GYODER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022

2.Çeyrek Raporu - Sayı:29

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

Katkılarıyla

Türkiye'nin Güçlü Gayrimenkul Devi ZİRAAT GYO

Türkiye'nin güçlü ve büyük gayrimenkul şirketi olmamızın arkasında; ofis binalarından AVM'lere, otellerden yaşam projelerine uzanan zengin portföyümüz, 158 yıllık Ziraat gücü ve insan hayatına değer katmanın gururu var.

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

/ziraatgyo

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022

2.Çeyrek Raporu - Sayı:29

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2022 2. ÇEYREK RAPORU
Sayı:29, 29 Ağustos 2022

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

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

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

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

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU
Büşra Aydın, Kurumsal Operasyon Sorumlusu

GRAFİK TASARIM
Mint Creative House

Bu bir
GYODER
yayınıdır.

YAYIN SPONSORU
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.
Tüm hakları saklıdır. 2022

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

SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten hafiflemiş olsa da sonbahar itibarıyla vakaların olası artışı ekonomik süreçleri etkileyecek gibi görünmektedir. Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin halihazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Kasvetli ve Daha Belirsiz') raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artığıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır.

[1]IMFhttps://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/07/26/world-economic-outlook-update-july-2022,'

Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5'lik bir artış göstermiş ve 170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Mayıs 2022 de yıllık olarak yüzde 105,7 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 130,7, işçilik maliyetlerinin de yüzde 44 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.

3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir. Kur değişimleri de göz önüne alındığında bu oranın yukarı olarak revizyonu önümüzdeki dönemde gündeme gelebilir.

5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.

6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

[2]https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

UZMAN GÖZÜNDEN

Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Ortamı

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşılmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, "Al mı, sat mı?" sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Gayrimenkul Segmentlerinde Yatırım Tercihleri

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut Piyasasında Yatırım Ortamı

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Antalya ve Ege Bölgeleri'ne ilgisi, kira fiyatlarını daha fazla yükseltmekte ve dolayısıyla yatırımın geri dönüş sürelerini dönemsel olarak kısaltmaktadır. Bu durum yatırımcılara bu illerde konut yatırımı yapmak için avantaj sağlamaktadır.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Perakende Piyasasında Yatırım Ortamı

Organize perakende sektöründeki kiralama faaliyeti, zayıflayan fiziksel satış görünümüne ve artan maliyetlere rağmen birçok gelişmiş pazarda güçlü performans gösterdi. Pandemi ile beraberinde uygulanan karantina önlemleri çerçevesindeki kapanmalarla, AVM'lerin ziyaretçi sayısında yaklaşık %30 oranında düşüşler olduğu bilinmektedir. AVM'lerin borçlarının döviz bazlı olması sebebiyle ve kur arttıkça borcun da artmasıyla, AVM'ler borçlarını ödemekte zorlanmakta ve karlılıkları da ciddi oranda düşmektedir. Bu dönemde birçok AVM'de kira geliri, döviz borçlarının faizini bile karşılayamaz hale gelmiştir. Bu sebeple, organize perakende sektörü profesyonelleri dönüşüm arayışına girmişlerdir. Sektör profesyonelleri çok kanallı satış stratejileri üzerinde yoğunlaşmakta ve AVM'lerde fonksiyon değişikliğine gidilmesi konuşulmaktadır.

Ofis Piyasasında Yatırım Ortamı

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir.

Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yöneltirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır.

Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir.

Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Uzun vadede ofis emilim oranlarının artış trendi devam ederse, yeni projelerin gündeme alınması muhtemeldir.

Turizm Piyasasında Yatırım Ortamı

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Lojistik Piyasasında Yatırım Ortamı

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.

Gün Gökkaya
EY Türkiye Strateji ve Kurumsal Finansman Direktörü

İLK BAKIŞTA 2. ÇEYREK

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

Ç1'22

%7,3

*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon

HAZ'22

%78,62

İnşaat Sektörü Büyüme*

Ç1'22

%-7,2

*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

Yapı Ruhsatı

Ç1'21
174.675 adet

Ç1'22
125.854 adet

%-27,95

Ç1'22

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Ç1'21
159.144 adet

Ç1'22
155.305 adet

%-2,41

Ç1'22

Konut Satışları

Ç2'21
289.760 adet

Ç2'22
406.335 adet

%40,23

Ç2'22

AVM

Toplam Stok

Ç2'22

Mevcut 448 AVM
13 milyon 929 bin m^2 TKA
Proje Halinde 29 AVM

1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan

164,5 m^2

Ç2'22

Ciro Endeksi

%358,00

MAY'22

Ziyaretçi Endeksi

%258,00

*Bir önceki yılın aynı ayına göre

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı

OCA-MAY'22

Türkiye
11,4 milyon kişi

İstanbul
5,3 milyon kişi

Turizm Geliri

8,7 milyar $

Kişi Başı Ortalama Harcama 730$

Ç2'22

Doluluk Oranları

İstanbul %59,10

Türkiye %63,70

Ç2'22

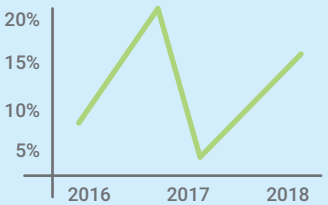
İşsizlik Oranı

%10,90

MAY'22

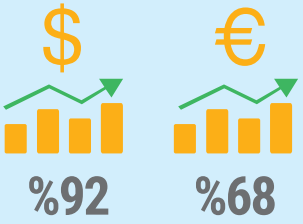
GSYH

2 Trilyon 496 Milyar 328 Milyon TL



Ç1'22

Döviz Kuru Artışı



%92 %68

HAZ'22

Yabancılara Konut Satışı

24.774 adet 41.635 adet

Ç2'22

%68,1

Yeni Konut Fiyat Endeksi

HAZ'22

%10,42

Konut Kredisi Stoku

Yıllık %25,05 artış ile 346,9 Milyar TL

HAZ'22

Aylık Faiz %1,41

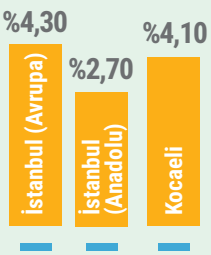
Bileşik Faiz %18,24

LOJİSTİK

- Toplam Stok 10.552.896 m²
- Proje Halinde 2.227.041 m²
- İnşaat Halinde 554.488 m²

Boşluk Oranları

Ç2'22



Kiralama İşlem Hacmi

33.912 m²

Ç2'22

GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı (Ç2'22) 37 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç2'22) 134.716 Milyon TL

İşlem Hacmi (Ç2'22) 133.533 Milyon TL

OFİS

Toplam Stok

6,46 milyon m²

Boşluk Oranı

%18,94

Ç2'22

Kiralama İşlem Hacmi

120,9 m²

Ç2'22

Birincil Kira

23$ / m² / ay

Ç2'22

GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç2'21
₺10.023.903.570

Ç2'22
₺19.788.481.143

*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

TEMEL EKONOMiK VERiLER

2022 Yılı İkinci Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir.

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılgan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur.

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır.

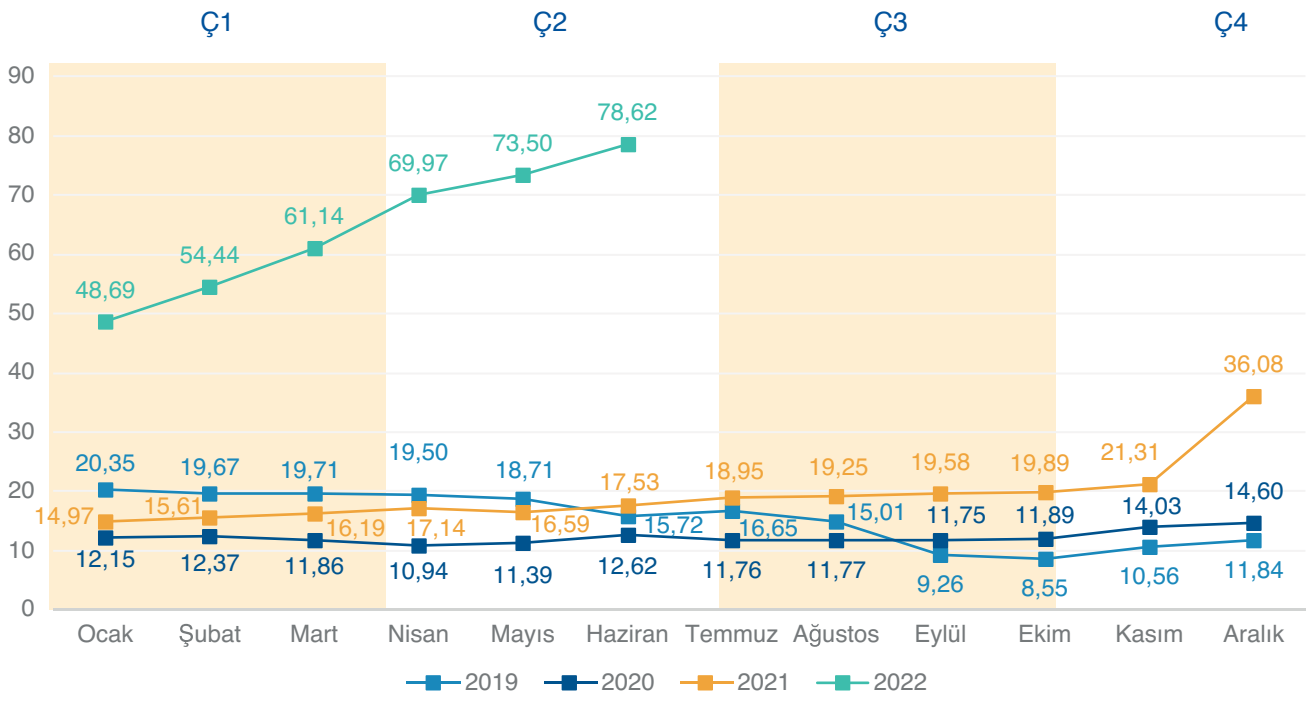
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
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	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

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

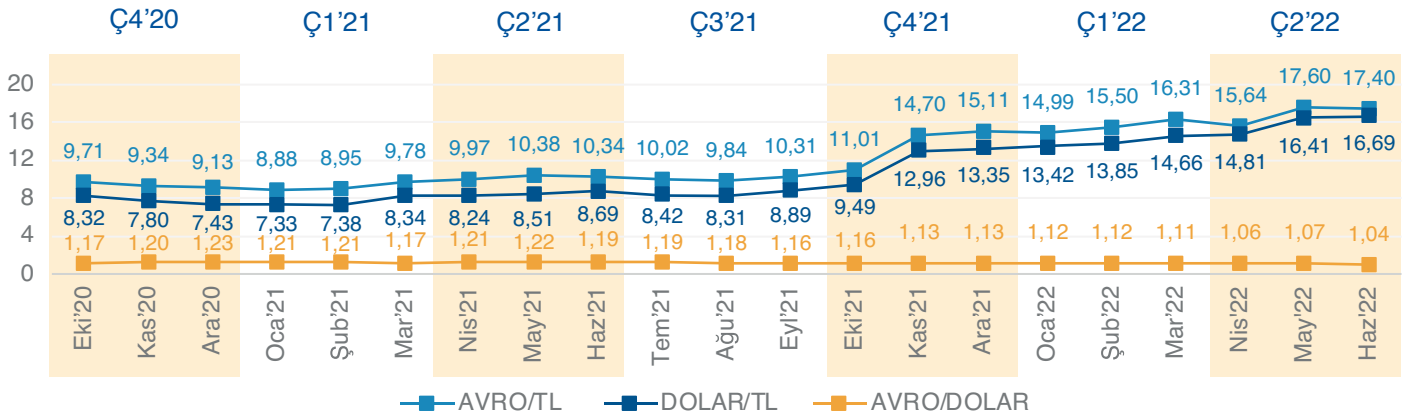
Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Döviz Kuru*



2022 yılının 1. çeyreğini 14,66 ile kapatan dolar 2022 Haziran ayında 16,69'a yükselmiş, 2022 yılı 1.çeyreği 16,31 ile kapatan Avro ise 2022 Haziran ayında 17,40'a yükseldi.

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

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

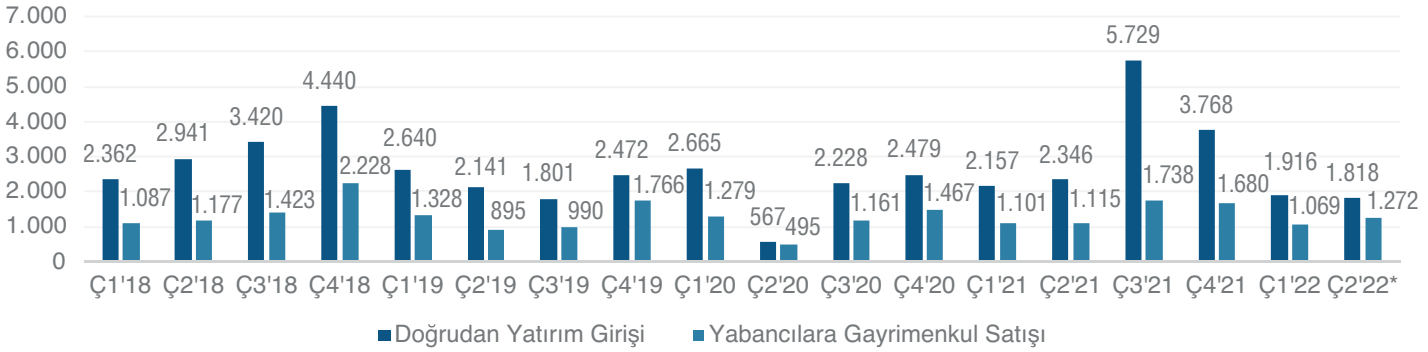
Dönem	TR-81*	REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç3'17	2,33	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,90	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	0,58	0,77	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,40
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,61	2,43	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	8,92	2,12	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	6,8	0,79	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	7,42	0,88	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21	8,55	1,21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61
Ç4'21	10,05	2,58	4,42	37,96	58,65	52,31	60,55	-3,84
Ç1'22	57,76	21,48	4,33	7	7,79	5,11	16,41	1,28
Ç2'22	39,13	33,03	4,09	20,77	16,28	11,56	9,62	10,55

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2022 yılı 2. çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %10,55; Bist100 endeksinde ise %20,77 oranında bir getiri oluştuğu gözlemlenmektedir. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ise ilgili dönem içinde %4,09 getiri sağlamıştır.

Kaynak: REIDIN ve TÜİK
**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)*
***REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.*

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

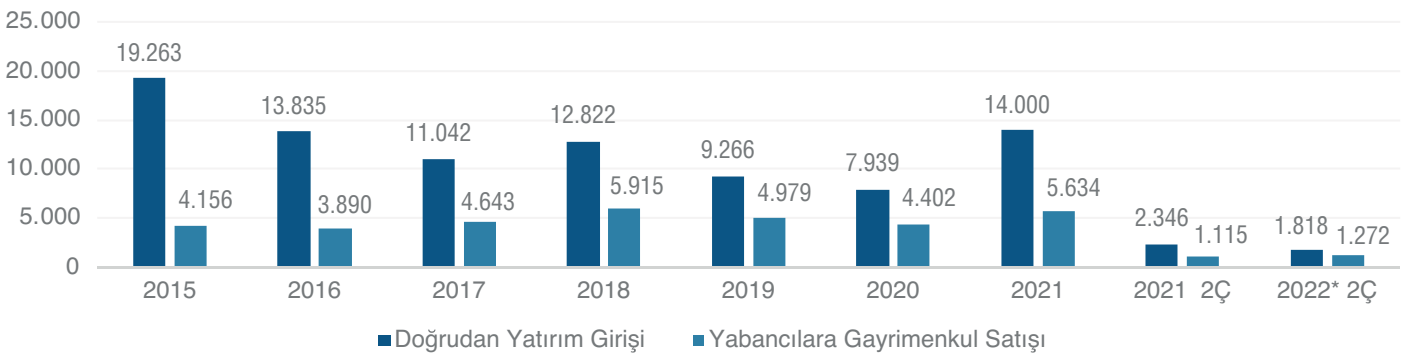
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 Yılı ilk çeyreğinde 1.916 milyon ABD Doları, 2022 yılı 2.çeyreğinde ise 1.818 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2021 yılı ilk çeyreğine kıyasla 2022 yılı ilk çeyrek toplamında doğrudan yatırım girişinde %11,17'lik bir düşüş kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
**2022 Nisan-Mayıs toplam verisidir.*

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



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

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

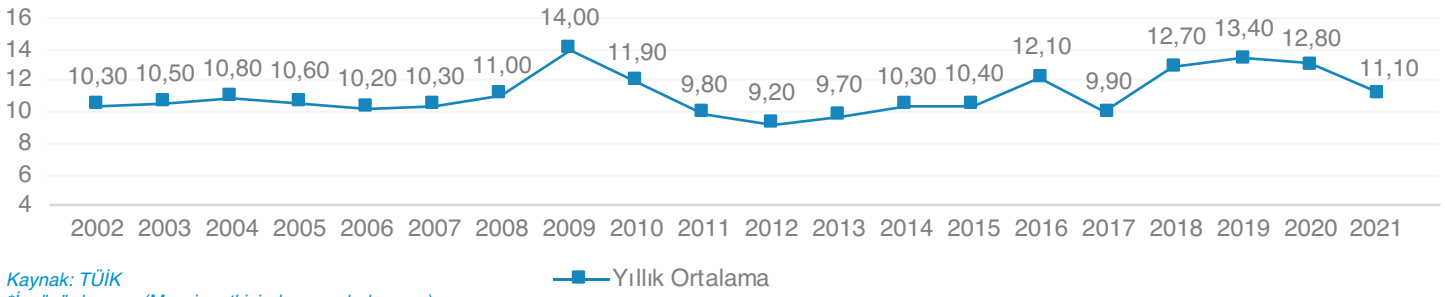
Aylık Ortalama (%)

Mar'21	Nis'21	May'21	Haz'21	Tem'21	Ağu'21	Eyl'21	Eki'21	Kas'21	Ara'21	Oca'22	Şub'22	Mar'22	Nis'22	May'22
12,9	13,7	13,2	10,6	11,3	11,6	11,4	11,2	11,2	11,3	11,30	10,90	11,20	11,2	10,9

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre 153 bin kişi artarak 3 milyon 894 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,4 puanlık artış ile %11,5 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)*
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.*

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK
**İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)*
***Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.*

