

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020
4.Çeyrek Raporu - Sayı:23

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2020 4.ÇEYREK RAPORU

Sayı:23, 17 Mart 2020

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
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

Damla Salman

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sibel Metin, GYODER Genel Sekreter Yardımcısı

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayıdır.

YAYIN SPONSORU

 **YapıKredi**

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.
Tüm hakları saklıdır. 2021

Yasal Uyarı: GYODER Gösterge Raporu, gayrimenkul sektörüyle ilgili tüm kesimleri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Tüm veriler, GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez. Rapor, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan GYODER ve rapora katkı sağlayan kurumlar sorumlu değildir. Rapor içeriği, haber verilmeksizin değiştirilebilir.



İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıkların da etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Ocak 2021 sayısının da yeni tip koronavirüs salgını nedeniyle küresel ekonominin 2020'de %4,3 küçülmesinin, 2021'de

%4 ve 2022'de %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası, Haziran 2020'de yayımladığı raporda küresel ekonominin 2020'de %5,2 daralacağı, 2021'de ise %4,2 büyüyeceği tahmininde bulunmuştu.

Diğer yandan, IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2020 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %5 büyüyeceği tahmininde bulunurken, Ocak 2021'de kurumun yaptığı gözden geçirme sonucunda büyüme tahmini %6'ya revize edilmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

Bir önceki çeyrek raporumuzda dile getirdiğimiz; 'İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlere göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tamamına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir' analizine paralel olarak; İnşaat ve gayrimenkul sektörü önceki çeyreklerde görülen küçülmenin ardından güçlü talep ile toparlanmıştır.

Sektörün talep yönünü güçlendirmek amacıyla alınan kararlar satış rakamlarında da kendisini göstermiştir. 2019 yılının da toplam konut satışları 1.348.000 adet olurken 2020 yılının da ise söz konusu rakam 1.499.000 rakamına ulaşarak %11,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı yaklaşık 184 bin rakamına ulaşarak bir önceki yıla göre %63,1'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 389 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılına göre artış %77,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; salgın nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin hafiflemesi (yaz ayları boyunca), özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Diğer yandan ticari gayrimenkuller, konut kadar hareketli bir dönem yaşamamışlardır. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

2020 yılının sektör açısından kısa bir değerlendirmesi 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 ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır. 2021 ve 2022 yıllarında gerek değişen talep yapısı gerek kurumsallaşmada yapılacak çalışmalarla sektör kendisini hızla toparlama kabiliyetine sahiptir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. Şirketlerimizin imalat yapmak dışında çok daha ciddi finansal yönetim süreçleri konusunda yapısal bir dönüşüm içinde olmaları hem sektörün hem de alt sektörlerin sağlığı açısından büyük önem taşımaktadır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Diğer yandan sektörün sadece yapım ve üretim aşamasından ibaret olduğu düşünülmemeli alt sektörleri ile ciddi bir ekonomik büyüklüğe ulaştığı unutulmamalıdır. Öyle ki imalat ve sanayi üretimleri de inşaat sektörünün genel eğilimleriyle birlikte hareket etmektedir. Keza istihdam yaratma ve işsizliği önleme açısından da sektörün makroekonomik olarak çok ciddi katkı sağladığı ortadadır.

Ülkemizde makroekonomik istikrarın sağlanması amacıyla alınan enflasyon önleyici politika ve uygulamalar kısa vadede talep ve maliyetler üzerinde baskı unsuru oluşturabileceğinden sektörün ilgili durumdan etkilenmesi kaçınılmazdır. Ancak orta vadede enflasyonun hedeflenen noktaya çekilmesi durumunda bu şartlardan en olumlu etkilenecek sektörlerin başında da inşaat ve gayrimenkul sektörü gelmektedir.

Öte yandan 'Z' kuşağı ve sonrasına ait değişen beğeniler, eğilimler artık karar alma süreçlerini giderek daha fazla etkilemektedir. Dolayısıyla her sektörde olduğu gibi tüketici şartlarına göre değişimin etkisi gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini de etkileyecektir. Başka dikkat çeken bir gelişme de 'salgın' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır.

¹<https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>

²IMF, 'WEO-A Long and Difficult Ascent', Ekim 2020, s.9

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 görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Temel 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 ekonominin 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 için de 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.

■ 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.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

2021'in İlk Çeyreği: Türkiye'nin Enflasyonla İmtihanı

2021 yılı görünümüne sevimsiz bir tespitimizi hatırlatmakla başlayalım: Türkiye'de net kredi büyümesi ile ekonomik büyüme arasındaki korelasyon 0,75 civarında. Bir başka deyişle, Türkiye'nin büyümesi için bankacılık sektörünün devamlı kredi yaratması gerekiyor. Bu özellikle 2021 için sevimsiz bir tespit çünkü geçen yılın son çeyreği ile beraber kredi genişlemesine dayalı bir büyümenin sürdürülemez olduğu ortaya çıkmıştı. Bankaları kredi vermeye zorlayan düzenlemeler, gerileyen TCMB rezervleri ve bir türlü kontrol altına alınamayan enflasyon ekonomideki kırılma noktaları arttırınca da para politikasında sert bir manevra kaçınılmaz olmuştu. Dolayısıyla TCMB'nin geçen senenin sonundan itibaren başlattığı sert duruşu yeni bir politika tercihi olarak okumak yerine zorunlu bir faiz artışı olarak yorumlamak daha doğru olacaktır. Zorunlu diyoruz çünkü TCMB'nin

enflasyonun kontrolden çıkmasını engellemesi, rezerv biriktirmesi, para politikasının etkinliğini azaltan dolarizasyonu tersine çevirmesi ve en nihayetinde de kredilere bir "çeki düzen" vermesi için tek yol buydu.

TCMB'nin politika değişikliğinin etkisini ilk olarak kur piyasasında, daha sonra da faiz makasının kapanmasında görmemiz normal. Bununla beraber enflasyonda bir düzelme görmemiz için biraz daha fazla beklememiz gerekebilir. Tarımda ve gıda tedarik zincirindeki yapısal sorunların bir türlü giderilememesi enflasyonda hızlı bir düzelme görmememizin en önemli sebeplerinden biri. Bir başka etken faktör de TCMB'nin beklentileri yönetmekte yalnız bırakılması. Son dönemde enflasyona etki edecek vergi artışları, TCMB'nin şeffaflaşan ve ciddileşen yönetim anlayışına diğer

kurumların yeterince eşlik edememesi enflasyondaki beklentilerin bir süre daha yüksek seyredeceğini gösteriyor. Bu da faizlerin bir süre daha bu seviyelerde kalmasına, dolayısıyla da enflasyonun üretim ve istihdam maliyetinin de yüksek olmasına yol açıyor. Bu açıdan 2021'in ilk çeyreğini Türkiye'nin enflasyonla imtihanı olarak nitelendirmek yanlış olmayacaktır.

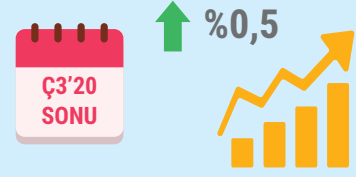
Tam da bu noktada elimizi güçlendiren ve zayıflatan faktörlerden bahsetmek gerekiyor. Risk olarak göze çarpan ilk unsur tabii ki kamu maliyesi. Salgın döneminde bütçe açıklarının olması kaçınılmaz olmakla beraber mali alanda fazla bir manevra kabiliyeti olmaması dikkat çekici. Sosyal güvenlik açıkları, artan kamu istihdamı ve yüksek faiz harcamalarının bozduğu bütçe disiplini salgın sonrasında da bizi zorlayacak konular arasında. Pozitif

tarafa ise dış talebin artması ile beraber toparlaması beklenen ihracat, değerlenen TL ile beraber de düşmesi beklenen üretim maliyetleri var. Bütün dünyada salgından çıkma belirtilerinin güçlenmesi, atlatılan ABD seçimleri ve daha az gergin bir dış konjonktür bize bu dönemde en fazla yardımcı olacak unsurlar. Bununla beraber yukarıda yazdıklarımızı tekrarlamak gerekiyor: Bu olumlu faktörlerden hemen ve daha fazla faydalanmak, aynı zamanda da enflasyonu düşürmenin maliyetini azaltmak için TCMB'yi yalnız bırakmamak gerekiyor. Bu yönde gerekli adımların atıldığını söylemek ise şimdilik güç görünüyor.

Prof. Dr. Ümit Özlale
15 Şubat 2021

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

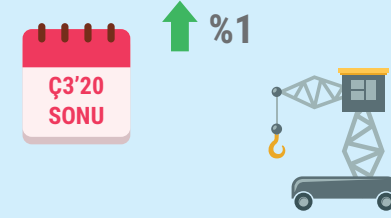


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon

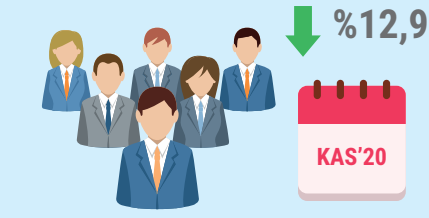


İnşaat Sektörü Büyüme*



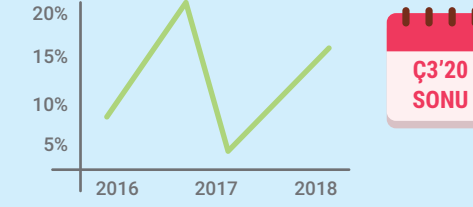
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İşsizlik Oranı

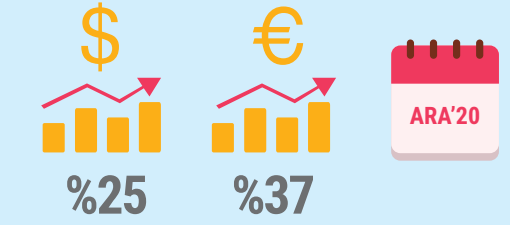


GSYH

3 trilyon 534 milyar 638 milyon TL

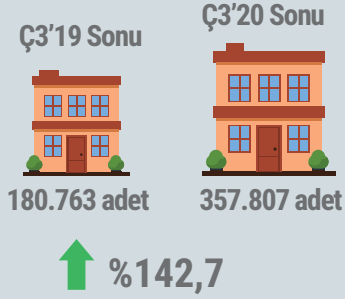


Döviz Kuru Artışı

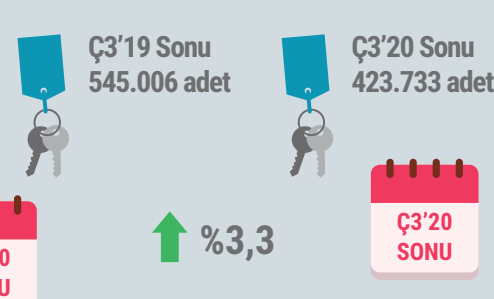


KONUT

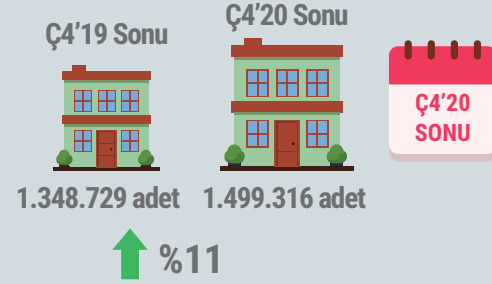
Yapı Ruhsatı



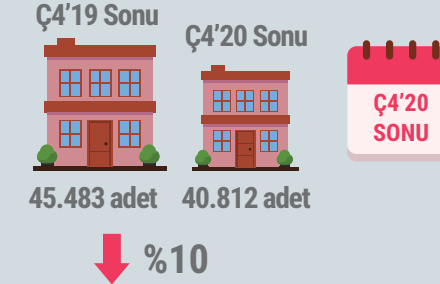
Yapı Kullanma İzin Belgesi



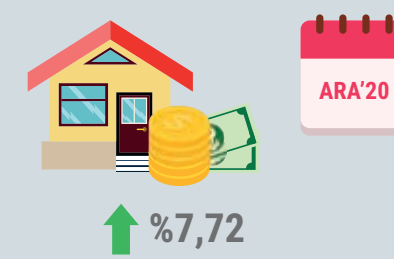
Konut Satışları



Yabancılara Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

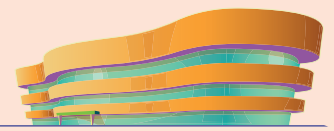
%39,74 artış ile
278 milyar 289 milyon TL

Aylık Faiz %1,44 ↑
Bileşik Faiz %18,69 ↑

AVM

Toplam Stok

Mevcut 447 AVM
13 milyon 591 bin m² GLA
Proje Halinde 29 AVM



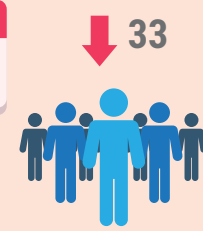
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



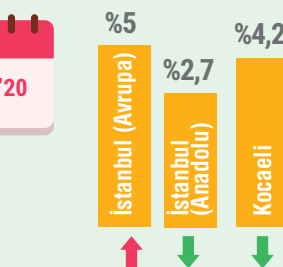
LOJİSTİK

Toplam Stok

10.403.469 m²
Proje Halinde 2.227.041 m²
İnşaat Halinde 558.231 m²

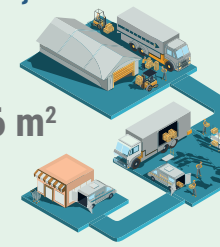


Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

318.286 m²



GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı (Ç4'20) 33 adet

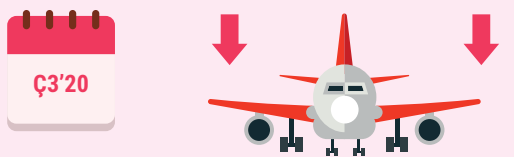
GYO Piyasa Değeri (Ç4'20) 54.163,47 milyon TL ↑

İşlem Hacmi (Ç4'20) 445.146,71 milyon TL ↑

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı

Türkiye 4,4 milyon kişi
İstanbul 3,2 milyon kişi



Turizm Geliri

2,9 milyar \$
Kişi Başı Ortalama Harcama 649 \$



Doluluk Oranları

İstanbul %36,9
Anadolu %32,8



OFİS

Toplam Stok

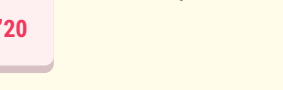
6,46 milyon m²



Boşluk Oranı

%22,7

Kiralama İşlem Hacmi
89,514 m²



Birincil Kira

25\$ / m² / ay

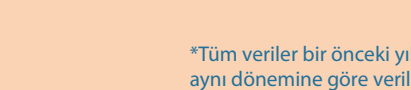


GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç4'19 6.159.710.981

Ç4'20 8.470.055.367 ↑



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

TEMEL EKONOMİK VERİLER

2020 Son Çeyrekte Türkiye Ekonomisi Sınırlı Ölçüde Yavaşladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında

faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir.

Son dönemde finansal piyasalar COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler ile başlayan aşılama faaliyetleri, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici para ve maliye politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonominin artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu haberler orta vadede salgının kontrol altına alınma ihtimalini güçlendirmektedir. Uluslararası kuruluşlar bu gelişmeler sonrası küresel görünüme ilişkin beklentilerini bir miktar iyileştirse de risklerin sürdüğünü hatırlatmaktadır.

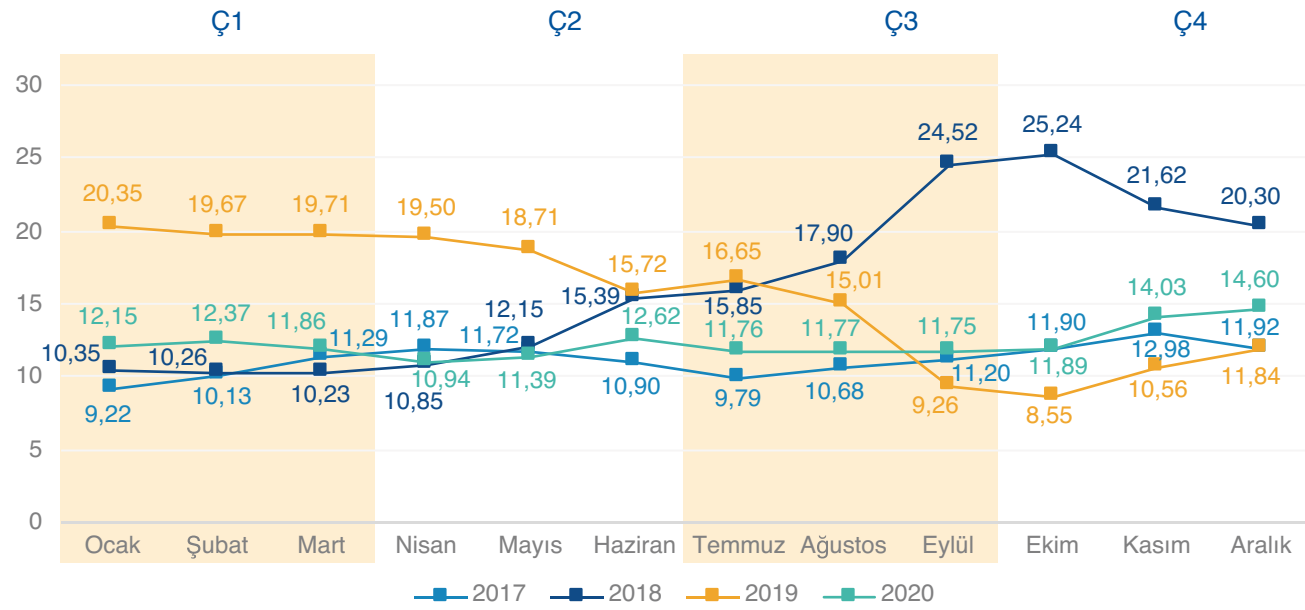
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
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	3.758.316	46.167	789.043	9.792	3,00	4,76
2019	4.320.191	52.316	753.693	9.213	0,90	6
2020*	3.534.638	-	527.133	-	1,30	7

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 arttı.

