

GY:DER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021

2.Çeyrek Raporu - Sayı:25

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2021 2.ÇEYREK RAPORU

Sayı:25, 1 Eylül 2021

YAYIN KOORDİNASYONU

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

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

Servet Şahin

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER

yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2021



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok 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.

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenbilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir.

Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir.

Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

¹<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin

güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

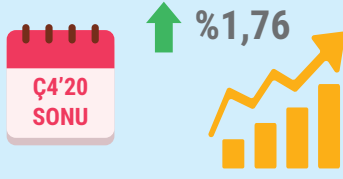
2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü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

İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır.

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

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

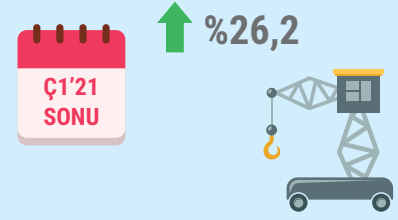


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



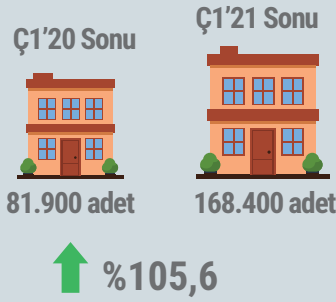
İnşaat Sektörü Büyüme*



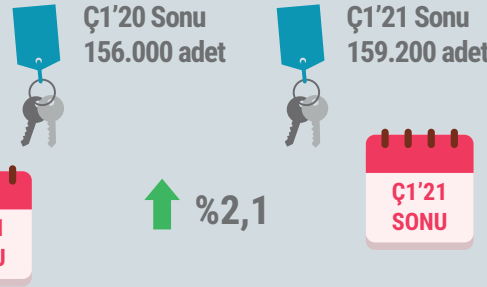
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

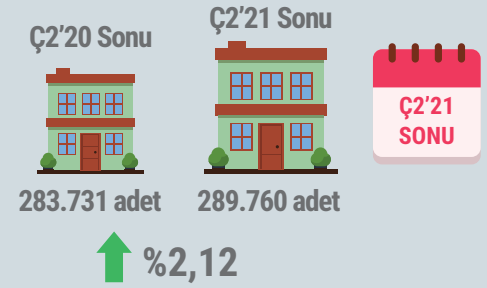
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



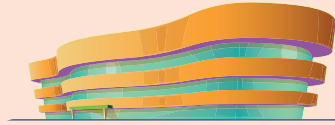
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

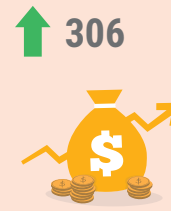
Mevcut 442 AVM
13 milyon 605 bin m² TKA
Proje Halinde 39 AVM



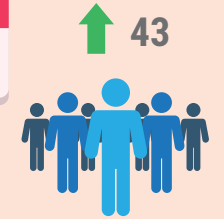
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



Turizm Geliri



Doluluk Oranları



İşsizlik Oranı

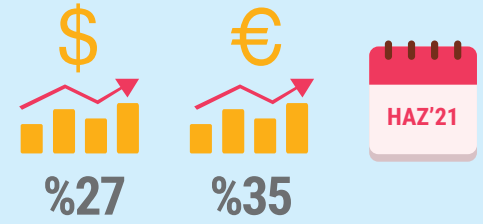


GSYH

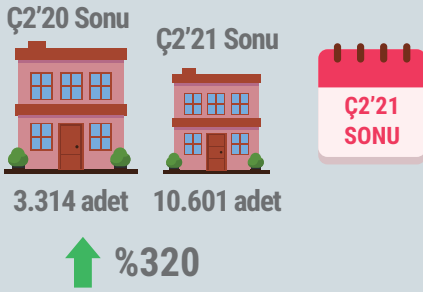
5 trilyon 47 milyar 909 milyon TL



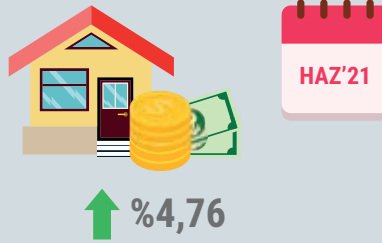
Döviz Kuru Artışı



Yabancılara Konut Satışı

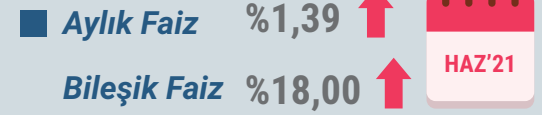


Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

↑ %30,25 artış ile
275 milyar 164 milyon TL



LOJİSTİK

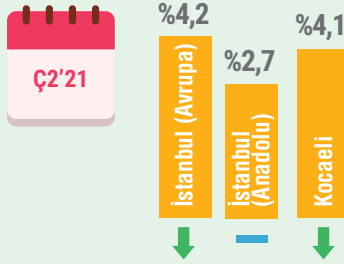
↑ Toplam Stok
10.516.763 m²

— Proje Halinde
2.227.041 m²

— İnşaat Halinde
558.231 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 180.219 m²

↑ Ç2'21 SONU



GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı
(Ç2'21) 33 adet

GYO Piyasa Değeri
(Ç2'21) 63.273,16 milyon TL

İşlem Hacmi
(Ç2'21) 64.137,68 milyon TL

OFİS

Toplam Stok

— 6,46 milyon m²

Boşluk Oranı

↓ %22,5

↑ Ç2'21

Birincil Kira

↓ 25\$ / m² / ay

Kiralama İşlem Hacmi

↓ 54,336 m²

↑ Ç2'21



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç2'20
6.816.191.628

Ç2'21
9.814.438.173

*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2021'in İkinci Çeyreğinde Öncü Veriler Ekonomide Yavaşlamanın Sınırlı Kaldığını Gösterdi.

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

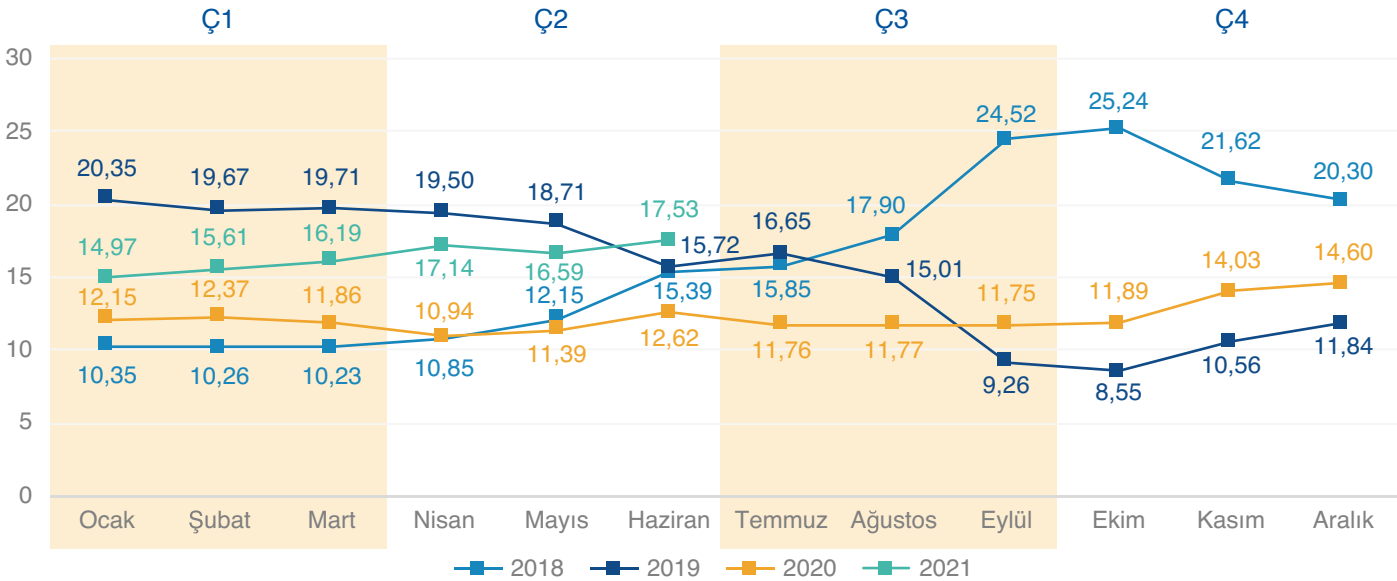
GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

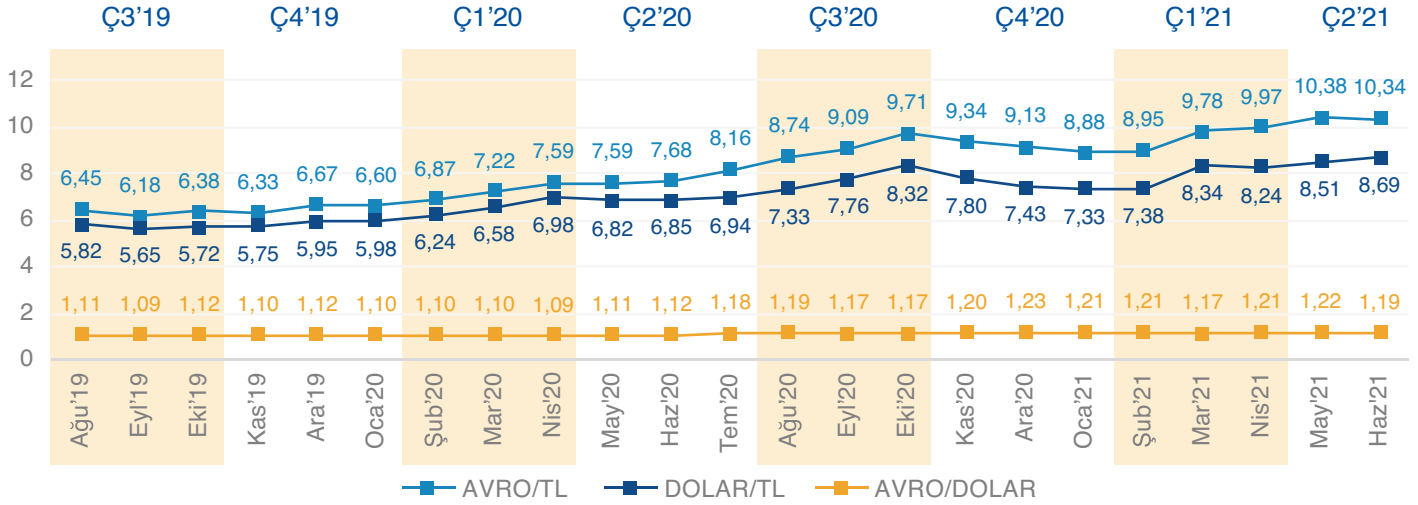


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2021 yılının 1. çeyreğini 8,34 ile kapatan dolar 2021 Haziran ayında 8,69'a, 9,78 ile kapatan Avro ise 2021 Haziran ayında 10,34'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

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

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2021 yılı 2.çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %0,29; Külçe Altında ise %19,67 oranında bir getiri oluştuğu gözlemlenmektedir.

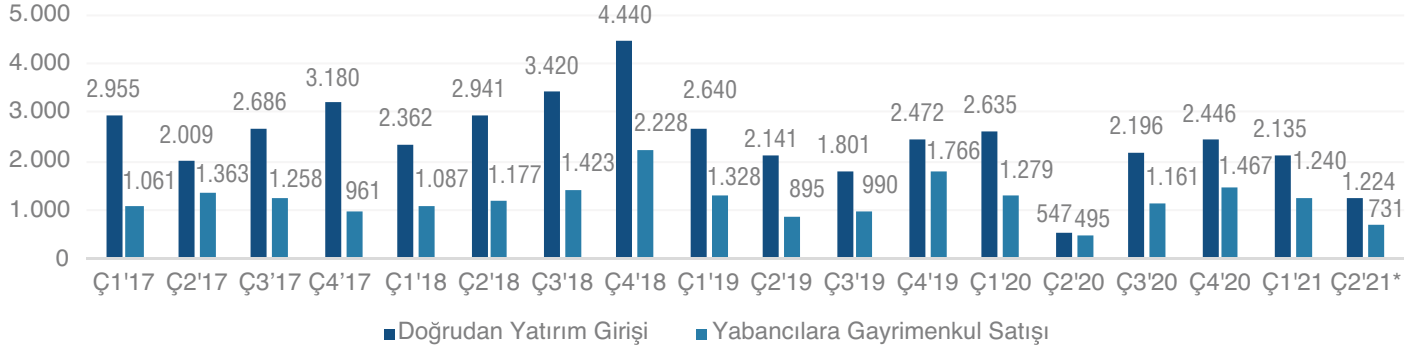
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

*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

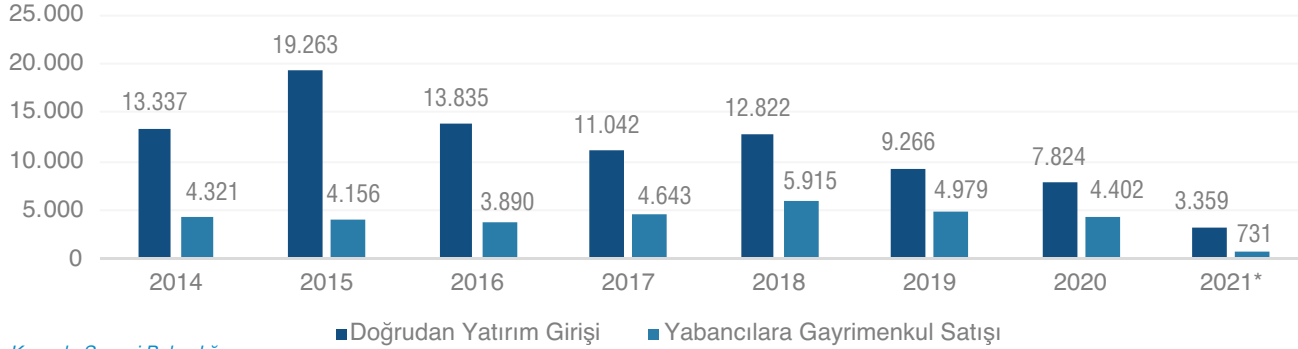
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2021 Yılı Mayıs sonunda 1.224 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2020 yılı aynı döneminde 547 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2021 yılında %224 oranında yükseliş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2021 Nisan-Mayıs toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*2021 Nisan-Mayıs toplam verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

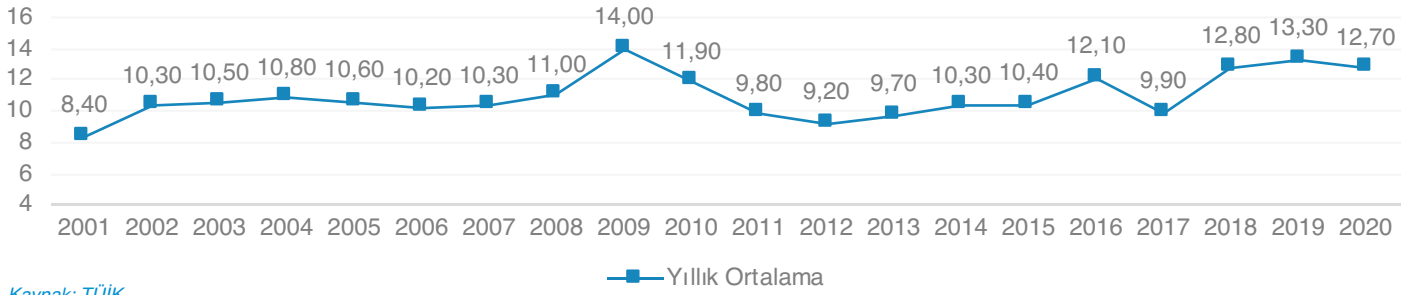
Aylık Ortalama (%)

Mar'20	Nis'20	May'20	Haz'20	Tem'20	Ağu'20	Eyl'20	Eki'20	Kas'20	Ara'20	Oca'21	Şub'21	Mar'21	Nis'21	May'21
13,00	13,50	13,50	13,30	14,40	13,00	12,60	12,90	13,00	12,70	12,70	13,30	13,20	13,80	13,20

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 265 bin kişi azalarak 4 milyon 237 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise Nisan ayına göre 0,6 puanlık azalış ile yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

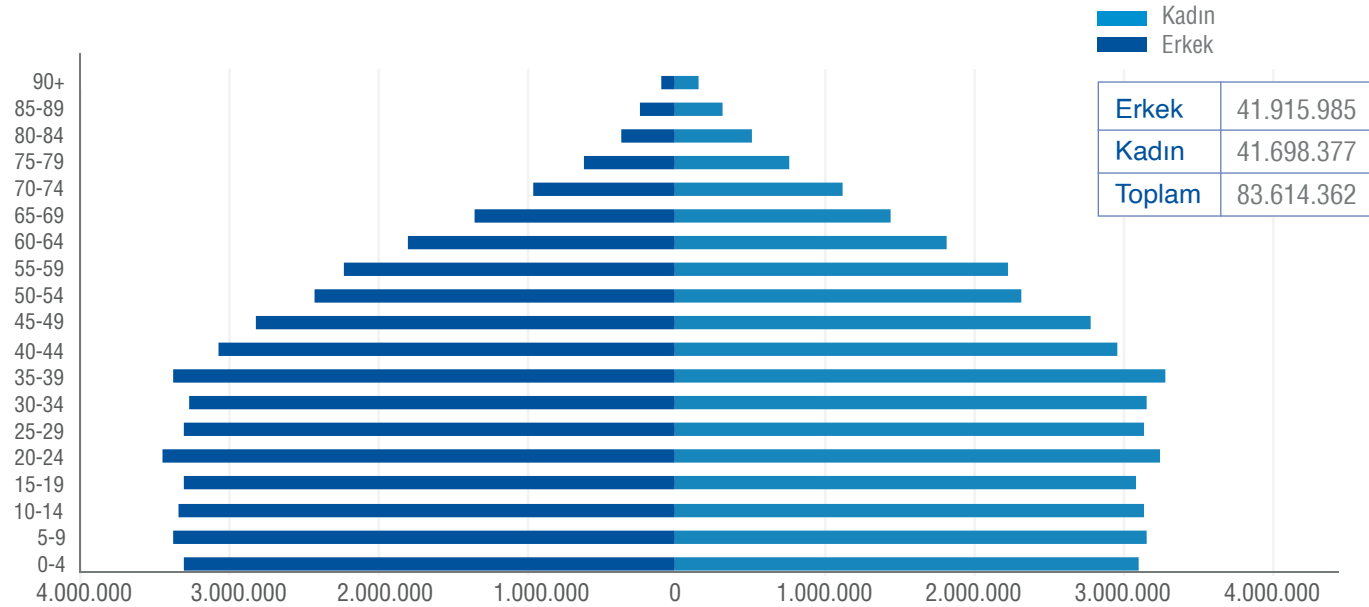
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

