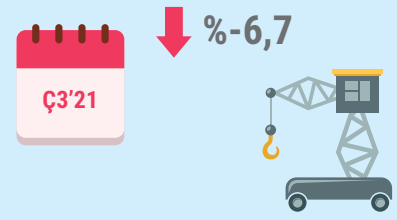


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



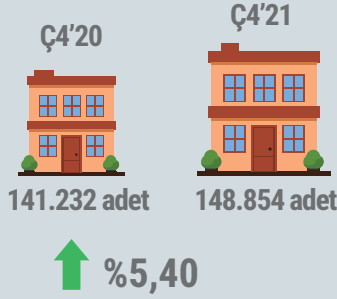
İnşaat Sektörü Büyüme*



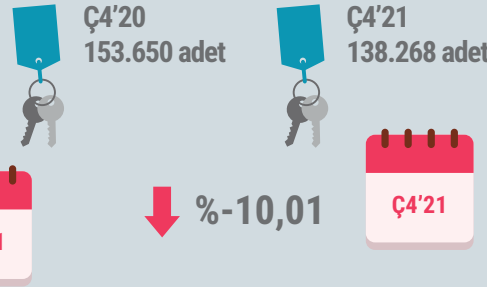
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

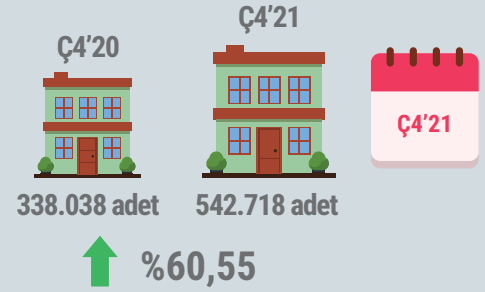
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



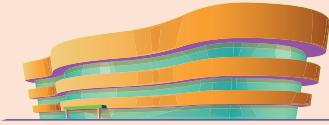
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

↑
Mevcut 453 AVM
13 milyon 969 bin m² TKA
Proje Halinde 28 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi

↑ %80,00
Ç4'21



Ziyaretçi Endeksi

↑ %39,00



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



Turizm Geliri

6,1 milyar \$ ↑
Kişi Başı Ortalama
Harcama 809\$ ↑

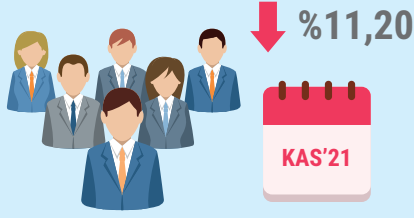


Doluluk Oranları

↓ İstanbul %54,50
Türkiye %52,10 ↑

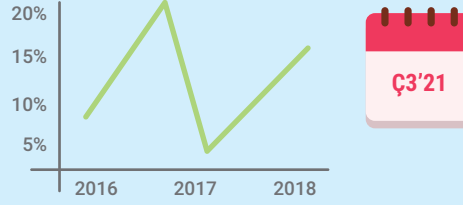


İşsizlik Oranı

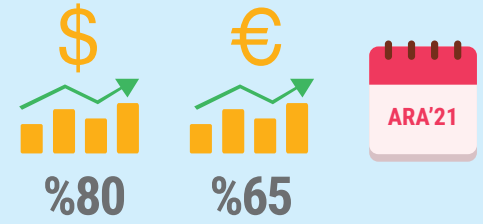


GSYH

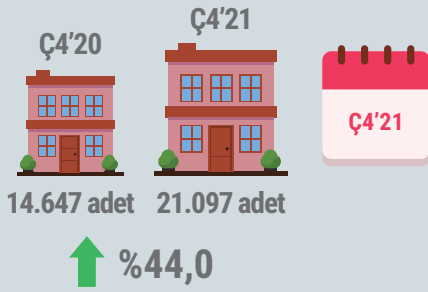
4 Trilyon 894 Milyar 594 Milyon TL



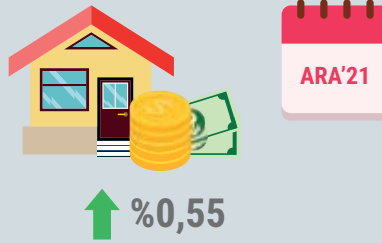
Döviz Kuru Artışı



Yabancılara Konut Satışı

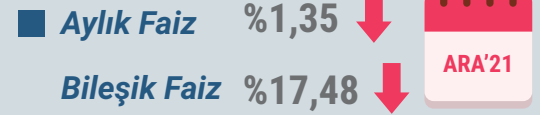


Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

%4,3 artış ile
291 milyar 669 milyon TL



LOJİSTİK

↑ Toplam Stok
10.553.346 m²

— Proje Halinde
2.227.041 m²

— İnşaat Halinde
554.488 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 232.553 m²



GYO'LAR

↑ GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı
(Ç4'21) 37 adet

↑ GYO Piyasa Değeri
(Ç4'21) 94.951,87 milyon TL

↑ İşlem Hacmi
(Ç4'21) 114.713,73 milyon TL

OFİS

Toplam Stok

— 6,46 milyon m²

Boşluk Oranı

↑ %21,50



Birincil Kira

↓ 22\$ / m² / ay

Kiralama İşlem Hacmi

↑ 123,55 m²



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç4'20
₺8.349.932.930

Ç4'21
₺12.781.196.999 ↑

*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2021 Yılı Dördüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma genel olarak sürmektedir. Aşılamanın devam etmesine karşın farklı varyantlarla yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları beslemektedir. 2021'in Ocak-Ekim döneminde geçen senenin aynı dönemine göre reel olarak dünya ticaret hacmi %11,2, sanayi üretimi %8,7 büyümüştür. Öncü veriler yılın son çeyreğinde hem imalat hem de hizmet sektörlerinde aktivitenin gücünü koruduğunu ortaya koymaktadır. 2021 Aralık itibarıyla küresel imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) 54,2, hizmet sektörü PMI ise 54,6 ile salgında 2021 son çeyrekte artan vaka sayılarının ekonomik aktiviteye etkisinin sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 ikinci çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, faaliyet kollarının performansı baz etkilerini yansıtmıştır.

2021 dördüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Ekim ayında %0,6, Kasım ayında %3,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %0,9 ve %1,3 oranında artışlar yaşanmıştır. Ciro endeksleri de sırasıyla %6,4 ve %11,8 artmıştır. İşgücü piyasasında toparlanma yavaş da olsa sürmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 üçüncü çeyrek sonunda %11,4 olan genel işsizlik oranı Ekim'de %11,2'ye indikten sonra Kasım'da yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Ekim'deki yükselişin ardından Kasım'da kısmen gerilemiştir. Bununla

birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Aralık ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteye desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

İç talepte yavaşlama sınırlı kalırken, küresel maliyet unsurlarıyla enflasyon yıl genelinde yükselmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artmıştır. 2020 sonunda %14,6 olan yıllık enflasyon 2021 sonunda %36,1 seviyesine kadar yükselmiştir. Döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yıllık bazda üretici enflasyonu 2020 sonundaki %25,1'den 2021 sonunda %79,9'a ulaşmıştır. Emtia fiyatlarındaki yüksek seviyelere ek olarak döviz kurlarındaki dalgalanma enflasyonist baskıyı artırmaktadır.

TCMB, Ekim ayında 200, Kasım ve Aralık aylarında 100'er baz puanlık indirimle giderek politika faizini %14,00 seviyesine çekmiştir. Ocak ayı toplantısında ise politika faizini sabit tutmuştur. Jeopolitik gelişmelerin küresel ekonomik görünüme etkisine yer verirken, yurtiçinde büyüme ve cari dengeye dair beklentilerini büyük ölçüde korumuştur. Enflasyonda yaşanan yükselişte döviz piyasasında yaşanan sağlıksız fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlama davranışlarının rolüne dikkat çekmiştir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Alınmış olan kararların birikimli etkilerinin yakından takip edildiğini ve bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla tüm politika araçlarında TL'yi öncelikleyen geniş kapsamlı politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütüldüğünü belirtmiştir. Son olarak TCMB, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları kararlılıkla kullanacağını yinelemiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.046.883	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021*	4.894.594	-	594.726	-	-	8,23

GSYH 2021 yılının 3. çeyreğinde %7,4 oranında büyüme kaydetmiştir.

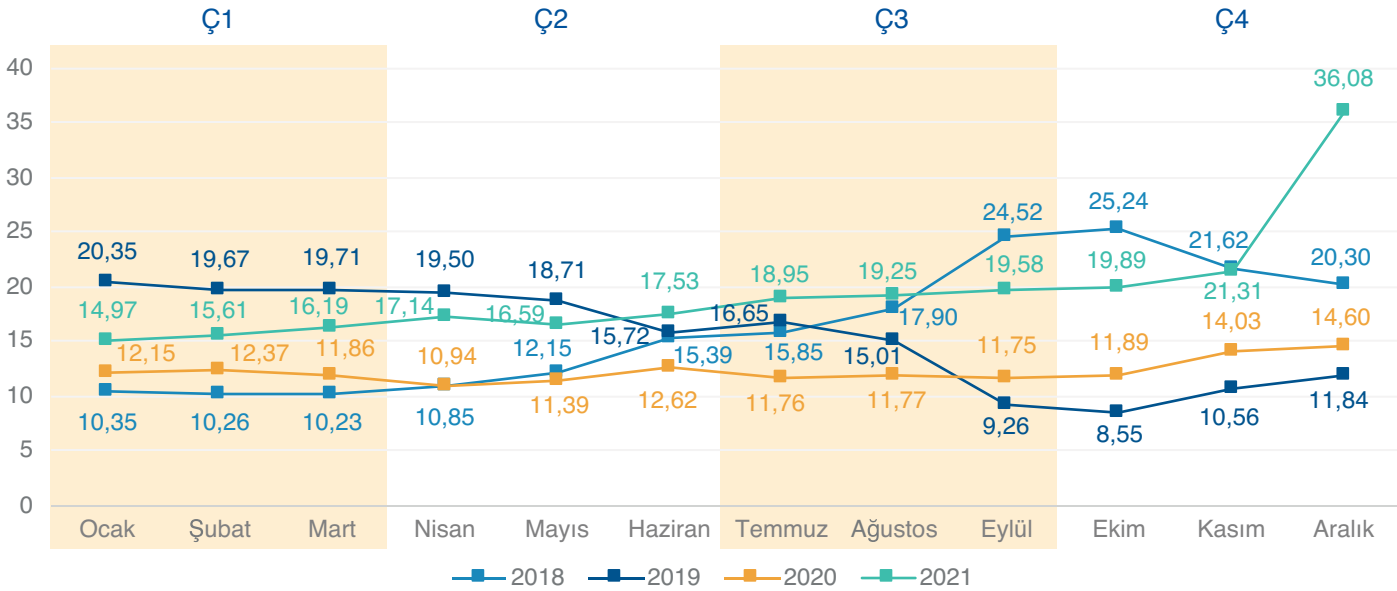
Kaynak: TÜİK

*3.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

"Yayın tarihi itibarıyla 4Ç 2021 verileri henüz belli değildir."

Yıllık Enflasyon*

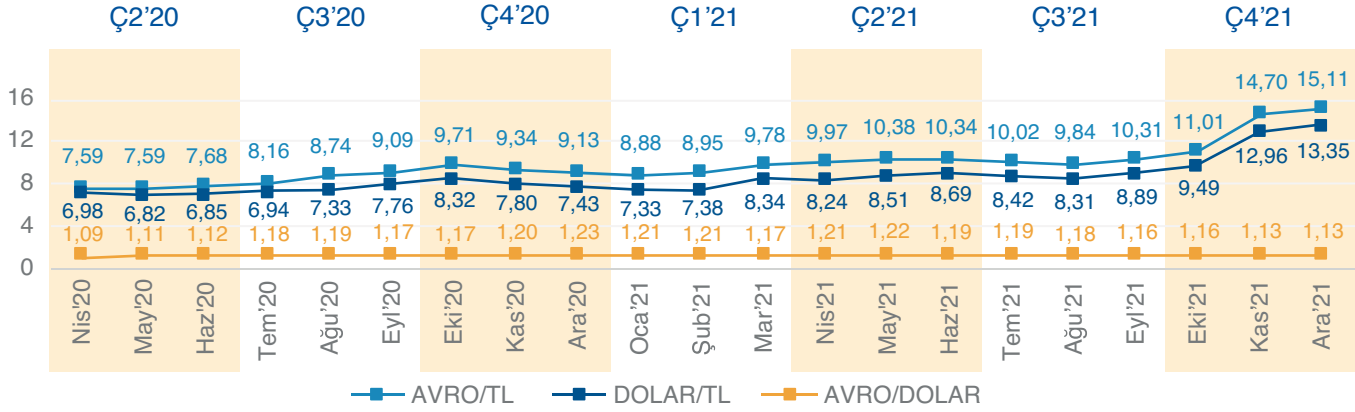


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %13,58, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,08 ,bir önceki yılın aynı ayına göre %36,08 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,60 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2021 yılının 3. çeyreğini 8,89 ile kapatan dolar 2021 Aralık ayında 13,35'e yükselmiş, 3.çeyreği 10,31 ile kapatan Avro ise 2021 Aralık ayında 15,11'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	REIDIN -GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'17	3,14	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	3,08	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Ç3'17	2,33	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,90	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	0,58	0,77	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,40
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,61	2,43	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	8,92	2,12	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	6,8	0,79	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	7,42	0,88	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21	8,55	1,21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61
Ç4'21*	10,05	2,58	4,42	37,96	58,65	52,31	60,55	-3,84

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2021 yılı 4.çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %-3,84; Bist100 endeksinde ise %37,96 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönemde %4,42 getiri sağlamıştır.

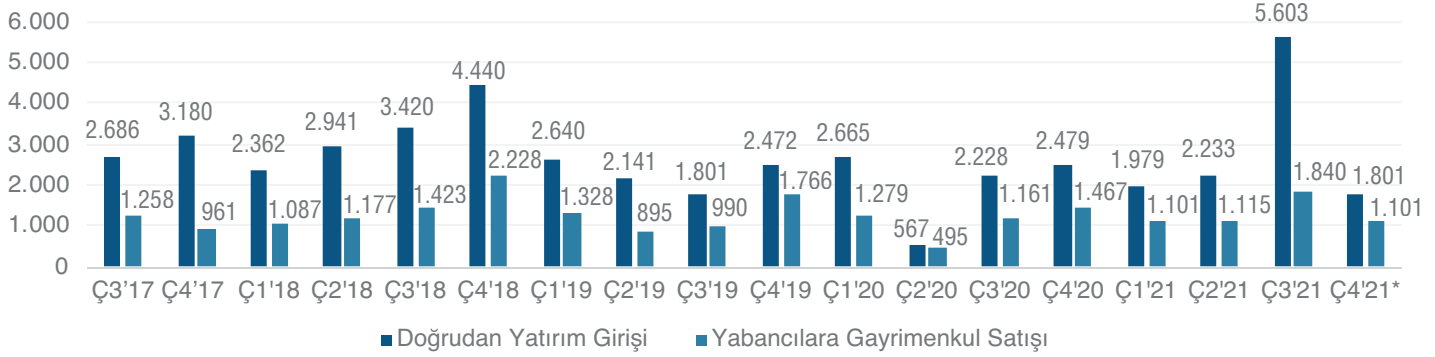
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

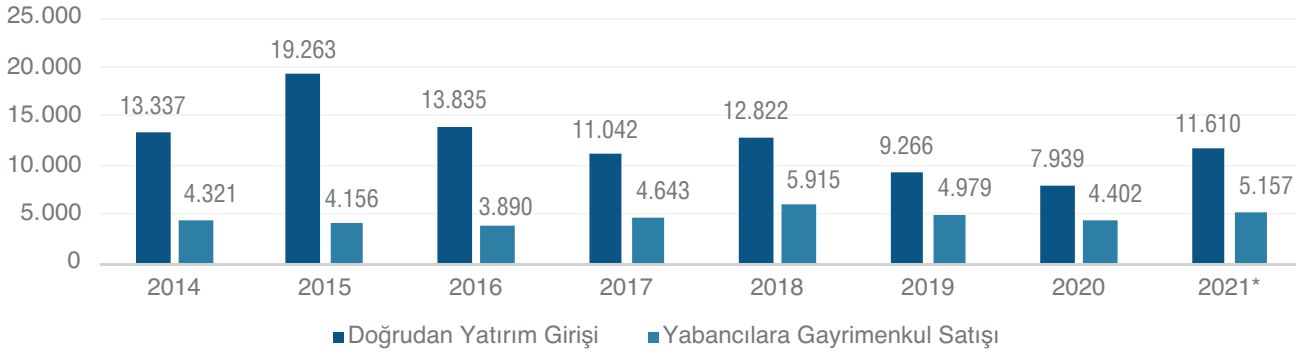
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2021 Yılı Ocak-Kasım döneminde 11.610 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2020 yılında toplam 7.939 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2021 yılında %46 oranında yükseliş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2021 Ekim-Kasım toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*2021 Ocak-Kasım sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

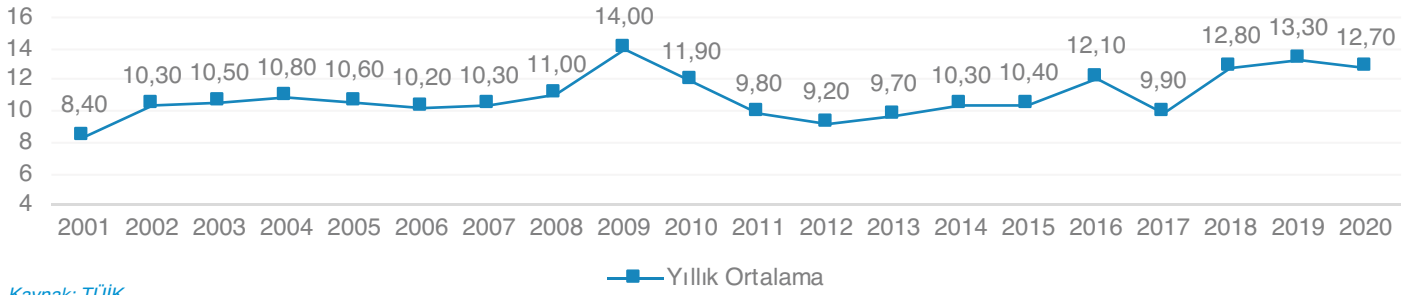
Aylık Ortalama (%)

Eyl'20	Eki'20	Kas'20	Ara'20	Oca'21	Şub'21	Mar'21	Nis'21	May'21	Haz'21	Tem'21	Ağu'21	Eyl'21	Eki'21	Kas'21
13,10	13,00	12,70	12,70	13,20	13,00	13,40	12,60	10,60	11,80	11,80	11,5	11,2	11,2	12,10

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre 39 bin kişi artarak 3 milyon 777 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise değişim göstermeyerek %11,2 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