Kaynak: TÜİK
*3.Çeyrek sonu verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

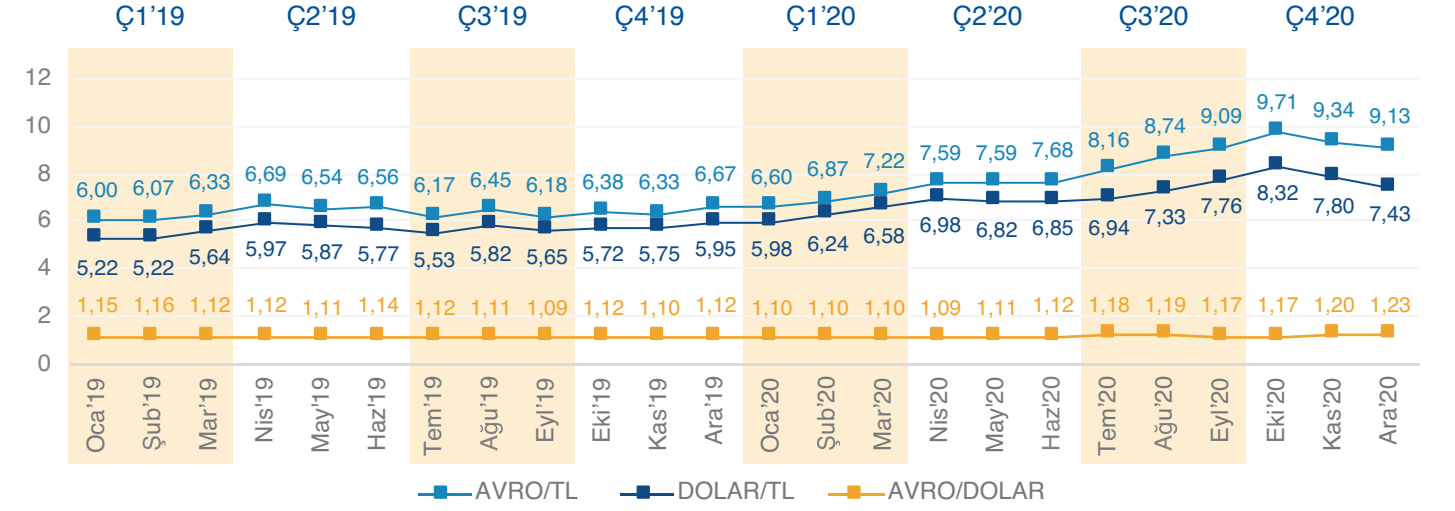
Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 3. çeyreğini 7,76 ile kapatan dolar 2020 Aralık ayında 7,43'e, 9,09 ile kapatan Avro ise 2020 Aralık ayında 9,13'e yükseldi.

Kaynak: TCMB
*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

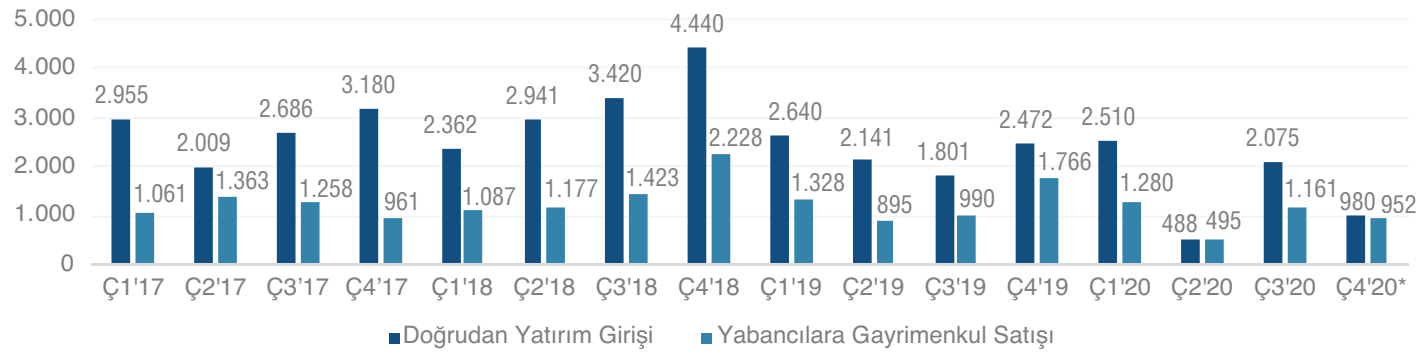
Dönem	TR-81*	REIDIN -GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç3'16	1,08	-0,41	2,59	-1,31	17,92	10,98	2,63	-2,49
Ç4'16	2,34	1,12	2,56	3,53	22	17,47	14,4	-2,44
Ç1'17	3,14	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	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	-2,20
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2020 yılı dördüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %2,57; Külçe Altında ise %-1,61 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için de bu çeyrek dönemde kazançlar söz konusu olmuştur.

Kaynak: REIDIN ve TÜİK
*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)
**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

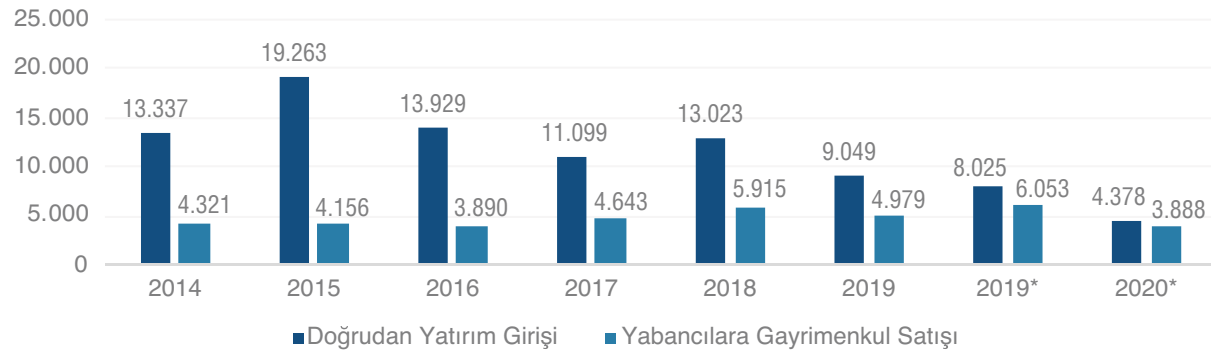
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2020 Yılı Kasım sonunda 4378 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2019 yılı aynı döneminde 8025 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2020 yılında %45 oranında düşüş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2020 Ekim-Kasım verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*2019-2020 Kasım sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

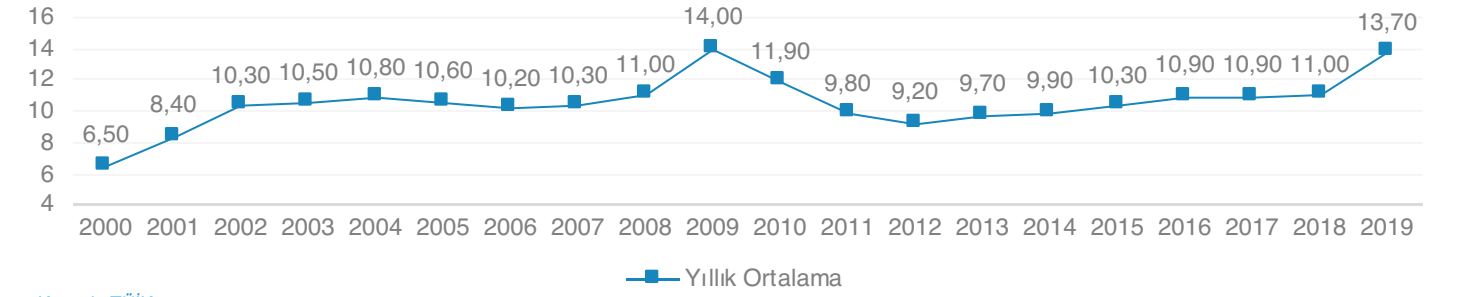
Aylık Ortalama (%)

Eyl'19	Eki'19	Kas'19	Ara'19	Oca'20	Şub'20	Mar'20	Nis'20	May'20	Haz'20	Tem'20	Ağu'20	Eyl'20	Eki'20	Kas'20
13,80	13,40	13,30	13,70	13,80	13,60	13,20	12,80	12,90	13,40	13,40	13,20	12,70	12,70	12,90

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta işsiz sayısı, Kasım 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre 303 bin kişi azalarak 4 milyon 5 bin kişi olarak kayıtlara geçti. Aynı dönemde işsizlik oranı 0,4 puanlık azalışla yüzde 12,9 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

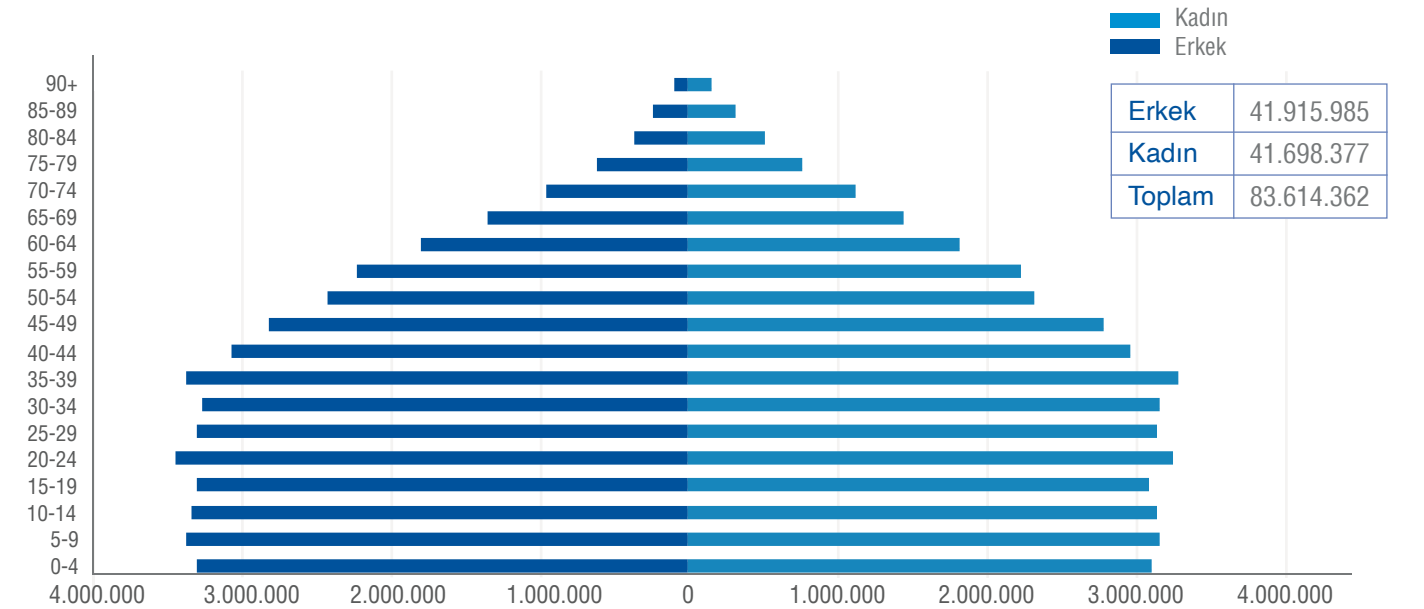
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

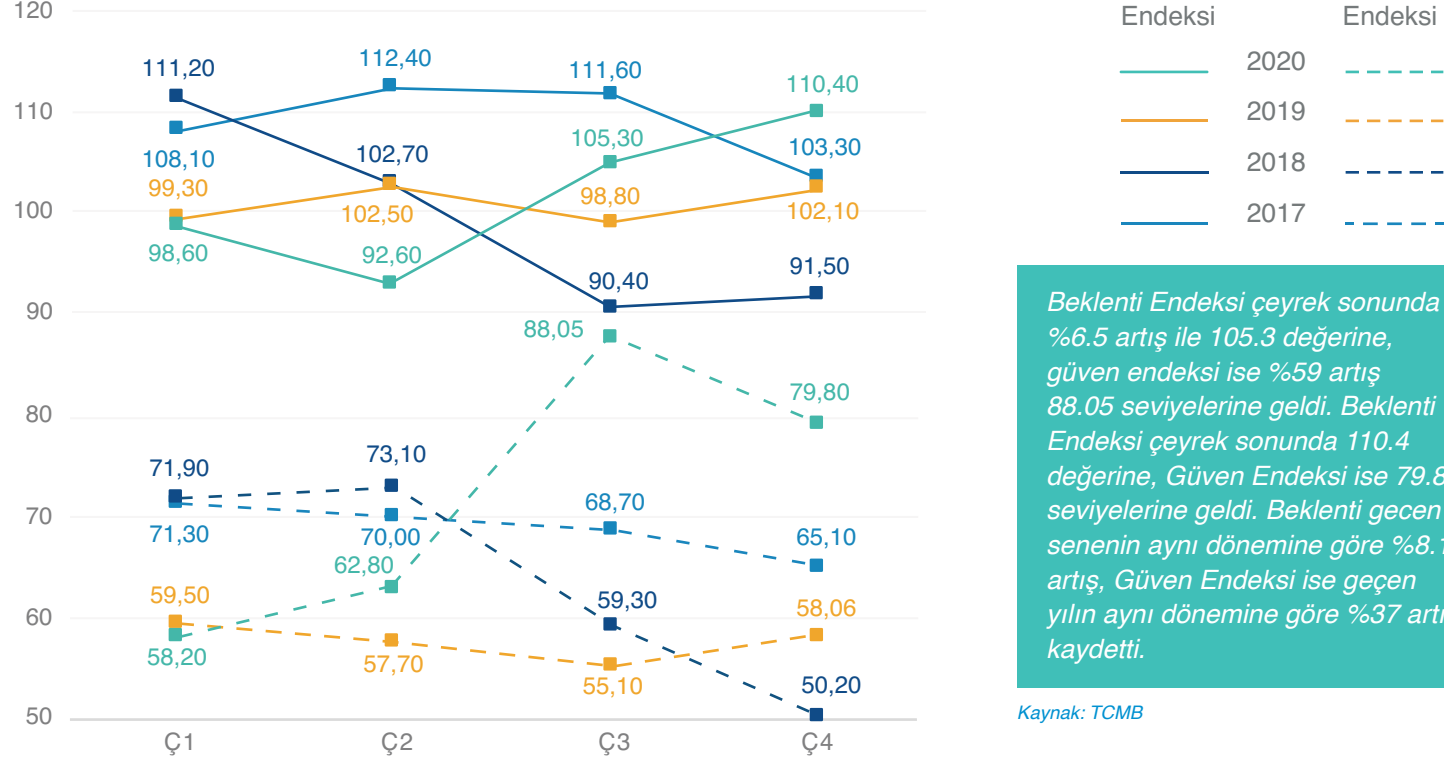
Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020



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 yaşta nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri

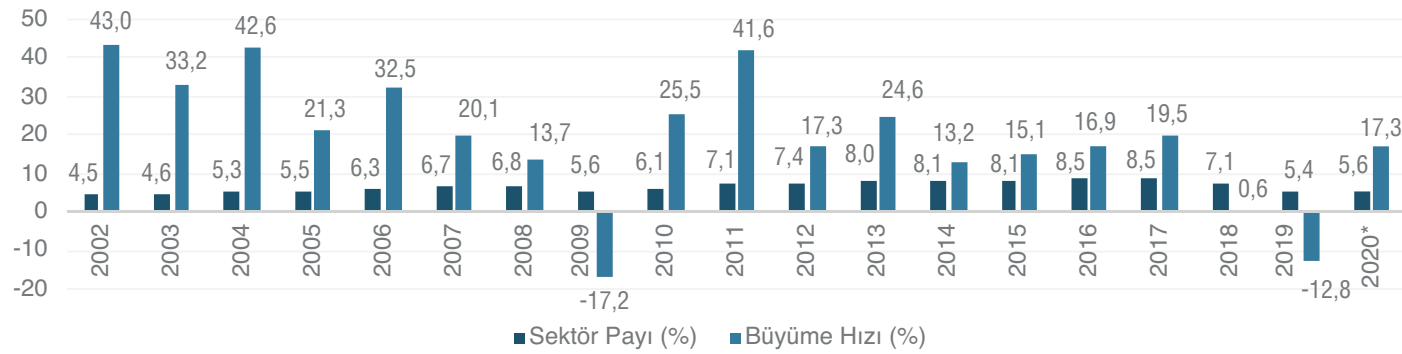


Beklenti Endeksi çeyrek sonunda %6.5 artış ile 105.3 değerine, güven endeksi ise %59 artış 88.05 seviyelerine geldi. Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 110.4 değerine, Güven Endeksi ise 79.8 seviyelerine geldi. Beklenti geçen senenin aynı dönemine göre %8.1 artış, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %37 artış kaydetti.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

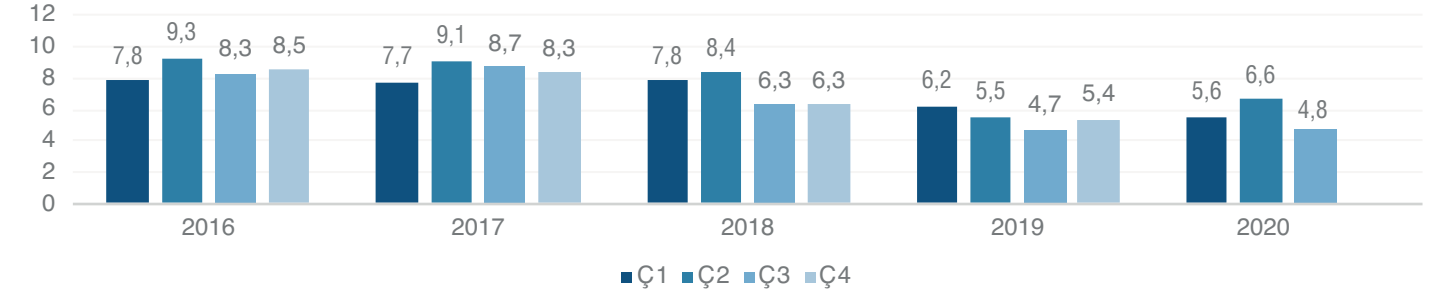


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2020 3. Çeyrek dönem itibariyle %4,8 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %25,3 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %11,5 oldu. GSYH ise, %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

