

GYÖDER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022

4.Çeyrek Raporu - Sayı:31



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

4.Çeyrek Raporu - Sayı:31



GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2022 4. ÇEYREK RAPORU

Sayı:31, 10 Mart 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

Cushman & Wakefield
Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler
Endeksa
EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Garanti BBVA Mortgage
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi
JLL Türkiye
Kamuyu Aydınlatma Platformu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
PWC
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

yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.
Tüm hakları saklıdır. 2023

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

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. 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 oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan

küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir.

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görülmektedir.

¹<https://www.oecd.org/economic-outlook/november-2022#gdp>

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılar yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir . Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 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. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlarsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.

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

4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.

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

6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.

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

8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.

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

10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem

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

yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

11. 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.

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 yerinde olacaktır. 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

Yeni Kuşaklar, Dijitalleşmeye Dayalı Teknolojiler ve Gittikçe Zorlaşan Ekonomik Koşullar Yeni bir Denklemi Ortaya Çıkartıyor - Mağazalar bilgi ve deneyim merkezlerine dönüşüyor.

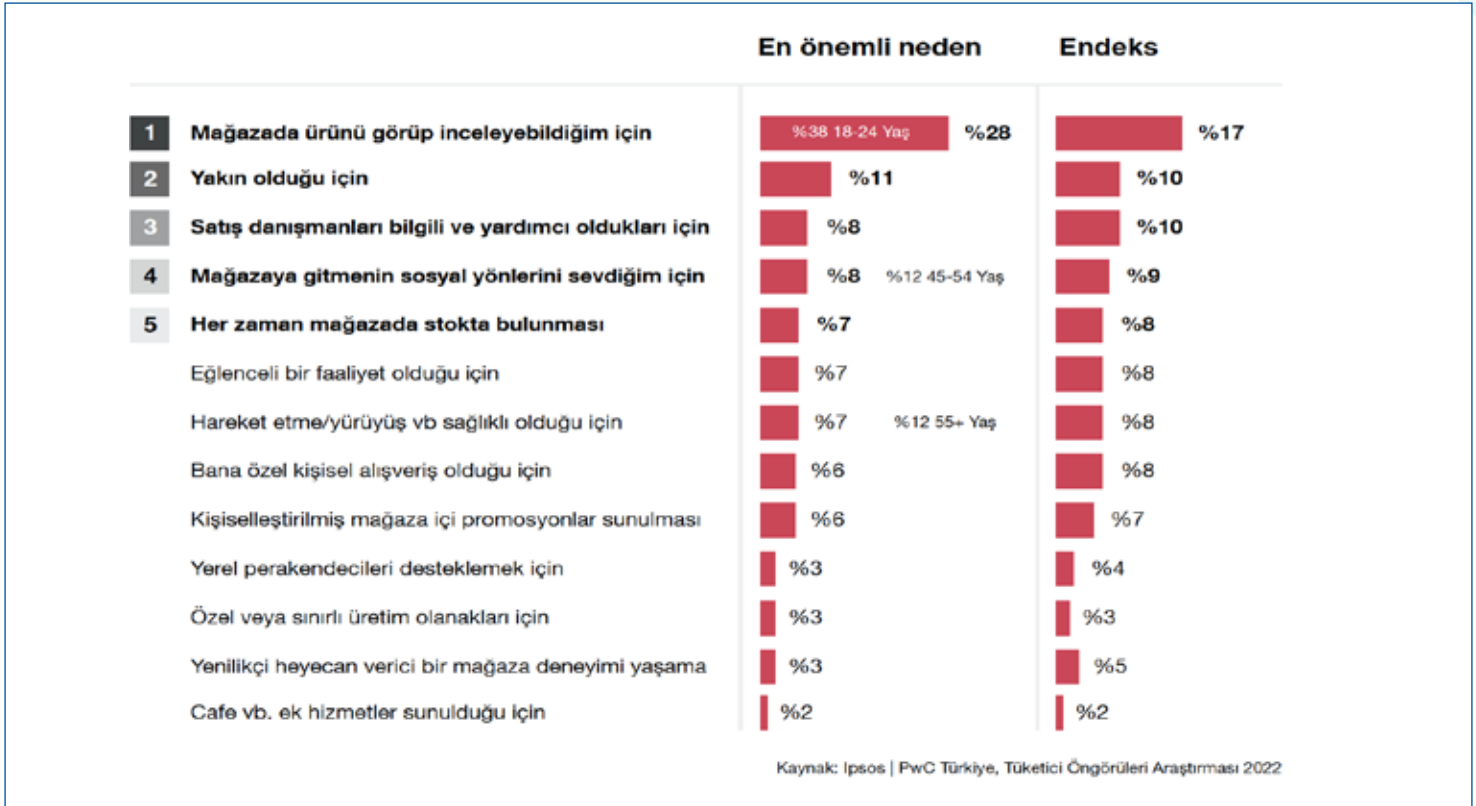
Pandeminin belki tıbben değil ama ekonomik etki olarak geride kalması ile birlikte ardında bıraktığı etkiler Tüketim Sektörü üzerinde belirleyici rol oynarken, Ukrayna-Rusya savaşının küresel ekonomi üzerindeki olumsuzlukları ile harmanlanınca, bir de buna yeni kuşakların her geçen gün etkisini arttıran şekilde tüketim ekonomisine katılması eklenince ortaya artık farklı ele alınması gereken bir denklem çıkıyor. Gerek küresel gerekse ülkemizde zorlaşan ekonomik koşulların tüketicilerin alım gücü üzerindeki olumsuz etkisi, yeni kuşaklarla birlikte giderek artan dijital kanal kullanımı, bilgi ve deneyim merkezine dönüşen yeni mağaza konsepti, yeni trend teknolojilerin tüketiciler tarafından adaptasyonunun beklendiği üzere bir devrimden ziyade evrimsel gelişimi ve en nihayetinde, yeni kuşakların da etkisi ile, sürdürülebilirliğin artan önemi ortaya “Yeni Tüketicinin Yeni Denklemi” olarak tanımladığımız olguu meydana getirmiş bulunuyor.

Mağazalar bilgi ve deneyim merkezlerine dönüşüyor.

Pandemi ile mağazalardan “online” kanala geçen alışveriş hacminin aynı ivmesini korumasa da artmaya devam ettiği görülüyor. Ülkemizde ana satın alma kanalı hâlâ mağaza olsa da beklenti, mağazadan alışveriş ile online alışveriş arasındaki makasın orta vadede azalması yönünde.

Mağazalar uzun vadede de tüketici için önemli bir kanal olmaya devam edecek, ancak mağaza ziyaretlerinin daha ziyade marka deneyimini yaşama ve bilgi alma amacı taşıyacağını söyleyebiliriz. Dolayısıyla kurumların mağazalarda sunduğu ürün ve hizmetleri yeniden şekillendirmesi ve özellikle bir deneyim sunması başarılı bir mağazacılık operasyonu için olmazsa olmaz olarak görülüyor. Diğer taraftan kurumların tasarladıkları deneyimi mağazacılık ile sınırlandırmaması ve tüketicilere dokundukları tüm kanallarda aynı deneyimi sunması gerekiyor.

Araştırma sonuçlarına göre, geçtiğimiz yılın sonuçları ile paralel olarak, mağazaya gitmekteki en önemli etken ürünü görüp inceleyebilme ve bilgi alma olanağı olurken, bunu mağazaların yakınlığı, ürünü hemen teslim alabilme, mağazaya gitmenin sosyal yönleri ve mağaza ziyaretini bir deneyim olarak görme ve lokal perakendecileri destekleme takip ediyor.



Bu sonuçları destekleyen **Tüketici Dünyasının Geleceği 2021** araştırmamızın sonuçlarında, tüketicilerin mağaza deneyiminde iyileştirme bekledikleri başlıca noktalar, olarak ödeme noktasına gitmeden ödeme yapma imkânı, lokasyon bazlı akıllı telefona gönderilen kişiselleştirilmiş teklifler, stok bulunmayan ürün ve hizmetleri sanal olarak deneyimleme fırsatı, ürün tedarikini takip edebilmek için taranabilir barkodlar ve mağaza içinde kişiselleştirilmiş ve anlık olarak özel mal, ürün ve parçaların üretilmesi olarak karşımıza çıkmıştı.

Endeks hesaplaması listedeki öncelikli ilk 5 nedenin öncelik sırasına göre seçilmesi sonrası her basamağa bir katsayı verilerek ağırlıklandırma ile seçeneklerin toplam içindeki önceliğine göre sıralanmasına ilişkin hesaplamadır.

Bilgi alma kaynağı olarak mağazaların en çok tercih edildiği kategoriler market alışverişi, giyim ve tüketici elektroniği/elektrikli ev aletleri olarak ortaya çıkıyor. Market alışverişinde tüketicilerin yüzde 81'i bilgi amaçlı mağaza ziyareti yaparken, yüzde 73'ü ise satın alma kanalı olarak mağazaları kullanıyor.

Market alışverişi kapsamında mağazaları ziyaret eden tüketicilerin yüzde 10'luk kısmı, mağazadan alışveriş

yapmadan çıkarken siparişini farklı kanallar üzerinden veriyor. Giyim kategorisinde satın alma kanalı olarak, her 15 tüketiciden 7'si mağazaları, 5'i mobil telefondan online alışverişi ve 3'ü bilgisayardan online alışverişi tercih ediyor.

Tüketici elektroniğinde en çok tercih edilen satın alma kanalları mağazalar (%67), mobil telefondan online alışveriş (%44) ve bilgisayardan online alışveriş (%30) olarak sıralanıyor. Elektrikli ev aletlerinde de satın almada tercih sıralaması aynı olmakla birlikte, oranlar şu şekilde değişiyor: mağazalar (%73), mobil telefondan online alışveriş (%40) ve bilgisayardan online alışveriş (%25).

Öte yandan, araştırma sonuçları, tüketicilerin tüketici elektroniğinde yüzde 54 ve elektrikli ev aletlerinde yüzde 51'inin satın alma öncesi ürünü hâlâ mağazalarda inceledikleri ve bu incelemelerin mağazalarda satın almaya dönme oranının tüketici elektroniğinde sadece yüzde 7 ve elektrikli ev aletlerinde ise sadece yüzde 10 olduğunu ortaya koyuyor.



Sonuç olarak

Küresel çapta yüksek seyreden enflasyon, ülkemizde de tüketicilerin belirli kategorileri önceliklendirerek taleplerini öne çekmesine sebep oluyor. Tüketiciler, talep ettikleri ürün ve hizmetlere dair bilgi aldıkları kanallardan direkt alışveriş yapmak yerine, alışveriş kararlarını alana kadar araştırma ve karşılaştırma yapabilmek için süreci genişletiyor. Bu noktada tüketiciler, ürün ve hizmetlere dair bilgi alırken ya da alışveriş yaparken, markalarla aynı anda farklı kanallar üzerinden etkileşim kurup, bu etkileşimi kanal ayırt etmeksizin marka deneyimi olarak algılıyorlar. Şirketlerin bir yandan kullanımı yaygınlaşan ve yaygınlaşmaya devam edecek dijital kanallarda tüketicilerin taleplerine göre hizmetlerini geliştirmesi gerekirken, diğer yandan tüketicilere temas ettikleri fiziksel kanalları da tüketicilerin çoklu kanaldan bekledikleri marka deneyimini yaşatabilmek için, yeniden tanımlaması ve dönüştürmesi kaçınılmaz hale geliyor. Bununla beraber, tüketim tercih ve alışkanlıklarına etkisi her geçen sene artan

sosyal medya ve hayatımıza kısa süre önce girmesinden dolayı bilinirliği kısıtlı seviyede olsa da tüketicilerde heyecan ve beklenti yaratan Metaverse kanallarında da şirketlerin, tüketicilerin önceliklerine odaklanarak bu kanalları da çoklu kanal stratejilerinin parçası haline getirmesi gerekiyor.

Son olarak, özellikle pandemiden sonra daha sık gündeme gelen sürdürülebilirlik kavramı tüketiciler arasında daha çok bilinirlik kazanıyor. Günümüzün ekonomik koşulları düşünüldüğünde, sürdürülebilir ürünler için fazla ödeme yapmaya sıcak bakmayan tüketiciler, sürdürülebilirliğin kamu kurumlarının düzenlemeleriyle teşvik edilmesi gerektiğini düşünüyor. Bu doğrultuda, erişilebilirlik ve adaletli bir sürdürülebilirlik yolcuğunun önemi artıyor ve sürdürülebilirlik, şirketlerin dikkate alması gereken önemli tüketici beklentilerden biri haline geliyor.

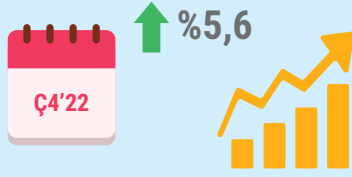
Adnan Akan

PwC Türkiye, Perakende ve Tüketici Ürünleri Lideri



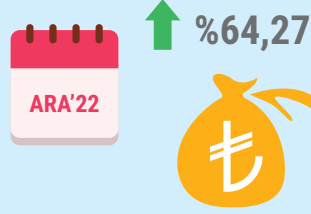
TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

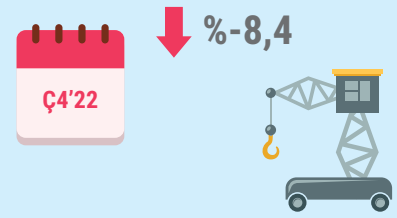


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



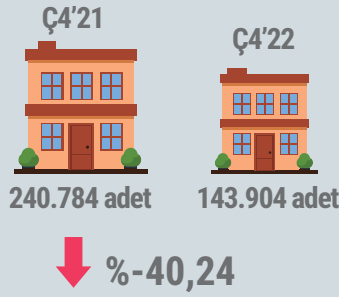
İnşaat Sektörü Büyüme*



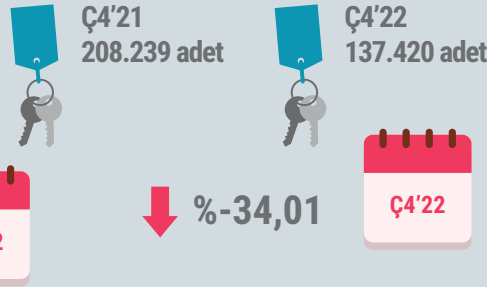
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

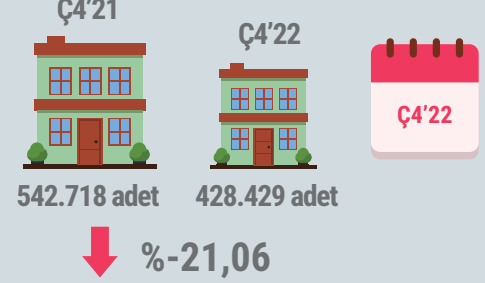
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



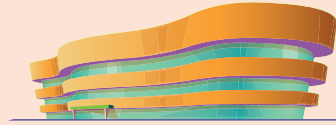
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

