

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020
3.Çeyrek Raporu - Sayı:22

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2020 3.ÇEYREK RAPORU

Sayı:22, 4 Aralık 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
Özyeğin Üniversitesi
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. 2020

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.



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

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 talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

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 rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre¹ küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

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 sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, 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.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

¹IMF, 'WEO-A Long and Difficult Ascent', Ekim 2020, s.9

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 değişkenlerini 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.

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 gelişmede 'pandemi' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Dolayısıyla bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır.

Yapım, kullanım, tüketim kalıpları büyük bir değişim yaşayan inşaat sektöründe finansal kaynak kullanımları da farklılaşmak durumundadır. Aşağıda öneriler bölümünde ifade ettiğimiz gibi, gayrimenkul ve haklarına dayalı 'menkul kıymetleştirme' ve özgün kurumların hayata geçmesi sektör dışında sosyoekonomik olarak da ülkemiz için önem arz etmektedir. Öte taraftan dünya konjonktüründe pandemi ile birlikte

meydana gelen değişimden olumlu ölçüde yararlanmak amacıyla sektörün 'yeni normale' göre kendisini yapılandırması, Türkiye'nin tedarik zinciri ve lojistik avantajlarını kullanarak daha da büyümesi için diğer sektörler, ekonomik karar alıcılarla birlikte planlama yapmasında fayda olacaktır.

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.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Öneriler

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği ön plana çıkmıştır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile katkı sağlanabilir.
- Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikincil pazarın da gelişmesini sağlayacaktır.

■ Bu amaçla yurt dışında örneği olan bir kurumun, ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabileceği ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabileceği bir alt yapının oluşturulması yerinde olacaktır. Aynı zamanda gayrimenkule dayalı hakların menkul kıymetleştirilerek bu konuda uzmanlaşması ve piyasa yapıcısı durumuna gelmesi de ekonomimiz için önemli bir kazanım olacaktır.

■ Hem ülke ekonomisinin hem de sektör ve tüketicilerin uzun vadeli ipoteğe dayalı menkul kıymet çıkarıp gerçek anlamda mortgage kredisi verecek ve piyasa yapıcı özelliği ile de menkul kıymet ihracında bulunacak bir bankaya (Freddie Mac veya Fannie Mae gibi) ihtiyaç bulunmaktadır.

■ Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem, salgın ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılarak kentsel dönüşümün bu yönde hızlandırılması için il bazında özel teşviklerin verilmesi,

■ Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi, tarım altyapı gyo'ların hayata geçirilmesi,

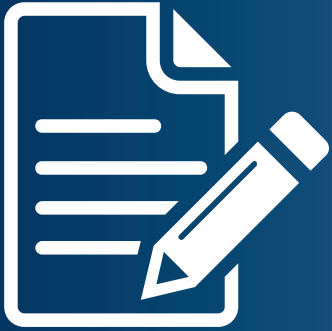
■ Belediyeler tarafından en az yüzde yetmiş tamamlama belgesi verilmiş ancak iskân alınamamış (yüklenicinin mali olarak zor duruma düşmesi veya sair nedenlerden ötürü) binalar için iskân şartlarını yerine getirmek kaydıyla tapu ve diğer harçlarda indirim yapılarak kat maliklerince ödenmesi kolaylığının sağlanması,

■ Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi,

■ Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin (veya sandıkların) kurulması,

■ İlk konutunu alanlara vergi avantajlarının sağlanması, olarak özetlenebilir.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

ABD Seçimleri Üzerine...

Bu satırları yazarken ABD’de seçim sonuçları henüz kesinlik kazanmamıştı. Bununla beraber kesin olan şey ise Demokrat Parti’nin salgının yarattığı ekonomik ve toplumsal tahribata rağmen her geçen gün daha fazla artan sorunlara karşı yeni bir şey üretemediği için düşüşünün devam etmesiydi. Geçen seçimden bu yana Cumhuriyetçi Parti ve Trump tarafında değişen bir şey yok. O yüzden bu seçimi Trump üzerinden değil de enerjisini kaybetmiş, sağlık sorunlarının baş göstermesi muhtemel Biden ve Demokrat Parti üzerinden okumanın daha doğru olacağını düşünüyorum.

Demokrat Parti uzunca bir süredir küreselleşmenin toplumun bir kısmında yarattığı olumsuz etkileri gidermekten uzak, finansal sermayenin ekonomik istikrarı bozucu etkisine karşı sessiz kalmayı tercih eden ve yeni sanayi devriminde işgücünün karşılaşmaya başladığı sorunlara karşı çözüm getiremeyen bir görüntü veriyor. Partinin ülkedeki bütün bu bozulmaya

itiraz eden adaylar yerine parti içinde imtiyazlı ve statükocu bir zümreden yeni bir şey söyleyemeyen bir başkan adayını çıkarmayı tercih etmesi sadece ABD için değil bütün dünya için önemli bir sorun teşkil ediyor. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artan ekonomik problemlere Trump’ın temsil ettiği siyaset anlayışının yaklaşımı ise basit ve tehlikeli. Bununla beraber ben karşı siyasi görüşün uzunca bir süredir herhangi bir çözüm üretmeden iktidarı ele geçirmesini de aynı derecede tehlikeli buluyorum. Bunun da çok temel bir sebebi var: Dört sene boyunca dünya ekonomisinin artan sorunlarına çözüm getiremeyen bir iktidarın yerini bırakacağı siyaset anlayışının Trump’ın temsil ettiği siyaset anlayışını bile muhalefetin yüksek bir ihtimal olduğunu düşünüyorum.

Oysa sadece ABD’de değil bütün dünyada çok temel problemleri çözmemiz gereken bir dönemdeyiz. Ücretlerin milli gelir içinde payının giderek azalması düşük ve orta

gelirli nüfusun borçlanmadan tüketebilmesinin önündeki en büyük engel. Şu anda sisteme likidite sürülerek, hane halkı ve özel sektörü borçlandıran politikaların küresel ölçekte giderek belirginleşen talep açığı problemini kalıcı olarak çözemeyeceği çok açık. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin borçlarının yapılandırılmaması durumunda bir sonraki krizin tarihe küresel borç krizi olarak geçeceğini görmek çok zor değil. Bütün bunları destekleyen birçok veri olmasına rağmen herhangi bir çaba sarf edilmemesi sorunların kendisi kadar düşündürücü.

Üstelik yukarıda açıklamaya çalıştığım sosyal demokrasiyi temsil eden partilerin bir çözüm üretememe hali sadece ABD'ye özgü değil. Farklı olanı ötekileştirme ve şeytanlaştırmaya dayalı bir siyaset anlayışı Fransa gibi gelişmiş ülkelerde siyasetçilere kısa dönemde bir konfor alanı sağlasa da ekonomik problemleri çözmekten uzak olduğu için uzun dönemde çok daha tehlikeli bir siyasi atmosfere zemin hazırlıyor. Bu

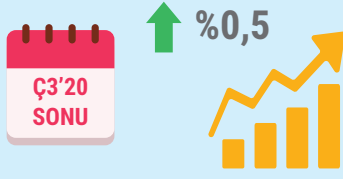
açıdan dünyanın 1930'lu yıllardaki siyasi atmosferini andıran bir durumla karşı karşıyayız. 1929'daki Büyük Buhran sonrasında ekonomideki yapısal problemleri çözemeyen siyasi partiler 1930'lu yıllarda yerini aşırı sağ bir siyaset anlayışına bırakmıştı. Sonrasını hepimiz biliyoruz zaten. Yeniden aynı kabusu yaşamamak için önümüzdeki dönemde sosyal demokrasiyi temsil eden partilerin etkili çözüm önerileri getirmeleri şart. Bunun belirtilerini ise aynı ABD seçimlerinde olduğu gibi henüz ve maalesef görmüyoruz. Bu da bana feci şekilde ünlü filozof George Santayana'nın "Geçmişî hatırlamayanlar onu tekrar etmeye mahkumdur" sözünü hatırlatıyor.

Prof. Dr. Ümit Özlale

06 Kasım 2020

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

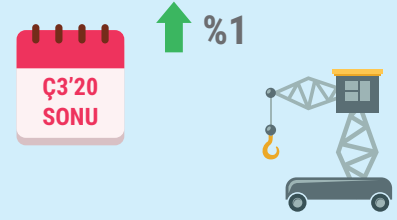


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



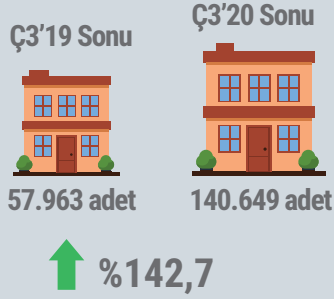
İnşaat Sektörü Büyüme*



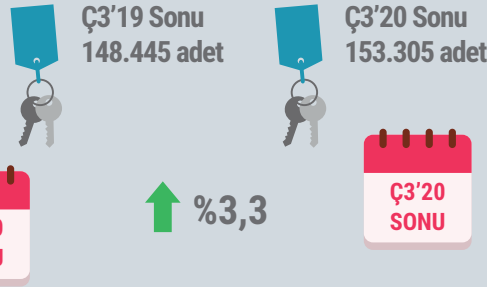
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

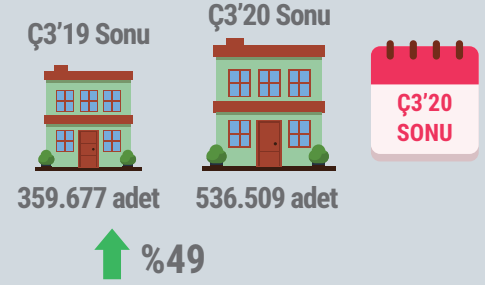
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Konut Satışları

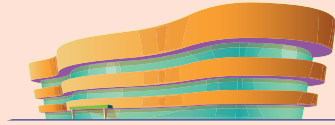


AVM

Toplam Stok

↑

Mevcut 444 AVM
13 milyon 376 bin m² GLA
Proje Halinde 32 AVM



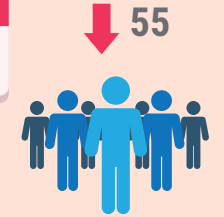
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

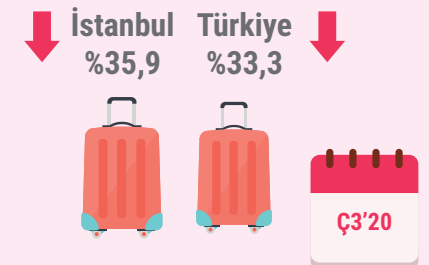
Toplam Ziyaretçi Sayısı



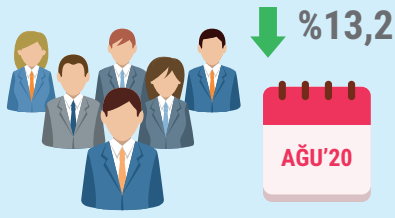
Turizm Geliri



Doluluk Oranları

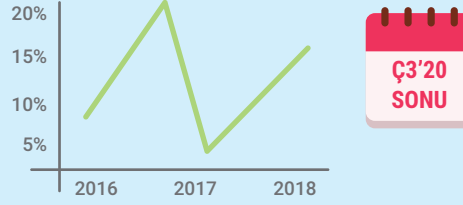


İşsizlik Oranı

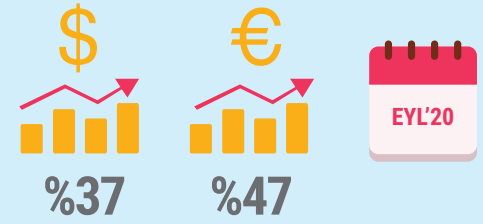


GSYH

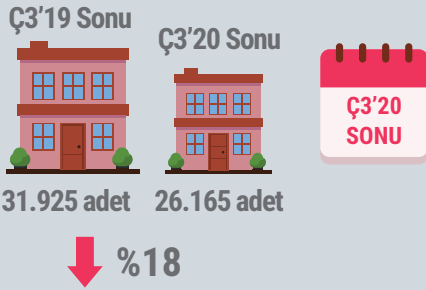
3 trilyon 534 milyar 638 milyon TL



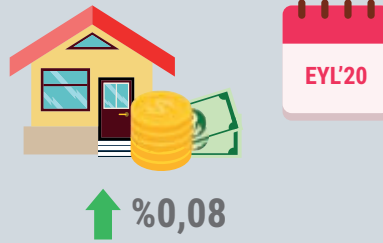
Döviz Kuru Artışı



Yabancılara Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi

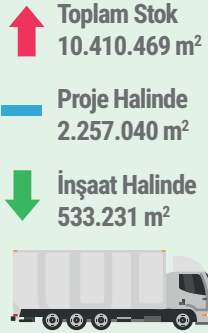


Konut Kredisi Stoku

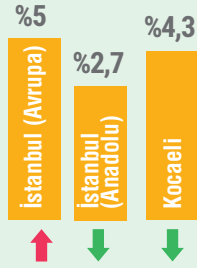
↑ %48 artış ile
277 milyar 343 milyon TL

Aylık Faiz %1,16 ↑
Bileşik Faiz %14,78 ↑
EYL'20

LOJİSTİK



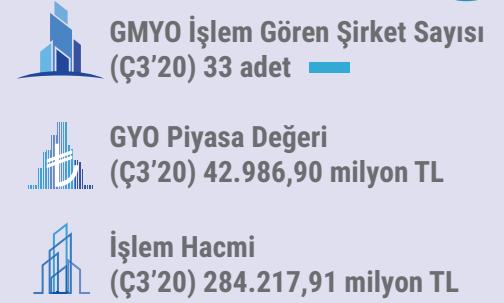
Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi



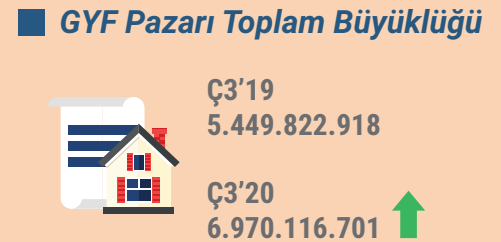
GYO'LAR



OFİS



GYF'LER



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2020 Üçüncü Çeyrekte Türkiye Ekonomisi Hızlı Toparlandı

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.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

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 Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine

yükselmiştir. 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 ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiştir. Bununla birlikte, piyasanın fonlamasını 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. 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, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici ekonomi politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonomide toparlanmanın artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. Bununla birlikte, ABD seçim sürecine yönelik belirsizliklerin azalmasıyla küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir.

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	6,71

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.

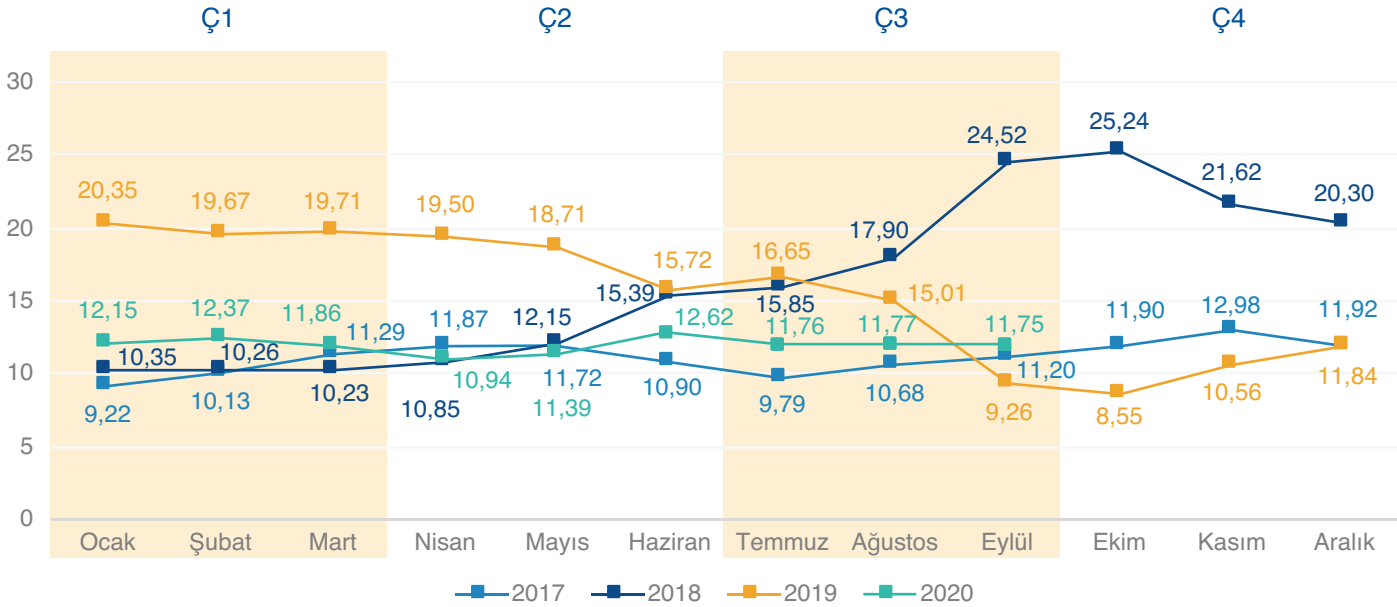
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

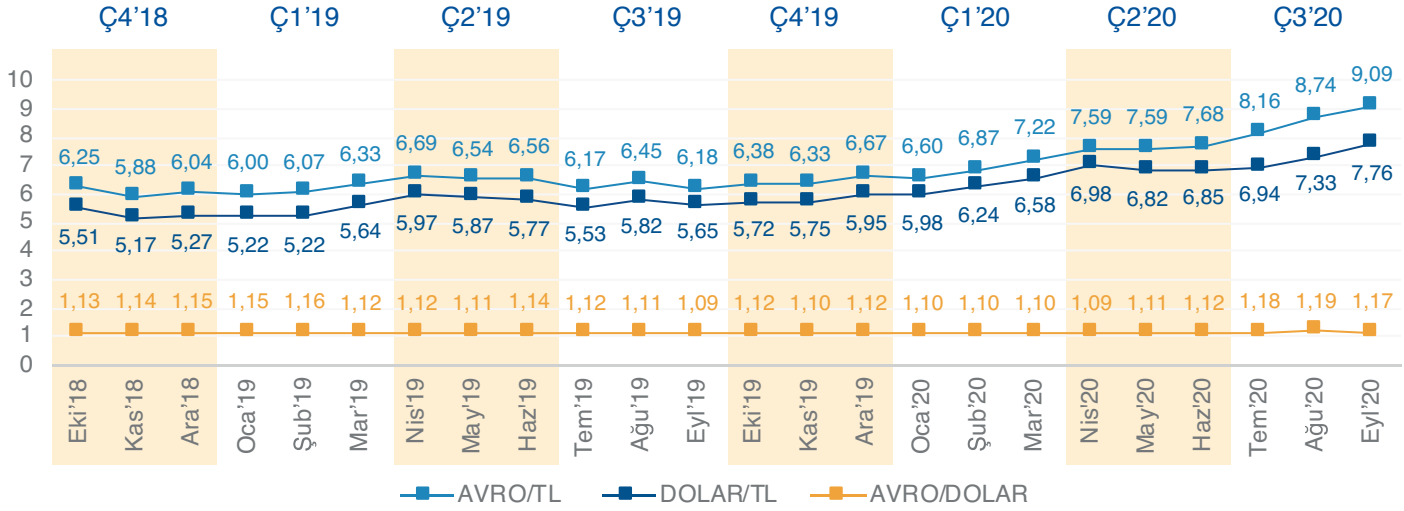


Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) Eylül ayında yıllık yüzde 11,75, aylık yüzde 0,97 arttı. Tüketici fiyat endeksinde (TÜFE) Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 8,33, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,75 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 11,47 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 2. çeyreğini 6,85 ile kapatan dolar 2020 Eylül ayında 7,76'e, 7,68 ile kapatan Avro ise 2020 Eylül ayında 9,09'a 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
Ç2'16	1,95	0,41	2,63	0,77	1,66	1,42	6,14	2,38
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	15,4
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	8,3	-1,74	-4,23	8,6	12,9
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	-13,90	8,27	7,82	16,10	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

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2020 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %-2,20; Külçe Altında ise %22,91 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için de bu çeyrek dönemde kazançlar söz konusu olmuştur.