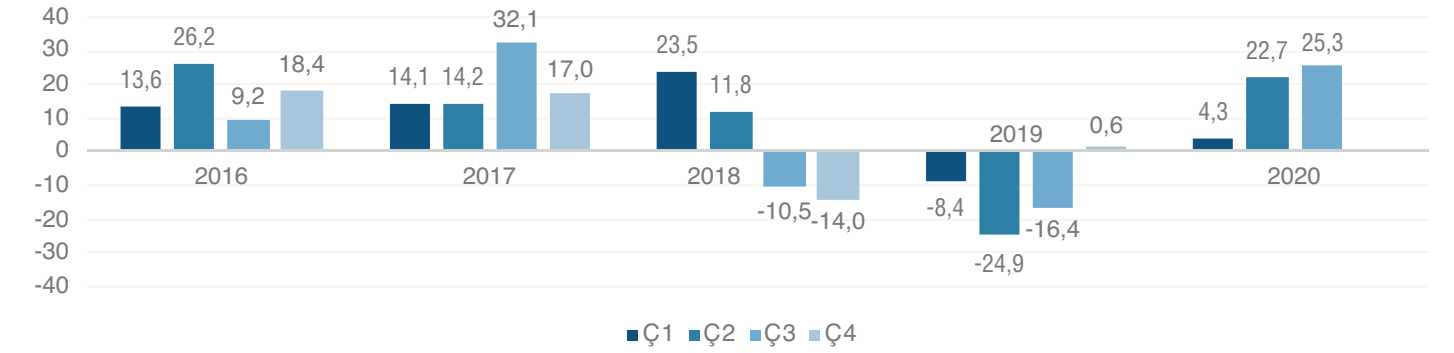
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

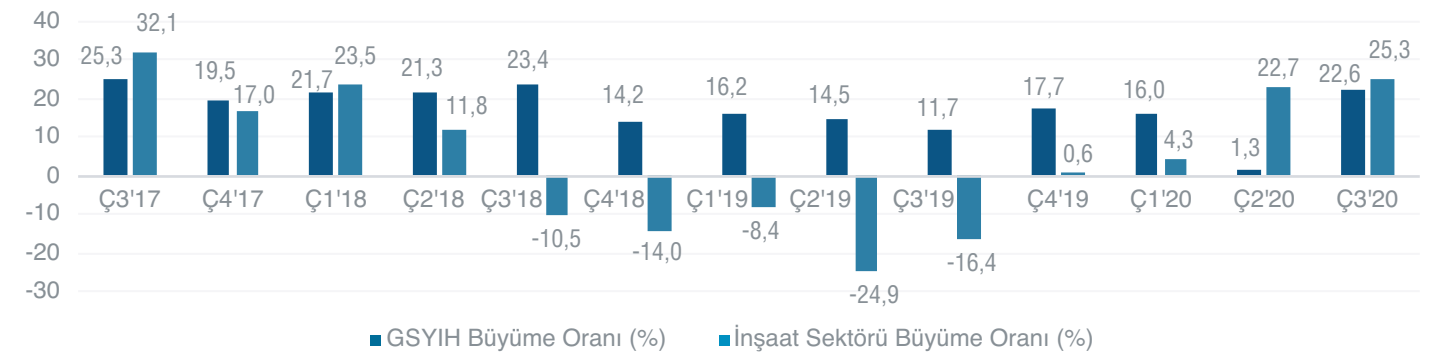
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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

2020 Yılı Genelinde Toplam Konut Satış Sayısı 1.499.316'a Ulaştı

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.

2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %17,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

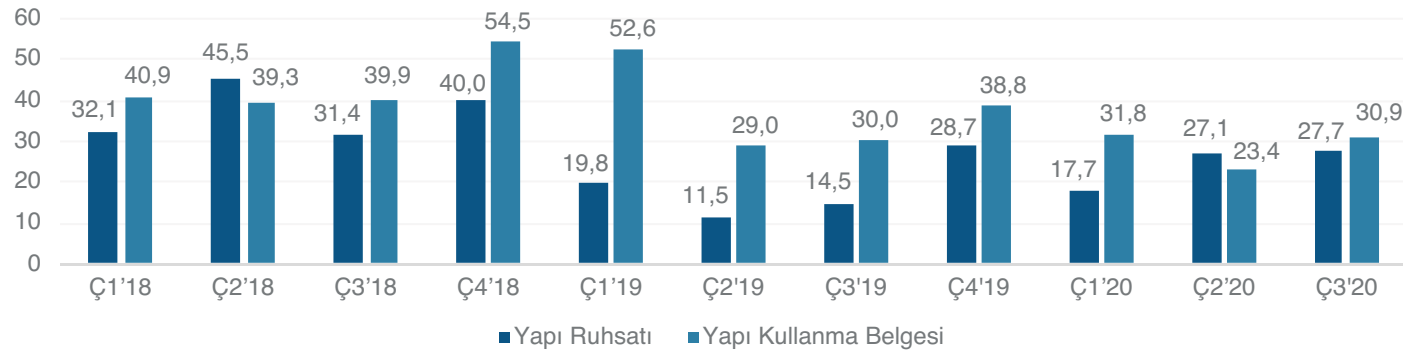
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azaldı.

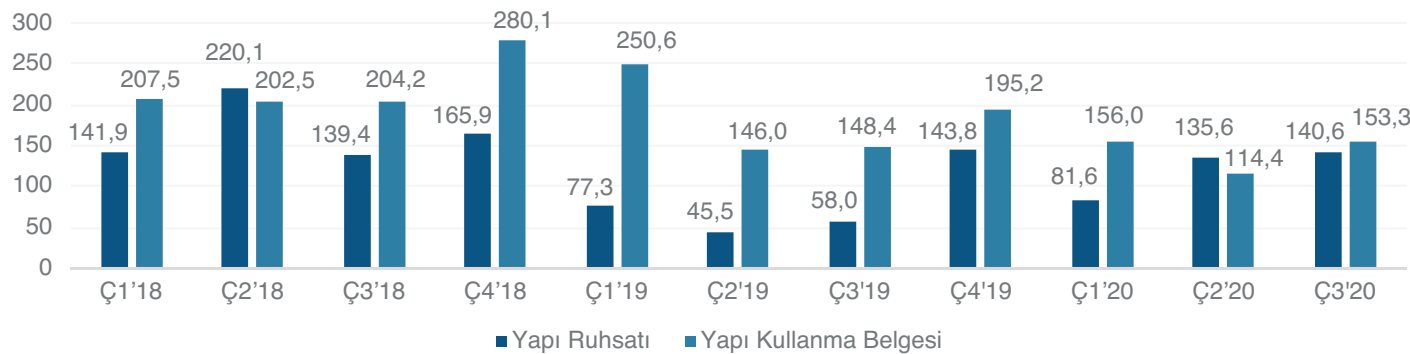
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

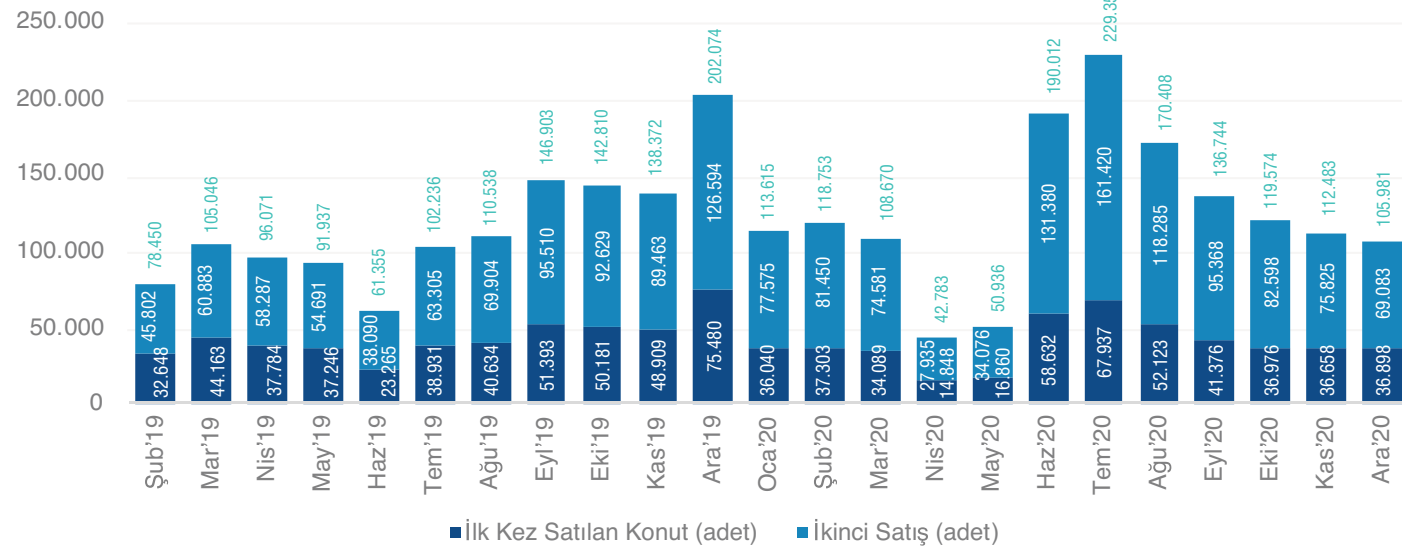
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
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

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle 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.

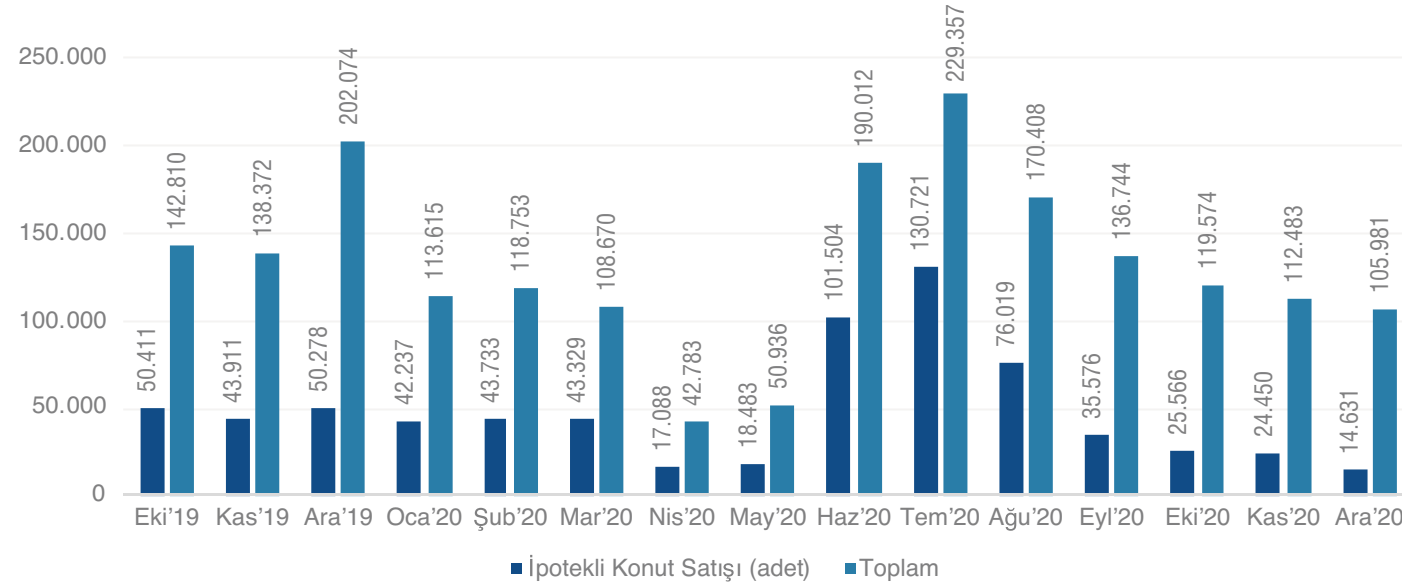
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



İlk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri 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.

İpotekli Konut Satışları

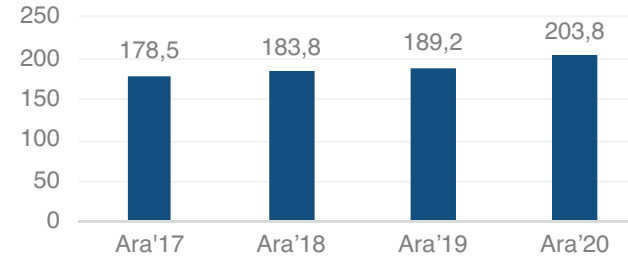


2020 Aralık ayı sonunda ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

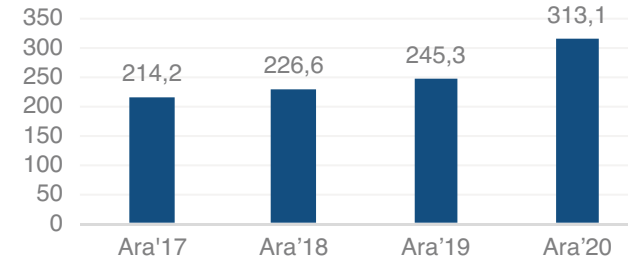
Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



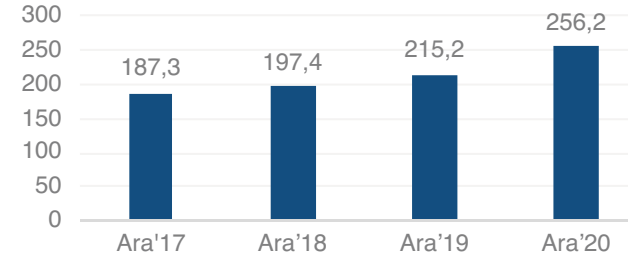
Endeks Değeri: 2020 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
203,8	0,30%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
7,72%	103,80%

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



Endeks Değeri: 2020 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
313,1	2,96%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
27,64%	213,10%

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

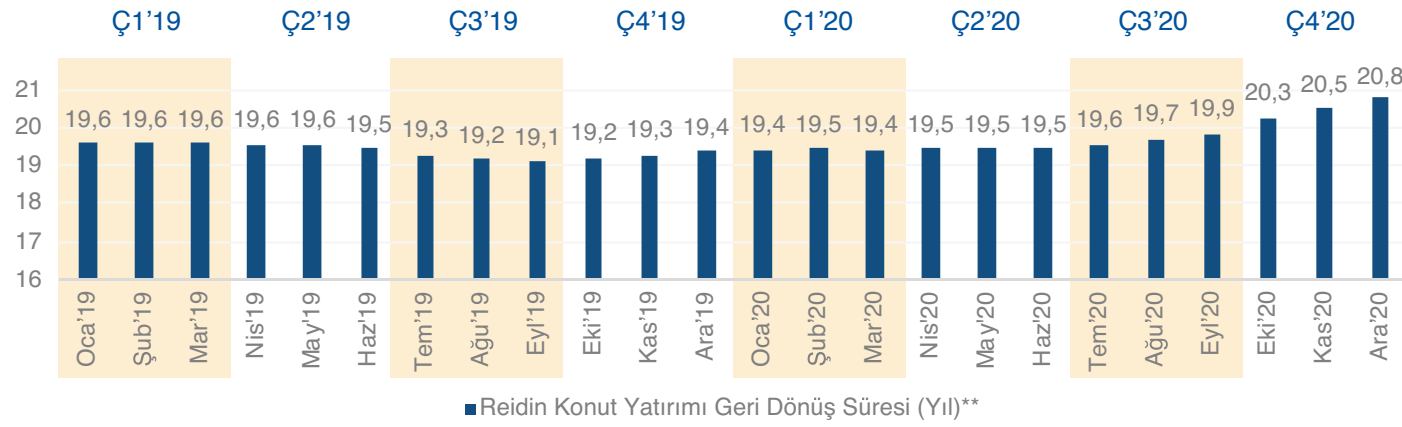
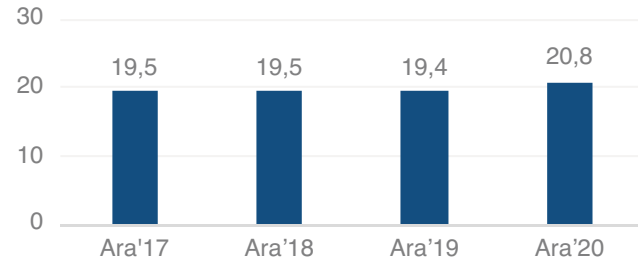


Endeks Değeri: 2020 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
256,2	1,59%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
19,05%	156,20%

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Aralık ayında, bir önceki aya göre %0,30, geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,72 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

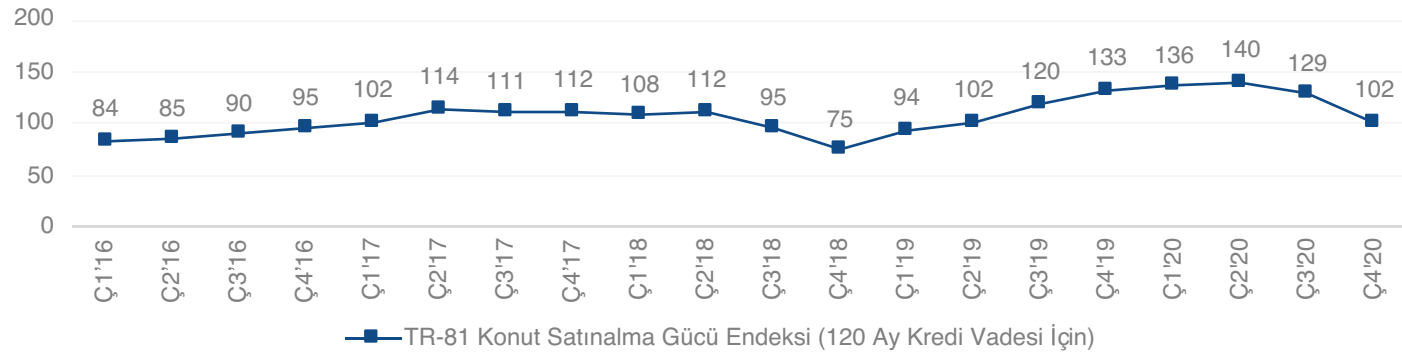
Kaynak: REIDIN
*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.
**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