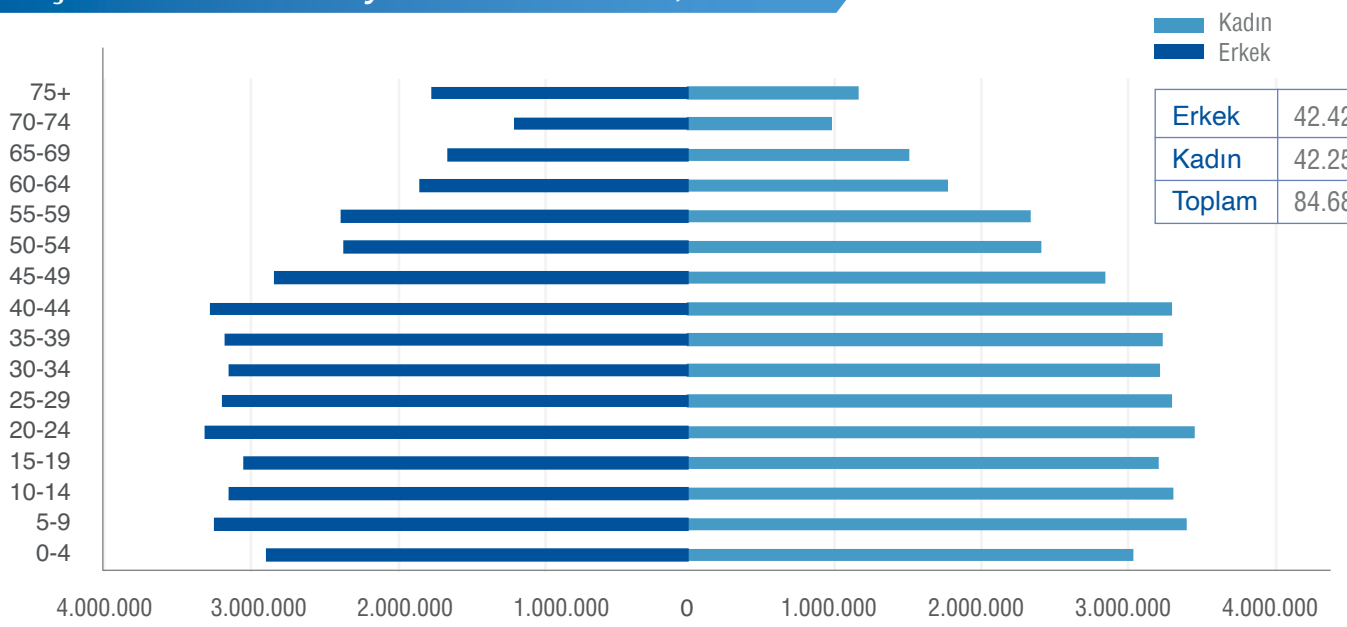
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

Kaynak: TÜİK

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

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2021

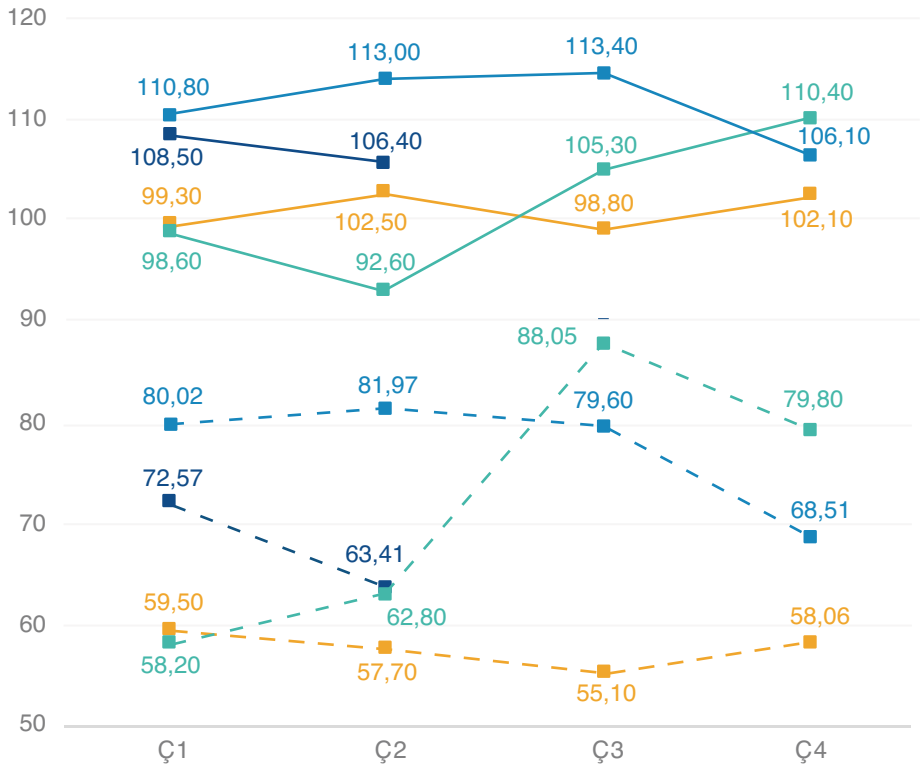


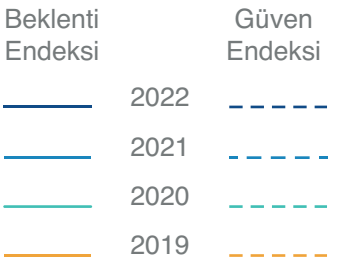
Erkek	42.428.101
Kadın	42.252.172
Toplam	84.680.273

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK
**04.02.2022 tarihinde yayımlanmıştır*

Beklenti ve Güven Endeksleri



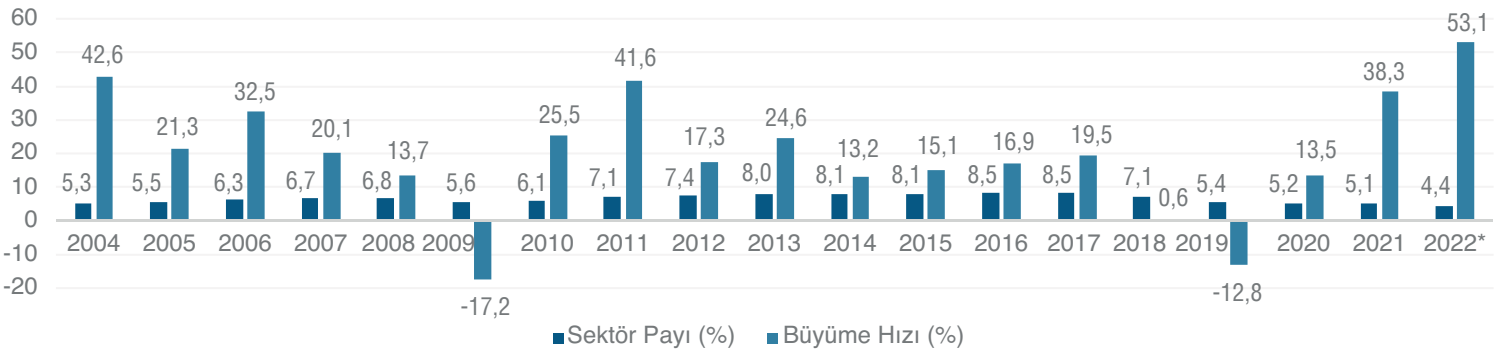


2022 2. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %5,8 azalış ile 106,4 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %22,6 azalış ile 63,41 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

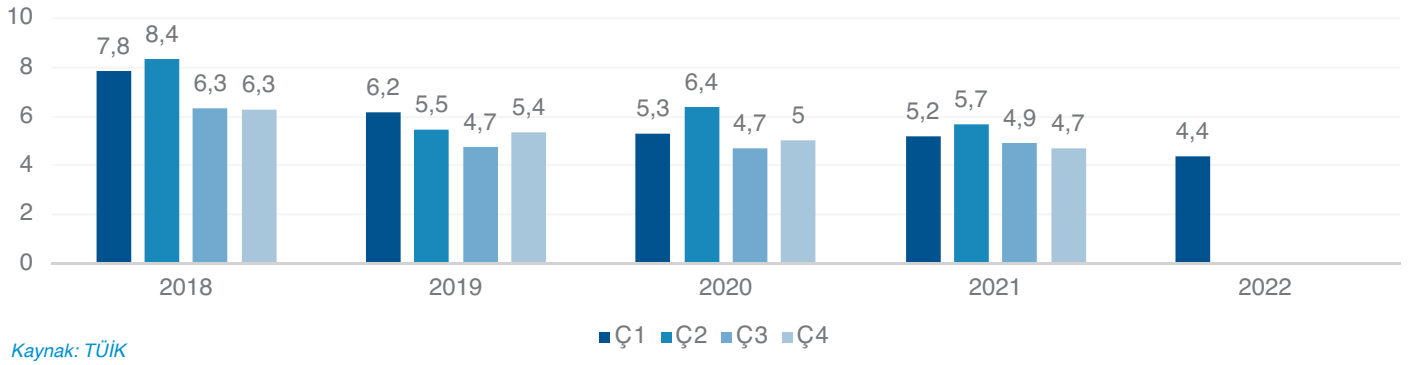


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 1. Çeyrek dönem itibariyle %4,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %53,1, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %29,2 oldu. GSYH ise 2022 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,5 artış sağlayarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
**2022 yılı 1. çeyrek sonu verisidir.*

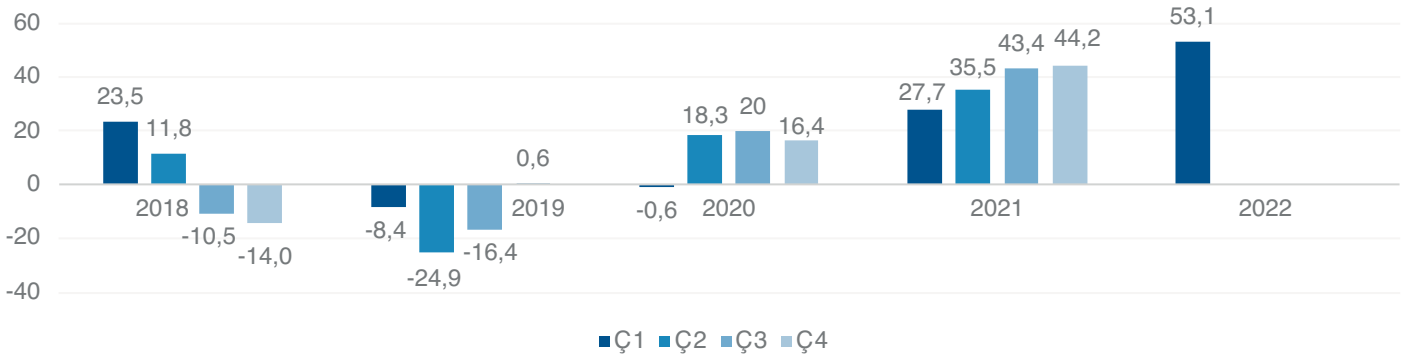
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



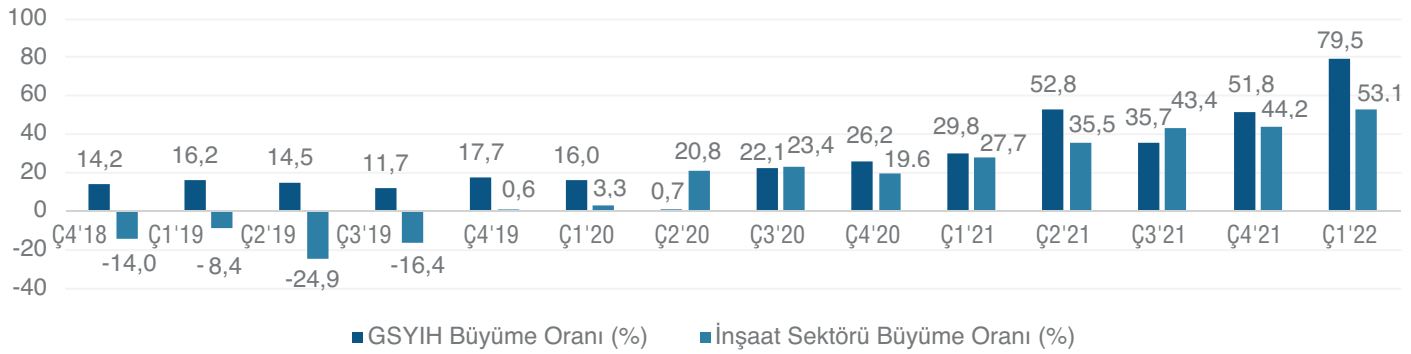
Kaynak: TÜİK

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.*

GYODER

17. GAYRİMENKUL ZİRVESİ

25 EKİM SALI

2022

ZORLU PSM

Ajandanıza Not Edin!

ROTA YENİDEN OLUŞTURULUYOR

Sponsorluk ve kayıt detayları için

info@istexpo.com · 0212 275 82 83

info@gyoder.org.tr · 0212 282 53 65

www.gyodergayrimenkulzirvesi.org

GELENEĞİN GÜCÜ, GELECEĞİN İNŞASI

Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olan Vakıf GYO,
geçmişinden aldığı güçle geleceği inşa etmeye devam ediyor.
Türkiye'ye değer katan projelerle gayrimenkul sektörüne yön veriyor.

CUBES ANKARA

Konut, ofis, otel, ticari alanlar ve sosyal donatılarla yeni nesil karma yaşamın merkezi olan Cubes Ankara; kültür sanat alanları, cafe&restoranları, alışveriş noktaları ve spor alanları ile şehrin merkezi Çukurambar'da, yatırım değeri yüksek, avantajlı bir lokasyonda yükseliyor.

cubesankara.com.tr

TABLO ADALAR

İstanbul Maltepe'de yer alan Tablo Adalar, her katında Adalar manzarası sunuyor. Geniş yeşil alanları, ferah balkon ve terasları ile yeni nesil yaşam tarzına uygun bir mimaride inşa ediliyor.

tabloadalar.com.tr

VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

Finansın yeni merkezi olmaya aday İstanbul Finans Merkezi Projesi içerisinde yer alan VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri, geleneksel Selçuklu mimarisinin izlerini geleceğe taşıyan sembol bir yapı olarak dikkat çekiyor. Doğa dostu olarak inşa edilen projenin, LEED Gold Sertifikası adaylığı bulunuyor.

www.vakifgyo.com.tr | /vakifgyo

*Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, **VakıfBank Finans Grubu** ve **TOKİ** iştirakidir.*

Vakıf GYO

Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası

KONUT

Konutta 2022 Yılı 2. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı ikinci çeyrek konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %40,2 oranında artış göstererek 406.335 adet olmuştur. Böylece, ikinci çeyrek konut satışları veri setindeki en yüksek seviyesine ulaşmış, toplam satışlar içerisinden birinci el satışların aldığı pay ise en düşük seviyesine gerilemiştir. Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %71,9 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı %28,1 ile sınırlı kalmıştır.

İpotekli satışlarda ise toplam konut satışlarındaki artışın üzerinde bir performans gözlemlenmiş ve geçen yılın aynı dönemine göre %79,1 oranında artış kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 31 baz puan artışla %18,28'e yükseldiği ikinci çeyrekte, ipotekli konut satış adedi 101.975 adet olmuştur. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da artış eğilimini devam ettirerek bir önceki çeyrekteki %21,4'ten %25,1'e yükselmiştir. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %30,7 oranında artışla 304.360 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar bir önceki çeyreğe göre %46,7 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre ise %98,4 oranında artış gösterirken ikinci çeyrekte yabancılara toplam 21.039 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Böylelikle, yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,7'den %5,2'ye hızlanmıştır. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %42,4 pay ile İstanbul, ikinci sırada %30,4 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım birinci çeyrekte İran vatandaşları tarafından yapılmış iken ikinci çeyrekte Rusya Federasyonu vatandaşları %20,3 oranında pay ile ilk sırayı almıştır.

Konut fiyatlarında ise mayıs ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %151,4, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %145,5 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarını olumlu yönde etkilemeye devam etmiştir. Bu sonuçlarla konut fiyatları on üç ay art arda artış göstermiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %44,9'a, yeni konutlarda ise %41,5'e yükselerek en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 11.945 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 19.615 TL/m² ile 20.000 TL/m²'ye yaklaşırken İzmir'de 13.797 TL/m², Ankara'da 8.421 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

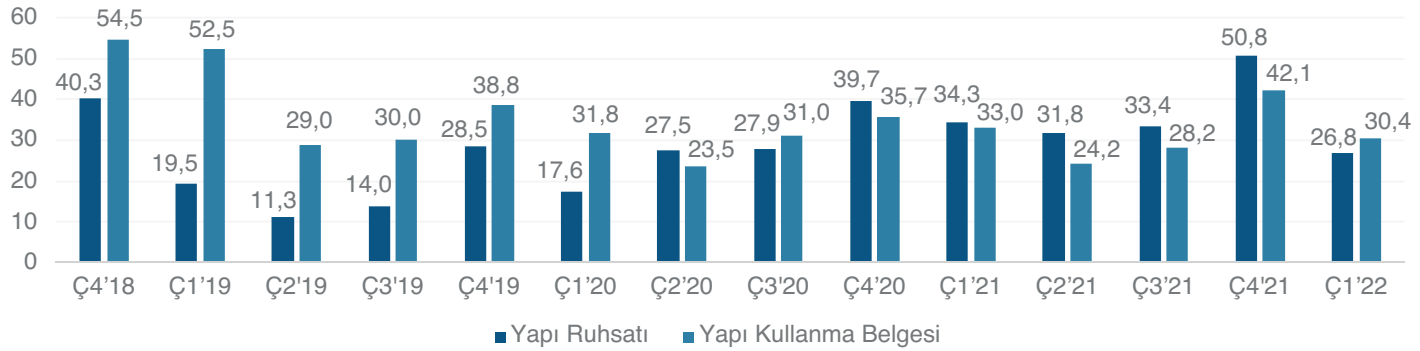
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının 4.ncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %14,0, yüzölçümü %24,1, daire sayısı %16,8 arttı.

2021 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamakla beraber, 2021 yılı ilk 3 çeyrek sonundaki sayının 40,2 Milyonu aştığı belirtilmektedir.