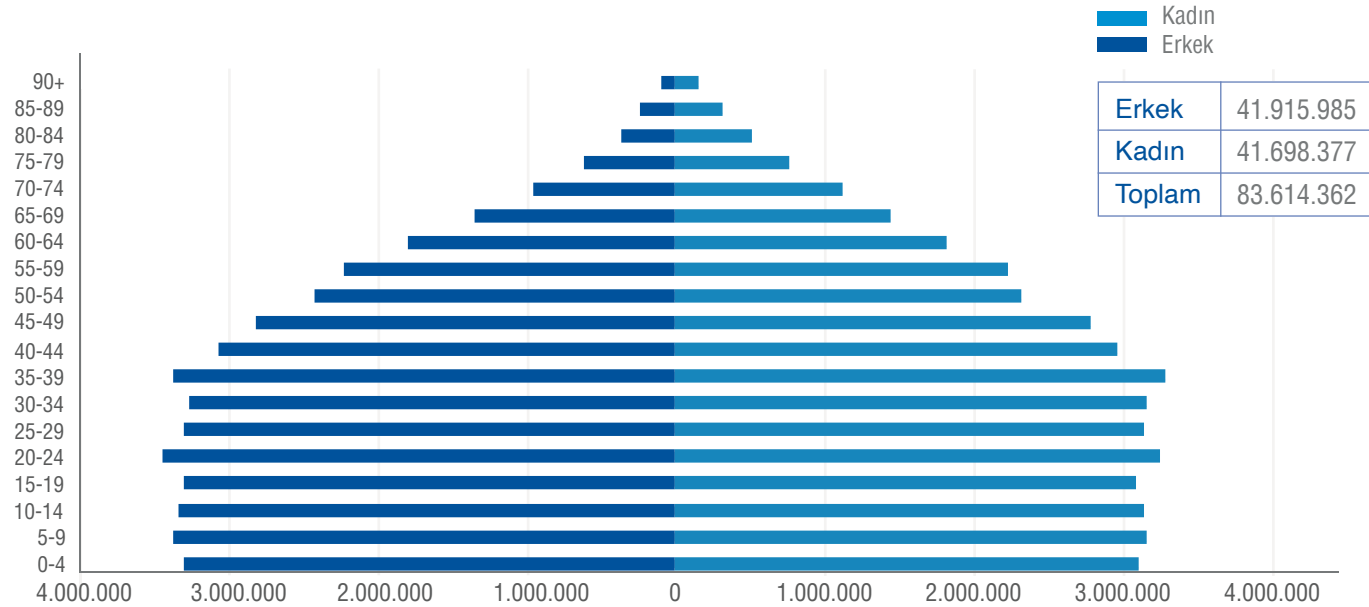
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2017	2018	2019	2020	2021
İstanbul	15.029	15.068	15.519	15.462	15.841
Ankara	5.445	5.504	5.639	5.663	5.747
İzmir	4.280	4.321	4.367	4.395	4.426
Bursa	2.937	2.995	3.056	3.102	3.148
Antalya	2.364	2.426	2.512	2.548	2.620

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

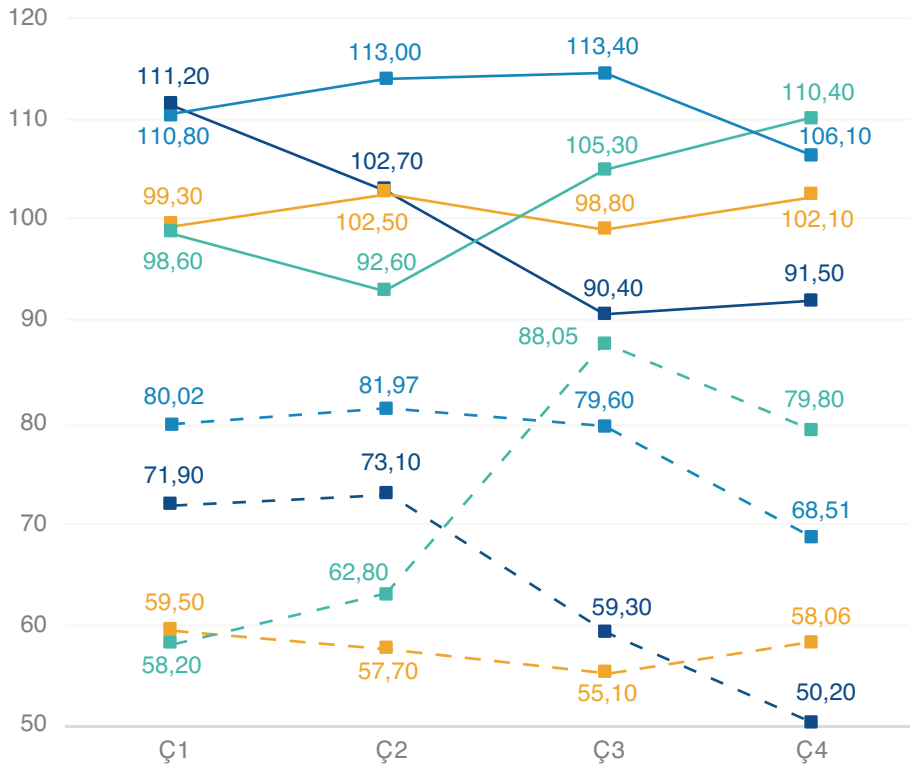
Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



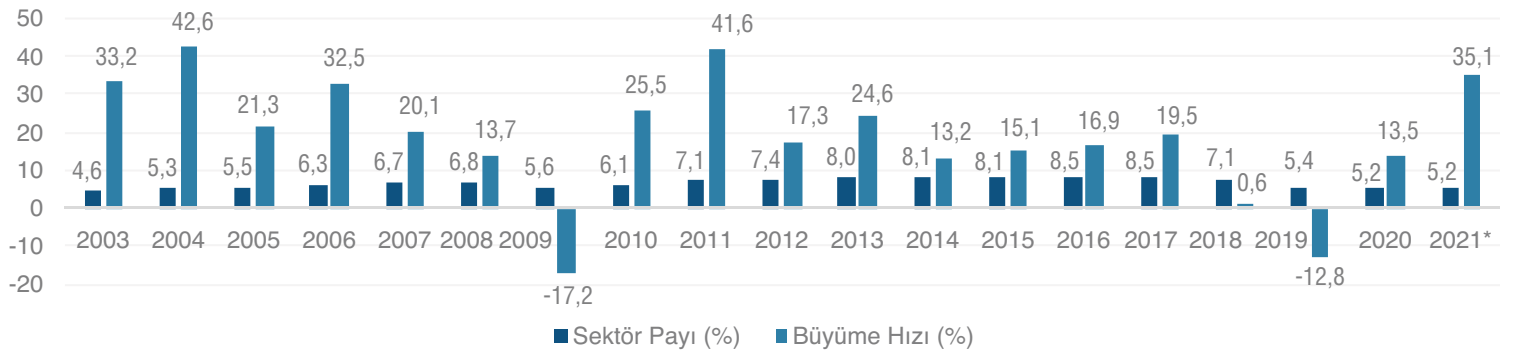
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
— (Solid Blue)	- - - (Dashed Blue)
— (Solid Green)	- - - (Dashed Green)
— (Solid Orange)	- - - (Dashed Orange)
— (Solid Dark Blue)	- - - (Dashed Dark Blue)

2021 4. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %3,9 azalış ile 106,1 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %14,15 azalış ile 68,51 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



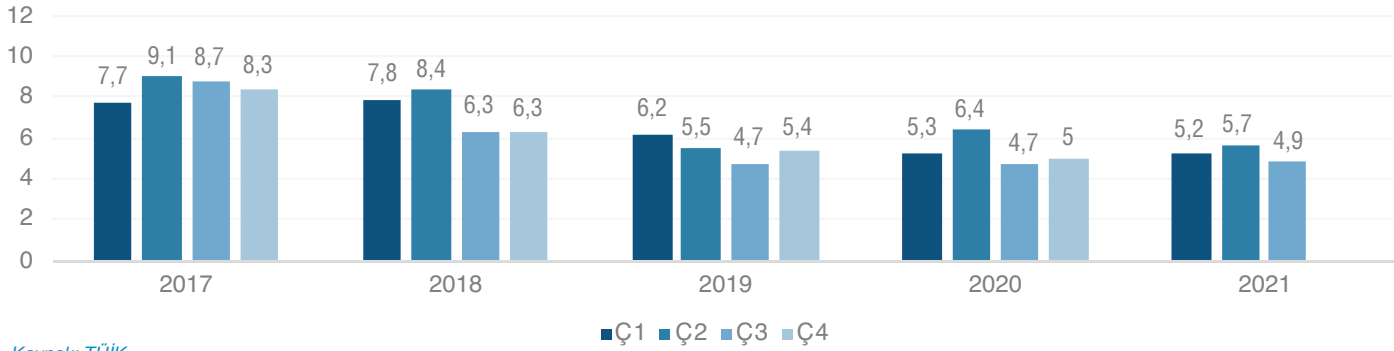
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 3. Çeyrek dönem itibarıyla %5,2 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %35,1, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,8 oldu. GSYH ise, %35,5 artarak 1 trilyon 915 milyar 467 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

*2021 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.

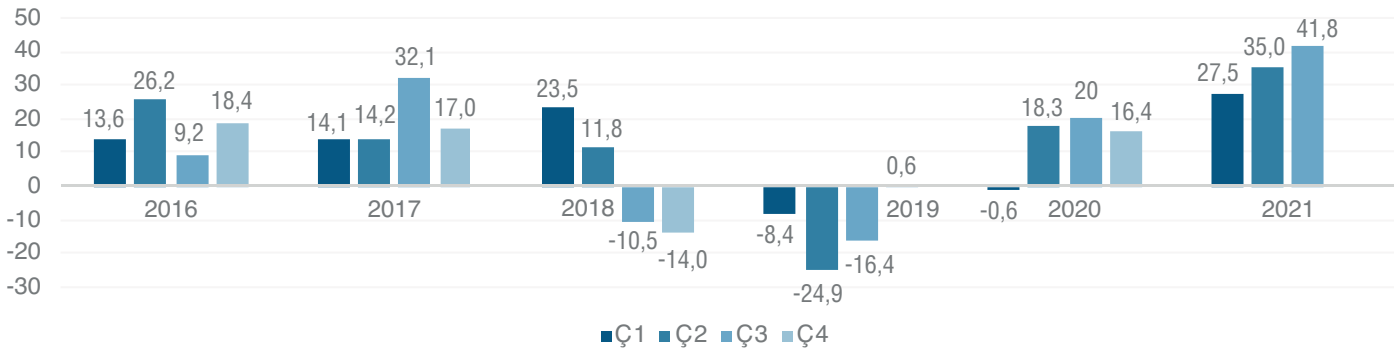
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

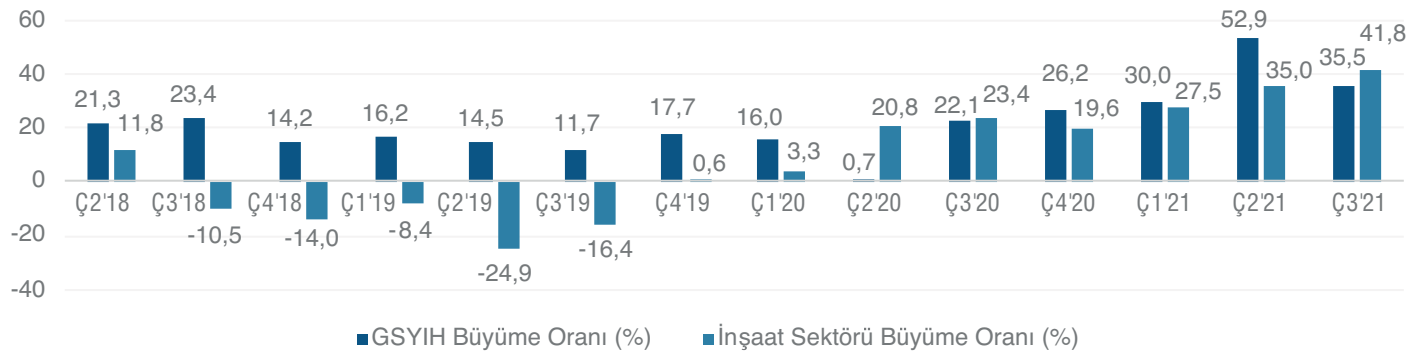


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.



KONUT |

Konutta 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2021 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,9 oranında bir artışla veri tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşarak 542.718 adet olmuştur. Böylece, 2021 yılı sonu itibarıyla 2020 yılı sonu toplam konut satışı olan 1.499.316 adet ile benzer bir seviyede, yıllık bazda 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılı genelinde toplam satışların %30,9'unu ilk satışlar oluştururken 461.523 adet konut ilk defa satılmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı son çeyrekte 2020 yılının başından beri en yüksek seviyesine ulaşarak %32,1 olmuştur. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %33,0 oranında artış görülmüş olup 2021 yılında toplam 1.030.333 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılında, 2020 yılına kıyasla konut kredisi faiz oranlarının daha yüksek olmasına karşın ipotekli satışlarda yıllık bazda %74,3 oranında artış görülmüştür. 2021 yılı genelinde 294.530 adet konut ipotekli satılırken ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %19,7 ile sınırlı kalmıştır. Diğer satışlar ise yıllık bazda %29,3 oranında artışla en yüksek seviyesine ulaşarak 1.197.326 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar döviz kurundaki artışın da etkisiyle yıllık bazda en yüksek seviyesine ulaşmış ve 58.576 adet olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında yabancılara 7.841 adet konut satışı yapılmış olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Yıl genelinde yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,1 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %18,4 ile en çok İran vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2021 yılı kasım ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %9,1, yıllık bazda %58,9 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %9,0, yıllık bazda ise %50,5 oranında artış göstermiştir. Reel değişim konut fiyatlarında %24,1 olurken yeni konut fiyatlarında %31,0 olmuş ve reel değişimlerde de veri setindeki en yüksek seviye yakalanmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 5.856,5 TL/m²'ye ulaşmıştır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

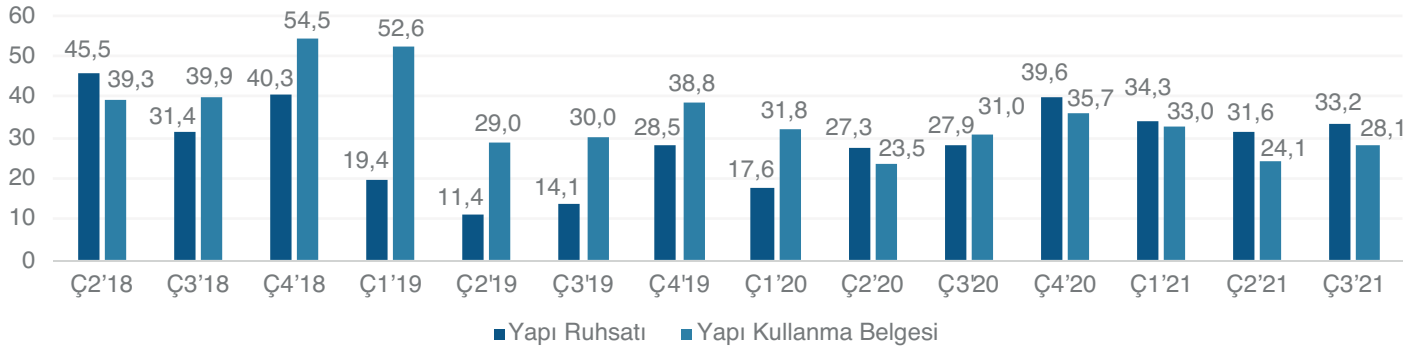
Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı %49,8 arttı.

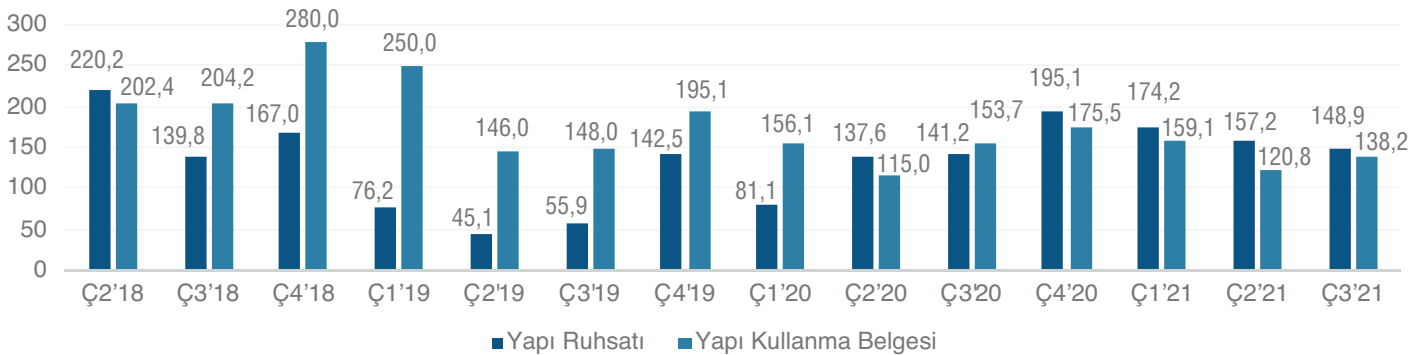
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7

2021 yılı 4.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %36,61 azalarak 174 bin 367 adet oldu. İkinci el konut satışları da %38,24 azalarak 368 bin 351 adet olarak gerçekleşti.