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)

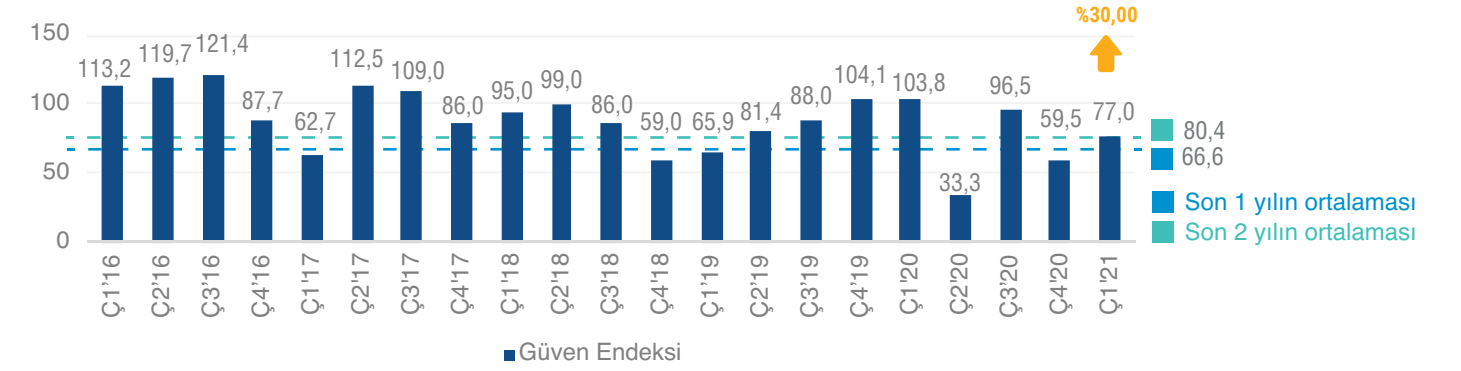


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %20,8 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %23,3 oranında azalış göstermiş olup 2020 yılı 4. çeyreğinde 102 olarak açıklandı.

*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.

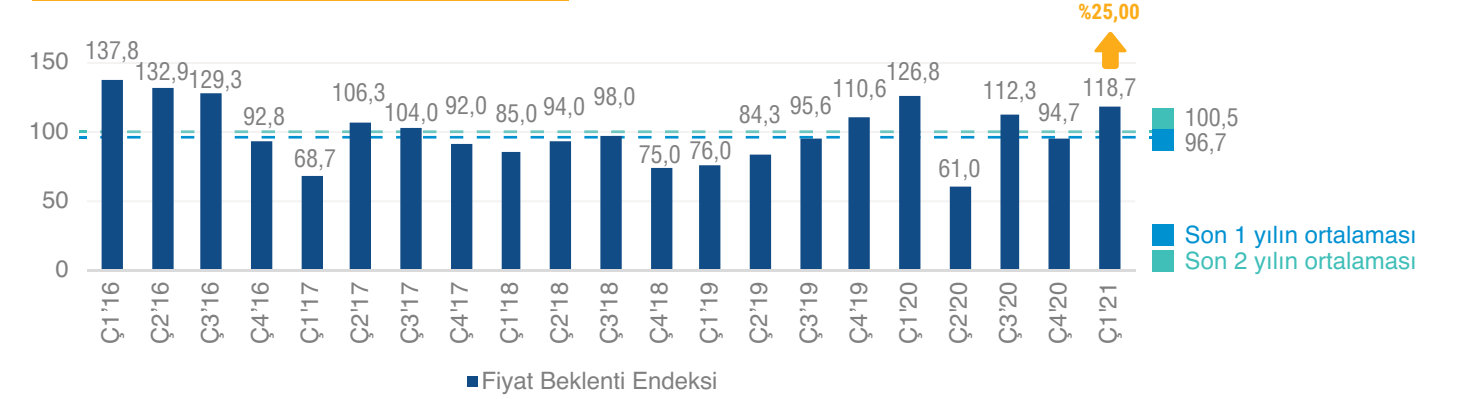
Kaynak: REIDIN

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN
*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi

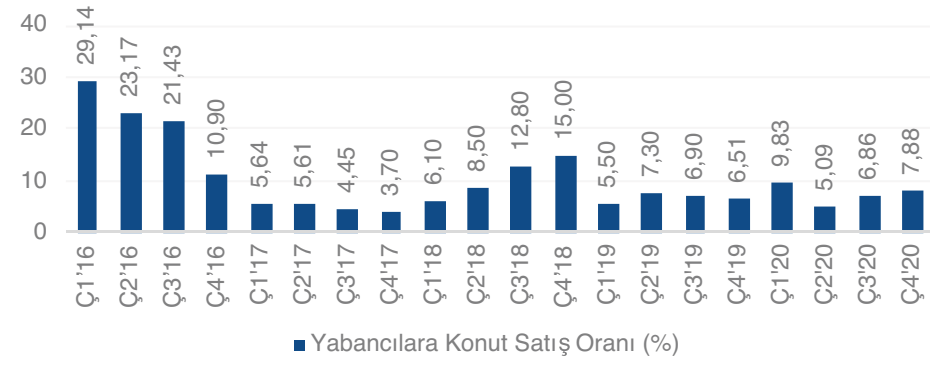


Kaynak: REIDIN
*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2021'nin 1. çeyreğinde 77 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 66,6 açıklanırken, aynı dönemde 118,7 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 96,7 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

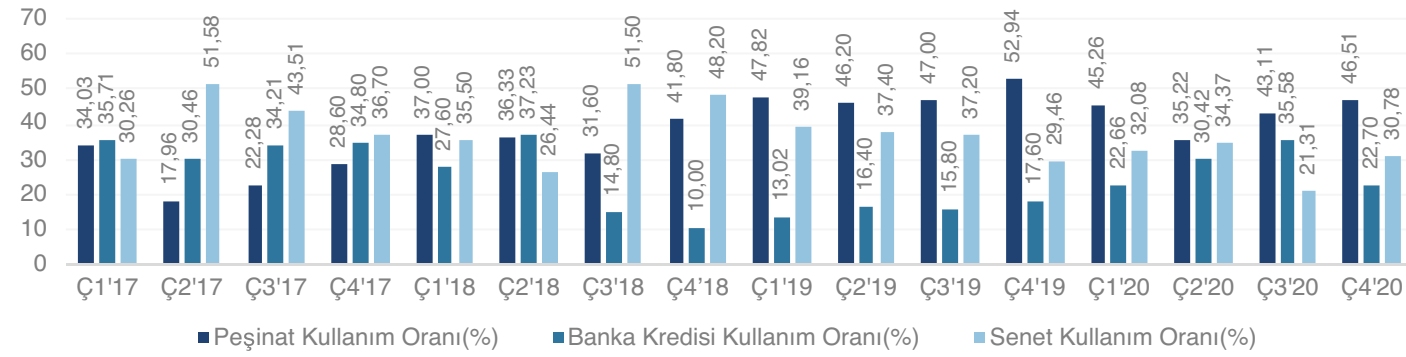
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 4. çeyrek dönemde stok erime hızı %6,37 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,88'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

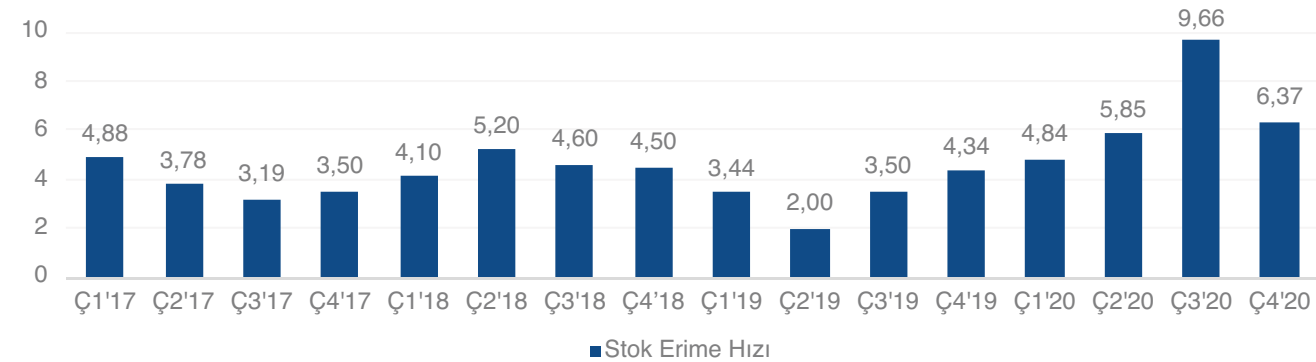
Kaynak: REIDIN

Ödeme Yöntemleri



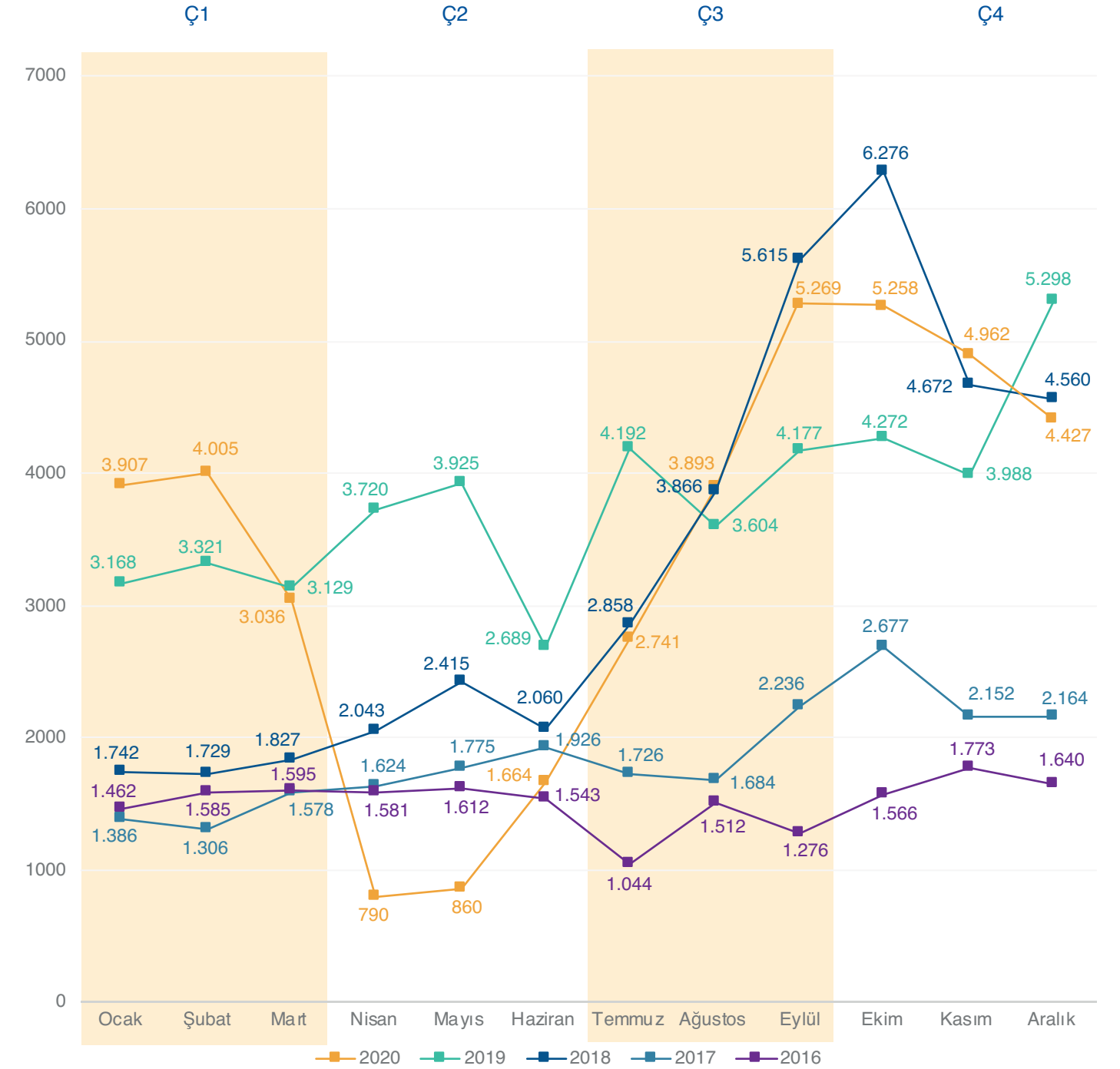
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2020 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %10'luk küçülme ile 40.812 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2020 yılı 4. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 4. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %1 azalış görülmektedir.

Ç4'20

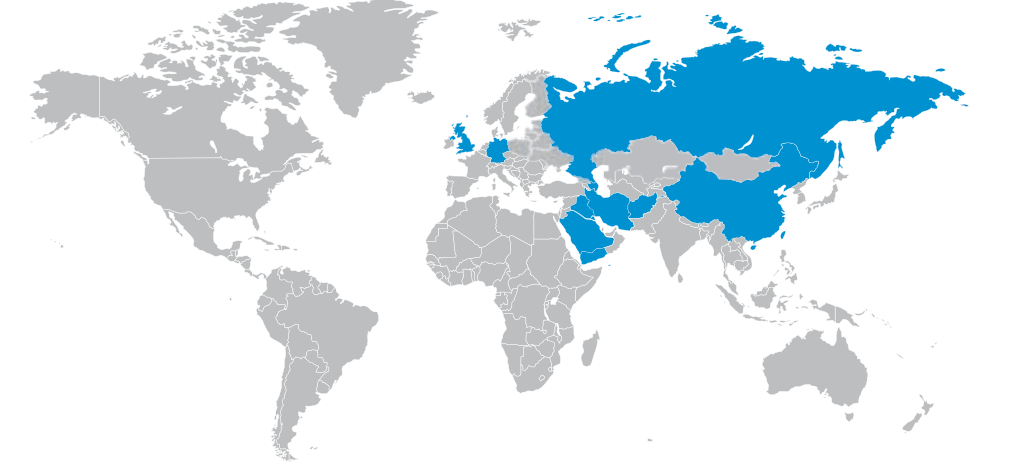
Ç4'19

Ç4'20 Sıralaması (Ç4'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	22.719	22.824
2(2)	Antalya	8.156	8.567
3(3)	Ankara	2.882	2.415
4(4)	Bursa	1.570	2.268
5(5)	Yalova	1.495	1.675
6(9) ↑	Mersin	1.409	829
7(8) ↑	İzmir	1.019	890
8(7) ↓	Muğla	994	1.112
9(6) ↓	Sakarya	961	1.165
10(-)	Samsun	850	739
- (10)	Trabzon	600	800
	Diğer	4.741	4.384
	Toplam	47.396	47.668
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	10.949	10.917
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	23,0	23,0

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; 2020 yılı 4. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan'ın Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç4'20

Ç4'19

Ç4'20 Sıralaması (Ç4'19 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (2) ↑	İran	7.738	5.274
2 (1) ↓	Irak	7.144	7.202
3 (3)	Rusya Federasyonu	3.352	2.849
4 (5) ↑	Afganistan	2.460	2.204
5 (6) ↑	Almanya	1.632	1.981
6 (-)	Azerbaycan	1.459	1.235
7 (9) ↑	Yemen	1.424	1.674
8 (10) ↑	İngiltere	1.380	1.450
9 (7) ↓	Kuveyt	1.353	1.873
10 (8) ↓	Ürdün	1.298	1.759
- (4)	Suudi Arabistan	791	2.387
	Diğer	17.365	17.780
	Toplam	47.396	47.668
	Körfez Ülkeleri	17.842	18.019
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	38	38

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.



KONUT KREDİLERİ

2020 Yılı Aralık Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 278,3 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2020 yılı Aralık ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Aralık ayında %1,44 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Aralık ayı sonunda 4,89 puan artarak %18,69 seviyesine yükselmiştir.