Mevcut 452 AVM
14 Milyon 8 Bin m² TKA
Proje Halinde 39 AVM



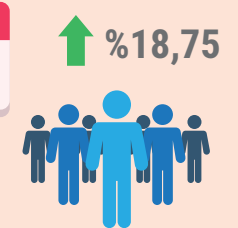
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



*Bir önceki yılın aynı ayına göre

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



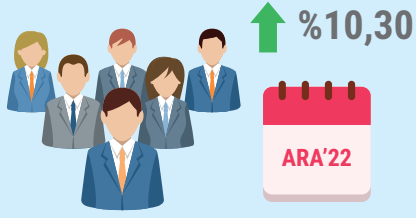
Turizm Geliri



Doluluk Oranları



İşsizlik Oranı



GSYH

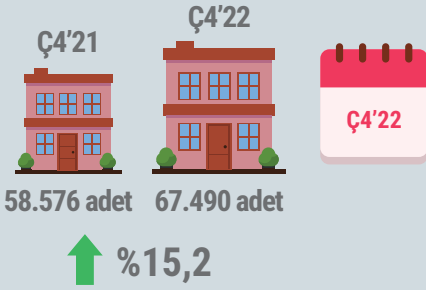
15 Trilyon 6 Milyar 574 Milyon TL



Döviz Kuru Artışı (Yıllık)



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



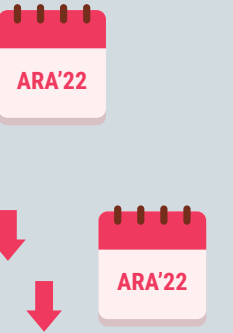
*Yıllık bazda değişim

Konut Kredisi Stoku

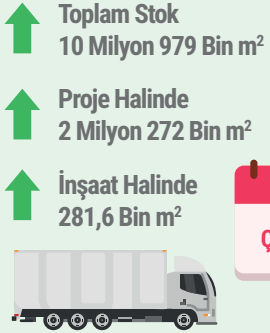
Yıllık %20,48 artış ile
360,1 Milyar TL

Aylık Faiz %1,53

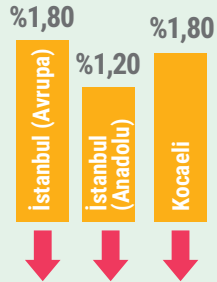
Bileşik Faiz %19,97



LOJİSTİK



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi



GYO'LAR



OFİS

Toplam Stok

6,46 Milyon m²

Boşluk Oranı

%15,70

Kiralama İşlem Hacmi

163,7 m²

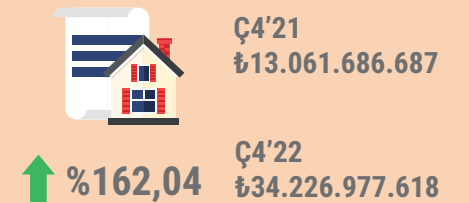
Birincil Kira

35\$ / m² / ay



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2022 Yılı Dördüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının netten çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

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	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

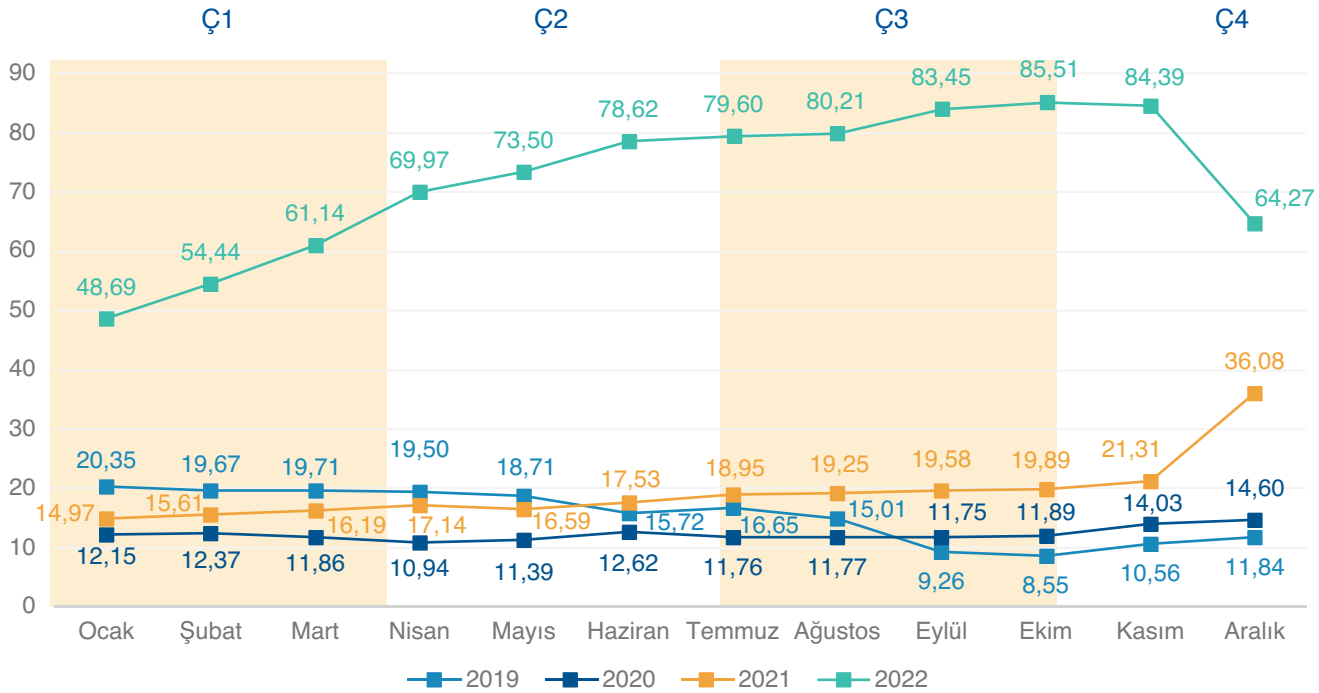
GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

*4. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

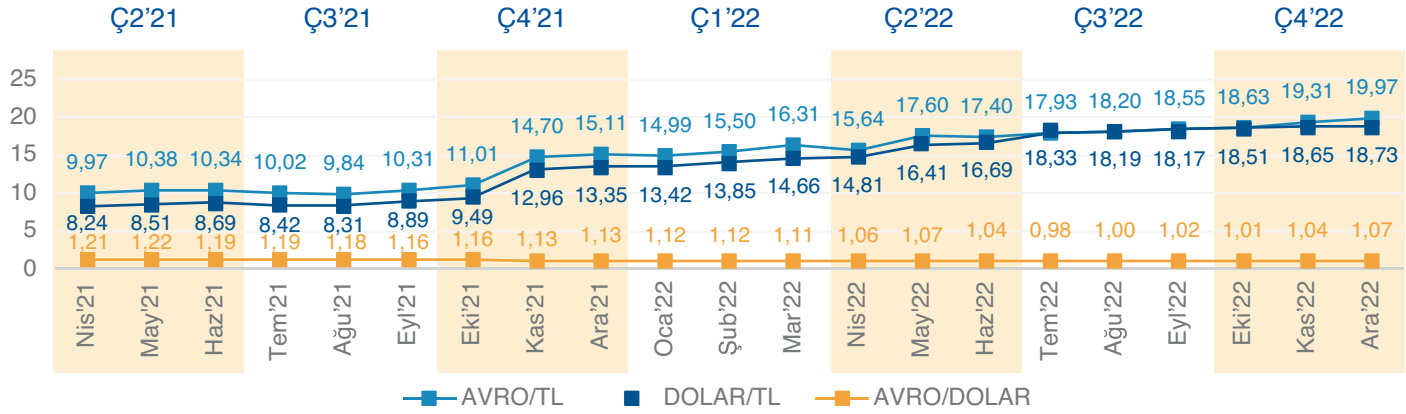


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2022 yılının 3. çeyreğini 18,17 ile kapatan dolar 2022 Aralık ayında 18,73'e yükselmiş, 2022 yılı 3.çeyreği 18,55 ile kapatan Avro ise 2022 Aralık ayında 19,97'ye yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	*Değişim Oranları (%)			
Değerlendirme Periyodu	1 Ay	3 Ay	6 Ay	12 Ay
BIST 100	13,47%	45,95%	78,23%	61,81%
DİBS	4,97%	1,32%	21,18%	-4,69%
Külçe Altın	3,39%	0,99%	-4,73%	-15,99%
Euro	2,89%	0,43%	-4,85%	-16,23%
Mevduat Faizi**	0,15%	-3,39%	-6,19%	-21,52%
Amerikan Doları	-0,91%	-5,48%	-6,29%	-29,28%

Finansal yatırım araçları yıllık olarak değerlendirildiğinde BIST 100 endeksi; Yİ-ÜFE ile indirgenildiğinde %34,44, TÜFE ile indirgenildiğinde %61,81 oranlarında yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı oldu.

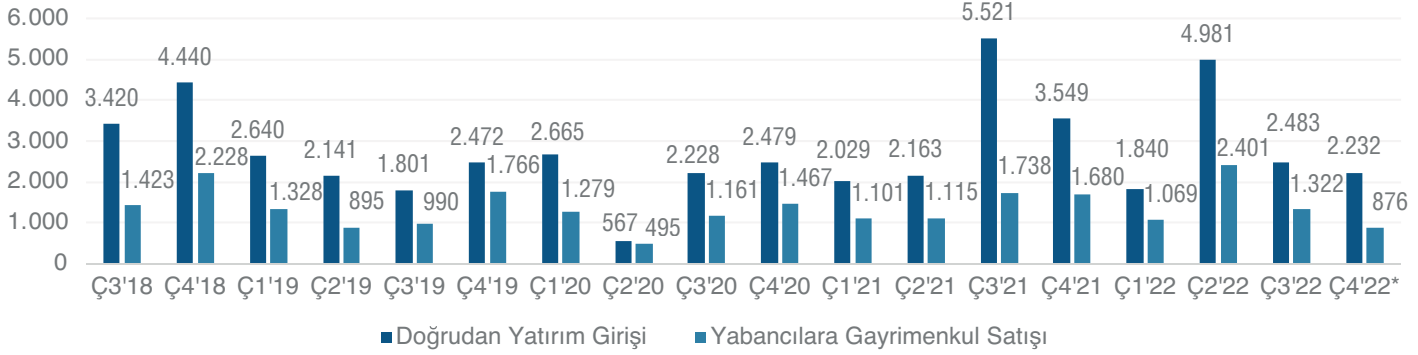
Kaynak: TÜİK

*Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.

**Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

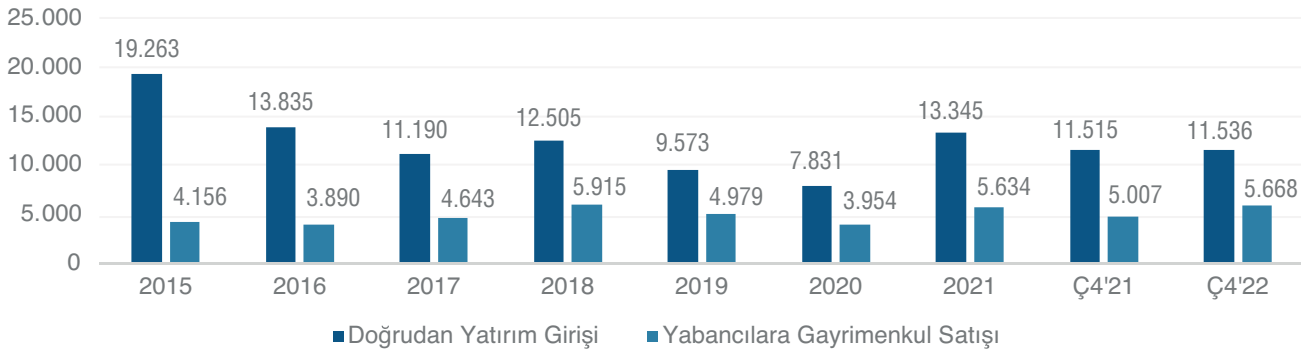
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 Yılı 3.çeyreğinde çeyreğinde 2.483 milyon ABD Doları, 2022 yılı 4.çeyreğinde ise 2.232 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fili giriş/net) gerçekleşti. 2021 yılı dördüncü çeyreğine kıyasla 2022 yılı dördüncü çeyreği toplamında doğrudan yatırım girişinde %37,11'lik bir düşüş, Yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde ise %47,86'lık bir azalış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2022 Ekim-Kasım toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*Kasım sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

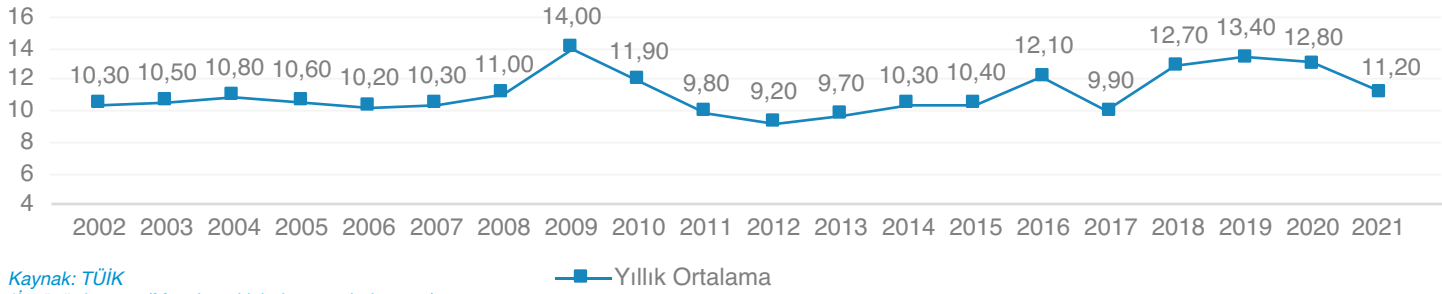
Aylık Ortalama (%)

Eki'21	Kas'21	Ara'21	Oca'22	Şub'22	Mar'22	Nis'22	May'22	Haz'22	Tem'22	Ağu'22	Eyl'22	Eki'22	Kas'22	Ara'22
11,2	11,3	11,2	11,2	10,7	11	11	10,7	10,4	10,1	9,8	10,1	10,2	10,2	10,3

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre 62 bin kişi artarak 3 milyon 633 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,1 puanlık artış ile %10,3 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,2 iken kadınlarda %14,4 olarak tahmin edildi.