Kaynak: TÜİK

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

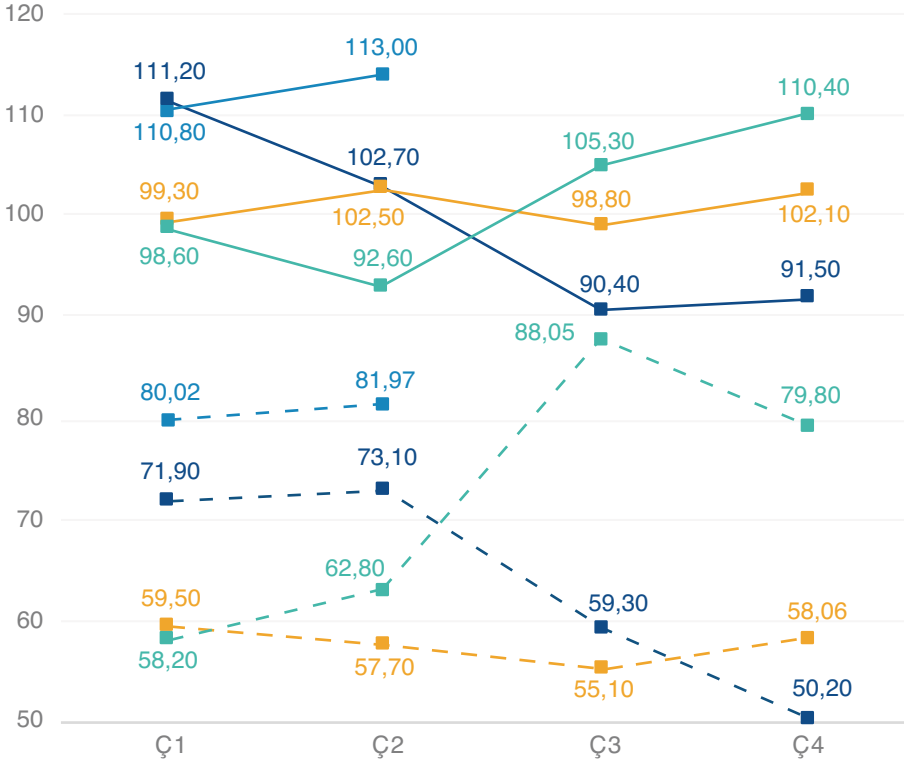
Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020



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

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri

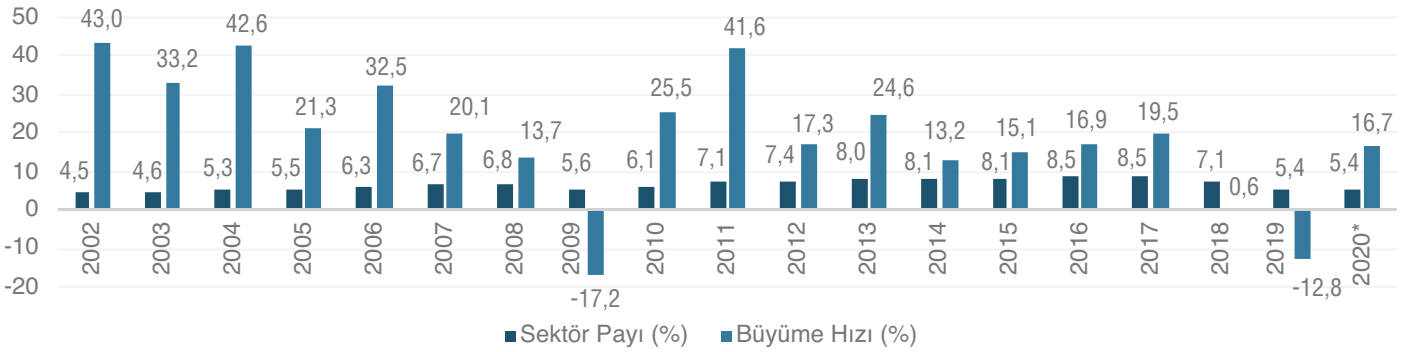


2021 2. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %22 artış ile 113 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %30 artış ile 81,97 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



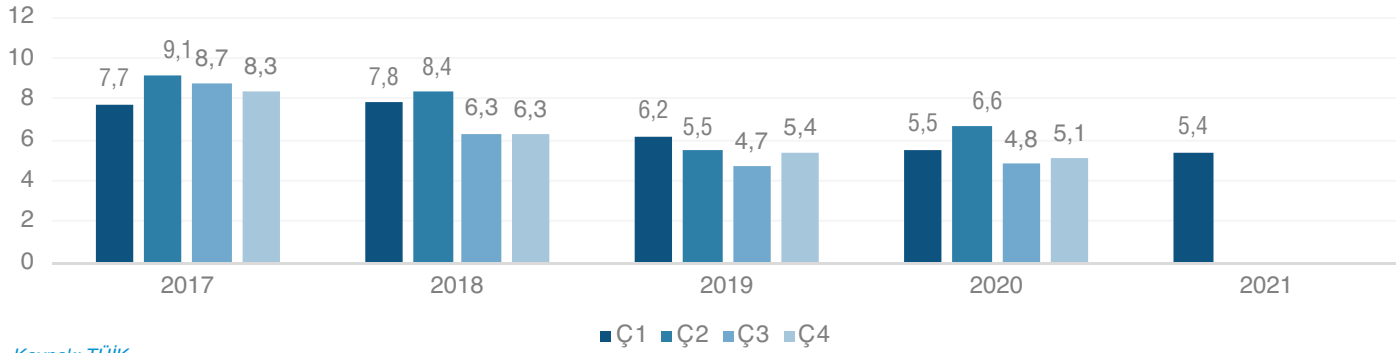
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibariyle %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyar TL oldu.

Kaynak: TÜİK

*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

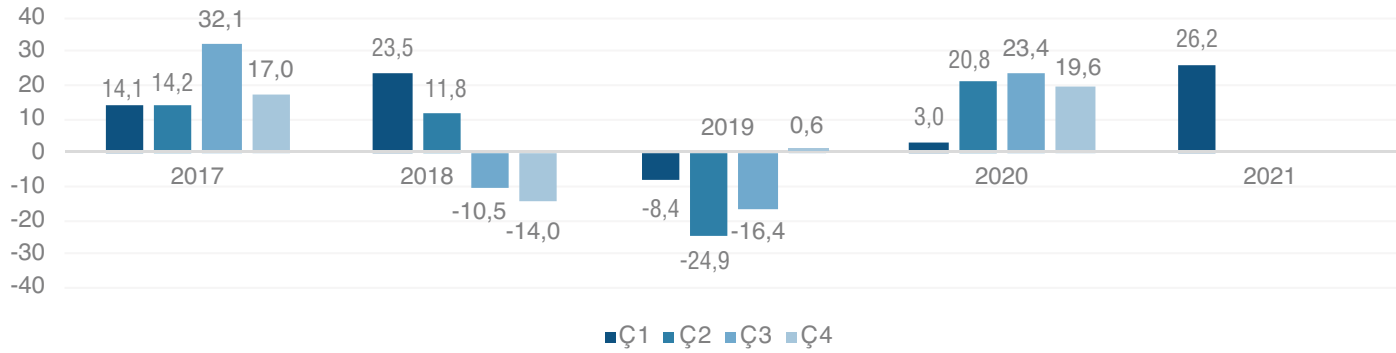
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

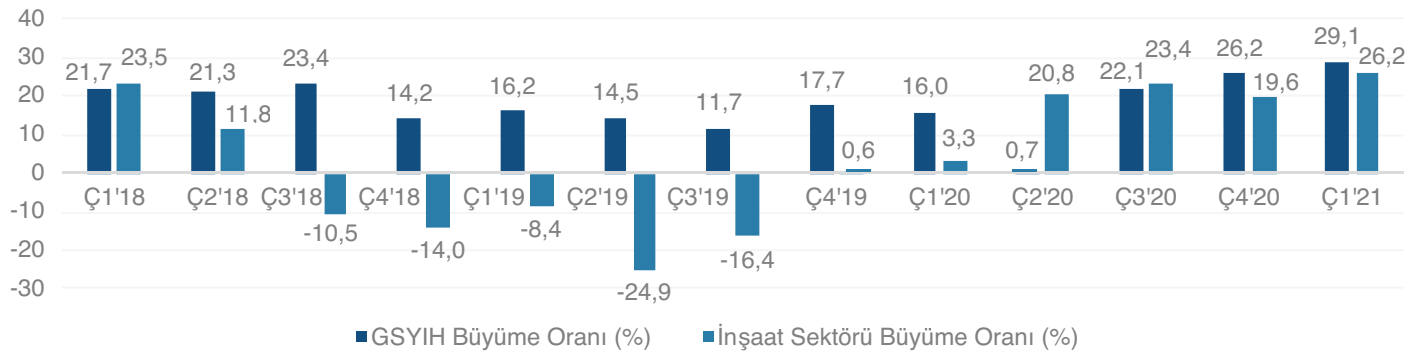


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.



KONUT |

Türkiye Genelinde Konut Birim Fiyatları 4.415 TLm²'ye Ulaşmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle,

ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

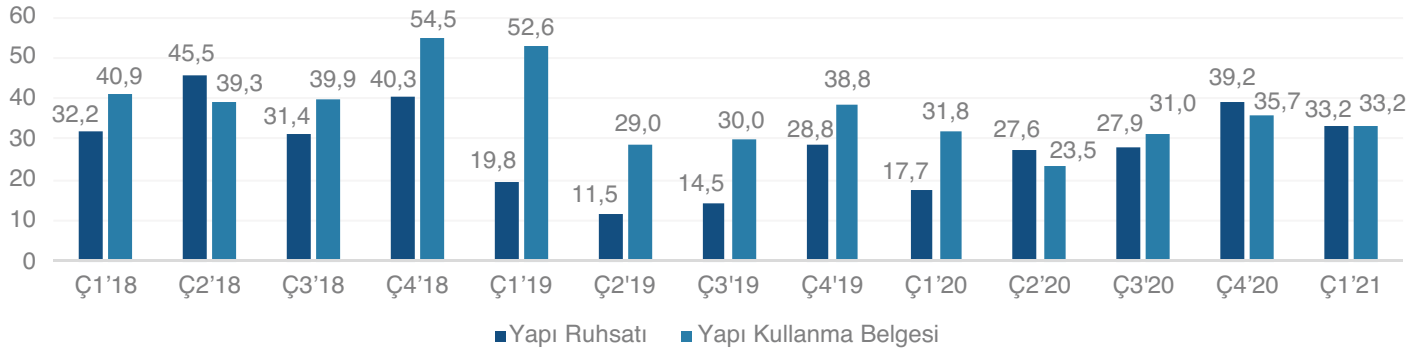
Bina Sayım Verisi

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

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

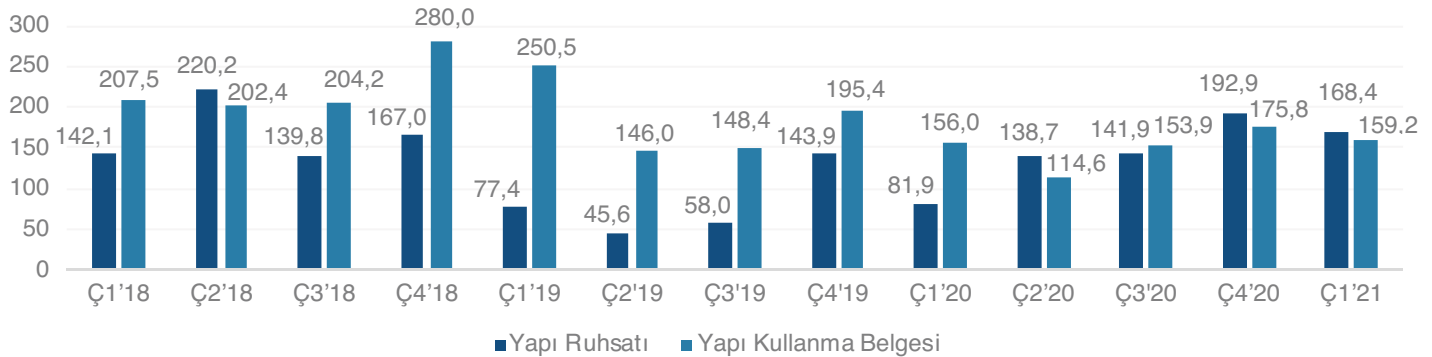
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

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 (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

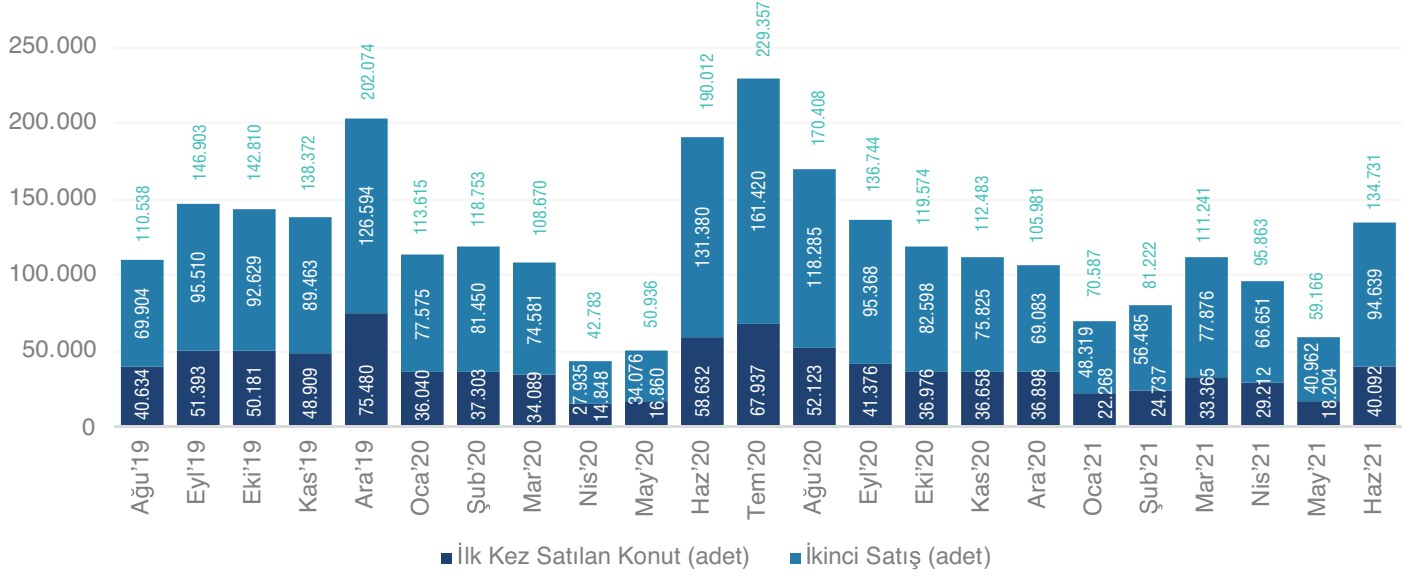
2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

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)



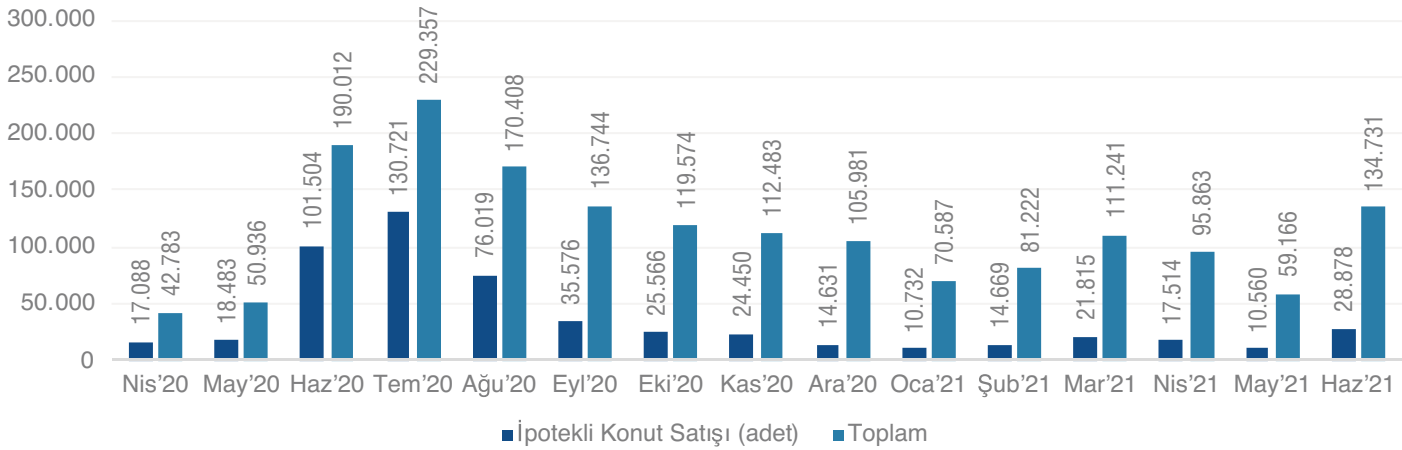
2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

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.