2020 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 278,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Aralık ayında %56,5 seviyesindeyken, 2020 yılı Aralık ayında %63'e yükselmiştir. Aralık 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli

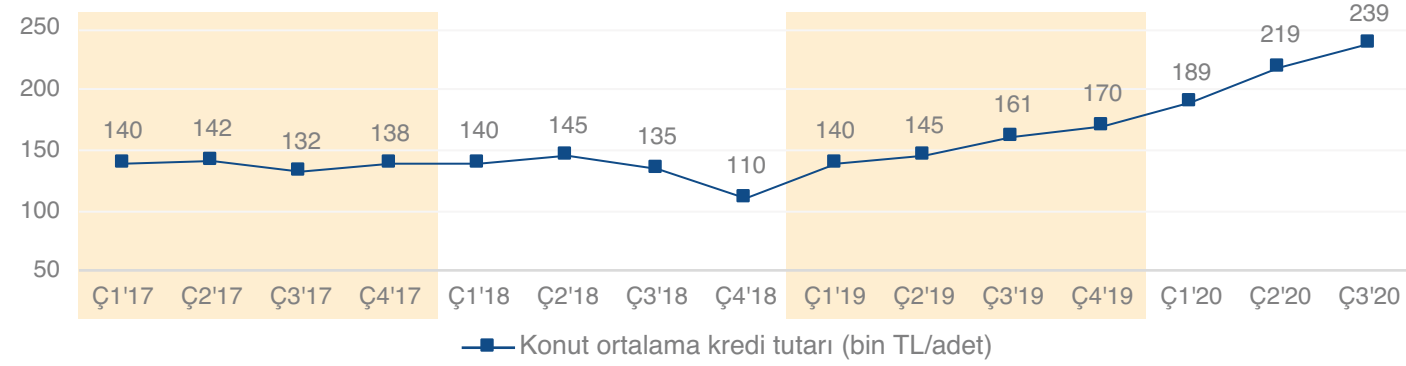
Özel bankaların payı %21,58'den %16,70'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %15,24'ten %11,21'e düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Aralık ayı itibarıyla %0,32 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 676 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Aralık ayında %42,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2020 itibarıyla 1,5 puan azalarak %41,2 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3,58 trilyon TL tutarında seyredirken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23 olmuştur. Bu oran 2019 Aralık ayında %22 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193

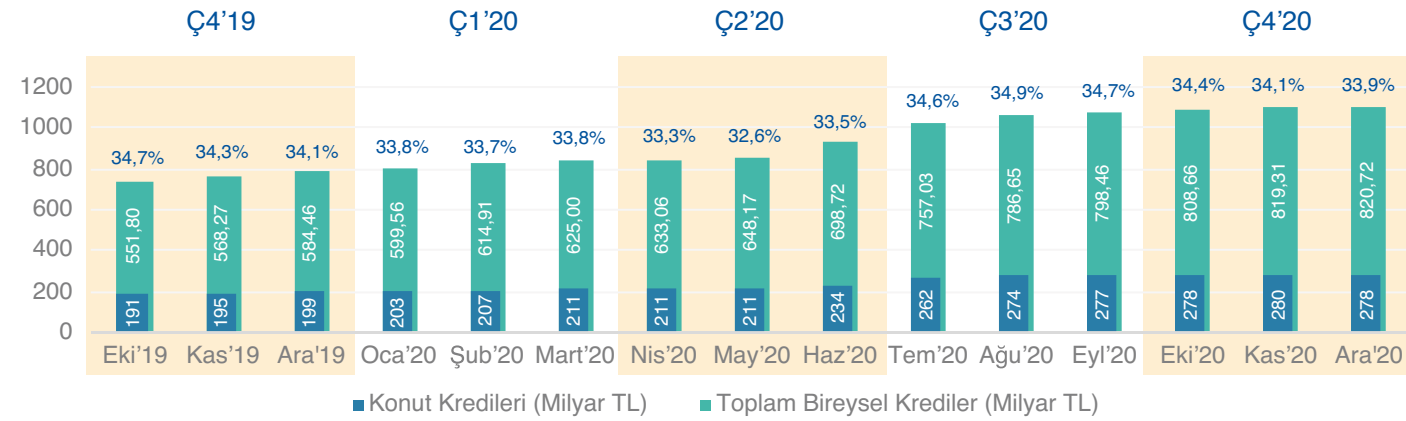
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 3. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 55.001 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2020 yılı 3. çeyreğinde 239.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

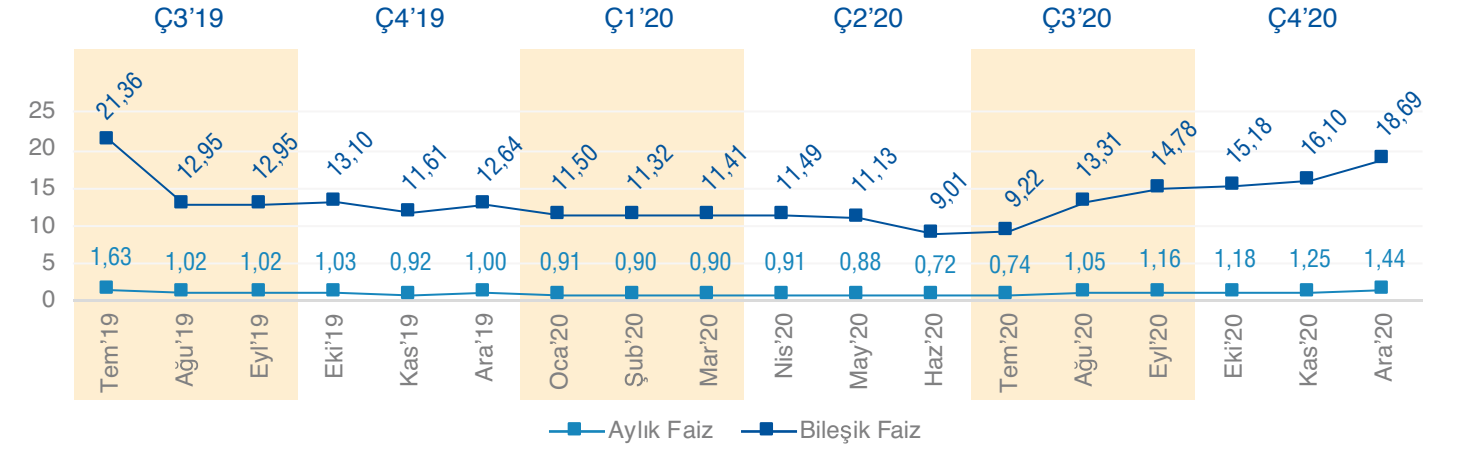
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 azalarak ile aynı oranda seyrederek %33,9 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2020 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,44, yıllık bileşik faiz ise %18,69 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	278.289
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,0	253.094
Kamu Mevduat Bankaları	3	%63,0	175.443
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%16,7	46.469
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,2	31.192
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%9,1	25.195

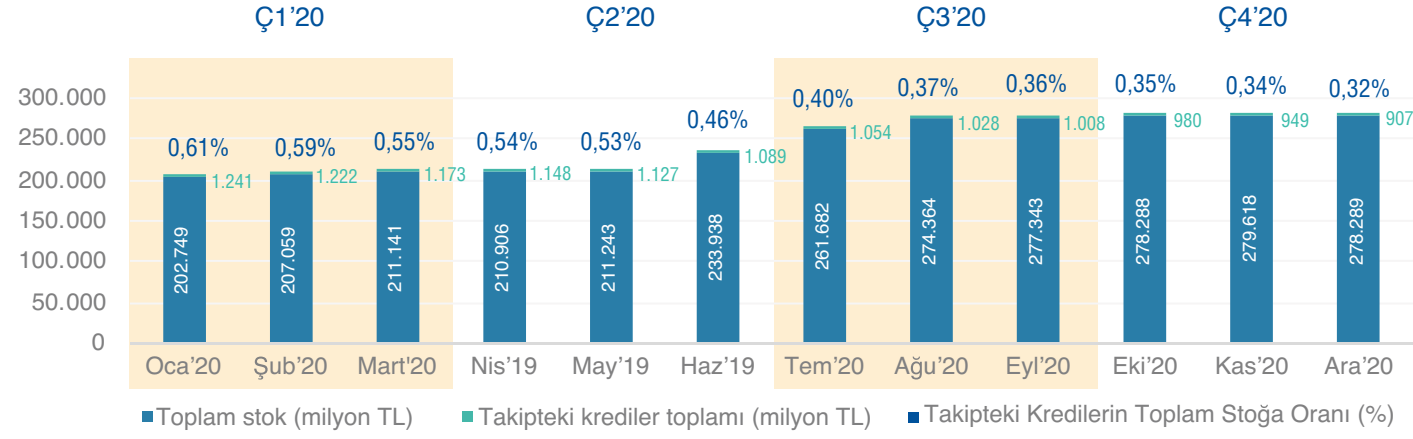
Toplam konut kredisi hacmi 2020 yılı Aralık ayı itibari ile 278 milyar 289 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Aralık 2020 BDDK verileridir.

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

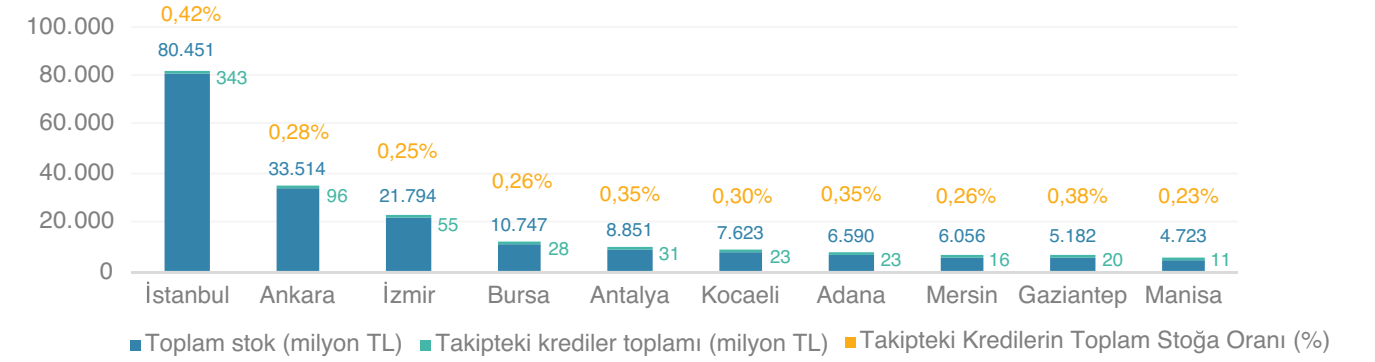
Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2020 yılı Aralık ayı itibarı ile %0,32 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2020 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,8 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç4'20 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 Yılında İstanbul Ofis Pazarında Genel Arz 6,46 Milyon M² Olarak Aynı Seviyede Kalmıştır

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştiçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir.

Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır.

Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluşurken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir.

Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'19			Ç3'20			Ç4'20		
	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	19,5	32	881	19,8	27	881	18,9	25
Maslak	891	23,4	19	891	19,3	16	891	19,3	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	14,6	19	539	11,4	16	539	11,3	15
Taksim ve Çevresi	187	31,8	13	187	23,1	11	187	22,0	9
Kağıthane	302	43,7	13	302	40,2	11	302	39,0	11
Beşiktaş*	103	11,7	13	103	14,5	11	103	14,1	9
Batı İstanbul**	829	6,2	10	829	4,9	7	829	4,9	6
Cendere-Seyrantepe	422	75,9	13	422	75,7	9	422	70,0	11
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	29,4	13	105	18,5	11	105	20,4	10
Ümraniye	753	14,6	15	753	13,7	13	753	13,5	12
Altunizade	84	30,5	15	84	30,5	13	84	30,5	12
Kozyatağı	789	34,4	22	789	31,8	18	789	29,0	17
Doğu İstanbul***	583	28,5	9	583	30,5	8	583	32,2	7

2020 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 89.514 m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %38,46 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %-1,10 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.



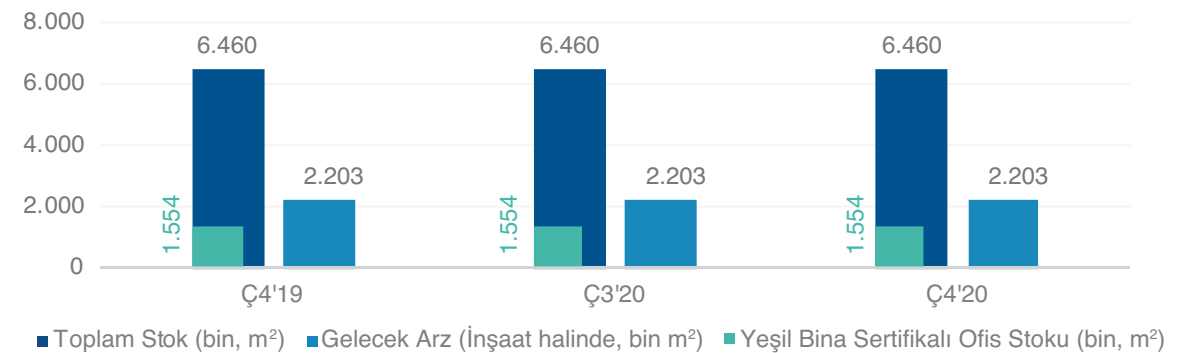
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç4'19	Ç3'20	Ç4'20
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	65	91	90
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	32,0	27,0	25,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,8	23,2	22,7

2020 4. çeyrek itibariyle toplam kiralama işlemi 89.514 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %22,7 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



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

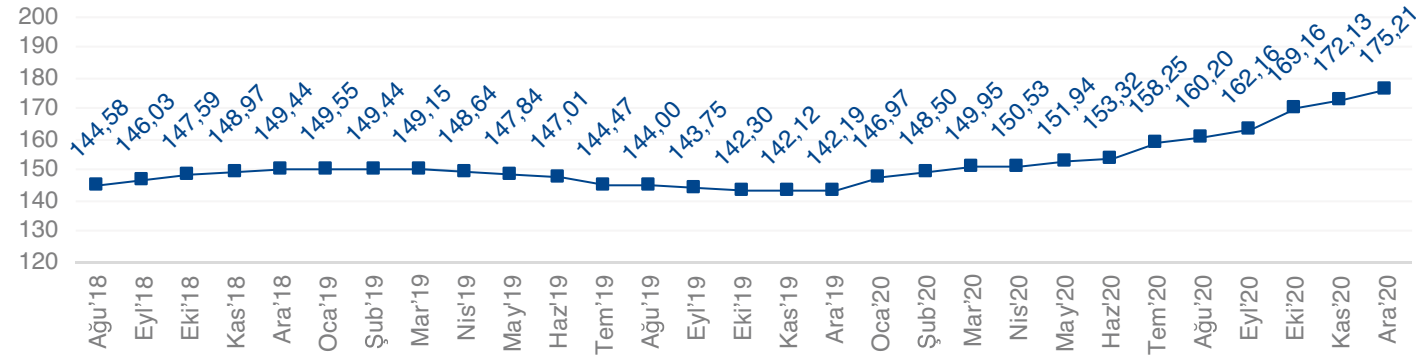
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

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	7.267	7.535	7.454
İzmir	5.973	6.216	5.924
Bursa	4.328	4.534	4.468
Antalya	4.328	4.629	3.816
Ankara	4.740	4.606	4.658
Kocaeli	3.991	4.083	3.669
Adana	3.577	4.354	2.957

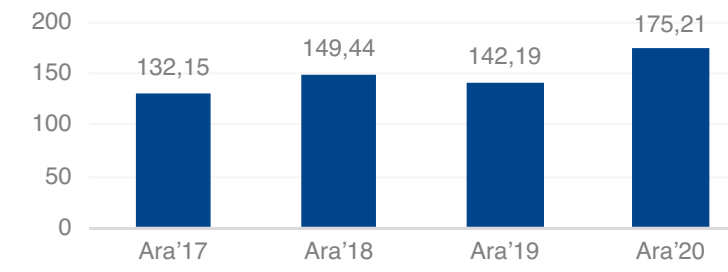
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri: 2020 Aralık	175,21	Aylık Nominal Değişim (%)	1,79%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,22%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	75,21%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2020 Aralık sonu itibarıyla 175,21 puan seviyesinde gerçekleşti.

Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 33,02 puan artış gösterirken, aylık 3,08 puan artış gösterdi. 2020 yılına 146,97 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 23,22 puanlık bir artış yaşandı.



AVM

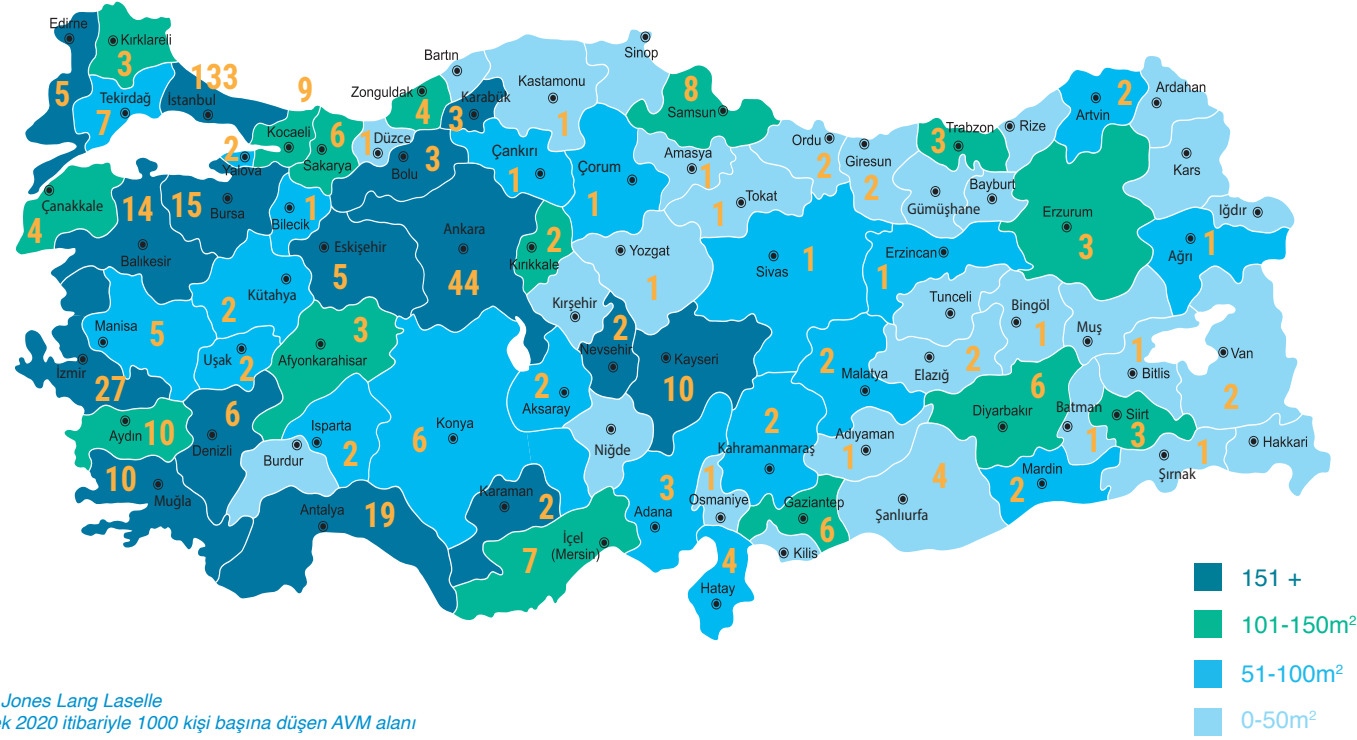
2020 Yıl Sonu İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 447 Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon M² Seviyesine Gelmiştir.