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)

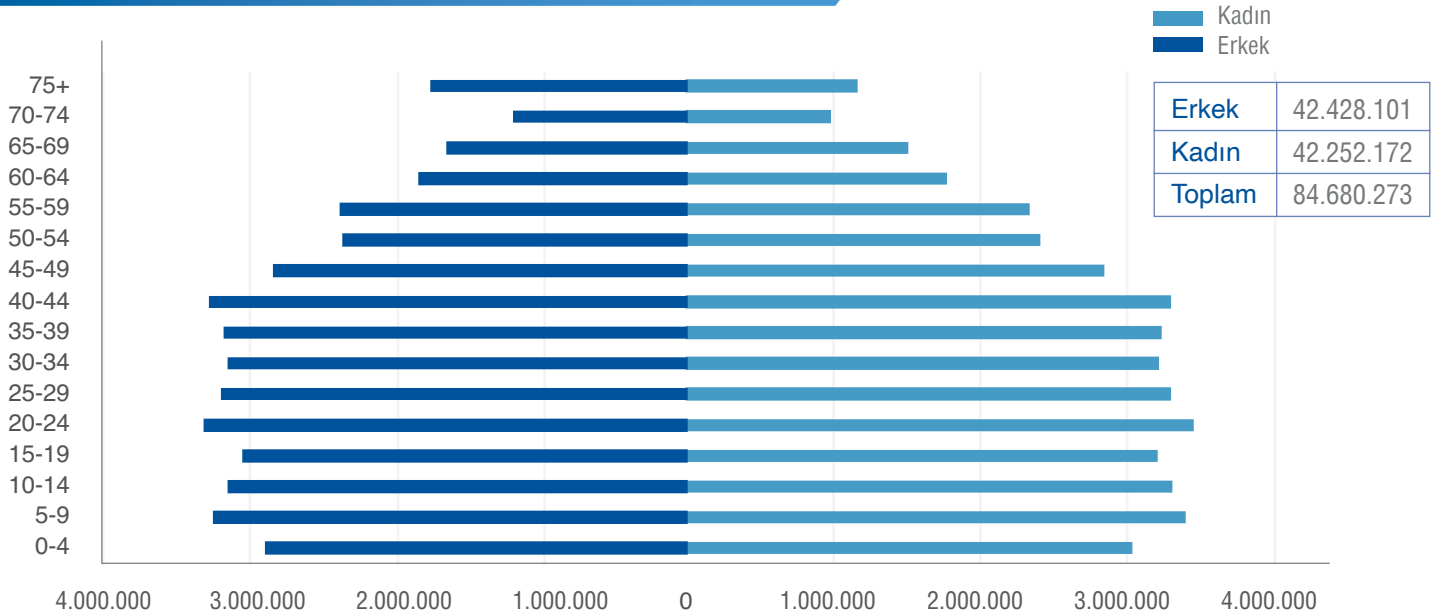
	2017	2018	2019	2020	2021
İstanbul	15.029	15.068	15.519	15.462	15.841
Ankara	5.445	5.504	5.639	5.663	5.747
İzmir	4.280	4.321	4.367	4.395	4.426
Bursa	2.937	2.995	3.056	3.102	3.148
Antalya	2.364	2.426	2.512	2.548	2.620

Kaynak: TÜİK

*(2022 Nüfus verileri, 2023 yılı ilk çeyrek Gösterge raporunda sunulacaktır.)

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



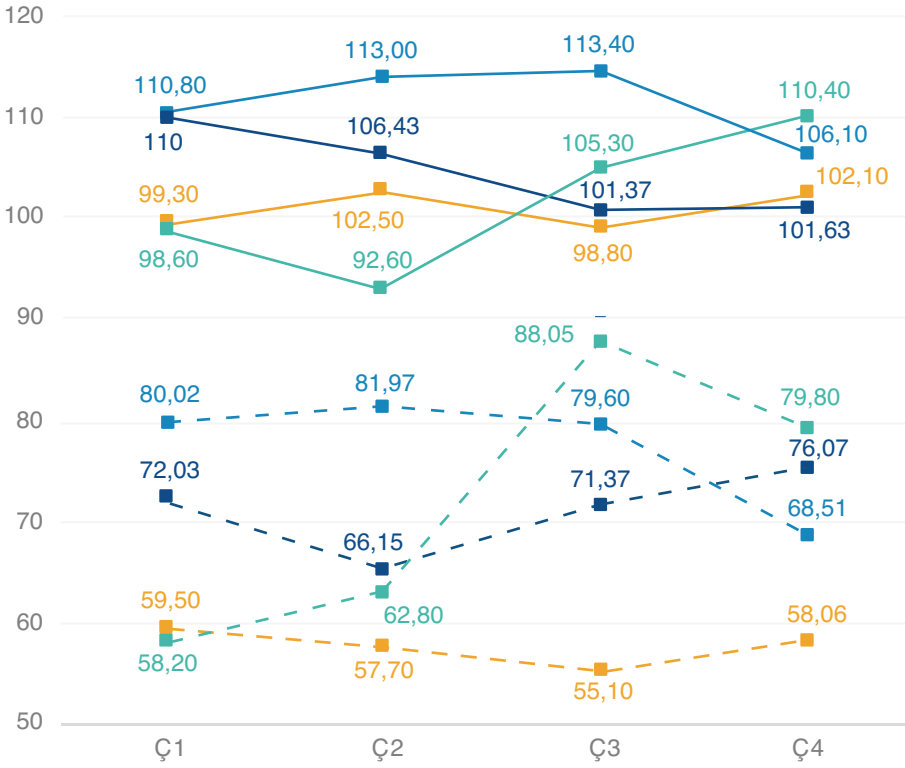
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK

*04.02.2022 tarihinde yayımlanmıştır.

** (2022 Nüfus verileri, 2023 yılı ilk çeyrek Gösterge raporunda sunulacaktır.)

Beklenti ve Güven Endeksleri

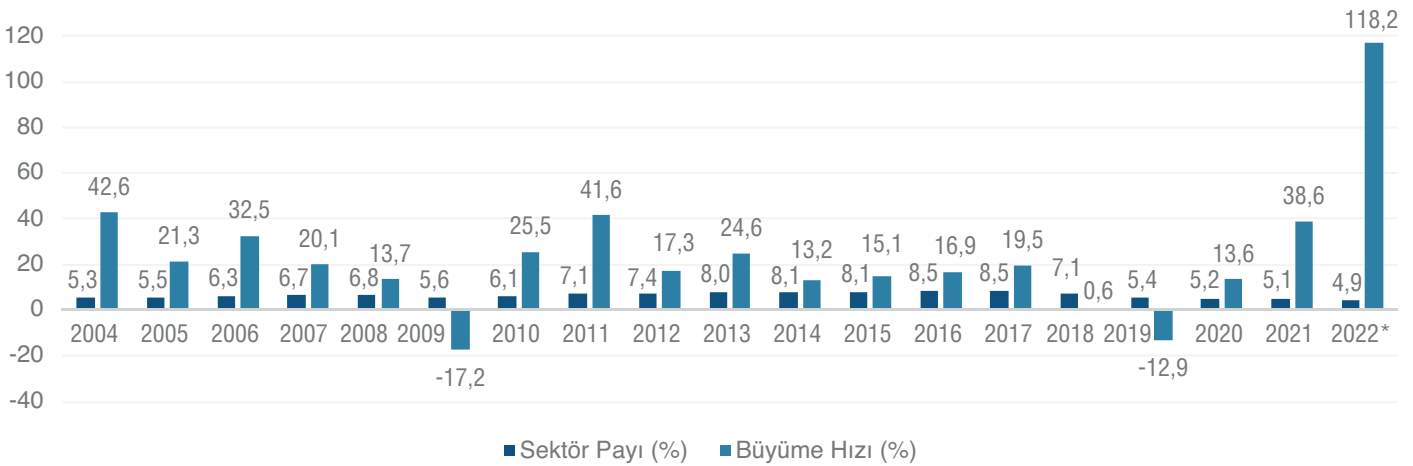


2022 4. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %4,2 azalış ile 101,63 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11,0 azalış ile 76,07 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



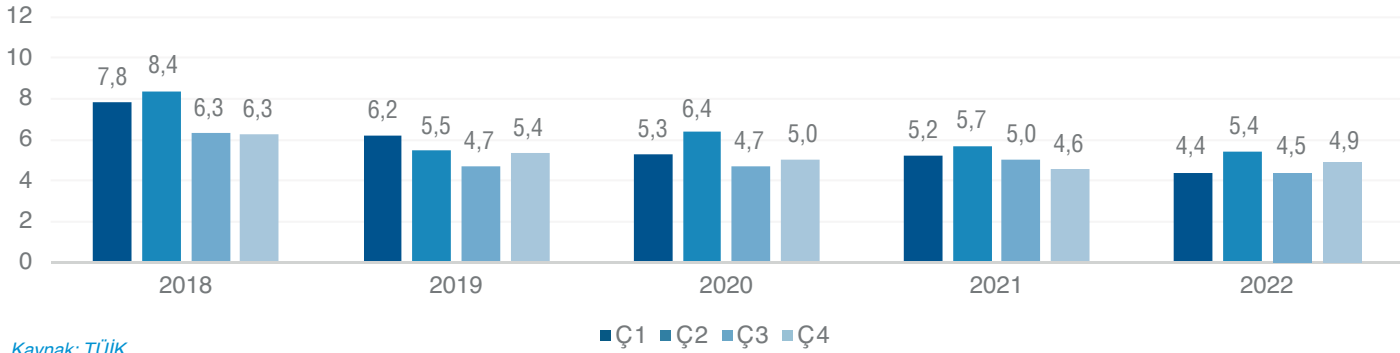
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibariyle %4,9 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %118,0, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %59,3 oldu.

Kaynak: TÜİK

**2022 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

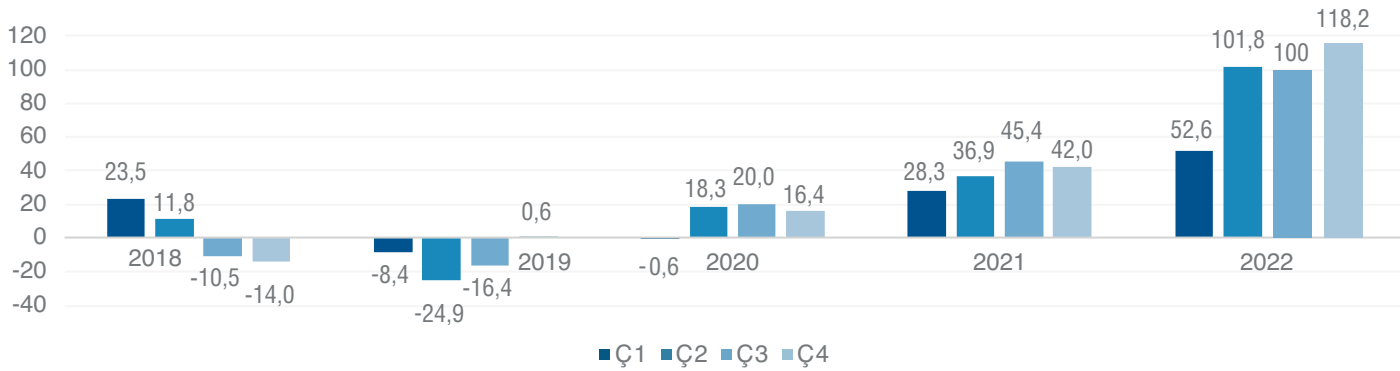
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

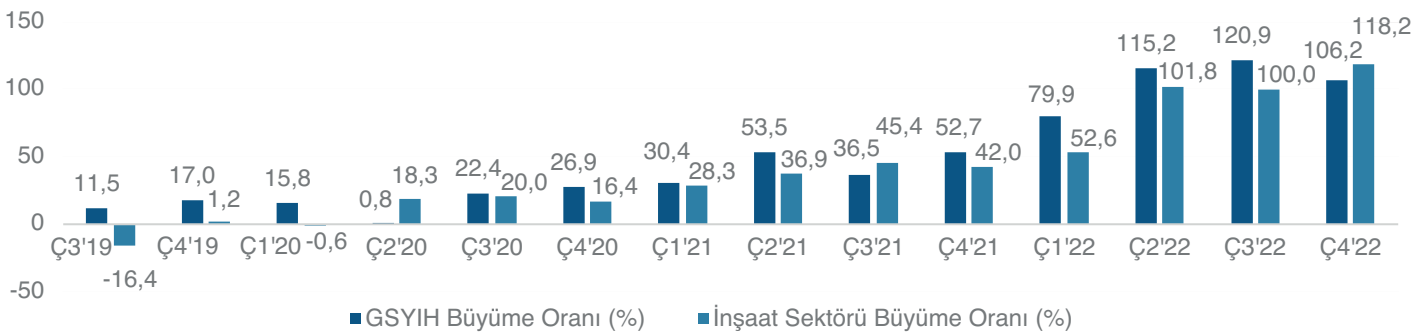


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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.



KONUT

Konutta 2022 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %21,1 oranında gerileme kaydederek 428.429 adet olmuştur. 2022 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.485.622 adede ulaşmış ve son iki yıl ile benzer düzeylerde gerçekleşmiştir. 2022 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %18,9 olmuş; ilk satışlarda da 460.079 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllar benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,94 iken %30,97; ikinci el satışlarının payı ise %69,06 iken %69,03 olarak gerçekleşmiştir. İlk satışlarda yıl genelinde veri tarihindeki en düşük satış adedi görülse de aralık ayı verisinin veri setindeki aylık bazda en yüksek satış adedini yakalaması olumlu bir gösterge olarak ön plana çıkmıştır. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 147.961 adet, yıl genelinde 460.079 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 280.468 adet, yıl genelinde 1.025.543 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da son 10 yılın adet bazında en düşük ikinci ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte, bir önceki çeyreğe kıyasla %11,3, yıllık bazda %54,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması 2021 yılı 4.çeyreğinde %17,43 iken 2022 yılı 4.çeyreğinde %20,78'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise hem çeyrek bazlı hem de yıl genelinde artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 51.719 adet,

yıl genelinde 280.320 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 376.710 adet, yıl genelinde 1.205.302 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2022 yılında veri tarihinin en yüksek satış adedine ve toplam satışlar içerisinde de en yüksek paya ulaşıldığı görülmektedir. Yabancılar satışları, 2022 yılında 67.490 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,5 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %15,4 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre 2021 yılında İran vatandaşları birinci sırayı alırken 2022 yılında en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %23,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde İstanbul %37,0 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,4 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %6,4 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatlarında eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından ekim ve kasım aylarında düşüş kaydederek %174,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda ise ağustos ayında görülen en yüksek değer ardından üç ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış %48,7 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %164,5, reel %43,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Yıl genelinde konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmuştur. Bu sonuçlarla konut fiyat artışları 2022 yılında en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Kasım 2022 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 16.984 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 26.904 TL/m², İzmir'de 20.861 TL/m², Ankara'da 12.446 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 +	-

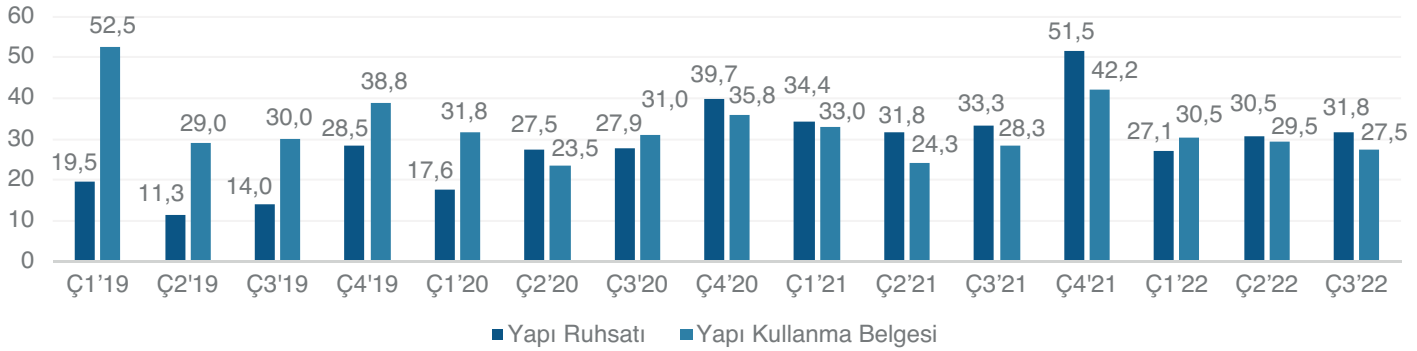
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2022 yılının 3.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %4,5, daire sayısı %3,8 azaldı.