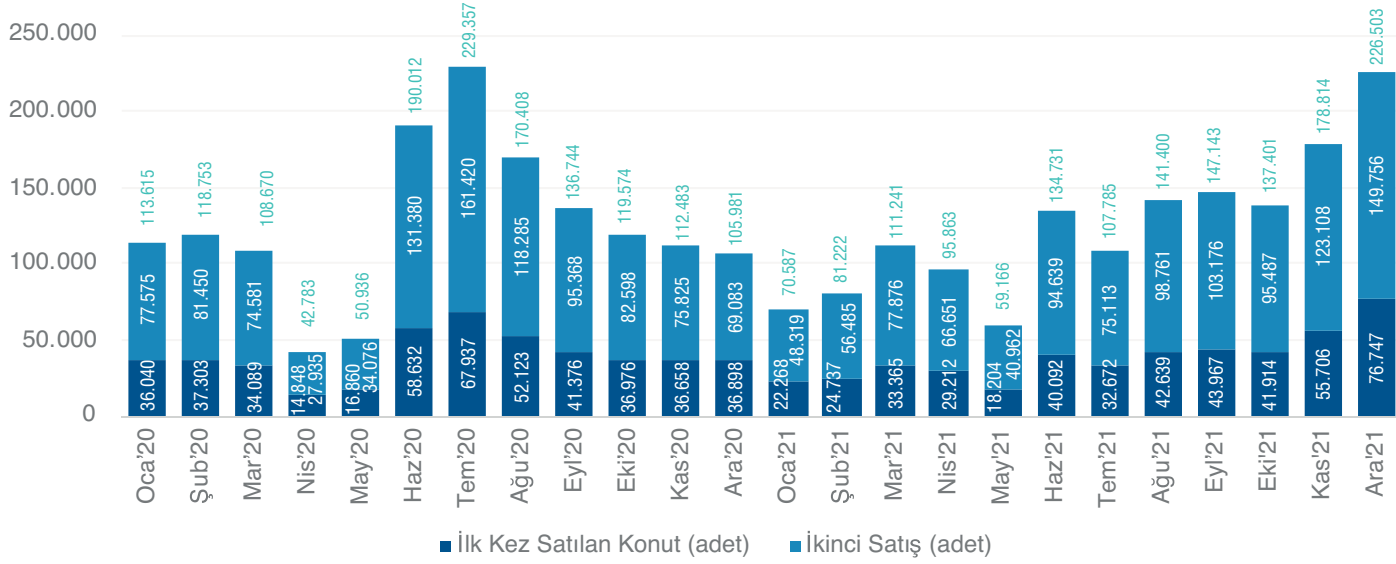
2021 Yılı toplamında ilk satış adeti 461.523, ikinci el satış adedi ise 1.030.333 olarak gerçekleşti. Bir önceki yıla göre ilk satışlar %1,78 azaldı, ikinci satışlar ise %0,07 arttı. 2021 yılı genelinde toplam 1.491.856 adet satış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



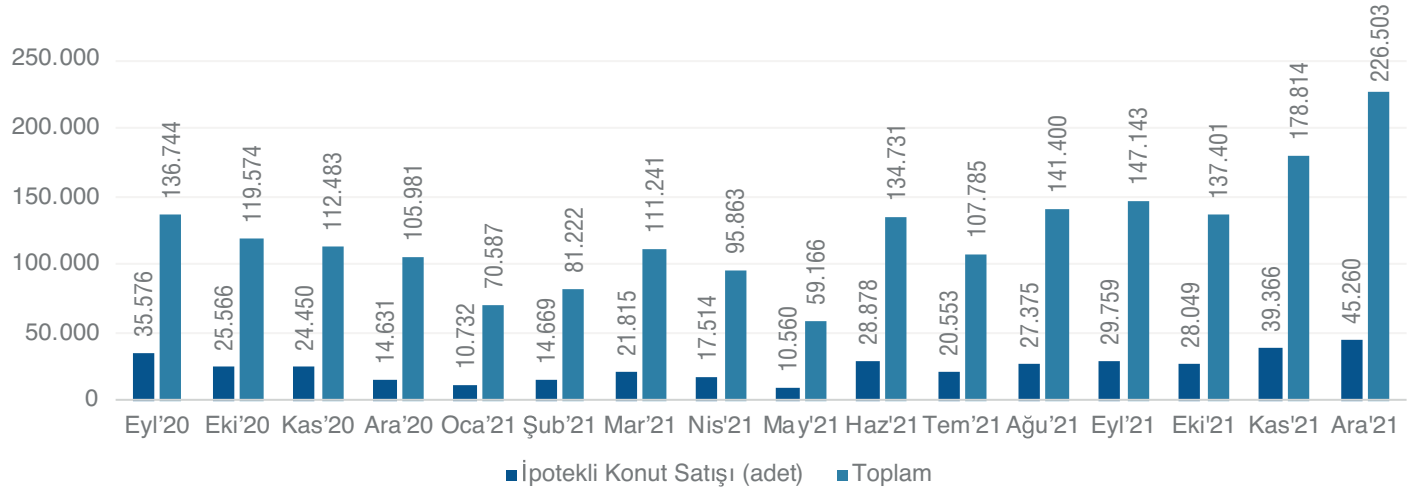
2021 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %108 artarak 76 bin 747 adet oldu. İkinci el konut satışları da %116,8 artarak 149 bin 756 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

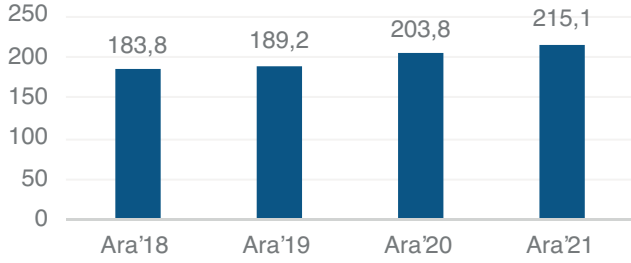


2021 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %209 artarak 45 bin 260 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Aralık

215,1

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,61%

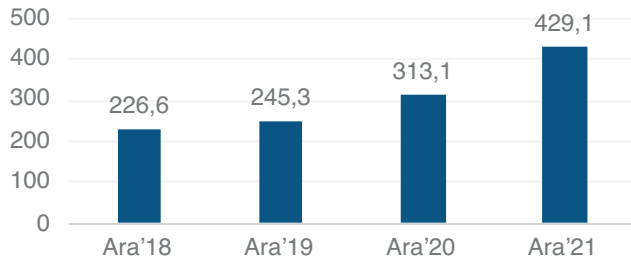
Yıllık Nominal
Değişim (%)

5,54%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

115,10%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Aralık

429,1

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,47%

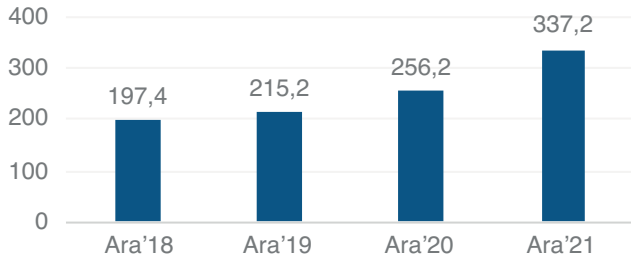
Yıllık Nominal
Değişim (%)

37,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

329,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Aralık

337,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,18%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

31,62%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

237,20%

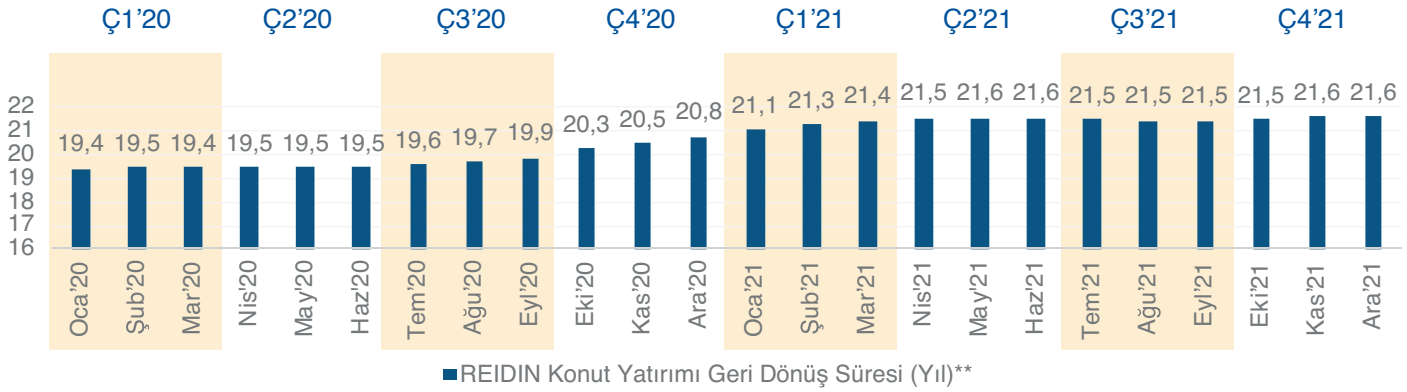
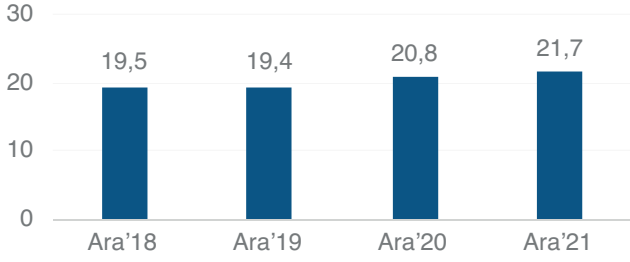
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2021 Aralık ayında bir önceki aya göre 1,6%, geçen yılın aynı dönemine göre 5,50% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 151,00 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

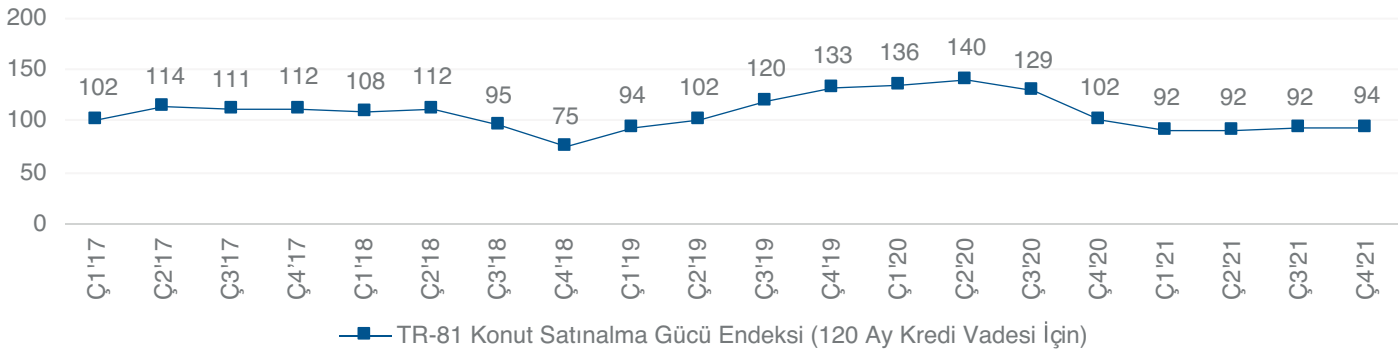


■ REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**

Kaynak: REIDIN

*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



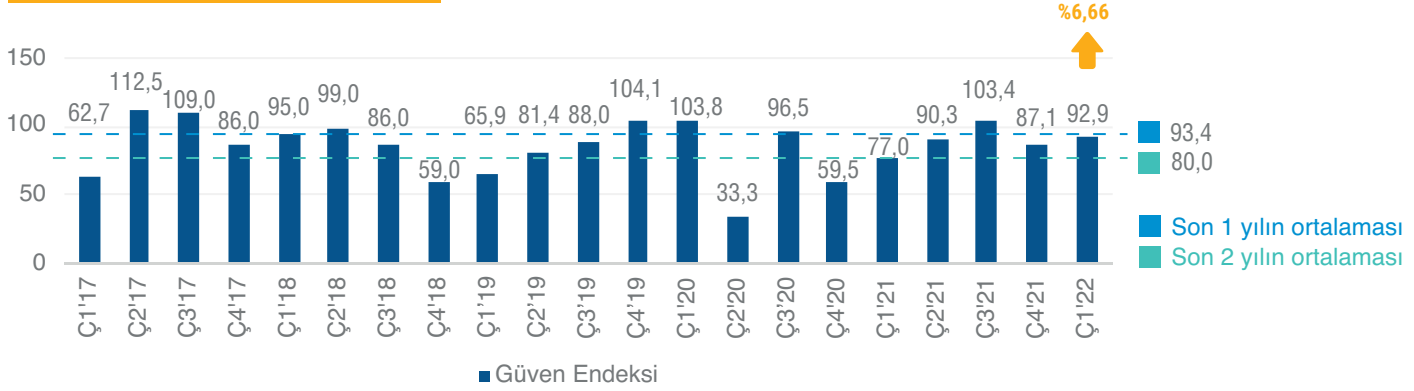
■ TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %1,3 artış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %8,1 oranında azalış göstermiş olup 2021 yılı 4. çeyreğinde 94 olarak açıklandı.

*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

Kaynak: REIDIN

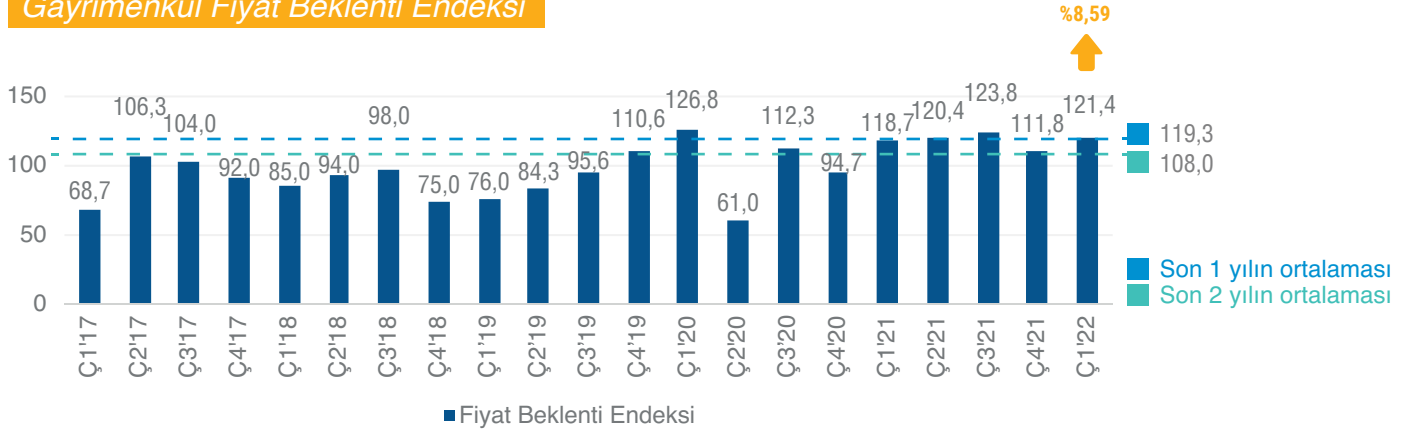
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



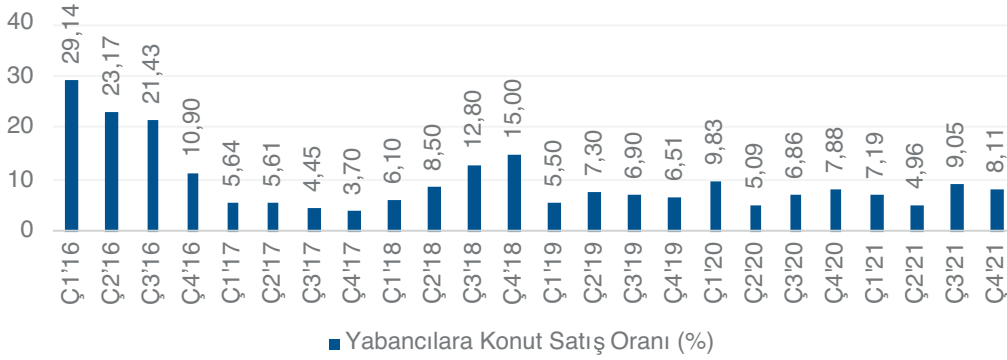
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2021'nin 4. çeyreğinde 87,1 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 93,4 açıklanırken, aynı dönemde 111,8 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 119,3 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

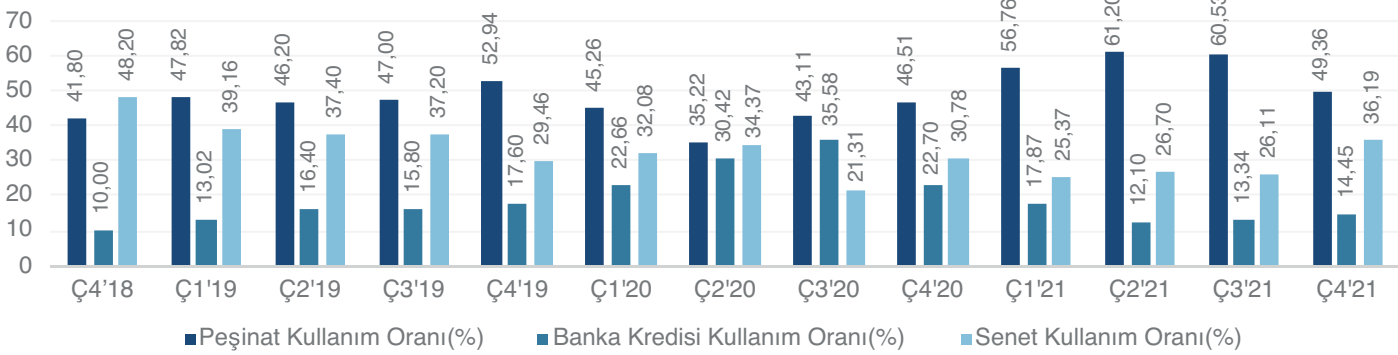
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

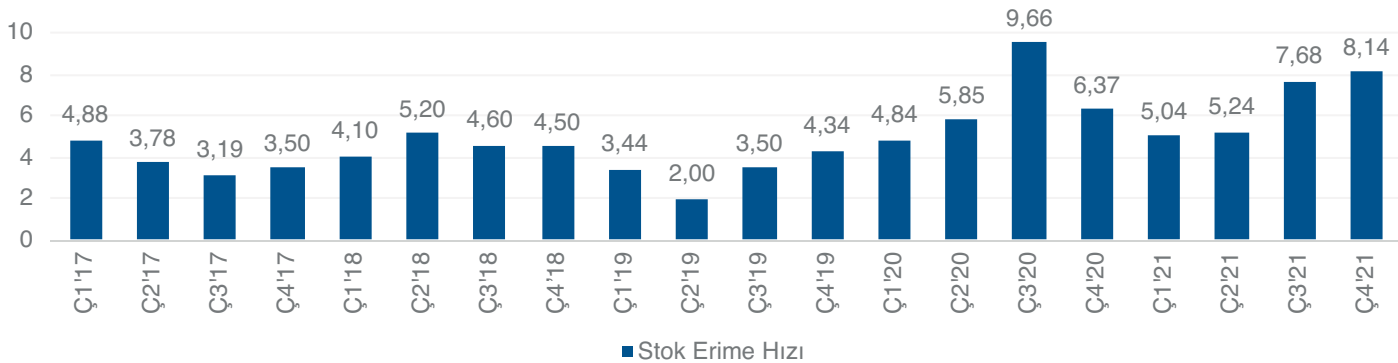
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 4. çeyrek dönemde stok erime hızı %8,14 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %8,11'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



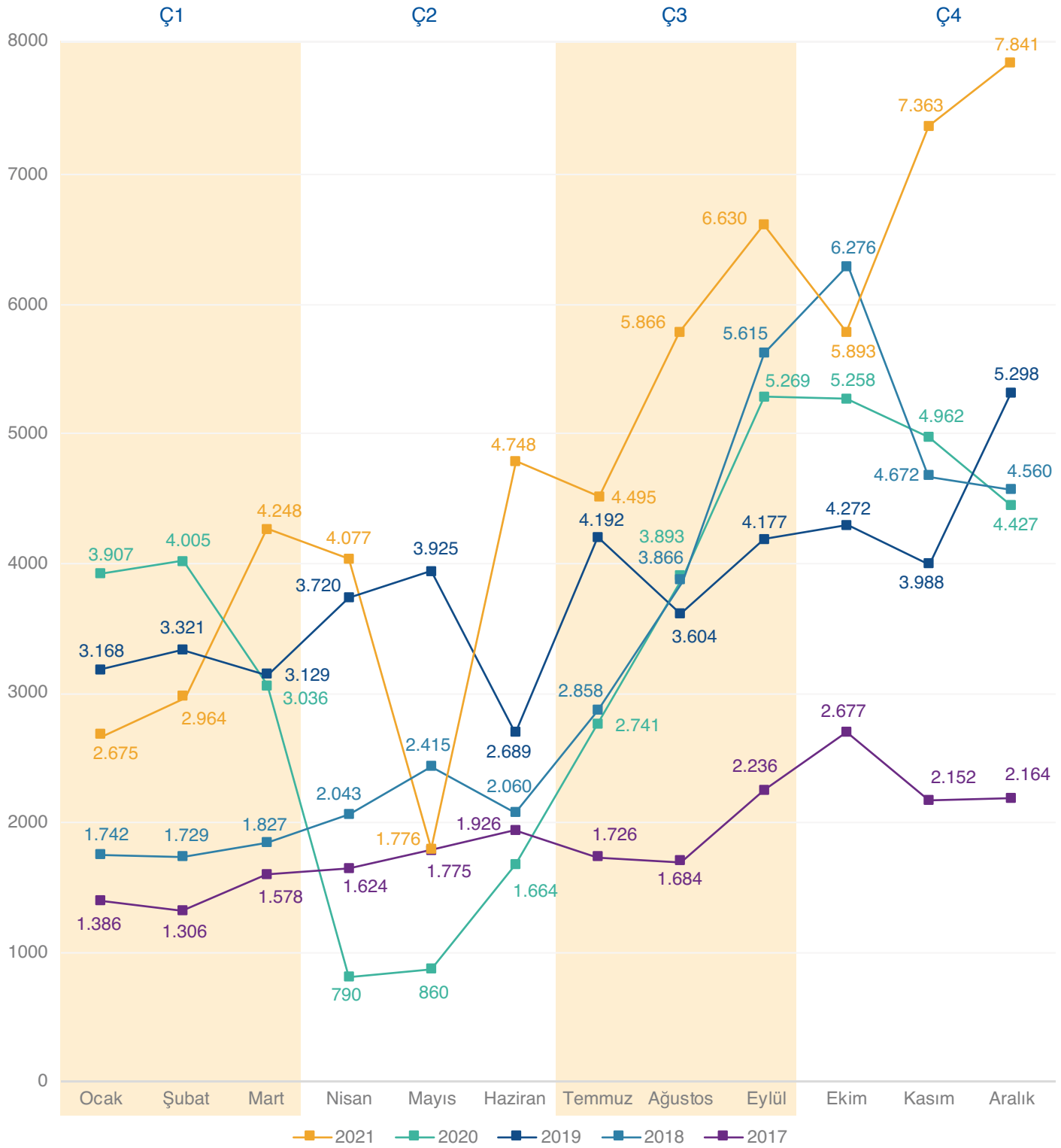
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %43,53'lük büyüme ile 21 bin 097 adet seviyesinde gerçekleşti.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2021 yılı 4. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2020 ve 2021 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2021 yılı 4. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %64,5 artış görülmektedir.