İpotekli Konut Satışları

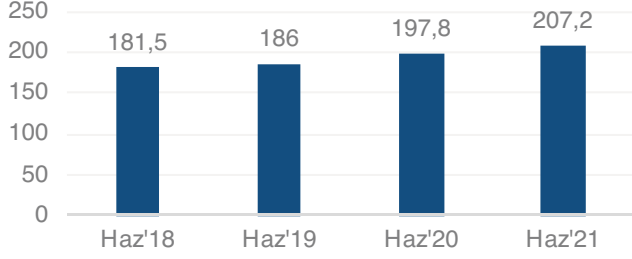


2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %58,45 azalarak 56 bin 952 oldu. İpotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

207,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,44%

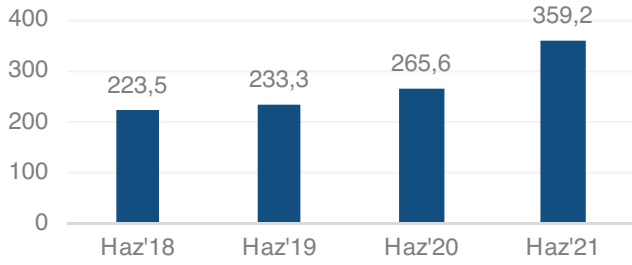
Yıllık Nominal
Değişim (%)

4,76%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

107,20%

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

359,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,51%

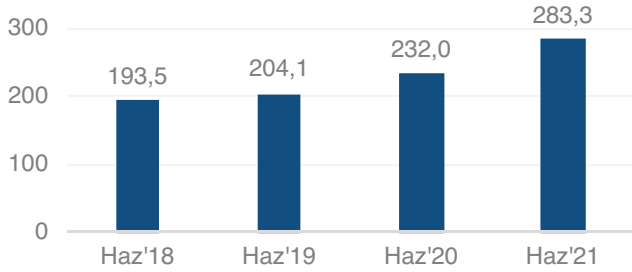
Yıllık Nominal
Değişim (%)

35,24%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

259,20%

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

283,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,64%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

22,11%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

183,30%

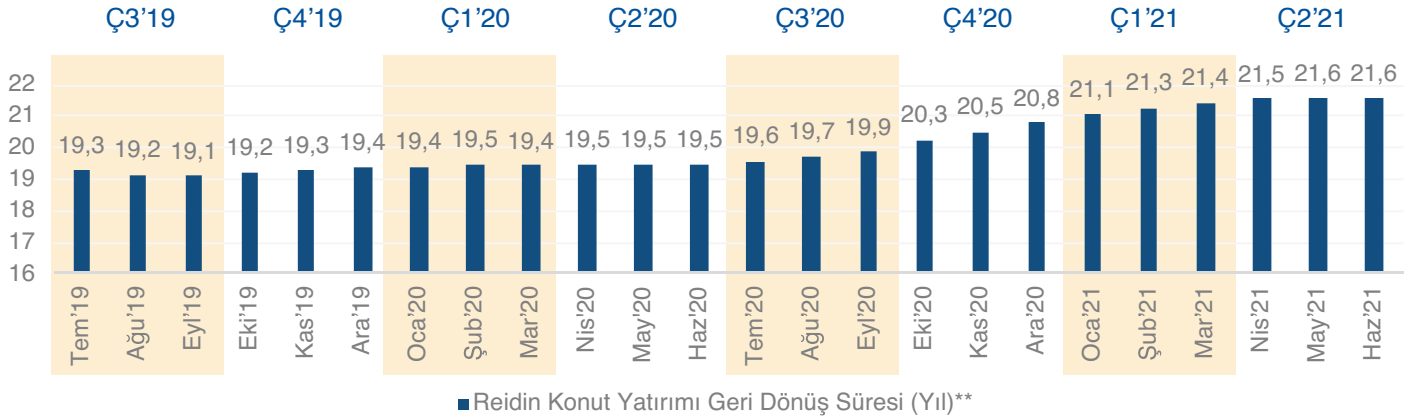
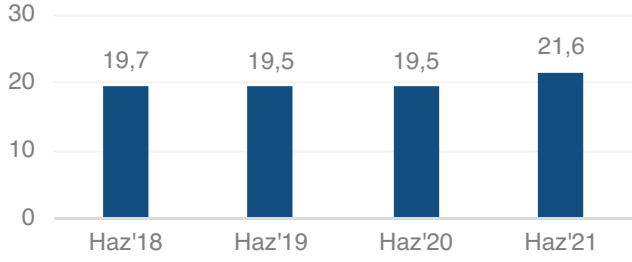
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Haziran ayında, bir önceki aya göre %0,44 geçen yılın aynı dönemine göre ise %4,76 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

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

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

REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

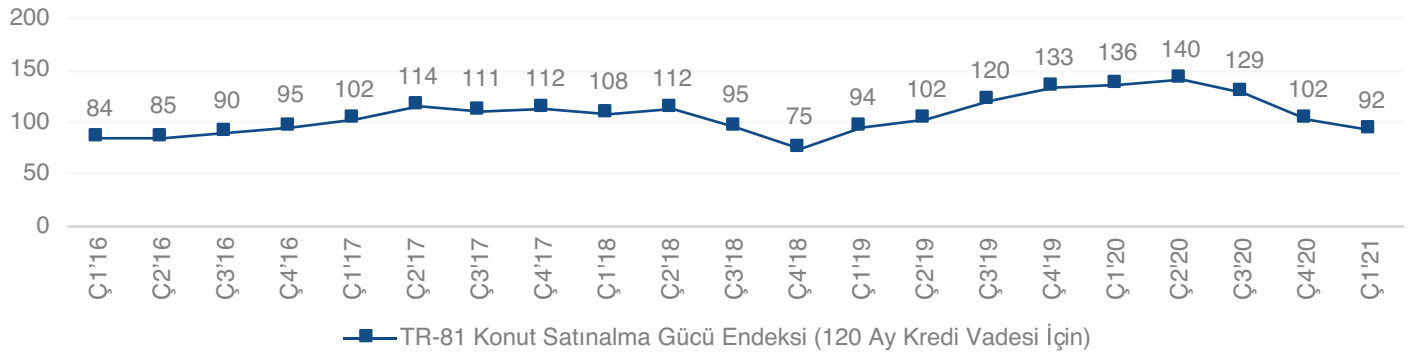


■ Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**

Kaynak: REIDIN

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

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



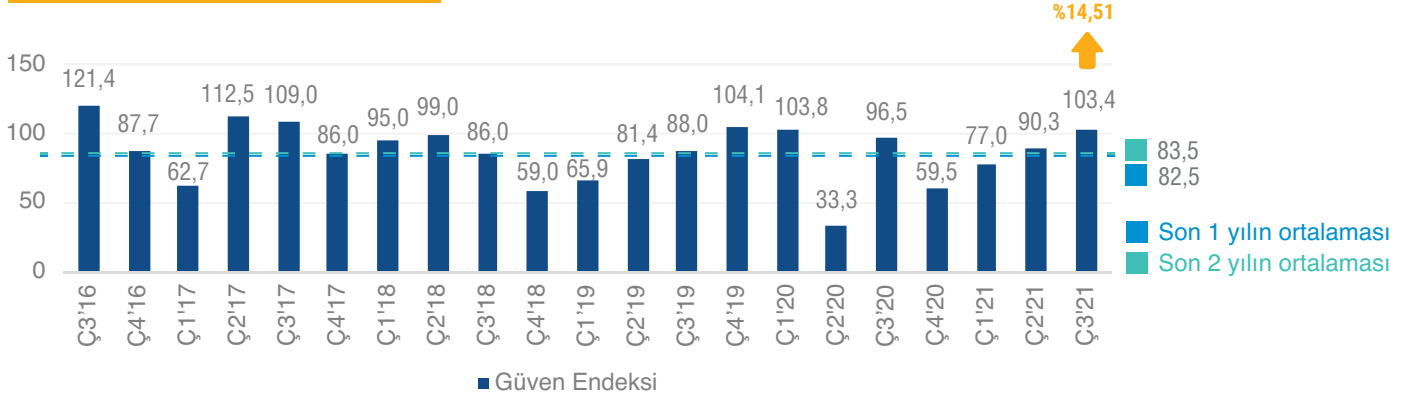
■ TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %7,42 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %35,24 oranında artış göstermiş olup 2021 yılı 1. çeyreğinde 359,2 olarak açıklandı.

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

Kaynak: REIDIN

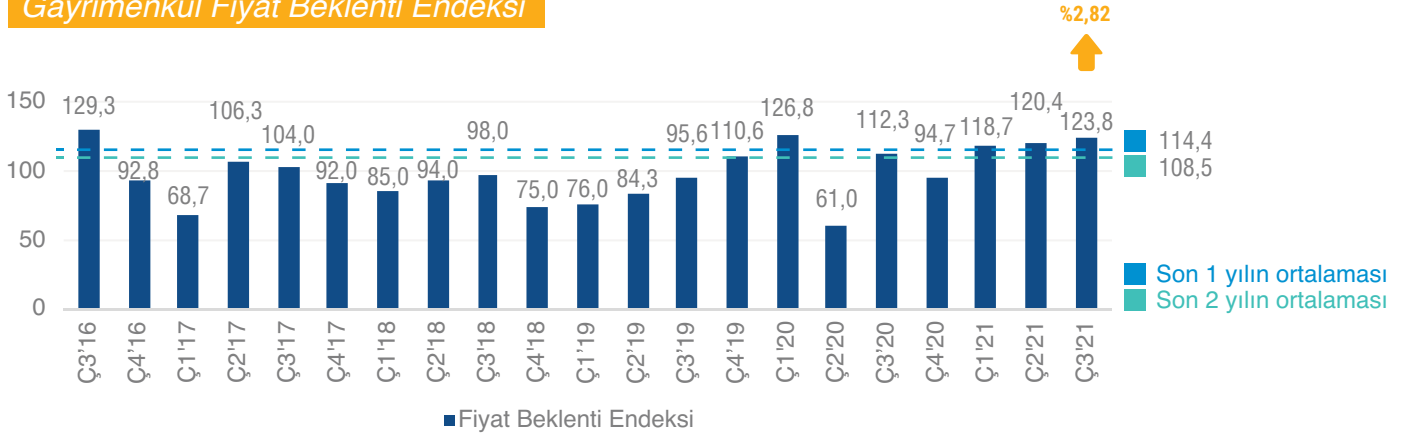
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



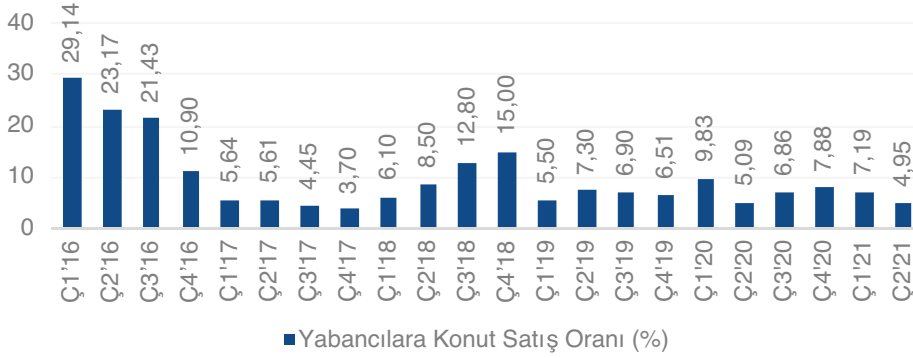
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2021'nin 2. çeyreğinde 90,3 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 80,8 açıklanırken, aynı dönemde 120,4 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 111,5 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

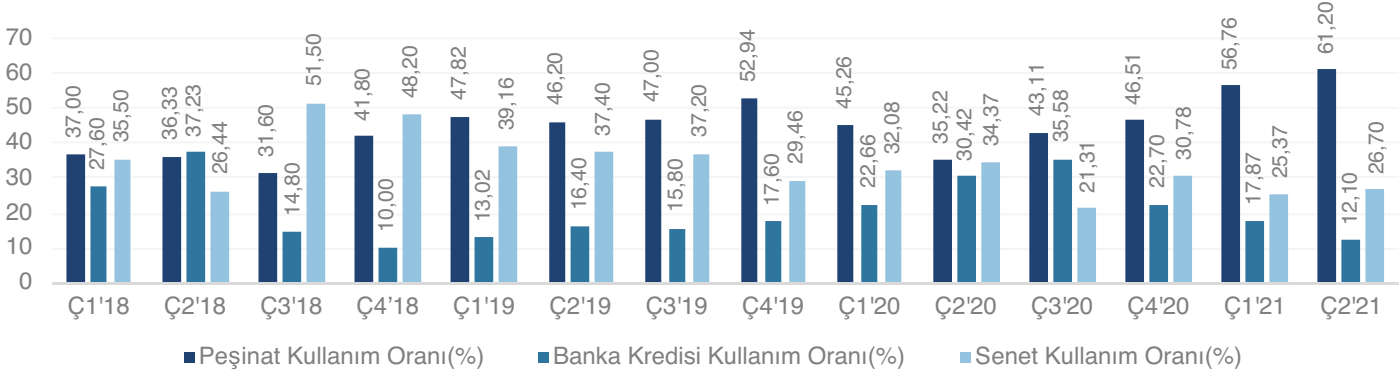
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

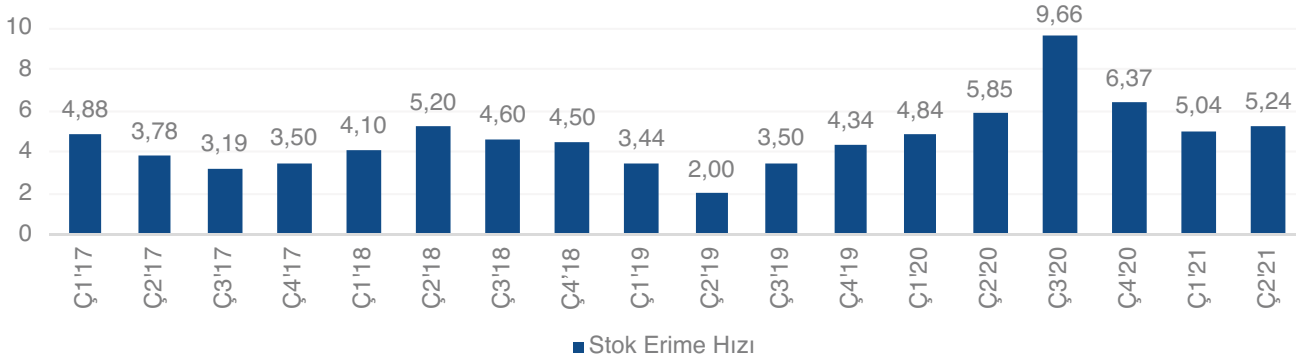
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,24 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %4,95'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



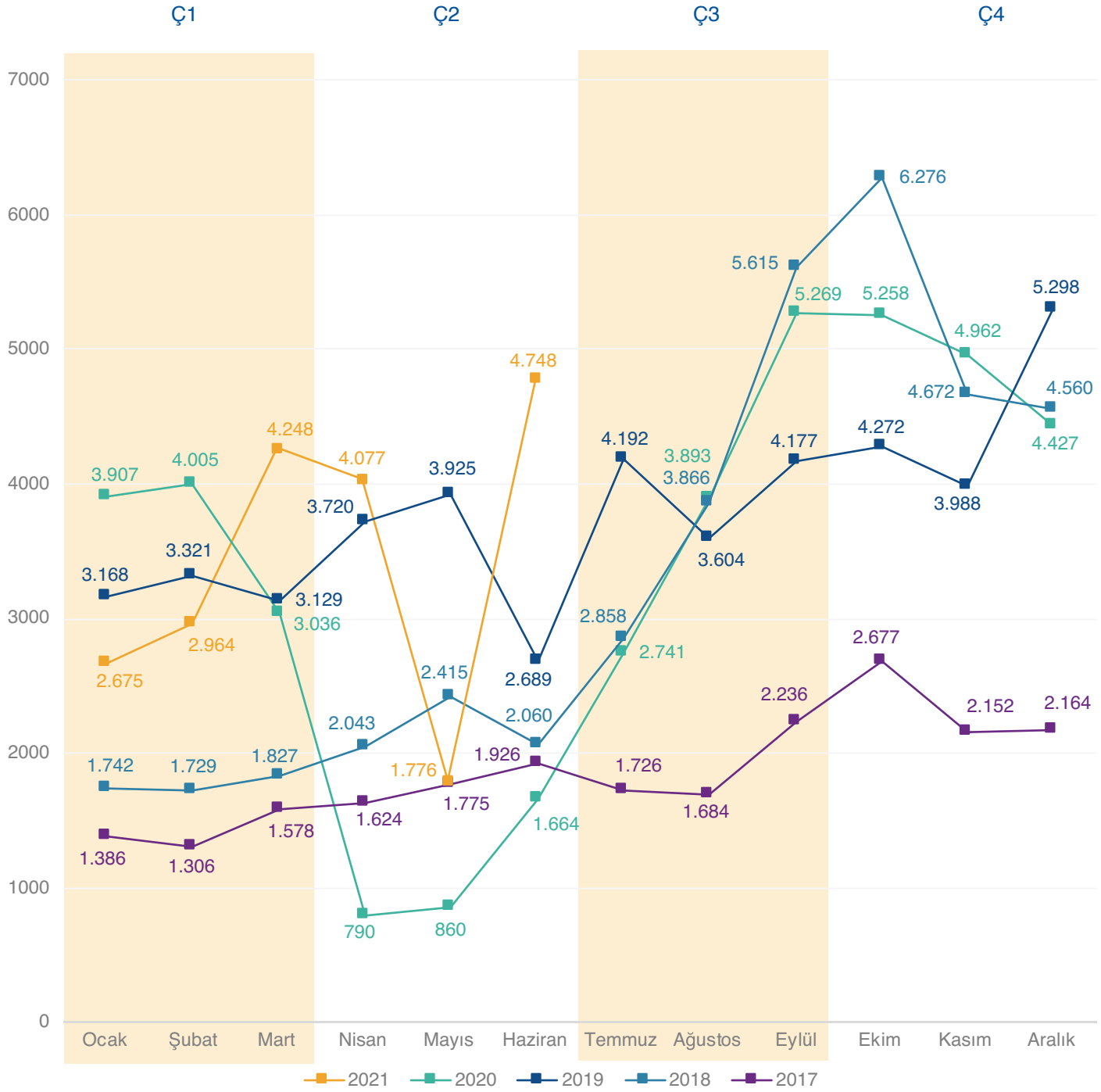
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %320'lik büyüme ile 10 bin 601 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2021 yılı 2. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2020 ve 2021 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2021 yılı 2. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %64,7 artış görülmektedir.