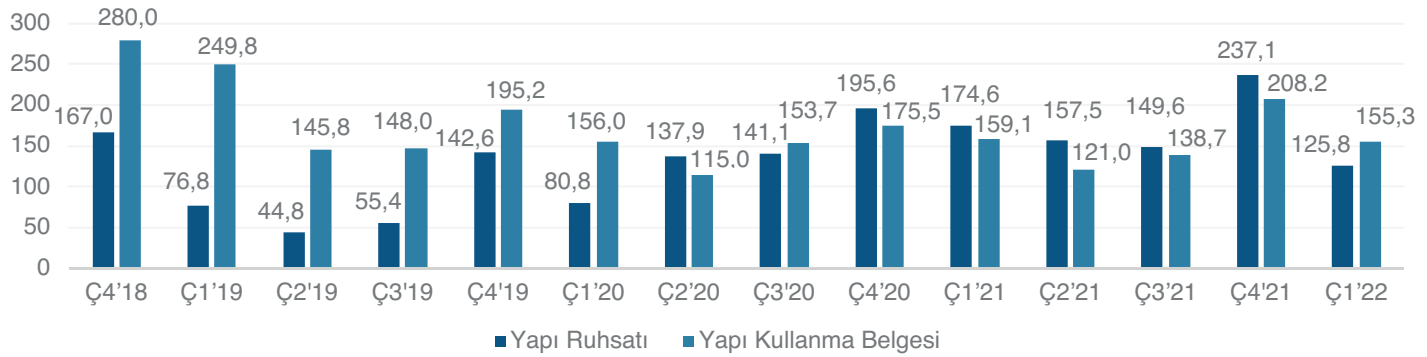
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

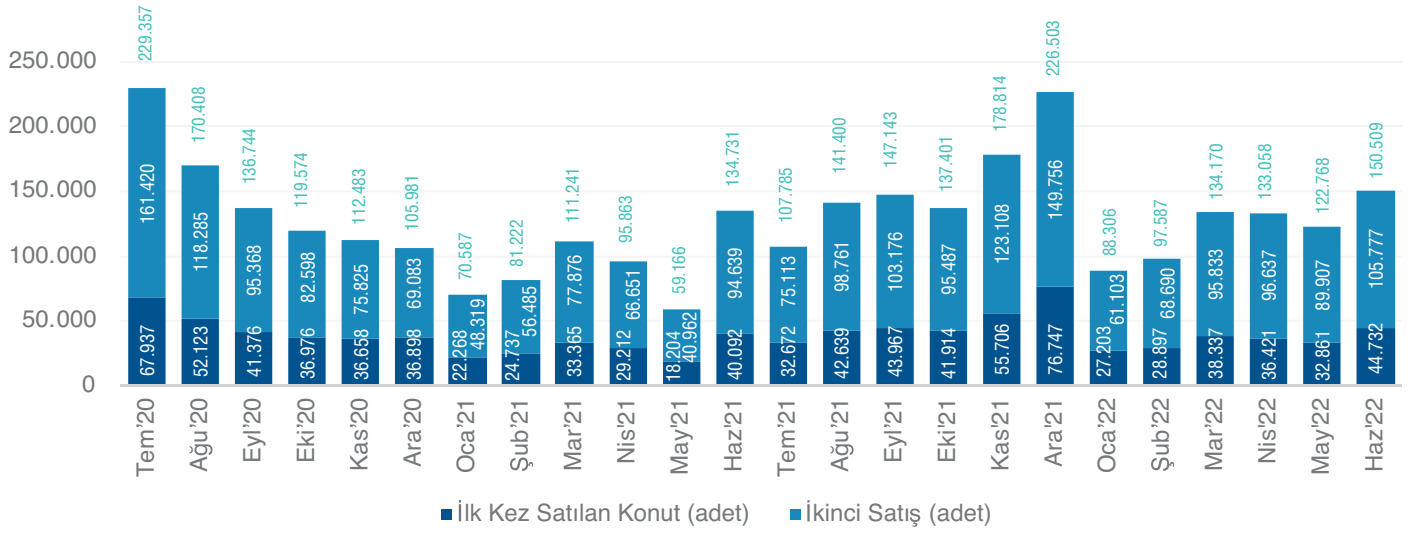
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	**651.572**	**723.826**	**1.375.398**	**276.820**	**20,1**
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	**511.682**	**837.047**	**1.348.729**	**332.508**	**24,7**
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	**469.740**	**1.029.576**	**1.499.316**	**573.337**	**38,2**
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	**461.523**	**1.030.333**	**1.491.856**	**294.530**	**19,7**
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1

2022 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %32,98 artarak 114 bin 14 adet oldu. İkinci el konut satışları da %49,30 artarak 292 bin 321 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 2.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %25,1 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 2. çeyreğinde toplam 406 bin 335 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %40,23 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

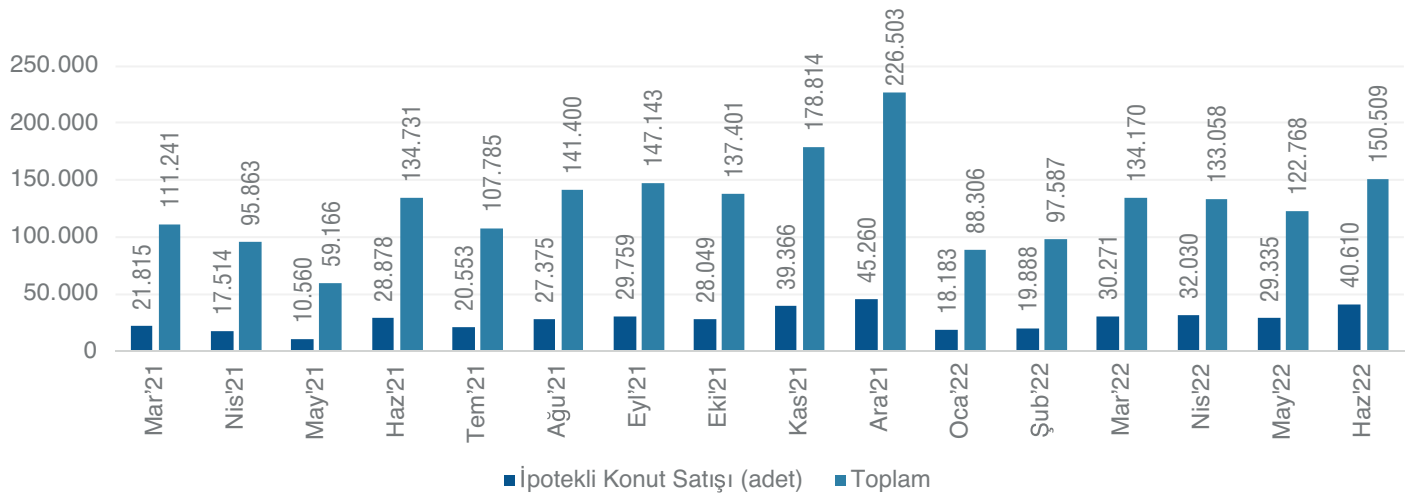
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2022 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,6 artarak 44 bin 732 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %11,8 artarak 105 bin 777 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

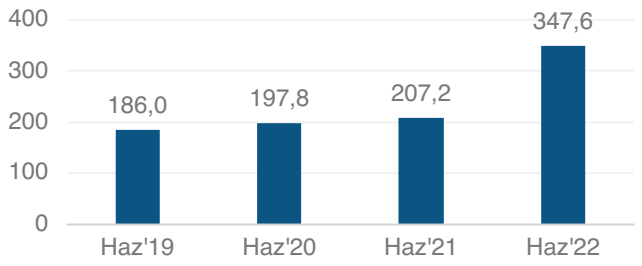


2022 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %40,63 artarak 40 bin 610 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

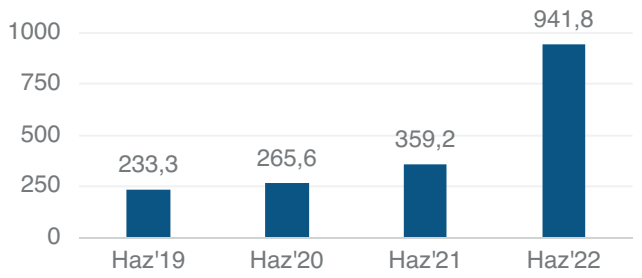
REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri: 2022 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
347,6	49,31%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
67,76%	247,60%

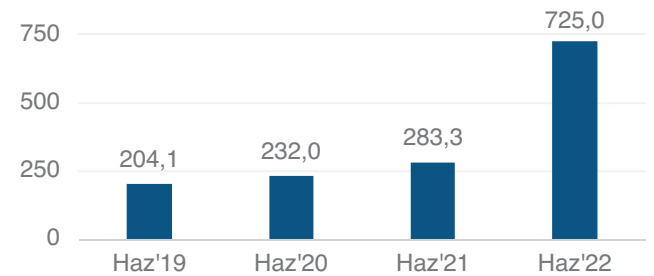
REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri: 2022 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
941,8	53,81%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
162,19%	841,80%

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



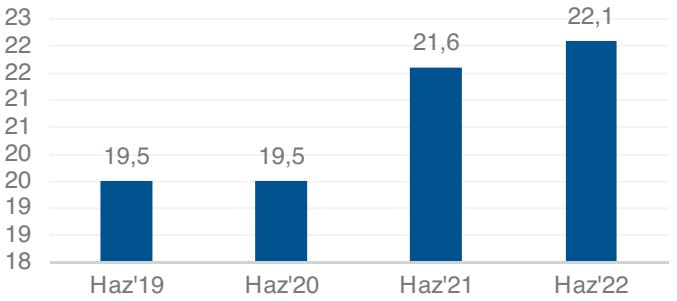
Endeks Değeri: 2022 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
725,0	63,21%

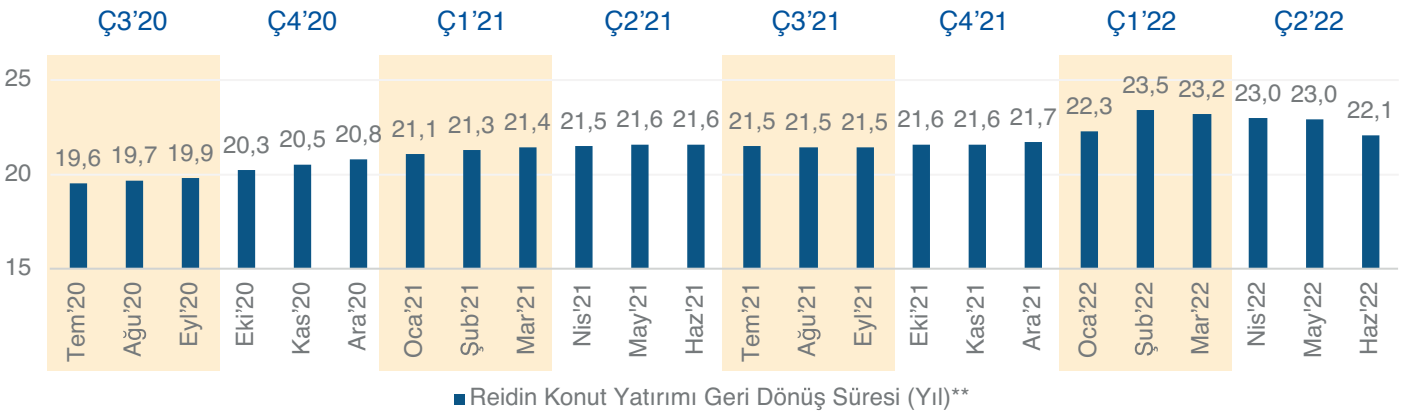
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
155,91%	625,00%

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Haziran ayında bir önceki aya göre 10,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 67,76% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 247,60 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: REIDIN
**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.*
***REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)*

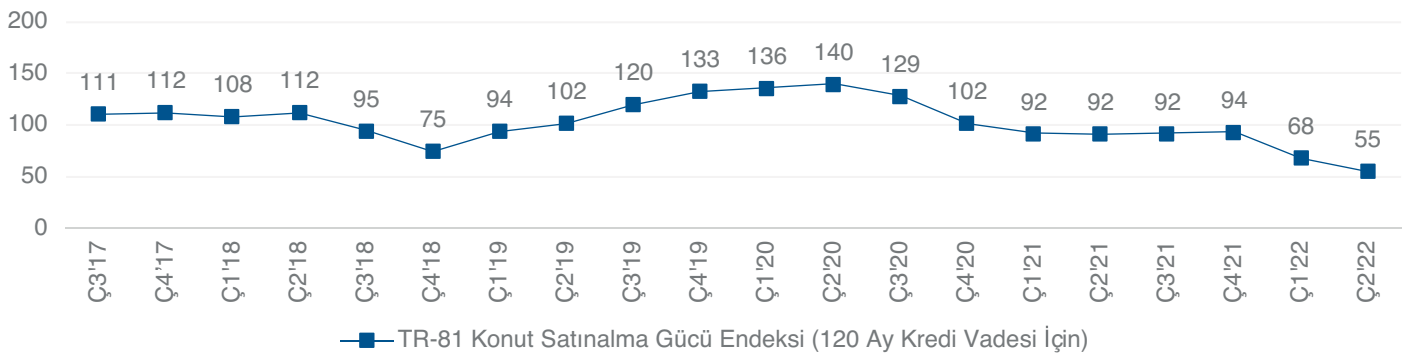
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)





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

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

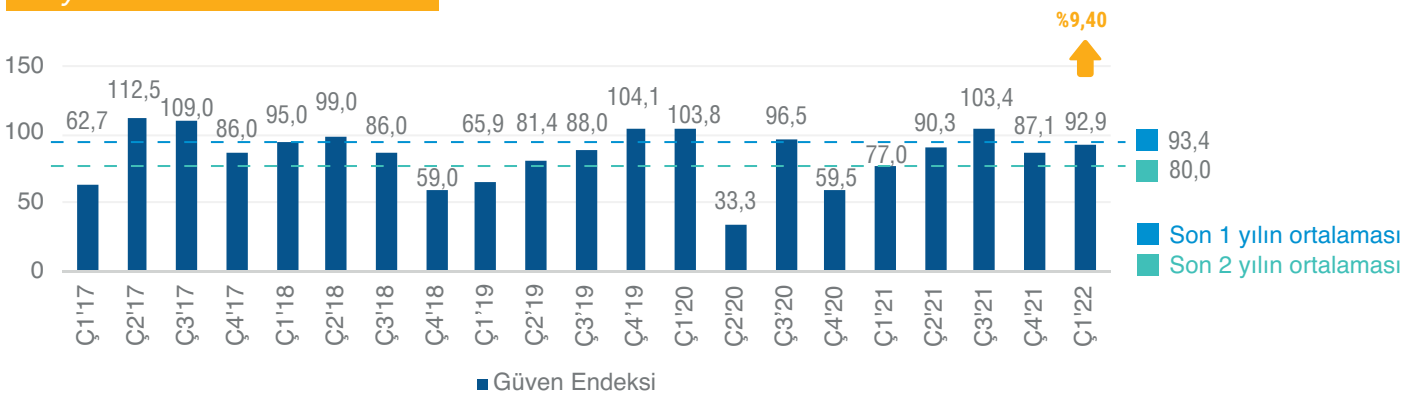


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %18,8 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %39,7 oranında azalış göstermiş olup 2022 yılı 2. çeyreğinde 55,2 olarak açıklandı.

**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.*

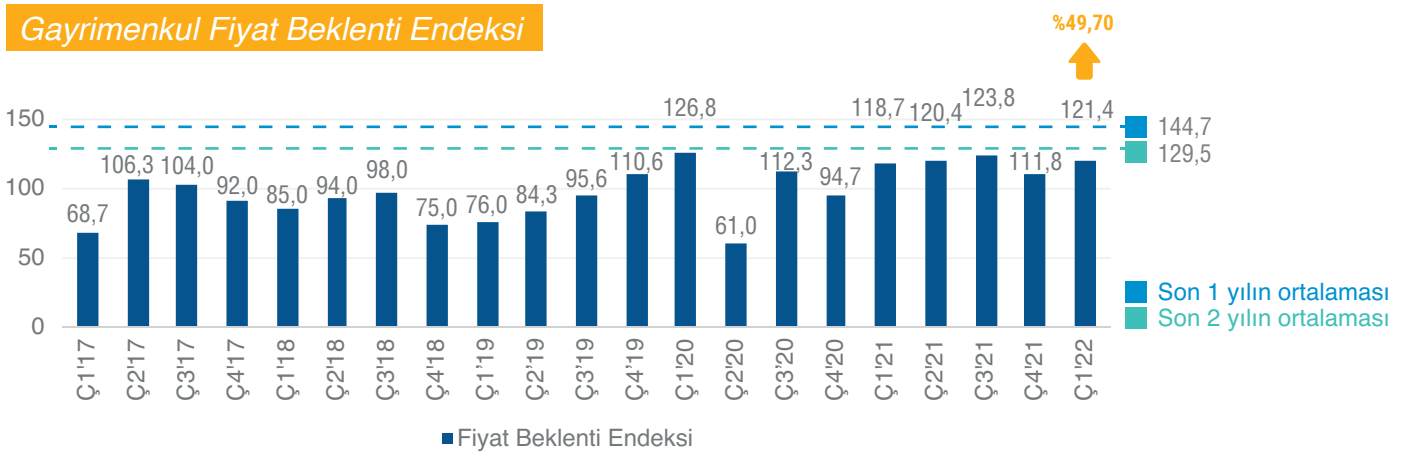
Kaynak: REIDIN

Gayrimenkul Güven Endeksi



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

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi

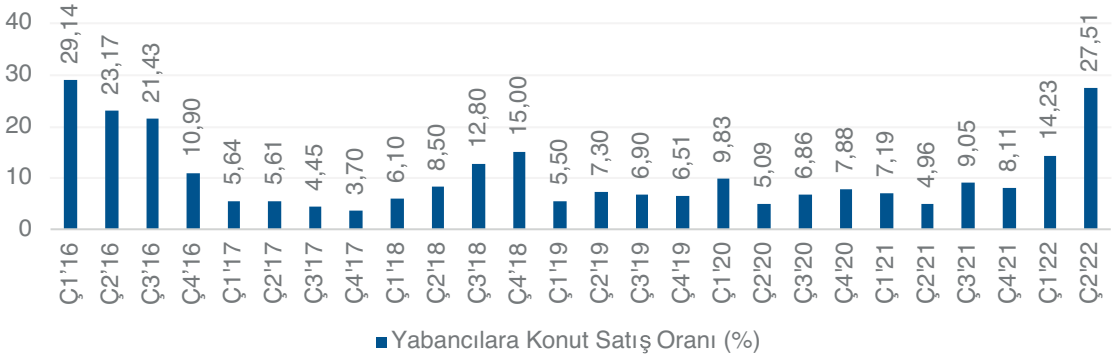


Kaynak: REIDIN
**Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.*

2022'nin 2. çeyreğinde 101,6 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 92,1 açıklanırken, aynı dönemde 181,7 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 144,7 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

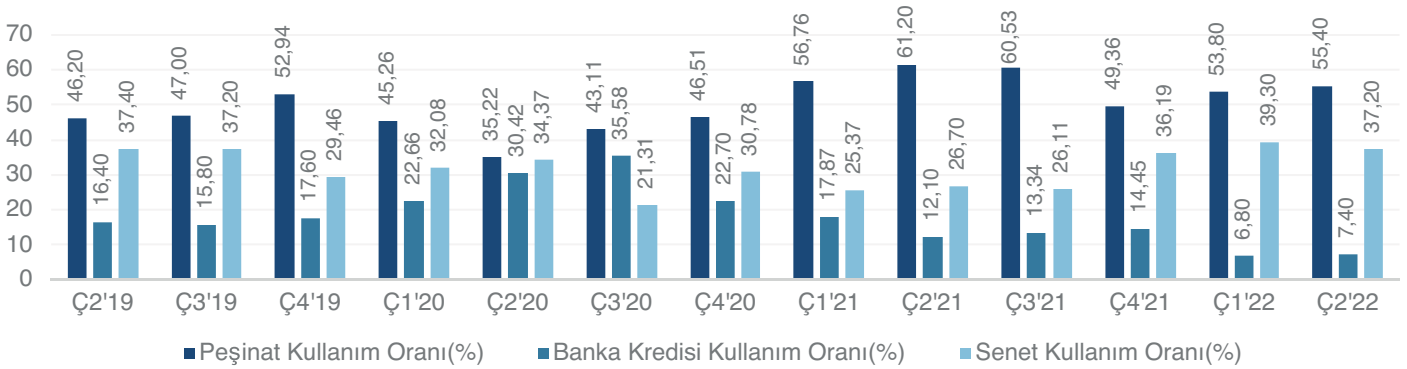
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

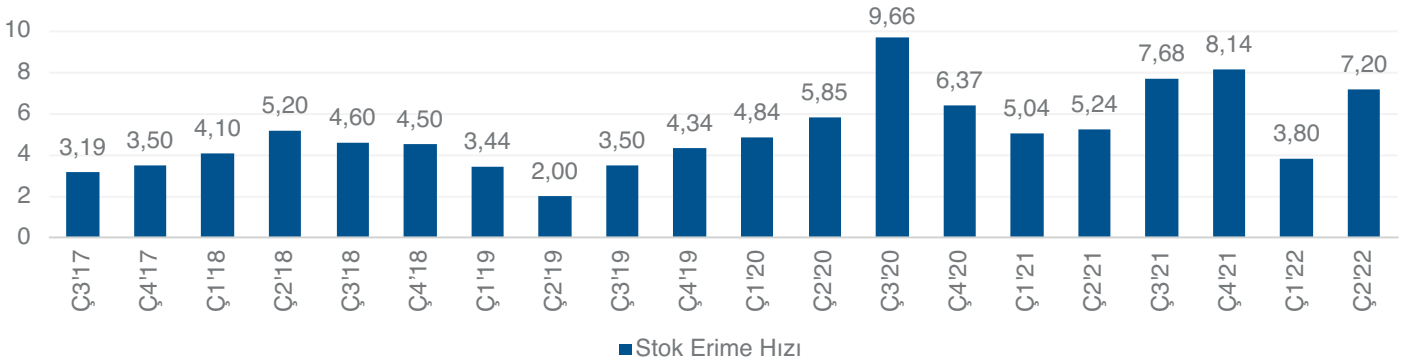
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2022 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2022 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %7,2 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %27,51'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