2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

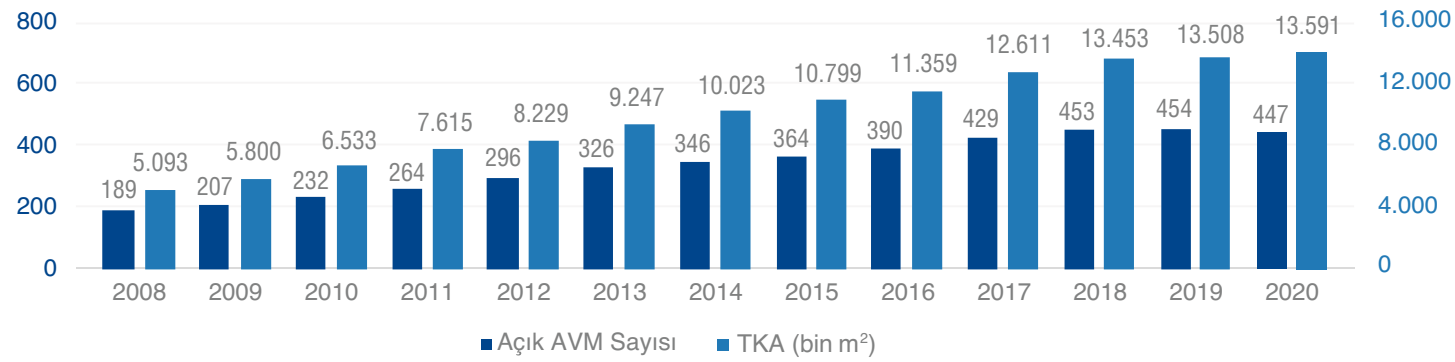
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle
*4.Çeyrek 2020 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2020 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 591 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m²'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.

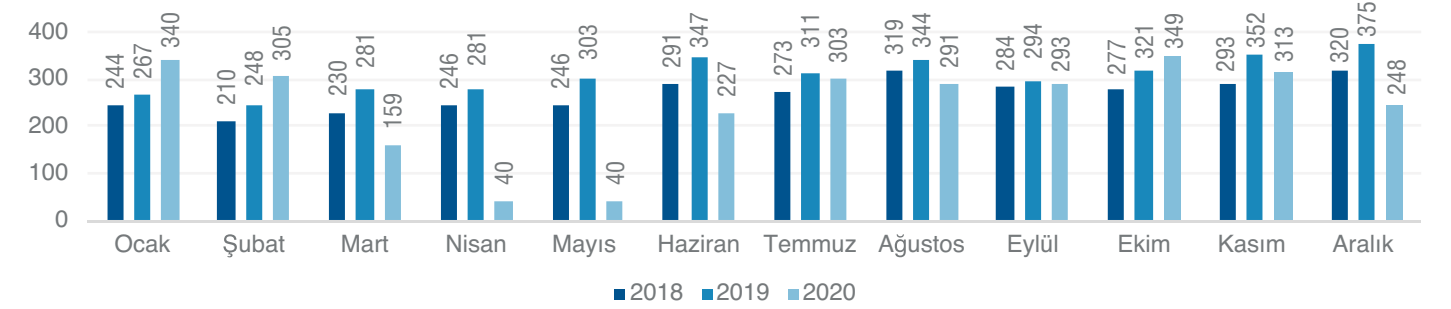
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	13	146
	TKA (m ²)	5.094.890	434.486	5.529.376
Ankara	Birim	44	2	46
	TKA (m ²)	1.686.964	57.000	1.743.964
Diğer Şehirler	Birim	270	14	284
	TKA (m ²)	6.809.293	466.417	7.275.710
Türkiye	Birim	447	29	476
	TKA (m ²)	13.591.147	957.903	14.549.050

Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç4'20 verisidir.

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2021	468	14.300.380	21	709.233
2022	476	14.549.050	8	248.670

Yoğunluk	TKA (m ²)
	(1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	299
Diğer	110
Türkiye	163

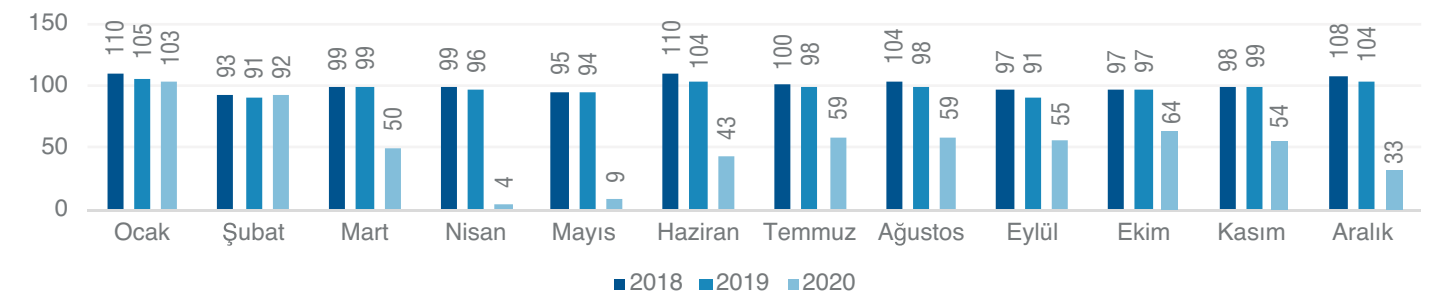
Perakende Ciro Endeksi



Aralık 2020 döneminde Kasım 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 20,8 düşüşle 248 puan olarak gerçekleşti.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Aralık 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2020 ile karşılaştırıldığında yüzde 38,9 oranında bir azalma olduğu gözlemlendi.

Kaynak: AYD

2020 Yılı'nın İlk 11 Ayında Ülkemizi 12.1 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,47 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 649 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, geçen yılın aynı dönemine kıyasla kişi başı harcamaların arttığı söylenebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 42,9 milyon olurken, 2020 yılının dördüncü çeyreği için bu rakamın 12,1 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 12,1 milyon yabancı turistin %38'i İstanbul'a, %26.4'ü Antalya'ya, %5.5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2019 yılının dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%72) yaşandığı görülmektedir. Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkilemeye başlamıştır. 4. Çeyrek itibariyle sınır ve otel kapanmalarının ve azalan uluslararası turist hareketliliğinin sonuçlarının verilere yansıdığı söylenebilir. Tüm ülkelerin salgına karşı aldıkları sınır önlemleri ve turistlerin salgına karşı gösterdiği reaksiyonlar ise bu düşüşün ana sebepleri olarak görülmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 487 bin oda kapasitesi ile 4.213 işletme belgeli, 77 bin oda kapasitesi ile 648 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 806 tesis ve 215 bin

oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 644 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 411 işletme belgeli tesise ve 51 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 648 tesis içinde en büyük payı 96 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 89 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 72 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 11 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %23,38'dir.

2020 yılı ilk 8 ayı itibariyle doluluk oranları Antalya'da %39,8, İstanbul'da %36,9, Ankara'da %30,6 ve Anadolu'da %32,8 olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranları geçen yıl aynı dönemle kıyaslandığında, en büyük düşüşün %50,2 ile İstanbul'da yaşandığı görülmektedir.

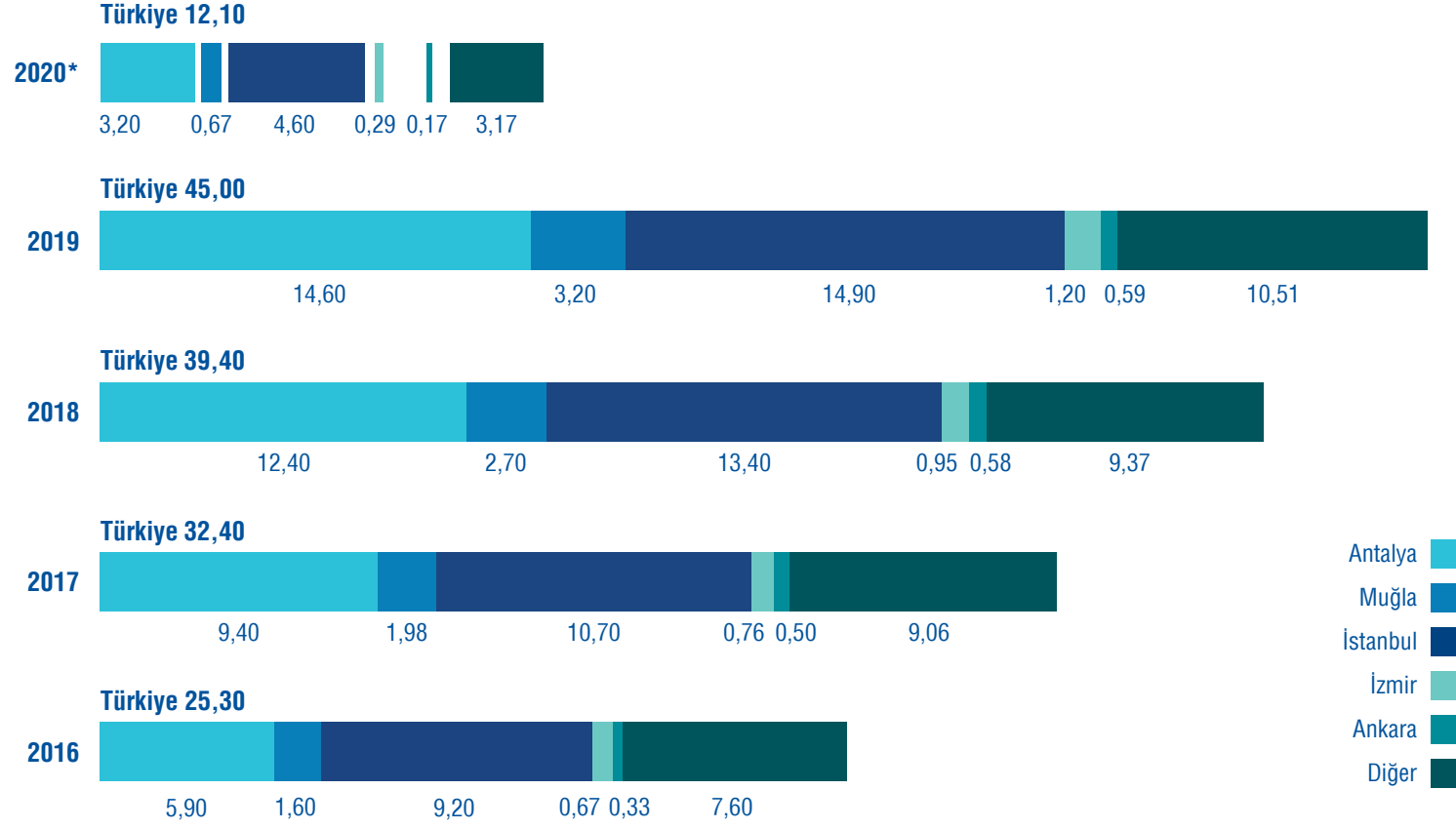
Gerçekleşen oda fiyatları (ADR) incelendiğinde ise; en yüksek oda fiyatı 106 Euro ile Antalya olup, 77 Euro ile İstanbul tarafından takip edilmektedir. Ankara ve Antalya'nın ise sırasıyla 56 Euro ve 34 Euro gerçekleşen oda fiyatına sahip olduğu görülmektedir. Gerçekleşen oda fiyatları geçen yıl aynı dönemle kıyaslandığında, en büyük düşüşün %14,8 ile İstanbul ve Anadolu'da yaşandığı görülmektedir.



TURİZM VE OTEL

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2020 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 12,1 milyon yabancı turistten %38'i İstanbul'a, %26.4'ü Antalya'ya, %5.5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2019 yılının dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%72) yaşandığı görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Q4 verileri Ocak-Kasım arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	806	214.792	96	20.958
Muğla	411	51.297	72	8.110
İstanbul	644	64.165	89	9.655
İzmir	221	19.777	32	3.188
Ankara	182	14.530	10	846
Türkiye	4.213	487.324	648	77.341

Türkiye genelinde toplam 487 bin oda kapasitesi ile 4.213 işletme belgeli, 77 bin oda kapasitesi ile 648 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*25.01.21 tarihinde güncellenmiştir.

Toplam Turist & Harcamalar

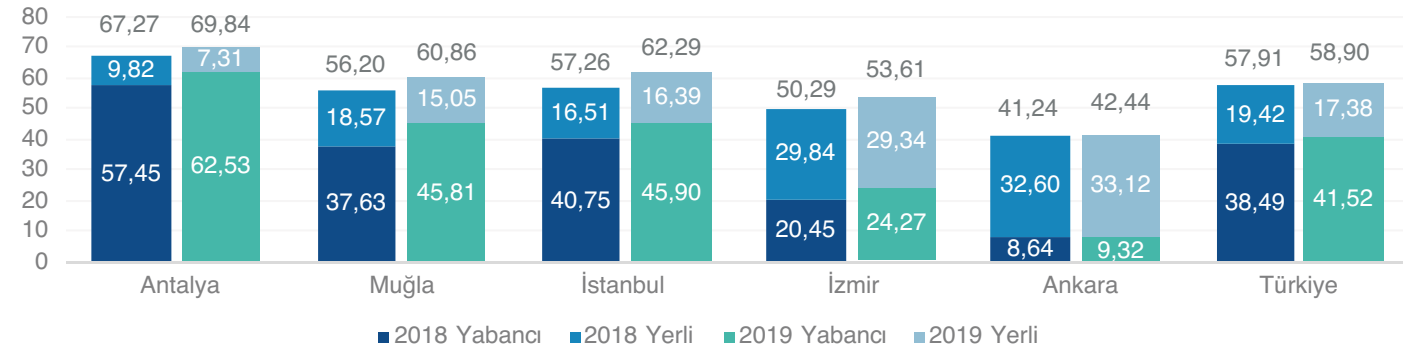
Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	4.140.524	877
Ç2'14	9.926.316	759
Ç3'14	14.664.611	712
Ç4'14	7.118.835	867
2014	35.850.286	775
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	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

Kaynak:TÜİK
*25.01.21 tarihinde güncellenmiştir.
**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,4 Milyon yabancı turistten kişi başı ortalama 649 Dolar olarak belirtilmektedir. Geçen yılın aynı dönemine kıyasla kişi başı harcamaların arttığı söylenebilir.

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

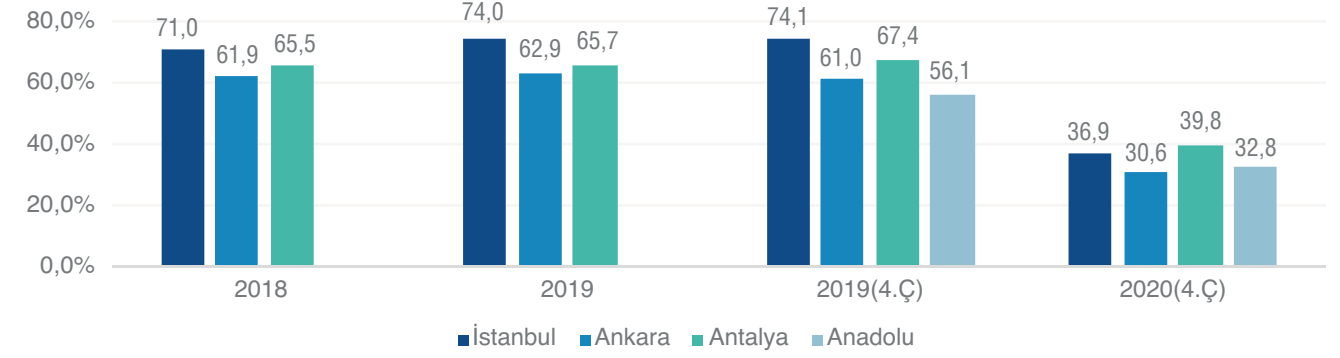
5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 11 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %23.38'dir.

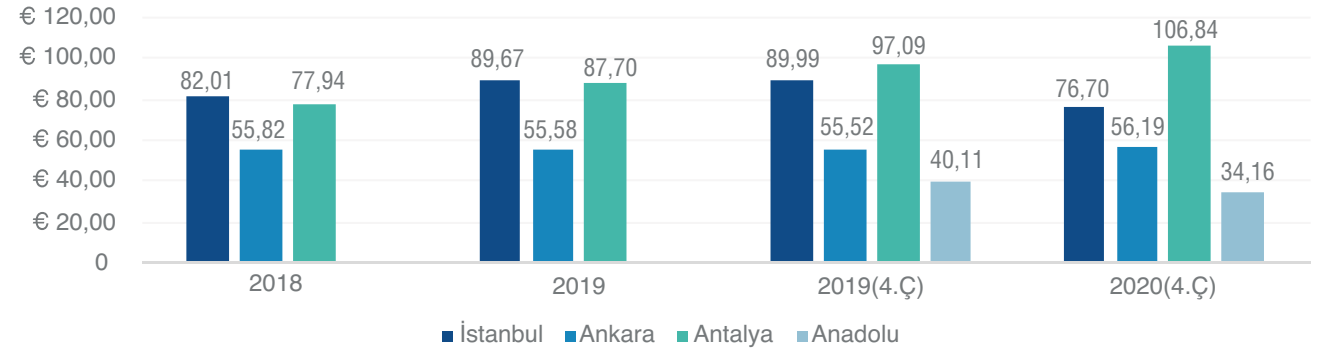
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
*2020 Ocak-Eylül ayı verileri kullanılmıştır.
**Yaşanan Covid-19 pandemisinin sektörde ve veri akışında sebep olduğu aksaklıklar sebebiyle genel Türkiye ortalaması yerine ana bölgelerin (İstanbul, Ankara, Antalya ve Anadolu) verileri ayrı olarak paylaşılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
*2020 Ocak-Eylül ayı verileri kullanılmıştır.