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

Kaynak: TÜİK

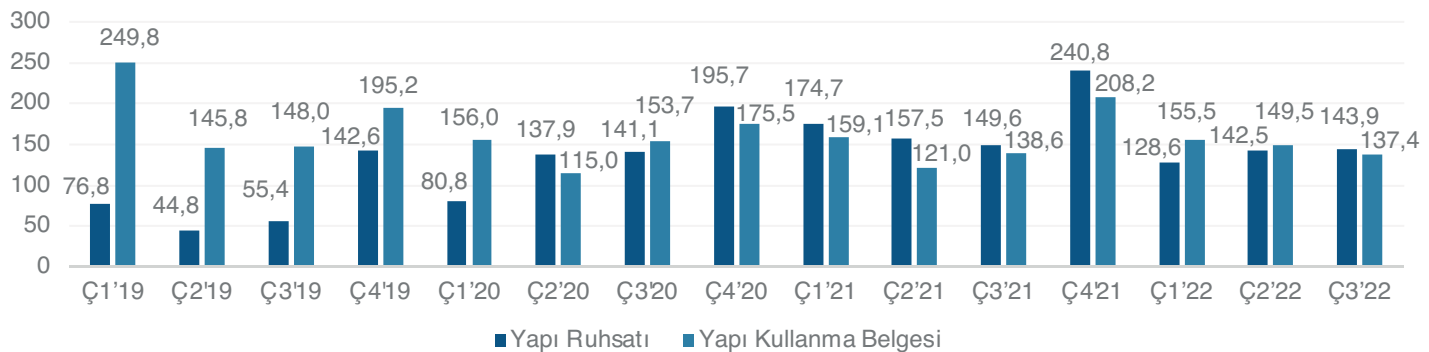
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

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 (%)
Ç1'19	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
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9

2022 yılı 4.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,14 azalarak 147 bin 961 adet oldu. İkinci el konut satışları da %23,86 azalarak 280 bin 468 adet olarak gerçekleşti.

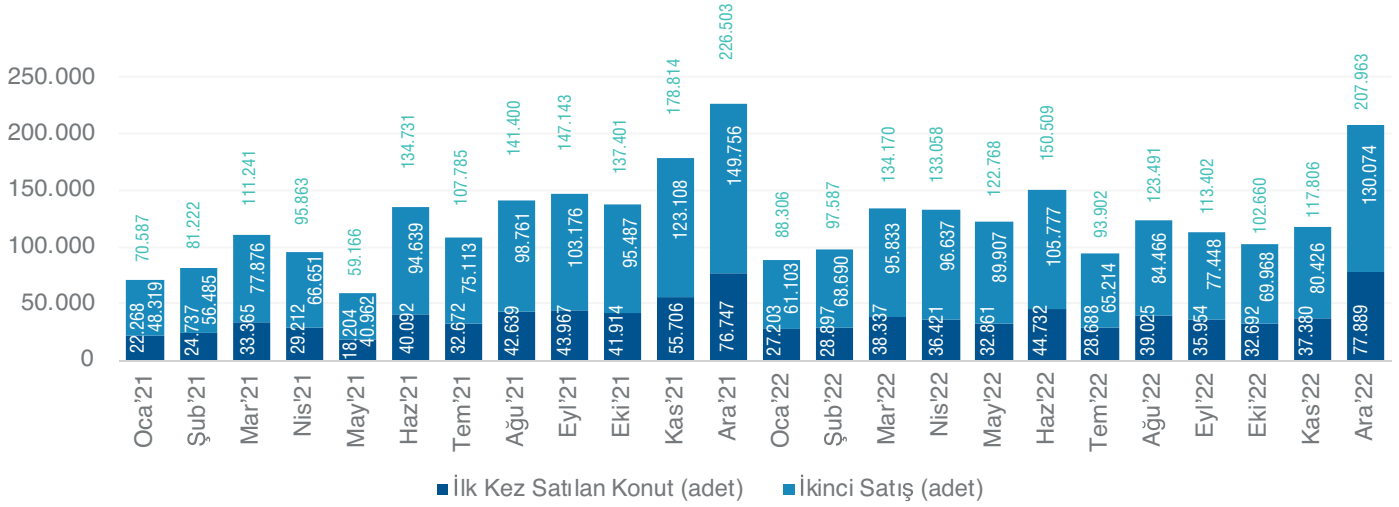
2022 yılı 4.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %18,9 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 4. çeyreğinde toplam 428 bin 429 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



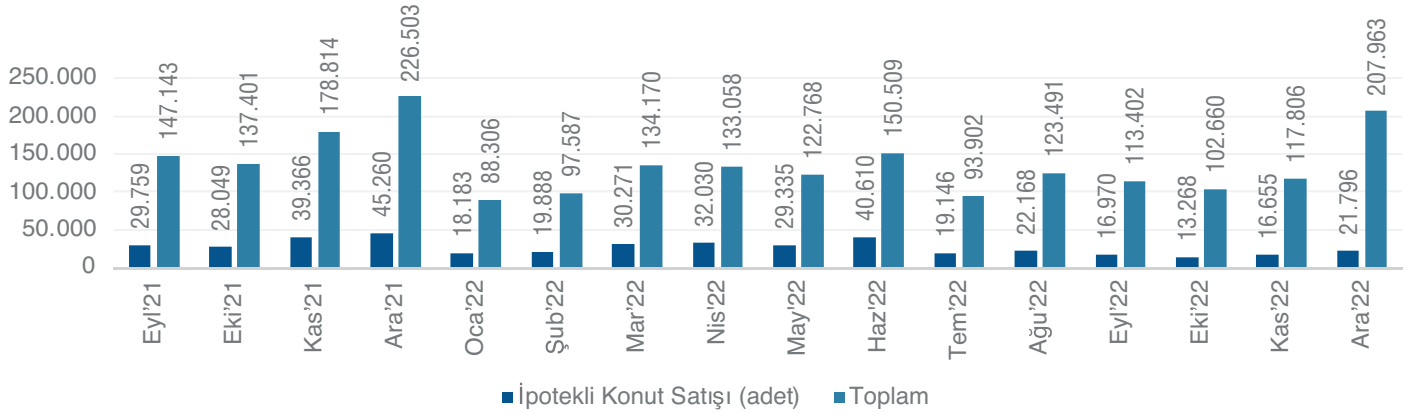
2022 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %1,49 artarak 77 bin 889 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,14 azalarak 130 bin 74 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları



2022 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %51,84 azalarak 21 bin 796 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

		Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
Türkiye	Endeks	662,5	698,6	651,8	₺17.752,2
	Değişim	167,8%	160,8%	169,0%	
İstanbul	Endeks	604,8	649,6	601,1	₺27.882,9
	Değişim	174,2%	173,2%	173,7%	
Ankara	Endeks	634,5	769,8	624	₺12.952,9
	Değişim	172,7%	172,1%	176,1%	
İzmir	Endeks	688,1	768,6	676,9	₺21.733,2
	Değişim	168,3%	180,1%	170,1%	

2022 yılı dördüncü çeyreği itibariyle Konut Fiyat Endeksi bazında en yüksek endeks 688,1 ile İzmir, en yüksek yıllık değişim ise %174,2 ile İstanbul olmuştur.

Kaynak: TCMB

*Birim Fiyat, Tabakalnmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

**Değişim değerler yıllık yüzde değişimi göstermektedir.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 4. 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 4. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %10,3 artış görülmektedir. 2022 yılı 4. çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %23,9’u ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç4’22

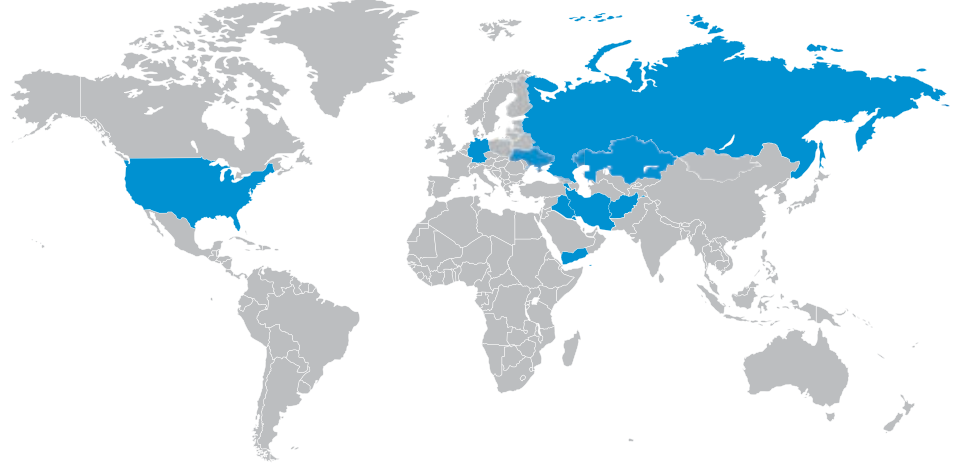
Ç4’21

Ç4’22 Sıralaması (Ç4’21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	29.077	31.478
2(2)	Antalya	22.017	13.010
3(4) ↑	Mersin	4.253	2.600
4(3) ↓	Ankara	2.833	3.870
5(6) ↑	Bursa	2.329	2.067
6(5) ↓	Yalova	2.226	2.238
7(7)	İzmir	1.485	1.610
8(9) ↑	Muğla	1.340	1.213
9(8) ↓	Sakarya	1.292	1.412
10(-)	Kocaeli	1.087	-
- (10)	Samsun	-	1.105
	Diğer	7.246	7.565
	Toplam	75.185	68.168
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	17.951	15.071
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	23,9%	22,1%

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

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2022 yılı 4. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı döneminden farklı olarak Ukrayna Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.



Ç4'22

Ç4'21

Ç4'22 Sıralaması (Ç4'21 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (3) ↑	Rusya Federasyonu	17.143	5.681
2 (1) ↓	İran	9.023	11.272
3 (2) ↓	Irak	6.409	9.209
4 (5) ↑	Almanya	3.211	2.969
5 (4) ↓	Ukrayna	2.593	-
6 (6)	Kazakistan	2.557	2.134
7 (-)	Afganistan	2.271	3.527
8 (7) ↓	Kuveyt	1.889	2.079
9 (8) ↓	Amerika Birleşik Devletleri	1.609	1.689
10 (9) ↓	Azerbaycan	1.515	1.652
- (10)	Yemen	-	1.629
	Diğer	26.965	26.327
	Toplam	75.185	68.168
	Körfez Ülkeleri	19.755	24.517
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	26,28%	35,97%

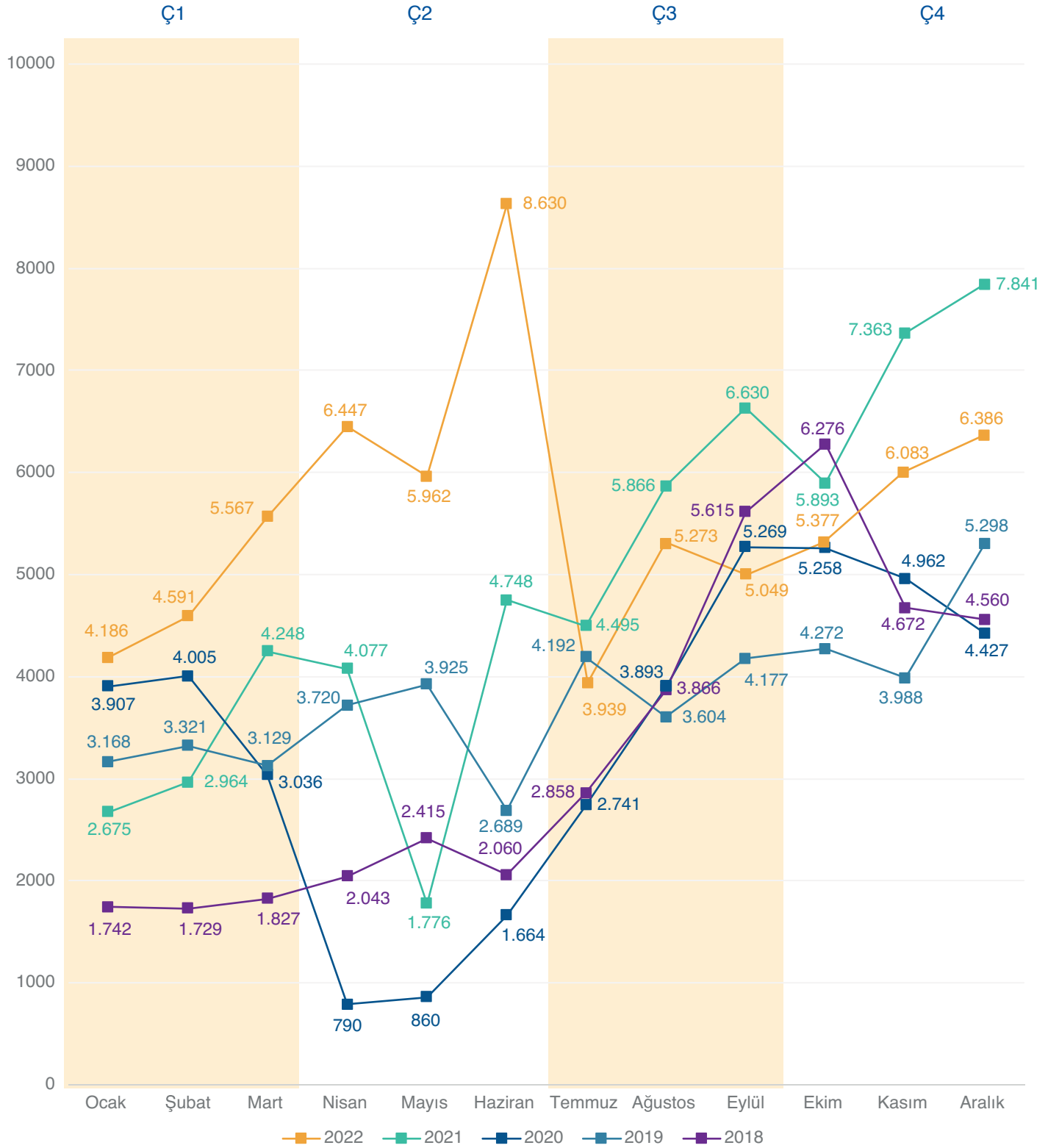
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**4.Çeyrek sonu verisidir.