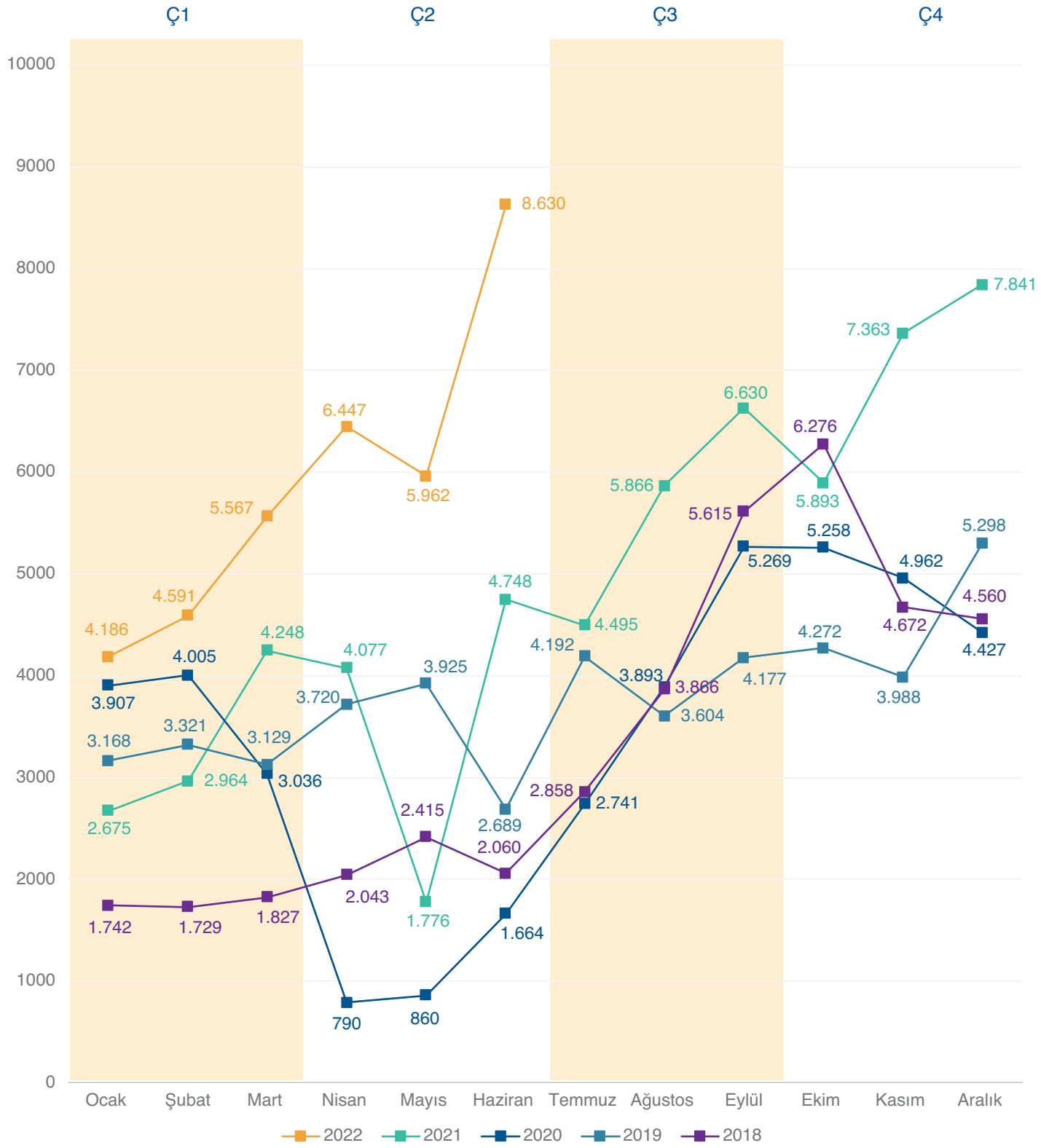
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2022 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle ilk 6 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %72,20'lik büyüme ile 35 bin 383 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

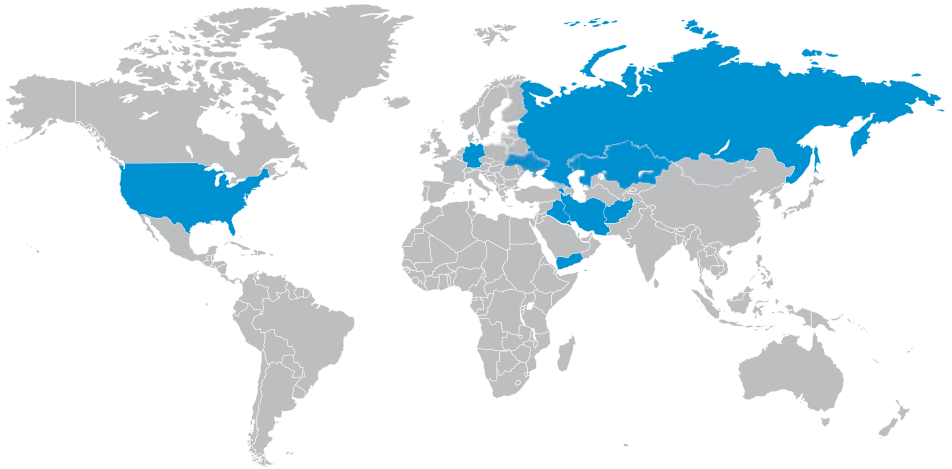
2022 yılı 2. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 2. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %68,1 artış görülmektedir. 2022 yılı 2. çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %29,3'ü ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

		Ç2'22	Ç2'21
Ç2'22 Sıralaması (Ç2'21 Sıralaması)	**İlk 10 Şehir**	**Toplam Taşınmaz Adedi**	**Toplam Taşınmaz Adedi**
1(1)	İstanbul	18.227	12.176
2(2)	Antalya	10.356	4.388
3(3)	Ankara	1.937	1.404
4(4)	Mersin	1.735	1.029
5(6) ↑	Bursa	1.186	690
6(5) ↓	Yalova	1.119	751
7(7)	Sakarya	889	492
8(9) ↑	İzmir	863	431
9(10) ↓	Samsun	629	349
10(-)	Kocaeli	618	-
-(8)	Muğla	-	464
	Diğer	4.076	3.064
	Toplam	**41.635**	**24.774**
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	**12.196**	**6.045**
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	**29,3%**	**24,4%**

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; 2022 yılı 2. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı döneminden farklı olarak Ukrayna ve Kuveyt Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran, Irak ve ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

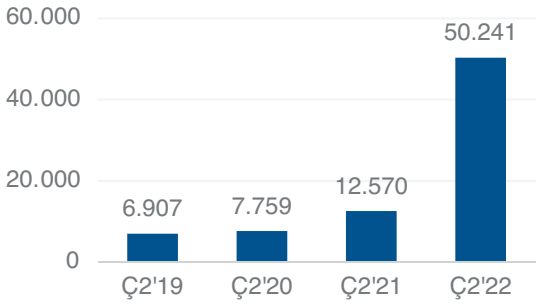


		Ç2'22	Ç2'21
Ç2'22 Sıralaması (Ç2'21 Sıralaması)	**İlk 10 Ülke Vatandaşı**	**Toplam Taşınmaz Adedi**	**Toplam Taşınmaz Adedi**
1 (3) ↑	Rusya Federasyonu	6.315	1.926
2 (1) ↓	İran	5.696	3.495
3 (2) ↓	Irak	4.438	3.419
4 (5) ↑	Almanya	1.724	974
5 (4) ↓	Afganistan	1.693	1.678
6 (6)	Kazakistan	1.451	836
7 (-)	Ukrayna	1.251	-
8 (7) ↓	Yemen	1.122	743
9 (10) ↑	Filistin	1.090	658
10 (-)	Kuveyt	956	-
- (8)	Amerika Birleşik Devletleri	-	682
- (9)	Azerbaycan	-	675
	Diğer	15.899	9.688
	Toplam	**41.635**	**24.774**
	Körfez Ülkeleri	11.926	8.104
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	**28,64%**	**32,71%**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)*
***2.Çeyrek sonu verisidir.*
****Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.*

İstanbul Konut Piyasası Göstergeleri

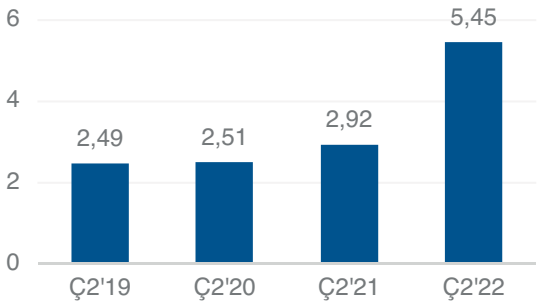
Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı: 2022 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
50.241	81,29%	299,69%

İstanbul'da 2022 2.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 50,2 milyar TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %81'lik artış göstermiştir. 2021 yılının aynı çeyreğine göre ise yıllık %300'lük artış sağlandığı görülmektedir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı

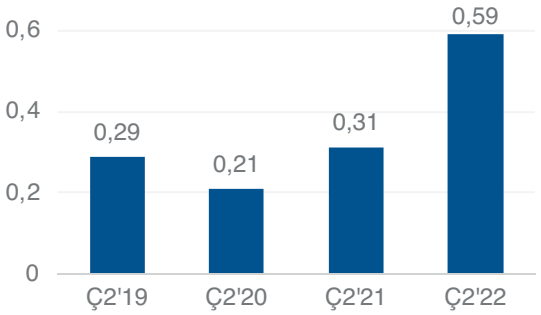


Oran Değeri: 2022 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
5,45	30,70%	86,64%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 5,45 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

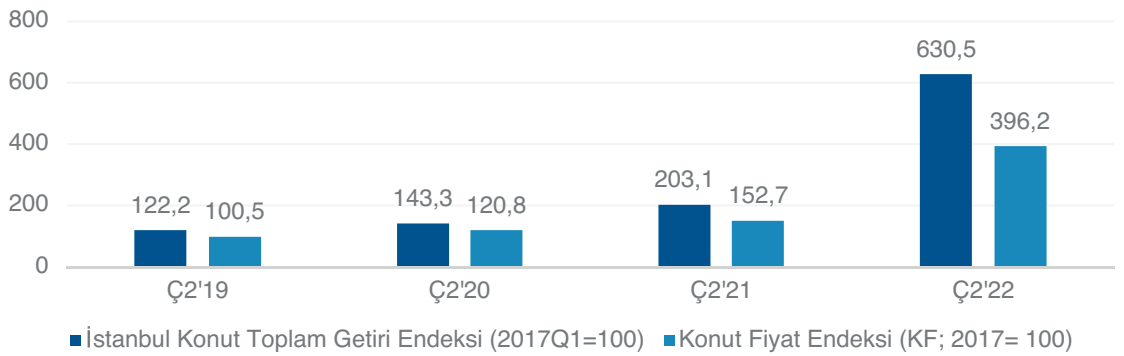
İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2022 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
0,59	31,37%	90,32%

İlgili veriye göre 2022 yılı 2.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %59'u oranındadır.

Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Mart ayında bir önceki çeyreğe göre 34,56%, geçen yılın aynı dönemine göre 131,61% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 330,8% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab

KONUT KREDİLERİ

2022 Yılı Haziran Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 347 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir

2022 yılı başında %1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz oranı, 2022 Temmuz itibarıyla %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Temmuz itibarıyla %18,45 olarak seyretmektedir.

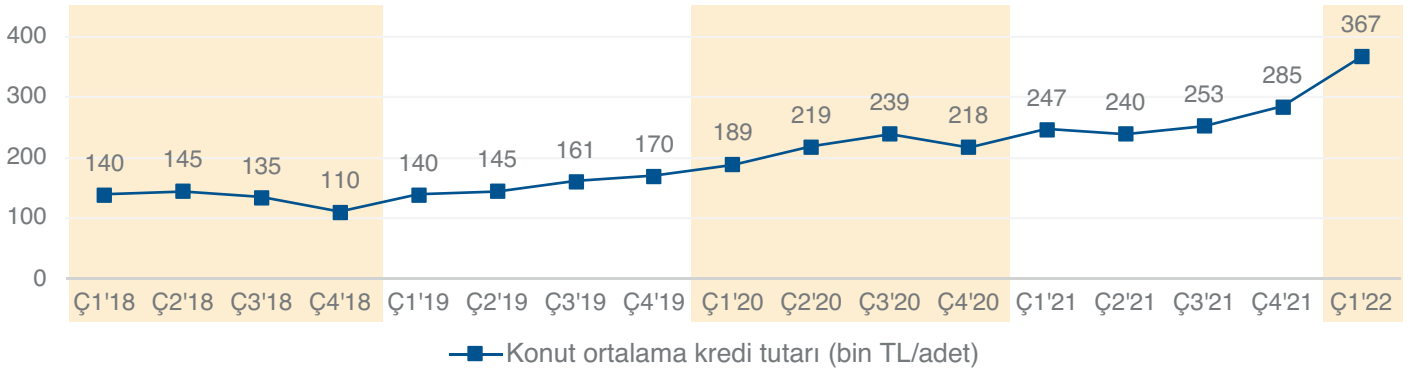
2022 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 347 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Haziran ayında %61,95 seviyesinden, 2022 yılı Haziran ayında %65,66 seviyesine çıkmıştır. Haziran 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,52'den %16,40'a gerilemiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,78'ten %9,49'a gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Haziran ayı itibarıyla %0,21 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 913,8 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Haziran ayında %39,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2022 itibarıyla 1,2 puan azalarak %38,0 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 6,3 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %19,1 olmuştur. Bu oran 2021 Haziran ayında %22,3 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723

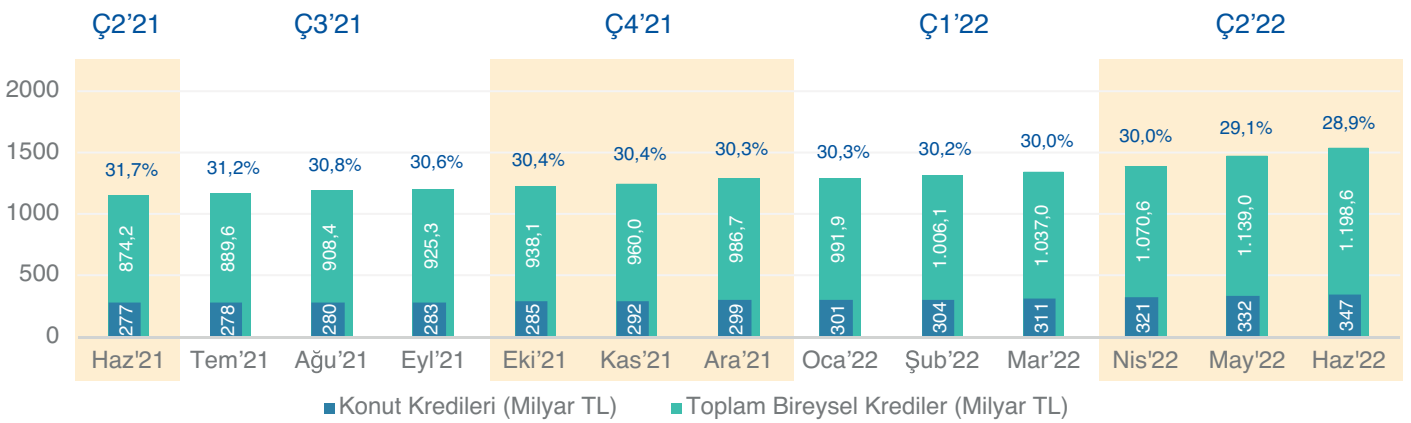
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2022 yılı 1. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 26.698 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 367.000 TL oldu.

Kaynak: TBB
**Ç1'22 verisinden sonra henüz yeni veri girişi olmamıştır.*

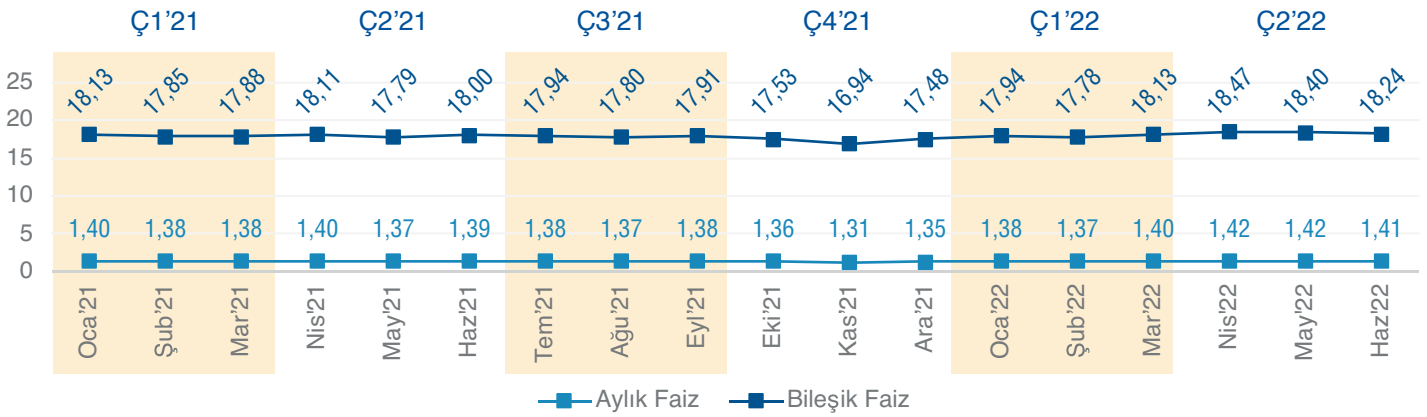
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2022 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 azalarak %28,9 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2022 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,41, yıllık bileşik faiz ise %18,24 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

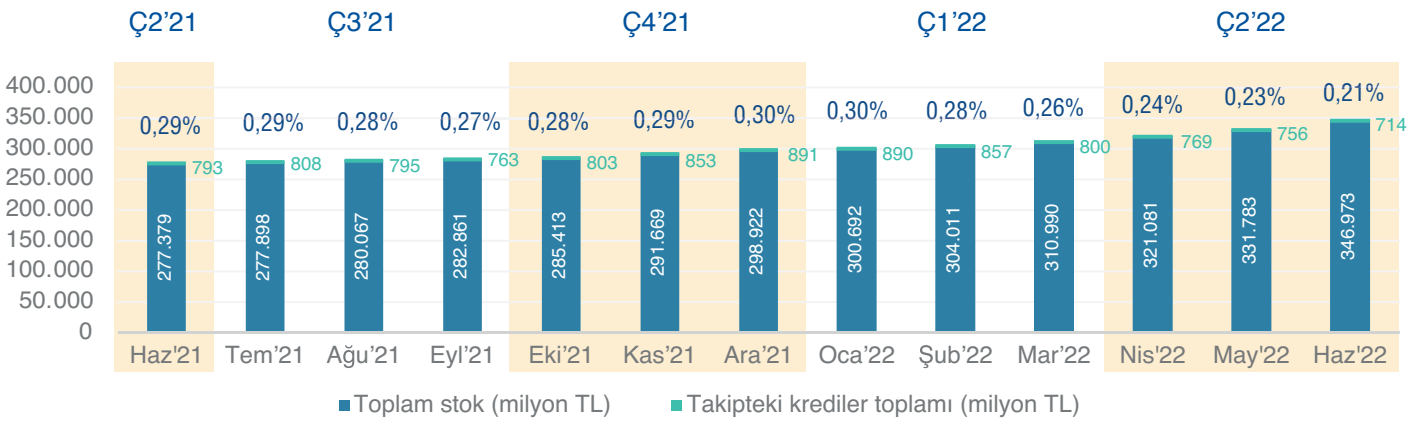
Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	346.973
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,55	317.638
Kamu Mevduat Bankaları	3	%65,66	227.816
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%16,40	56.897
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%9,49	32.925
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,67
Katılım Bankaları	6	%8,45	29.334

Toplam konut kredisi hacmi 2022 yılı Haziran ayı itibari ile 346 milyar 973 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK
**En son açıklanan veriler Haziran 2022 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.*
***27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.*

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2022 yılı Haziran ayı itibari ile %0,21 olarak gerçekleşti.