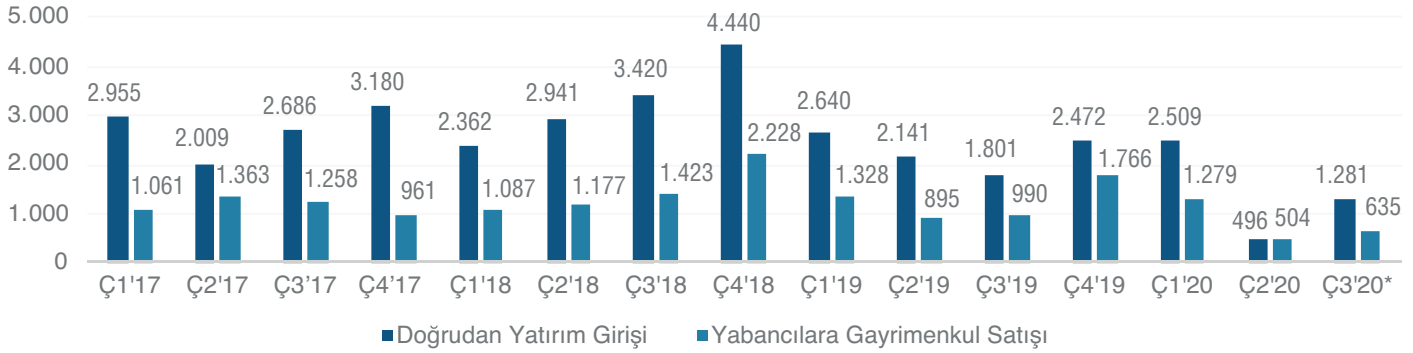
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

*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

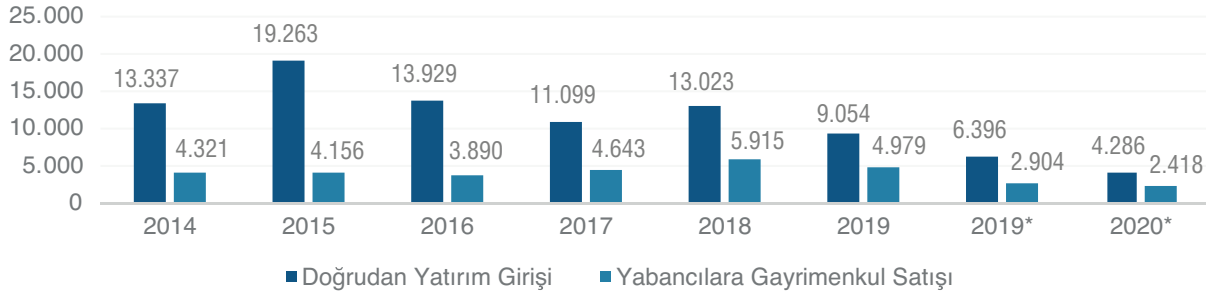
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2020 Yılı Ağustos sonunda 4286 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2019 yılı aynı döneminde 6396 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2020 yılında %33 oranında düşüş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2020 Temmuz-Ağustos verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



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

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

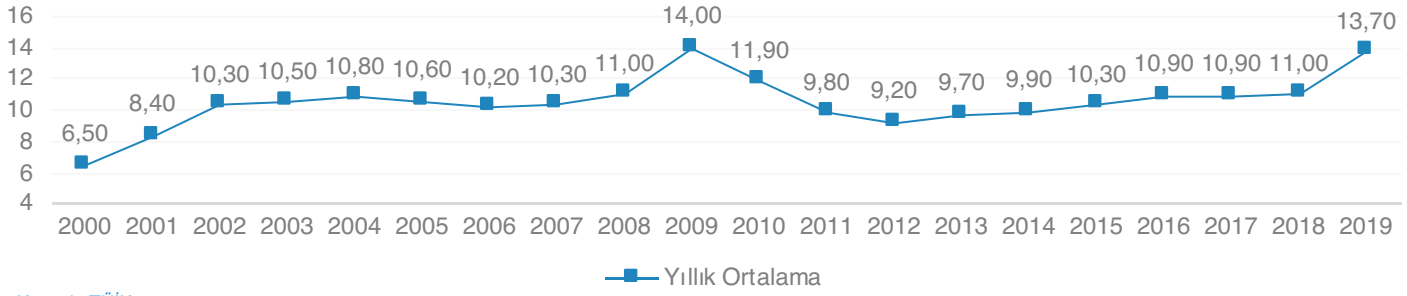
Aylık Ortalama (%)

Haz'19	Tem'19	Ağu'19	Eyl'19	Eki'19	Kas'19	Ara'19	Oca'20	Şub'20	Mar'20	Nis'20	May'20	Haz'20	Tem'20	Ağu'20
13,00	13,90	14,00	13,80	13,40	13,30	13,70	13,80	13,60	13,20	12,80	12,90	13,40	13,40	13,20

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

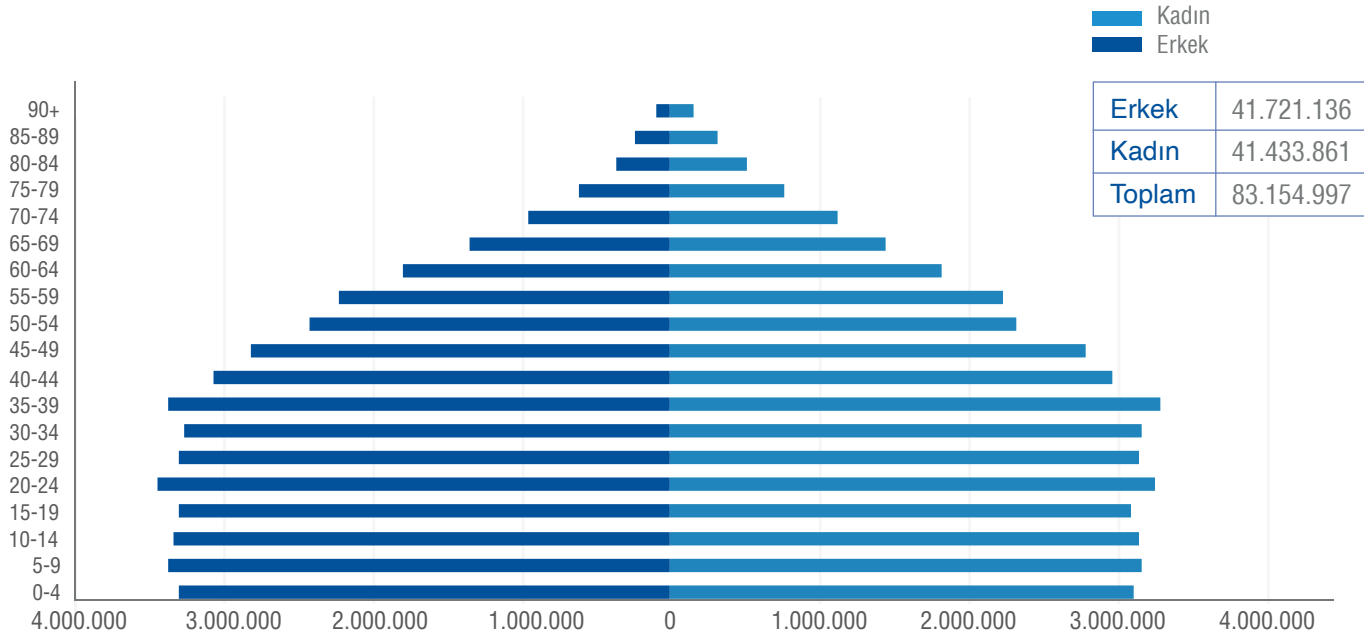
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2015	2016	2017	2018	2019
İstanbul	14.657	14.804	15.029	15.068	15.519
Ankara	5.271	5.347	5.445	5.504	5.639
İzmir	4.168	4.224	4.279	4.321	4.367
Bursa	2.843	2.901	2.936	2.995	3.056
Antalya	2.288	2.329	2.364	2.426	2.512

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaşmıştır. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2019



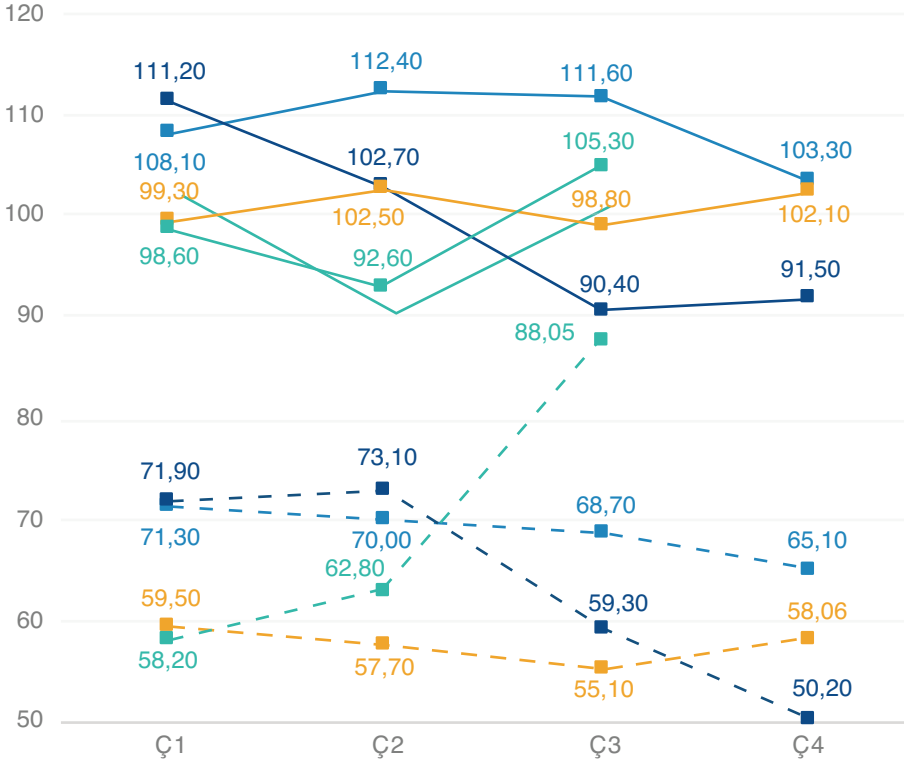
Kadın
Erkek

Erkek	41.721.136
Kadın	41.433.861
Toplam	83.154.997

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı 2019 yılında %67,8'e yükselmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



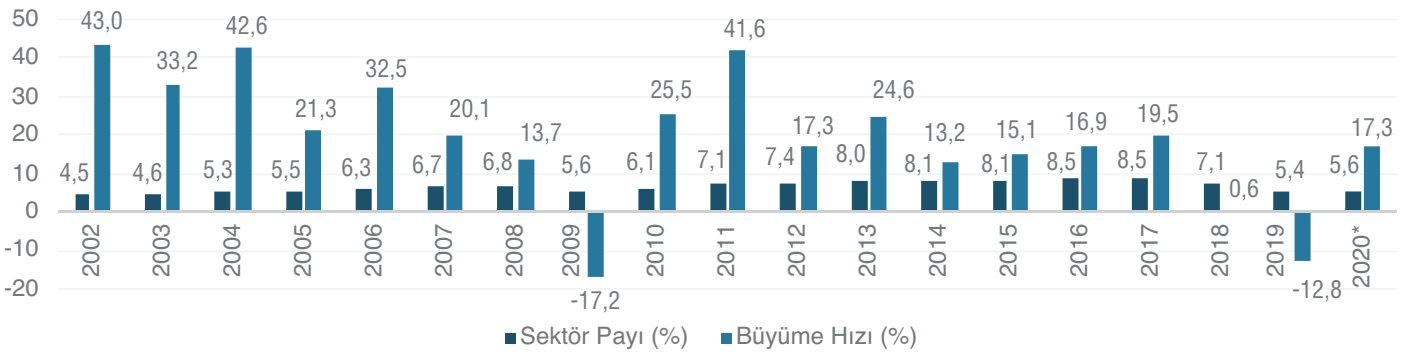
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
2020	2020
2019	2019
2018	2018
2017	2017

Beklenti Endeksi çeyrek sonunda %6.5 artış ile 105.3 değerine, güven endeksi ise % 59 artış 88.05 seviyelerine 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'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.

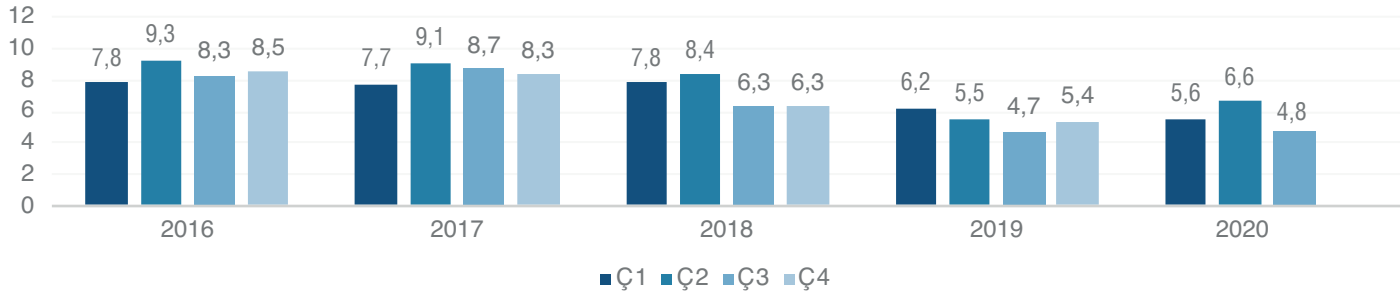
Kaynak: TÜİK

*2020 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

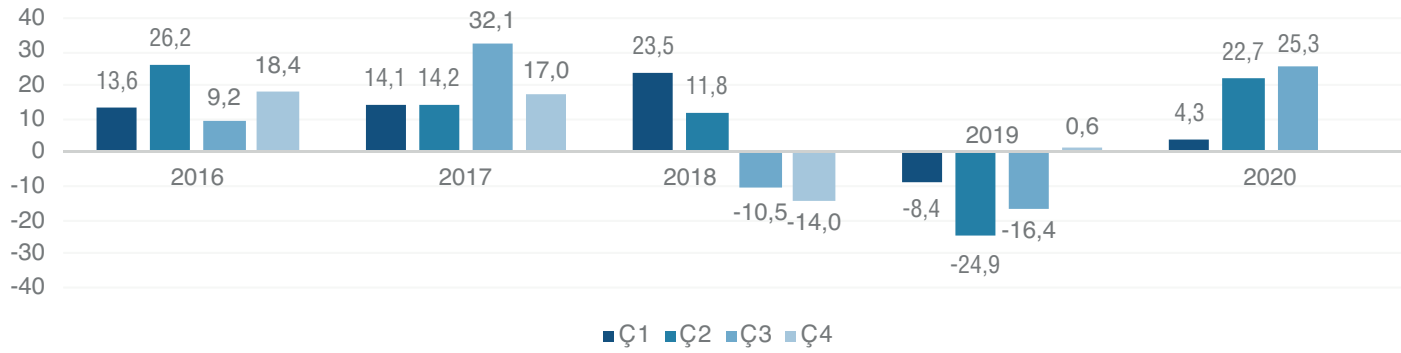
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

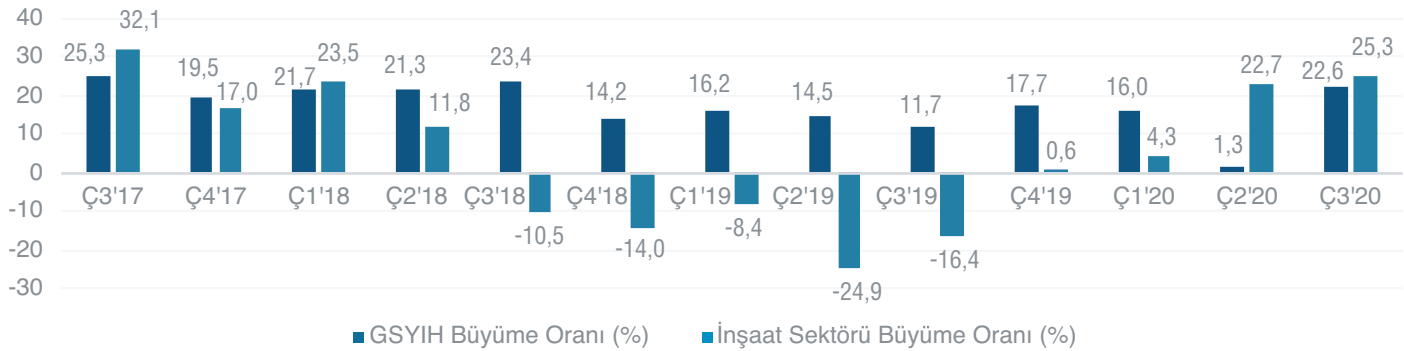


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmasi.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.



KONUT |

Konut Satışları Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre %49'luk Artışla Çeyreklik Bazda En Yüksek Seviyesine Ulaşarak 536.509 Adet Olarak Gerçekleşti

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş ve geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur.

Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %42,5 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %20,3 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

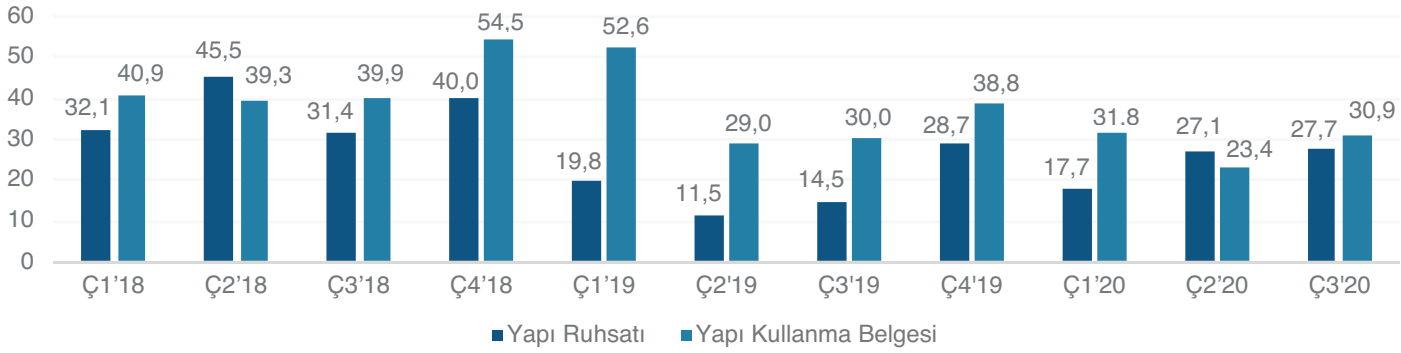
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%

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.

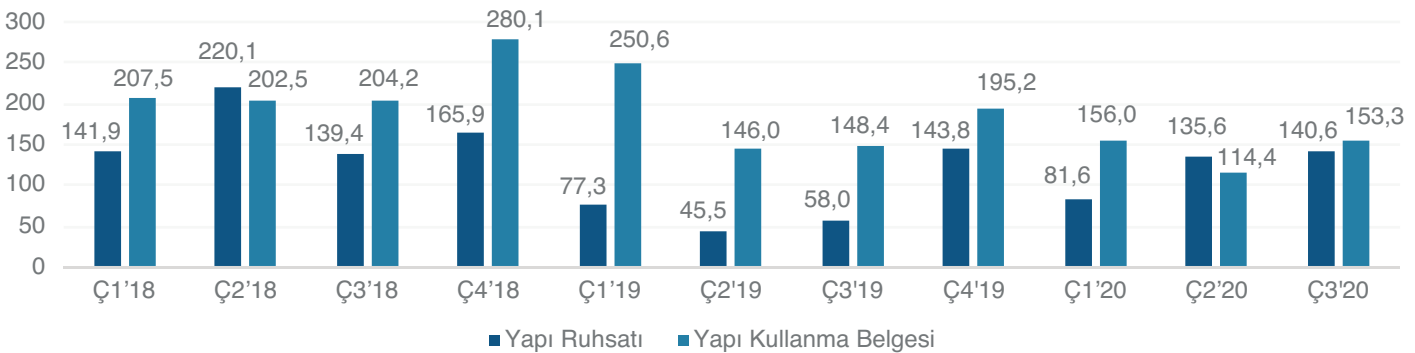
Kaynak: TÜİK

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

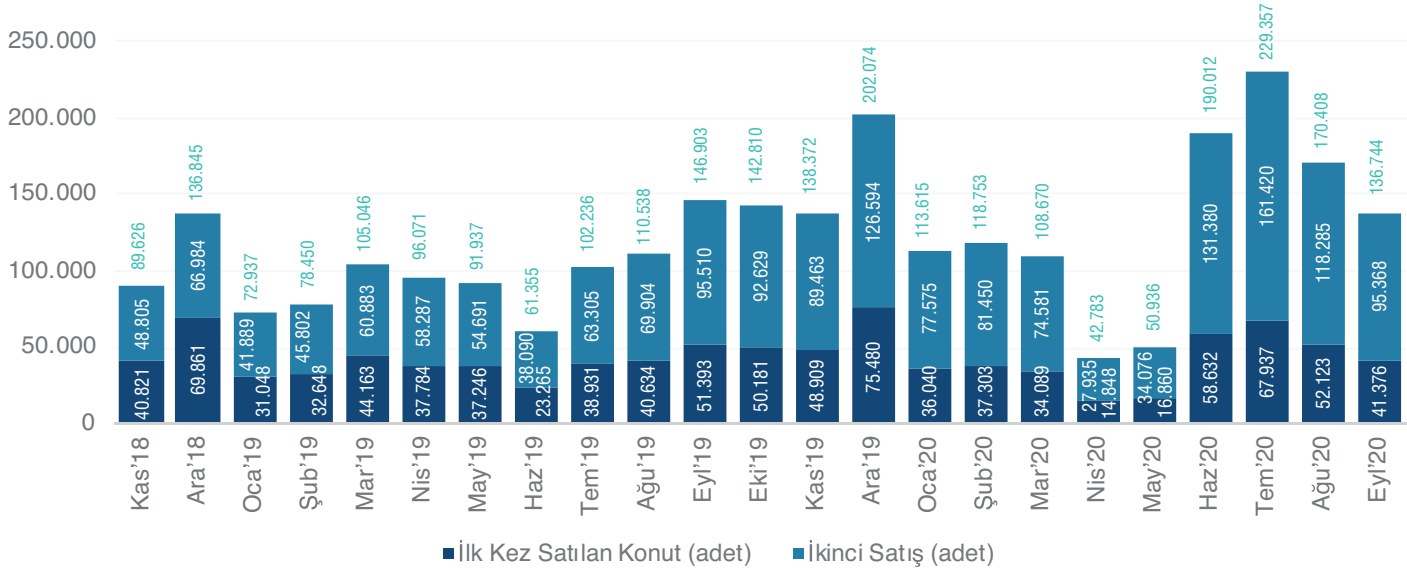
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 azalarak 136.744 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle 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)



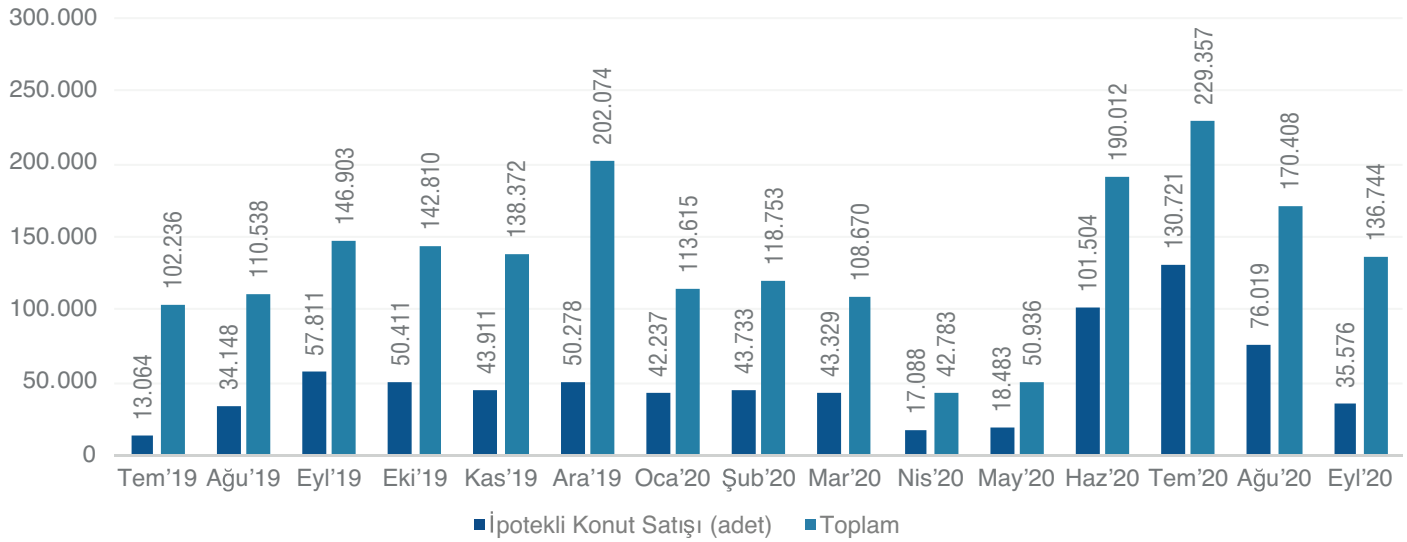
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 19,5 azalarak 41.376 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 azalarak 95.368 oldu.

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.

İpotekli Konut Satışları

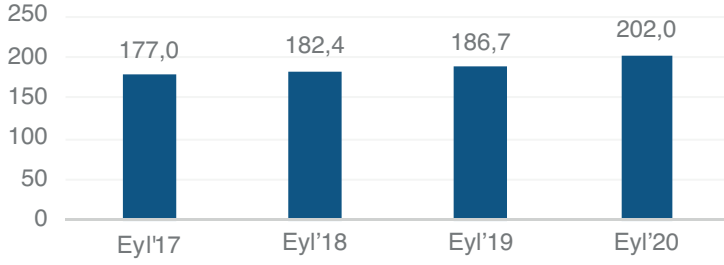


2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 26 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2020 Eylül

202,0

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,35%

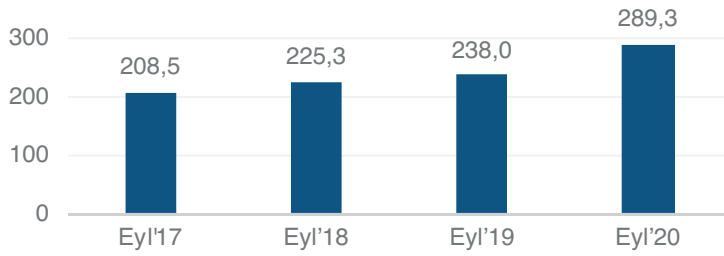
Yıllık Nominal
Değişim (%)

8,19%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

102,00%

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



Endeks Değeri:
2020 Eylül

289,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,55%

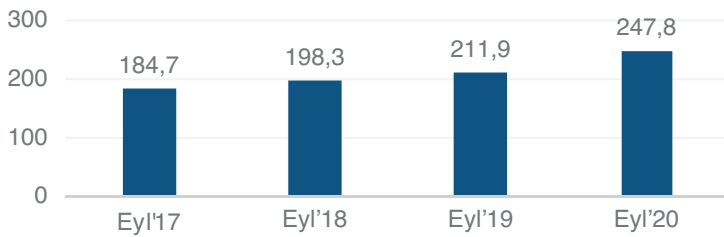
Yıllık Nominal
Değişim (%)

21,55%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

189,30%

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



Endeks Değeri:
2020 Eylül

247,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,77%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

16,94%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

147,80%

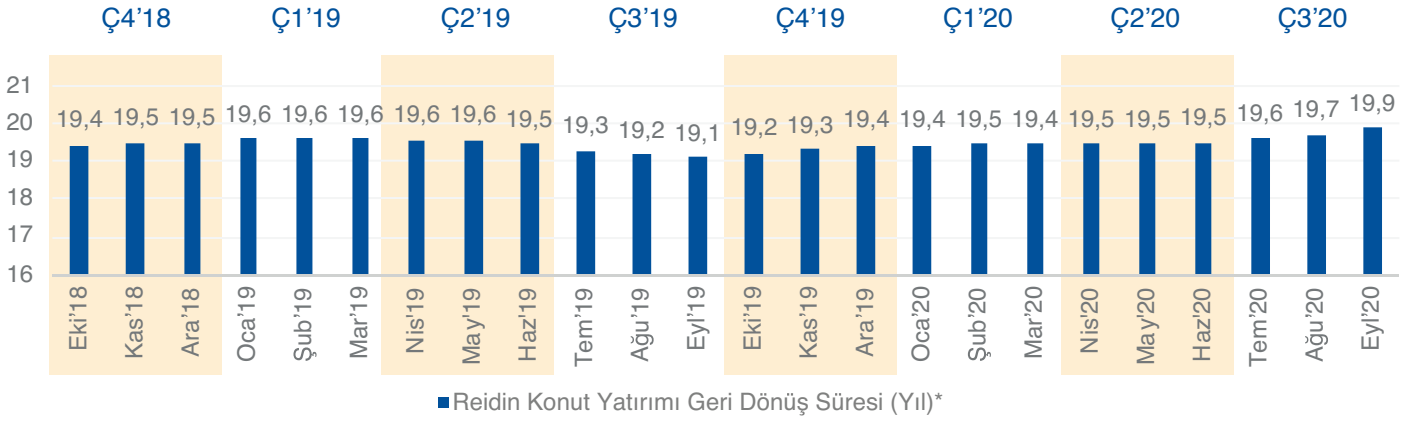
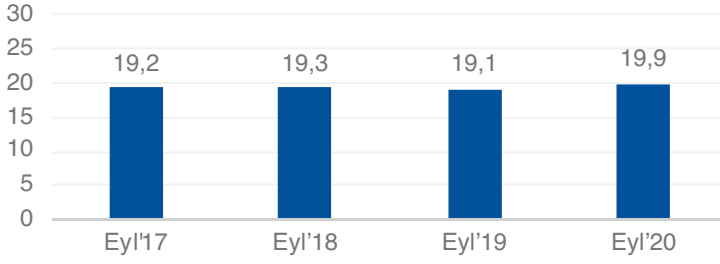
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Eylül ayında, bir önceki aya göre %0,35, geçen yılın aynı dönemine göre ise %8,19 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

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)

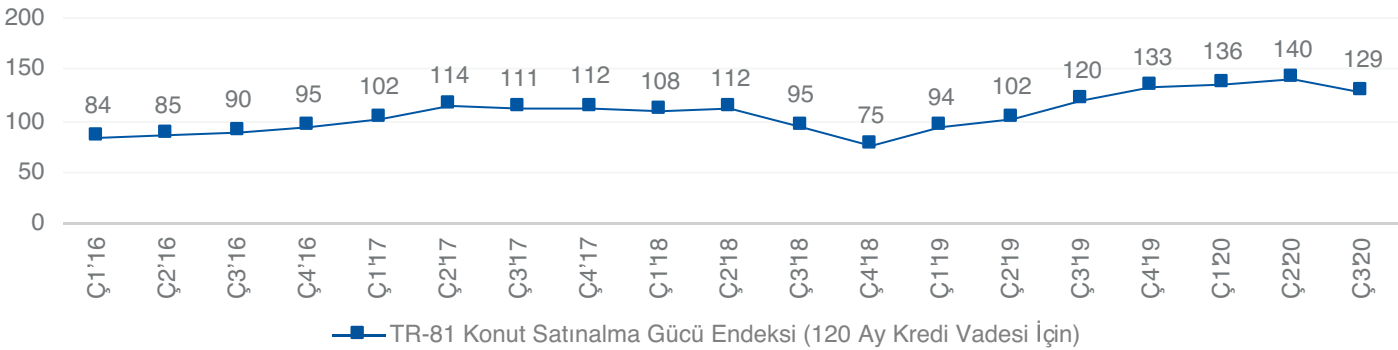
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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

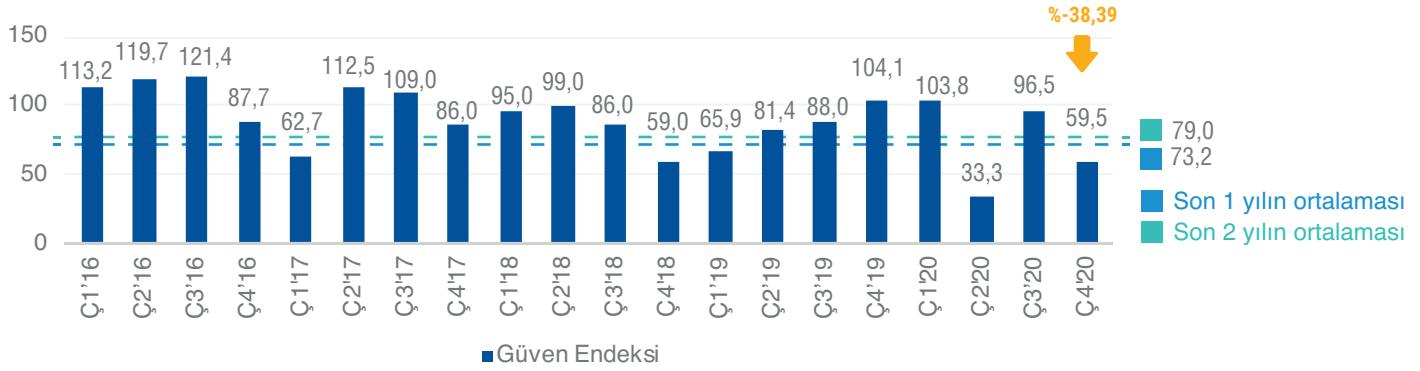


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,3 oranında bir azalış, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,5 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 3. çeyreğinde 129 olarak açıklandı.