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

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2022 yılı 4. çeyreği sonu itibarıyla ilk 12 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %15,22 büyümeye ile 67 bin 490 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK



**KONUT
KREDİLERİ**

2022 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 360 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı başında 1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, artış göstererek 2022 Aralık itibarıyla %1,65 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Aralık itibarıyla %21,75 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 360 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Aralık ayında %61,36 seviyesinden, 2022 yılı Aralık ayında %65,90 seviyesine çıkmıştır. Aralık 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,63'den %17,26'ya gerilemiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise

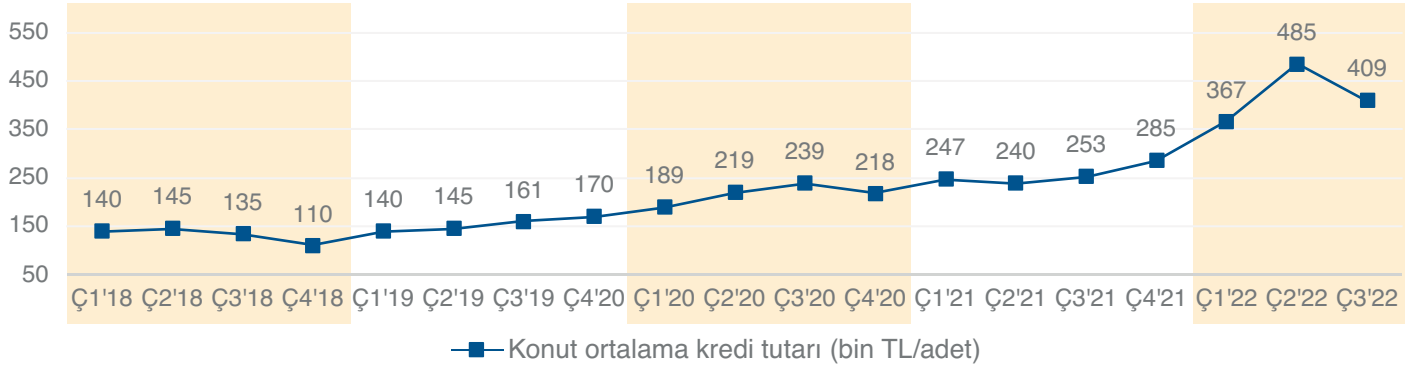
%11,34'den %8,32'ye gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Aralık ayı itibarıyla %0,16 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Aralık ayında %38,5 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2022 itibarıyla 5,3 puan azalarak %33,2 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 7,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,3 olmuştur. Bu oran 2021 Aralık ayında %20,1 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

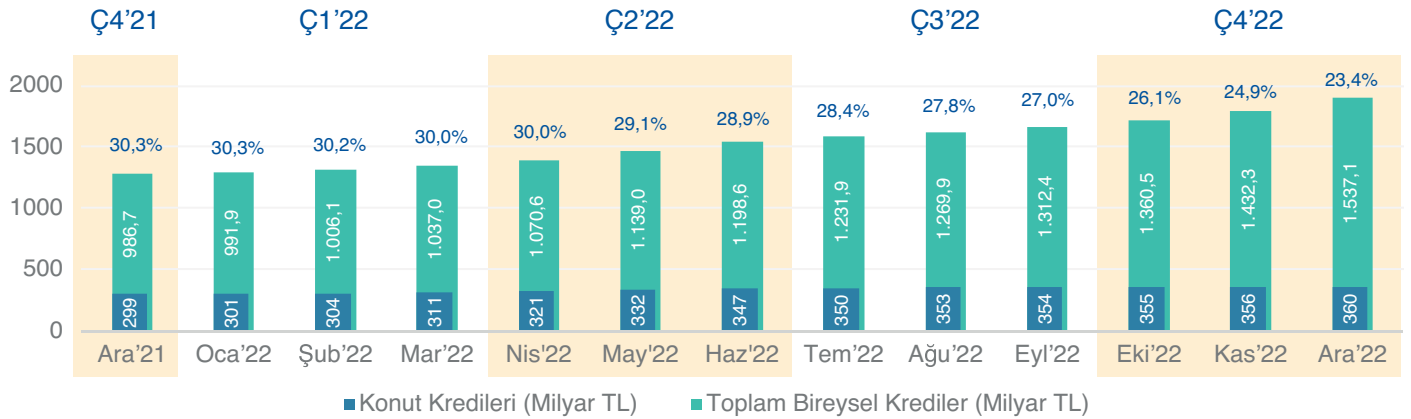


2022 yılı 3. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 23.733 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 409.000 TL oldu. 2022 yılı 3.çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %61,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

*Ç3'22 verisinden sonra henüz yeni veri girişi olmamıştır.

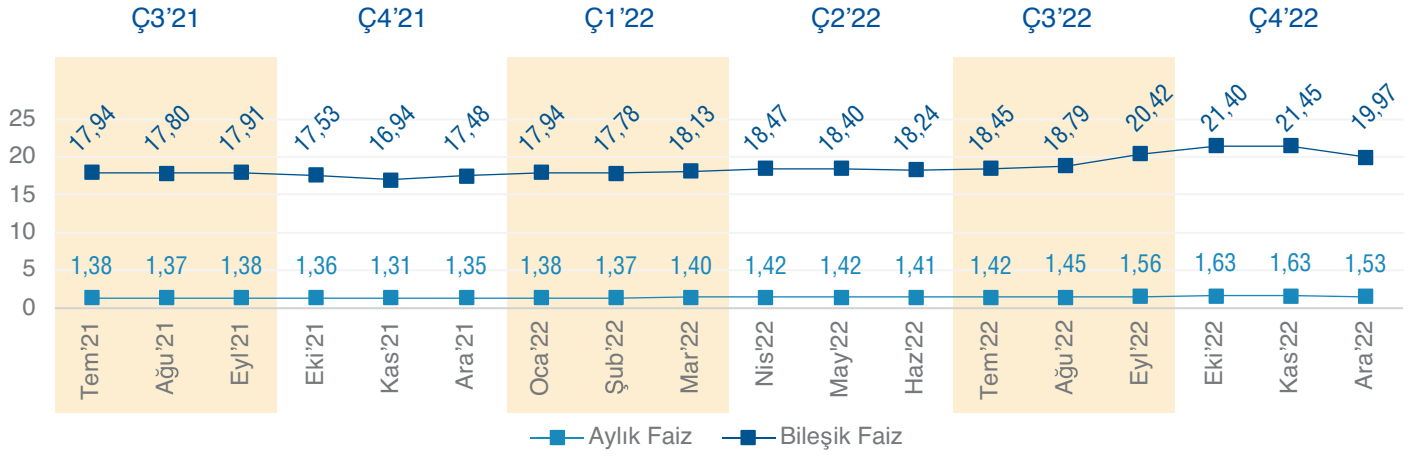
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2022 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak %23,4 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisine Faiz Oranları (%)



2022 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,53, yıllık bileşik faiz ise %19,97 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisine Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisine Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	360.091
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,48	329.425
Kamu Mevduat Bankaları	3	%65,90	237.299
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,26	62.165
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%8,32	29.961
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1,51
Katılım Bankaları	6	%8,52	30.665

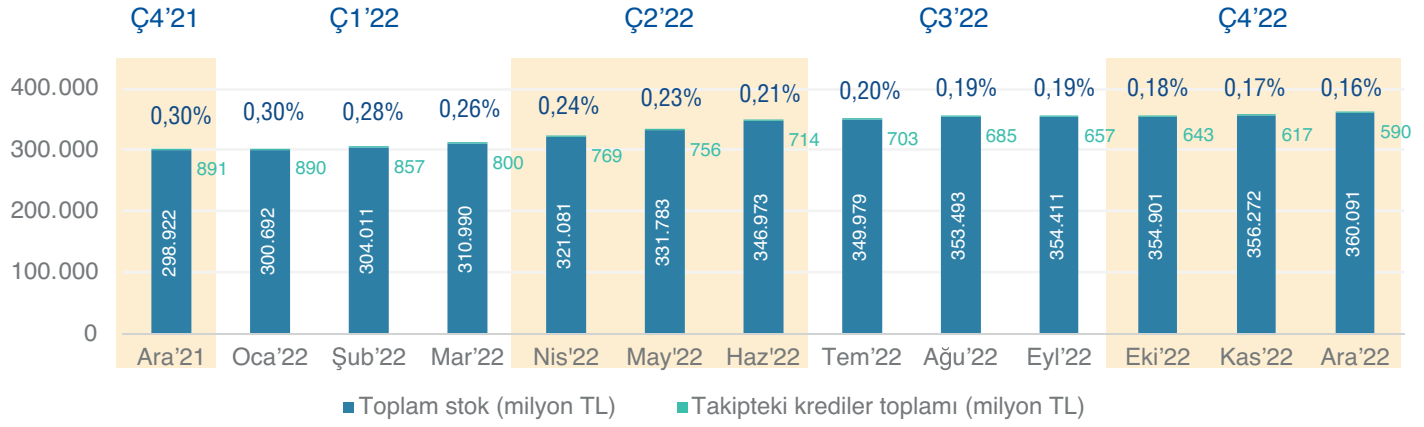
Toplam konut kredisine hacmi 2022 yılı Aralık ayı itibari ile 360 milyar 91 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Aralık 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*

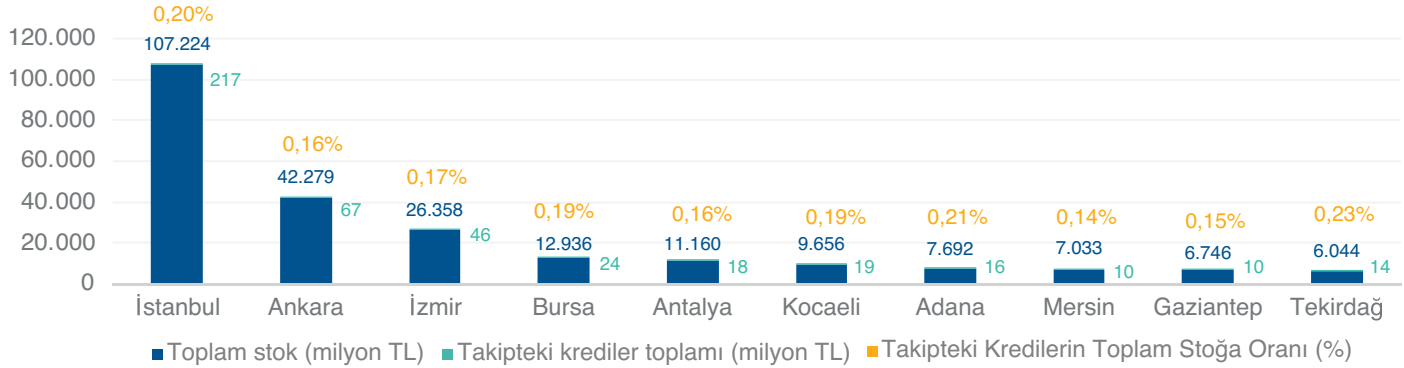


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2022 yılı Aralık ayı itibarı ile %0,16 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2022 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,44 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,33 ile Kars, %0,32 oranla Kırıkkale takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç3'22 sonu verisidir.

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

Varlıklarınızın Değerini Bilmek İçin Denge Değerleme

Özellikle global piyasaların son parametrelerine bakıldığında; değerlendirme hizmeti almak, yatırımların planlanması, yönetimi ve geleceğin öngörülmesinde etkin bir rol üstleniyor.

Denge Değerleme Tecrübesi Neden Değerli?

Çünkü **Denge Değerleme**; Gayrimenkul, makine, ekipman, tesis ve diğer maddi duran varlıklar konusunda 17 yılı aşkın süredir değerlendirme hizmeti sunan bir şirket. Amsterdam'da açmış olduğu şubesiyle de sektörde yurt dışında şube açan ilk ve tek şirket konumunda yer alma unvanını gururla taşıyor. Ayrıca SPK ve BDDK lisanslarının yanı sıra, RICS-Royal Institution of Chartered Surveyors'a da akredite olan Denge tarafından hazırlanan raporlar, dünya genelinde geçerliliğe sahip.

Denge Değerleme, European Valuers Alliance Türkiye temsilcisi olarak, Avrupa'nın tüm ülkelerinde RICS akreditasyonuna sahip değerlendirme şirketlerinden oluşan bir network ile müşterilerine tüm Avrupa ülkelerinde aynı kalitede hizmet sunmaya devam ediyor.

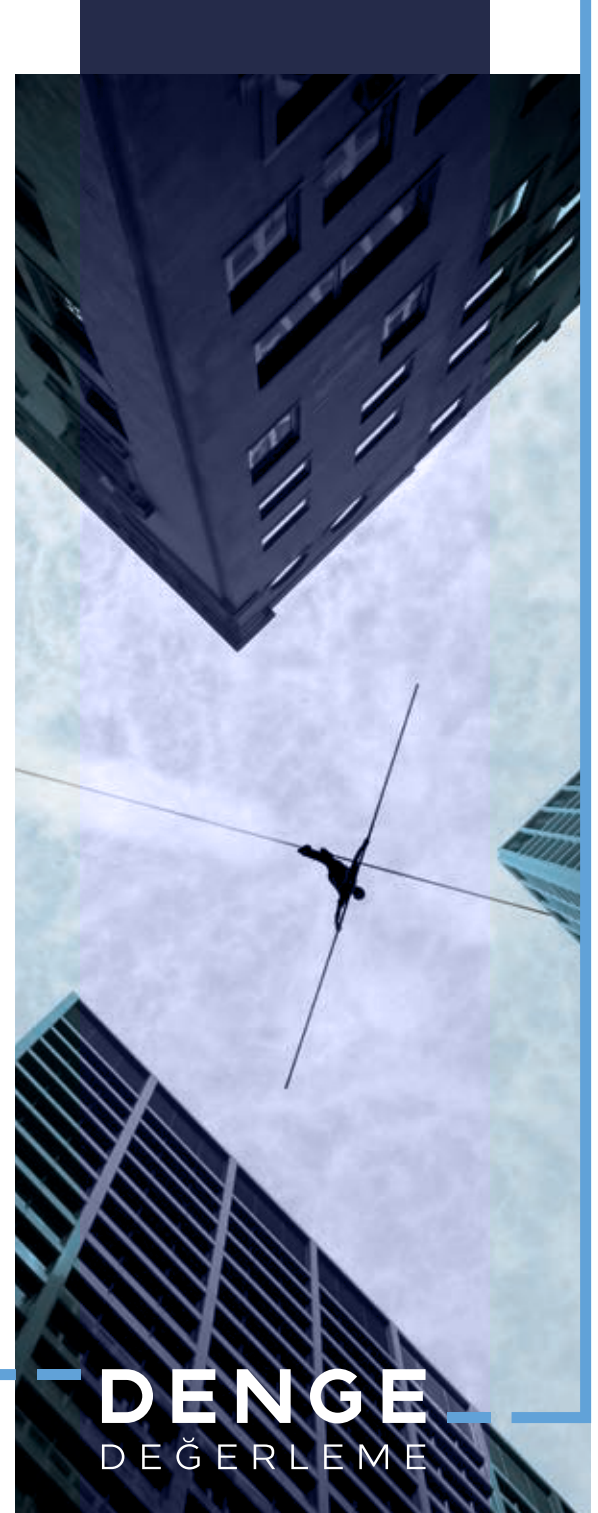
Denge Değerleme Ne Tür Hizmetler Sunuyor?