Ç4’21

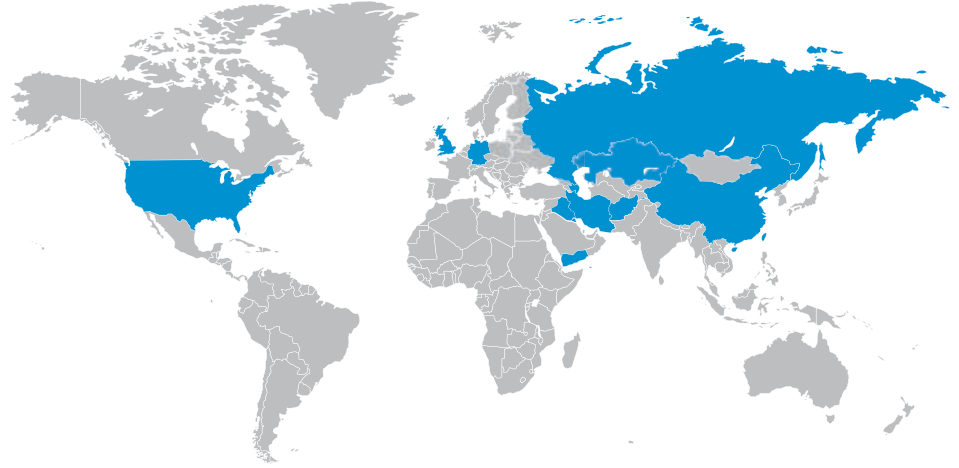
Ç4’20

Ç4’21 Sıralaması (Ç4’20 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	31.478	20.300
2(2)	Antalya	13.010	6.973
3(3)	Ankara	3.870	2.486
4(6) ↑	Mersin	2.600	1.231
5(5)	Yalova	2.238	1.234
6(4) ↓	Bursa	2.067	1.414
7(8)	İzmir	1.610	889
8(9) ↑	Sakarya	1.412	767
9(7) ↓	Muğla	1.213	891
10(-)	Samsun	1.105	-
-(10)	Aydın	-	652
	Diğer	7.565	5.244
	Toplam	68.168	41.429
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	15.071	11.573
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	22,1	27,9

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*4.Çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2021 yılı 4. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı döneminden farklı olarak Kazakistan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç4'21

Ç4'20

Ç4'21 Sıralaması (Ç4'20 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (1)	İran	11.272	6.559
2 (2)	Irak	9.209	5.892
3 (3)	Rusya Federasyonu	5.681	2.959
4 (4)	Afganistan	3.527	2.148
5 (5)	Almanya	2.969	1.443
6 (-)	Kazakistan	2.134	-
7 (9) ↑	Kuveyt	2.079	1.255
8 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	1.689	-
9 (6) ↓	Azerbaycan	1.652	1.309
10 (7) ↓	Yemen	1.629	1.292
- (10)	Çin	-	1.131
- (8)	İngiltere	-	1.257
	Diğer	26.327	16.184
	Toplam	68.168	41.429
	Körfez Ülkeleri	22.560	13.706
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	33,09	33,08

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

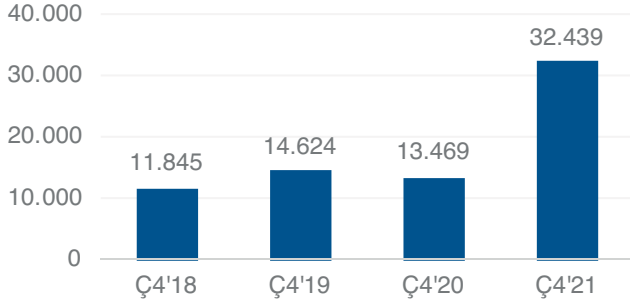
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**4.Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

İstanbul Konut Piyasası Göstergeleri

Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı:
2021 4.Çeyrek

320,16

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

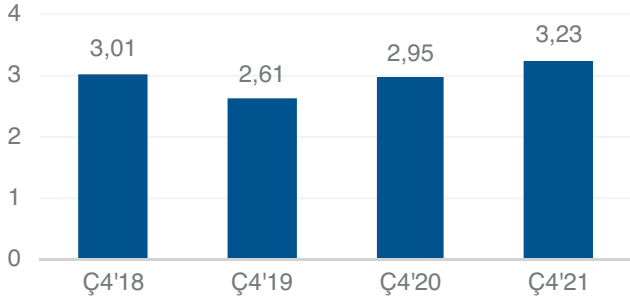
42,46%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

84,98%

İstanbul'da 2021 4.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 32.439 milyon TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi geçen çeyreğe göre %111'lik artış göstermiştir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı



Oran Değeri:
2021 4.Çeyrek

3,23

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

14,48%

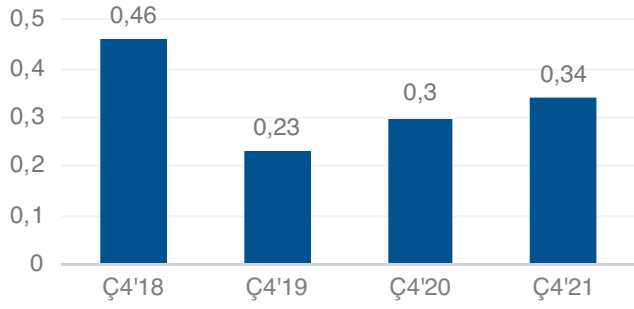
Yıllık Nominal
Değişim (%)

9,49%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 3,23 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

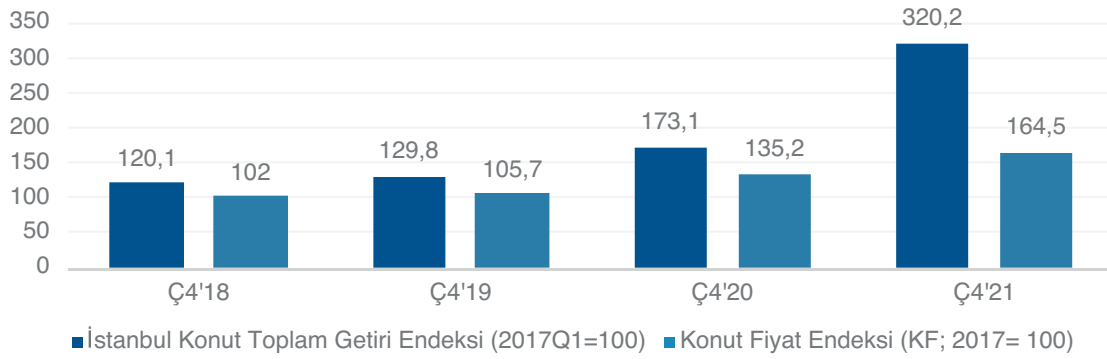
İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2021 4.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
0,34	7,94%	13,33%

İlgili veriye göre 2021 yılı 4.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %34 oranındadır.

Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2021 Aralık ayında bir önceki çeyreğe göre 42,46%, geçen yılın aynı dönemine göre 84,98% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 220,20 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab



KONUT KREDİLERİ

No	med	Day	Dem and	Refer red	Daily
21	798	57	1.11		
62	22.04	9.79	1.59		
85	31.54	6.94	2.6		
94	34.96	5.7			
84	30.4	8.18			
63	22.42				
6	37	13.3			
7	56	20.6			
8					
9					
10					
91					

2021 Yılı Kasım Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 291,7 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Ocak itibarıyla da %1,43 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Ocak itibarıyla da %18,58 olarak seyretmektedir.

2021 yılı Kasım ayı sonunda konut kredisi hacmi 291,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Kasım ayında %63,40 seviyesindeyken, 2021 yılı Kasım ayında %60,66'ya gerilemiştir. Kasım 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine

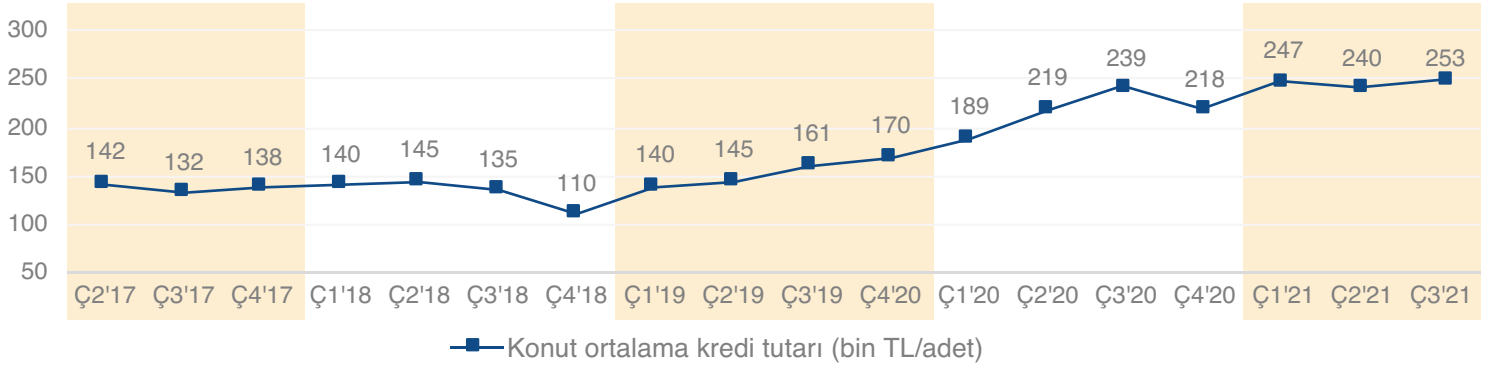
göre, Yerli Özel bankaların payı %16,45'ten %19,03'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,09'dan %11,71'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Kasım ayı itibarıyla %0,29 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Kasım ayında 759,8 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2020 yılı Kasım ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Kasım 2021 itibarıyla 3 puan azalarak %38,4 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 4,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,1 oldu. Bu oran 2020 Kasım ayında %22,6 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258

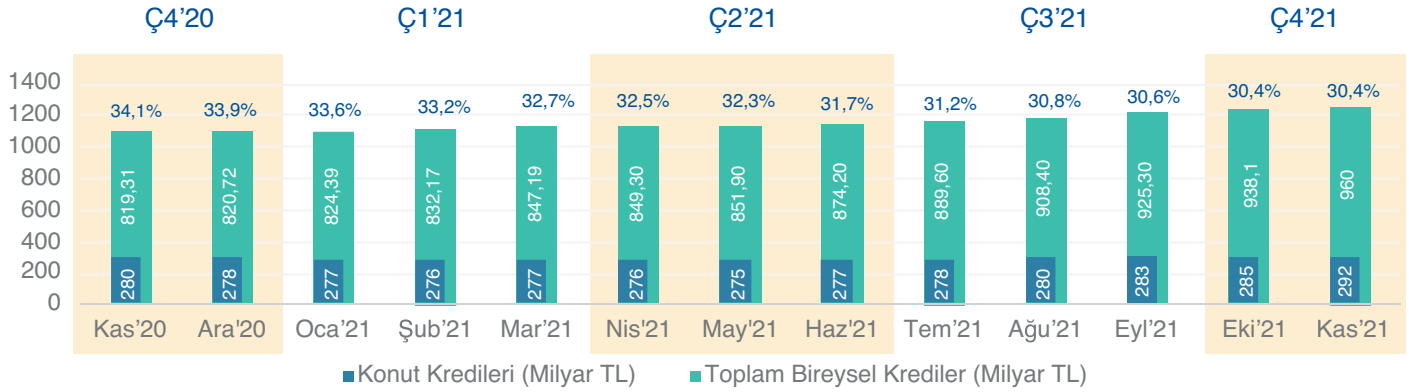
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2021 yılı 3. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20.051 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2021 yılı 3. çeyreğinde 253.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

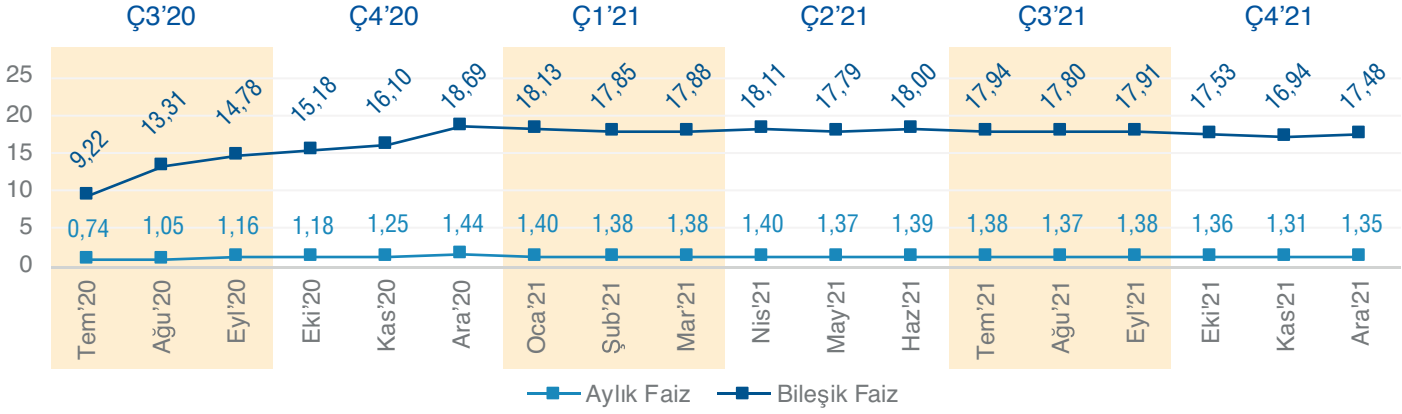
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2021 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalarak %30,4 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,35, yıllık bileşik faiz ise %17,48 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	291.669
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,4	266.591
Kamu Mevduat Bankaları	3	%60,7	176.932
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%19,0	55.513
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	34.146
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,74
Katılım Bankaları	6	%8,6	25.077

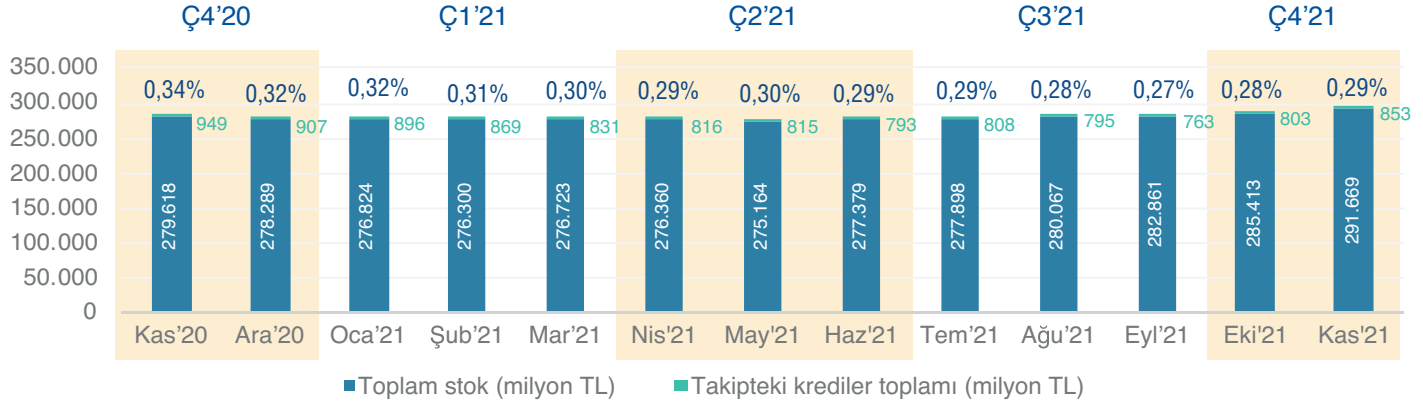
Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Kasım ayı itibari ile 291 milyar 669 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Kasım 2021 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*

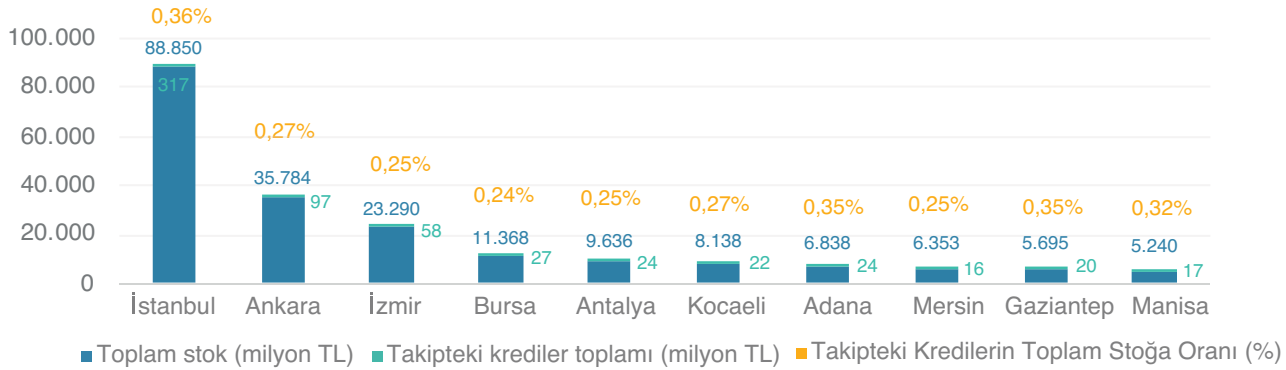


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2021 yılı Kasım ayı itibarı ile %0,29 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,36 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %0,35 ile Adana ve Gaziantep, %0,32 oranla ise Tekirdağ takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç4'21 sonu verisidir.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

Dördüncü Çeyrekte, Metrekare Bazında Anlaşmaların %26,46'sı Merkezi İş Alanında (MİA) Gerçekleşmiş Olup Bir Önceki Çeyreğe Kıyasla Düşüş Kaydedilmiştir. Kiralama Anlaşmalarının %33'ü Anadolu Yakasında Gerçekleşip Hafif Bir Düşüş Kaydederken, %40,37 İle Bir Önceki Çeyreğe Göre Ciddi Bir Artış Göstererek MİA Dışında Avrupa Yakasında Gerçekleşmiştir.