Ç2'21

Ç2'20

Ç2'21 Sıralaması (Ç2'20 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	12.176	7.562
2(2)	Antalya	4.388	2.517
3(3)	Ankara	1.404	908
4(6) ↑	Mersin	1.029	357
5(5)	Yalova	751	398
6(4) ↓	Bursa	690	492
7(9) ↑	Sakarya	492	260
8(8)	Muğla	464	304
9(7) ↓	İzmir	431	355
10(10)	Samsun	349	239
	Diğer	2.600	1.653
	Toplam	24.774	15.045
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	2.963	3.374
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	24,0	30,0

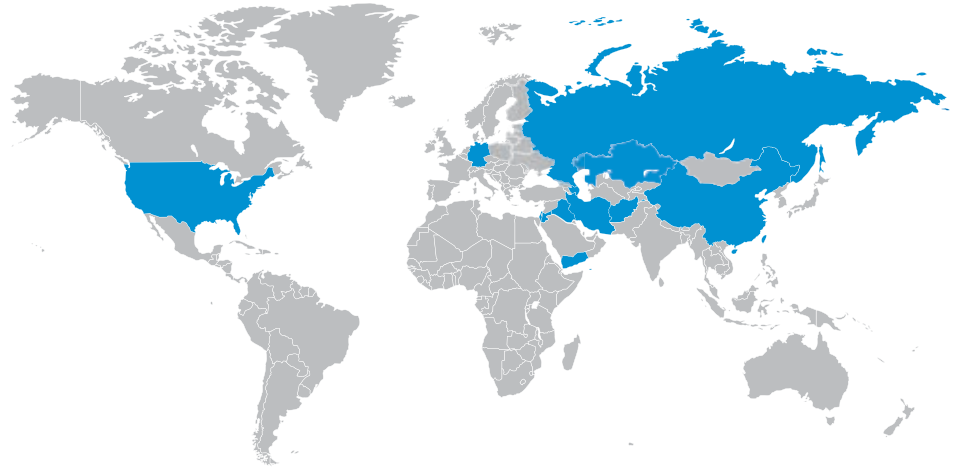
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*2.Çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2021 yılı 2. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı döneminden farklı olarak Kazakistan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç2'21 Sıralaması (Ç'20 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (2) ↑	İran	3.495	2.496
2 (1) ↓	Irak	3.419	2.147
3 (4) ↑	Rusya Federasyonu	1.926	900
4 (3)	Afganistan	1.678	925
5 (7) ↑	Almanya	974	501
6 (-)	Kazakistan	836	0
7 (6) ↓	Yemen	743	513
8 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	682	0
9 (9)	Azerbaycan	675	454
10 (10)	Filistin	658	430
- (5)	Çin	0	540
- (8)	Ürdün	0	456
	Diğer	9.688	6.139
	Toplam	24.774	15.045
	Körfez Ülkeleri	6.914	4.643
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	28,0	31,0

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**2.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

No	med	Day	Dem and	Refer red	Daily
21	7.98	5.7	1.11		
62	22.04	9.79	1.59		
85	31.54	6.94	2.6		
94	34.96	5.7			
84	30.4	8.18			
63	22.42	6			
6	37	13.3			
7	56	20.5			
8	96				
9					
10	91				

2021 Yılı Mayıs Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 275,1 Milyar TL Olarak Gerçekleşti.

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07'ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı

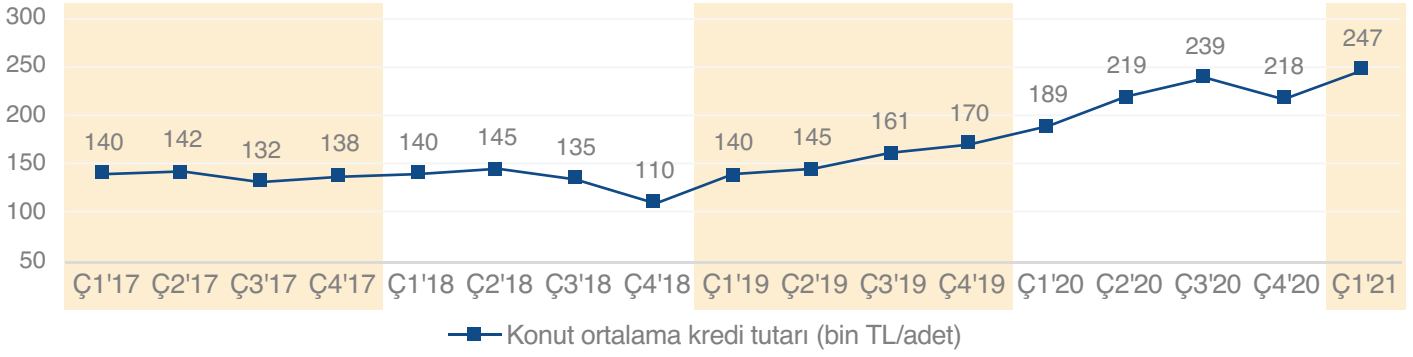
%20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418

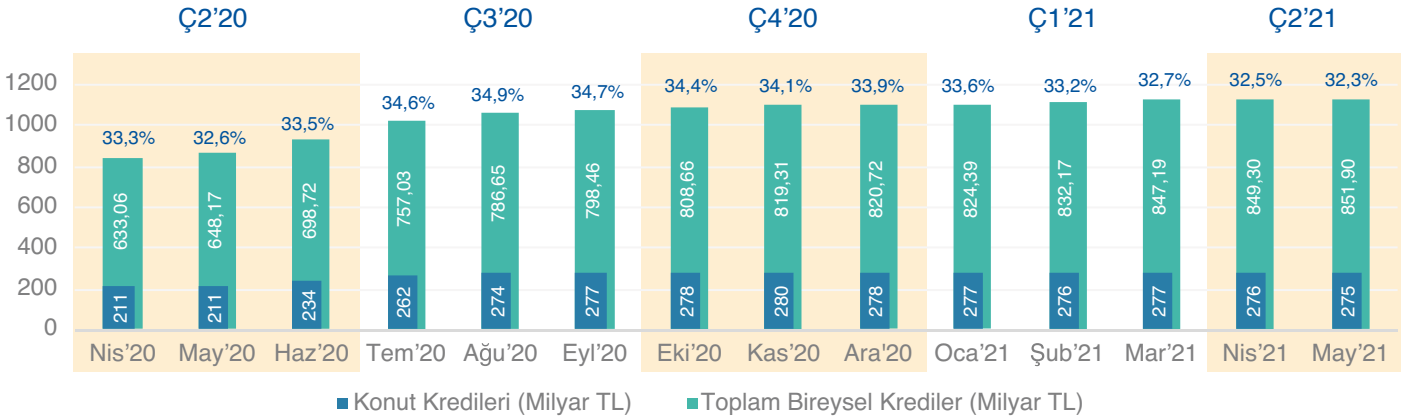
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2021 yılı 1. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 11.692 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2021 yılı 1. çeyreğinde 247.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

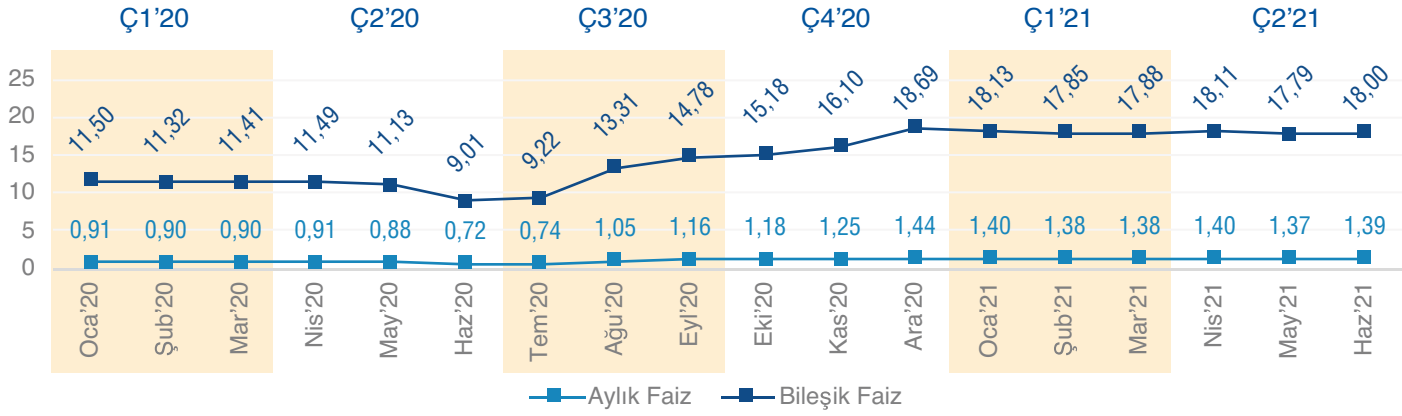
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2021 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30,23 azalarak %32,3 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,39, yıllık bileşik faiz ise %18 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	275.130
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,2	250.860
Kamu Mevduat Bankaları	3	%62,1	170.786
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,4	47.883
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.191
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,78
Katılım Bankaları	6	%8,8	24.270

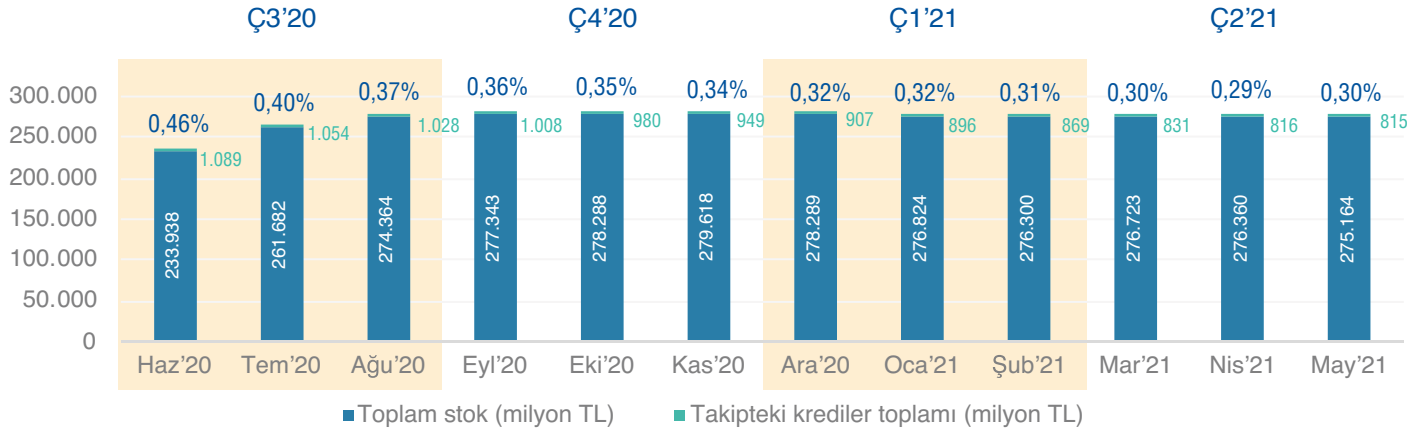
Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mayıs ayı itibari ile 275 milyar 130 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mayıs 2021 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*

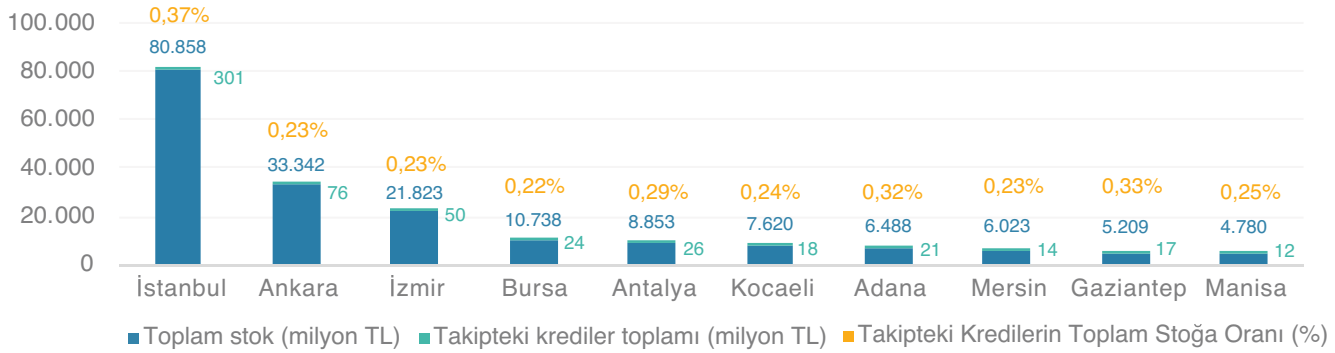


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2021 yılı Mayıs ayı itibari ile %0,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %43 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %18 ile Ankara, %11 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç2'21 sonu verisidir.

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



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

İkinci Çeyrekte, Metrekare Bazında Anlaşmaların %15'i Merkezi İş Alanında (MİA) Gerçekleşmiştir. Kiralama Anlaşmalarının %65'i MİA Dışında Anadolu Yakasında Yapılmıştır.

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin

%76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Pentı (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede imlenmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	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	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

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

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

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

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



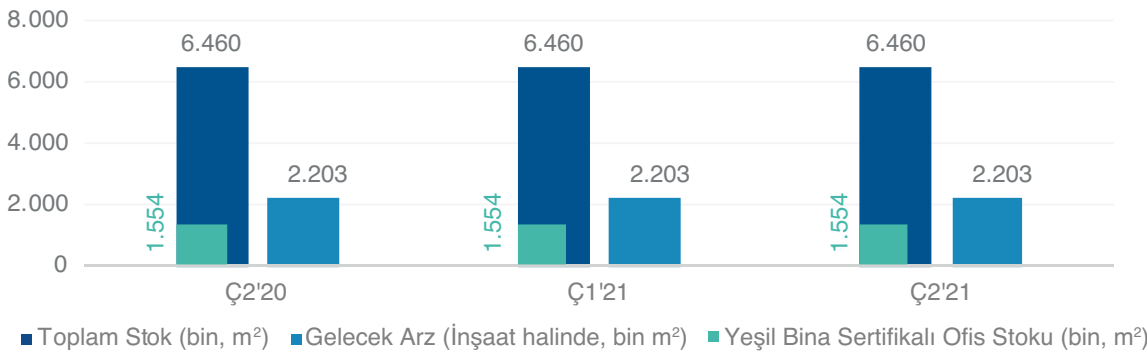
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç2'20	Ç1'21	Ç2'21
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	59	56	54
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	30,0	25,0	25,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,1	22,9	22,5

2021 2. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 25 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %22,5 olarak gerçekleşti.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

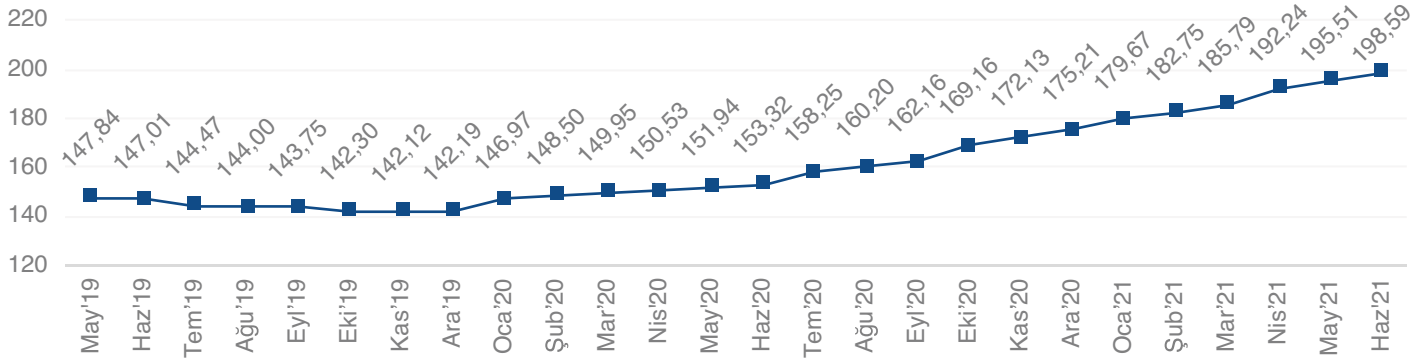
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

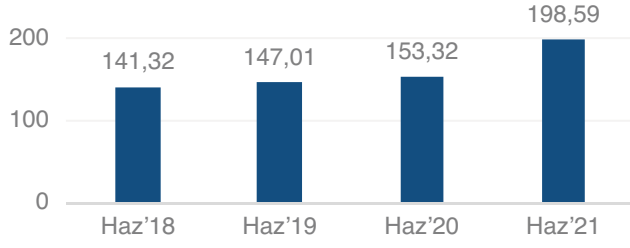
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

198,59

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,58%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

29,53%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

98,59%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Haziran sonu itibariyle 198,59 puan seviyesinde gerçekleşti.

Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla %29,53 puan artış gösterirken, aylık %1,58 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 6 aylık dönemde 23,38 puanlık bir artış yaşandı.



AVM |

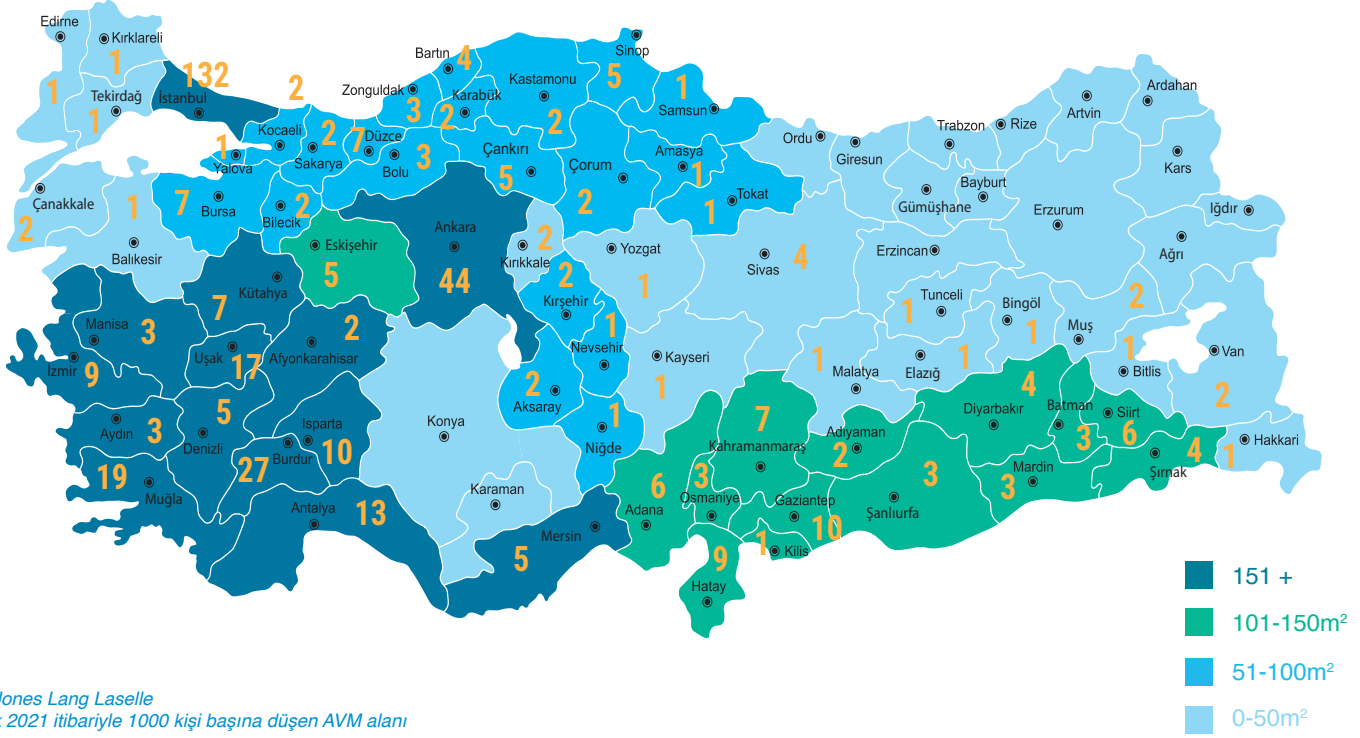
2021 Yılı İkinci Çeyreği İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon M² Olarak Kayıt Altına Alınmıştır.

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

Türkiye AVM Gelişimi

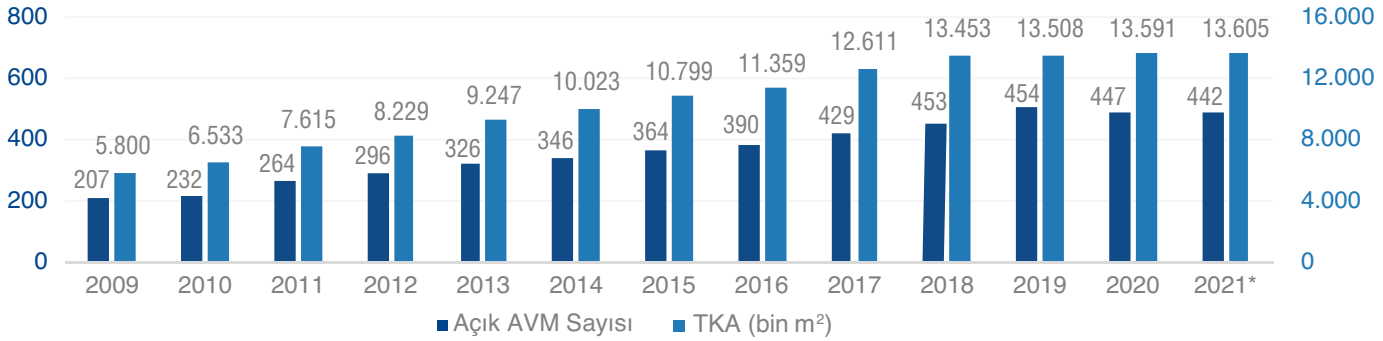
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle
*1.Çeyrek 2021 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı



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



2021 2. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle
AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.
*Ç2'21 sonu verisidir.

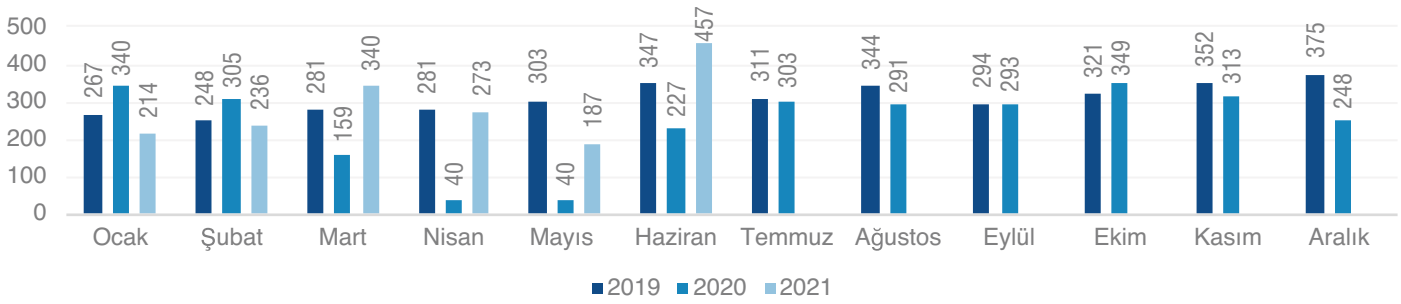
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	132	14	146
	TKA (m ²)	5.101.005	474.486	5.575.491
Ankara	Birim	44	3	47
	TKA (m ²)	1.692.464	107.000	1.799.464
Diğer Şehirler	Birim	266	22	288
	TKA (m ²)	6.812.275	598.000	7.410.275
Türkiye	Birim	442	39	481
	TKA (m ²)	13.605.744	1.179.486	14.785.230

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2021	455	14.056.744	13	451.000
2022	472	14.529.744	17	473.000
2023	476	14.745.230	8	215.486

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	330
Ankara	299
Diğer	109
Türkiye	163

Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç2'21 verisidir.

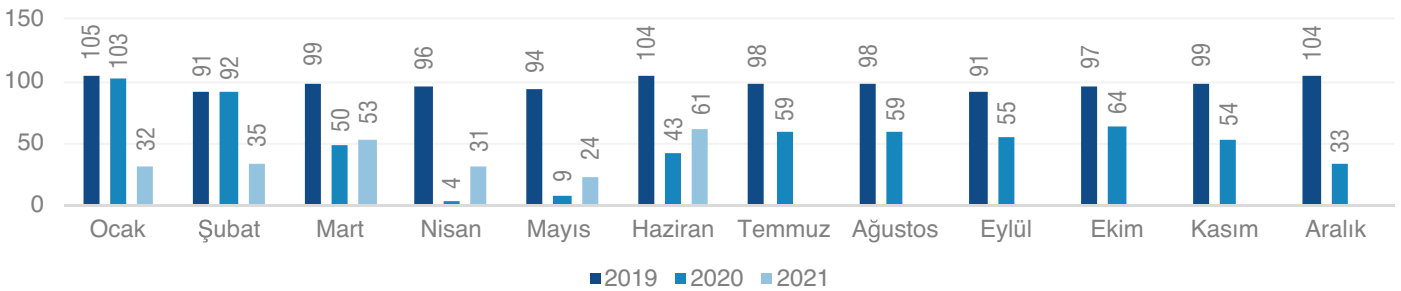
Perakende Ciro Endeksi



2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2021 Yılı'nın İlk Altı Ayında Ülkemizi 5.7 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan 3,7 milyon yabancı turist'in kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 4,5 milyon olurken, 2021 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 5,7 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 5,7 milyon yabancı turist'in %53'ü İstanbul'a, %10'u Antalya'ya, %2'si Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,9 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında %27 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 488 bin oda kapasitesi ile 4.260 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 606 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 804 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 652 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 417 işletme belgeli tesise ve 51 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 606 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 75 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 60 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

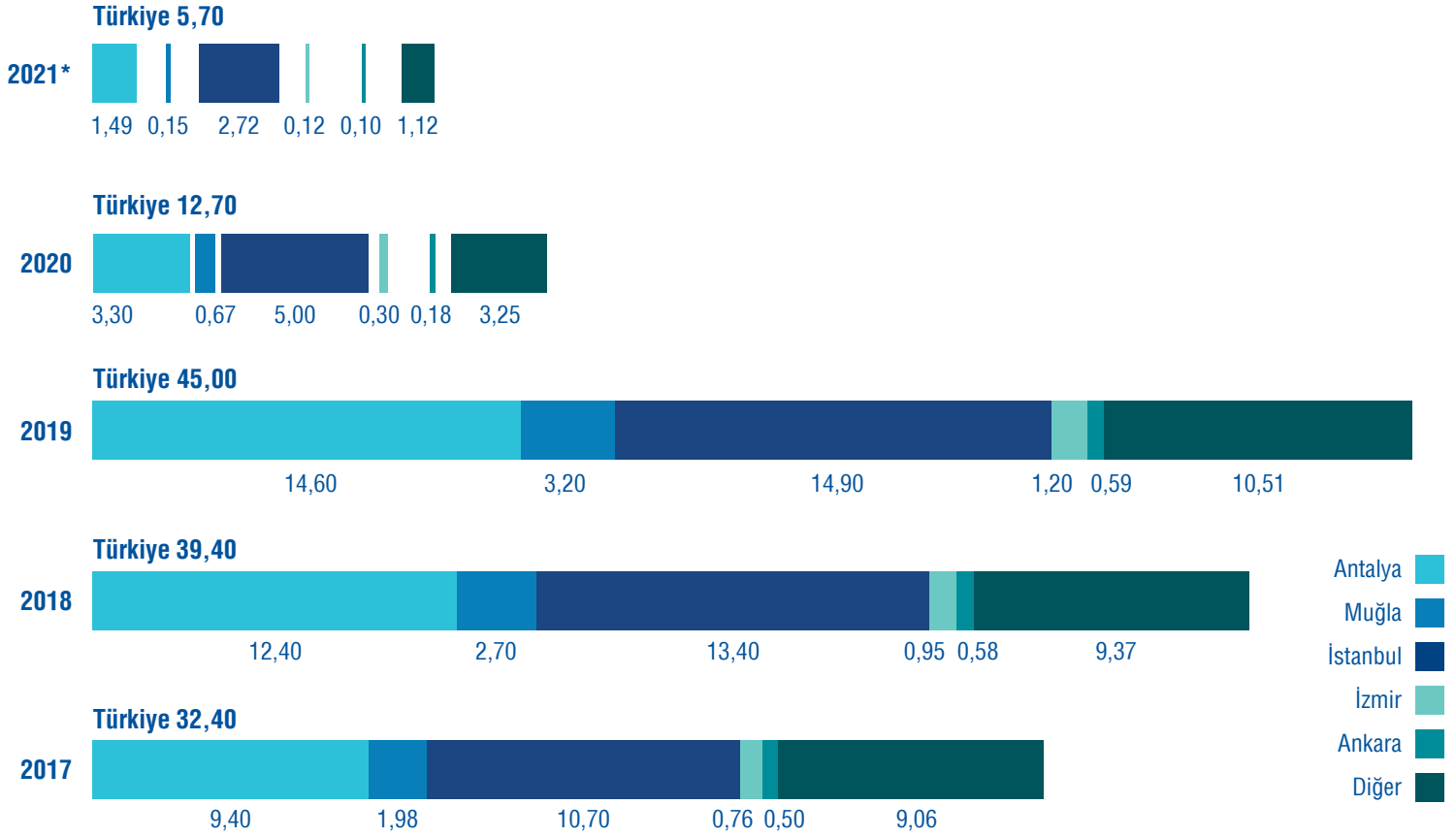
Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %19'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %25 ile İstanbul, onu takiben %23 ve %22 ile İzmir ve Antalya olmuştur. Ankara ve Muğla'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %21 ve %16 olmuştur. 2021 yılının ilk beş ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20.88'dir.

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

2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %36 olan doluluk oranı, İstanbul için %35'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 64.9 Euro, İstanbul'da ise 76 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azaldığı söylenebilir.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2021 yılının ilk 6 ayında Türkiye'ye gelen 5,7 milyon yabancı turistten %47,7'si İstanbul'a, %26,1'ü Antalya'ya, %2,7'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,1 ve %1,7'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk 6 ayı ile karşılaştırıldığında bir yükseliş (%27) yaşandığı görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Ç2 verileri Ocak-Haziran arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	804	214.638	101	21.500
Muğla	417	51.537	60	7.058
İstanbul	652	64.241	75	8.207
İzmir	225	19.932	33	3.080
Ankara	180	14.394	11	1.060
Diğer	1.982	123.926	326	32.754
Türkiye	4.260	488.668	606	73.659

Türkiye genelinde toplam 488 bin oda kapasitesi ile 4.260 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 606 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
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
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694

2021 yılı 2.çeyrekde Türkiye'ye gelen yaklaşık 3,1 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 694 Dolar olarak belirtilmektedir.

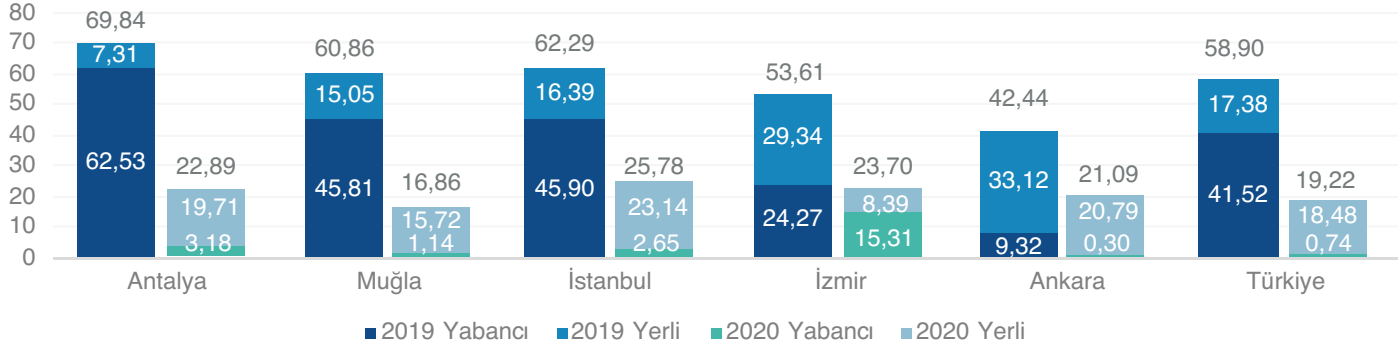
Kaynak:TÜİK

*02.08.21 tarihinde güncellenmiştir.