*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

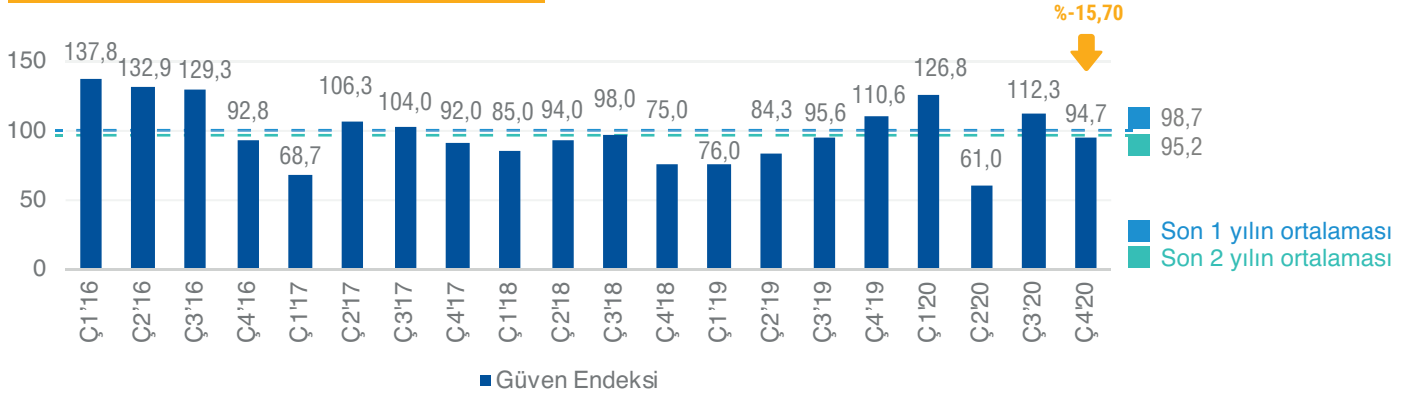
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



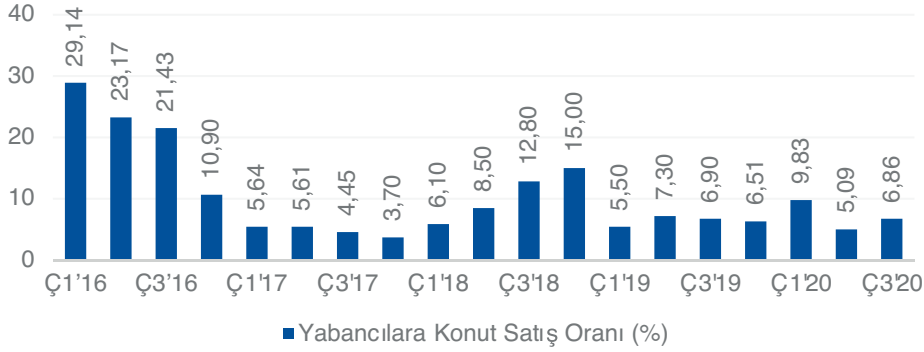
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2020'nin 4. çeyreğinde 59,5 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 73,2 açıklanırken, aynı dönemde 94,7 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 98,7 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

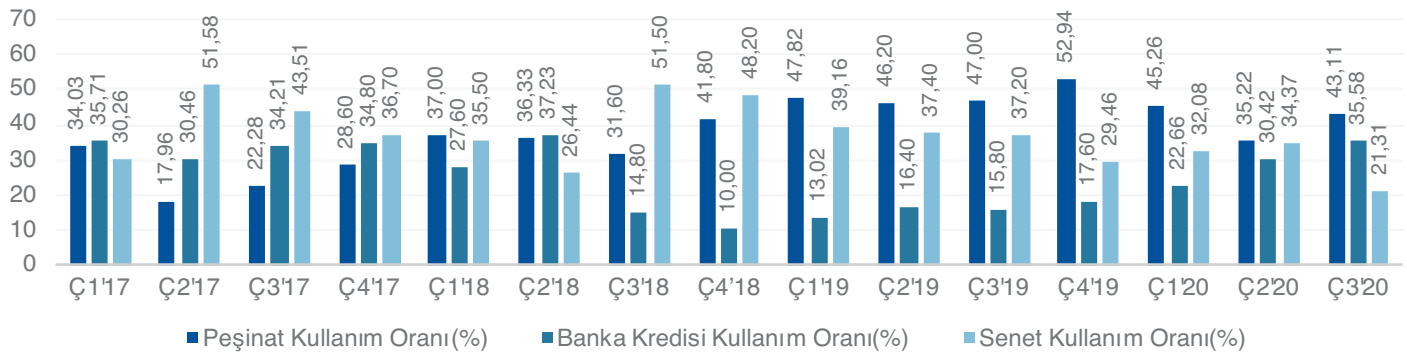
Yabancılar Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

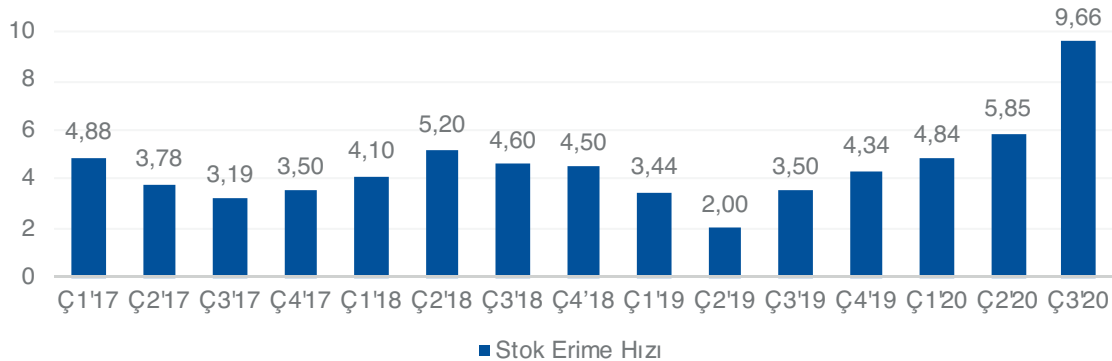
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 3. çeyrek dönemde stok erime hızı %9,66 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,86'sı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



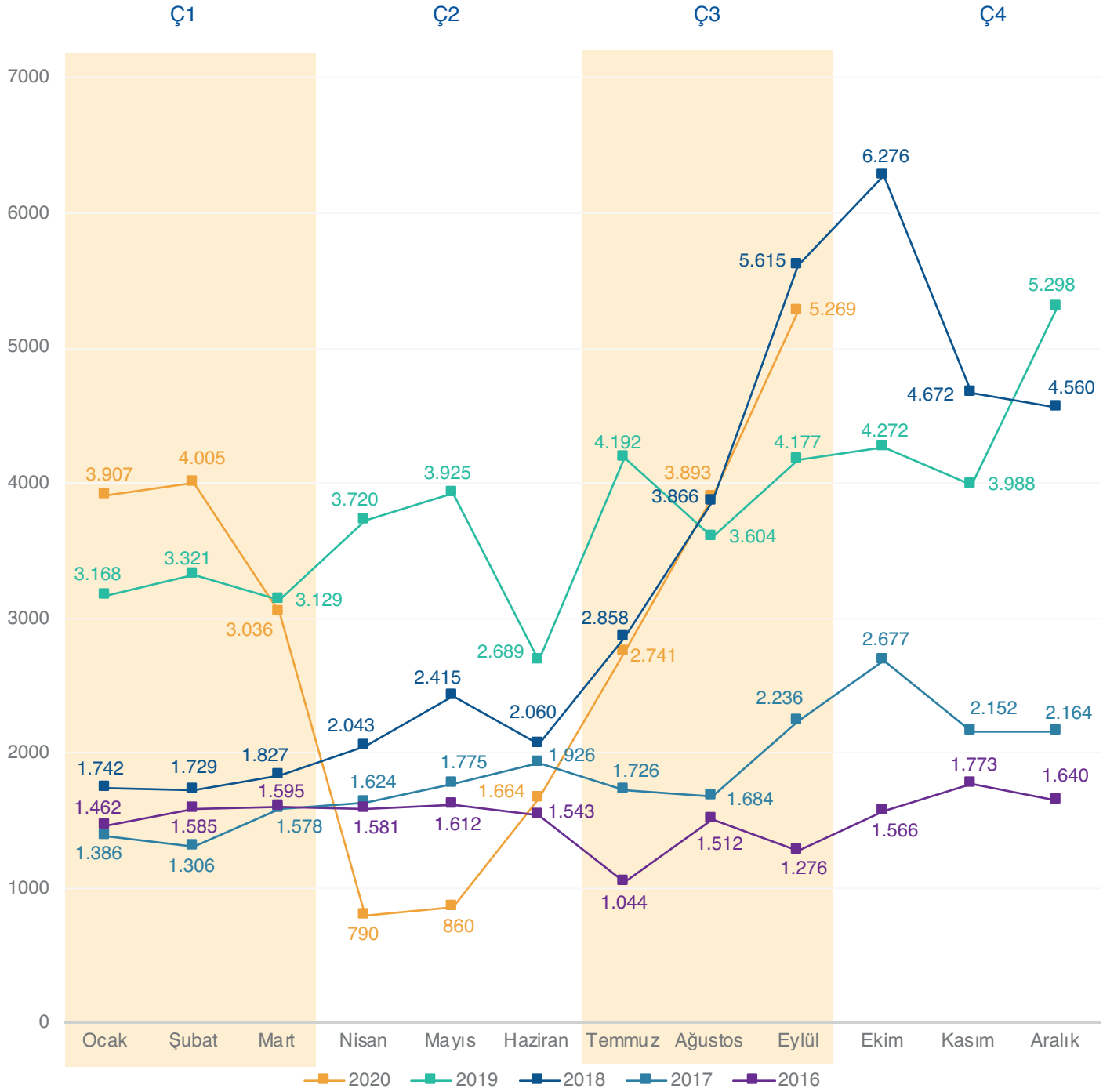
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2020 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %0,6'lık küçülme ile 11.903 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2020 yılı 3. 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 3. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %8 azalış görülmektedir.

Ç3'20

Ç3'19

Ç3'20 Sıralaması (Ç3'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	14.428	15.653
2(2)	Antalya	5.455	5.992
3(3)	Ankara	1.957	1.735
4(4)	Bursa	1.046	1.726
5(5)	Yalova	919	1.292
6(8) ↑	Mersin	888	631
7(10) ↑	İzmir	705	580
8(7) ↓	Muğla	674	773
9(6) ↓	Sakarya	633	942
10(-)	Samsun	569	529
- (9)	Trabzon	363	615
	Diğer	2.864	2.849
	Toplam	30.501	33.317
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	6.941	6.868
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	22,8	20,6

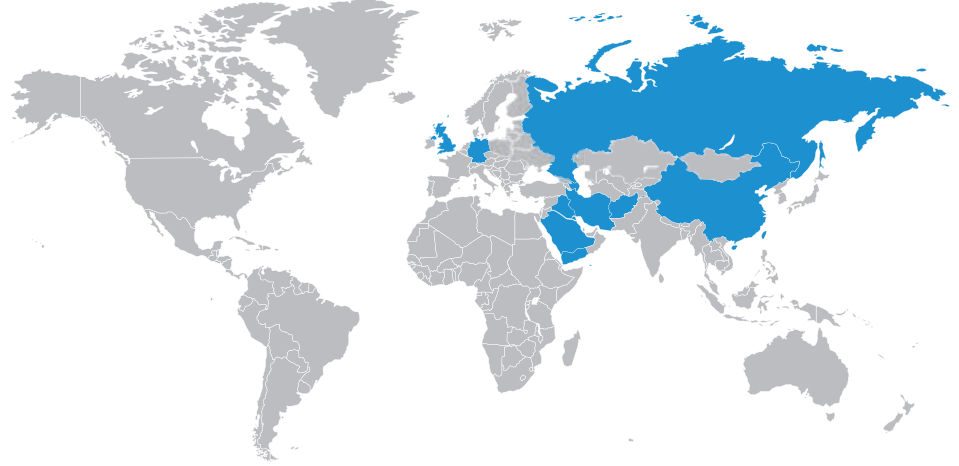
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*3.Çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2020 yılı 3. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Çin'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç3'20 Sıralaması (Ç3'19 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (2) ↑	İran	5.165	3.487
2 (1) ↓	Irak	4.503	5.364
3 (3)	Rusya Federasyonu	2.050	1.936
4 (6) ↑	Afganistan	1.679	1.458
5 (7) ↑	Almanya	1.115	1.381
6 (-)	Azerbaycan	1.007	876
7 (9) ↑	Yemen	930	1.142
8 (-)	Çin	899	334
9 (8) ↓	Ürdün	877	1.309
10 (10)	İngiltere	849	988
- (4)	Suudi Arabistan	566	1.839
- (5)	Kuveyt	818	1.491
	Diğer	10.495	12.109
	Toplam	30.953	33.714
	Körfez Ülkeleri	11.592	13.162
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	37,5	39

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**3.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 Eylül Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 277 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Ağustos ayı sonu itibarıyla artış trendine girmiştir. 2020 yılı Ağustos ayı başında %0,75 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Ekim ayında %1,17 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve 2020 Ağustos ayı itibarıyla %9,22 seviyesine gerileyen yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Ekim ayı sonunda %15,04 seviyesine yükselmiştir.

2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 277 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Eylül ayında %54,7 seviyesindeyken, 2020 yılı Eylül ayında %63,3'e yükselmiştir. Eylül 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı

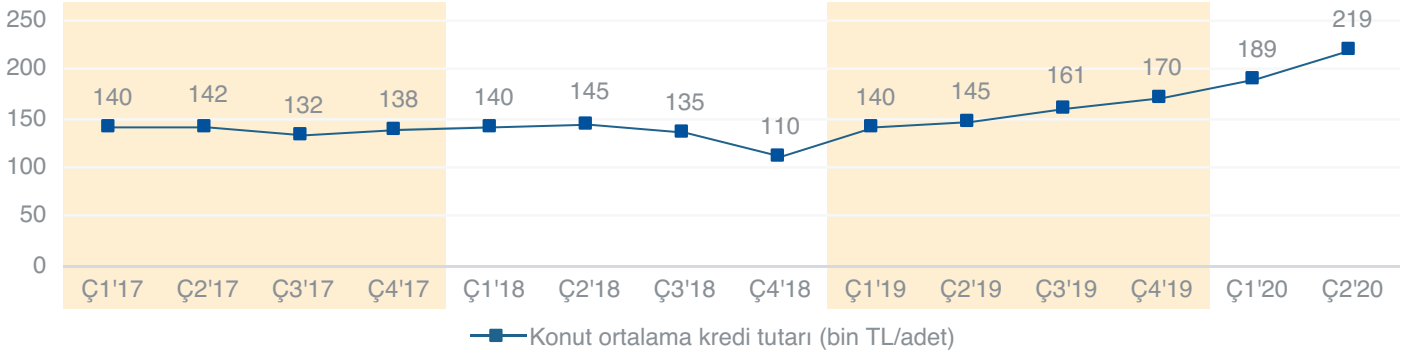
%22,9'dan %16,50'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %16,2'den %11,2'ye düşmüştür. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Eylül ayı itibarıyla %0,36 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 664,5 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Eylül ayında %44,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2020 itibarıyla 2,5 puan azalarak %41,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3,55 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,5 olmuştur. Bu oran 2019 Eylül ayında %21,3 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'17	Ç4'17	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	16.343	15.501	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	123.674	112.592	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445

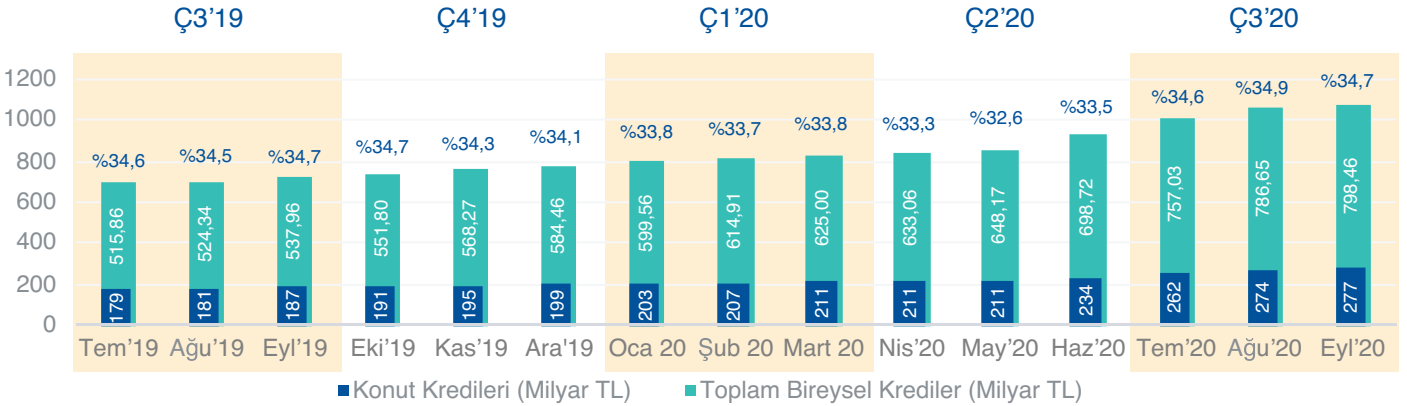
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 2. çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 33.230 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2020 yılı 2. çeyreğinde 219.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

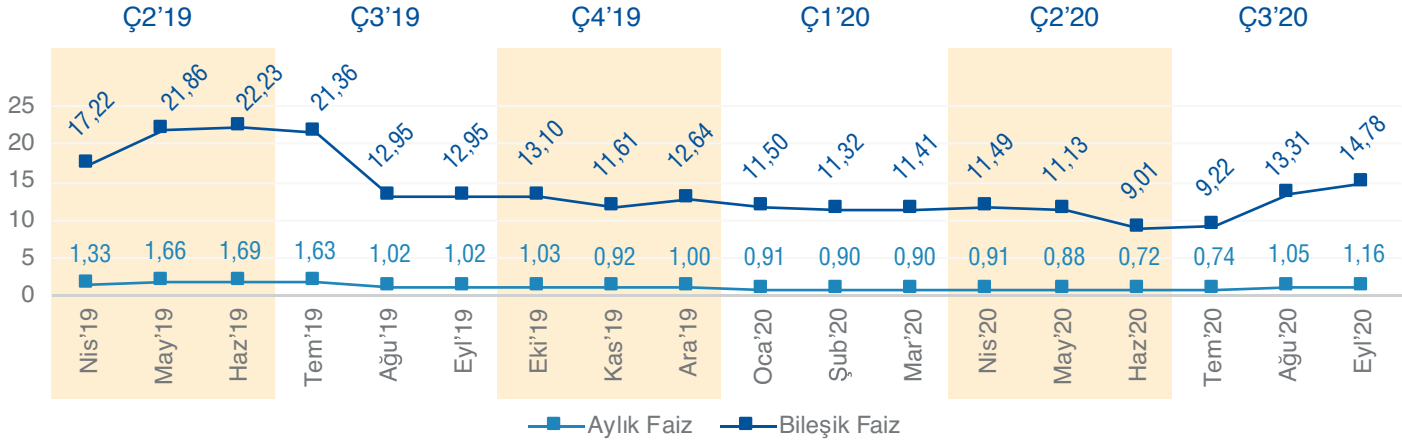
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayı ile aynı oranda seyrederek %34,7 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2020 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,16, yıllık bileşik faiz ise %14,78 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	277.343
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,8	252.284
Kamu Mevduat Bankaları	3	%60,1	175.443
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%18,8	45.764
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%13,0	31.077
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%8,2	25.058

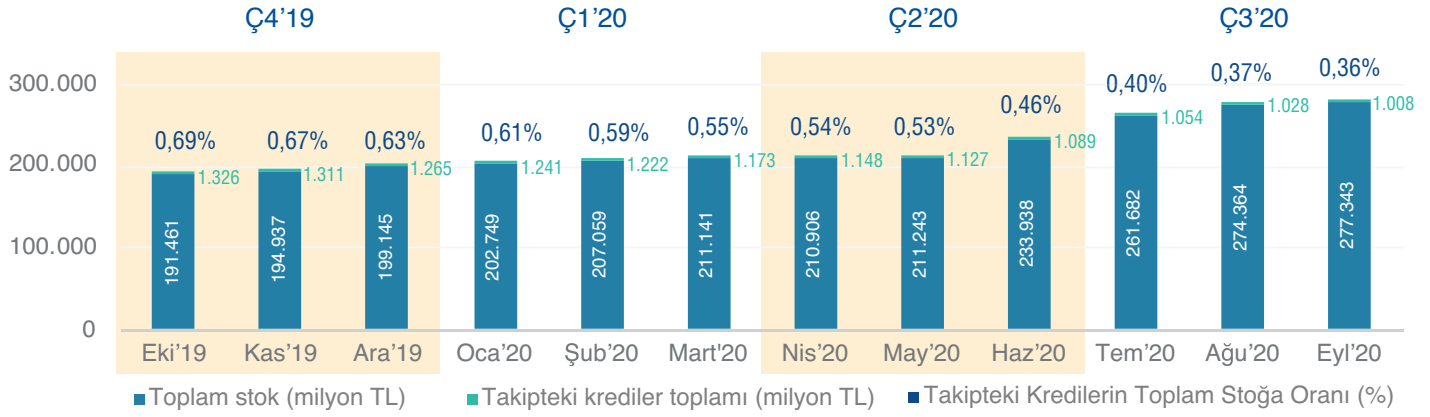
Toplam konut kredisi hacmi 2020 yılı Eylül ayı itibarı ile 277 milyar 343 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Eylül 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*

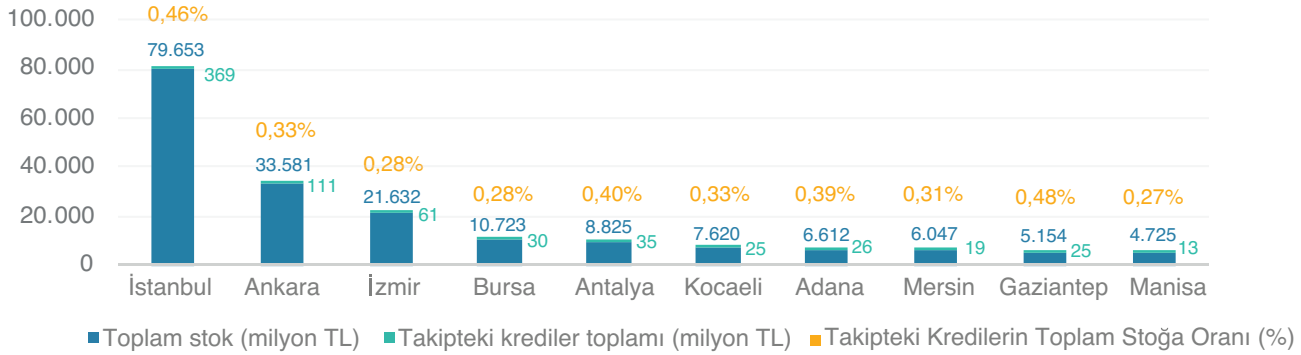


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2020 yılı Eylül ayı itibari ile %0,36 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2020 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,6 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12,1 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç3'20 sonu verisidir.