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

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl

2022 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,51 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi %0,48 ile Ardahan, %0,47 oranla Şanlıurfa takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
**Ç1'22 sonu verisidir.*
***Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.*

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2022 Yılının İlk Çeyreğinde Kiralama İşlemleri Toplam 123.424 m² İkinci Çeyreğinde İse 120.892 m² Olarak Gerçekleşmiştir

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyılda gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir.

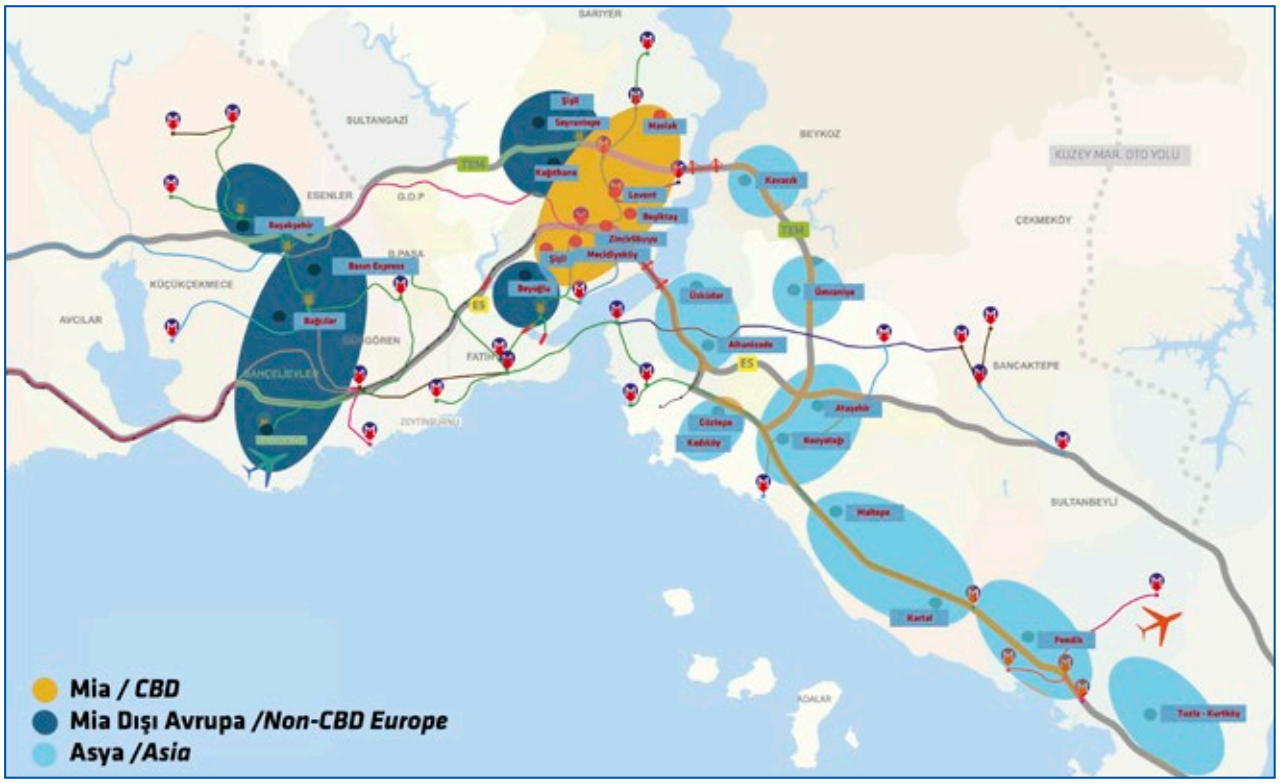
Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Levent - Etiler	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş*	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Kavacık	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
**Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.*
***Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.*
****Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.*



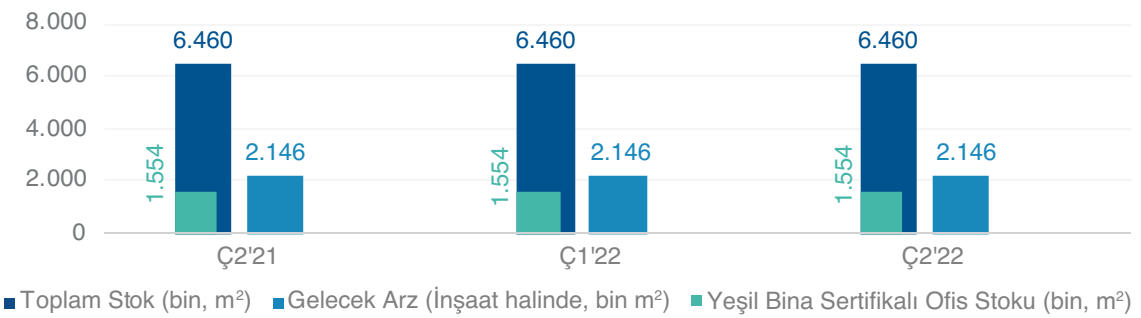
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç2'21	Ç1'22	Ç2'22
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	54	123	121
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	25,0	23,0	23,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	23,13	20,02	18,94

2022 2. çeyrek itibariyle toplam kiralama işlemi 120,9 bin m²'dir. Bosluk oranı ise, toplamda %18,94 olarak gerçekleşmiştir.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

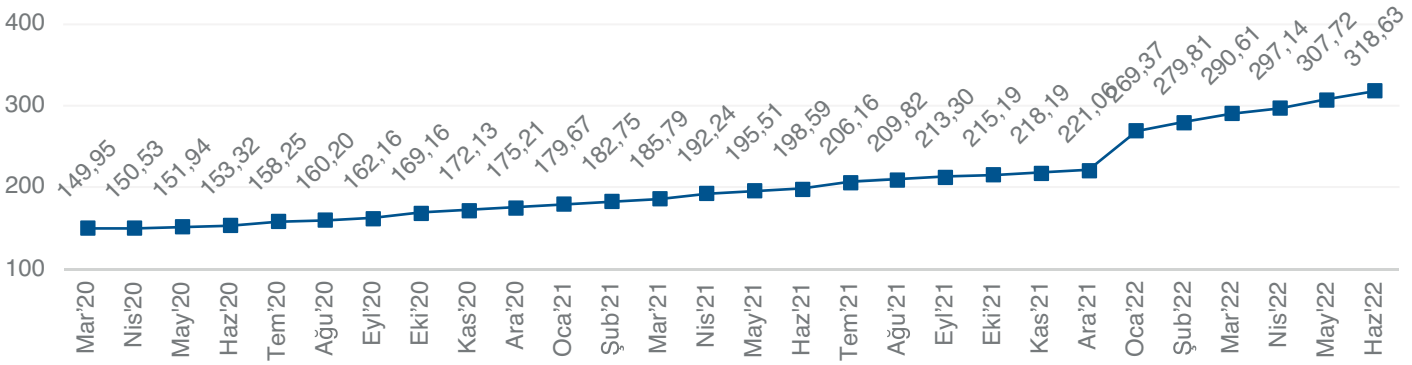
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

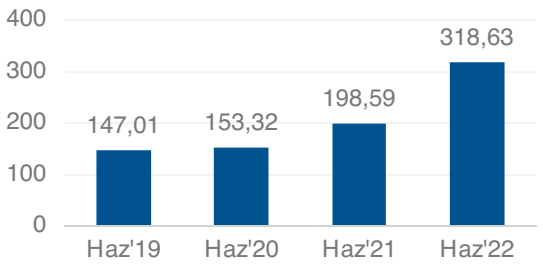
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri: 2022 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
318,63	3,55%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
60,45%	218,63%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Haziran sonu itibariyle 318,63 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 120,04 puan artış gösterirken, aylık 10,91 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 112,47 puanlık bir artış yaşandı.

AVM

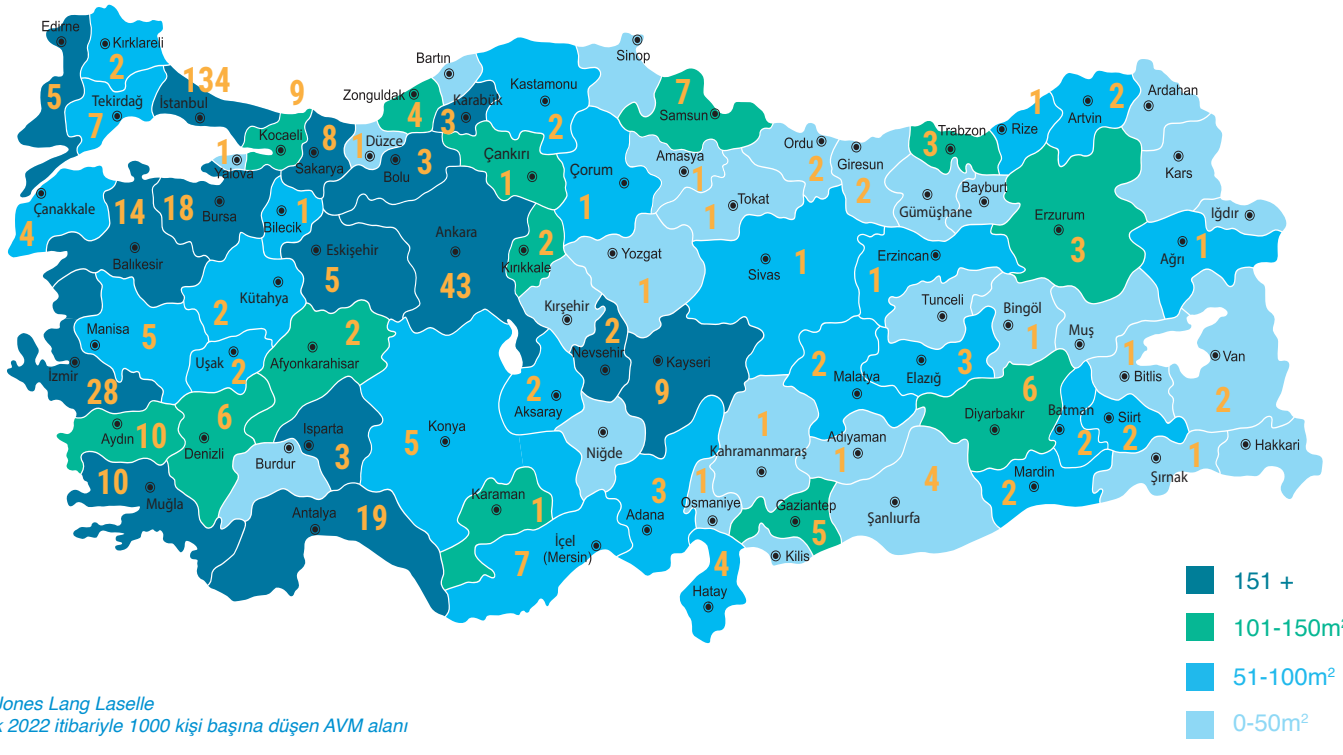
2022 Yılı 2.Çeyreği İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 448 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesine Gelmiştir

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m^2 seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m^2 kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m^2 seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m^2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m^2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m^2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

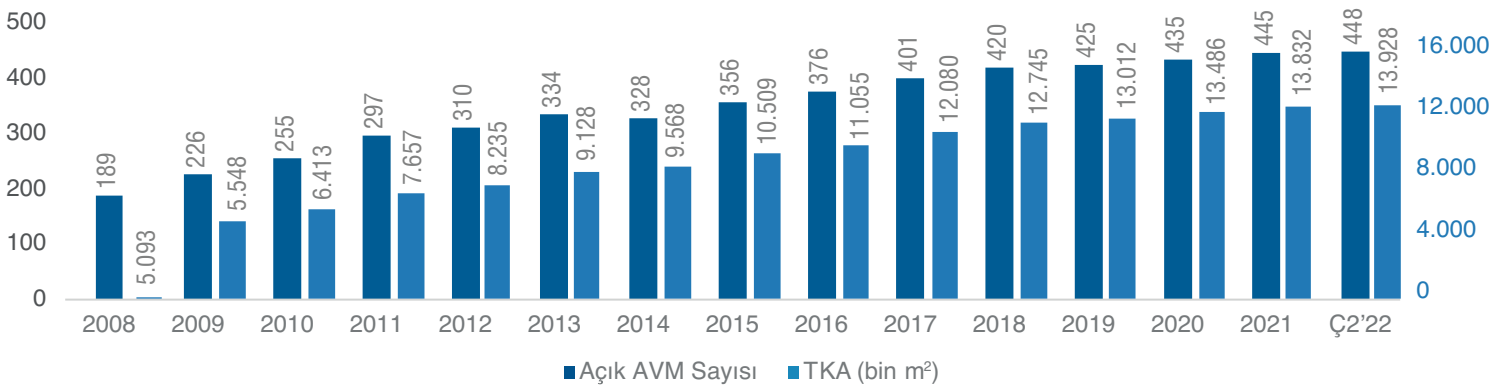
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle
**2.Çeyrek 2022 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı*

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



2022 2. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 929 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,4'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,5 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle
**JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.*
***Ç2'22 sonu verisidir.*

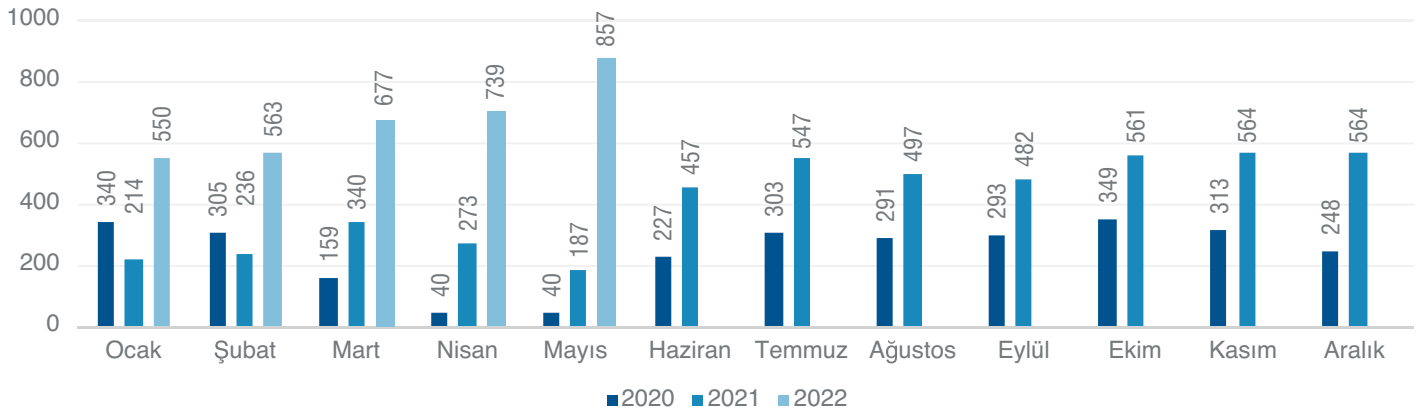
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	134	10	144
	TKA (m²)	5.208.018	319.416	5.527.434
Ankara	Birim	43	3	46
	TKA (m²)	1.653.853	88.850	1.742.703
Diğer Şehirler	Birim	271	16	287
	TKA (m²)	7.066.829	474.100	7.540.929
Türkiye	Birim	448	29	477
	TKA (m²)	13.928.700	882.366	14.811.066

Kaynak: Jones Lang Laselle

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2022*	459	14.208.150	11	279.450
2023*	474	14.668.566	15	460.416
2024*	477	14.811.066	3	142.500

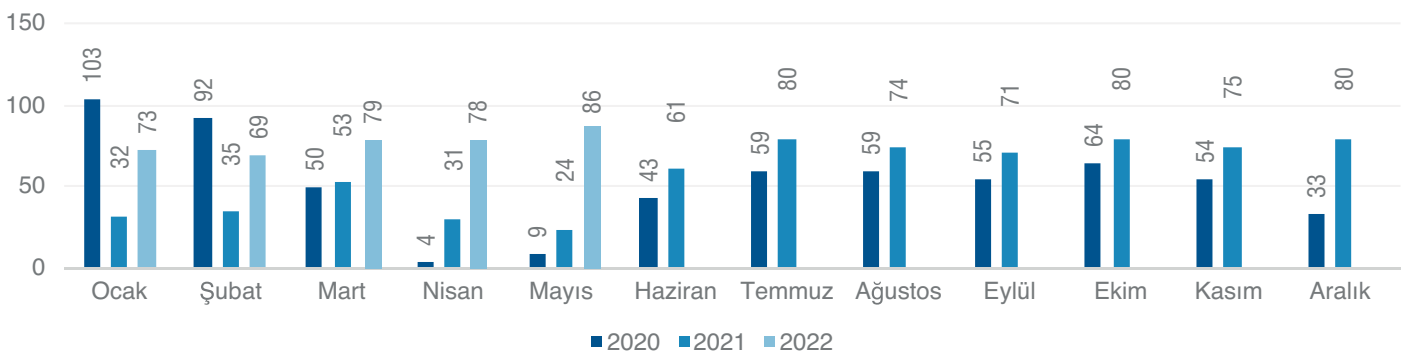
Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	329
Ankara	288
Diğer	112
Türkiye	164

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

TURİZM VE OTEL

2022 Yılının İlk İki Çeyreğinde Ülkemizi 11,4 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 23,9 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 785 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 716 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 4,9 milyon yabancı turistin kişi başı 841 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında azalış gözlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 11.4 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 11.4 milyon yabancı turistin %46.5'i İstanbul'a, %20.2'si Antalya'ya, %2.7'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.3 ve %3.8'lik paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %208 artış, Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılını ikinci çeyreğini 2021 yılının ikinci çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı gözlemlenmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 536 bin oda kapasitesi ile 5.888 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 579 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 941 tesis ve 225 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 708 tesis ve 27 bin oda kapasitesi ile İzmir gelmektedir. İstanbul ise 707 işletme belgeli tesise ve 68 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 579 tesis içinde en büyük payı 83 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 66 tesis ve 6 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 65 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

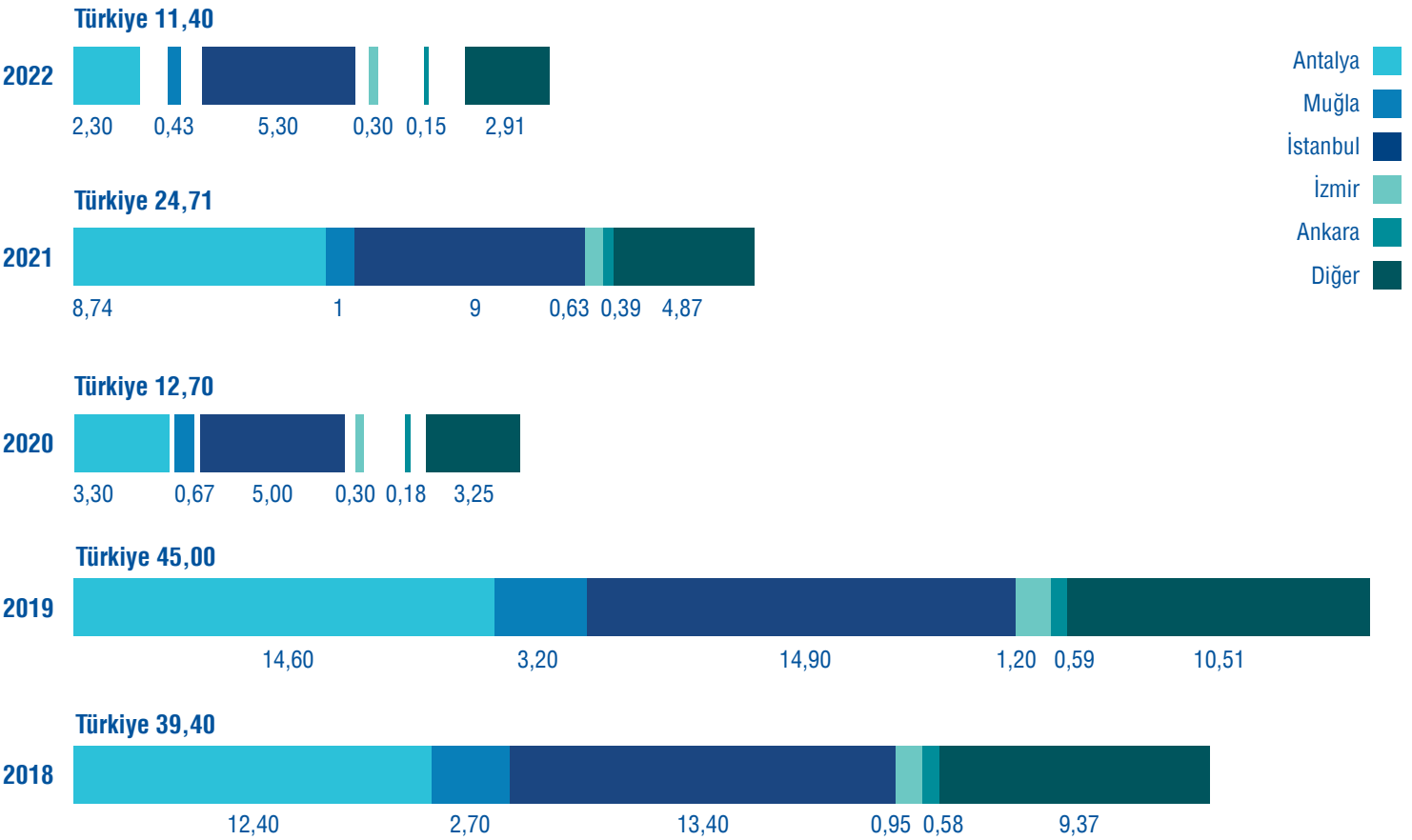
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %38.26'dır.