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur.

İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralardan yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniç İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe

göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını 180 milyon karşılığında satın almasıdır.

Yılın son çeyreğinde ise kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılında uzaktan ve hibrit çalışma modellerini deneyimleyen firmalar bu konuda hızlıca aksiyon olarak, kendi stratejilerini oluşturmuşlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın yaşanması ofislerin varlığının önemini ön plana çıkarmıştır. Bu dönüşüm doğrultusunda ofislerini ofis tasarımlarının yeniden şekillendirmek isteyen kullanıcılar sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması, pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın algının aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir.

Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralardan düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralardan yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralardan önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır.

Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'21			Ç3'21			Ç4'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,0	25	891	14,6	25	891	16,0	22
Maslak	891	19,5	15	941	22,4	15	941	23,3	13
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	16,9	14	539	15,2	14	539	15,8	12
Taksim ve Çevresi	187	21,1	9	187	19,5	9	187	20,2	10
Kağıthane	302	38,8	9	302	31,2	9	302	29,3	10
Beşiktaş*	103	13,8	9	103	20,2	9	103	32,0	9
Batı İstanbul**	829	4,5	6	829	8,4	6	829	10,6	8
Cendere-Seyrantepe	422	66,7	9	422	52,6	9	422	43,7	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	19,8	9	105	19,5	9	105	14,2	10
Ümraniye	753	14,7	12	753	14,0	12	753	16,2	12
Altunizade	84	30,7	12	84	30,6	12	84	38,6	12
Kozyatağı	789	28,4	17	789	24,0	17	789	21,2	16
Doğu İstanbul***	583	38,1	7	583	32,8	7	583	25,4	7

2021 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,53 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 123,5 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %92,97 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %37,99 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.



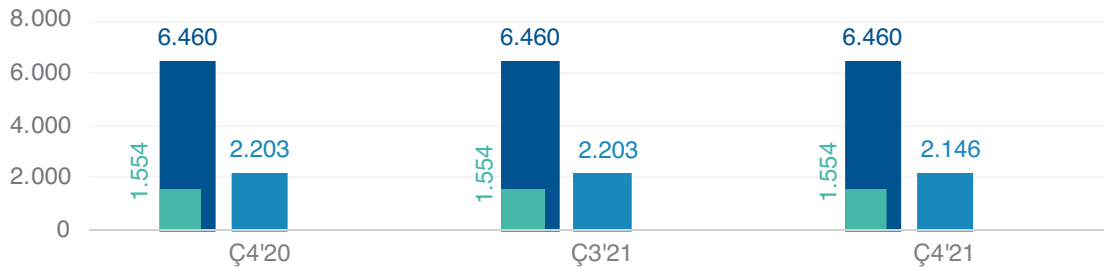
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç4'20	Ç3'21	Ç4'21
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	90	64	124
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	25,0	25,0	22,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	22,7	21,3	21,5

2021 4. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 124 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %21,5 olarak gerçekleşti.

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



■ Toplam Stok (bin, m²) ■ Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²) ■ Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

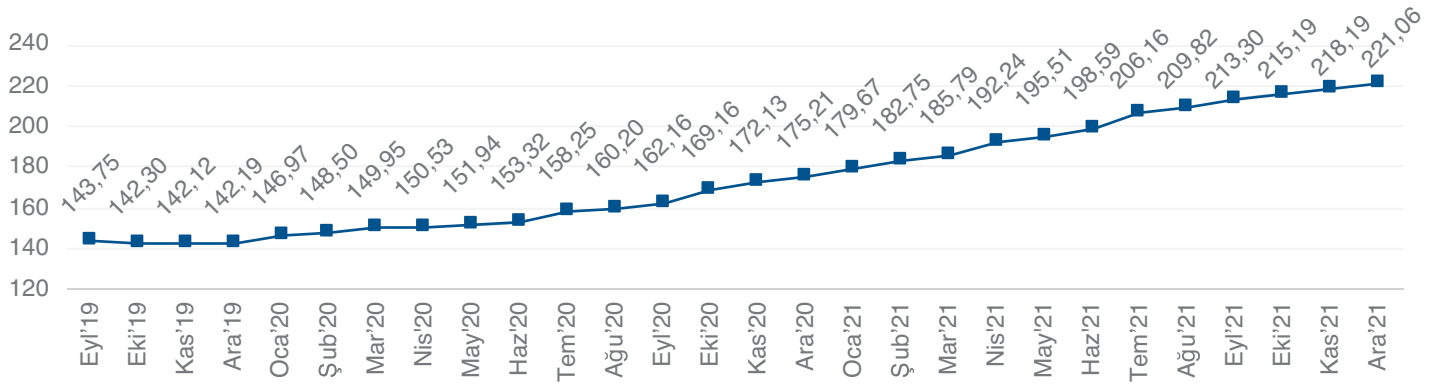
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺9.814	₺9.816	₺10.366
İzmir	₺7.900	₺8.062	₺8.043
Bursa	₺6.069	₺6.411	₺6.095
Ankara	₺5.685	₺6.111	₺4.884
Antalya	₺6.805	₺6.661	₺6.281
Kocaeli	₺5.132	₺5.087	₺4.831
Adana	₺4.723	₺5.526	₺3.950

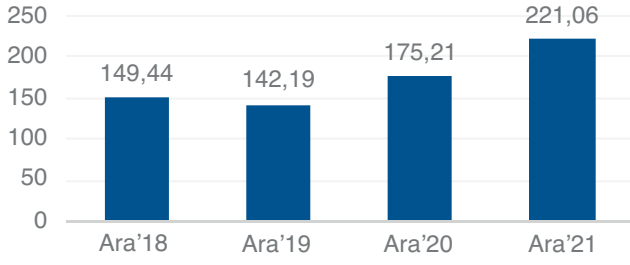
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri:
2021 Aralık

221,06

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,31%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

26,17%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

121,06%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Aralık sonu itibariyle 221,06 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 48,85 puan artış gösterirken, aylık 2,87 puan artış gösterdi. 2021 yılına 179,67 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 41,39 puanlık bir artış yaşandı.



AVM |

2021 Yılı 4.Çeyreği İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 453 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesine Gelmiştir

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 28 alışveriş merkezinde yaklaşık 883 bin m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

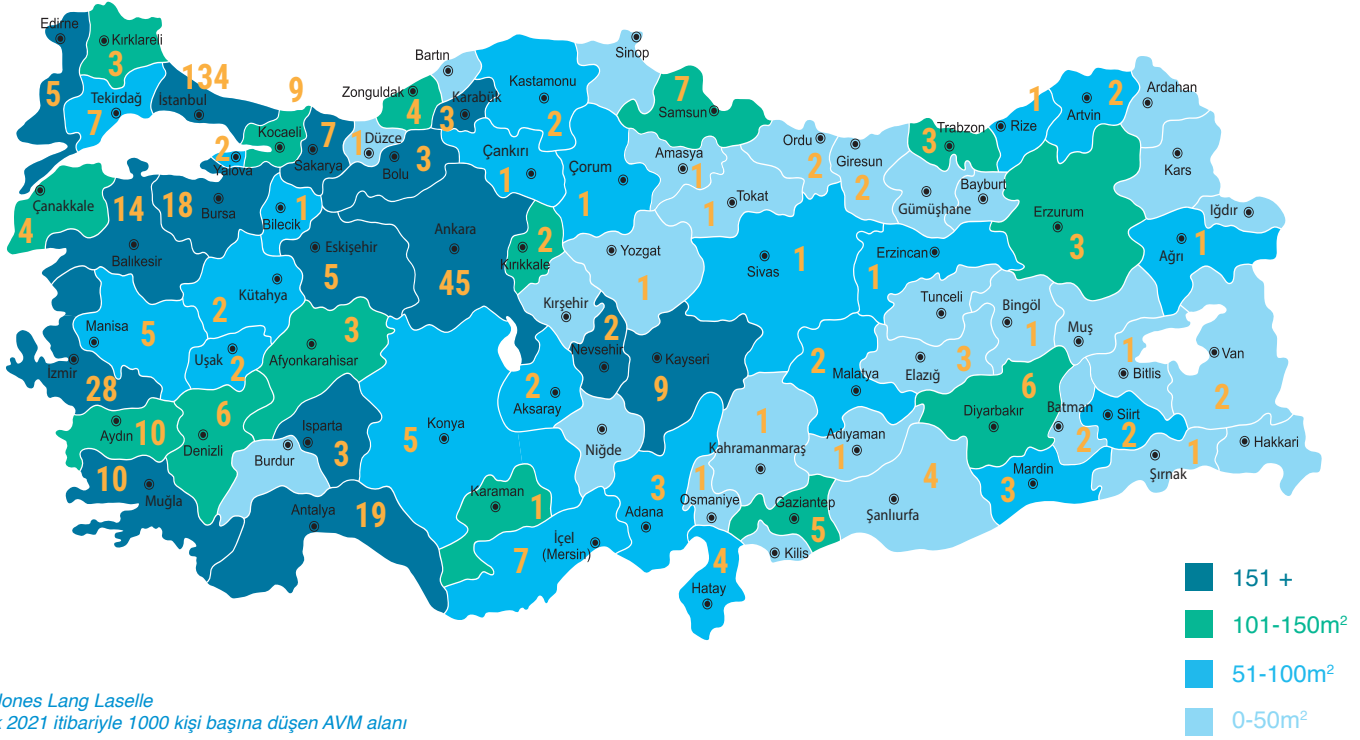
Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 167 m² kiralanabilir alan olduğu görölmektedir. İstanbul 333 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin neredeyse iki katı yoğunluğu

sahip görünürken, Ankara 304 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Kasım 2021 itibarıyla 564'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %80 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise 12 aylık periyotta bu artışın %39 olarak gerçekleştiği görölmektedir. Bu artışta pandeminin hafifleyen etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

Türkiye AVM Gelişimi

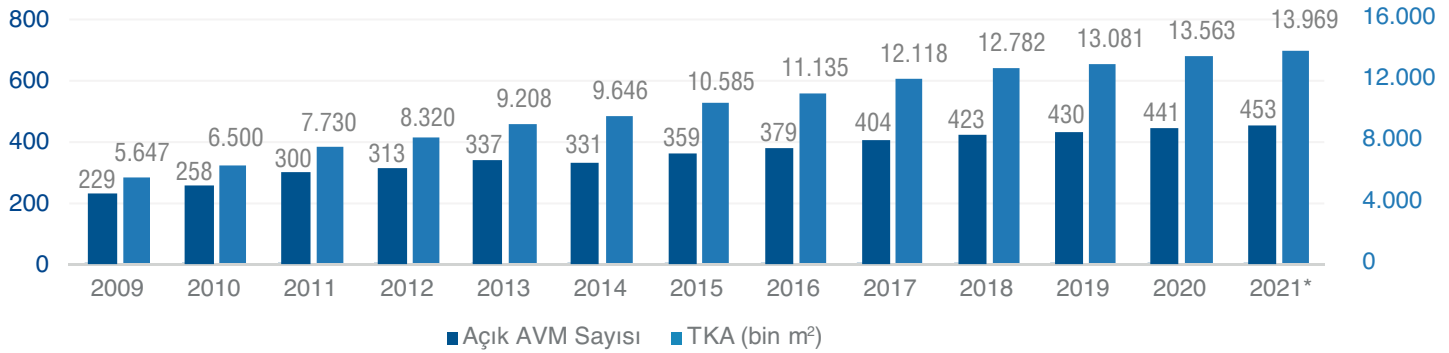
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle
*4.Çeyrek 2021 itibarıyla 1000 kişi başına düşen AVM alanı



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2021 4. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 969 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle
AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.
*Ç4'21 sonu verisidir.

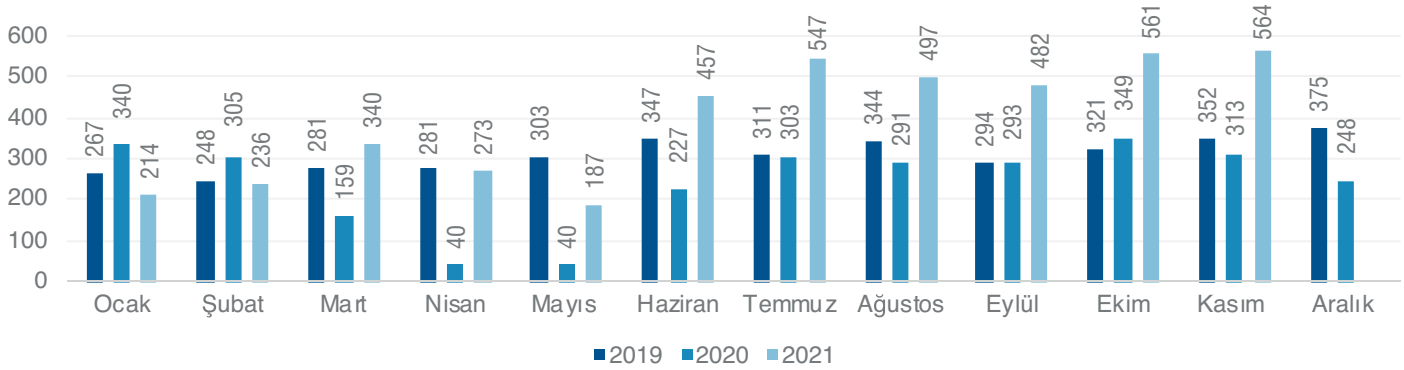
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	134	9	143
	TKA (m ²)	5.152.116	324.416	5.476.532
Ankara	Birim	45	3	48
	TKA (m ²)	1.722.142	88.850	1.810.992
Diğer Şehirler	Birim	274	16	290
	TKA (m ²)	7.095.110	469.600	7.564.710
Türkiye	Birim	453	28	481
	TKA (m ²)	13.969.368	882.866	14.852.234

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2022*	468	14.387.818	15	418.450
2023*	478	14.712.234	10	324.416
2024*	481	14.852.234	3	140.000

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	333
Ankara	304
Diğer	114
Türkiye	167

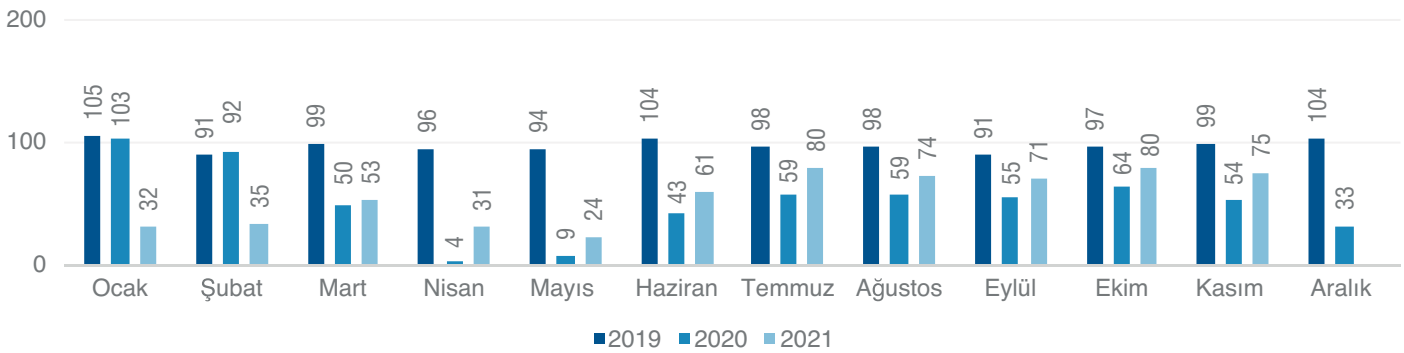
Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç4'21 verisidir.