2020 yılı ilk 8 ayı itibarıyla doluluk oranları Antalya'da %39.8, İstanbul'da %36.9, Ankara'da %30.6 ve Anadolu'da %32.8 olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranları geçen yıl aynı dönemle kıyaslandığında, en büyük düşüşün %50.2 ile İstanbul'da yaşandığı görülmektedir.

LOJİSTİK

İstanbul-Kocaeli Bölgesinde Yaklaşık 10,40 Milyon M² Toplam Depo Stokunda 6,64 Milyon M² Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Arzı Yer almaktadır

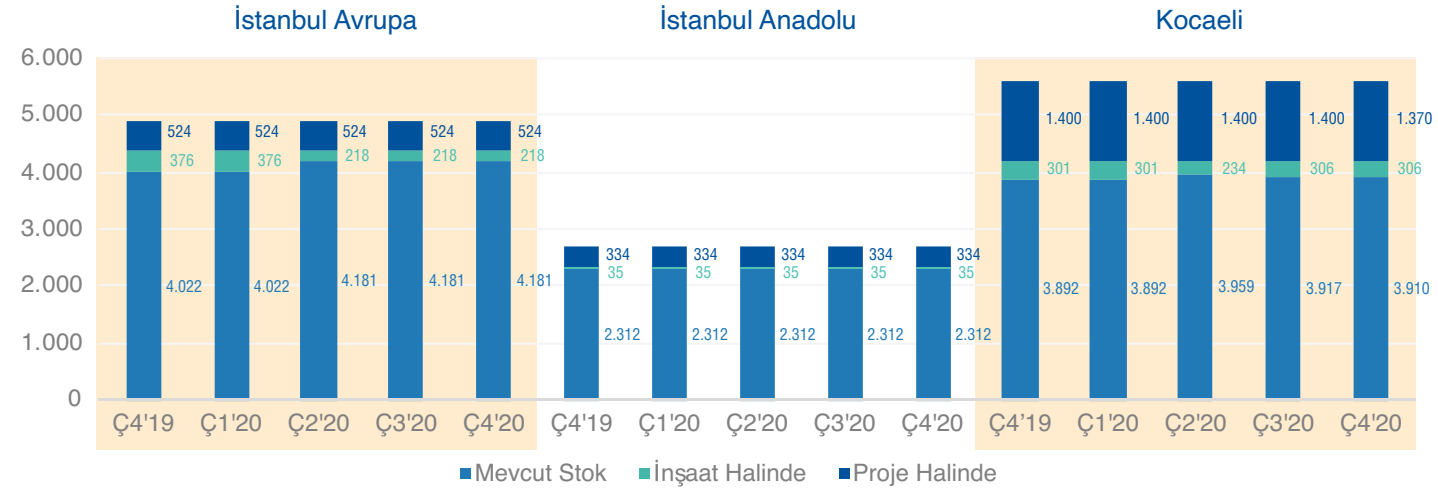
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,40 milyon m² toplam depo stokunda 6,64 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2020 yıl sonu itibarıyla %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 558 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde kiralama işlemi bakımından dip noktayı gören lojistik piyasası, Covid-19 salgını döneminde önemi artan perakende lojistiği ve çevrimiçi satışların etkisiyle ikinci çeyrekte kayda değer bir performans göstermiştir. Yılın ikinci yarısında dengelenen işlem hacmi neticesinde yıl boyunca gerçekleşen kiralama

işlemleri 318 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır. 2020 yıl sonu itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira metrekare başına aylık USD bazında 4,50, TL bazında ise 35 seviyesinde görünmektedir.

COVID-19 salgınıyla birlikte çevrimiçi satış kanallarına yatırım yapan perakendecilerin etkisiyle e-ticaret ciddi bir ivme kazanmıştır. Diğer yandan, kısıtlama tedbirleriyle ortaya çıkan yüksek talebi karşılamak amacıyla perakende lojistik süreçlerini iyileştiren hipermarketlerin etkisiyle kent lojistiği kavramı ön plana çıkmıştır. E-ticaretin hitap ettiği müşteri tabanının genişlemesi ile kent lojistiğine yönelik dönüşümler önümüzdeki dönemde ivme kazanabilir.

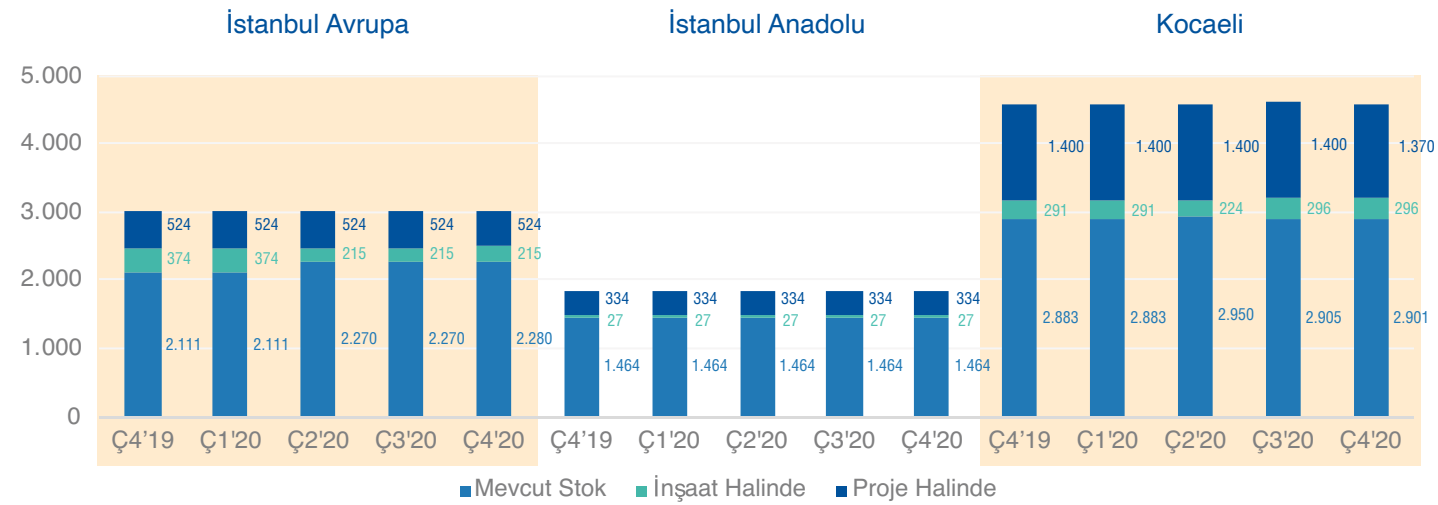
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 403 bin 469 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 041 m² olarak kayıt altına alındı.

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

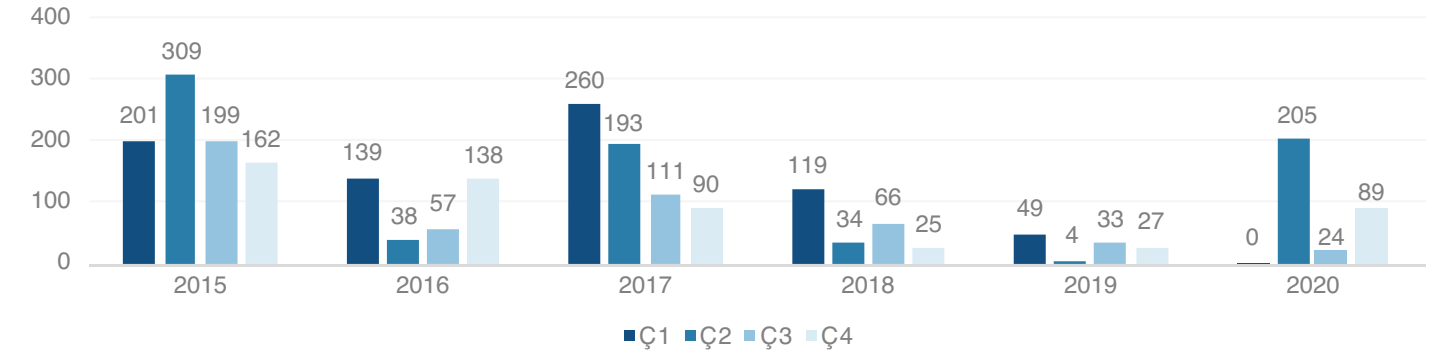
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 644 bin 907 m² oldu. İnşaat halindeki stok 538 bin 231 m²; proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 041 m² olarak görünmektedir.

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

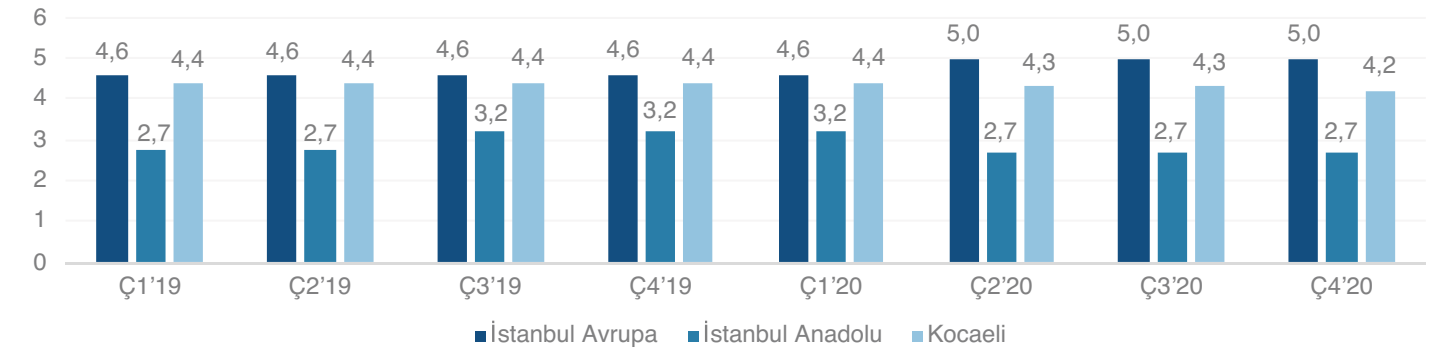
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle 88.846 kiralama işlemi görüldü.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 4. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88,2'si kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9'dü.

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



GYF'LER

Gayrimenkul Yatırım Fonu Büyüklüğü Bir Önceki Çeyrek Döneme Göre %20 Artış Göstererek, 8,5 Milyar TL Seviyesine Ulaştı

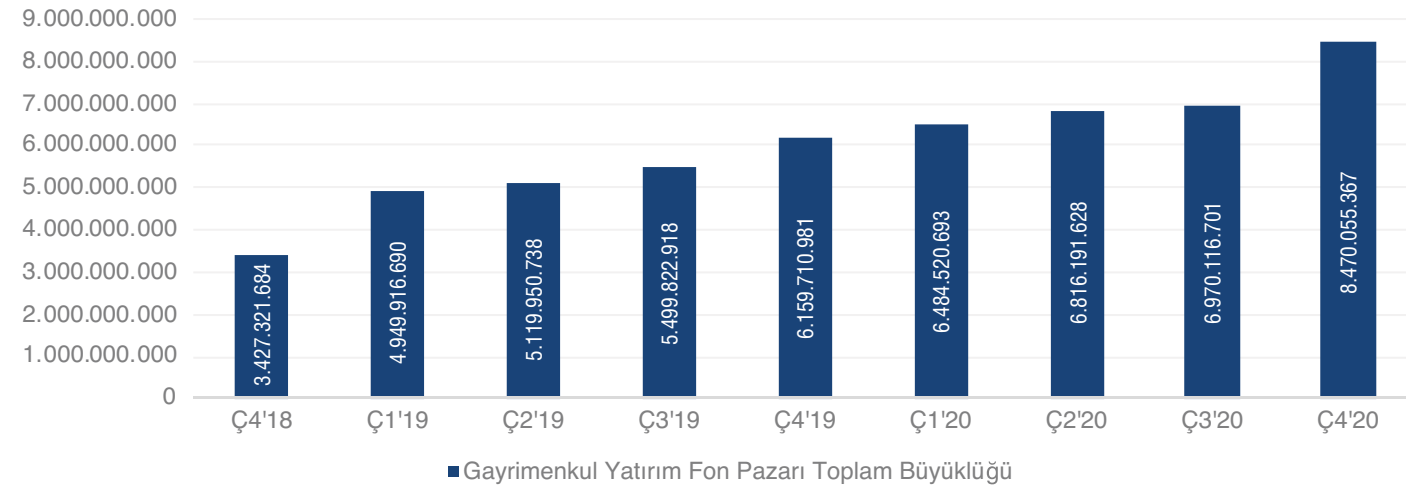
Türkiye'de alternatif yatırım fonu pazar büyüklüğü 31 Aralık 2020 sonu itibari ile 11,7 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 47 gayrimenkul yatırım fonu yatırım almıştır. Gayrimenkul Yatırım Fonu büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %20 artış göstererek, 8,5 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Eylül 2020 ile Aralık 2020 arasında SPK tarafından 2 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 1 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilirken 3 mevcut gayrimenkul yatırım fonunun da tasfiyesi onaylanmıştır. Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir.

Fon büyüklüğü 10 milyon TL seviyesinin üzerinde olan fon sayısı 39'a ulaşmıştır. 2016 yılında ihraç edilen

2 fon, 2017 yılında ihraç edilen 7 fon, 2018 yılında ihraç edilen 16 fon, 2019 yılı içerisinde ihraç edilen 9 fon ve 2020 yılından sonra ihraç edilen 5 fon 10 milyon TL fon büyüklüğünü geçmiştir.

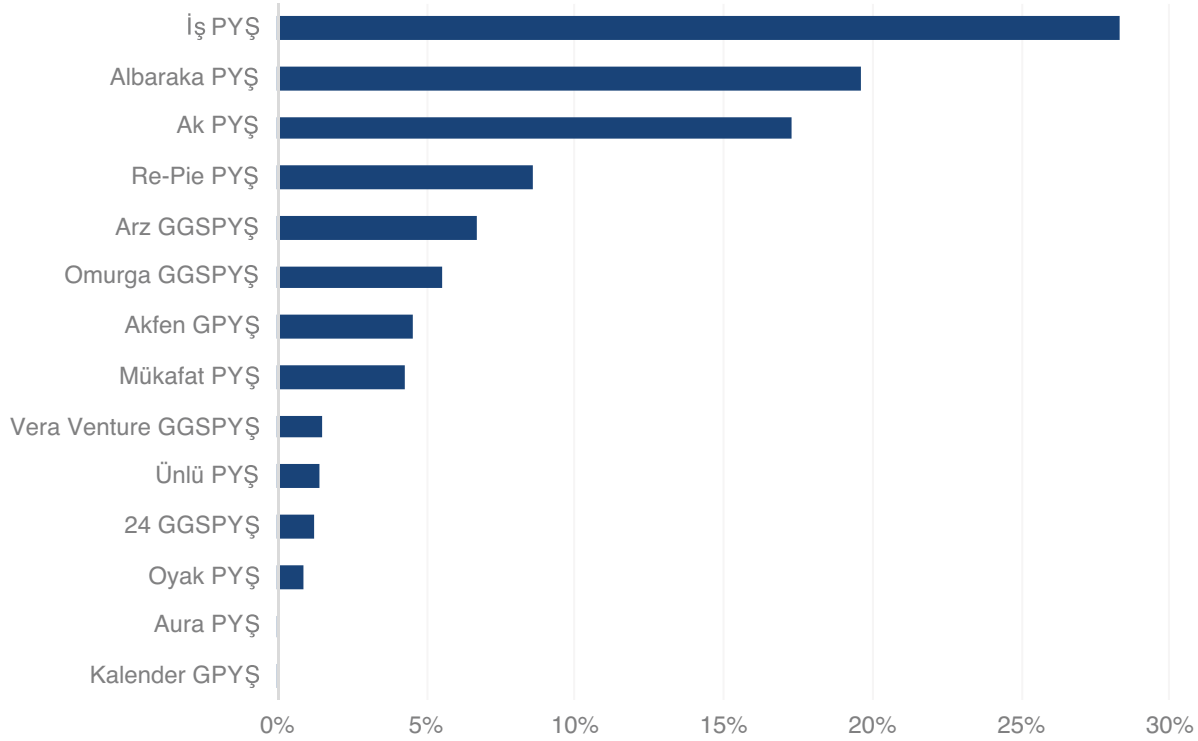
Vergi Avantajı: 23.12.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararları ile katılma paylarının elden çıkarılmasında (Fon'a geri satış) uygulanan %10 vergi stopajı, 23.12.2020 tarihi ile 31.03.2021 tarihleri arasında iktisap etmiş olanlara uygulanmak üzere sıfıra indirilmiştir. Böylece bahse konu tarihler arasında bu fonlara yatırım yapacak kişiler bu katılma belgelerini daha sonra herhangi bir tarihte (Örneğin; 3 ay, 8 ay, 1 yıl, veya daha sonraki bir tarihte) elden çıkardıklarında sağladıkları kazançtan %10 vergi stopajı kesilmeyecektir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