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

2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %59.1 olan doluluk oranı, İstanbul için %63.7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 77 Euro, İstanbul'da ise 97 Euro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 11.4 milyon yabancı turistin %46.5'i İstanbul'a, %20.2'si Antalya'ya, %2.7'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.3 ve %3,8'lik paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %208 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığl
**Q2 Verileri Ocak ve Mayıs ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.*

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	941	224 754	83	15 653
Muğla	421	51 282	65	8 251
İstanbul	707	67 724	66	6 394
İzmir	708	27 453	44	3 428
Ankara	236	16 816	17	1 726
Diğer	2.875	147.747	304	28.480
Türkiye	**5 888**	**535 776**	**579**	**63.932**

Türkiye genelinde toplam 536 bin oda kapasitesi ile 5.888 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 579 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	**25.265.406**	**633**
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	**32.079.527**	**630**
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	**38.951.902**	**617**
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	**44.712.970**	**642**
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	**12.708.265**	**716**
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	**23.940.021**	**785**
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702

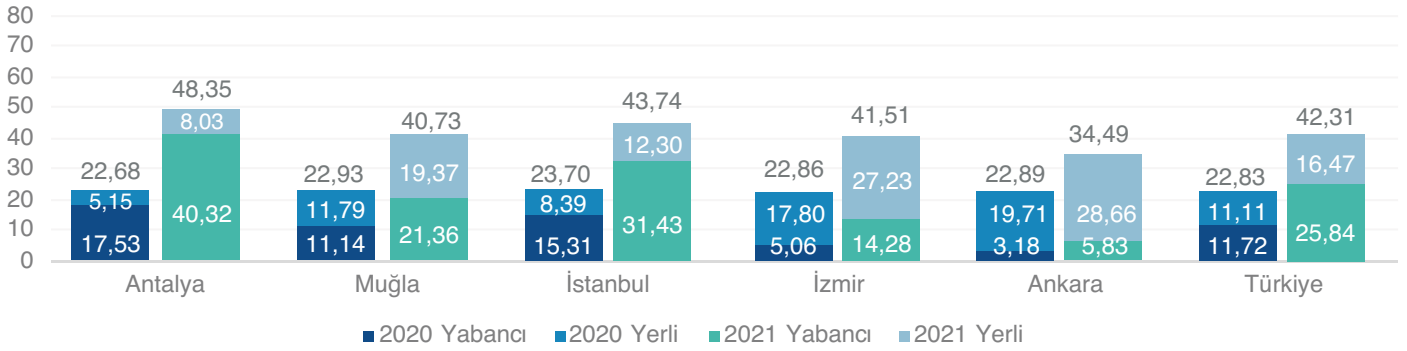
Kaynak:TÜİK
**29.07.22 tarihinde güncellenmiştir.*
***TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.*

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %190,2 artarak 8 milyar 717 milyon 103 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %83,8'i yabancı ziyaretçilerden, %16,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

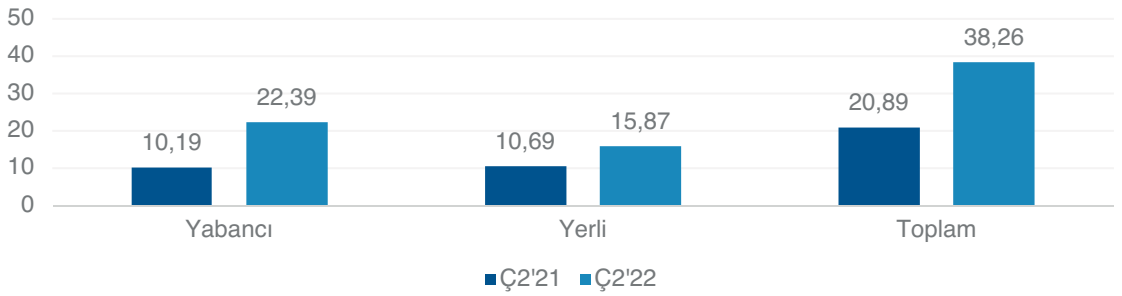
2022 yılı 2.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,4 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 702 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %230 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %1,15 artmış görünmektedir.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



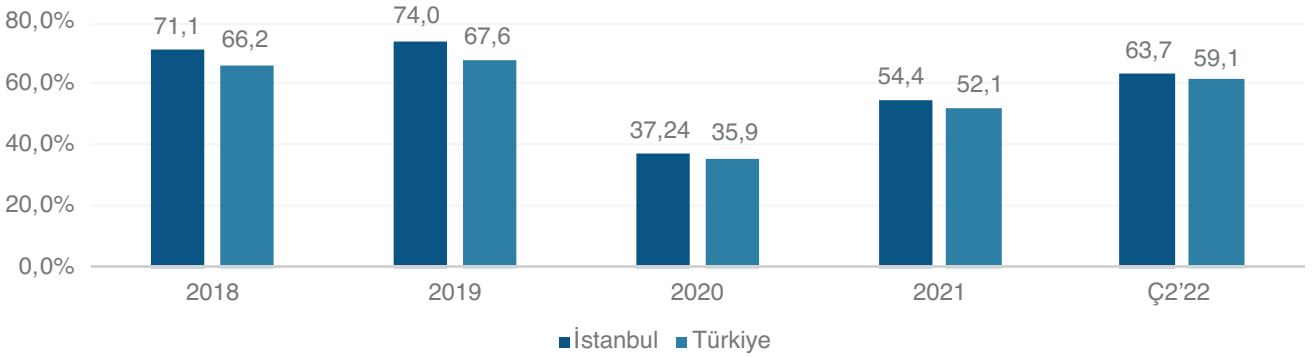
Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %38.26'dır.

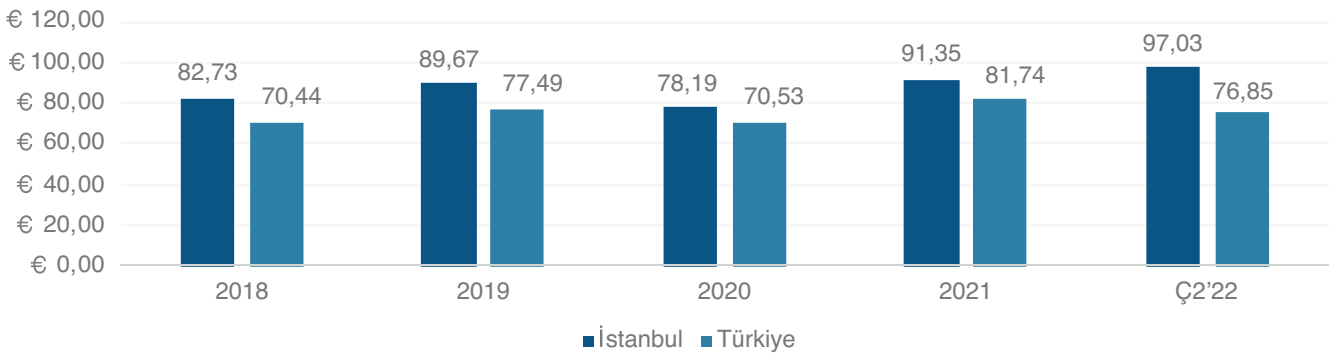
Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
**Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.*

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
**Ç2'22 için Ocak-Nisan verileri kullanılmıştır.*

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
**Ç2'22 için Ocak-Nisan verileri kullanılmıştır.*

2022 yılı 2. çeyreği (Ocak-Mayıs) Türkiye genelinde %59,1 olan doluluk oranı, İstanbul için %63,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 76,85 Euro, İstanbul'da ise 97,03 Euro'dur.

LOJİSTİK

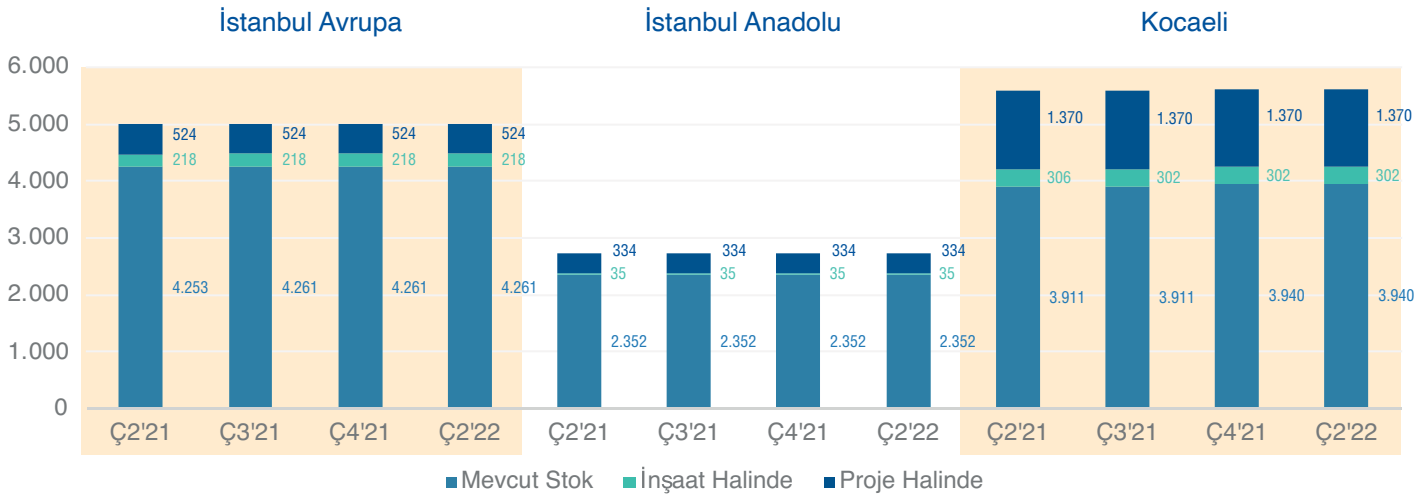
2022 Yılının İkinci Çeyreğinde Birincil Kira Metrekare Başına USD Bazında 7,00, TL Bazında ise 85 Seviyesindedir

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,55 milyon m^2 toplam depo stokunda 6,8 milyon m^2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %11.1 olarak kaydedilmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m^2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2022 yılının ilk yarısında toplamda 42.252 m^2 lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Yükselen e-ticaret öncülüğünde lojistik pazarındaki talep yukarı yönlü ivmesini korurken, yılın ilk yarısında gerçekleştirilen işlemlerde 3PL şirketleri %80 pay ile kiralama işlemlerinde en aktif şirketler olarak öne çıkmaktadır.

Lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında 2021 yılının ilk yarısındaki 5 USD/m^2 seviyesinden %40 artış ile 7 USD/m^2 seviyesine yükselirken, TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %89 artış ile 85 TL/m^2 seviyesine yükselmiştir. Mevcut ve inşaat halindeki arz yılın ilk yarısında enflasyonda ve inşaat maliyetlerinde kaydedilen rekor artışlar nedeniyle, kısıtlı kalmaya devam etmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının yılın ikinci yarısında da etkili olacağı öngörülmektedir. İlerleyen dönemlerde ikincil lojistik pazarlarına olan talep artış gösterebilir.

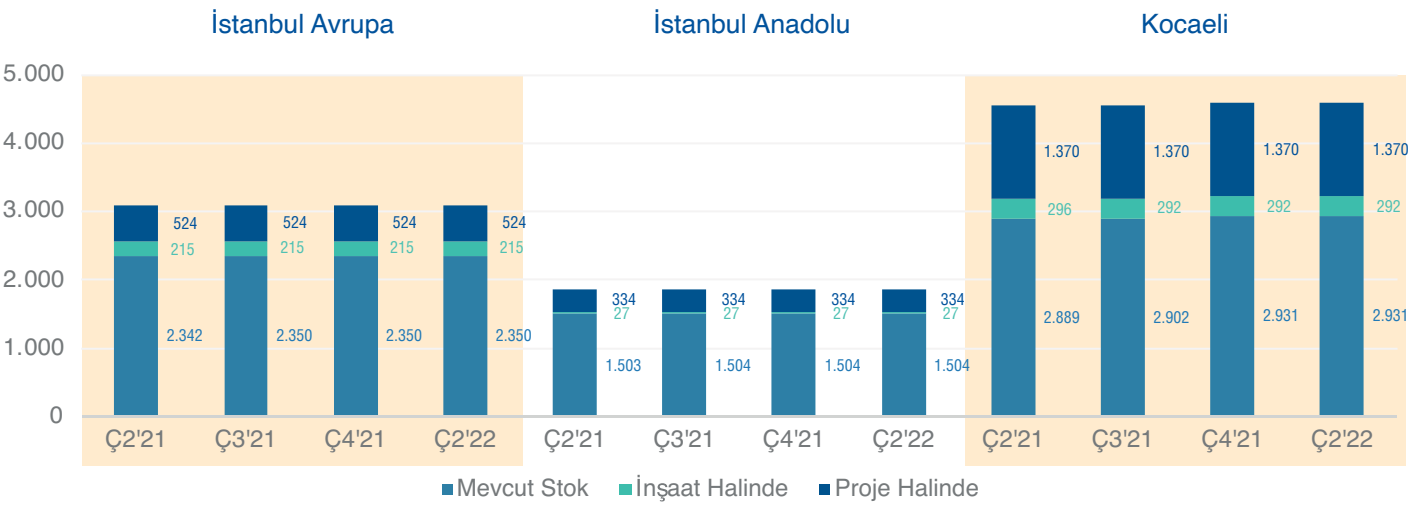
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 553 bin m² oldu. İnşaat halindeki stok 554,5 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 227 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

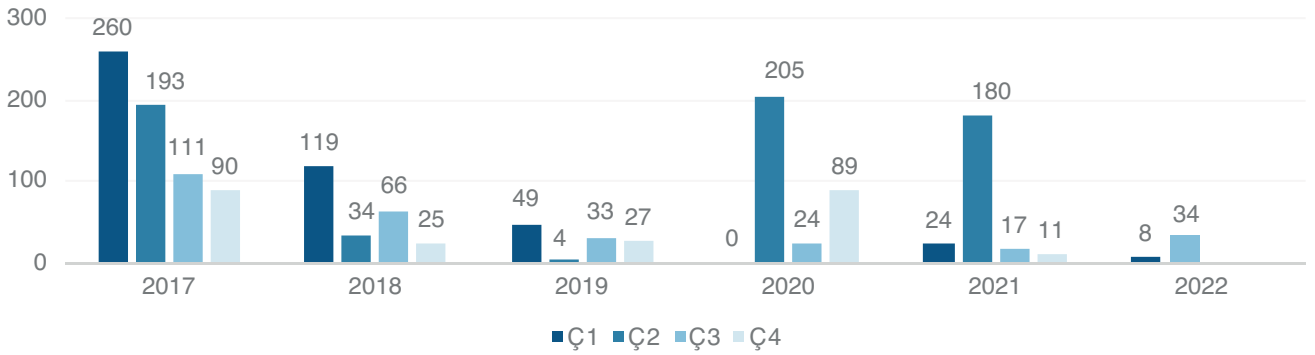
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 785 bin m² oldu. İnşaat halindeki stok 534 bin m² ; proje halindeki stok 2 milyon 227 bin m² olarak görünmektedir.

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

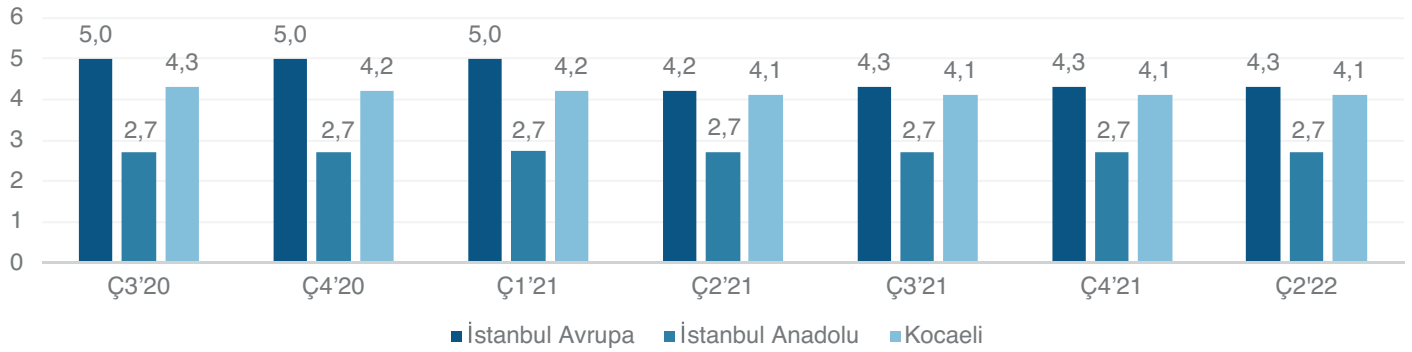
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle 33 bin 912 m² kiralama işlemi görüldü. 2022 yılı ikinci çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %307 oranında artış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 2. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88,9'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %89,0'idi.