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2021 Yılı'nın İlk Dokuz Ayında Ülkemizi 11.5 Milyon, Yılın Tamamında İse Yaklaşık 24 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 11,5 milyon yabancı turistin kişi başı 773 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. 2021 yılının ilk 4 çeyreğine bakıldığında toplamda yaklaşık 24 Milyon yabancı turistin ülkemizi ziyaret ettiği ve ortalama 785 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 12 milyon olurken, 2021 yılının ilk dört çeyreği için bu rakamın 22.8 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen 22.8 milyon yabancı turistin %37.7'si Antalya'ya, %35.1'i İstanbul'a, %4.4'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,6 ve %1,6'lık paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk dört çeyreği ile karşılaştırıldığında %90 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 500 bin oda kapasitesi ile 4.511 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 573 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 832 tesis ve 219 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben

671 tesis ve 65 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 426 işletme belgeli tesise ve 52 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 573 tesis içinde en büyük payı 90 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 71 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 58 tesis ve 6 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

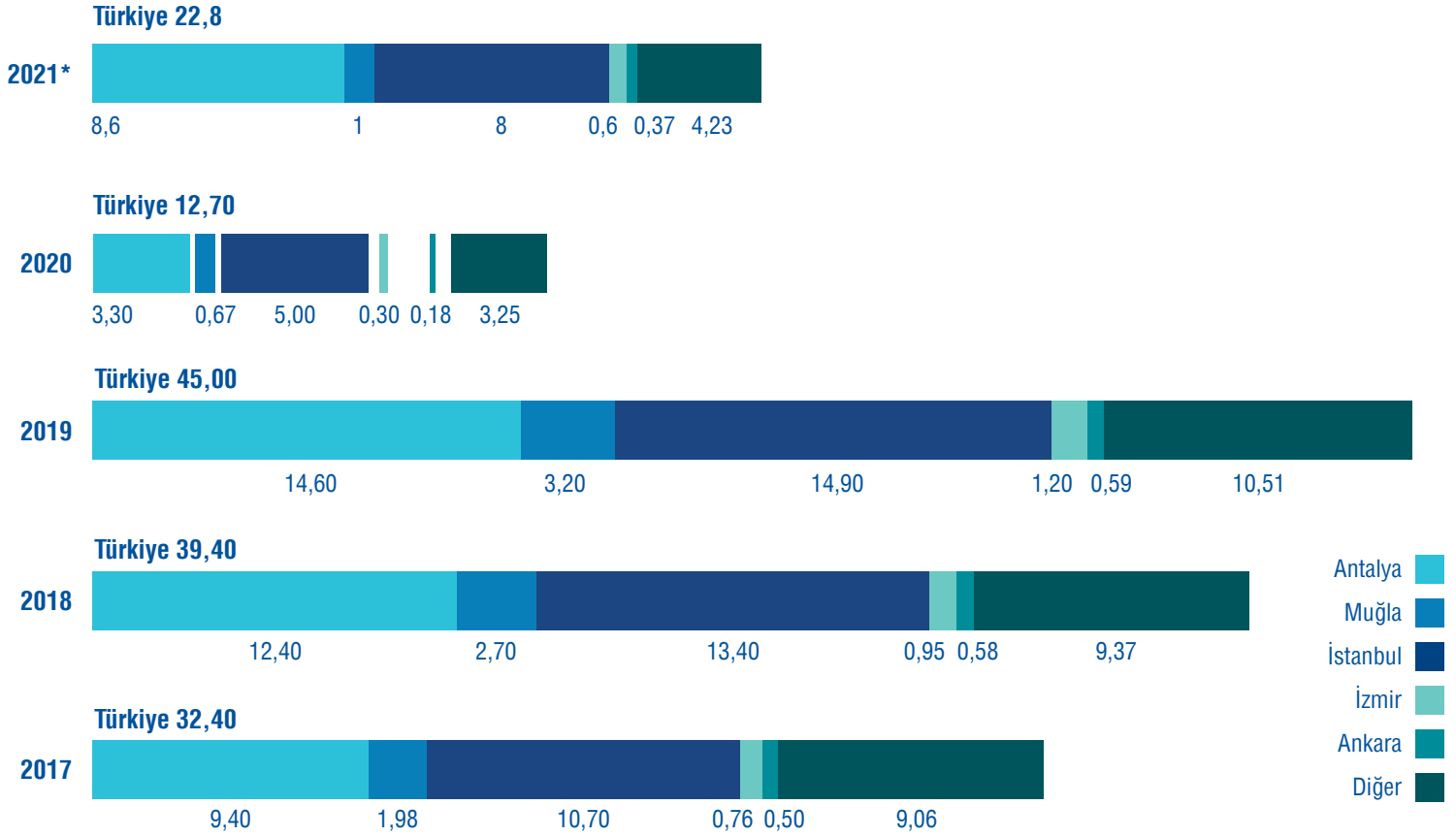
Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk 11 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %42.83'tür.

2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. 2020 Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınından, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir.

2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %35 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılında ise Türkiye genelinde %52.1 olan doluluk oranı, İstanbul için %54.5'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 82 Euro, İstanbul'da ise 91 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azalırken, ortalama oda fiyatları ise 2019 seviyesini geçmiştir.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2021 yılının ilk 11 ayında Türkiye'ye gelen 22,8 milyon yabancı turistin %37,7'si Antalya'ya, %35,1'i İstanbul'a, %4,4'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,6 ve %1,6'luk paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının aynı periyodu ile karşılaştırıldığında ciddi bir yükseliş (%90) yaşandığı görülmektedir

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç4 verileri Ocak-Kasım arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	832	219.302	90	16.317
Muğla	426	52.227	58	6.270
İstanbul	671	65.019	71	7.656
İzmir	339	21.826	33	3.141
Ankara	187	14.921	12	1.218
Diğer	2.056	127.028	309	29.665
Türkiye	4.511	500.323	573	64.267

Türkiye genelinde toplam 500 bin oda kapasitesi ile 4.511 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 573 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
24.01.22 tarihinde güncellenmiştir.

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785

2021 yılı 4.çeyrekde Türkiye'ye gelen yaklaşık 7,5 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 809 Dolar olarak belirtilmektedir. 2021 yıl toplamına bakıldığında ise kişi başı ortalama 785 Dolar harcamayla, 24 Milyon'a yakın yabancı turistin geldiği kaydedilmiştir.

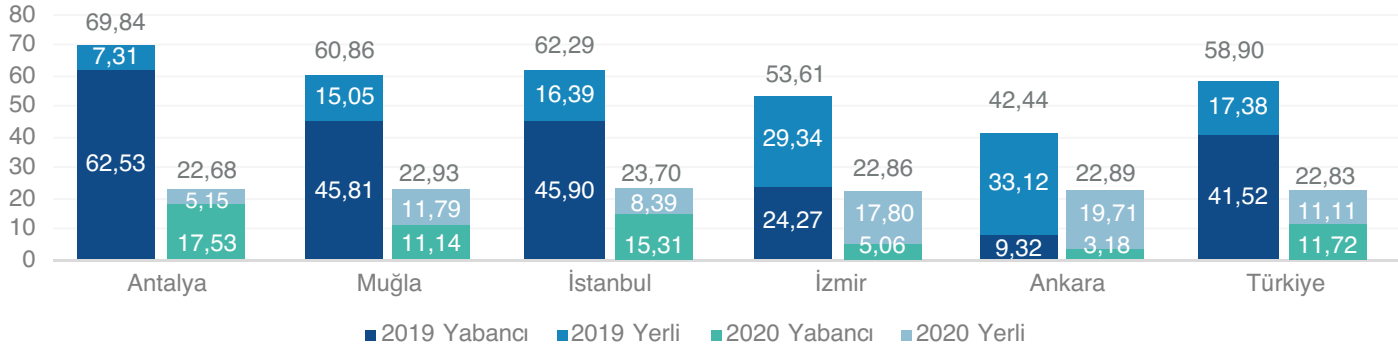
Kaynak:TÜİK

*31.01.22 tarihinde güncellenmiştir.

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

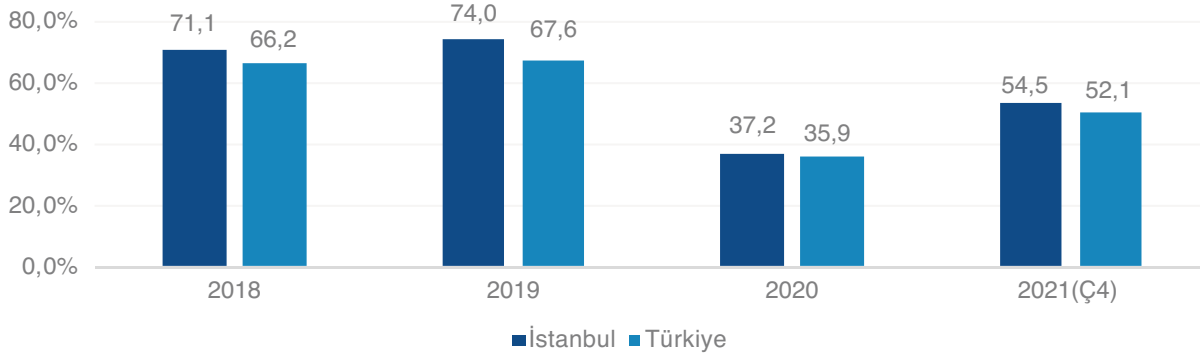


Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk 11 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %42,83'tür.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

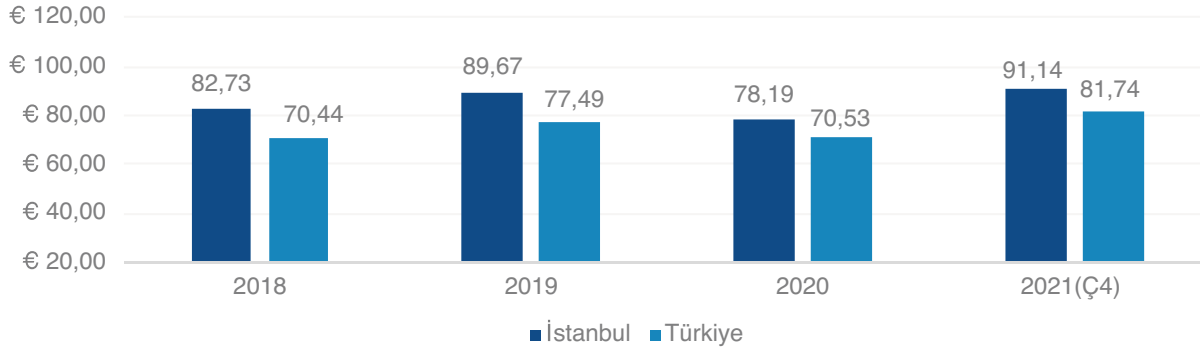
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
*Ç4'21 için Ocak-Aralık verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
*Ç4'21 için Ocak-Aralık verileri kullanılmıştır.

2021 yılı Türkiye genelinde %52,1 olan doluluk oranı, İstanbul için %54,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 81,7 Euro, İstanbul'da ise 91,1 Euro'dur.



LOJİSTİK |

2021 Yılı'nın İlk Yarısında Birincil Kira Metrekare Başına USD Bazında 4,25, TL Bazında İse 50 Seviyesindedir

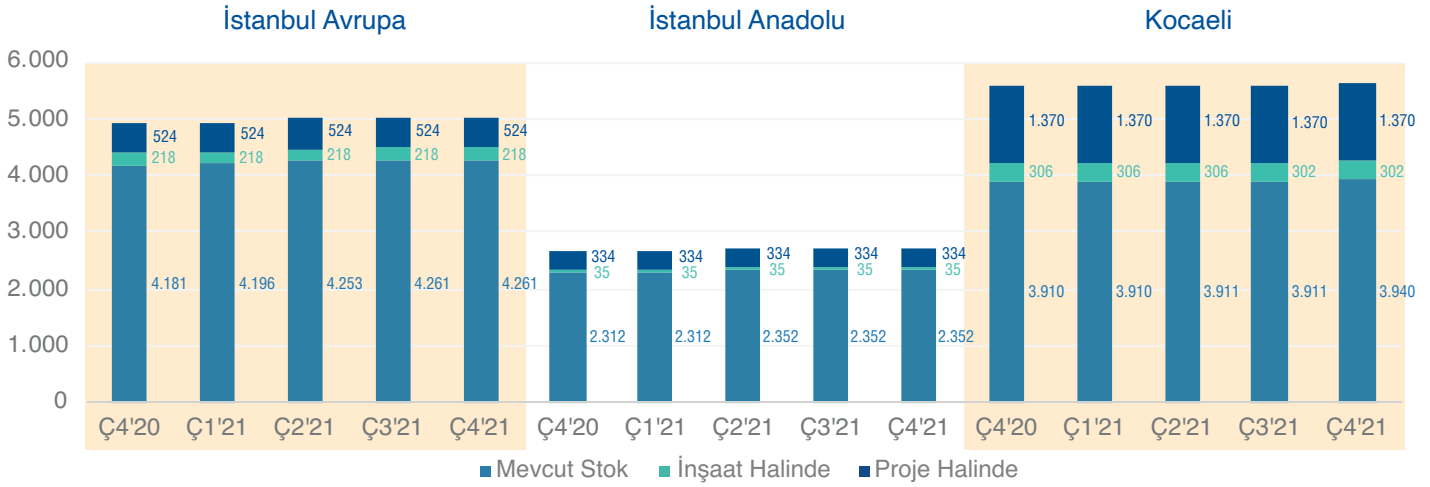
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,55 milyon m² toplam depo stokunda 6,79 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2021 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 555 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

Mevcut verilere göre yılın dördüncü çeyreğinde kiralama işlemleri 10.917 m² olarak kayıt altına alınmış olup;

2021 yılında toplam kiralama işlemi 232.553 m² seviyesine ulaşmıştır. 4Ç 2021 itibarıyla birincil kira metrekare başına USD bazında bir önceki çeyreğe göre %15 civarında düşüş gerçekleşmişken TL bazında %11 artış göstermiştir.

2021 yılı son çeyrekte USD bazında ortalama 4,25 USD/m²/Ay, TL bazında ise 50 TL/m²/Ay olarak kaydedilmiştir. 2020 yılı son çeyrek rakamları ile kıyaslandığında USD bazında %6 civarında bir düşüş, TL bazında ise %40 civarında bir artış olduğu gözlemlenmektedir.

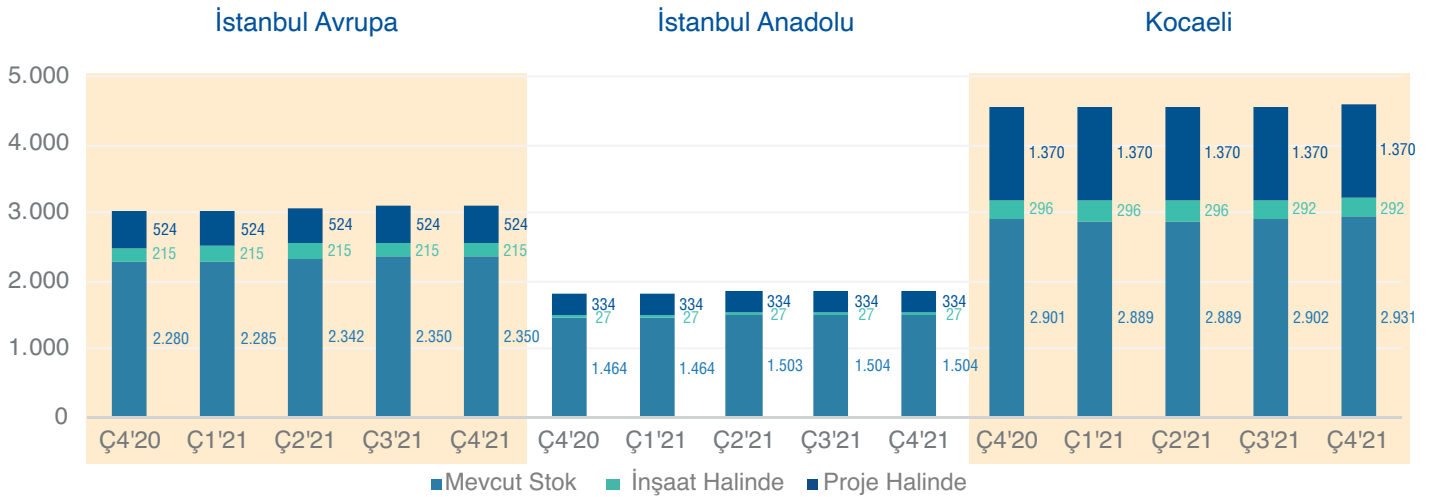
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 553 bin m² oldu. İnşaat halindeki stok 555 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 228 bin m² olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

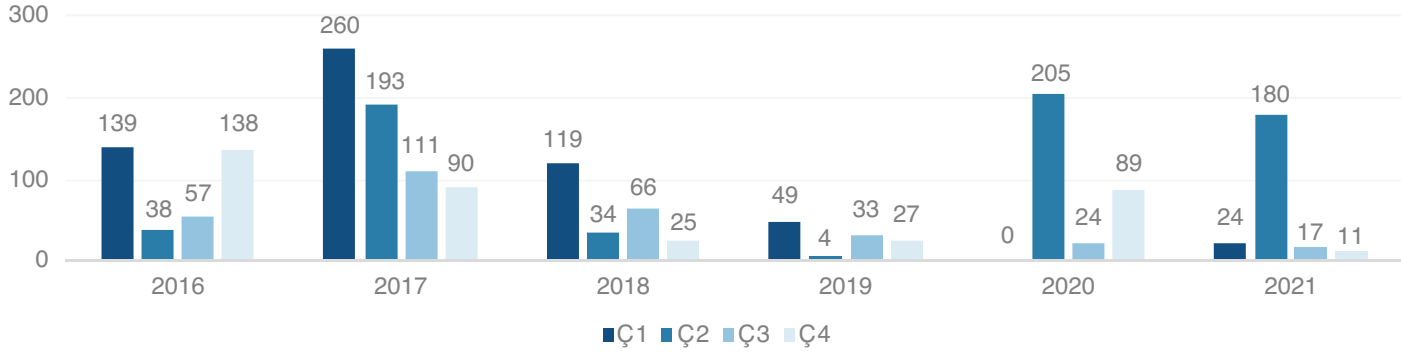
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 785 bin m² oldu. İnşaat halindeki stok 534 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 228 bin m² olarak görünmektedir.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

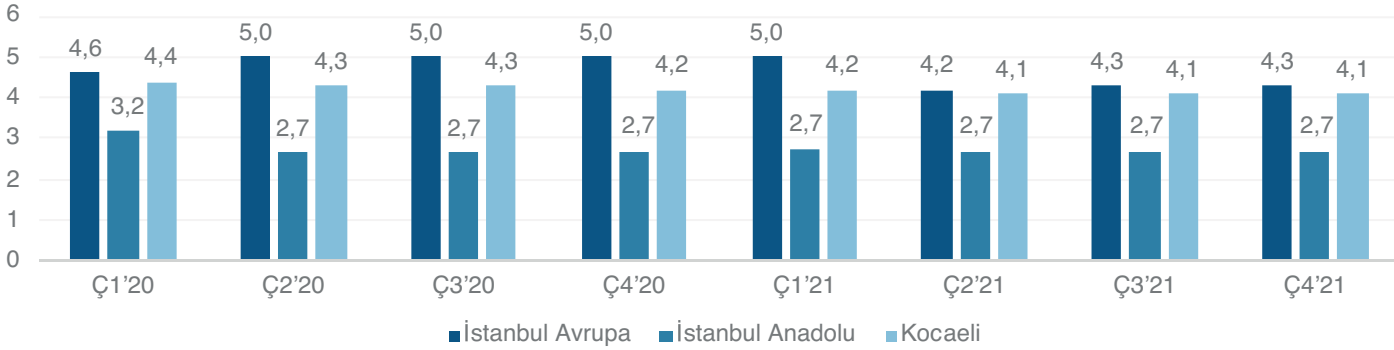
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle 232 bin m² kiralama işlemi görüldü. 2021 yılı son çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %35 oranında azalış göstermiştir. 2021 yılındaki toplam kiralama ise 2020 yılına göre yaklaşık %27 azalış göstermiştir.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 4. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %89'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,2'di.

Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

* Boşluk oranları bir önceki çeyreğe göre değişim göstermemiş, kullanılan alan ise bir önceki yıla göre yaklaşık %1 oranında artış göstermiştir.