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



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

İşlem Hacminde, Bir Önceki Çeyreğe Kıyasla İki Katından Fazla, Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre İse %15 Artış Kaydedildi

Üçüncü çeyreğin 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 sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %42,4'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla az bir oranda düşüş kaydedilmiştir. %38,4'ü Anadolu yakasında, %19,2'si bir önceki çeyreğe göre artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Ek olarak, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında daha büyük işlemlerden oluşurken, büyük çaplı kiralama yılın ilk çeyreğinde kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, ilk yarının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %23,2 olarak kaydedilmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte,

kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir.

Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır.

Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç3'19			Ç2'20			Ç3'20		
	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	879	19,3	32	881	18,3	30	881	19,8	27
Maslak	891	23,0	19	891	20,6	18	891	19,3	16
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	14,8	19	539	14,8	18	539	11,4	16
Taksim ve Çevresi	187	31,5	13	187	22,2	12	187	23,1	11
Kağıthane	292	34,2	13	302	40,7	12	302	40,2	11
Beşiktaş*	103	13,0	13	103	14,1	12	103	14,5	11
Batı İstanbul**	829	6,7	10	829	4,9	9	829	4,9	7
Cendere-Seyrantepe	422	72,4	13	422	77,9	12	422	75,7	9
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	19,8	12	105	18,5	11
Ümraniye	753	16,3	16	753	13,5	14	753	13,7	13
Altunizade	84	29,4	16	84	30,5	14	84	30,5	13
Kozyatağı***	789	37,7	22	789	31,6	21	789	31,8	18
Doğu İstanbul****	583	29,6	9	583	28,2	8	583	30,5	8

2020 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 90.869 m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %121,95, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %16,67 artış 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.

***İçerenköy-Göztepe-Ataşehir bölgelerini kapsamaktadır.

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

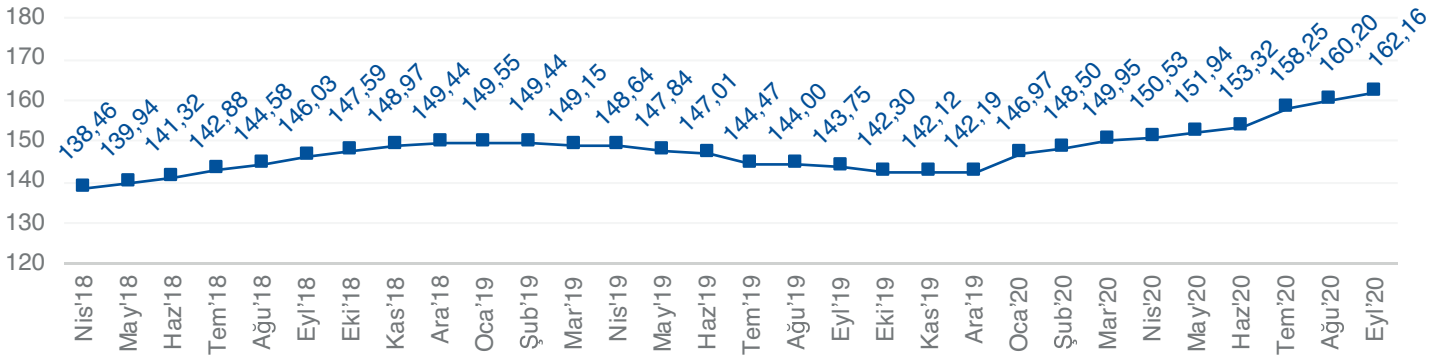
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

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	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

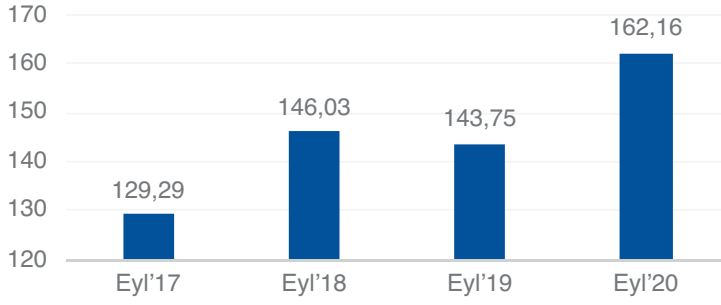
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2020 Eylül

162,16

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,22%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

12,81%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

62,16%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2020 Eylül sonu itibariyle 162,16 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 12,81 puan artış gösterirken, aylık 1,22 puan artış gösterdi. 2020 yılına 146,97 puan seviyesinde başlayan endekste, 9 aylık dönemde 10,33 puanlık bir artış yaşandı.



AVM |

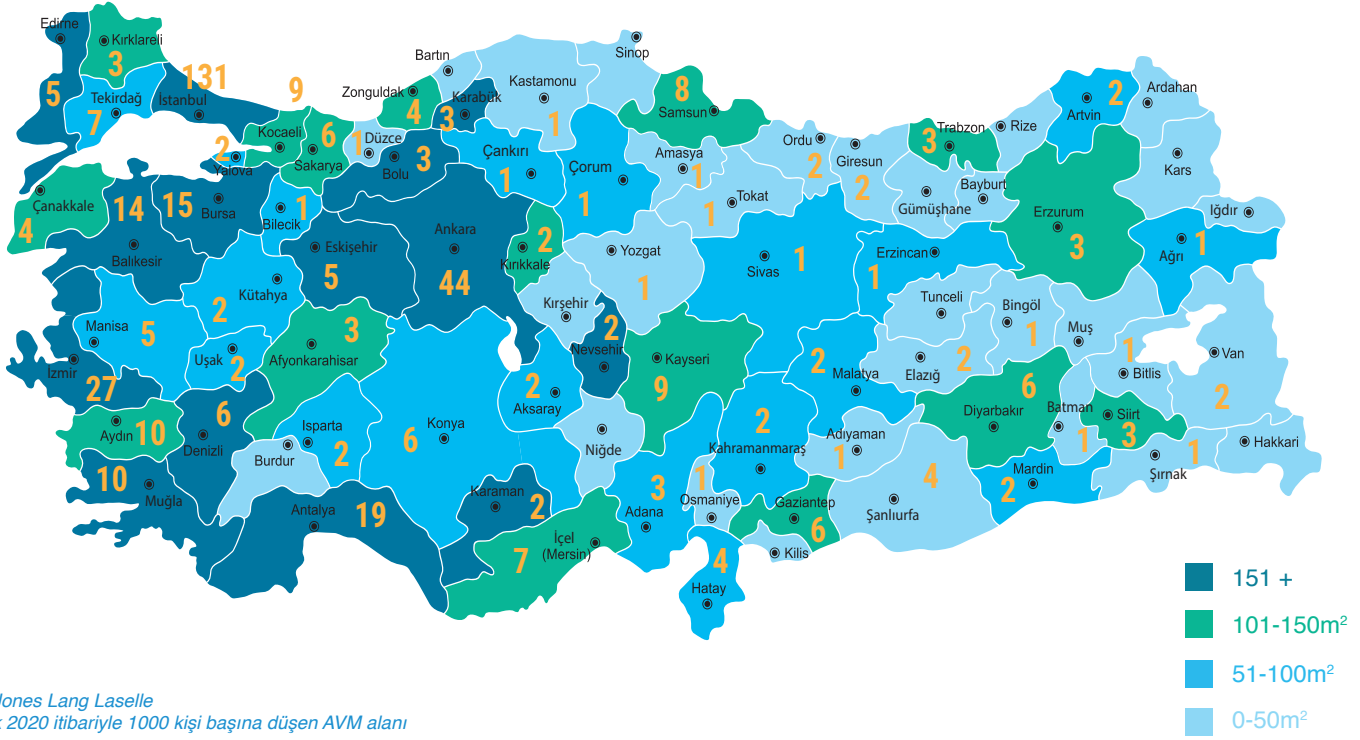
2020 Yılı 3. Çeyrek Dönemi İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 444 Alışveriş Merkezinde 13,4 Milyon m² Seviyesindedir

2020 yılı 3.Çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon 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 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye AVM Gelişimi

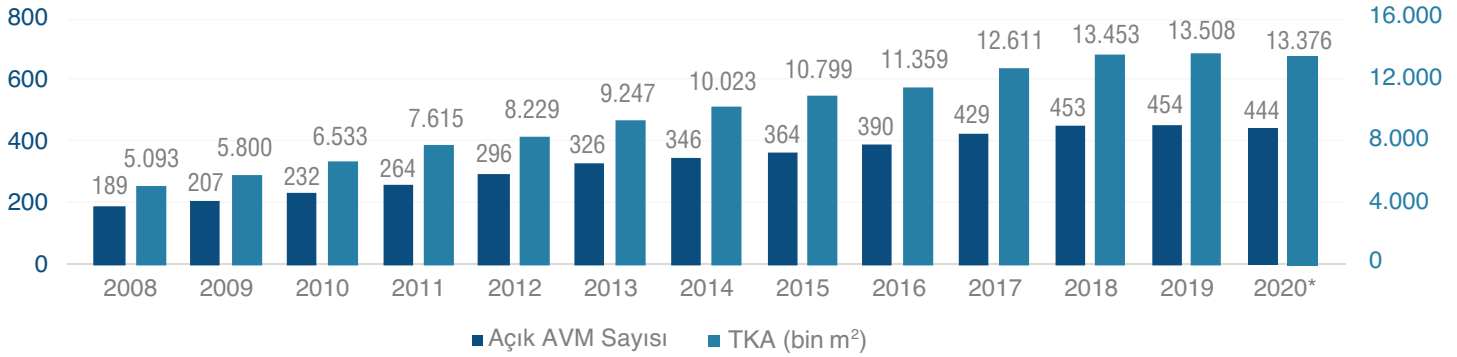
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle
*3.Çeyrek 2020 itibarıyla 1000 kişi başına düşen AVM alanı



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



2020 3. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 444, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 376 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 161 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.
*3. Çeyrek 2020 verisidir.

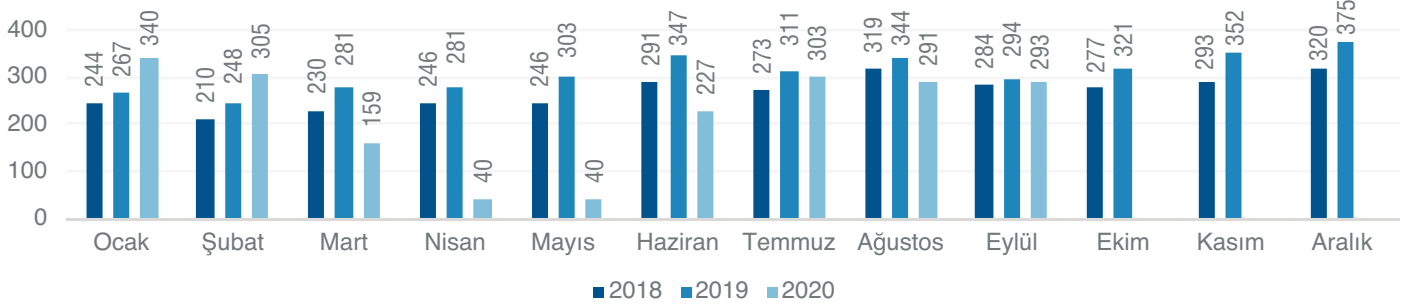
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	131	14	145
	TKA (m ²)	5.010.123	452.486	5.462.609
Ankara	Birim	44	2	46
	TKA (m ²)	1.698.408	57.000	1.755.408
Diğer Şehirler	Birim	269	16	285
	TKA (m ²)	6.667.704	660.817	7.328.521
Türkiye	Birim	444	32	476
	TKA (m ²)	13.376.235	1.170.303	14.546.538

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2020	447	13.376.235	3	130.000
2021	474	13.506.235	27	937.303
2022	476	14.443.538	2	103.000

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	323
Ankara	301
Diğer	108
Türkiye	161

Kaynak: Jones Lang Laselle

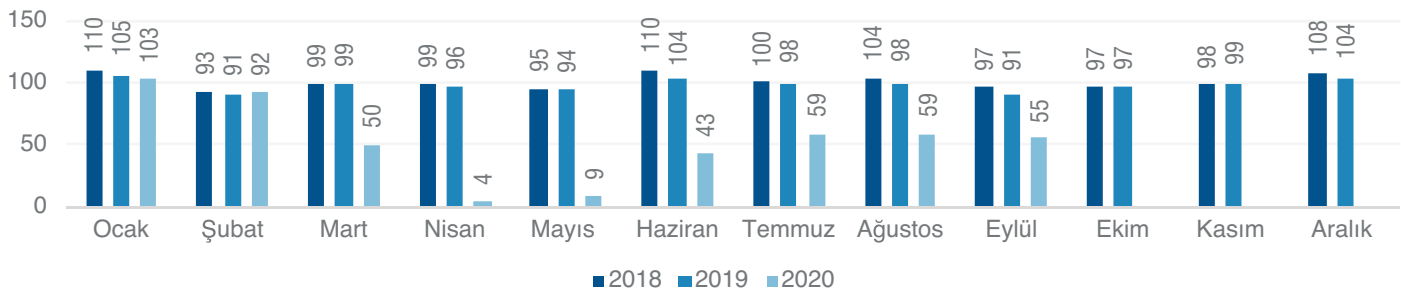
Metrekare Verimlilik Endeksi



Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşti.

Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2020 Yılı'nın Üçüncü Çeyreğinde Ülkemizi 7,2 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. 2018 yılında kişi başı ortalama harcamanın 617 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 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 üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 31,0 milyon olurken, 2020 yılının üçüncü çeyreği için bu rakamın 7,2 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 7,2 milyon yabancı turistin %44'ü İstanbul'a, %19,4'ü Antalya'ya, %4,2'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2019 yılının üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir. 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'yi de önemli bir ölçekte etkilemeye başlamıştır. 3. Çeyrek itibariyle sınır ve otel kapanmalarının ve azalan uluslararası turist hareketliliğinin sonuçlarının görülmeye başlandığı 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 483 bin oda kapasitesi ile 4.163 işletme belgeli, 80 bin oda kapasitesi ile 690 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 805 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 637 tesis ve 63 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 410 işletme belgeli tesise ve 51 bin oda arzına sahiptir.

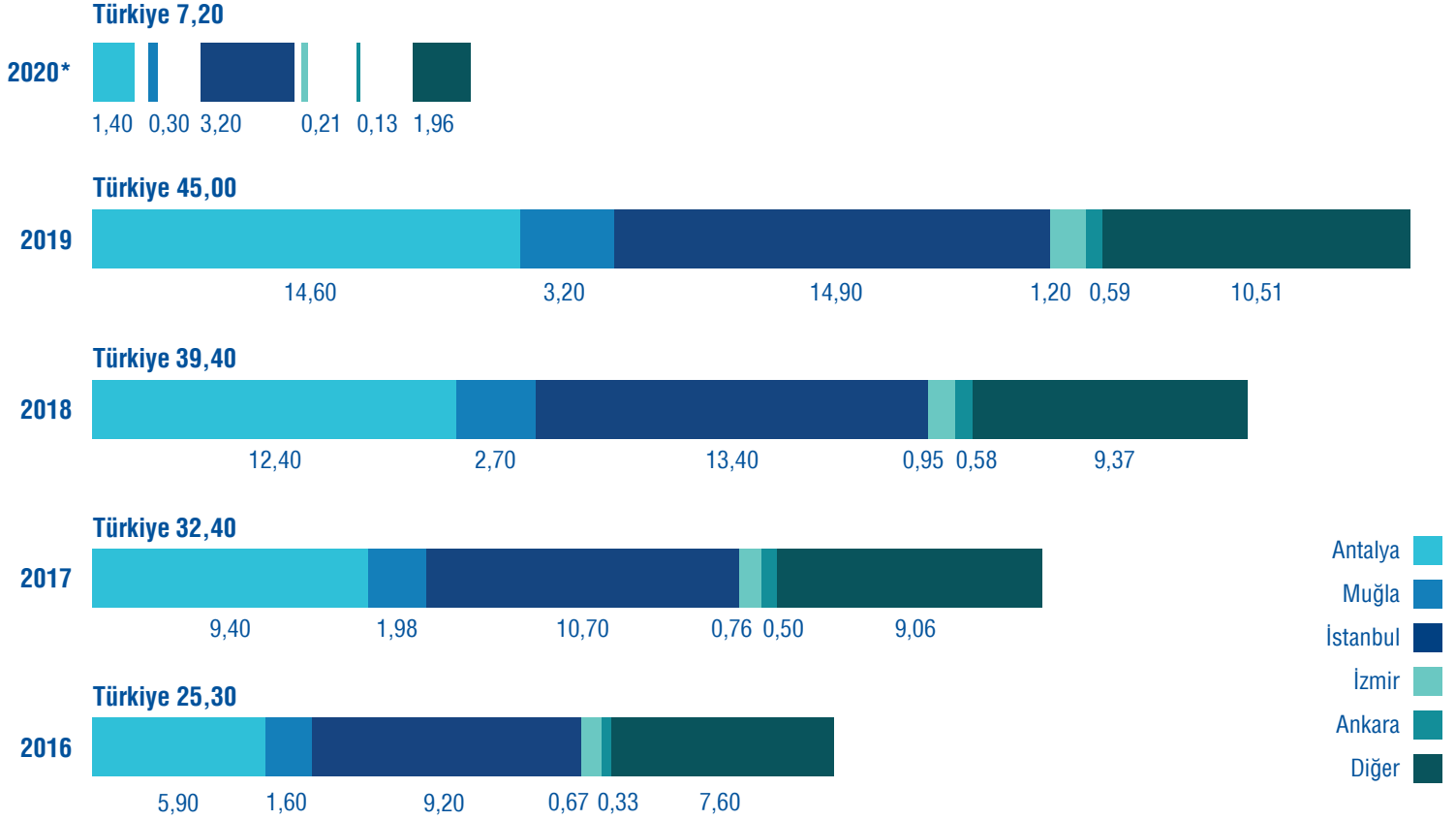
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 690 tesis içinde en büyük payı 97 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 94 tesis ve 20 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

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 8 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20'dir.