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

GYF'LER

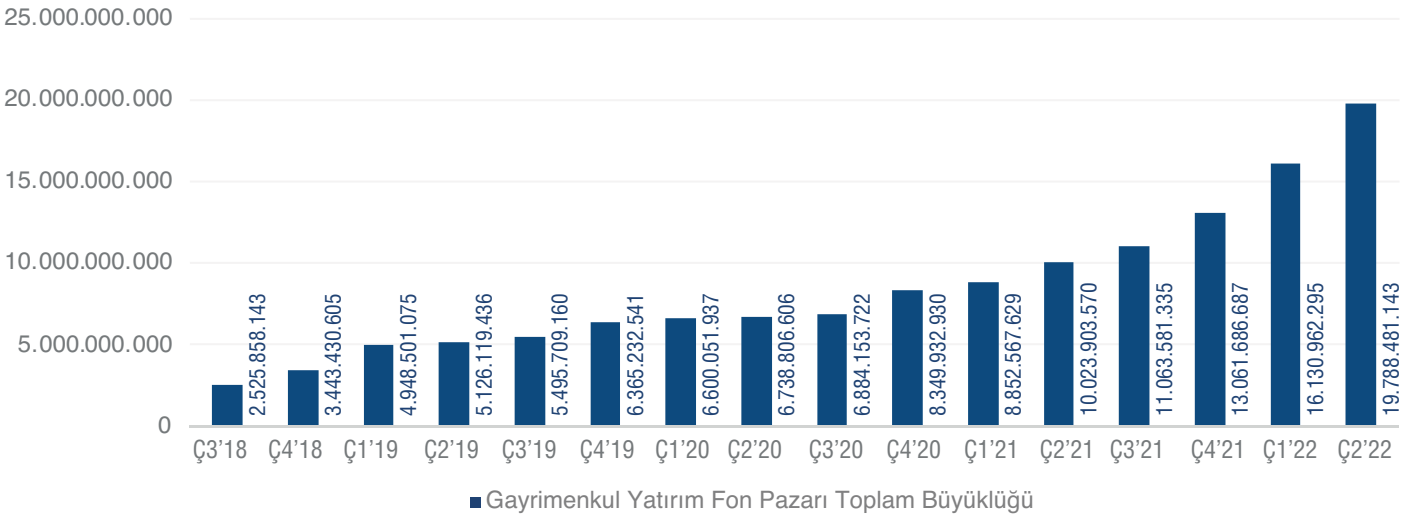
Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2022 Yılı İkinci Çeyreği İtibari ile 20 Milyar TL Seviyesine Yaklaşmıştır!

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 97 gayrimenkul fonu yatırım almıştır.

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %22,7 artış göstererek, 19,8 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren 2022 yılı 2. çeyreği de dahil olmak üzere her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın ikinci çeyrek rakamları, 2021 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %97,4 büyüme gerçekleştirerek 10.0 Milyar TL seviyesinden 19.8 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

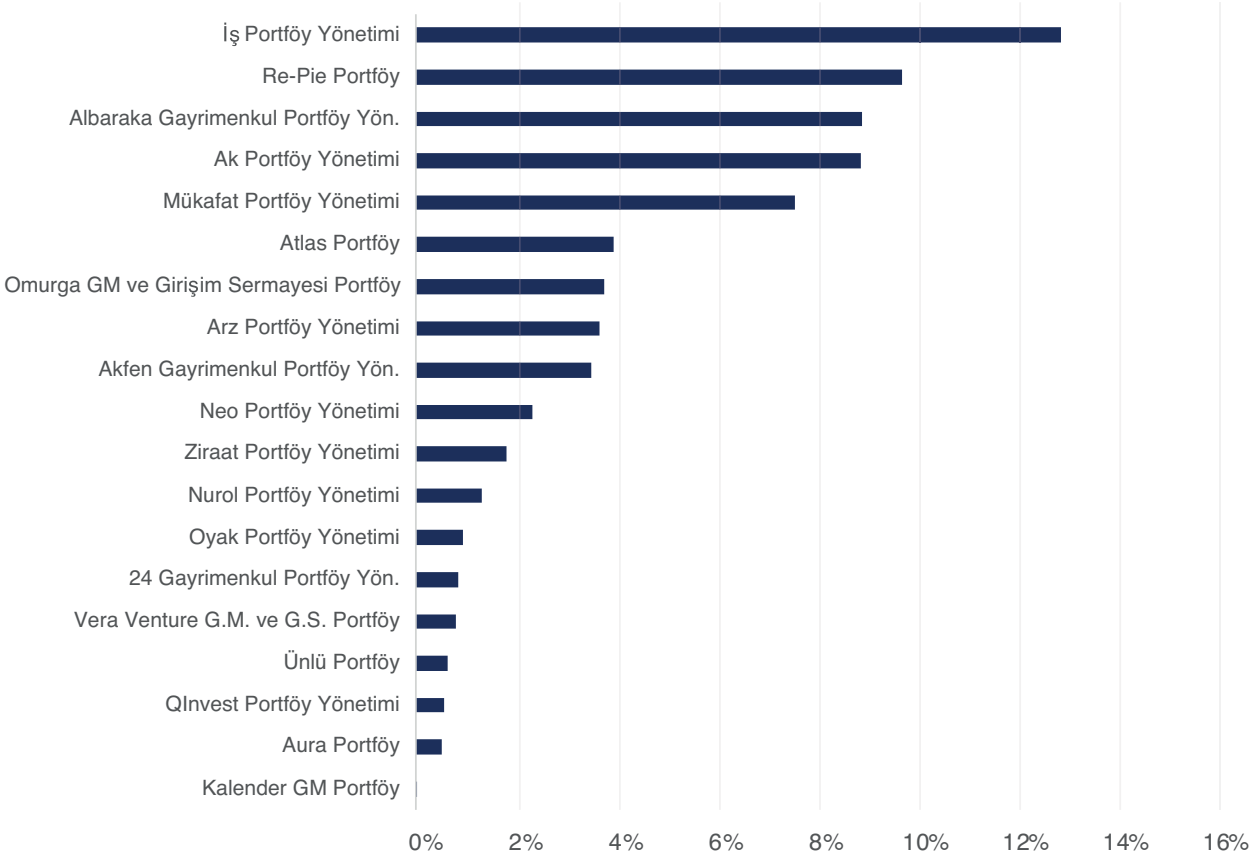
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP'te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka 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	Adet	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	15	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva,Atar,Yıldız,Trakya,Levent,Fırat,Dicle, Fırsat
Albaraka PYŞ	12	Batışehir, Dükkan, One Tower, Bereket Katılım, Eksim, Form, Flora, Anka, Arsa Kapısı, Albatros, Karma, Anadolu ve Trakya
24 GGSPYŞ	11	A1, Altın Başak, Al-Zamil, Kardelen, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus, İkinci Al-Zamil, Fulya, Ayçiçeği, Plan B, Akasya
Nurol PYŞ	9	Nurol Tower, Z Residans, EGÇ Konut, M Charm, Oc Hedef, Aks, Charm, Kipago, Fc Karma
Neo PYŞ	7	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci,Altıncı,Yedinci
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
Atlas PYŞ	4	Esta,A&AK, Güney, Sağlam
AK PYŞ	4	Birinci, Dördüncü, Sampaş Holding Özel, İkinci
Atlas PYŞ	4	Sağlam, A&AK, Esta, Güney
Omurga GGSPYŞ	3	Ufuk Karma, İkinci, Çatı
Aura PYŞ	3	Konut Alfa Katılım,Odak Konut,Kuzey Ege
Mükafat PYŞ	3	Ataşehir Metropol, Birinci Gayrimenkul, Birinci Akaryakıt
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Kızılay GGPYŞ	1	Birinci
Oragon	1	Birinci
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Primo PYŞ	1	Primo
Ziraat PYŞ	1	Üsküdar
Toplam	**97**	

Kaynak: PortfolioBase

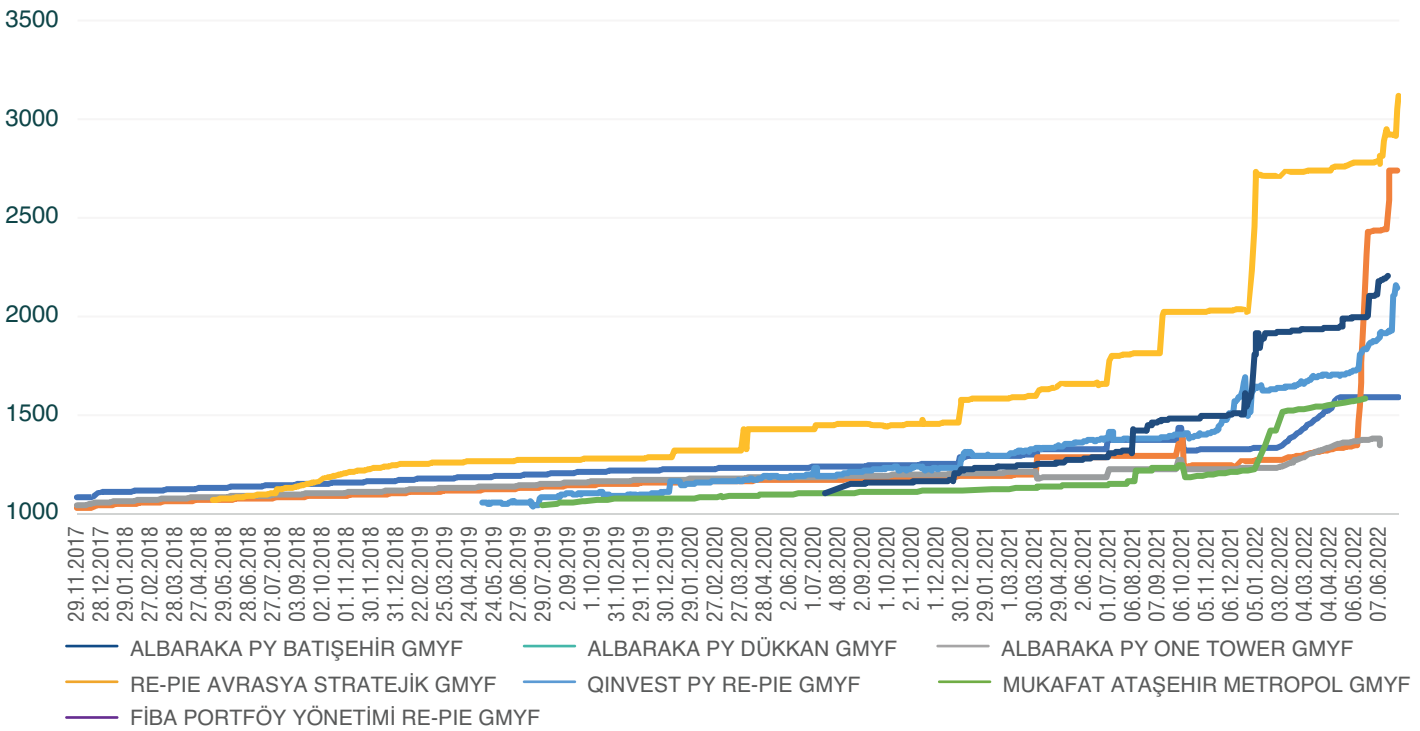
Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.806.962.378
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.757.350.700
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.241.274.725
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatirim Fonu	1.138.585.650
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.014.326.337
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	958.556.576
Akfen Gayrimenkül Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	952.995.753
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	822.511.100
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	709.910.414
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatirim Fonu	591.436.685
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	493.355.210
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	487.689.302
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatirim Fonu	479.447.099
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	450.962.382
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	382.879.350
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	369.640.106
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	326.239.712
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	307.646.768
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatirim Fonu	260.502.334
Oyak Porföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	255.936.649
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	246.028.342
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.224.380
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	180.859.715
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	177.576.206
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	175.343.409
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	172.395.641
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatirim Fonu	171.381.101
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	155.084.490
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batisehir Gayrimenkul Yatirim Fonu	144.450.121
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	135.231.939
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatirim Fonu	134.990.558
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	125.774.370
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	121.703.581
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	121.201.829
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	119.359.033
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	116.244.154
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	112.054.760
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	111.733.457
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.349.535
Nurol Portföy Yönetimi Oc Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.063.356
Nurol Portföy Yönetimi Aks Gayrimenkul Yatırım Fonu	107.716.215
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	97.728.349
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	93.893.222
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	93.036.016
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	83.271.979
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	75.246.348
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	67.386.097
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	60.066.797
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	52.345.701
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	51.260.547
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	49.737.038

Kaynak: PortfolioBase
**30.06.2022 tarihi itabarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.*

Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.217.933
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	43.321.279
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.116.612
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.064.955
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	41.043.186
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	35.814.148
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.963.240
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.842.179
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.055.320
Nurol Portföy Yönetimi Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	26.906.919
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.513.046
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.260.415
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.051.769
Nurol Portföy Yönetimi Kipago Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	19.988.020
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	19.096.149
Nurol Portföy Yönetimi Egç Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.145.245
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatirim Fonu	14.432.040
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.995.099
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.982.273
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatirim Fonu	13.702.083
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.754.278
Albaraka Portföy Yönetimi Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.230.333
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.207.735
Toplam	**19.162.651.769**

Kaynak: PortfolioBase
**30.06.2022 tarihi itabarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.*

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul

GYO'LAR

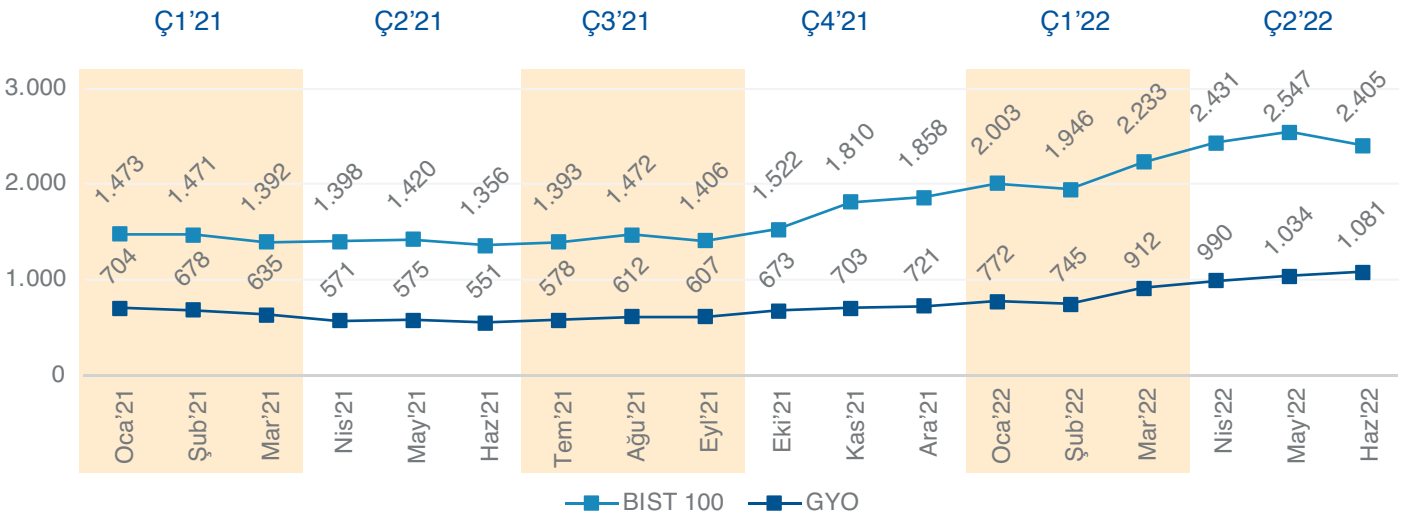
GYO'lar 2022'nin İlk Yarısında Toplam 1,7 milyar TL Temettü Dağıttı

GYO endeksi 2022'nin 2.çeyreğinde de yükselmeye devam etti. BIST 100'ün 2022 Ç2 performansı %7,7 artış ile sınırlı kalırken GYO endeksi aynı dönemde 912 puandan %18,64 atışla 1.081 puana yükselerek rekor tazelemeye devam etti. Halka açıklık oranının ikinci çeyrekte de %45 seviyelerinde olduğu endeksin fiili halka açıklık oranı ise %2 artışla %30'a yükseldi. Çok sınırlı bir yabancı girişinin yaşandığı 2022 Ç2'de GYO'ların toplam piyasa değeri 17,5 milyar TL'lik artışla 134,7 milyar TL'ye yükselmesi önemli bir gelişme olarak kaydedilebilir. Ancak TL'nin USD karşısında devam eden değer kaybı 2022 2. Çeyrek itibariyle toplam piyasa değerinin 8 milyar USD seviyelerinde kalmasına sebebiyet vermiştir.

Halihazırda kurulu 37 adet GYO'nun yerli ve yabancı yatırımcı oranları bir önceki çeyrekle aynı kalarak %88, ve %12 olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranının %49,3 bireysel yatırımcı oranının ise %50,7) olarak birbirine çok yakın seyrettiği ikinci çeyrek sonunda dağıtılan 6 aylık toplam temettü tutarının 1,7 milyar TL olması sektör adına oldukça sevindiricidir. Temettü dağıtımında Başkentgaz GYO 865 milyon TL ve Emlak Konut GYO 364 milyon TL ile başı çekerken Yeni Gimat GYO 241 milyon TL ve Alarko GYO 105 milyon TL temettü ile bu firmaları takip etmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD başı çekerken, Birleşik Krallık ve Hollanda yer değiştirmiş, Bahreyn 4. Sıradaki yerini korumuştur. Listeye uzun zaman aradan sonra 2022 ilk çeyrekte 6. sıradan giren Birleşik Arap Emirlikleri bu çeyrekte bir basamak daha yükselerek GYO'larak en çok yatırım yapan 5. ülke olmuştur.

Kurların artış eğiliminin devam etmesi, FED ve Avrupa Merkez Bankası başta olmak üzere birçok merkez bankasının faiz arttırma politikaları, yüksek enflasyonist ortam, yaklaşan seçim süreci, arz yetersizliği, fiyatların iç talep alım gücünün üstüne çıkması, yabancıya verilen vatandaşlık sınırının 400.000 USD'ye çıkarılmasının getirdiği yabancı talebinde nispi yavaşlama sektörün riskleri olarak karşımızda durmaktadır. GYO'ların yatırım kararlarında bu faktörleri dikkate alması ve riskleri yakından takip etmesi önemli olmakla beraber yeni yatırımların da talebe ve yüksek enflasyona bağlı olarak devam etmesi de oldukça olası gözükmektedir.