GYF'LER |

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2021 Sonu İtibari ile 13 Milyar TL Seviyesine Ulaşmıştır

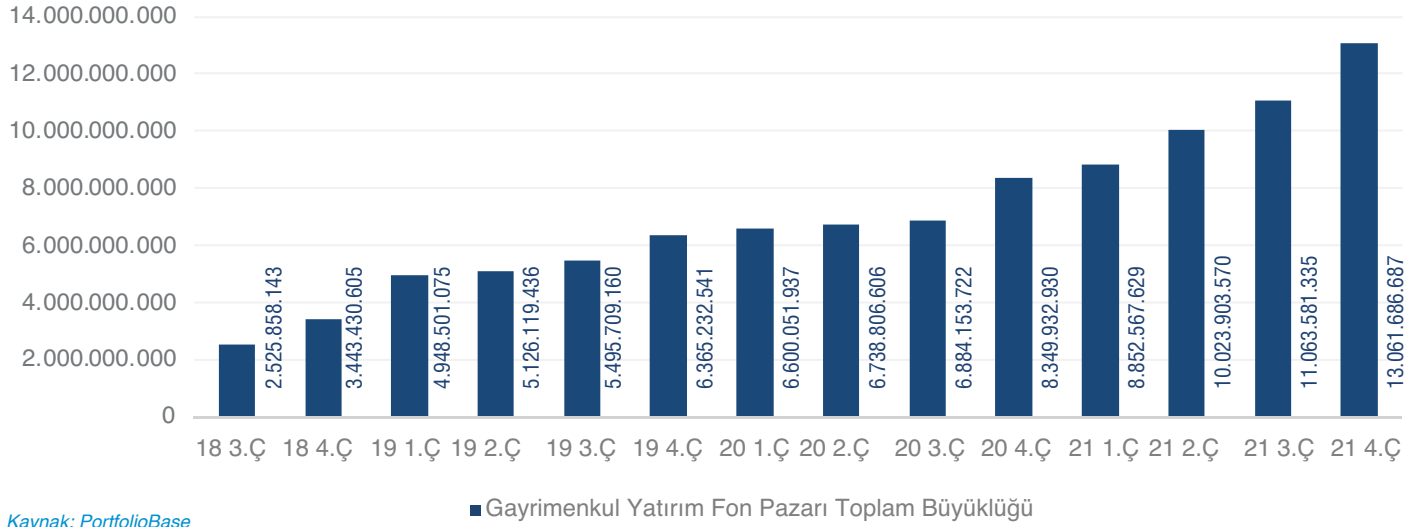
İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 83 gayrimenkul fonu yatırım almıştır. SPK ‘dan izin alınmış fon sayısı ise toplam 93 adettir.

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %18,1 artış göstererek, 13 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğüne bakıldığında 2018 yılı son çeyreğinden 2021 yılı son çeyreğine itibaren her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir.

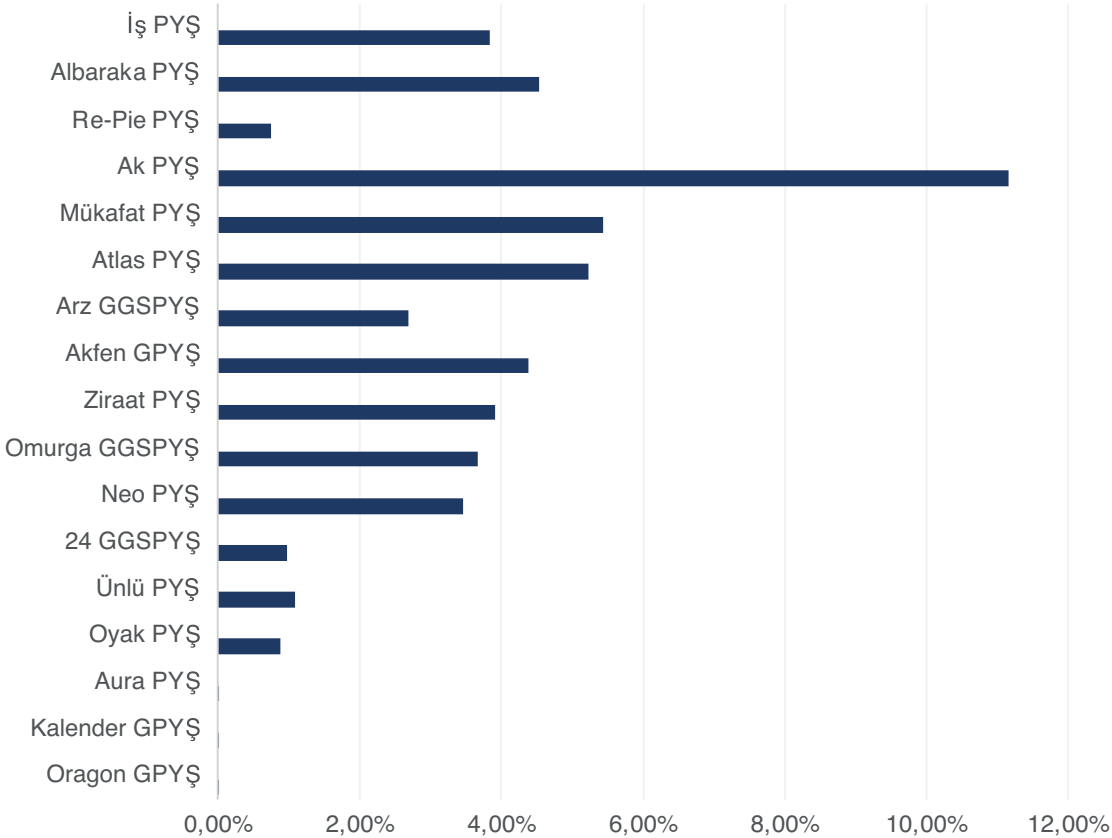
Gayrimenkul Yatırım Fonları’nın stratejik durumuna bakıldığında en yüksek oran %52 ile Karma niteliklerde %20 ile Konut, %18 ile Ofis nitelik grubundan oluştuğu görülmektedir.

Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka Portföy Yönetimi Batışehir GYF (ALBTS), Albaraka Portföy Yönetimi Dükkân GYF (ALDUK), Albaraka Portföy Yönetimi One Tower GYF (ALONE), Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol GYF (MPATA)’dir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları

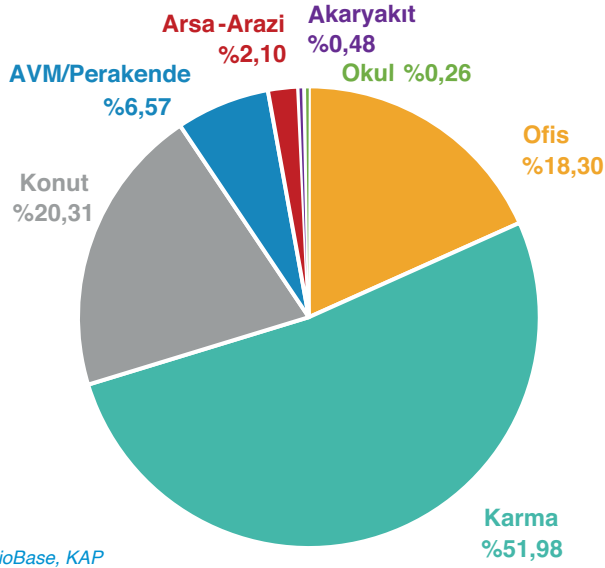


Gayrimenkul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Adet	2021/12 Fon Toplam Değeri
İş PYŞ	5	₺2.840.213.163
Albaraka PYŞ	8	₺2.057.523.144
Kalender PYŞ	2	₺29.910
Re-Pie PYŞ	17	₺1.765.293.957
Ak PYŞ	4	₺1.716.534.389
Oyak PYŞ	1	₺113.564.657
Atlas PYŞ	3	₺667.745.114
Neo PYŞ	5	₺441.220.818
Arz GGSPYŞ	5	₺607.251.069
Akfen PYŞ	1	₺558.940.310
24 GGSPYŞ	8	₺157.226.146
Mükafat PYŞ	3	₺695.221.919
Ünlü PYŞ	2	₺138.282.727
Aura PYŞ	3	₺54.282.119
Ziraat PYŞ	1	₺499.665.420
Omurga GGSPYŞ	2	₺468.178.898
Oragon GPYŞ	1	₺23.239
Toplam	1	₺12.781.196.999

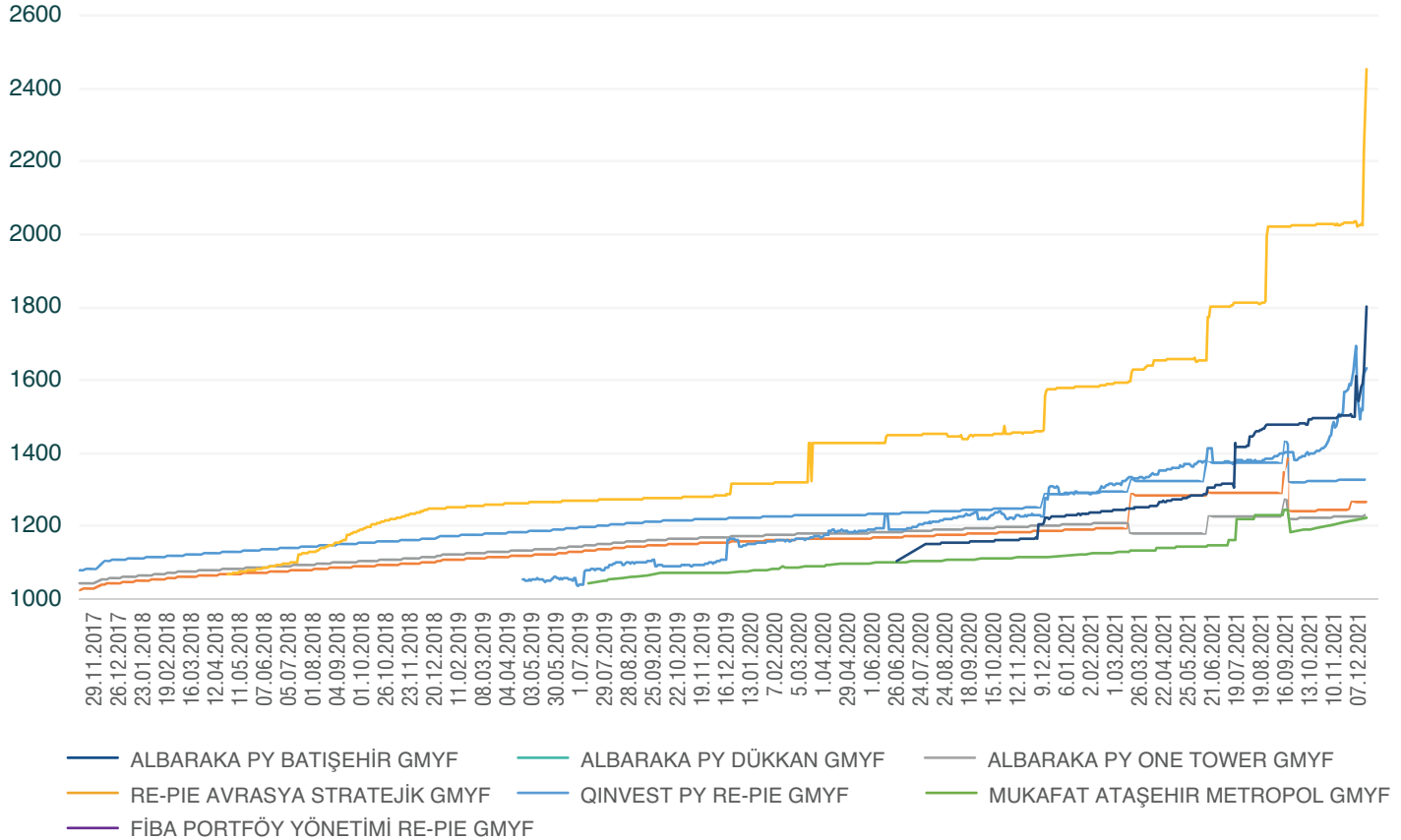
Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul





GYO'LAR |

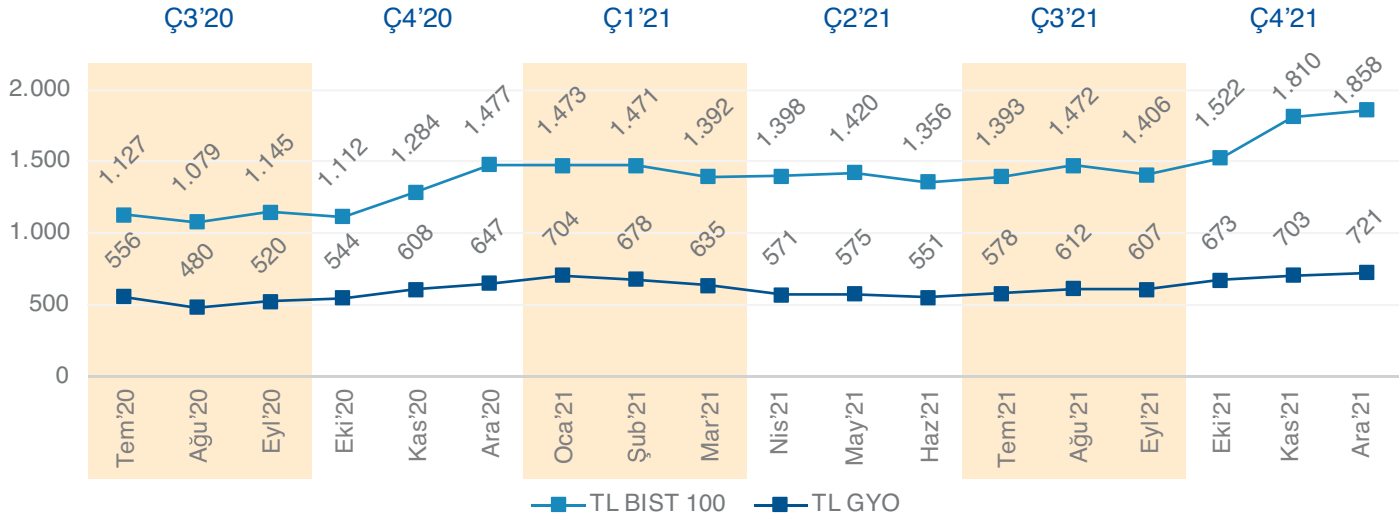
2022 Gayrimenkul Yılı Olacak

2021 yılına yükselişle başlayan GYO endeksi yılın ilk yarısında BIST 100'e paralel bir şekilde düşüş yaşamış ancak özellikle yılın son çeyreğinde hızlı bir toparlanmayla 2021 yılını %11,39'luk getiri ile kapatmıştır. Son 3 yıldır yeni bir GYO kurulmamış iken 2021 yılında 4 adet yeni GYO'nun kurulması toplam GYO sayısının 37'ye çıkması ve son bir yıl içerisinde toplam piyasa değerinin neredeyse 2 katına çıkarak 54,16 milyar TL'den 94,95 milyar TL'ye ulaşması sektörün geleceği adına olumlu işaretler vermektedir. Her ne kadar 2021 yılı içerisinde GYO endeksi getirisini BIST 100'ün gerisinde kalmış olsa da artan GYO sayısı ve yükselen piyasa değeri sektörün 2022 yılında hareketli bir sene geçireceğini bizlere göstermektedir. GYO'lar, düşen kurlarla birlikte son 2 çeyrekte yabancı yatırımcı ilgisini cezbetmiş ve yılın ikinci yarısında 45 milyon TL'lik yabancı girişi sağlamıştır. Ancak yabancı yatırımcı oranının %9,6 seviyelerinde olması BIST 100'de olduğu gibi yabancı ilgisinin azlığına işaret etmekte ve ülkemizdeki sermaye piyasaları gelişiminin önünde aşılması gereken önemli bir sorun olarak durmaktadır. Öte yandan kurumsal yatırımcı oranının %54 seviyelerine yükselmesi, yatırımcı perspektifinin doğru okunması adına önem arz etmektedir. 2021 yılında dağıtılan temettü tutarı 398,32 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve her ne kadar 2020 yılında

dağıtılan temettü tutarı aşılmış olsa da bu tutar pandemiyin etkisiyle beraber 2014-2019 yılları arasında dağıtılan temettü tutarlarının altında kalmıştır. GYO'lara ilginin hisse değer artışı ve düzenli temettü politikaları ile sağlanabileceğinin altı çizilmelidir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk 10 ülke arasında 8 Batılı ülke yer almaktadır. Önceki çeyrek listelerinde yer almayan Ruanda ve son iki çeyrekte listeye giren Bulgaristan bu anlamda dikkat çekmektedir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey son çeyrekte de ilk 5 sırada yer almaya devam etmektedir.

2021 yılında gerek ülkemizde gerekse dünyada hızla yükselen enflasyon oranları 2022'nin ilk yarısında da ekonomilerde ciddi bir risk oluşturmaya devam edecektir. Artan inşaat maliyetleri ve talebin hala yüksek olmasının da etkisiyle hızla yükselmekte olan gayrimenkul fiyatlarıyla birlikte sektörün enflasyona karşı tekrar bir koruma kalkanı oluşturması GYO'lar açısından 2022 yılının başarılı bir sene olmasına imkân tanıyabilir. %44 seviyelerine olan halka açıklık oranlarının artması, düzenli temettü politikaları ve GYO'ların trendi doğru okuyarak yatırımlarını bu yöne kaydırmaları yatırımcıların GYO'lara ilgisini 2022 yılında daha da arttıracaktır.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

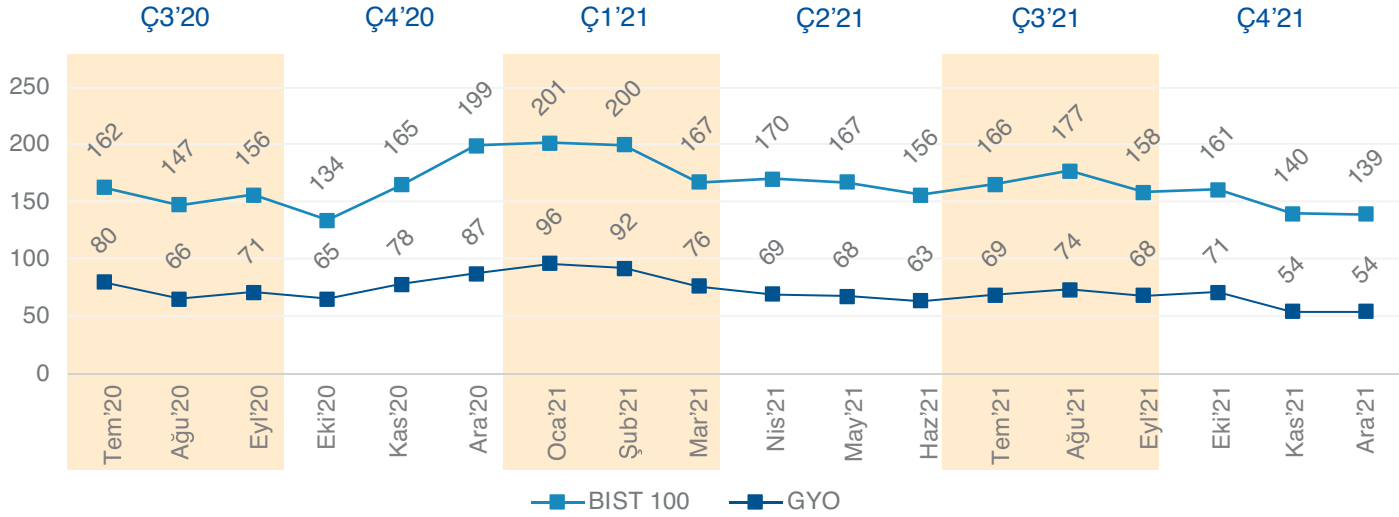


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi TL bazında 2021 yılı 3. çeyrekte 607,34 ile tamamladığı seyrine 4.çeyrek sonu itibariyle 721,09 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi USD bazında 2021 yılı 3. çeyrekte 68 ile tamamladığı seyrine 4.çeyrek sonu itibariyle 54 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
30	31	31	32	31	33	33	33	37