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

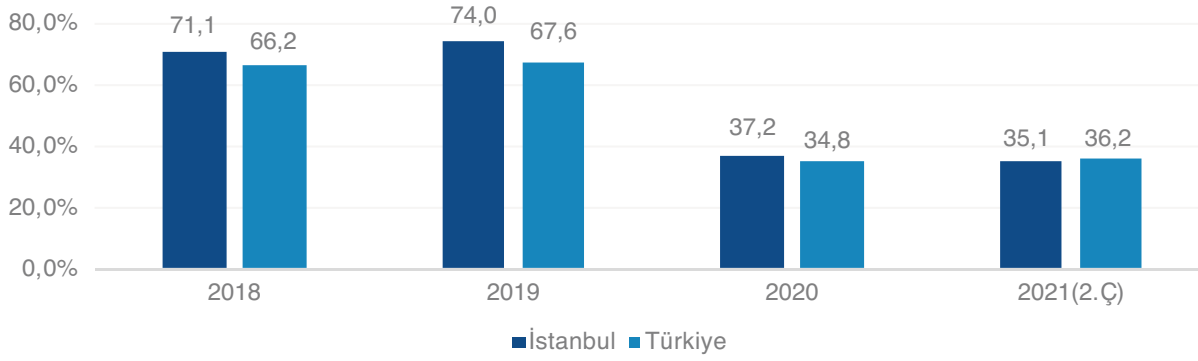


Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %19'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %25 ile İstanbul, onu takiben %23 ve %22 ile İzmir ve Antalya olmuştur. Ankara ve Muğla'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %21 ve %16 olmuştur. 2021 yılının ilk beş ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20,88'dir.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

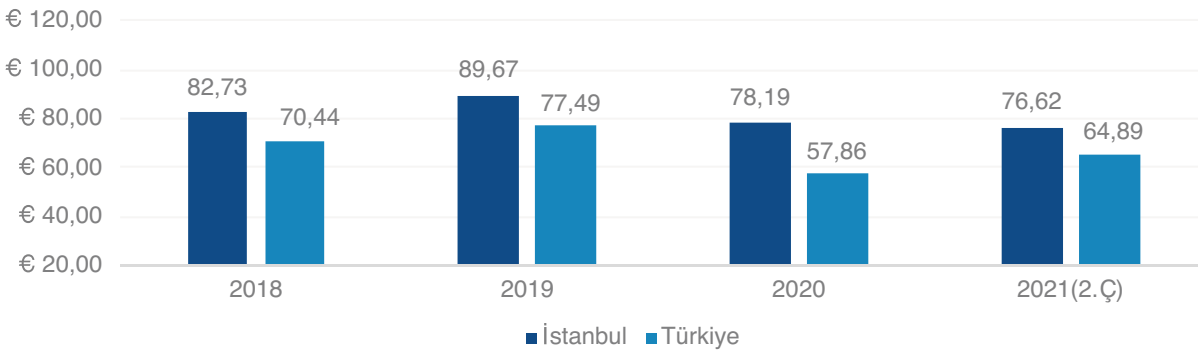
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*Ç2'21 için Ocak-Haziran verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*Ç2'21 için Ocak-Haziran verileri kullanılmıştır.

2021 yılının ilk altı ayında ise Türkiye genelinde %36,2 olan doluluk oranı, İstanbul için %35,1 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 65 Euro, İstanbul'da ise 77 Euro'dur.



LOJİSTİK |

2021 Yılıının İlk Yarısında Birincil Kira Metrekare Başına USD Bazında 5, TL Bazında İse 45 Seviyesindedir.

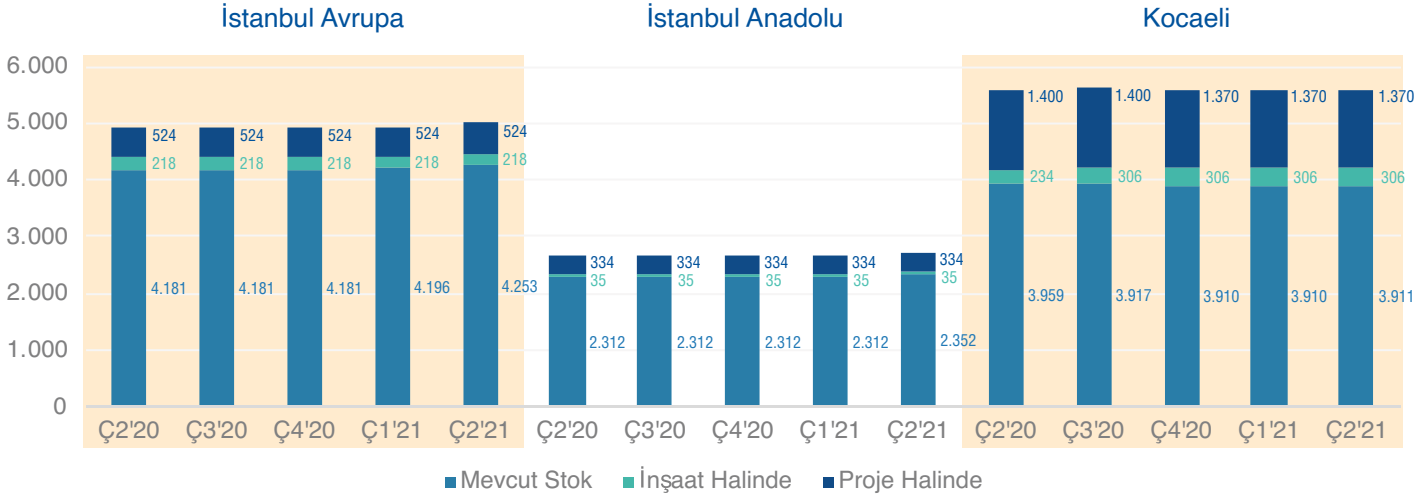
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,50 milyon m² toplam depo stokunda 6,74 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2021 yılı ikinci yarısında boşluk oranı düşüş göstererek %11 olarak kaydedilmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 558 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 salgını nedeniyle artan e-ticaret, 2021 yılının ilk yarısında lojistik pazarında ağırlığını korumaya devam etmiştir. Kiralama işlemleri 204 bin m² olarak geçen yılın aynı dönemi ile benzer seviyelerde gerçekleşirken, lojistik depolara olan talebi çoğunlukla 3PL (üçüncü parti

lojistik), e-ticaret, perakende ve hızlı tüketim ürünleri şirketleri oluşturmuştur. Mevcut ve inşaat halindeki arzın kısıtlı olması sebebiyle, piyasada yüksek talep karşısında kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının yılın ikinci yarısında da etkili olacağı öngörülmektedir.

Yükselişte olan kent lojistiği kavramı, 2021 yılının ilk yarısında e-ticaretin hitap ettiği müşteri tabanının genişlemeye devam etmesi ile gelişimini sürdürmüştür. Eve servis hizmeti sunan firmalar ana depolarının yanında müşterilerine hızlı servis sunma taahhüdü nedeniyle kent içinde depo sayılarını arttırarak dağıtım ağlarını genişletmektedir.

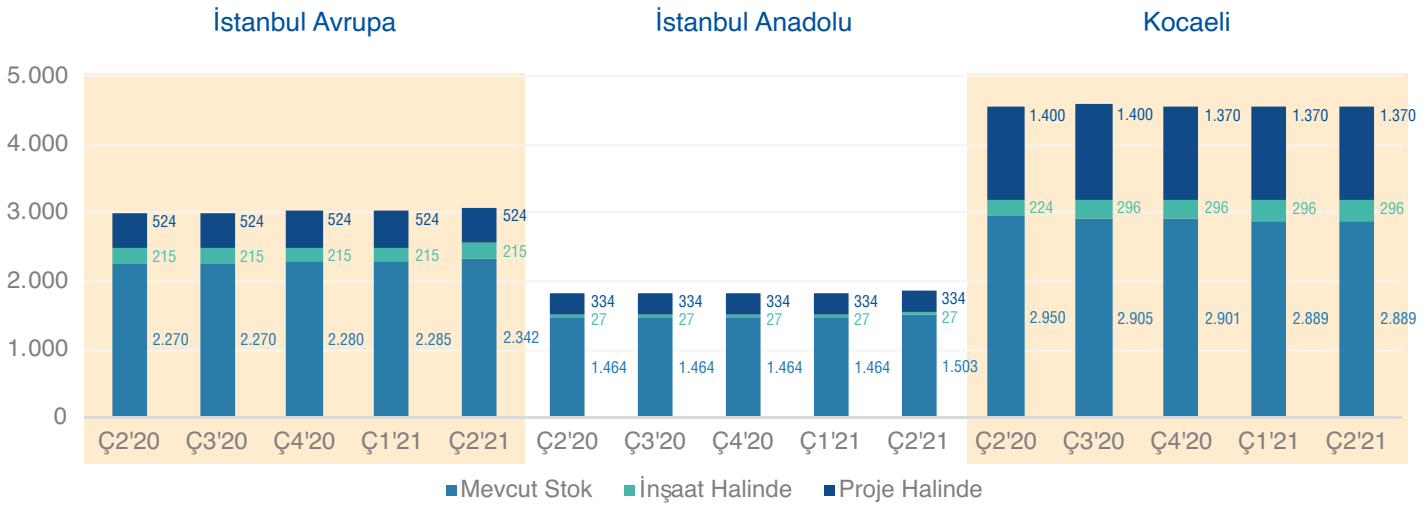
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 516 bin 763 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 227 bin 041 m² olarak kayıt altına alındı.

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

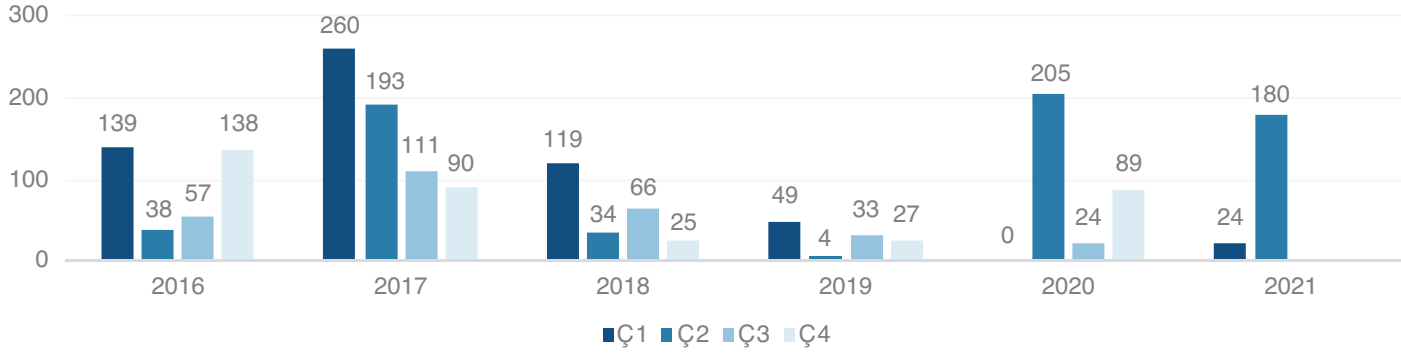
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 735 bin 201 m² oldu. İnşaat halindeki stok 538 bin 231 m²; proje halindeki stok 2 milyon 227 bin 041 m² olarak görünmektedir.

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

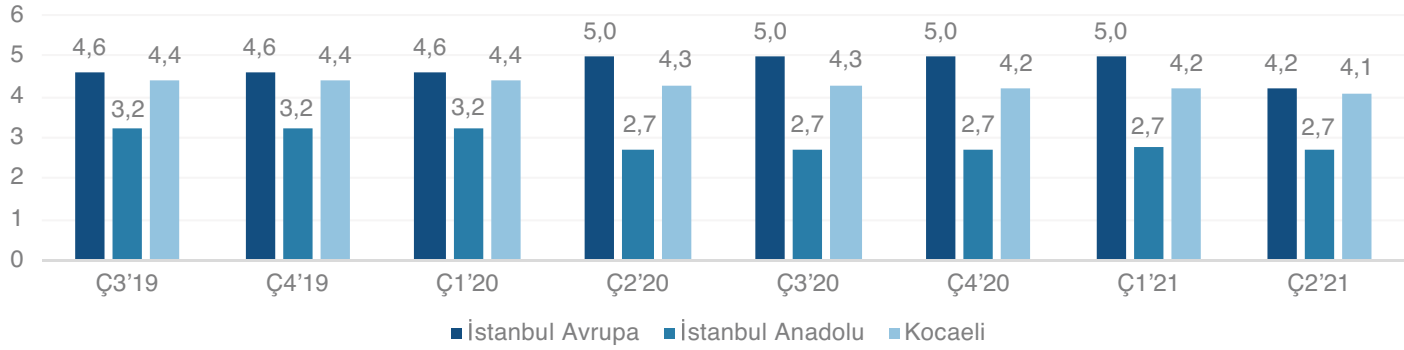
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle 204.266 kiralama işlemi görüldü.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 2. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %89'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,1'di.

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



GYF'LER |

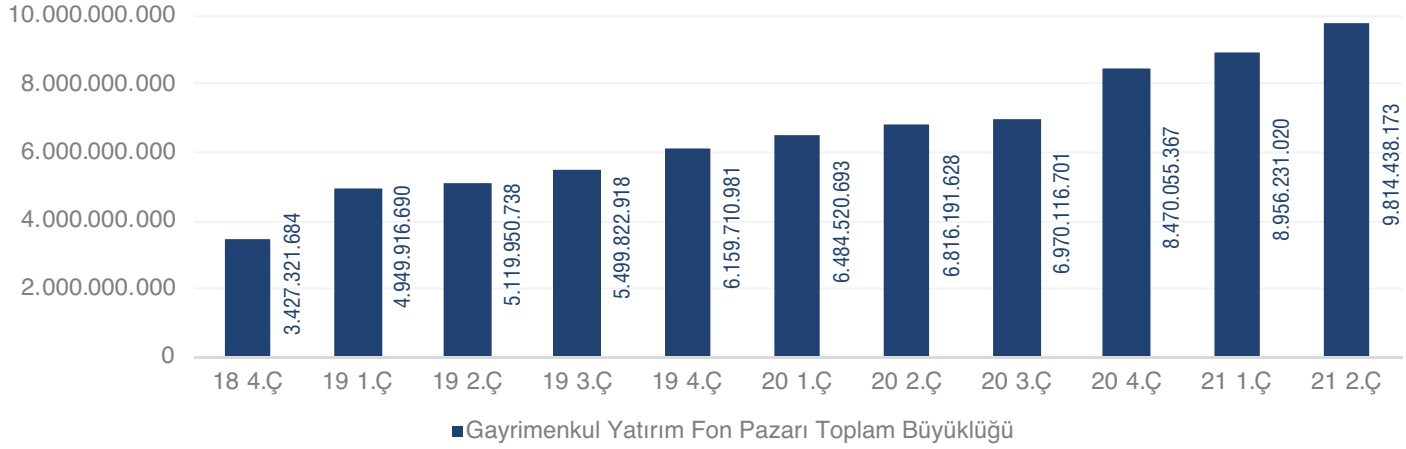
Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 30 Haziran 2021 Sonu İtibari İle 9,8 Milyar TL Seviyesine Ulaşmıştır.

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 70 gayrimenkul fonu yatırım almıştır. Mart 2021 ile Haziran 2021 arasında SPK tarafından 1 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 1 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilmiştir.

Fon büyüklüğü 10 milyon TL seviyesinin üzerinde olan fon sayısı 49’a ulaşmıştır. 2016 yılında ihraç edilen 2 fon, 2017 yılında ihraç edilen 7 fon, 2018 yılında ihraç edilen 16 fon, 2019 yılı içerisinde ihraç edilen 10 fon ve 2020 yılından sonra ihraç edilen 14 fon 10 milyon TL fon büyüklüğünü geçmiştir.

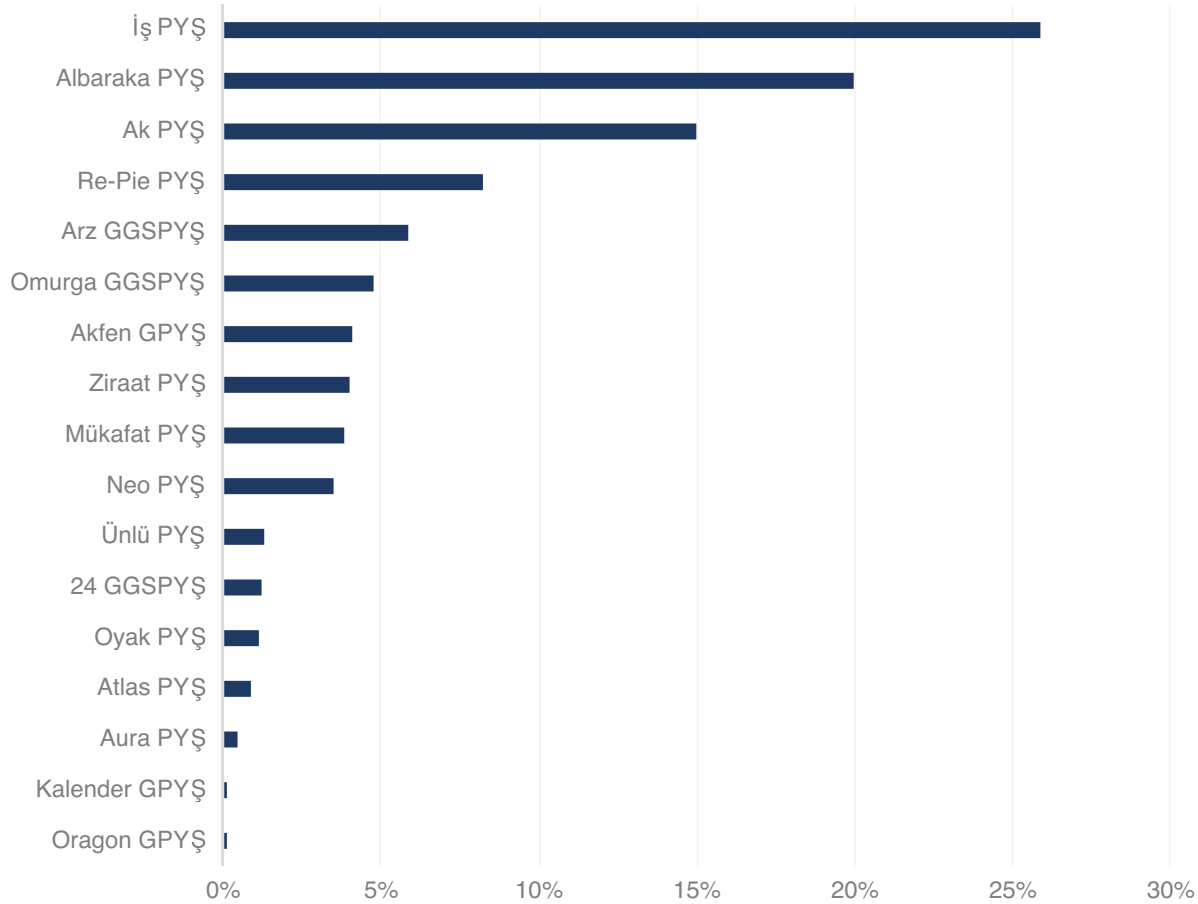
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka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