2020 yılının ilk 8 ayında doluluk oranları ise Türkiye genelinde %33,3 olan doluluk oranı, İstanbul için %35,9'dur. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 74,93 Euro, İstanbul'da ise 60,08 Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansıtıldığı görülmektedir.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 7,2 milyon yabancı turistin %44'ü İstanbul'a, %19.4'ü Antalya'ya, %4.2'si Muğla'ya geldi. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izledi. Gelen turist sayıları 2019 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Ç3 verileri Ocak-Ağustos arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	805	214.468	94	20.508
Muğla	410	51.212	76	8.660
İstanbul	637	63.565	97	10.291
İzmir	218	19.758	35	3.417
Ankara	181	14.412	12	1.001
Türkiye	4.163	483.330	690	80.587

Türkiye genelinde toplam 483 bin oda kapasitesi ile 4.163 işletme belgeli, 80 bin oda kapasitesi ile 690 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*26.10.20 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

2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,4 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 649 Dolar olarak belirtilmektedir.

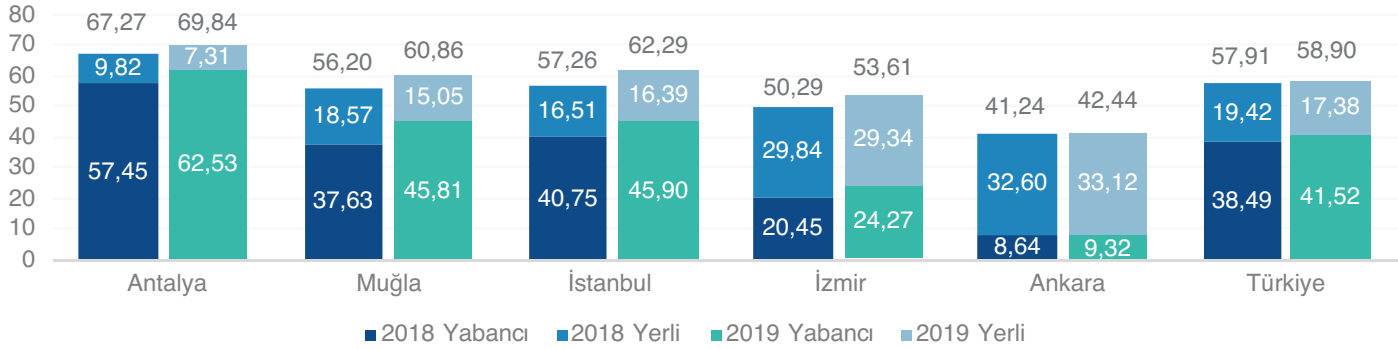
Kaynak:TÜİK

*01.12.20 tarihinde güncellenmiştir.

**Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

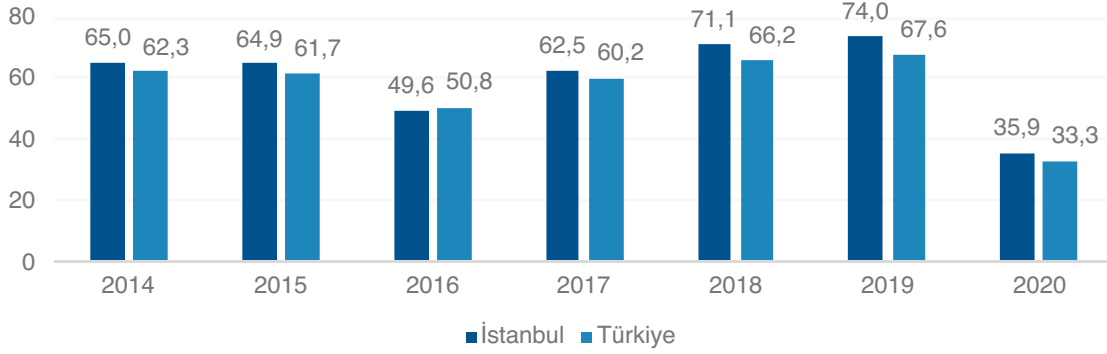


Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla oldu. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 oldu. 2020 yılının ilk 8 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20'dir.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

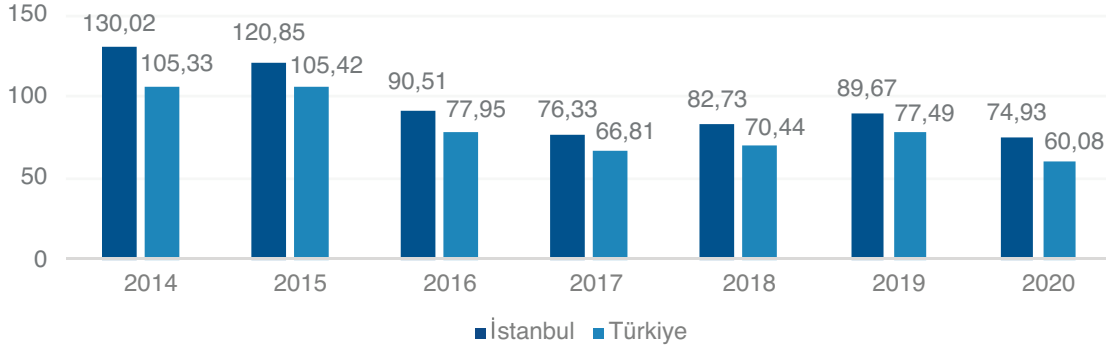
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*2020 Ocak-Ağustos ayı verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*2020 Ocak-Ağustos ayı verileri kullanılmıştır.

2020 yılının ilk 8 ayında ise Türkiye genelinde %33,3 olan doluluk oranı, İstanbul için %35,9'dur. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 74,93 Euro, İstanbul'da ise 60,08 Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansdığı görülmektedir.



LOJİSTİK |

İstanbul-Kocaeli Bölgesinde Yaklaşık 10,41 Milyon m² Toplam Depo Stokunda 6,64 Milyon m² Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Arzı Yer Almakta

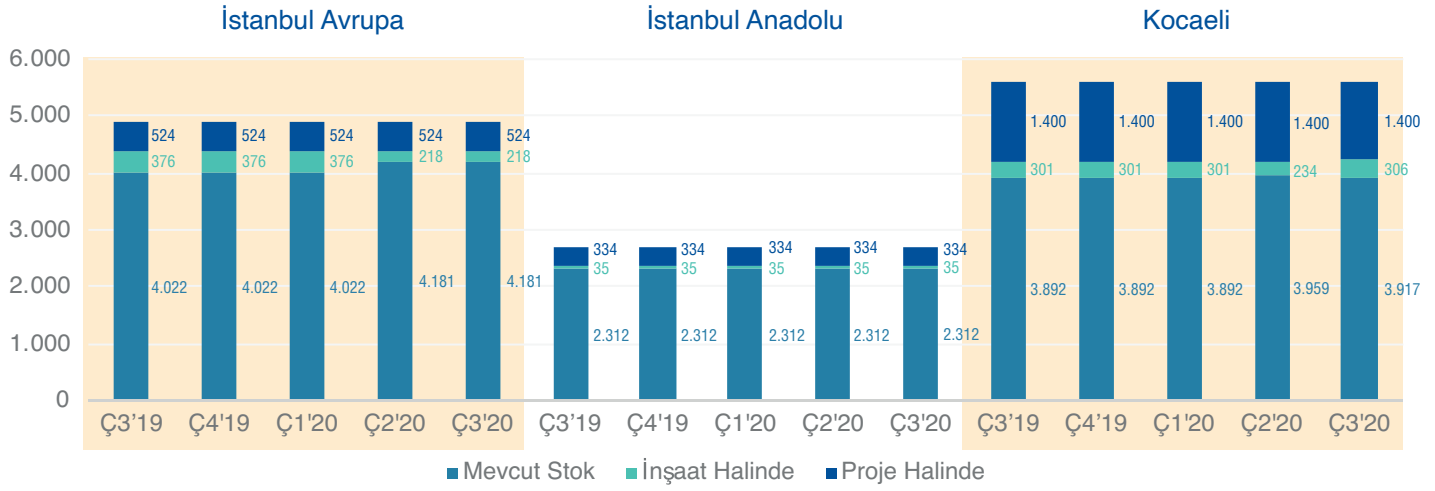
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,41 milyon m² toplam depo stokunda 6,64 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2020'nin üçüncü çeyreği itibarıyla %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin 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. Üçüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yıllara kıyasla daha düşük bir işlem hacmi gözlenmiştir.

2020'nin üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 4,50 olarak görünürken, döviz kurlarındaki değişimin de etkisiyle TL bazında 35,00 m²/ay seviyesine yükselmiştir.

Geçtiğimiz yıl görülen kira müzakereleri, 2020 yılında da devam etmektedir; çok sayıda kiracı kalıcı ya da geçici kira indirim taleplerini dile getirmektedir. İnşaat ve arsa maliyetlerinin yüksek olmasının yanı sıra kira rakamlarının asgari düzeye gerilemesi nedeniyle yeni depo arzı bakımından ciddi bir daralma söz konusu olmuştur. Bu bağlamda; özellikle e-ticaretten kaynaklanan depo talebinin artması durumunda kira fiyatlarında yukarı yönlü bir baskı önümüzdeki dönemde söz konusu olabilir.

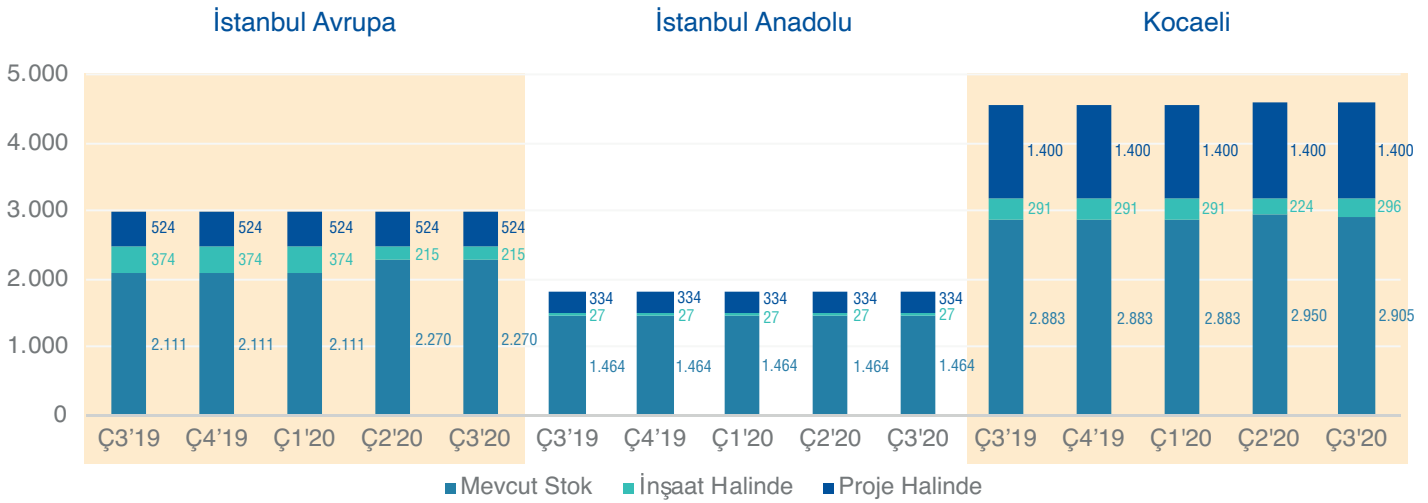
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 410 bin 469 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak kayıt altına alındı.

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

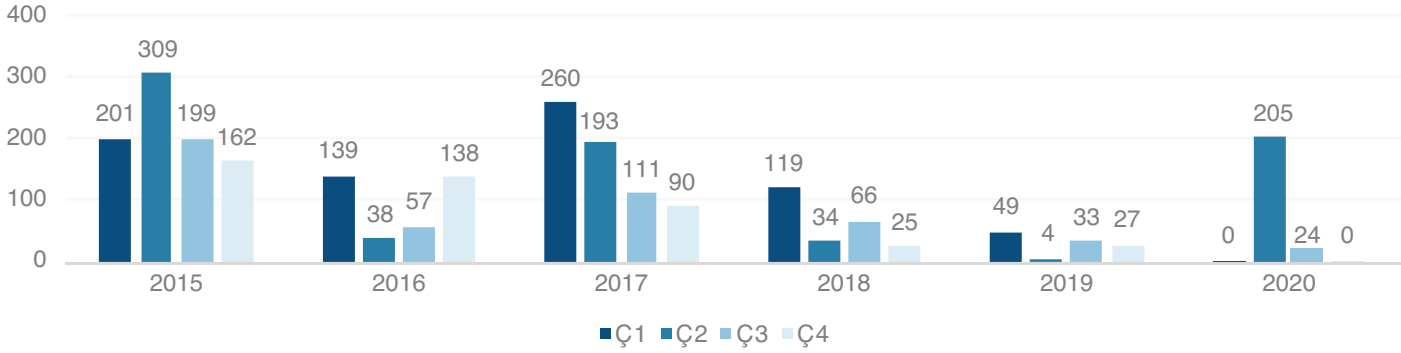
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 638 bin 907 m² oldu. İnşaat halindeki stok 538 bin 231 m²; proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak görünmektedir.

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

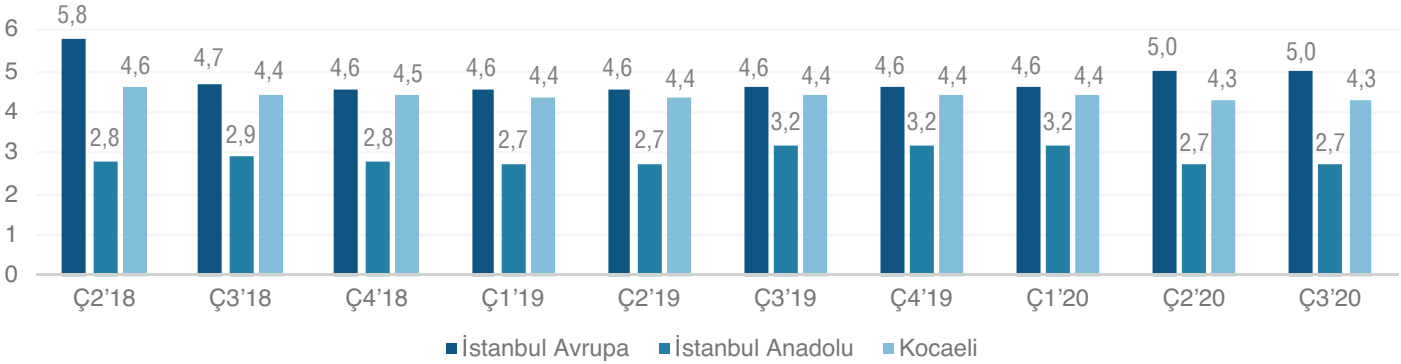
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 24.102 kiralama işlemi görüldü.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9'dü.

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



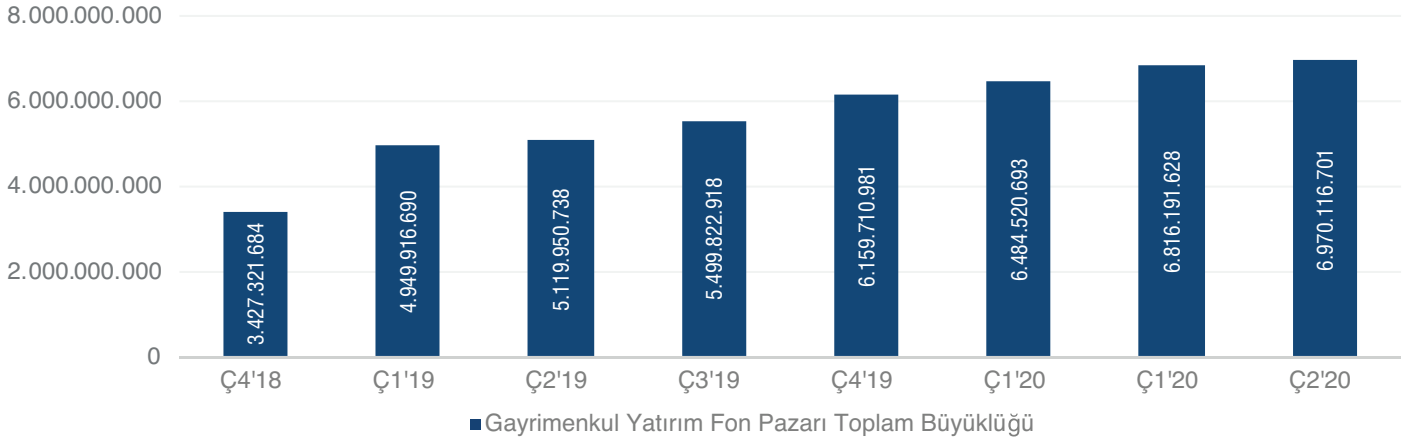
GYF'LER |

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüküğü 30 Eylül 2020 Sonu İtibari İle 7 Milyar TL Seviyesine Ulaştı

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar da dahil olmak üzere toplam 46 gayrimenkul fonu yatırım almıştır. Haziran 2020 ile Eylül 2020 arasında SPK tarafından 2 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 1 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilirken 1 mevcut gayrimenkul yatırım fonunun