Halka Açıklık Oranı

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%

Fiili Dolaşım

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3	2021-Ç4
18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	57.745	63.273	86.096	94.952

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İşlem Miktarı	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829
İşlem Değeri (TL)	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124
İşlem Değeri (USD)	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Yabancı	18%	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%
Yerli	82%	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Yabancı	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.872
Yerli	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676
Toplam	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Yabancı	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977
Yerli	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514
Toplam	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç4
Yabancı	43%	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%
Yerli	57%	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Halka Açık Kısmın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL)

	2019	2020	2021
Yabancı Bireysel	58	62	90
Yabancı Fon	1.342	1.509	1.500
Yabancı Tüzel	1.785	2.433	2.388
Yerli Bireysel	7.038	15.114	22.308
Yerli Fon	522	726	2.843
Yerli Tüzel	3.097	7.639	10.331
Yerli Yatırım Ortaklığı	778	1.233	1.952
Yerli Diğer	76	78	80
Toplam	14.696	28.794	41.491

	2019	2020	2021
Yabancı Bireysel	0,4%	0,2%	0,2%
Yabancı Fon	9,1%	5,2%	3,6%
Yabancı Tüzel	12,1%	8,4%	5,8%
Yerli Bireysel	47,9%	52,5%	53,8%
Yerli Fon	3,6%	2,5%	6,9%
Yerli Tüzel	21,1%	26,5%	24,9%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,3%	4,3%	4,7%
Yerli Diğer	0,5%	0,3%	0,2%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2019	2020	2021
Bireysel	48,3%	52,7%	54,0%
Kurumsal	51,7%	47,3%	46,0%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	519.025.774
2020	358.932.961
2021	398.321.624
Toplam	5.861.072.906

GYO	2021	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	7,94%
Akmerkez GYO	63.162.480	467.220.692	7,97%
Alarko GYO	49.920.001	163.150.634	2,78%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO	70	2.172.011	0,04%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO	76.962.819	2.451.777.545	41,83%
Halk GYO	4.919.048	35.014.773	0,60%
İş GYO	405	345.635.030	5,90%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		6.089.495	0,10%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Panora GYO	37.671.001	313.660.039	5,35%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,68%
Servet GYO		5.102.909	0,09%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,78%
Torunlar GYO		194.726.434	3,32%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	165.685.801	904.207.343	15,43%
Toplam	398.321.624	5.861.072.906	100%

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.03.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Hollanda	911.187.511
Amerika Birleşik Devletleri	892.879.780
Birleşik Krallık	501.437.920
Bahreyn	166.170.000
Kuveyt	155.343.059
Virjin Adaları (İngiliz)	130.166.798
İsviçre	74.623.485
Lüksemburg	67.548.972
Jersey	45.543.108
İrlanda	37.884.897

30.06.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	818.029.886
Hollanda	713.114.992
Birleşik Krallık	325.631.800
Bahreyn	162.690.000
Virjin Adaları (İngiliz)	111.895.502
Lüksemburg	63.764.486
İsviçre	55.895.262
İrlanda	44.708.220
Jersey	41.539.761
Polonya	40.152.608

30.09.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	963.751.370
Hollanda	640.387.137
Birleşik Krallık	344.298.568
Bahreyn	155.730.000
Jersey	153.871.447
Bulgaristan	124.355.122
Virjin Adaları (İngiliz)	102.220.871
Lüksemburg	59.487.242
İrlanda	53.035.741
İsviçre	47.441.963

31.12.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.330.117.823
Hollanda	754.095.902
Birleşik Krallık	467.175.428
Jersey	380.310.788
Bahreyn	186.180.000
Virjin Adaları (İngiliz)	120.171.518
Bulgaristan	116.760.794
Lüksemburg	73.673.252
İrlanda	55.542.673
Bissan (Ruanda)	54.456.499

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021/6
EMLAK KONUT GYO	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.100.295.000
TORUNLAR GYO	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	8.683.503.000
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	7.039.737.653
İŞ GYO	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	4.126.339.523
ÖZAK GYO	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	3.691.384.267
AKİŞ GYO	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	3.555.448.590
HALK GYO	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	2.939.678.936
YENİ GİMAT GYO	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.143.280.023
REYSAŞ GYO	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	2.114.851.876
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.094.358.972
VAKIF GYO	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.019.406.223
SINPAŞ GYO	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705	562.167.565	712.406.784	1.933.386.027
ALARKO GYO	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	1.925.908.195
SERVET GYO	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	1.874.422.004
AKFEN GYO	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722	717.955.002	1.526.170.294
KİLER GYO	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.248.082.000
PANORA GYO	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895	932.767.169	925.325.953
PEKER GYO	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713	389.005.749	689.598.744
DENİZ GYO	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978	371.461.403	629.318.884
MARTI GYO	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371	403.552.390	555.478.362
ATAKULE GYO	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908	492.594.134	524.726.812
DOĞUŞ GYO	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620	622.998.844	497.339.323
TSKB GYO	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668	464.638.714	447.124.781
ÖZDERİCİ GYO	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165	415.059.765	422.635.423
MİSTRAL GYO	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933	256.819.977	289.908.792
AVRASYA GYO	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172	262.871.001	277.260.253
NURUL GYO	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	253.385.685
AKMERKEZ GYO	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658	240.134.913	192.333.202
PERA GYO	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421	74.407.951	123.790.299
KÖRFEZ GYO	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447	120.018.043	122.057.141
KORAY GYO	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122	83.765.798	84.111.046
TREND GYO	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108	50.694.286	48.873.952
ATA GYO	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099	35.174.751	28.651.408
İDEALİST GYO	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630	14.442.137	13.702.164
YEŞİL GYO	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-604.907.466
TOPLAM TL	25.177.953.065	29.590.130.840	34.926.661.191	40.656.427.734	45.040.136.534	49.933.639.058	54.478.995.255	67.536.967.341
USD KURU	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42	8,68
TOPLAM USD	10.820.384.660	10.140.204.530	9.924.602.521	10.778.766.069	8.528.713.602	8.406.336.542	7.342.776.404	7.780.487.695

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

*2021 yılı ilk 6 ay Özkaynak Gelişimi gösterilmektedir.

2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
TORUNLAR GYO	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
HALK GYO	673.638.704	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	928.000.000	970.000.000
İŞ GYO	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	873.193.432	873.193.432
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	620.000.000
AKIŞ GYO	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850	554.699.850
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000	500.000.000
VAKIF GYO	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	230.000.000	460.000.000
ÖZAK GYO	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	364.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	205.000.000	295.000.000
PEKER GYO	-	-	-	-	30.000.000	73.100.000	73.100.000	253.000.000
ÖZDERİÇİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	217.000.000	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000	231.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
YENİ GİMAT GYO	53.760.000	53.760.000	107.520.000	107.520.000	107.520.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000
DENİZ GYO	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000
MİSTRAL GYO	-	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	134.219.462	134.219.462
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000
KÖRFEZ GYO	-	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	64.400.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
TOPLAM TL	8.591.888.200	8.924.468.449	9.190.008.656	9.439.404.832	10.490.750.137	11.346.523.031	11.737.523.031	13.253.780.237
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,13	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42
TOPLAM USD	4.032.992.959	3.835.346.791	3.149.312.449	2.682.258.704	2.781.290.633	2.148.555.772	1.976.013.978	1.786.368.202

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Mart GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

"2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır."

GYO'ların Özsermaye Oranı*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	3,7	4,2	5,2	6,4	8,2	9,5	10,8	32,5
ALARKO GYO	36,3	43,2	55,0	67,0	86,3	107,4	142,1	28,1
YENİ GİMAT GYO	27,1	28,1	16,2	17,1	18,0	12,9	14,1	13,7
PANORA GYO	7,5	8,1	8,8	8,8	10,6	10,9	11,0	10,7
ÖZAK GYO	3,4	5,2	4,6	4,5	5,9	7,4	6,7	9,6
TORUNLAR GYO	6,0	7,9	9,7	11,9	6,4	7,6	8,5	8,8
REYSAŞ GYO	1,6	1,4	1,2	3,4	3,8	4,7	6,9	8,6
AKIŞ GYO	5,7	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4	9,3	6,5
AKMERKEZ GYO	5,2	5,7	6,0	6,1	6,3	7,0	6,7	6,4
İŞ GYO	1,8	1,8	3,7	3,7	3,6	3,7	4,0	4,3
AKFEN GYO	4,9	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0	5,2	3,9
EMLAK KONUT GYO	2,2	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4	3,6	3,8
MARTI GYO	1,1	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0	2,9	3,7
AVRASYA GYO	1,2	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4	2,9	3,7
VAKIF GYO	1,9	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4	4,6	3,1
HALK GYO	1,1	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7	2,8	3,0
DENİZ GYO	3,4	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0	5,3	2,5
ATAKULE GYO	2,8	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5	2,1	2,1
KORAY GYO	0,9	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0	2,1
KİLER GYO	2,4	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5	5,9	2,0
MİSTRAL GYO	-	-	-	1,5	5,1	1,6	1,9	1,9
DOĞUŞ GYO	2,7	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7	2,9	1,9
KÖRFEZ GYO	-	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5	1,7	1,8
TREND GYO	-	-	-	-	1,1	1,5	1,7	1,7
ÖZDERİÇİ GYO	1,2	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7	1,6	1,7
PEKER GYO	-	-	-	-	10,4	4,4	4,4	1,5
ATA GYO	1,2	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8	1,5	1,5
İDEALİST GYO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7	1,4
NUROL GYO	1,3	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2	1,7	1,1
TSKB GYO	1,4	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9	1,0	0,9
PERA GYO	1,7	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8
SINPAŞ GYO	1,8	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4	0,6	0,8
YEŞİL GYO	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5	-0,1	-1,7
SEKTÖR RASYOSU	2,6	2,8	3,2	3,7	3,9	4,0	4,3	4,1

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
*Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye dir.
Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

"2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır."

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EMLAK KONUT GYO	13.470.982.000	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000
TORUNLAR GYO	6.351.971.000	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000
AKIŞ GYO	1.254.791.303	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531
ÖZAK GYO	1.277.920.836	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220
SINPAŞ GYO	2.303.899.843	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401
İŞ GYO	1.668.720.437	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467
HALK GYO	890.131.894	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080
REYSAŞ GYO	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951
VAKIF GYO	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416
AKFEN GYO	1.518.526.032	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639
SERVET GYO	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710
YENİ GİMAT GYO	1.467.157.008	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646
YEŞİL GYO	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.487	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607
DOĞUŞ GYO	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567
KİLER GYO	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000
ALARKO GYO	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961
NUROL GYO	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.791.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662
DENİZ GYO	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529
PANORA GYO	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423
MARTI GYO	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648
TSKB GYO	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652
ATAKULE GYO	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783
PEKER GYO	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908
ÖZDERİCİ GYO	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478
AKMERKEZ GYO	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122
MİSTRAL GYO	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696
AVRASYA GYO	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051
KÖRFEZ GYO	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870
PERA GYO	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164
KORAY GYO	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240
ATA GYO	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492
TREND GYO	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217
İDEALİST GYO	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302
TOPLAM TL	37.364.466.631	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,13	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42
TOPLAM USD	17.538.709.459	17.959.797.403	17.445.386.259	16.858.681.130	18.265.700.867	15.492.733.616	14.902.143.063	13.316.626.875

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık veriler dikkate alınmıştır.

"2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır."

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AVRASYA GYO	0%	9%	8%	3%	13%	5%	1%	0,5%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
PANORA GYO	1%	1%	1%	3%	1%	1%	1%	3%
MİSTRAL GYO	-	-	-	83%	30%	11%	3%	3%
ATAKULE GYO	1%	1%	1%	4%	6%	21%	7%	7%
AKMERKEZ GYO	2%	3%	4%	3%	3%	2%	4%	10%
ÖZDERİCİ GYO	38%	41%	36%	38%	39%	25%	20%	11%
KORAY GYO	71%	64%	60%	40%	22%	16%	16%	14%
HALK GYO	14%	11%	10%	12%	21%	13%	15%	17%
İŞ GYO	31%	35%	32%	35%	38%	32%	32%	21%
TSKB GYO	44%	43%	48%	56%	64%	49%	46%	23%
PEKER GYO	-	-	-	-	50%	39%	41%	23%
TREND GYO	-	-	-	-	59%	58%	32%	27%
KÖRFEZ GYO	-	40%	53%	32%	11%	7%	8%	28%
KİLER GYO	51%	49%	64%	43%	43%	46%	48%	34%
SERVET GYO	46%	45%	48%	44%	44%	50%	50%	36%
TORUNLAR GYO	53%	45%	45%	42%	44%	38%	38%	36%
REYSAŞ GYO	33%	49%	67%	46%	51%	50%	39%	40%
ÖZAK GYO	58%	46%	32%	36%	38%	48%	49%	41%
AKIŞ GYO	42%	39%	41%	41%	41%	35%	36%	41%
PERA GYO	28%	22%	21%	25%	40%	33%	36%	41%
EMLAK KONUT GYO	38%	41%	46%	43%	40%	44%	43%	49%
VAKIF GYO	1%	0%	4%	16%	18%	42%	40%	51%
İDEALİST GYO	0%	0%	0%	1%	4%	30%	55%	52%
MARTI GYO	50%	27%	33%	37%	39%	46%	52%	56%
ATA GYO	4%	15%	46%	43%	57%	56%	60%	60%
DENİZ GYO	2%	0%	2%	1%	15%	56%	69%	65%
DOĞUŞ GYO	16%	13%	12%	21%	24%	52%	50%	68%
AKFEN GYO	41%	43%	51%	63%	66%	69%	64%	75%
NURUL GYO	94%	98%	97%	89%	88%	101%	80%	80%
SINPAŞ GYO	53%	42%	48%	55%	55%	93%	89%	88%
YEŞİL GYO	75%	82%	83%	87%	89%	95%	101%	120%
SEKTÖR RASYOSU	40%	40%	42%	41%	41%	45%	44%	45%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

*Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

"2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır."

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477
EMLAK KONUT GYO	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000
ÖZAK GYO	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014
REYSAŞ GYO	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474
HALK GYO	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465
ALARKO GYO	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303
TORUNLAR GYO	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000
İŞ GYO	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003
SİNPAŞ GYO	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540
VAKIF GYO	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111
YENİ GİMAT GYO	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811
PEKER GYO	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985
AKMERKEZ GYO	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007
AVRASYA GYO	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474
PANORA GYO	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274
MİSTRAL GYO	-	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942
ÖZDERİCİ GYO	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261
İDEALİST GYO	-340.215	-315.05	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738
DENİZ GYO	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523
KÖRFEZ GYO	-	-883.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619
KORAY GYO	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396
ATAKULE GYO	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350
ATA GYO	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348
TREND GYO	-	-	-	-	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827
PERA GYO	-4.207.668	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353
KİLER GYO	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000
MARTI GYO	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528
TSKB GYO	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223
NUROL GYO	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470
YEŞİL GYO	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520
AKFEN GYO	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726
DOĞUŞ GYO	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188
AKİŞ GYO	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388
TOPLAM TL	2.838.718.535	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	1,92	2,12	2,69	2,88	3,52	4,56	5,76	6,84
TOPLAM USD	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.668.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537	779.133.917	440.886.602

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Mart GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

"2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır."

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	1%	7%	9%	7%	9%	5%	5%	34%
İDEALİST GYO	-4%	0%	6%	-4%	-9%	-10%	2%	24%
AKMERKEZ GYO	30%	30%	31%	33%	32%	33%	32%	21%
AVRASYA GYO	11%	2%	7%	3%	14%	7%	16%	20%
ALARKO GYO	22%	17%	22%	19%	16%	23%	25%	18%
PEKER GYO	0%	0%	0%	0%	8%	2%	0%	13%
REYSAŞ GYO	5%	1%	-5%	9%	6%	9%	20%	12%
ÖZAK GYO	0%	14%	11%	1%	11%	7%	7%	11%
HALK GYO	97%	7%	6%	6%	11%	15%	11%	10%
İŞ GYO	7%	5%	13%	9%	3%	7%	5%	5%
YENİ GİMAT GYO	15%	7%	17%	10%	10%	13%	15%	5%
MİSTRAL GYO	0%	0%	0%	-1%	50%	3%	14%	5%
VAKIF GYO	2%	4%	9%	4%	7%	2%	5%	4%
KÖRFEZ GYO	0%	0%	-1%	29%	10%	4%	11%	4%
PANORA GYO	12%	12%	12%	5%	21%	7%	6%	3%
EMLAK KONUT GYO	8%	6%	6%	9%	9%	5%	3%	3%
SINPAŞ GYO	1%	5%	-3%	-2%	-4%	-4%	4%	3%
ÖZDERİCİ GYO	6%	15%	27%	5%	6%	-11%	-3%	2%
TORUNLAR GYO	3%	15%	11%	11%	4%	10%	6%	2%
KORAY GYO	-16%	17%	3%	-9%	2%	9%	4%	2%
DENİZ GYO	-1%	3%	5%	6%	6%	7%	2%	1%
ATAKULE GYO	-3%	5%	13%	6%	-4%	4%	6%	0%
KİLER GYO	-2%	0%	-11%	2%	16%	7%	-32%	-1%
ATA GYO	3%	2%	11%	6%	2%	2%	-8%	-1%
TREND GYO	0%	0%	0%	0%	-4%	10%	11%	-3%
MARTI GYO	-8%	38%	-27%	-4%	0%	-4%	1%	-4%
PERA GYO	-2%	0%	0%	-1%	-33%	-7%	-6%	-6%
AKIŞ GYO	2%	4%	16%	8%	11%	18%	9%	-8%
TSKB GYO	-7%	0%	2%	-6%	-5%	-12%	9%	-8%
AKFEN GYO	8%	0%	-3%	-17%	2%	4%	6%	-8%
YEŞİL GYO	4%	-2%	0%	-1%	0%	-7%	-5%	-12%
MURUL GYO	-2%	-3%	-7%	8%	1%	-13%	-17%	-13%
DOĞUŞ GYO	3%	7%	9%	6%	5%	0%	5%	-18%
SEKTÖR RASYOSU	7,6%	7,7%	7,0%	7,2%	6,9%	6,3%	5,1%	3,1%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
 Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 *Dönem Kâr / Toplam Aktifler dir.
 Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

"2021 yılı finansal tabloların son yayınlanma tarihi henüz gelmemesi sebebiyle 4.çeyrek 2021 verisi oluşmamıştır."





Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYODER

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Yonca Apt. C Blok No: 151-1 D: 43
Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul

Tel: (212) 282 53 65 - 325 28 25 Fax: (212) 282 53 93

www.gyoder.org.tr gyodergosterge.com info@gyoder.org.tr