Denge Değerleme; alanında uzman geniş kadrosuyla yurt içinde ve yurt dışında 'Gayrimenkul', 'Makine Ekipman', 'Taşıt', 'Gemi', 'Enerji Tesisleri' gibi pek çok alan ve sektör için hizmet sunuyor.

- Maddi Duran Varlıkların Değerlemesi
- SPK Formatında Raporların Hazırlanması
- Kira Değer Tespit Raporu
- Kentsel Dönüşüm Raporlamaları
- En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi
- Gayrimenkul Yatırım Fizibilitesi
- Gayrimenkul Pazar Araştırması
- Gayrimenkul Lokasyon Analizi



DENGE
DEĞERLEME





OFİS ve TİCARİ
GAYRİMENKUL

2022 yılında 2021'e göre yaklaşık 2 kat fazla kiralama işlemi gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır.

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. Önümüzdeki dönemde seçim sürecine kadar yavaşlama beklenmekte, ardından biriken taleple beraber işlemlerde hızlanma olacağı öngörülmektedir.

Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %39 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralalar üzerinde dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar), Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar),

Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının sonunda boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %60'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Yatırım işlemlerinde ise yılın ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemiş olup, yılın ikinci yarısında kaydedilen Alarko GYO'ya ait Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin ₺39.6 Milyon bedel karşılığında Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlemi yılın son çeyreğinde gerçekleşen GSK'nın mülkiyetinde olan ve İstanbul Levent'te bulunan 5.040 m²'lik 1. Levent Plaza B Blok'un, Oba Makarna'nın çatı şirketi olan Alpinvest'e satışı olmuştur.

Ayrıca, 2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir.

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 2023 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

	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	14,5	23	886	11	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22	15	927	18,4	20
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	11,9	12	529	12	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevresi	187	16,5	9	187	11	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	19	10	289	21,1	13
Beşiktaş *	105	17,6	9	105	17	9	105	14,7	20
Batı İstanbul **	673	7,9	8	673	5	8	673	4,7	10
Cendere-Seyrantepe	376	3,9	9	376	37	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	13,6	9	93	13	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14	12	745	10,3	12
Altunizade	84	37,4	12	86	39	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul ***	485	30,3	7	485	25	8	511	30,0	9

2022 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 163,7 bin m² dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %51 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.

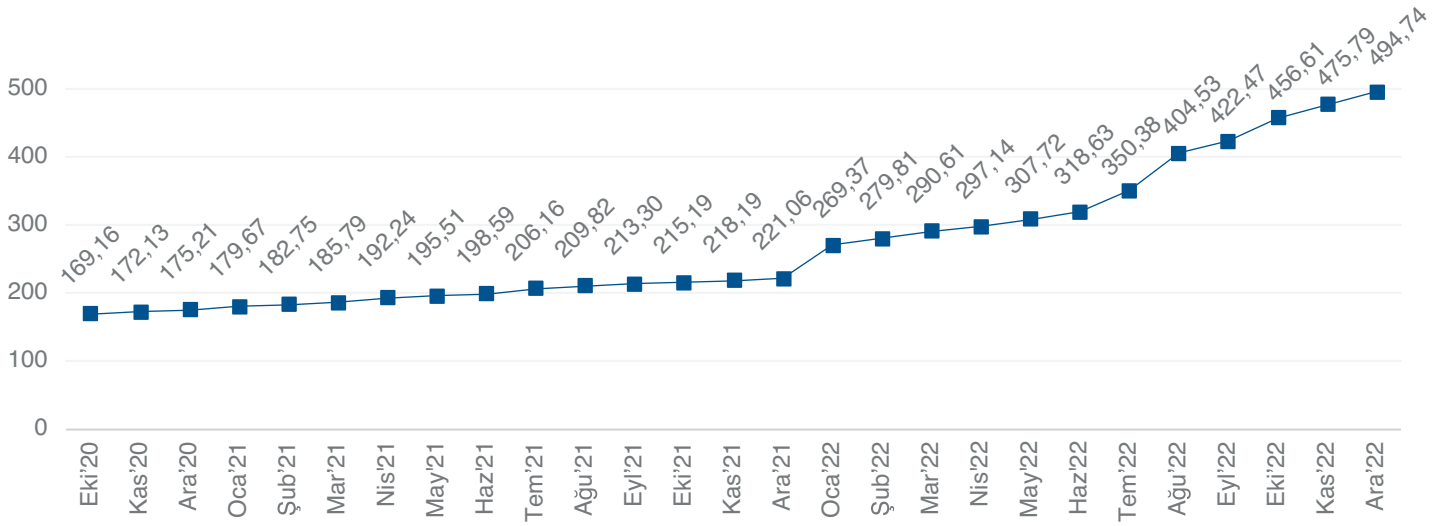
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

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	₺22.935	₺21.949	₺27.871
İzmir	₺18.857	₺18.623	₺22.572
Bursa	₺14.733	₺16.035	₺14.405
Ankara	₺14.909	₺14.925	₺16.951
Antalya	₺20.821	₺20.303	₺24.145
Kocaeli	₺14.642	₺14.140	₺15.029
Adana	₺12.954	₺13.760	₺12.122

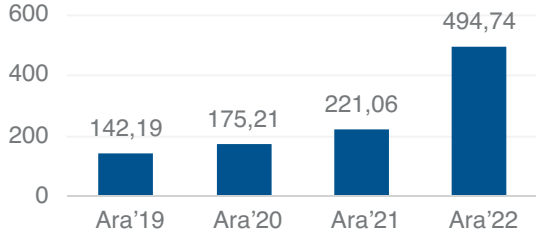
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2022 Aralık

494,74

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,98%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

123,80%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

394,74%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Aralık sonu itibariyle 494,74 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 273,69 puan artış gösterirken, aylık 18,96 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 225,37 puanlık bir artış yaşandı.



AVM

2022 Yılı 4.Çeyreği İtibariyle Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 452 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesini Geçmiştir.

Perakende pazarı 2022 yılında yüksek enflasyon ve tüketici güvenindeki dalgalanmalara rağmen, güçlü tüketici talebinden olumlu bir şekilde yararlanmıştır. 2021 yılında kısıtlamaların kaldırılması ile hızlanan genişleme faaliyetleri, 2022 yılında birçok perakendecinin güçlü gelir artışı bildirmesiyle hız kazanmıştır. Öte yandan, perakendeciler yükselen maliyetler karşısında riskleri değerlendirmekte ve düşük ciro üreten lokasyonlardan kademeli çıkış stratejilerine dayanan portfolyo optimizasyonları gündemde kalmaya devam etmektedir.

Yurtiçi ziyaretçi hareketliliğindeki artışın yanı sıra yabancı turist girişleri de büyük şehirlerdeki alışveriş merkezlerinin olumlu performanslarını desteklemiştir. Hem ana caddelerde hem de birincil alışveriş merkezlerinde doluluk oranlarının en yüksek seviyelere ulaşması, bazı genişleme planlarını sekteye uğrattırırken, birincil kiralarda pandemi sonrasında en yüksek kira artışı kaydedilmiştir. 2022 yılında ciro kira gelirleri alışveriş merkezlerinin net operasyon gelirlerine pozitif katkı sağlamıştır. Enerji maliyeti ve asgari ücretteki artışa karşın yatırımcıların gelirleri Covid-19 sonrasında toparlanmaya devam etmektedir. Diğer yandan, yatırımcılar düşük performans gösteren alışveriş merkezlerinde değişen tüketici beklentileri doğrultusunda ziyaretçi sayısını arttırmak ve gelirlerini en üst düzeye çıkarmak için renovasyon ve yenileme faaliyetlerini şekillendirmeye odaklanmıştır.

Türkiye genelinde mevcut alışveriş merkezi arzı 2022 yılı sonu itibarıyla 452 alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesine ulaşmıştır.

2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %12 pay ile Ankara ve %6 pay ile İzmir takip etmektedir. 2022 yılı sonunda bin kişi başına 165 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun

inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır.

Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlemlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir.

2Y 2022'de alışveriş merkezleri ziyaretçi sayısı gelen yılın aynı dönemine göre %18 oranında artış gösterse de ziyaretçilerin daha seyrek ziyaret, daha uzun zaman geçirme ve daha yüksek harcama yapma tercihleri doğrultusunda pandemi öncesi dönemin altında kalmaya devam etmiştir. Diğer yandan alışveriş merkezi toplam ciroları 2022 yılının ikinci yarısında, pandemi öncesi dönemin üç katı üzerinde kaydedilmiştir. Yüksek enflasyonist ortam ile değerlendirildiğinde, ciro rakamları enflasyondan arındırıldığında da pozitif gelişme kaydetmiş olup, 2019 yılının aynı dönemine göre %26 reel artış kaydetmiştir.

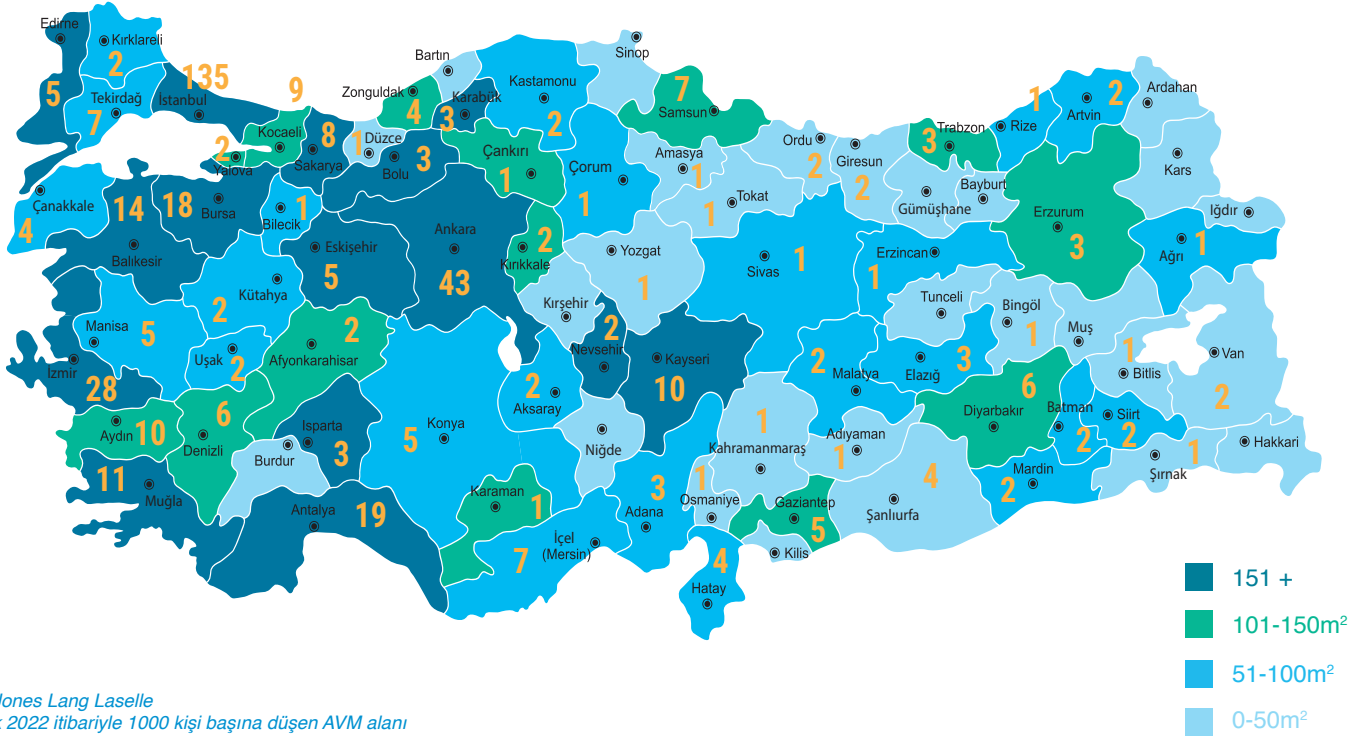
Ziyaretçiler alışveriş merkezlerine, döndükçe birincil alışveriş merkezlerinin yanında ikincil alışveriş merkezlerinin de performansları ivme kazanmaktadır.

Perakendecilerin artış gösteren genişleme iştahı önümüzdeki dönemlerde birincil kiralarda arz kaynaklı artışlara neden olabilir ve bu doğrultuda ikincil pazarlardaki faaliyetler hızlanabilir.

Perakendecilerin fiziksel mağazaların sosyal özelliklerini geliştirerek yalnızca bir satın alma noktasından daha fazla imkanlar sunarak değişen trendlere uyum sağlamaya odaklanmasını bekliyoruz. Diğer yandan, alışveriş merkezi sahipleri daha fazla yeşil alan içeren, yeme içme, eğlence ve sağlık gibi deneyime yönelik mağaza karmaları ile tüketiciler için alışveriş merkezlerini daha etkileşimli hale getirmek için yenileme planlarını hızlandırabilir.