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

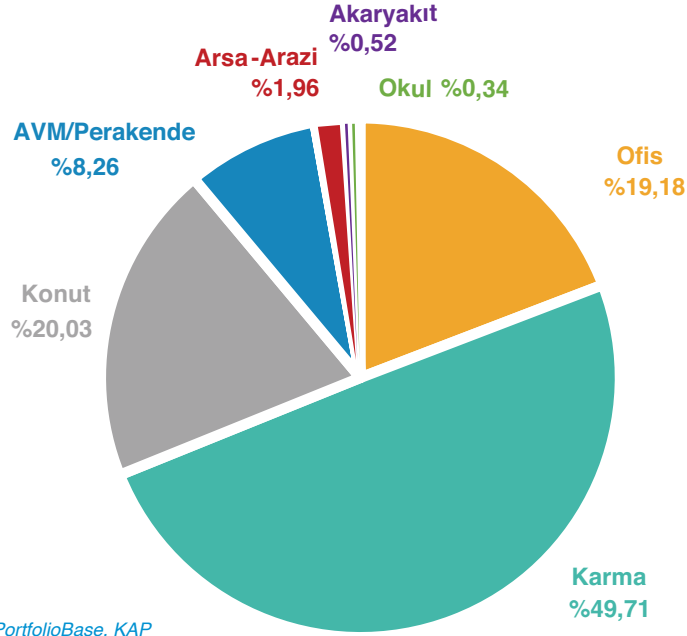
Fon Kurucusu	Sayısı	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	14	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva,Atar,Yıldız,Trakya,Levent,Fırat,Dicle
24 GGSPYŞ	7	A1, Altın Başak, Al-Zamil, Kardelen, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus
Albaraka PYŞ	7	Batışehir, Dükkan, One Tower, Bereket Katılım, Eksim, Form, Metropol
Neo PYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci,
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, Dördüncü, Sampaş Holding Özel
Mükafat PYŞ	3	Ataşehir Metropol, Birinci
Omurga GGSPYŞ	3	Ufuk Karma, İkinci,Üçüncü
Atlas PYŞ	3	Sağlam, A&AK, Esta
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
Atlas PYŞ	2	Esta,A&AK
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Kızılay GGPYŞ	1	Birinci
Aura PYŞ	1	Konut Alfa Katılım
Oragon	1	Birinci
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Ziraat PYŞ	1	Üsküdar

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.122.067.613
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺782.558.364
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺733.316.549
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺505.720.486
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺486.443.467
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺484.503.236
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺455.160.265
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺412.818.031
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺406.259.731
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺398.086.651
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺395.790.788
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺375.441.764
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺325.470.793
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺304.894.733
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺250.155.352
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺212.378.183
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺208.266.228
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺175.178.898
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺130.273.293
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺126.252.923
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺111.957.026
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺109.123.086
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺108.649.595
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺96.059.557
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺86.676.483
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺84.686.935
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺83.744.758
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺79.509.325
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺77.820.509
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺72.555.617
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺71.773.901
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺56.917.977
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺51.212.019
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺47.245.010
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺45.867.113
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺45.113.761
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺36.662.005
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺34.691.990
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺33.066.456
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺32.761.306
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺25.581.352
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺25.270.985
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺19.657.571
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺17.651.400
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺14.653.829
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺12.099.973
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.878.675
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.595.307
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺10.797.631
Toplam	₺9.814.438.173

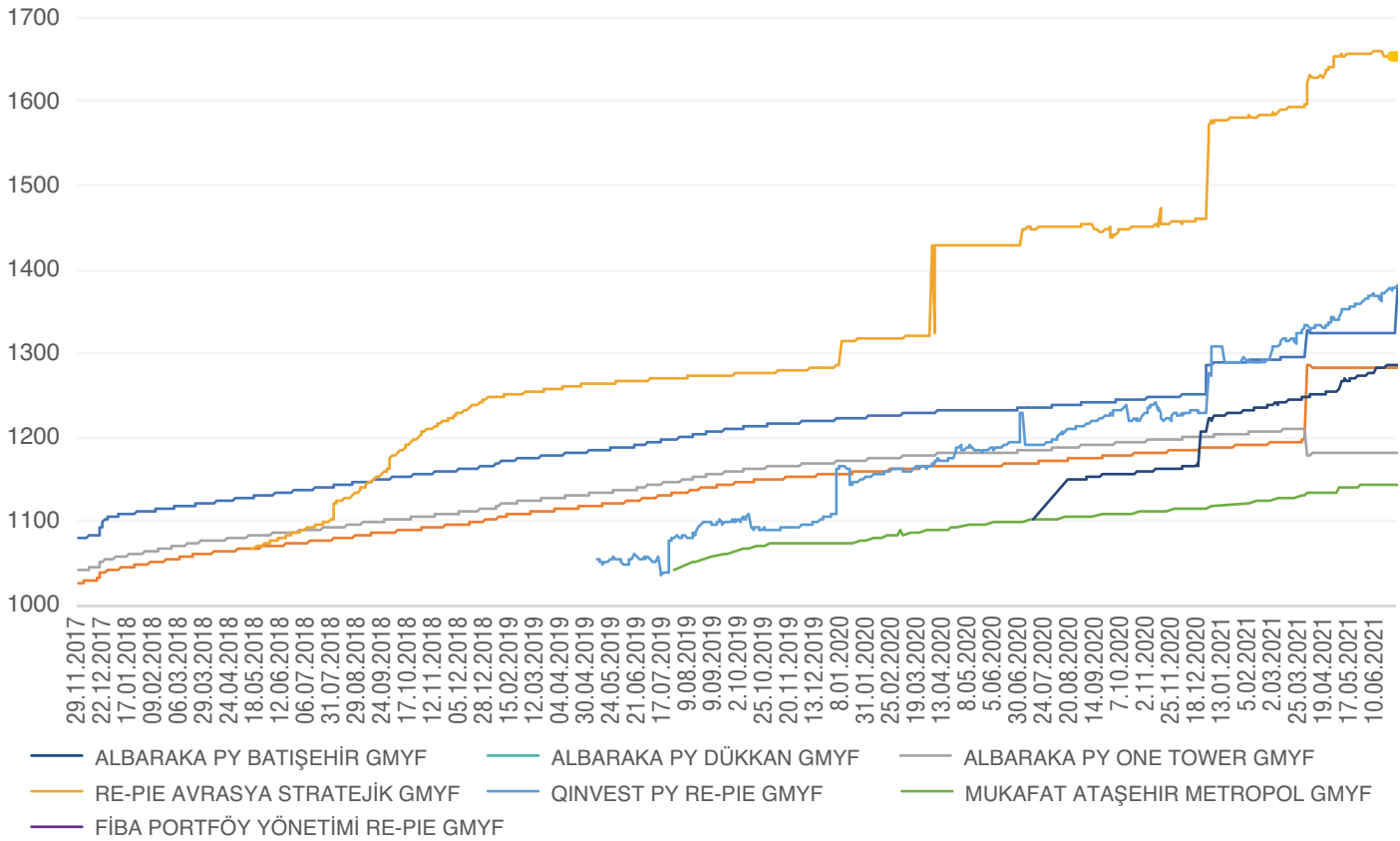
Kaynak: PortfolioBase
*30.06.2021 tarihli itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



GYO'LAR |

2021 Yılı 2. Çeyreğinde GYO Sayısı 35, Piyasa Değeri 63,7 Milyar TL Oldu.

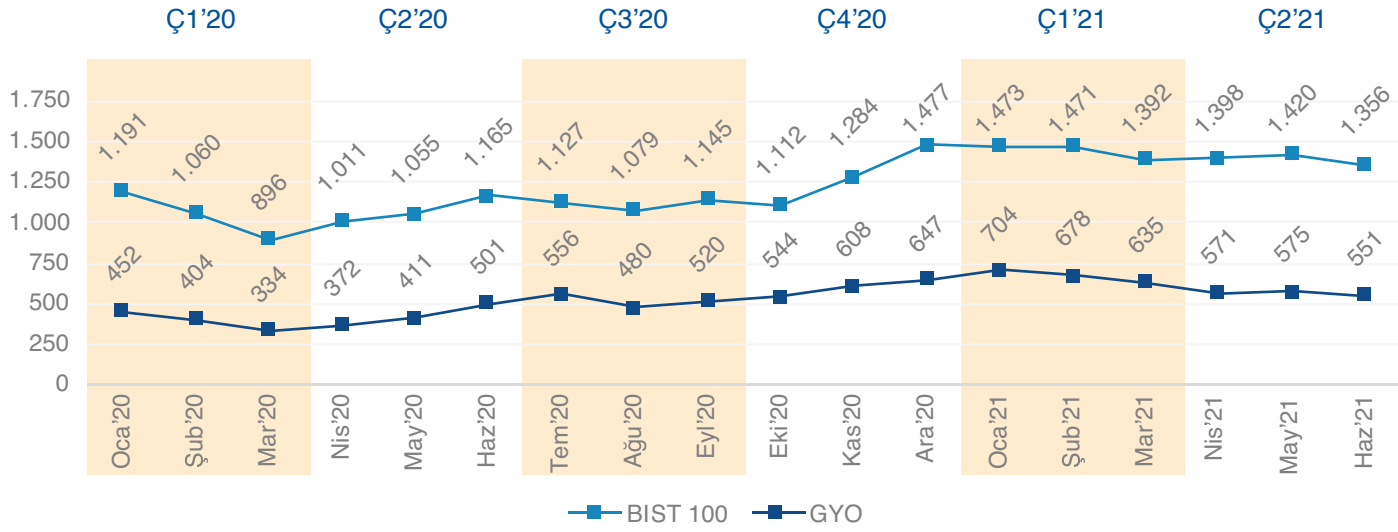
2021 2. Çeyreğinde kurulan 2 yeni GYO ile birlikte Türkiye'de kurulu GYO sayısı uzun zaman aradan sonra artarak 35'e yükselmiş, GYO'ların toplam piyasa değeri ise 63,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Endekslerde Şubat ayında başlayan geri çekilme yılın 2. Çeyreğinde de devam etmiş ve endeks 635 puanla kapattığı ilk çeyreğe göre %13,23'lük bir kayıpla ikinci çeyrek sonunda 551 puana gerilemiştir. Kurlardaki oynaklık, enflasyondaki artış ve yüksek faiz seviyesi, yeni Covid-19 varyantlarının piyasalarda oluşturduğu belirsizlikler gerek ekonominin geneli gerekse gayrimenkul sektörü için risk unsuru oluşturmaya devam etmektedir.

2021'in ikinci çeyreğinde halka açıklık oranının %48,8'e fiili dolaşım oranının ise %26,6'ya çekildiğini görmekteyiz. Bununla birlikte yeni kurulanların da dahil olmasıyla GYO'ların toplam piyasa değerinin artmış olması ve 2021 yılı ilk yarısında toplam dağıtılan temettü tutarının (367,1 milyon TL) 2020 yılında dağıtılan toplam tutarı (358,9 milyon TL) geçmiş olması sektör adına olumlu birer gelişme olarak yansımaktadır.

2021 ikinci çeyreğinde kurumsal yatırımcı oranı %51,3'e yükselmiş ancak uyruk bazında yabancı işlem hacmi çeyrek bazda %16, yarıyıl bazında ise %21 seviyelerinde kalmıştır. Piyasa değeri açısından bakıldığında ise yabancı oranlarının %9 seviyesine kadar gerilemiş olması borsa genelinde olduğu gibi GYO sektörü açısından da ciddi bir yabancı yatırımcı eksikliğini bizlere göstermektedir. Yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sırayı Hollanda'dan devralırken, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Virjin Adaları (İngiliz) ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak sıralanmaktadır.

Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ortaklaşa yürütülebilecek stratejiler sektörün geleceği açısından pozitif gelişmeler doğurabilecektir.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

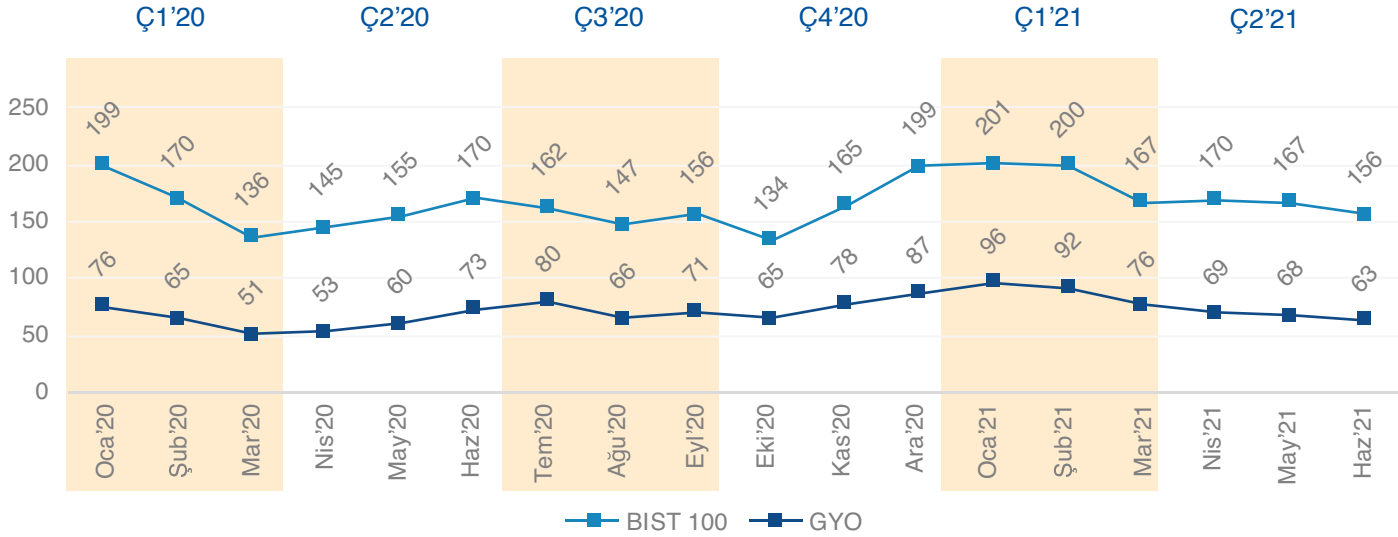


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi 2021 yılında 647,34'den başladığı seyrini haziran ayı sonunda 550,58'den kapattı.

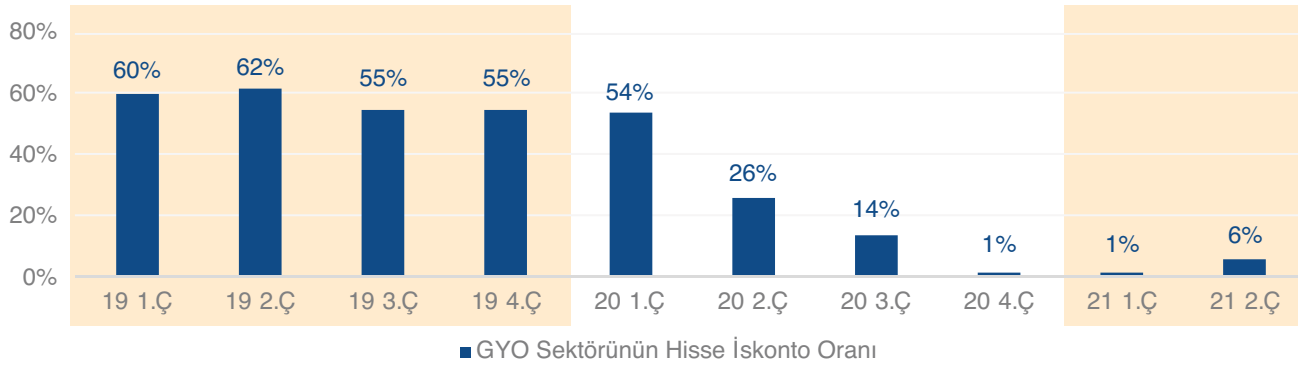
BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO Sektörünün Hisse İskonto Oranı



Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
26	30	31	31	32	31	33	33	33	33	35

Halka Açıklık Oranı

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	56%	49%

Fiili Dolaşım

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	31%	27%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-68,25	-19,57

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

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-Ç1	2020-Ç2
15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	57.745	63.273

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	6.935	7.268

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
İşlem Miktarı	15.669	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	59.000	27.922
İşlem Değeri (TL)	34.113	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	173.392	64.138
İşlem Değeri (USD)	17.496	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	23.658	7.666

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Yabancı	16%	18%	22%	20%	14%	16%	11%	16%	23%	16%
Yerli	84%	82%	78%	80%	86%	84%	89%	84%	77%	84%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Yabancı	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.783	1.867
Yerli	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	400.657	467.765
Toplam	144.702	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	402.440	469.632

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Yabancı	3.673	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.234	2.627
Yerli	5.595	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	29.229	28.259
Toplam	9.268	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	32.463	30.886