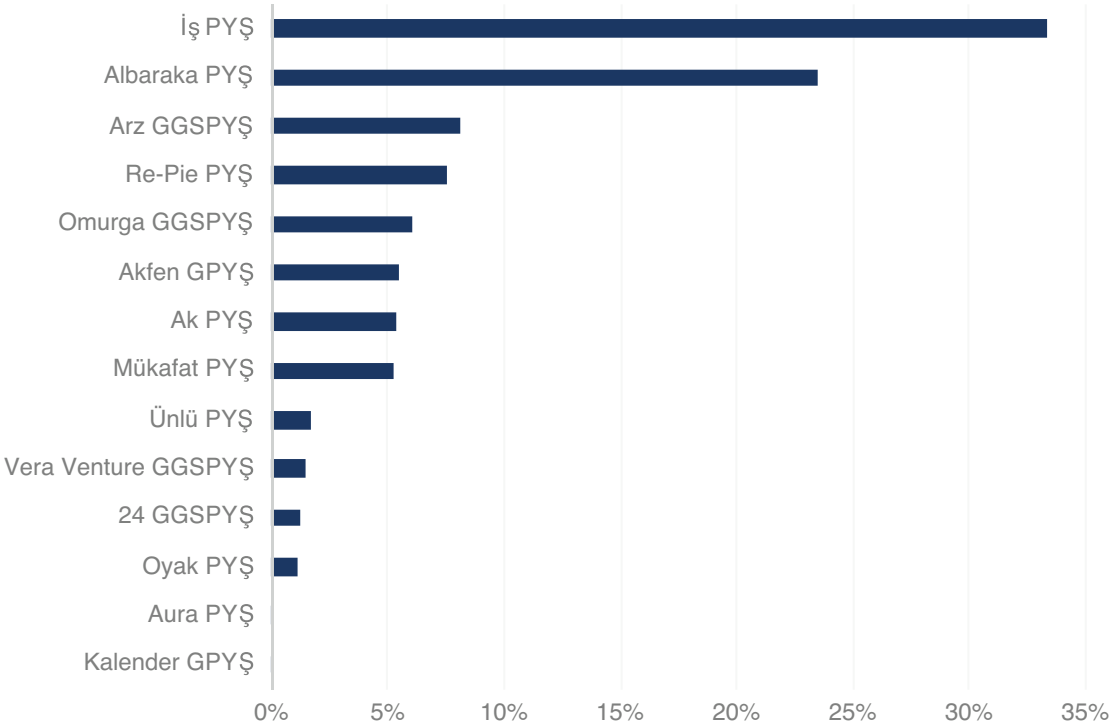
da tasfiyesi onaylanmıştır. Fon büyüküğü 10 milyon TL seviyesinin üzerinde olan fon sayısı 35’e ulaşmıştır. 2016 yılında ihraç edilen 2 fon, 2017 yılında ihraç edilen 7 fon, 2018 yılında ihraç edilen 14 fon, 2019 yılı içerisinde ihraç edilen 9 fon ve 2020 yılından sonra ihraç edilen 3 fon 10 milyon TL fon büyüküğünü geçmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimankul Yatırım Fonları

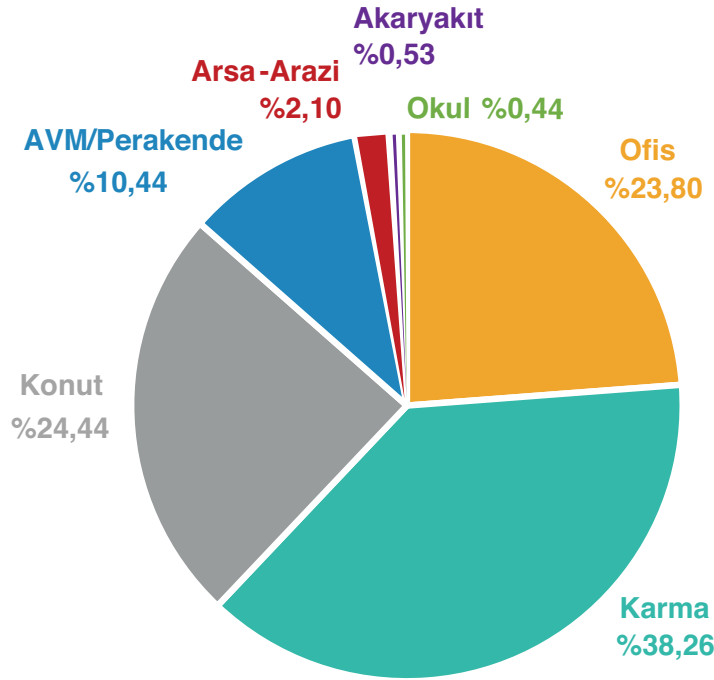
Fon Kurucusu	Sayısı	GYF'ler
Re-Pie GGSPYŞ	8	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva
24 GGSPYŞ	7	A1, Altın Başak, Al-Zamil, İkinci Al-Zamil, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus
Albaraka PYŞ	5	Batışehir, Dükkan, Metropol, One Tower, Bereket Katılım
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
AK PYŞ	4	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Garanti PYŞ	2	Anadolu, İstanbul
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Atlas PYŞ	1	A&A
Aura PYŞ	1	Konut Alfa
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Mükafat PYŞ	1	Ataşehir Metropol,
Omurga GGSPYŞ	1	Ufuk Karma
Oyak PYŞ	1	Birinci
Qinvest PYŞ	1	Re-Pie
Vera Venture GGSPYŞ	1	Fırsat
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Oragon PYŞ	1	Birinci
Kızılay GGSPYŞ	1	Birinci
Toplam	50	

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺702.379.071
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺670.893.223
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺477.617.739
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺461.700.127
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺408.723.705
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺399.907.401
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺383.473.493
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺378.925.832
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺362.921.363
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺314.839.262
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺265.841.981
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺245.094.915
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺211.449.760
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺182.951.105
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺122.358.808
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺118.693.852
Vera Venture Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺100.391.661
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺88.518.392
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺83.201.694
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺77.620.420
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺74.510.615
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺70.708.548
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺62.941.575
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺57.482.086
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺36.873.011
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺30.963.870
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺30.626.891
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺24.935.201
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺18.792.534
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺17.446.550
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺13.802.071
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺12.779.322
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.208.310
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.062.402
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺9.072.583
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺3.071.864
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Akaryakıt Sektörü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺110.772
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺88.492
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺78.361
Kalender Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺68.236
Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺26.817
Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺3.094
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.579
Re-Pie Portföy Yönetimi Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.356
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺38
Toplam	₺6.970.116.701

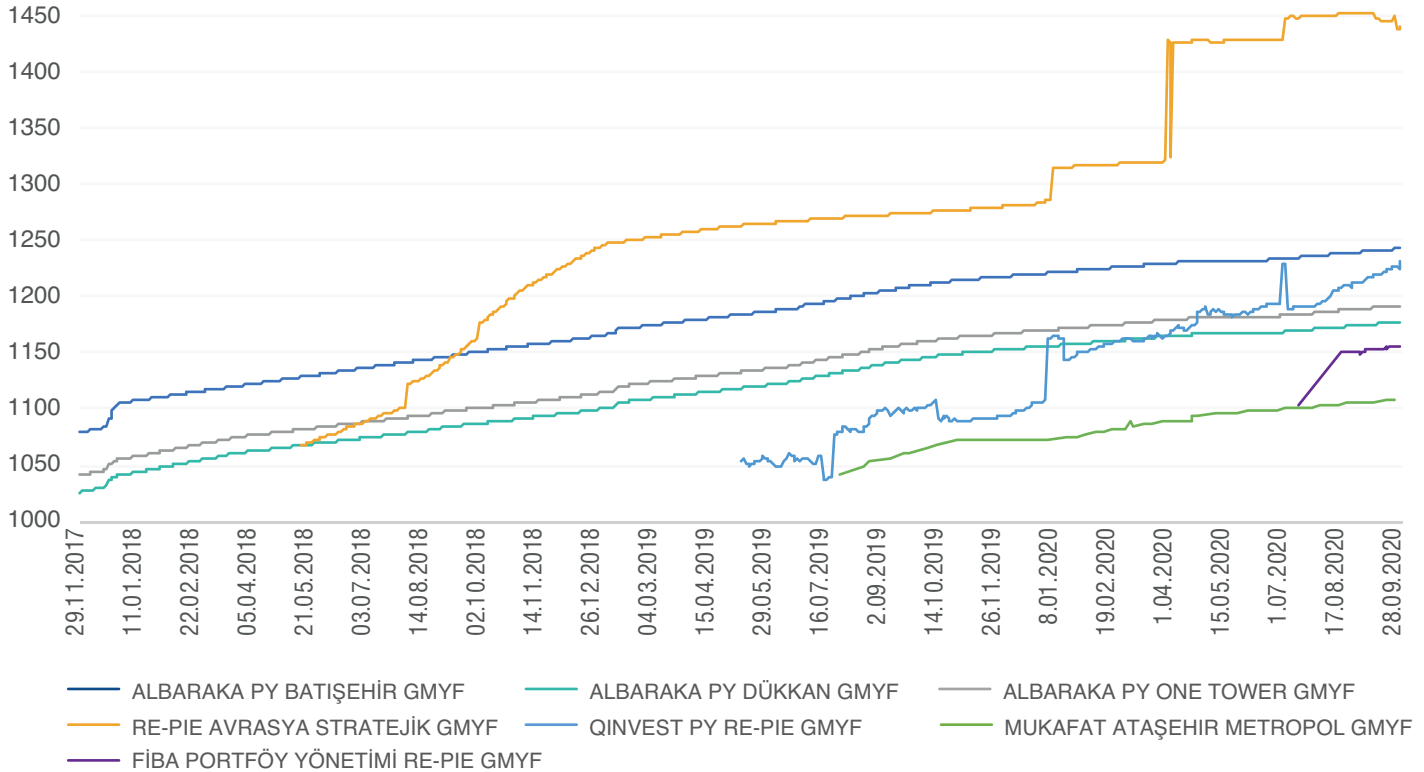
*30.09.2020 tarihi itibarıyla
Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



GYO'LAR |

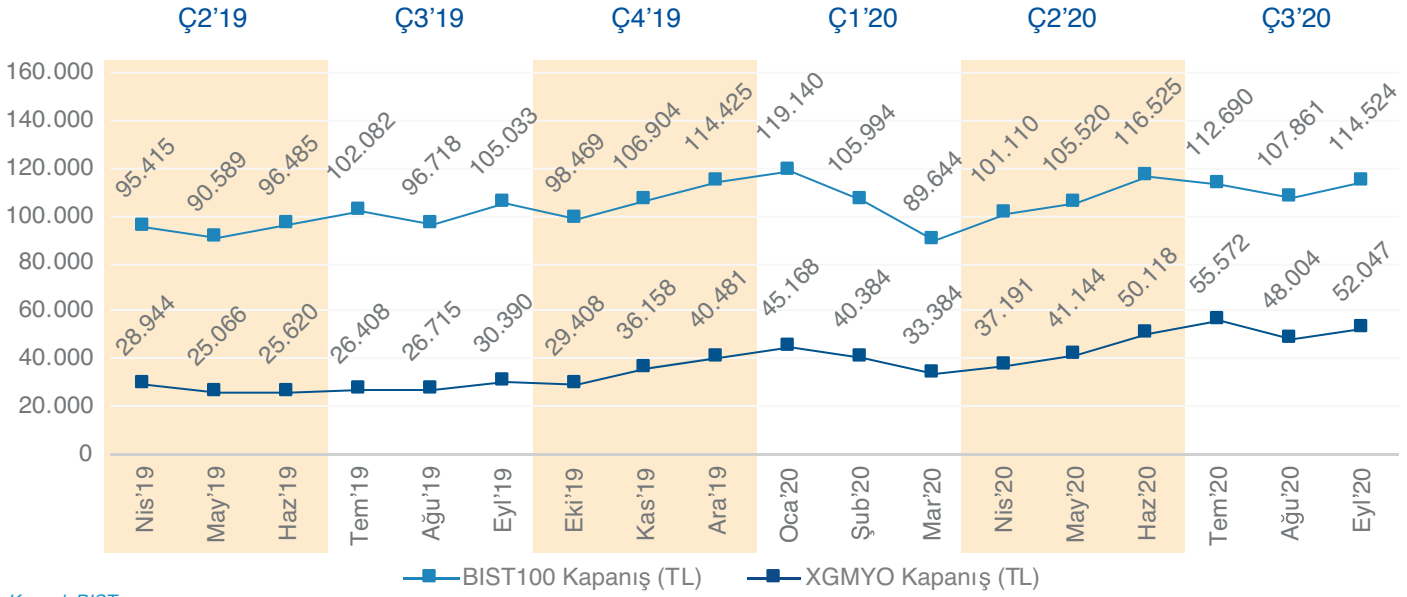
Covid-19 Etkisine Rağmen Endeks Yükselmeye Devam Ediyor

İlk çeyreği 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmişti. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesini geçmiş ancak Ağustos ayında BIST 100'e paralel bir biçimde sert bir düşüş yaşamıştır. Ancak bu düşüşe rağmen GYO endeksi Eylül ayında toparlanarak 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %4'lük bir artışla 52.047 seviyesinde kapatmıştır. 3. Çeyrek itibariyle düşüş yaşayan BIST 100 endeksiyle kıyaslandığında GYO endeksindeki bu %4'lük artış önemlidir. Öte yandan işlem hacimlerinde ciddi bir artış olmasına rağmen yabancı yatırımcı oranının %17'den %16'ya çekilerek bu çeyrekte de azalmaya devam ettiğini görmekteyiz. Ayrıca kurumsal yatırımcı oranının %2'lik bir artışla %52 seviyesine geldiğini görmekteyiz. Son iki çeyrekte yabancı yatırımcı oranının azalmasına rağmen endeks değerinin neredeyse 2 katına çıkması yabancı yatırımcıyı cezbedebilir. Yabancı yatırımcıların sektöre tekrar yatırım

yapmaları mümkün olabilirse endeksin orta vadede çok daha hızlı bir ivme ile yükselmesini beklemek mümkün. Sektörü bekleyen en büyük tehlike Covid-19'un etkisinin son çeyrek itibariyle dünya ve ülkemiz genelinde daha da artması ve oynak döviz kurlarının ve potansiyel faiz artışlarının getirebileceği ilave risklerdir. Yabancı yatırımcı ülke sırlamasında ilk 5 ülkenin aynı kaldığını ancak ABD'nin ilk sıradaki yerini Hollanda'ya bıraktığını görüyoruz. Birleşik Krallık, Bahreyn ve Kuveyt ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak yer almaktadır.

Bu çeyrekte de 33 adet GYO'nun temettü dağıtmadığını görmekteyiz. Bu durum uzun vadeli yatırımcıların GYO hisselerindeki kalış sürelerini kısaltma riski barındırmaktadır. Hisselerin kısa vadeli değer artışlarıyla getiri elde eden yatırımcıların uzun vadeli yatırım yapabilmeleri ancak GYO'ların uygulayacağı kalıcı ve sürdürülebilir temettü politikaları ile mümkün olacaktır.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

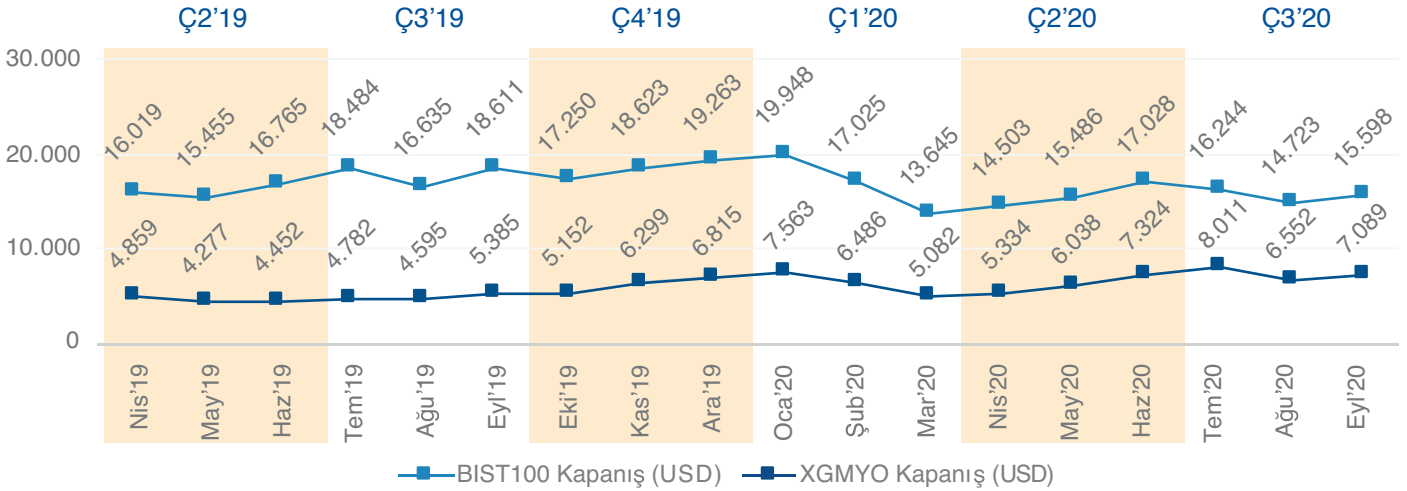


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi de 3. çeyrekte 55.572'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 52.047'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

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
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

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	55%

Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
23%	25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	31%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
-151,41	273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-146,77

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	42.987

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
5.751	8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	5.505

İşlem Hacimleri (Milyon)

Değer	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
İşlem Miktarı	13.739	15.669	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	129.774
İşlem Değeri (TL)	26.873	34.113	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	284.218
İşlem Değeri (USD)	15.036	17.496	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	41.823

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
Yabancı	10%	16%	18%	22%	20%	14%	16%	11%	15,17%
Yerli	90%	84%	82%	78%	80%	86%	84%	89%	85,83%

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-Ç3
Yabancı	1.135	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.441
Yerli	118.523	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	307.085
Toplam	119.658	144.702	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	308.526

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
Yabancı	2.715	3.673	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	3.802
Yerli	3.252	5.595	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	19.639
Toplam	5.967	9.268	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	23.441

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç3
Yabancı	46%	40%	43%	41%	43%	37%	31%	22%	16%
Yerli	54%	60%	57%	59%	57%	63%	69%	78%	84%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

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

	2018	2019	2020-Ç3
Yabancı Bireysel	17	58	43
Yabancı Fon	1.526	1.342	1.263
Yabancı Tüzel	1.502	1.785	2.496
Yerli Bireysel	4.041	7.038	11.228
Yerli Fon	262	522	455
Yerli Tüzel	1.766	3.097	6.929
Yerli Yatırım Ortaklığı	522	778	952
Yerli Diğer	57	76	74
Toplam	9.693	14.696	23.441

	2018	2019	2020-Ç3
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,2%
Yabancı Fon	15,7%	9,1%	5,4%
Yabancı Tüzel	15,5%	12,1%	10,6%
Yerli Bireysel	41,7%	47,9%	47,9%
Yerli Fon	2,7%	3,6%	1,9%
Yerli Tüzel	18,2%	21,1%	29,6%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,4%	5,3%	4,1%
Yerli Diğer	0,6%	0,5%	0,3%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2018	2019	2020-Ç3
Bireysel	41,9%	48,3%	48,1%
Kurumsal	58,1%	51,7%	51,9%
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	104.339.200,00	458.091.012	7,93%
Alarko GYO	40.572.000,00	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 3. Çeyrek sonu dahildir.