Türkiye AVM Gelişimi

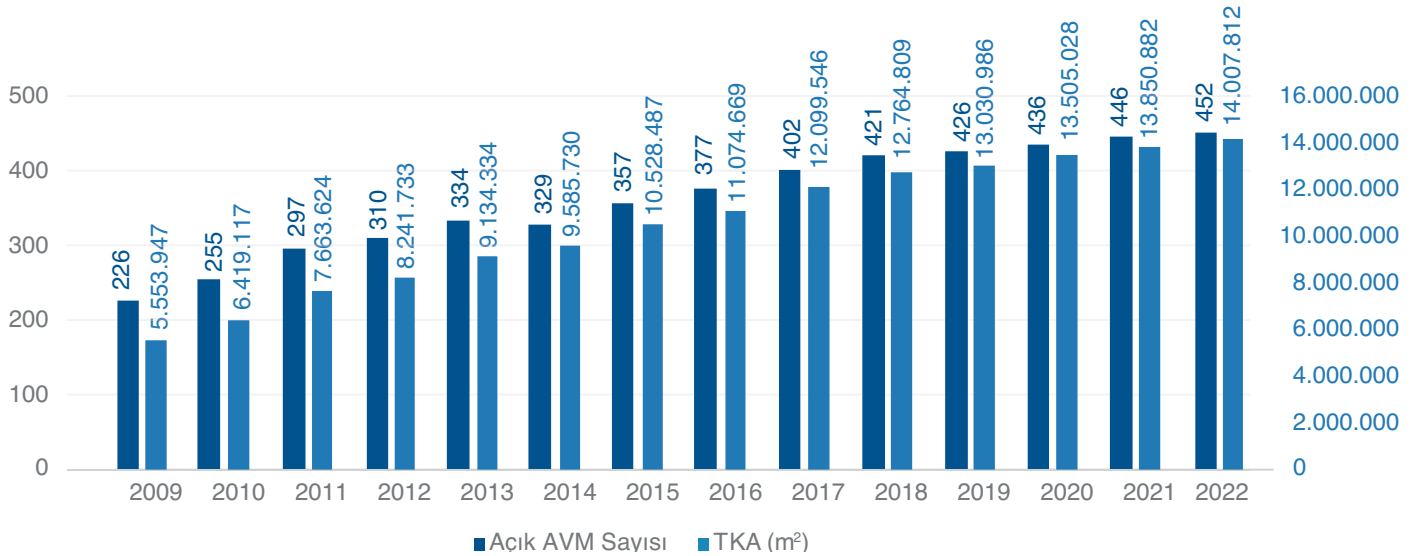
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle

*4.Çeyrek 2022 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2022 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 452, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 8 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,4 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

*JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç4'22 sonu verisidir.

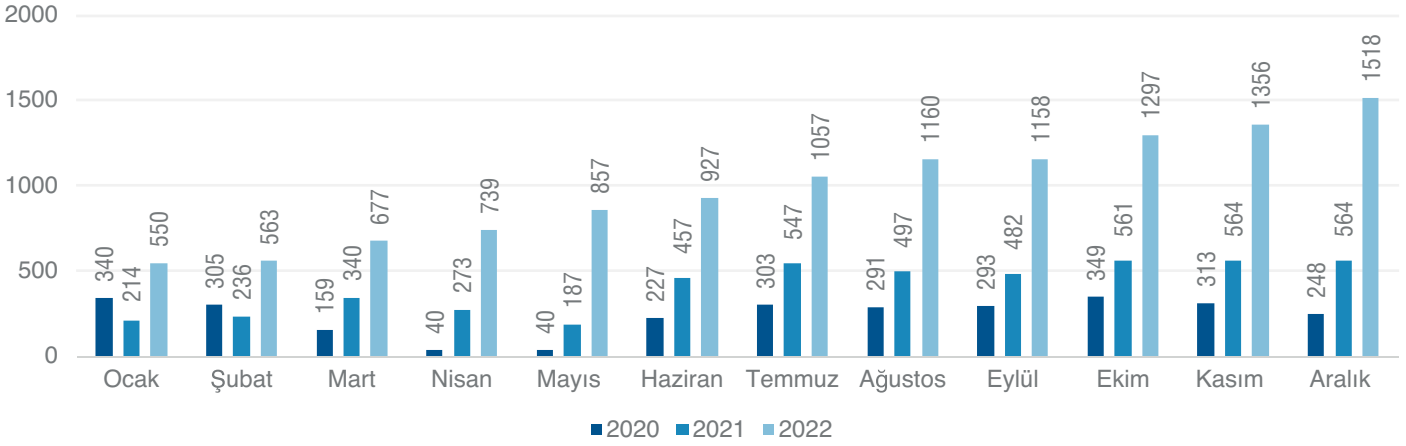
Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	151
	TKA (m²)	5.219.106	5.664.222
Ankara	Birim	43	47
	TKA (m²)	1.653.770	1.802.620
Diğer Şehirler	Birim	274	293
	TKA (m²)	7.134.936	7.732.036
Türkiye	Birim	452	491
	TKA (m²)	14.007.812	15.198.878

Kaynak: Jones Lang Laselle

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2022*	481	14.860.678	29	852.866
2023*	486	15.032.878	5	172.200
2024*	491	15.198.878	5	166.000

Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	329
Ankara	288
Diğer	113
Türkiye	165

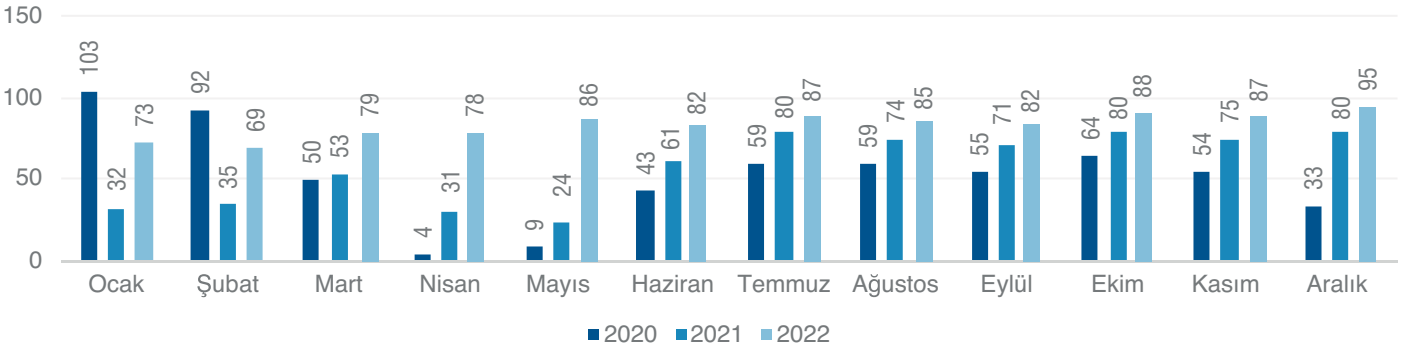
Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

*En son Aralık 2022 verisi bulunmaktadır.



TURİZM VE OTEL

2022 yılının ilk dört çeyreğinde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı 42.2 milyon olmuştur.

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 21 milyon yabancı turistin kişi başı 855 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında hem gelen yabancı turist sayısında hem de kişi başı harcamaya miktarında artış gözlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 22.9 milyon olurken, 2022 yılının dördüncü çeyreği için bu sayının 42.2 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2022 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 42.2 milyon yabancı turistin %34.8'i İstanbul'a, %29.9'u Antalya'ya, %7.1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3.3'lük ve %1.1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %84.3'lük bir artış gözlemlenmiştir. Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılının dördüncü çeyreğinin sonunda elde edilen ziyaretçi sayılarının verileri incelendiğinde pandemi öncesi döneminin sayılarının yakalandığı gözlenmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 860 bin oda kapasitesi ile 20.534 işletme belgeli, 70 bin oda kapasitesi ile 646 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.844 tesis ve 117 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.521 tesis ve 283 bin oda kapasitesi ile Antalya gelmektedir. Muğla ise 2.497 işletme belgeli tesise ve 101 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 646 tesis içinde en büyük payı 82 tesis ve 17 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 80 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 71 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

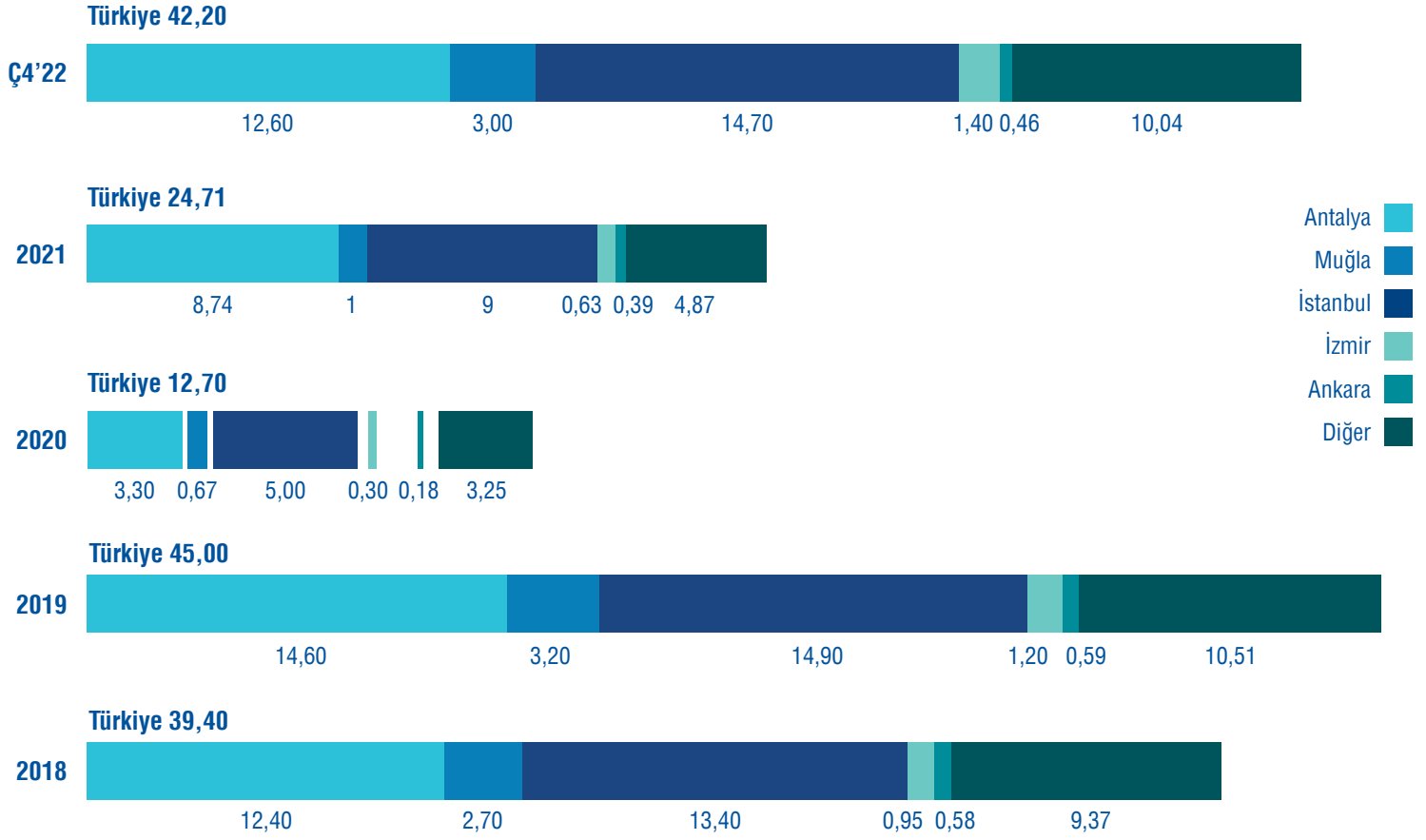
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 dördüncü çeyrekte Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.3'tür. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.3 ile Antalya, onu takiben %43.7 ve %41.5 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.7 ve %34.4 olmuştur. 2022 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %61.83'dir.

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 salgınından, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir.

2021 yılı dördüncü çeyrek 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 dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %67.5 olan doluluk oranı, İstanbul için %75.5'tir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 118 Euro, İstanbul'da ise 136 Euro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2022 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 42.2 milyon yabancı turistin %34,8'i İstanbul'a, %29,9'u Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,3 ve %1,1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %84,3 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Q4 Verileri Ocak ve Kasım ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2 521	283 540	82	16 603
Muğla	2 497	101 657	71	9 544
İstanbul	2 844	116 702	80	7 239
İzmir	1 844	42 831	66	5 300
Ankara	366	21 290	20	1 929
Diğer	10.462	294.131	327	29.789
Türkiye	7.505	581.095	580	63.549

Türkiye genelinde toplam 860 bin oda kapasitesi ile 20.534 işletme belgeli, 70 bin oda kapasitesi ile 646 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
19.01.23 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
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,2 artarak 11 milyar 374 milyon 206 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2022 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,4 Milyon yabancı turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 927 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %38,3 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %14,6 artmış görülmektedir.

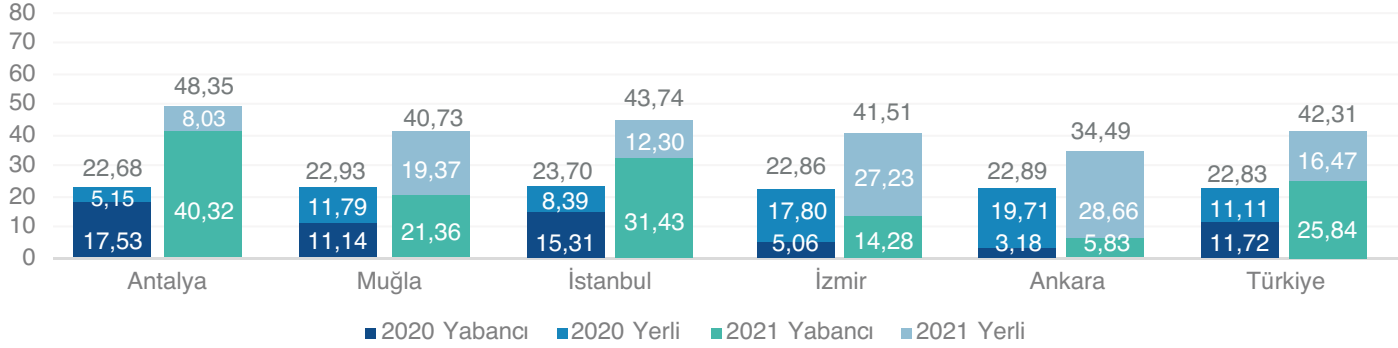
Kaynak:TÜİK

*31.01.23 tarihinde güncellenmiştir.