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Yabancı	40%	43%	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	9%
Yerli	60%	57%	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	91%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Yabancı Bireysel	58	62	54	43
Yabancı Fon	1.342	1.509	1.345	1.105
Yabancı Tüzel	1.785	2.433	1.835	1.479
Yerli Bireysel	7.038	15.114	16.115	14.989
Yerli Fon	522	726	512	1.571
Yerli Tüzel	3.097	7.639	11.293	10.444
Yerli Yatırım Ortaklığı	778	1.233	1.246	1.196
Yerli Diğer	76	78	63	60
Toplam	14.696	28.794	32.463	30.886

	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Yabancı Bireysel	0,4%	0,2%	0,2%	0,1%
Yabancı Fon	9,1%	5,2%	4,1%	3,6%
Yabancı Tüzel	12,1%	8,4%	5,7%	4,8%
Yerli Bireysel	47,9%	52,5%	49,6%	48,5%
Yerli Fon	3,6%	2,5%	1,6%	5,1%
Yerli Tüzel	21,1%	26,5%	34,8%	33,8%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,3%	4,3%	3,8%	3,9%
Yerli Diğer	0,5%	0,3%	0,2%	0,2%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2
Bireysel	48,3%	52,7%	49,8%	48,7%
Kurumsal	51,7%	47,3%	50,2%	51,3%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	519.025.774
2020	358.932.961
2021	31.368.835
Toplam	5.494.120.116

GYO	2021	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	7,98%
Akmerkez GYO	51.983.280	456.041.492	7,82%
Alarko GYO	49.920.001	163.150.634	2,80%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO		2.171.941	0,04%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO	76.961.890	2.451.776.617	42,06%
Halk GYO	4.919.048	35.014.773	0,60%
İş GYO		345.634.625	5,93%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		6.089.495	0,10%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Peker GYO		0	0,00%
Panora GYO	17.661.001	293.650.039	5,04%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,71%
Servet GYO		5.102.909	0,09%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,79%
Torunlar GYO		194.726.434	3,34%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	165.685.801	904.207.343	15,51%
Toplam	367.131.021	5.829.882.303	100%

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

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

30.12.2020

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

30.03.2021

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

30.06.2021

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

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 30.06.2021

Sembol	Kapanış Fiyatı	Fili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)	Hissenin İskonto Oranı*
TORUNLAR GYO	2,85	21%	2.850.000	601.816	67%
PEKER GYO	1,00	60%	253.000	152.862	63%
ÖZAK GYO	3,86	23%	1.405.040	325.363	62%
AKIŞ GYO	1,77	45%	1.424.850	638.247	60%
İŞ GYO	1,88	41%	1.802.450	737.820	56%
REYSAŞ GYO	4,04	38%	993.840	377.288	53%
EMLAK KONUT GYO	1,87	51%	7.106.000	3.599.839	53%
PANORA GYO	6,14	45%	534.180	240.069	42%
ALARKO GYO	19,98	49%	1.286.712	626.410	33%
VAKIF GYO	1,44	31%	1.440.000	452.986	29%
AKFEN GYO	3,70	13%	1.275.191	161.742	16%
HALK GYO	2,48	21%	2.529.600	521.961	14%
KILER GYO	1,76	47%	1.091.200	508.449	13%
MARTI GYO	1,06	59%	153.818	91.444	12%
ÖZDERİCİ GYO	1,51	49%	377.500	185.171	11%
AVRASYA GYO	2,45	87%	273.420	238.013	1%
ATAKULE GYO	2,03	18%	534.580	94.764	-2%
YENİ GİMAT GYO	13,93	82%	2.246.630	1.842.937	-5%
ZİRAAT GYO	1,60	5%	7.509.792	383.530	-7%
DENİZ GYO	1,83	25%	732.000	182.480	-16%
PERA GYO	1,25	98%	178.200	174.237	-44%
SINPAŞ GYO	4,15	31%	3.623.753	1.117.486	-87%
MİSTRAL GYO	4,54	24%	609.356	145.226	-110%
SERVET GYO	79,55	11%	4.136.600	442.275	-121%
KORAY GYO	5,43	45%	217.200	96.719	-158%
KÖRFEZ GYO	5,18	22%	341.880	74.698	-180%
ATA GYO	3,45	73%	81.938	60.167	-186%
TSKB GYO	2,94	11%	1.470.000	158.006	-229%
BAŞKENT GYO	11,32	10%	7.924.000	821.558	-278%
İDEALİST GYO	5,88	76%	58.800	44.682	-329%
TREND GYO	7,00	36%	210.000	75.403	-330%
DOĞUŞ GYO	7,86	6%	2.609.581	144.379	-425%
AKMERKEZ GYO	40,98	7%	1.527.079	109.452	-694%
NUROL GYO	12,62	26%	3.914.724	1.012.157	-1445%
YEŞİL GYO	1,06	84%	249.223	208.841	-
TOPLAM TL		26%	62.972.137	16.648.475	6,2%
TOPLAM USD			7.254.604	1.917.961	

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Döviz kuru TCMB Haziran 2021 sonu USD alış kurudur.

*Piyasa Değerinin Haziran 2021 sonu Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksisi değer prim oranıdır.

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021/6
EMLAK KONUT GYO	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.100.295.000
TORUNLAR GYO	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	8.693.503.000
ZIRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	7.039.737.653
İŞ GYO	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	4.126.339.523
ÖZAK GYO	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	3.691.384.267
AKIŞ GYO	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	3.555.448.590
HALK GYO	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	2.939.678.936
YENİ GİMAT GYO	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.143.280.023
REYSAŞ GYO	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	2.114.851.876
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.094.358.972
VAKIF GYO	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.019.406.223
SINPAŞ GYO	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705	562.167.565	712.406.784	1.933.386.027
ALARKO GYO	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	1.925.908.195
SERVET GYO	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	1.874.422.004
AKFEN GYO	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722	717.955.002	1.526.170.294
KİLER GYO	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.248.082.000
PANORA GYO	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895	932.767.169	925.325.953
PEKER GYO	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713	389.005.749	689.598.744
DENİZ GYO	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978	371.461.403	629.318.884
MARTI GYO	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371	403.552.390	555.478.362
ATAKULE GYO	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908	492.594.134	524.726.812
DOĞUŞ GYO	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620	622.998.844	497.339.323
TSKB GYO	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668	464.638.714	447.124.781
ÖZDERİÇİ GYO	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165	415.059.765	422.635.423
MİSTRAL GYO	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933	256.819.977	289.908.792
AVRASYA GYO	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172	262.871.001	277.260.253
NURUL GYO	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	253.385.685
AKMERKEZ GYO	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658	240.134.913	192.333.202
PERA GYO	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421	74.407.951	123.790.299
KÖRFEZ GYO	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447	120.018.043	122.057.141
KORAY GYO	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122	83.765.798	84.111.046
TREND GYO	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108	50.694.286	48.873.952
ATA GYO	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099	35.174.751	28.651.408
IDEALİST GYO	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630	14.442.137	13.702.164
YEŞİL GYO	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-604.907.466
TOPLAM TL	25.177.953.065	29.590.130.840	34.926.661.191	40.656.427.734	45.040.136.534	49.933.639.058	54.478.995.255	67.536.967.341
USD KURU	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42	8,68
TOPLAM USD	10.820.384.660	10.140.204.530	9.924.602.521	10.778.766.069	8.528.713.602	8.406.336.542	7.342.776.404	7.780.487.695

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*2021 yılı ilk 6 ay Özkaynak Gelişimi gösterilmektedir.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

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

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

GYO'ların Özsermaye Oranı*

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

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

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EMLAK KONUT GYO	13.470.982.000	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000
TORUNLAR GYO	6.351.971.000	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000
AKIŞ GYO	1.254.791.303	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531
ÖZAK GYO	1.277.920.836	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220
SINPAŞ GYO	2.303.899.843	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401
İŞ GYO	1.668.720.437	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467
HALK GYO	890.131.894	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080
REYSAŞ GYO	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951
VAKIF GYO	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416
AKFEN GYO	1.518.526.032	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639
SERVET GYO	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710
YENİ GİMAT GYO	1.467.157.008	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646
YEŞİL GYO	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607
DOĞUŞ GYO	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567
KILER GYO	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000
ALARKO GYO	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961
NUROL GYO	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662
DENİZ GYO	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529
PANORA GYO	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423
MARTI GYO	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648
TSKB GYO	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652
ATAKULE GYO	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783
PEKER GYO	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908
ÖZDERİCİ GYO	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478
AKMERKEZ GYO	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122
MİSTRAL GYO	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696
AVRASYA GYO	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051
KÖRFEZ GYO	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870
PERA GYO	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164
YAPI KREDİ KORAY GYO	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.368.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240
ATA GYO	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492
TREND GYO	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217
IDEALİST GYO	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302
TOPLAM TL	37.364.466.631	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,13	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42
TOPLAM USD	17.538.709.459	17.959.797.403	17.445.386.259	16.858.681.130	18.265.700.867	15.492.793.616	14.902.143.063	13.316.626.875

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

GYO'ların Borçluluk Rasyosu * Gelişimi

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

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

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477
EMLAK KONUT GYO	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000
ÖZAK GYO	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014
REYSAŞ GYO	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474
HALK GYO	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465
ALARKO GYO	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303
TORUNLAR GYO	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000
İŞ GYO	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003
SIMPAŞ GYO	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540
VAKIF GYO	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111
YENİ GİMAT GYO	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.364.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811
PEKER GYO	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985
AKMERKEZ GYO	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007
AVRASYA GYO	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474
PANORA GYO	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274
MİSTRAL GYO	-	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942
ÖZDERİCİ GYO	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261
İDEALİST GYO	-340.215	-315.05	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738
DENİZ GYO	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523
KÖRFEZ GYO	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619
YAPI KREDİ KORAY GYO	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396
ATAKULE GYO	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350
ATA GYO	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348
TREND GYO	-	-	-	-	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827
PERA GYO	-4.207.668	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353
KİLER GYO	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000
MARTI GYO	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528
TSKB GYO	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223
NUROL GYO	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470
YEŞİL GYO	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520
AKFEN GYO	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726
DOĞUŞ GYO	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188
AKIŞ GYO	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388
TOPLAM TL	2.838.718.535	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	1.92	2.12	2.69	2.88	3.52	4.56	5.76	6.84
TOPLAM USD	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.668.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537	779.133.917	440.886.602

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

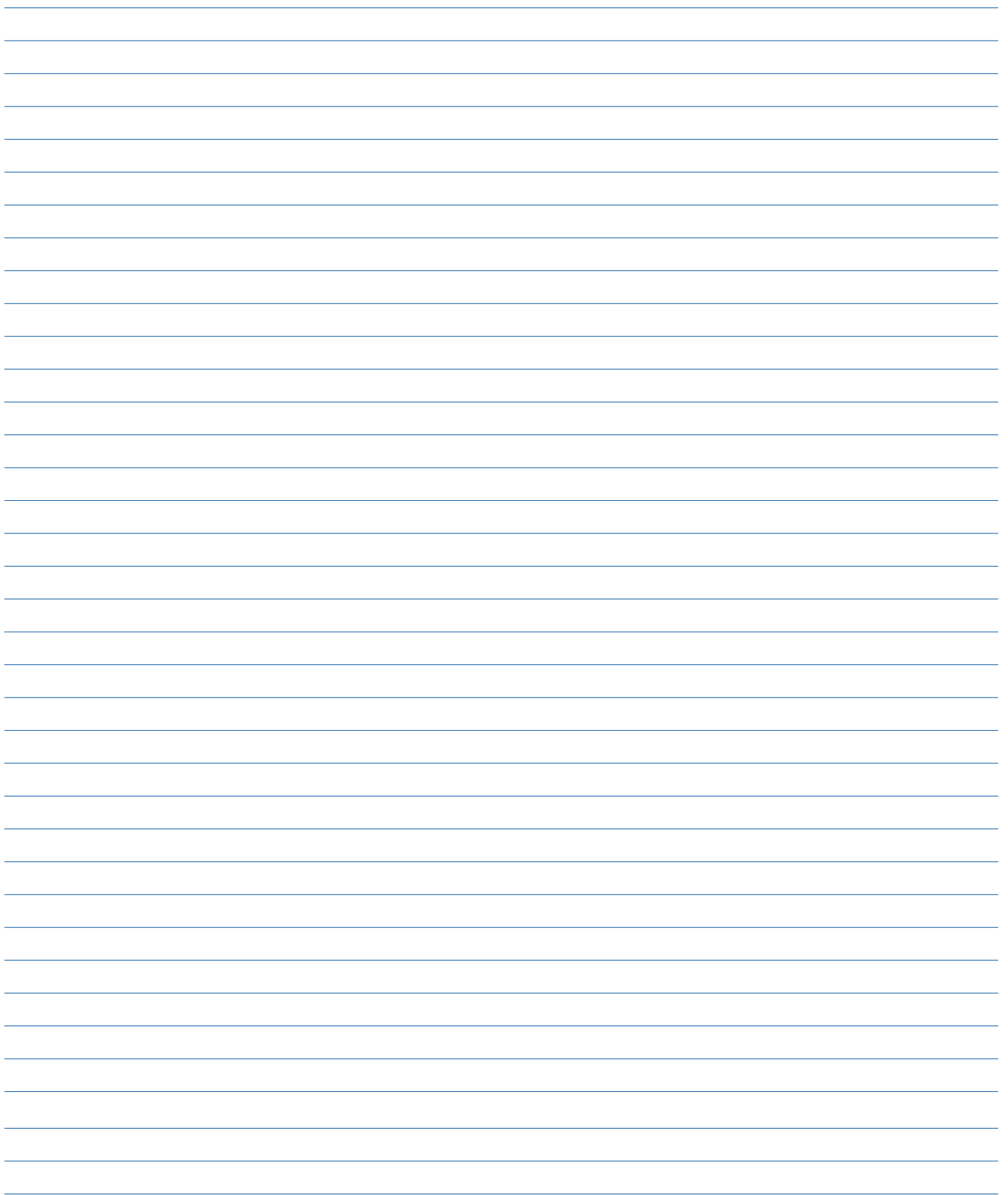
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

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

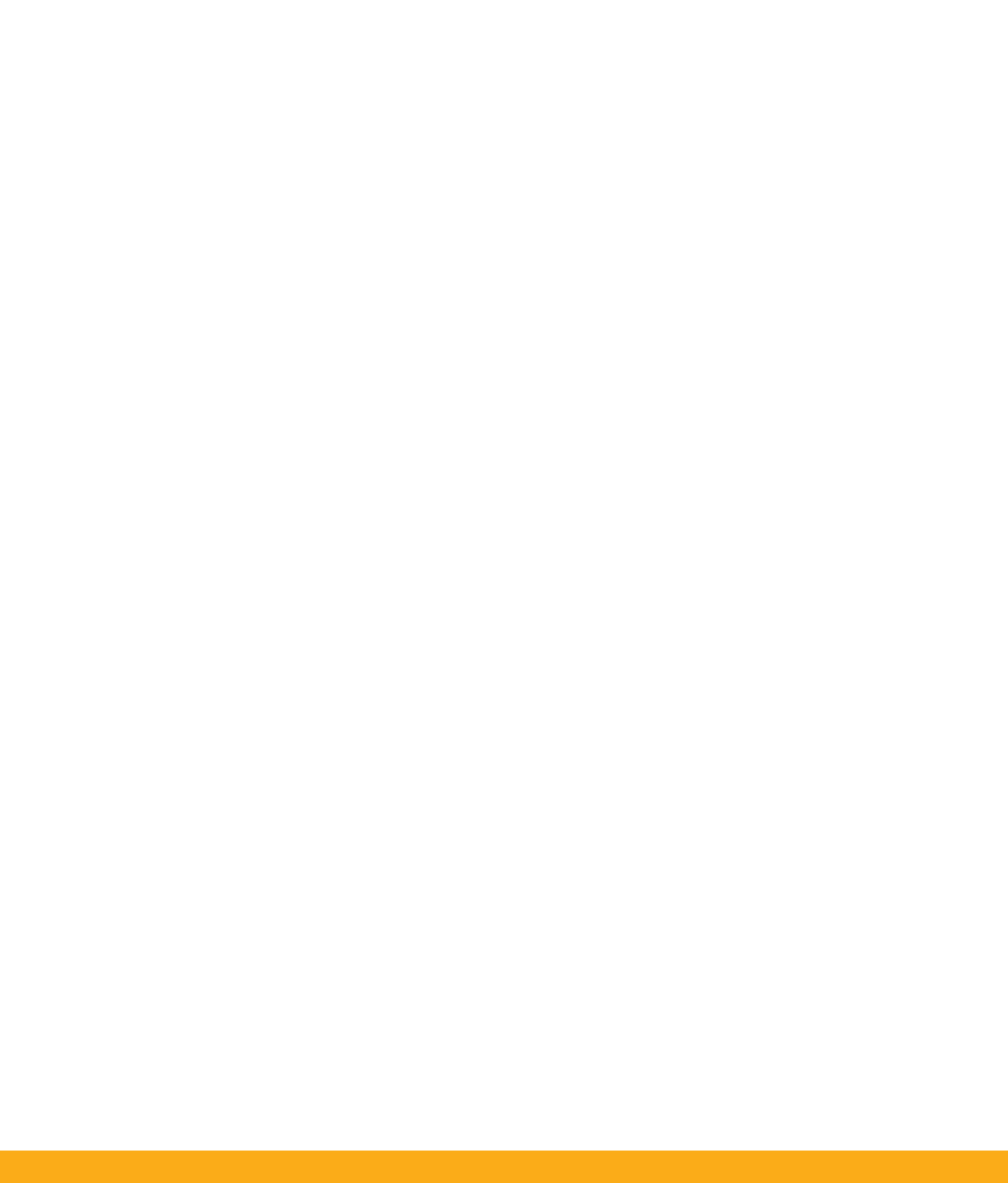
GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

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

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







Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYODER

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

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

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