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

31.03.2020

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	874.048.151
Hollanda	383.227.359
Birleşik Krallık	317.967.096
Virjin Adaları (İngiliz)	145.957.458
Lüksemburg	122.296.231
Bahreyn	101.790.000
Kuveyt	76.265.456
Macaristan	39.221.225
Kanada	38.873.452
İrlanda	34.617.556

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

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 30.09.2020

Sembol	Kapanış Fiyatı	Filili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri	Filili Dolaşımdaki Piyasa Değeri	Hissenin İskonto Oranı*
TORUNLAR GYO	3,67	21,11%	3.670.000	774.737	57%
IŞ GYO	1,75	40,93%	1.677.813	686.729	57%
AKIŞ GYO	3,46	39,38%	1.919.261	755.805	52%
EMLAK KONUT GYO	1,73	50,66%	6.574.000	3.330.388	52%
PANORA GYO	6,10	33,32%	530.700	176.829	45%
ÖZAK GYO	4,11	23,15%	1.496.040	346.333	39%
REYSAŞ GYO	4,77	37,96%	1.173.420	445.430	31%
ALARKO GYO	17,36	48,76%	1.117.984	545.129	26%
MARTI GYO	2,14	48,58%	235.400	114.357	25%
AKFEN GYO	4,09	24,26%	752.560	182.571	22%
AVRASYA GYO	2,27	99,99%	163.440	163.424	21%
HALK GYO	2,39	17,57%	2.318.300	407.325	10%
YENİ GİMAT GYO	12,84	82,06%	2.070.835	1.699.327	9%
ATAKULE GYO	2,37	17,72%	547.470	97.012	-11%
KILER GYO	7,08	46,57%	877.920	408.847	-20%
ÖZDERİÇİ GYO	2,11	49,05%	527.500	258.739	-31%
VAKIF GYO	3,89	31,37%	1.789.400	561.335	-68%
PERA GYO	1,68	96,47%	149.688	144.404	-83%
MİSTRAL GYO	3,63	17,56%	491.243	86.262	-98%
DENİZ GYO	3,49	23,27%	523.500	121.818	-98%
PEKER GYO	2,53	32,23%	640.090	206.301	-99%
YAPI KREDİ KORAY GYO	4,41	44,53%	176.400	78.551	-115%
SERVET GYO	24,48	10,02%	1.272.960	127.551	-127%
ATA GYO	3,75	64,42%	89.063	57.374	-146%
KÖRFEZ GYO	5,17	19,84%	341.220	67.698	-200%
SINPAŞ GYO	2,02	30,84%	1.763.851	543.972	-214%
TREND GYO	5,77	26,29%	173.100	45.508	-230%
DOĞUŞ GYO	9,82	5,46%	3.260.316	178.013	-233%
TSKB GYO	2,47	7,72%	1.235.000	95.342	-298%
NUROL GYO	6,86	20,25%	2.023.700	409.799	-467%
İDEALİST GYO	6,53	57,36%	65.300	37.456	-791%
YEŞİL GYO	0,89	84,55%	209.253	176.923	-792%
AKMERKEZ GYO	84,00	3,07%	3.130.176	96.096	-1155%
TOPLAM TL		31,24%	42.986.903	13.427.388	14%
TOPLAM USD			5.545.123	1.732.074	14%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Döviz kuru TCMB 30 Eylül 2020 döviz alış kurudur.

*Piyasa Değerinin Yılı sonu Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	4.207.725.000	8.353.608.000	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000	13.743.042.000
TORUNLAR GYO	2.847.035.000	2.987.591.000	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000	8.478.139.000
AKIŞ GYO	480.612.231	726.389.500	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560
IŞ GYO	1.069.882.624	1.156.085.876	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355	3.860.227.078
HALK GYO	521.316.710	769.176.013	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016	2.578.219.682
ÖZAK GYO	532.628.750	532.793.984	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108	2.449.632.776
YENİ GİMAT GYO	-	1.458.027.051	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868	2.267.562.306
REYSAŞ GYO	337.146.854	340.215.629	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301
ALARKO GYO	304.754.439	386.557.149	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444
VAKIF GYO	193.035.451	197.390.855	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615
DOĞUŞ GYO	225.695.204	604.510.601	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620
AKFEN GYO	809.271.752	897.881.682	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722
PANDORA GYO	-	655.267.980	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895
KİLER GYO	307.299.707	296.057.583	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000
SINPAŞ GYO	1.074.824.847	1.071.357.248	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705	562.167.565
SERVET GYO	-	191.989.358	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443
ATAKULE GYO	246.687.871	238.290.644	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908
ÖZDERİCİ GYO	103.948.050	115.166.914	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165
NUROL GYO	69.810.623	52.548.844	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866
PEKER GYO	-	-	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713
MARTI GYO	139.289.707	119.805.841	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371
TSKB GYO	235.144.139	208.995.321	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668
DENİZ GYO	32.064.950	169.393.516	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978
AKMERKEZ GYO	179.344.278	193.817.323	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933
AVRASYA GYO	78.790.341	88.981.935	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172
KÖRFEZ GYO	-	-	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447
PERA GYO	159.700.290	155.675.871	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421
YAPI KREDİ KORAY GYO	55.274.381	35.554.514	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122
TREND GYO	-	-	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108
ATA GYO	27.351.191	28.171.273	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099
İDEALİST GYO	9.161.742	8.821.444	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630
YEŞİL GYO	216.176.104	255.178.099	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208
TOPLAM TL	14.463.972.236	22.295.301.048	25.177.953.065	29.590.130.840	34.926.661.191	40.656.427.734	45.040.136.534	49.933.639.058
USD KURU	1.7776	2.1304	2.3269	2.9181	3.5192	3.7719	5,281	5,94
TOPLAM USD	8.136.798.063	10.465.312.170	10.820.384.660	10.140.204.530	9.924.602.521	10.778.766.069	8.528.713.602	8.406.336.542

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Döviz kuru TCMB yıl sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	2.500.000.000	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	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
IŞ GYO	600.000.000	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000
HALK GYO	477.000.000	673.638.704	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	928.000.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	873.193.432
AKIŞ GYO	83.000.004	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850
ÖZAK GYO	157.000.000	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	93.780.000	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	332.007.786
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	190.000.000	217.000.000	240.000.000	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	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000
VAKIF GYO	105.000.000	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	230.000.000
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	205.000.000
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
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	134.219.462
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000
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
PEKER GYO	-	-	-	-	-	30.000.000	73.100.000	73.100.000
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
SERVET GYO	-	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
DENİZ GYO	14.985.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
YAPI KREDİ 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
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
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794
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	6.630.645.504	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
USD KURU	1,7776	2,1304	2,3269	2,9181	3,5192	3,7719	5,281	5,94
TOPLAM USD	3.730.111.107	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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Döviz kuru TCMB Aralık 2019 sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Özsermaye Oranı*

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ALARKO GYO	28,6	36,3	43,2	55,0	67,0	86,3	107,4	142,1
YENİ GİMAT GYO	-	27,1	28,1	16,2	17,1	18,0	12,9	14,1
PANORA GYO	-	7,5	8,1	8,8	8,8	10,6	10,9	11,0
SERVET GYO		3,7	4,2	5,2	6,4	8,2	9,5	10,8
AKIŞ GYO	5,8	5,7	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4	9,3
TORUNLAR GYO	5,7	6,0	7,9	9,7	11,9	6,4	7,6	8,5
REYSAŞ GYO	1,8	1,6	1,4	1,2	3,4	3,8	4,7	6,9
ÖZAK GYO	3,4	3,4	5,2	4,6	4,5	5,9	7,4	6,7
AKMERKEZ GYO	4,8	5,2	5,7	6,0	6,1	6,3	7,0	6,7
KİLER GYO	2,5	2,4	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5	5,9
DENİZ GYO	2,1	3,4	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0	5,3
AKFEN GYO	4,4	4,9	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0	5,2
VAKIF GYO	1,6	1,9	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4	4,6
PEKER GYO	-	-	-	-	-	10,4	4,4	4,4
İŞ GYO	1,8	1,8	1,8	3,7	3,7	3,6	3,7	4,0
EMLAK KONUT GYO	1,7	2,2	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4	3,6
DOĞUŞ GYO	2,4	2,7	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7	2,9
AVRASYA GYO	1,1	1,2	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4	2,9
MARTI GYO	1,3	1,1	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0	2,9
HALK GYO	1,1	1,1	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7	2,8
ATAKULE GYO	2,9	2,8	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5	2,1
YAPI KREDİ KORAY GYO	1,8	0,9	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	1,5	5,1	1,6	1,9
TREND GYO	-	-	-	-	-	1,1	1,5	1,7
NURUL GYO	1,7	1,3	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2	1,7
KÖRFEZ GYO	-	-	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5	1,7
ÖZDERİCİ GYO	1,0	1,2	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7	1,6
ATA GYO	1,2	1,2	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8	1,5
TSKB GYO	0,0	1,4	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9	1,0
PERA GYO	1,8	1,7	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0	0,9
İDEALİST GYO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7
SINPAŞ GYO	1,8	1,8	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4	0,6
YEŞİL GYO	1,4	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5	-0,1
SEKTÖR RASYOSU	2,2	2,6	2,8	3,2	3,7	3,9	4,0	4,3

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.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	8.394.287.000	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
TORUNLAR GYO	4.753.110.000	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
AKIŞ GYO	994.640.910	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
IŞ GYO	1.391.937.082	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
SINPAŞ GYO	2.093.766.722	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
ÖZAK GYO	857.560.621	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
HALK GYO	679.034.048	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
REYSAŞ GYO	450.180.104	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
AKFEN GYO	1.179.027.637	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
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
YEŞİL GYO	1.137.859.262	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316
DOĞUŞ GYO	226.916.342	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
VAKIF GYO	195.348.868	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
NUROL GYO	508.112.048	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491
ALARKO GYO	308.888.850	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235
KİLER GYO	503.470.029	602.855.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000
SERVET GYO	-	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497
PANORA GYO	-	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969
DENİZ GYO	32.171.186	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118
MARTI GYO	246.777.177	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752
TSKB GYO	364.374.330	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186
PEKER GYO	-	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817
ATAKULE GYO	248.814.538	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523
ÖZDERİCİ GYO	141.722.020	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447
AKMERKEZ GYO	182.741.694	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455
AVRASYA GYO	78.933.951	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098
PERA GYO	215.295.341	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298
KÖRFEZ GYO	-	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705
YAPI KREDİ KORAY GYO	103.879.910	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978
ATA GYO	27.575.109	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702
TREND GYO	-	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209
İDEALİST GYO	9.215.873	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579
TOPLAM TL	25.325.640.652	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
USD KURU	1.7776	2.1304	2.3269	2.9181	3.5192	3.7719	5.281	5.94
TOPLAM USD	14.247.097.577	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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Döviz kuru TCMB Mart 2019 sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AVRASYA GYO	0%	0%	9%	8%	3%	13%	5%	1%
PANORA GYO	-	1%	1%	1%	3%	1%	1%	1%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
YENİ GİMAT GYO	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	83%	30%	11%	3%
AKMERKEZ GYO	2%	2%	3%	4%	3%	3%	2%	4%
ATAKULE GYO	1%	1%	1%	1%	4%	6%	21%	7%
KÖRFEZ GYO	-	-	40%	53%	32%	11%	7%	8%
HALK GYO	23%	14%	11%	10%	12%	21%	13%	15%
YAPI KREDİ KORAY GYO	47%	71%	64%	60%	40%	22%	16%	16%
ÖZDERİCİ GYO	27%	38%	41%	36%	38%	39%	25%	20%
TREND GYO	-	-	-	-	-	59%	58%	32%
İŞ GYO	23%	31%	35%	32%	35%	38%	32%	32%
PERA GYO	26%	28%	22%	21%	25%	40%	33%	36%
AKIŞ GYO	52%	42%	39%	41%	41%	41%	35%	36%
TORUNLAR GYO	40%	53%	45%	45%	42%	44%	38%	38%
REYSAŞ GYO	25%	33%	49%	67%	46%	51%	50%	39%
VAKIF GYO	1%	1%	0%	4%	16%	18%	42%	40%
PEKER GYO	-	-	-	-	-	50%	39%	41%
EMLAK KONUT GYO	50%	38%	41%	46%	43%	40%	44%	43%
TSKB GYO	35%	44%	43%	48%	56%	64%	49%	46%
KİLER GYO	39%	51%	49%	64%	43%	43%	46%	48%
ÖZAK GYO	38%	58%	46%	32%	36%	38%	48%	49%
DOĞUŞ GYO	1%	16%	13%	12%	21%	24%	52%	50%
SERVET GYO	-	46%	45%	48%	44%	44%	50%	50%
MARTI GYO	44%	50%	27%	33%	37%	39%	46%	52%
İDEALİST GYO	1%	0%	0%	0%	1%	4%	30%	55%
ATA GYO	1%	4%	15%	46%	43%	57%	56%	60%
AKFEN GYO	31%	41%	43%	51%	63%	66%	69%	64%
DENİZ GYO	0%	2%	0%	2%	1%	15%	56%	69%
NUROL GYO	86%	94%	98%	97%	89%	88%	101%	80%
SINPAŞ GYO	49%	53%	42%	48%	55%	55%	93%	89%
YEŞİL GYO	81%	75%	82%	83%	87%	89%	95%	101%
SEKTÖR RASYOSU	43%	40%	40%	42%	41%	41%	45%	44%

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.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
TORUNLAR GYO	336.888.000	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000
EMLAK KONUT GYO	523.402.000	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
AKIŞ GYO	44.195.111	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489
REYSAŞ GYO	31.015.378	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853
ALARKO GYO	14.271.557	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941
YENİ GİMAT GYO	-	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730
HALK GYO	625.844.000	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214
ÖZAK GYO	14.471.404	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318
İŞ GYO	65.408.398	116.156.720	86.771.767	555.982.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779
SINPAŞ GYO	75.786.232	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	(54.846.914)	(87.039.595)	(196.882.437)	215.036.241
AKFEN GYO	24.201.835	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	(256.908.907)	39.410.018	104.492.321	165.355.553
VAKIF GYO	6.217.962	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268
DOĞUŞ GYO	37.452.486	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820
AKMERKEZ GYO	54.321.987	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129
PANORA GYO	-	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398
SERVET GYO	-	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278
TSKB GYO	17.047.938	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	(3.548.017)	142.385.845	6.103.327	34.893.382
AVRASYA GYO	1.180.018	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679
ATAKULE GYO	48.190.748	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	(16.017.591)	20.349.204	31.098.378
KÖRFEZ GYO	-	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572
DENİZ GYO	5.083.481	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945
TREND GYO	-	-	-	-	-	(3.233.144)	10.919.027	8.185.208
MARTI GYO	1.174.504	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	(23.052.529)	1.211.701	(25.948.294)	4.740.638
YAPI KREDİ KORAY GYO	-7.069.780	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	(9.048.741)	1.702.026	8.464.917	3.878.313
İDEALİST GYO	-28.719	-340.215	-315.05	516.505	(309.741)	(697.763)	(1.008.898)	273.605
PEKER GYO	-	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465	(1.096.376)
ATA GYO	1.055.266	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	(7.525.067)
PERA GYO	-1.966.728	-4.207.668	-500.383	842.735	(1.753.341)	(55.048.881)	(8.962.972)	(8.202.160)
ÖZDERİCİ GYO	-917.019	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	(60.788.632)	(12.916.258)
YEŞİL GYO	15.030.749	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	(13.409.358)	(5.392.174)	(157.800.020)	(116.563.051)
NUROL GYO	7.166.308	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	(235.960.059)	(290.516.489)
KİLER GYO	40.495.007	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	(447.638.000)
TOPLAM TL	1.979.918.123	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
USD KURU	1,8065	1,9248	2,1226	2,685	2,8848	3,5168	4,5607	5,94
TOPLAM USD	1.095.996.747	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.668.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537	754.881.078

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tablolar alınmıştır. Döviz kuru TCMB Haziran sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DOĞUŞ GYO	17%	3%	7%	9%	6%	5%	0%	11%
DENİZ GYO	16%	-1%	3%	5%	6%	6%	7%	11%
AVRASYA GYO	1%	11%	2%	7%	3%	14%	7%	11%
ALARKO GYO	5%	22%	17%	22%	19%	16%	23%	10%
EMLAK KONUT GYO	6%	8%	6%	6%	9%	9%	5%	9%
AKMERKEZ GYO	30%	30%	30%	31%	33%	32%	33%	9%
ATA GYO	4%	3%	2%	11%	6%	2%	2%	7%
HALK GYO	92%	97%	7%	6%	6%	11%	15%	7%
ATAKULE GYO	19%	-3%	5%	13%	6%	-4%	4%	7%
AKIŞ GYO	4%	2%	4%	16%	8%	11%	18%	6%
İŞ GYO	5%	7%	5%	13%	9%	3%	7%	5%
İDEALİST GYO	0%	-4%	0%	6%	-4%	-9%	-10%	5%
ÖZDERİCİ GYO	-1%	6%	15%	27%	5%	6%	-11%	5%
KİLER GYO	8%	-2%	0%	-11%	2%	16%	7%	5%
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-1%	50%	3%	5%
KÖRFEZ GYO	-	-	0%	-1%	29%	10%	4%	4%
ÖZAK GYO	2%	0%	14%	11%	1%	11%	7%	4%
MARTI GYO	0%	-8%	38%	-27%	-4%	0%	-4%	4%
MURUL GYO	1%	-2%	-3%	-7%	8%	1%	-13%	4%
AKFEN GYO	2%	8%	0%	-3%	-17%	2%	4%	4%
PEKER GYO	-	-	-	-	-	8%	2%	2%
PANORA GYO	-	12%	12%	12%	5%	21%	7%	2%
PERA GYO	-1%	-2%	0%	0%	-1%	-33%	-7%	2%
SERVET GYO	-	1%	7%	9%	7%	9%	5%	2%
REYSAŞ GYO	7%	5%	1%	-5%	9%	6%	9%	1%
SINPAŞ GYO	4%	1%	5%	-3%	-2%	-4%	-4%	0%
TORUNLAR GYO	7%	3%	15%	11%	11%	4%	10%	-1%
TREND GYO	-	-	-	-	-	-4%	10%	-6%
TSKB GYO	5%	-7%	0%	2%	-6%	-5%	-12%	-7%
VAKIF GYO	3%	2%	4%	9%	4%	7%	2%	-13%
YAPI KREDİ KORAY GYO	-7%	-16%	17%	3%	-9%	2%	9%	-129%
YENİ GİMAT GYO	-	15%	7%	17%	10%	10%	13%	-376%
YEŞİL GYO	1%	4%	-2%	0%	-1%	0%	-7%	-2723%
SEKTÖR RASYOSU	8%	8%	8%	7%	7%	7%	6%	5%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
*Dönem Kârı / Toplam Aktifler'dir.

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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