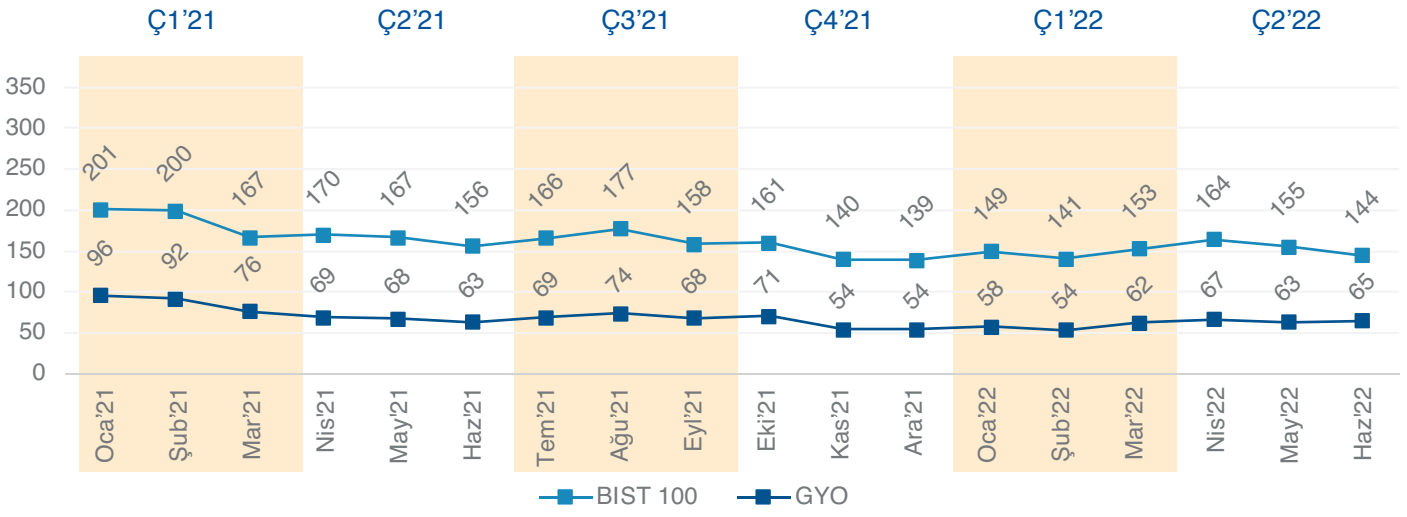
BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak:BIST
**Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.*

GMYO endeksi TL bazında 2022 yılı 1. çeyrekte 912,51 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 2.çeyrek sonu itibariyle 1081,39 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak:BIST
**Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.*

GMYO endeksi USD bazında 2022 yılı 1. çeyrekte 62 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 2.çeyrek sonu itibariyle 65 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
31	31	32	31	33	33	33	37	37

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
52,1%	52,3%	51,4%	50,5%	52,7%	52,9%	53,2%	43,7%	45,1%

Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
37,3%	42,4%	38,8%	38,9%	37,8%	36,5%	32,1%	26,6%	30,2%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	1,63

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	134.716

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	8.082

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

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	42.426
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	133.533
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	8.579

**USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.*

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	24%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	76%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	1.882
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	431.367
Toplam	**133.777**	**130.698**	**147.245**	**155.886**	**182.478**	**359.002**	**431.548**	**433.249**

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	7.087
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	53.715
Toplam	**11.221**	**13.071**	**13.594**	**9.693**	**14.696**	**28.794**	**41.491**	**60.803**

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç2
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	12%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	88%
Toplam	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

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

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

	2020	2021	2022-Ç2
Yabancı Bireysel	62	90	73
Yabancı Fon	1.509	1.500	2.914
Yabancı Tüzel	2.433	2.388	4.100
Yerli Bireysel	15.114	22.308	30.779
Yerli Fon	726	2.843	4.784
Yerli Tüzel	7.639	10.331	14.399
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.233	1.952	3.641
Yerli Diğer	78	80	113
Toplam	**28.794**	**41.491**	**60.803**

	2020	2021	2022-Ç2
Yabancı Bireysel	0,2%	0,2%	0,1%
Yabancı Fon	5,2%	3,6%	4,8%
Yabancı Tüzel	8,4%	5,8%	6,7%
Yerli Bireysel	52,5%	53,8%	50,6%
Yerli Fon	2,5%	6,9%	7,9%
Yerli Tüzel	26,5%	24,9%	23,7%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,3%	4,7%	6,0%
Yerli Diğer	0,3%	0,2%	0,2%
Toplam	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

	2020	2021	2022-Ç2
Bireysel	52,7%	54,0%	50,7%
Kurumsal	47,3%	46,0%	49,3%
Toplam	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

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

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	519.025.774
2020	358.932.961
2021	414.151.832
2022	1.699.711.961
Toplam	**7.576.615.075**

GYO	2022	"Toplam (2011-2022)"	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	6,14%
Akmerkez GYO	63.721.440	542.400.812	7,16%
Alarko GYO	105.600.002	268.750.636	3,55%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO		2.172.011	0,03%
Başkent GYO	865.520.000	865.520.000	11,42%
Deniz GYO		1.014.804	0,01%
Emlak Konut GYO	364.238.910	2.816.016.456	37,17%
Halk GYO	3.935.124	38.949.897	0,51%
İş GYO		345.635.078	4,56%
Martı GYO		5.708.206	0,08%
Mistral GYO	7.115.029	15.400.996	0,20%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Panora GYO	35.670.000	351.505.045	4,64%
Reysaş GYO		1.135.609	0,01%
Saf GYO		391.323.255	5,16%
Servet GYO		5.102.909	0,07%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,38%
Torunlar GYO		194.726.434	2,57%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	241.290.000	1.145.497.343	15,12%
Ziraat GYO	12.621.456	12.621.456	0,17%
Toplam	1.699.711.961	**7.576.615.075**	**100%**

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.09.2021

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

31.12.2021

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

31.03.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	2.280.134.035
Hollanda	1.580.529.291
Birleşik Krallık	876.916.138
Bahreyn	204.450.000
Jersey	177.744.467
Birleşik Arap Emirlikleri	147.266.878
Virjin Adaları (İngiliz)	115.239.283
Danimarka	99.997.134
Lüksemburg	80.880.098
İrlanda	70.988.836

31.06.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	2.927.246.099
Birleşik Krallık	1.834.005.711
Hollanda	1.148.746.853
Bahreyn	229.680.000
Birleşik Arap Emirlikleri	139.258.334
Virjin Adaları (İngiliz)	115.335.943
Kanada	75.344.415
Lüksemburg	73.220.880
Danimarka	71.566.226
İrlanda	49.247.380

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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	15.746.887.000
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	14.519.010.000
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	8.372.611.115
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	6.725.090.268
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	5.475.662.879
SİNPAŞ GYO	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122
AKFEN GYO	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599
AKİŞ GYO	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237
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	3.949.820.792
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	3.300.178.143
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	3.060.032.678
SERVET GYO	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606
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	2.767.776.008
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	2.441.130.020
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.369.280.184
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.193.048.489
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	1.761.543.000
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	1.271.348.099
PANORA GYO	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529
PEKER GYO	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216
MARTI GYO	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286
ÖZDERİCİ GYO	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650
TSKB GYO	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668	464.638.714	739.912.461
DENİZ GYO	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978	371.461.403	719.937.856
ATAKULE GYO	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908	492.594.134	605.510.751
MİSTRAL GYO	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933	256.819.977	467.767.857
DOĞUŞ GYO	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620	622.998.844	405.361.121
NUROL GYO	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	402.693.373
AVRASYA GYO	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172	262.871.001	348.820.947
AKMERKEZ GYO	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658	240.134.913	253.047.751
KÖRFEZ GYO	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447	120.018.043	144.393.079
PERA GYO	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421	74.407.951	143.283.114
KORAY GYO	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122	83.765.798	107.764.023
TREND GYO	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108	50.694.286	78.419.689
İDEALİST GYO	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630	14.442.137	58.495.002
ATA GYO	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099	35.174.751	50.634.153
YEŞİL GYO	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786,00
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**	**98.645.239.311**
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	**2,3189**	**2,9076**	**3,5318**	**3,8104**	**5,2609**	**5,9402**	**7,3405**	**12,9775**
TOPLAM USD	**10.857.714.030**	**10.176.823.098**	**9.889.195.648**	**10.669.858.213**	**8.561.298.739**	**8.406.053.510**	**7.421.700.873**	**7.601.251.344**

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

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	4.693.620.000
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
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000
HALK GYO	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000
TORUNLAR GYO	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	1.000.000.000
VAKIF GYO	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
SİNPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
AKİŞ GYO	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850	554.699.850	805.000.000
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	700.000.000
PEKER GYO	-	-	-	30.000.000	73.100.000	73.100.000	253.000.000	669.833.747
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000	500.000.000	650.000.000
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	620.000.000	620.000.000
REYSAŞ GYO	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	500.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000	400.000.000
ÖZAK GYO	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	330.000.000
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	205.000.000	295.000.000	310.200.000
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	267.500.000
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000	231.000.000	263.340.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	240.000.000
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
YENİ GİMAT GYO	53.760.000	107.520.000	107.520.000	107.520.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	111.600.000
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
KÖRFEZ GYO	66.000.000	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	64.400.000	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
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	50.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	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
TOPLAM TL	**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**	**22.582.634.133**
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	**2,32**	**2,91**	**3,53**	**3,81**	**5,26**	**5,94**	**7,34**	**12,98**
TOPLAM USD	**3.848.578.399**	**3.160.685.327**	**2.672.689.516**	**2.753.188.678**	**2.156.764.628**	**1.975.947.448**	**1.805.569.135**	**1.740.137.479**

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

GYO'ların Özsermaye Oranı*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SERVET GYO	4,2	5,2	6,4	8,2	9,5	10,8	32,5	57,6
ALARKO GYO	43,2	55,0	67,0	86,3	107,4	142,1	28,1	47,5
ÖZAK GYO	5,2	4,6	4,5	5,9	7,4	6,7	9,6	18,5
YENİ GİMAT GYO	28,1	16,2	17,1	18,0	12,9	14,1	13,7	17,2
TORUNLAR GYO	7,9	9,7	11,9	6,4	7,6	8,5	8,8	14,5
PANORA GYO	8,1	8,8	8,8	10,6	10,9	11,0	10,7	13,3
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	9,1
REYSAŞ GYO	1,4	1,2	3,4	3,8	4,7	6,9	8,6	7,9
AKMERKEZ GYO	5,7	6,0	6,1	6,3	7,0	6,7	6,4	6,8
İŞ GYO	1,8	3,7	3,7	3,6	3,7	4,0	4,3	5,7
SİNPAŞ GYO	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4	0,6	0,8	5,6
AKİŞ GYO	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4	9,3	6,5	5,1
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	4,8
EMLAK KONUT GYO	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4	3,6	3,8	4,1
ÖZDERİCİ GYO	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7	1,6	1,7	4,0
MİSTRAL GYO	-	-	1,5	5,1	1,6	1,9	1,9	3,5
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	3,4
AKFEN GYO	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0	5,2	3,9	3,3
HALK GYO	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7	2,8	3,0	3,2
MARTI GYO	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0	2,9	3,7	3,2
AVRASYA GYO	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4	2,9	3,7	3,1
KİLER GYO	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5	5,9	2,0	2,8
KORAY GYO	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0	2,1	2,7
TREND GYO	-	-	-	1,1	1,5	1,7	1,7	2,6
VAKIF GYO	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4	4,6	3,1	2,4
ATAKULE GYO	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5	2,1	2,1	2,3
KÖRFEZ GYO	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5	1,7	1,8	2,2
ATA GYO	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8	1,5	1,5	2,1
DENİZ GYO	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0	5,3	2,5	1,8
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	1,8
PEKER GYO	-	-	-	10,4	4,4	4,4	1,5	1,6
NUROL GYO	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2	1,7	1,1	1,3
DOĞUŞ GYO	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7	2,9	1,9	1,2
İDEALİST GYO	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7	1,4	1,2
TSKB GYO	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9	1,0	0,9	1,1
PERA GYO	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8	1,0
YEŞİL GYO	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5	-0,1	-1,7	-2,1
SEKTÖR RASYOSU	**2,8**	**3,2**	**3,7**	**3,9**	**4,0**	**4,3**	**4,1**	**4,4**

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

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EMLAK KONUT GYO	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	30.760.452.000
TORUNLAR GYO	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	19.906.999.000
SİNPAŞ GYO	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	11.323.329.074
ÖZAK GYO	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	9.063.025.959
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	8.643.897.092
AKİŞ GYO	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	7.729.416.023
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	7.098.060.198
AKFEN GYO	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	6.863.235.275
İŞ GYO	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	6.676.321.298
REYSAŞ GYO	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	5.670.383.640
SERVET GYO	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560
VAKIF GYO	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	4.619.815.011
HALK GYO	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	4.578.221.287
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	3.562.512.146
ALARKO GYO	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874
KİLER GYO	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	2.989.448.000
YENİ GİMAT GYO	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	2.834.952.147
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.699.287.485
DOĞUŞ GYO	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	2.439.909.289
YEŞİL GYO	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	2.054.423.715
NUROL GYO	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	1.644.540.772
MARTI GYO	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778
PEKER GYO	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069
PANORA GYO	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221
ÖZDERİCİ GYO	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885
DENİZ GYO	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733
TSKB GYO	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289
ATAKULE GYO	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183
MİSTRAL GYO	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196
AVRASYA GYO	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346
AKMERKEZ GYO	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565
KÖRFEZ GYO	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265
PERA GYO	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125
ATA GYO	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463
KORAY GYO	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240	122.991.021
TREND GYO	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217	104.297.707
İDEALİST GYO	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357
TOPLAM TL	**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**	**158.674.846.048**
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	**2,32**	**2,91**	**3,53**	**3,81**	**5,26**	**5,94**	**7,34**	**12,98**
TOPLAM USD	**18.021.757.116**	**17.508.385.487**	**16.798.536.336**	**18.081.145.576**	**15.551.925.759**	**14.901.641.324**	**13.459.761.792**	**12.226.919.364**

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

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TSKB GYO	43%	48%	56%	64%	49%	46%	23%	0,5%
PANORA GYO	1%	1%	3%	1%	1%	1%	3%	1%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
ATAKULE GYO	1%	1%	4%	6%	21%	7%	7%	1%
PERA GYO	22%	21%	25%	40%	33%	36%	41%	2%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
AKMERKEZ GYO	3%	4%	3%	3%	2%	4%	10%	3%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	3%
ÖZDERİCİ GYO	41%	36%	38%	39%	25%	20%	11%	4%
AVRASYA GYO	9%	8%	3%	13%	5%	1%	0,5%	4%
MİSTRAL GYO	-	-	83%	30%	11%	3%	3%	5%
KORAY GYO	64%	60%	40%	22%	16%	16%	14%	12%
PEKER GYO	-	-	-	50%	39%	41%	23%	13%
İŞ GYO	35%	32%	35%	38%	32%	32%	21%	18%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	19%
KÖRFEZ GYO	40%	53%	32%	11%	7%	8%	28%	22%
TREND GYO	-	-	-	59%	58%	32%	27%	25%
ÖZAK GYO	46%	32%	36%	38%	48%	49%	41%	26%
TORUNLAR GYO	45%	45%	42%	44%	38%	38%	36%	27%
HALK GYO	11%	10%	12%	21%	13%	15%	17%	28%
DENİZ GYO	0%	2%	1%	15%	56%	69%	65%	28%
MARTI GYO	27%	33%	37%	39%	46%	52%	56%	30%
REYSAŞ GYO	49%	67%	46%	51%	50%	39%	40%	30%
İDEALİST GYO	0%	0%	1%	4%	30%	55%	52%	34%
AKFEN GYO	43%	51%	63%	66%	69%	64%	75%	37%
KİLER GYO	49%	64%	43%	43%	46%	48%	34%	41%
SERVET GYO	45%	48%	44%	44%	50%	50%	36%	43%
AKİŞ GYO	39%	41%	41%	41%	35%	36%	41%	46%
VAKIF GYO	0%	4%	16%	18%	42%	40%	51%	47%
EMLAK KONUT GYO	41%	46%	43%	40%	44%	43%	49%	49%
SİNPAŞ GYO	42%	48%	55%	55%	93%	89%	88%	57%
ATA GYO	15%	46%	43%	57%	56%	60%	60%	60%
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	64%
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	67%
NUROL GYO	98%	97%	89%	88%	101%	80%	80%	76%
DOĞUŞ GYO	13%	12%	21%	24%	52%	50%	68%	83%
YEŞİL GYO	82%	83%	87%	89%	95%	101%	120%	124%
SEKTÖR RASYOSU	**40%**	**42%**	**41%**	**41%**	**45%**	**44%**	**45%**	**38%**

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)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TORUNLAR GYO	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000
SİNPAŞ GYO	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874
ÖZAK GYO	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700
AKFEN GYO	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726	2.083.753.201
REYSAŞ GYO	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705
EMLAK KONUT GYO	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000
İŞ GYO	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
ZİRAAT GYO								1.320.242.261
ALARKO GYO	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309
BAŞKENT GYO								716.656.154
YENİ GİMAT GYO	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046
SERVET GYO	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730
ÖZDERİCİ GYO	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261	618.432.439
KİLER GYO	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000	547.432.000
VAKIF GYO	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944
HALK GYO	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465	378.556.382
PEKER GYO	-	-	-	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985	302.942.638
PANORA GYO	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360
AKİŞ GYO	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388	237.917.449
MİSTRAL GYO	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298
TSKB GYO	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223	124.879.321
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	104.664.926
DENİZ GYO	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858
AKMERKEZ GYO	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323
ATAKULE GYO	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605
AVRASYA GYO	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474	30.986.565
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	29.091.207
TREND GYO	-	-	-	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827	27.736.308
KÖRFEZ GYO	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821
KORAY GYO	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349
ATA GYO	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263
PERA GYO	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353	15.151.199
İDEALİST GYO	-315,05	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738	3.653.338
MARTI GYO	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528	-29.909.373
NUROL GYO	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470	-103.636.036
YEŞİL GYO	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520	-161.921.746
DOĞUŞ GYO	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188	-229.276.304
TOPLAM TL	**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**	**25.169.032.004**
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	**2,32**	**2,91**	**3,53**	**3,81**	**5,26**	**5,94**	**7,34**	**12,9775**
TOPLAM USD	**1.387.854.493**	**1.220.484.641**	**1.203.657.509**	**1.250.785.540**	**983.908.055**	**754.855.662**	**411.017.669**	**1.939.436.101**

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

GYO'ların Aktif Kârlılığı* Gelişimi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PANORA GYO	12%	12%	5%	21%	7%	6%	3%	59%
NUROL GYO	-3%	-7%	8%	1%	-13%	-17%	-13%	44%
ALARKO GYO	17%	22%	19%	16%	23%	25%	18%	41%
AKMERKEZ GYO	30%	31%	33%	32%	33%	32%	21%	36%
AKFEN GYO	0%	-3%	-17%	2%	4%	6%	-8%	30%
TORUNLAR GYO	15%	11%	11%	4%	10%	6%	2%	28%
ÖZDERİCİ GYO	15%	27%	5%	6%	-11%	-3%	2%	28%
SERVET GYO	7%	9%	7%	9%	5%	5%	34%	27%
TREND GYO	0%	0%	0%	-4%	10%	11%	-3%	27%
TSKB GYO	0%	2%	-6%	-5%	-12%	9%	-8%	27%
PERA GYO	0%	0%	-1%	-33%	-7%	-6%	-6%	25%
YENİ GİMAT GYO	7%	17%	10%	10%	13%	15%	5%	25%
PEKER GYO	0%	0%	0%	8%	2%	0%	13%	21%
İŞ GYO	5%	13%	9%	3%	7%	5%	5%	20%
KÖRFEZ GYO	0%	-1%	29%	10%	4%	11%	4%	20%
KİLER GYO	0%	-11%	2%	16%	7%	-32%	-1%	18%
VAKIF GYO	4%	9%	4%	7%	2%	5%	4%	17%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	15%
MARTI GYO	38%	-27%	-4%	0%	-4%	1%	-4%	13%
ATAKULE GYO	5%	13%	6%	-4%	4%	6%	0%	13%
SİNPAŞ GYO	5%	-3%	-2%	-4%	-4%	4%	3%	13%
ATA GYO	2%	11%	6%	2%	2%	-8%	-1%	12%
REYSAŞ GYO	1%	-5%	9%	6%	9%	20%	12%	10%
KORAY GYO	17%	3%	-9%	2%	9%	4%	2%	10%
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	10%
DENİZ GYO	3%	5%	6%	6%	7%	2%	1%	10%
AVRASYA GYO	2%	7%	3%	14%	7%	16%	20%	8%
HALK GYO	7%	6%	6%	11%	15%	11%	10%	8%
EMLAK KONUT GYO	6%	6%	9%	9%	5%	3%	3%	4%
İDEALİST GYO	0%	6%	-4%	-9%	-10%	2%	24%	4%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	4%
AKİŞ GYO	4%	16%	8%	11%	18%	9%	-8%	3%
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	1%
MİSTRAL GYO	0%	0%	-1%	50%	3%	14%	5%	-2%
ÖZAK GYO	14%	11%	1%	11%	7%	7%	11%	-6%
YEŞİL GYO	-2%	0%	-1%	0%	-7%	-5%	-12%	-8%
DOĞUŞ GYO	7%	9%	6%	5%	0%	5%	-18%	-9%
SEKTÖR RASYOSU	**7,7%**	**7,0%**	**7,2%**	**6,9%**	**6,3%**	**5,1%**	**3,1%**	**15,9%**

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

NOTLAR

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**