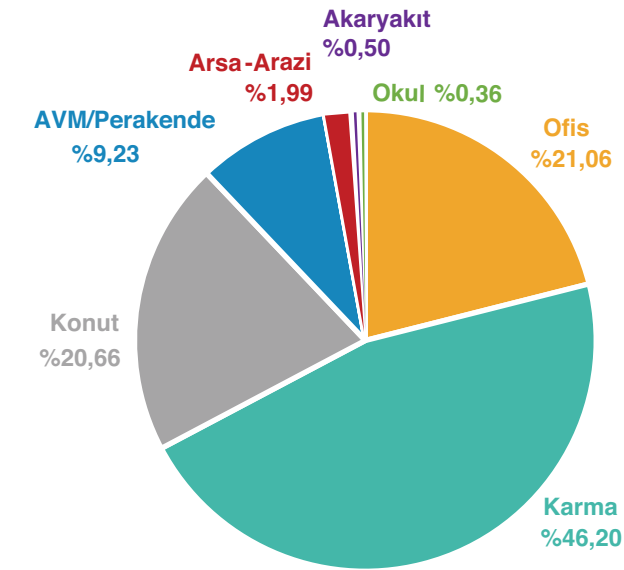
Fon Kurucusu	Sayısı	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	8	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva
24 GGSPYŞ	7	A1, Altın Başak, Al-Zamil, İkinci Al-Zamil, Portakal Çiçeği, Primo, Plan B
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
Albaraka PYŞ	4	Batışehir, Dükkan, One Tower, Flora
AK PYŞ	4	Birinci, İkinci, Dördüncü, Sampaş Holding Özel
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Mükafat PYŞ	2	Ataşehir Metropol, Birinci Akaryakıt Sektörü
Omurga GGSPYŞ	2	Ufuk Karma, İkinci
Kalender GPYŞ	2	Konutfon, Trakya
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Aura PYŞ	1	Konut Alfa Katılım
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Qinvest PYŞ	1	Re-Pie
Vera Venture GGSPYŞ	1	Birinci
Toplam	47	

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.094.562.848
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺715.920.741
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺692.929.815
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺486.983.080
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺466.636.157
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺455.954.525
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺447.998.146
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺415.281.456
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺383.085.950
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺381.588.626
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺366.036.379
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺324.021.530
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺315.538.854
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺246.133.347
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺212.219.171
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺185.027.508
Vera Venture Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺130.341.517
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺125.531.036
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺113.287.137
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺94.250.499
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺83.756.766
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺78.567.448
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺75.417.293
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺72.272.149
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺71.922.307
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺67.181.203
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺62.852.546
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺42.535.020
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺41.787.336
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺35.066.299
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺30.485.732
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺29.821.381
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺26.634.579
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺23.897.062
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺19.166.215
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺17.537.597
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.881.004
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.198.265
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.170.076
Toplam	₺8.470.055.367

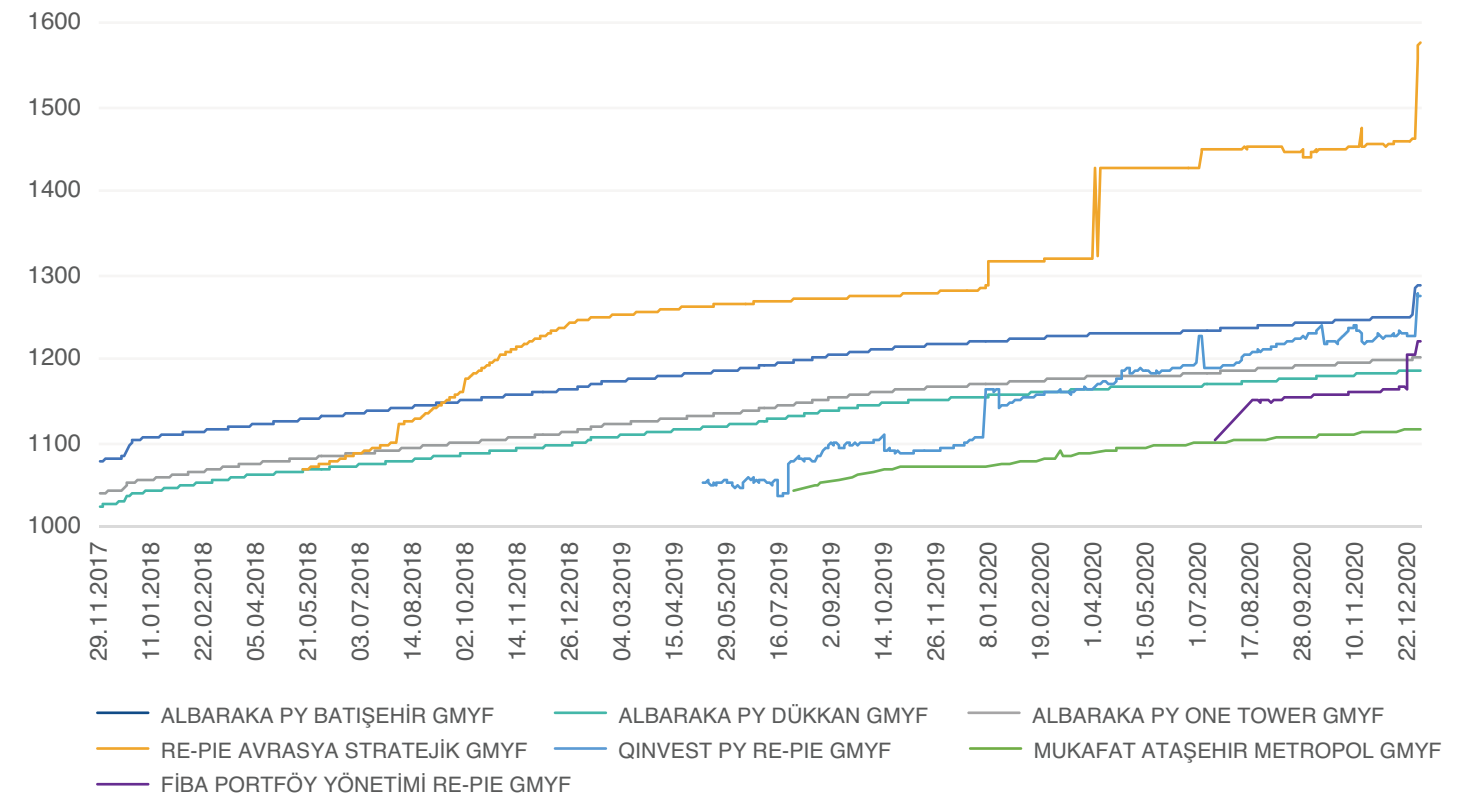
*31.12.2020 tarihi itibarıyla
Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul

GYO'LAR

GYO Endeksi 2020 Yılında %60 Getiri Sağladı

Covid-19 etkisiyle hisse senetlerinin ilk çeyreğinde sert düştüğü daha sonra merkez bankalarının parasal genişlemesiyle ciddi bir şekilde yükseldiği 2020 yılında BIST 100 endeksi %29'luk artışla 1.144 puandan 1.476 puana yükselirken GYO endeksi bir önceki yılın Aralık sonuna göre %60 getiri elde ederek 405 puandan 647 puana yükselerek seneyi rekor bir büyümeyle kapatmıştır. Son iki yıllık getirilere bakıldığında ise GYO endeksinde %106'lık bir büyümeyi gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gerek faiz ve kurlarda yaşanan oynaklıklar gerekse global ölçekte pandemi sebebiyle yaşanan sıkıntılara rağmen iskontolu işlem gören GYO'lar için bu oran oldukça önemlidir.

GYO'ların piyasa değeri TL bazında son bir yılda ikiye katlamıştır. Bununla birlikte 6 çeyrek üst üste net yabancı çıkışı gözlemediğimiz endeks verilerinde 2020 son çeyreğinde nispeten düşük de olsa pozitif bir net yabancı yatırımcı girişi sağlanmıştır. Son çeyrek verileriyle 2020 yılı kurumsal yatırımcı oranının %47,29, yabancı

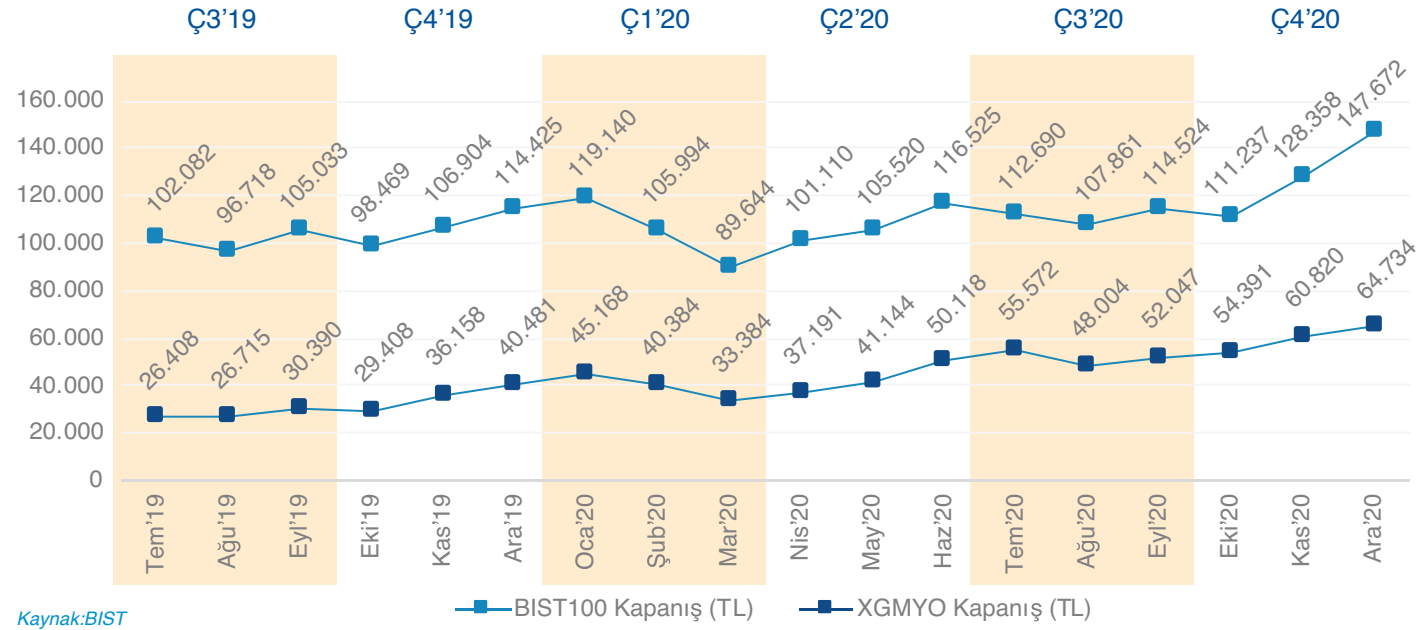
yatırımcı oranının ise %13,91 olduğunu görmekteyiz. Sektörün derinleşmesi için kurumsal ve yabancı yatırımcı oranlarının artması önem arz etmektedir.

Yabancı yatırımcı ülke sırlamasında ilk 5 ülkenin 4'ünün bir önceki yıla oranla aynı kaldığını ancak İtalya'nın yerini Kuveyt'in aldığını görmekteyiz. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık ve Bahreyn ilk 5'te yer alan 4 ülke olarak sıralanmaktadır.

2020 yılı verileri, son 3 yıldır 33 adette sabitlenen GYO'ların 2021 yılı içerisinde artabilmesi için de pozitif bir işaret olarak değerlendirilebilir. 2021 yılında hastane, altyapı, veri merkezi gibi spesifik alanlarda yeni GYO'ların kurulup halka arz olması sektöre daha da derinlik kazandırabilecektir. Finansal istikrar, faiz ve döviz kurlarındaki dalgalanmaların azalması, düzenli temettü politikaları yabancı yatırımcıların iştahını arttırabilecek temel unsurlar olarak göze çarpmaktadır.



BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

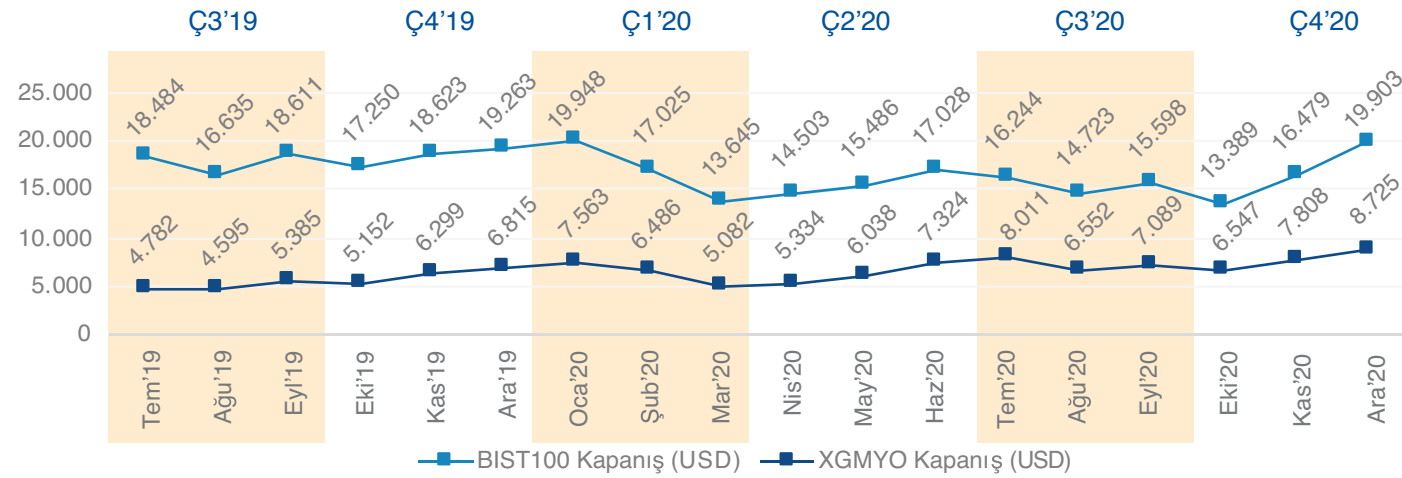


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi 4. çeyrekte 52.047'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 64.734'den kapattı.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sayı	25	26	30	31	31	32	31	33	33	33

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Halka Açıklık Oranı

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oran (%)	43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%

Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oran (%)	23%	25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Net Giriş Çıkışlar	-151,41	273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Piyasa Değeri	10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Piyasa Değeri	5.751	8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.300

İşlem Hacimleri (Milyon)

Değer	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
İşlem Miktarı	13.739	15.669	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698
İşlem Değeri (TL)	26.873	34.113	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147
İşlem Değeri (USD)	15.036	17.496	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Yabancı	10%	16%	18%	22%	20%	14%	16%	11%	16,32%
Yerli	90%	84%	82%	78%	80%	86%	84%	89%	83,68%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Yabancı	1.135	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640
Yerli	118.523	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362
Toplam	119.658	144.702	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Yabancı	2.715	3.673	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004
Yerli	3.252	5.595	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789
Toplam	5.967	9.268	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Yabancı	46%	40%	43%	41%	43%	37%	31%	22%	14%
Yerli	54%	60%	57%	59%	57%	63%	69%	78%	86%
Toplam	100%	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)

	2018	2019	2020
Yabancı Bireysel	17	58	62
Yabancı Fon	1.526	1.342	1.509
Yabancı Tüzel	1.502	1.785	2.433
Yerli Bireysel	4.041	7.038	15.114
Yerli Fon	262	522	726
Yerli Tüzel	1.766	3.097	7.639
Yerli Yatırım Ortaklığı	522	778	1.233
Yerli Diğer	57	76	78
Toplam	9.693	14.696	28.794

	2018	2019	2020
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,2%
Yabancı Fon	15,7%	9,1%	5,2%
Yabancı Tüzel	15,5%	12,1%	8,4%
Yerli Bireysel	41,7%	47,9%	52,5%
Yerli Fon	2,7%	3,6%	2,5%
Yerli Tüzel	18,2%	21,1%	26,5%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,4%	5,3%	4,3%
Yerli Diğer	0,6%	0,5%	0,3%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2018	2019	2020
Bireysel	41,9%	48,3%	52,7%
Kurumsal	58,1%	51,7%	47,3%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

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	821.766.278
2020	367.231.600
Toplam	5.773.790.425

GYO	2020	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	8,06%
Akmerkez GYO	104.339.200	458.091.012	7,93%
Alarko GYO	40.572.000	113.482.631	1,97%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO		94.571.941	1,64%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO		2.303.279.179	39,89%
Halk GYO		94.634.464	1,64%
İş GYO		345.634.625	5,99%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		3.900.000	0,07%
Özak GYO		115.173.964	1,99%
Peker GYO		41.663.331	0,72%
Panora GYO	56.202.000,00	293.650.038	5,09%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,78%
Servet GYO		2.388.675	0,04%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,81%
Torunlar GYO		194.726.434	3,37%
Vakıf GYO		3.901.123	0,07%
Yeni Gimat GYO	166.118.400,00	738.954.140	12,80%
Toplam	367.231.600	5.773.790.425	100%

*2020 4. Çeyrek sonu dahildir.

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

31.12.2019

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.039.357.609
Birleşik Krallık	727.741.216
Hollanda	287.198.909
İtalya	135.846.803
Bahreyn	127.020.000
Lüksemburg	122.427.930
Virjin Adaları (İngiliz)	116.916.137
Kuveyt	96.206.942
Jersey	74.218.682
Kanada	50.972.422

30.06.2020

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.254.625.896
Hollanda	645.184.478
Birleşik Krallık	402.230.931
Bahreyn	178.350.000
Kuveyt	144.043.775
Lüksemburg	122.572.039
İrlanda	59.847.045
Kanada	49.973.612
Jersey	44.326.071
Virjin Adaları (İngiliz)	37.095.433

30.09.2020

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Hollanda	1.474.582.621
Amerika Birleşik Devletleri	944.991.624
Birleşik Krallık	508.680.549
Bahreyn	150.510.000
Kuveyt	98.708.695
Afganistan	72.241.766
İrlanda	66.676.437
Lüksemburg	59.381.422
Kanada	57.016.006
Virjin Adaları (İngiliz)	53.726.431

31.12.2020

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.177.112.277
Hollanda	1.116.808.634
Birleşik Krallık	596.023.751
Bahreyn	186.180.000
Kuveyt	159.838.610
Afganistan	83.955.555
İrlanda	75.243.638
Jersey	72.438.347
Lüksemburg	71.788.442
Virjin Adaları (İngiliz)	58.624.950

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



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