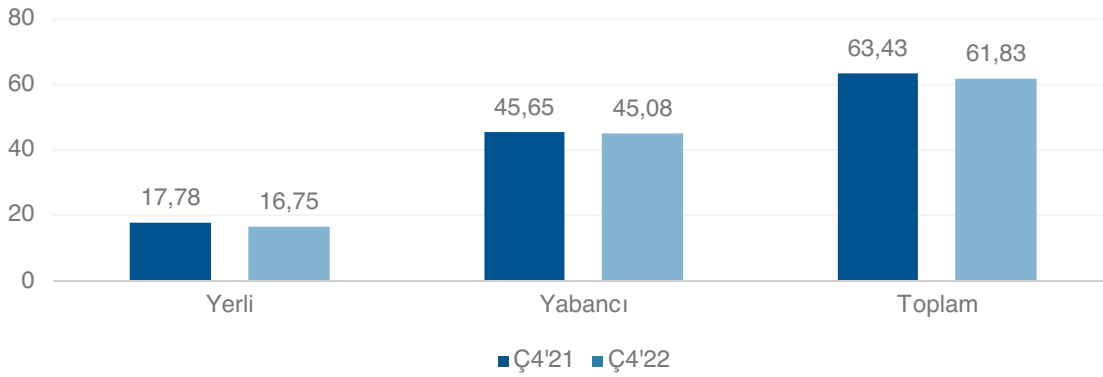
**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



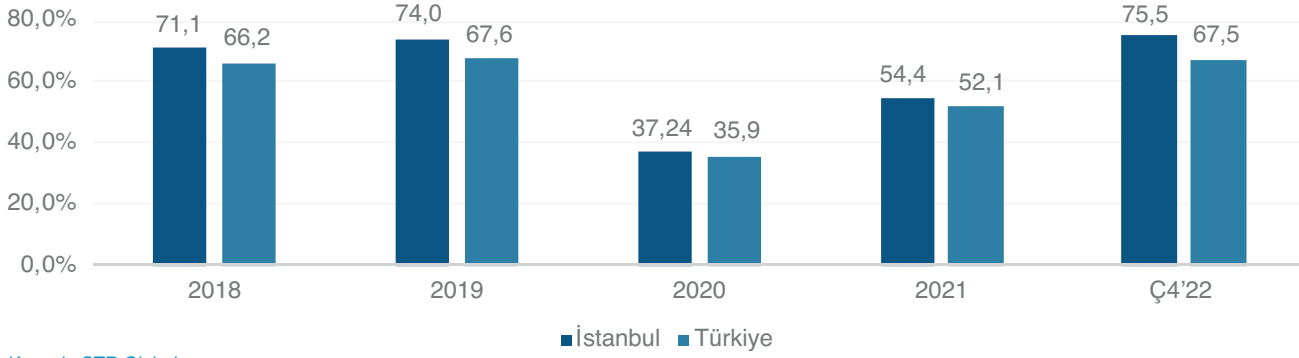
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 dördüncü çeyrekte Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.3'tür. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.3 ile Antalya, onu takiben %43.7 ve %41.5 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.7 ve %34.4 olmuştur. 2022 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %61.83'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

**Q4 2022 verileri Ocak-Ekim arasındaki verileri kapsamaktadır.

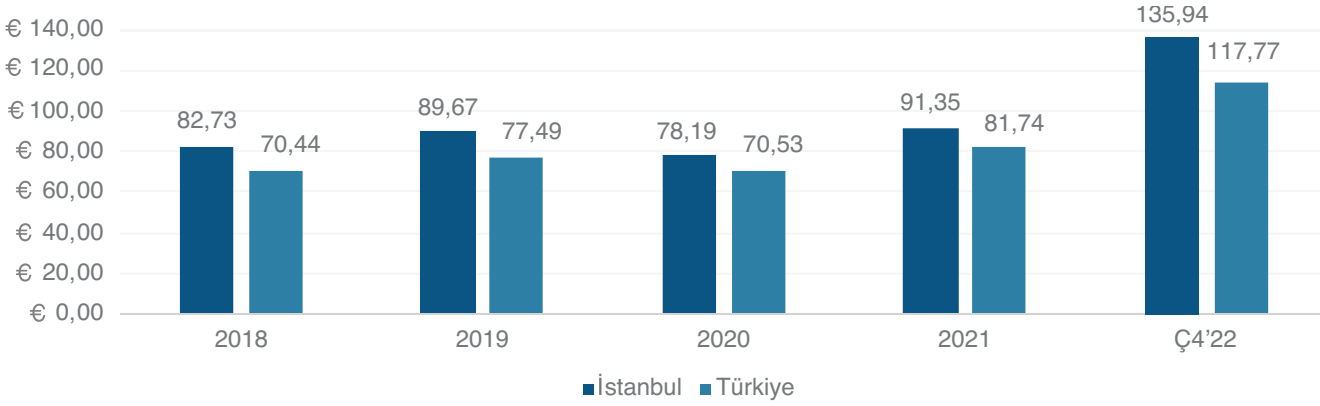
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*2022 Q4 için Ocak-Kasım verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*Ç3'22 için Ocak-Ağustos verileri kullanılmıştır.

2022 yılı 4. çeyreği (Kasım) Türkiye genelinde %67,5 olan doluluk oranı, İstanbul için %75,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 117,77 Euro, İstanbul'da ise 135,94 Euro'dur.



LOJİSTİK |

Lojistik Pazarı

Covid-19 pandemisi sonrasında hızlı bir gelişim yakalayan e-ticaret, lojistik pazarının ana belirleyicilerinden biri olmuştur ancak arz eksikliği nedeniyle karşılanamayan talep 2022 yılında işlemler üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. E-ticaretin yanında çeşitli kullanıcılar tarafından da gelen talep ile 3PL faaliyetleri ivme kazanmıştır.

Birincil pazarlarda lojistik depo geliştirmeye uygun arsa kısıtı geliştirme faaliyetlerini baskılamaya devam ederken; inşaat maliyetlerindeki keskin artış ve enflasyon birincil kiralara üzerindeki yukarı yönlü etki yaratmaya devam etmektedir.

Son yıllarda Brexit, Covid-19 kısıtlamaları ve Ukrayna'daki savaş gibi lojistik sektörüne yönelik küresel zorluklar tedarik zincirinde bozulmalara neden olmuştur. Bu durum, birçok işletmenin Avrupa'ya yakın bölgelere ek fabrikalar ve depolar ekleyerek maliyet bazlı riskleri sınırlamak için reshoring planlarını hızlandırmaktadır. * Bu bağlamda Türkiye kullanıcıların ve yatırımcıların radarında yer alan pazarlardan biri olarak öne çıkmaktadır. 2022 yılında Türkiye sahip olduğu stratejik konumu nedeniyle artan reshoring uygulamaları açısından yüksek potansiyeli ile öne çıkan ana pazarlardan biri olmuştur.

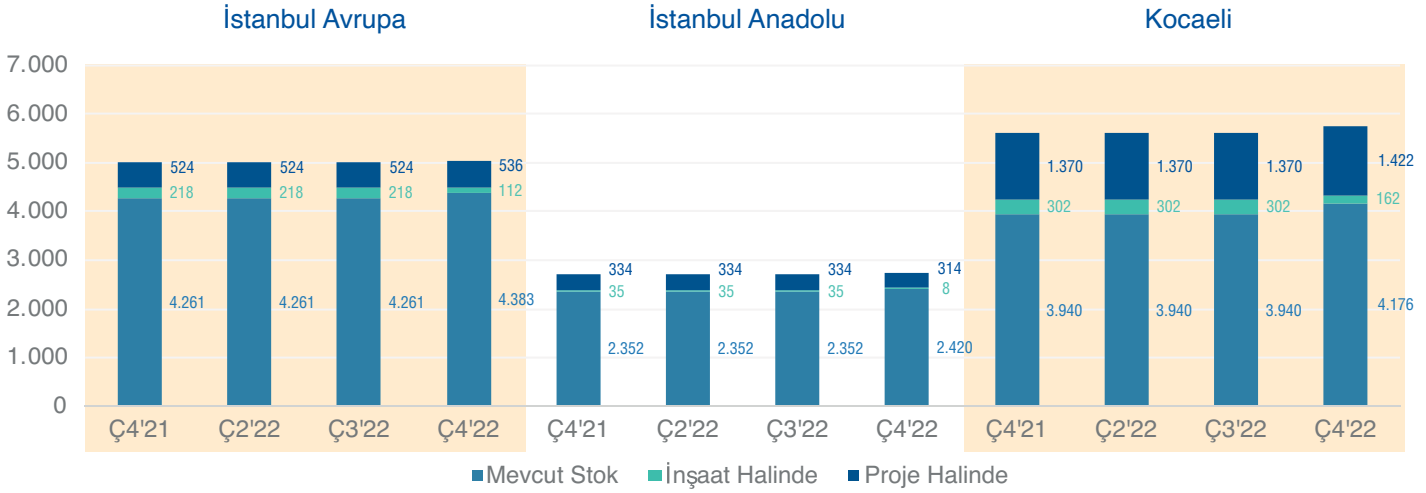
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11 milyon m² toplam depo stokunda 7,2 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık

282 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2022 yılında toplam 57.252 m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Pandemi etkileriyle e-ticaret kaynaklı talebin zirve yapmasının ardından ivmesi sabit bir seyir izlerken, lojistik depolara olan talep başta 3PL olmak üzere farklı sektörleri de içererek daha geniş tabanlı hale gelmiştir.

4Ç 2022'de lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında 7 USD/m² seviyesine yükselirken, TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %150 artış ile 125 TL/m² seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. İlerleyen dönemlerde ikincil lojistik pazarlarına olan talep artış gösterebilir. Aynı zamanda, arz dinamikleri de göz önüne alındığında, önümüzdeki dönemlerde ihtiyaca yönelik (built to suit) depo anlaşmalarının ivmesini koruması beklenmektedir. Diğer yandan, artan ihracat hacminin de yerel kullanıcılar tarafından lojistik depolara ve üretim tesislere olan talebini arttırmasını bekliyoruz. Yükselen kiralara ve enflasyonist baskılar operasyonel maliyetlerin düşürülerek verimliliğin arttırılması açısından lojistik depolarda otomasyon ve teknoloji kullanımının önemini gündeme getirmektedir. Bu durumun sadece 2023 için değil, uzun vadeli yapısal değişimlerin merkezinde kalacağını tahmin ediyoruz.

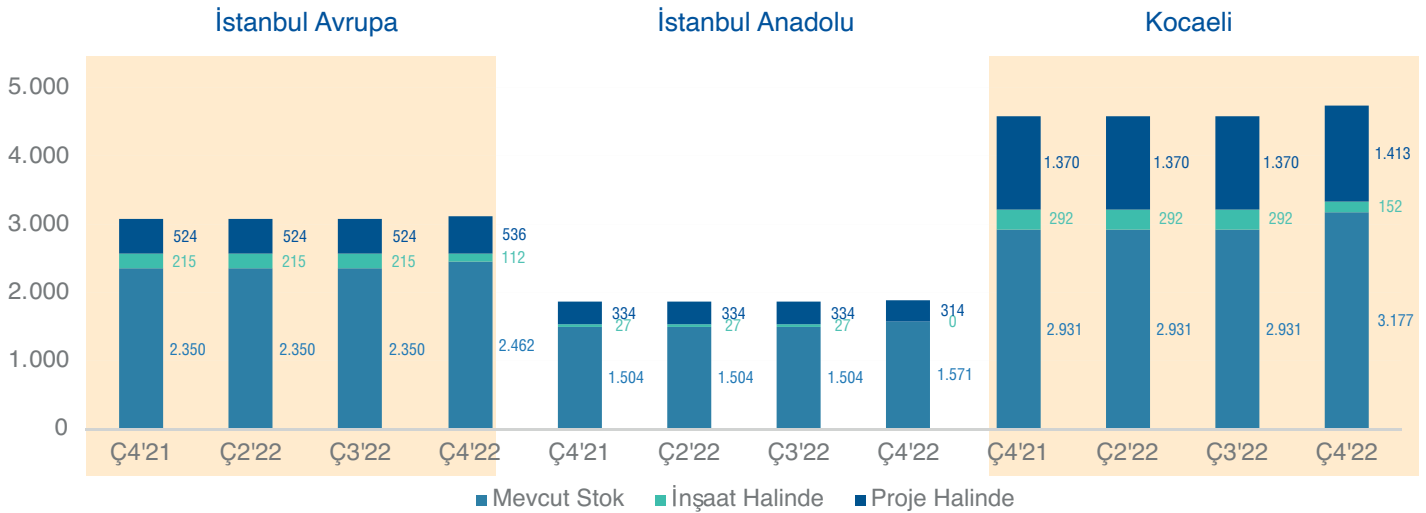
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 4. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 979 bin m², inşaat halindeki stok 281,6 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 272 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

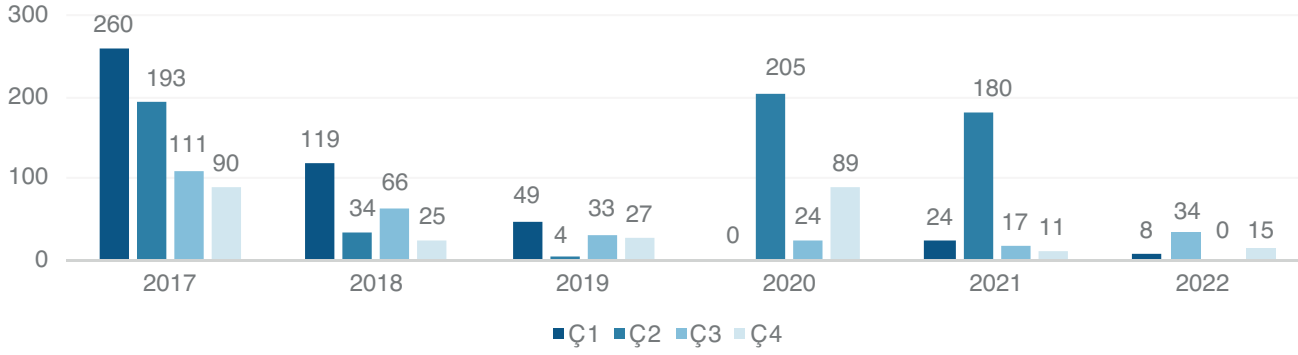
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 4. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 210 bin m², inşaat halindeki stok 264 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 262 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

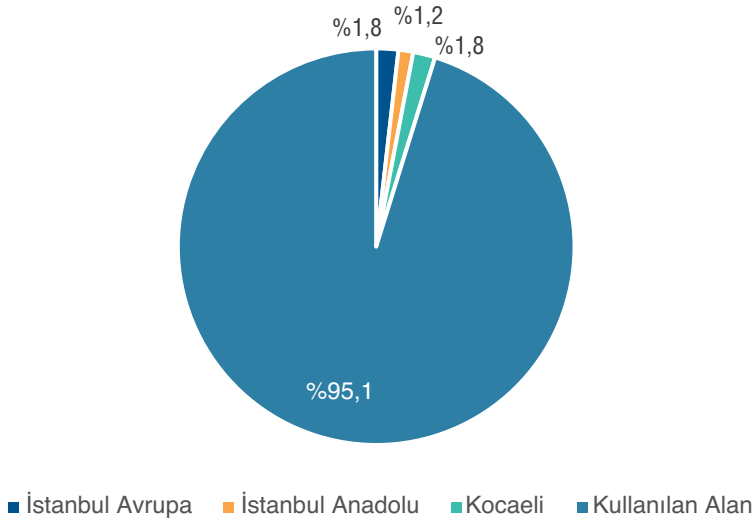
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 4. çeyrekte 15 bin m², yıl toplamında ise 57 bin 252 m² kiralama işlemi görüldü. 2022 yılı son çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %37,4 oranında artış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla toplam lojistik stokunun %95,1'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %89,9'di.

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



GYF'LER |

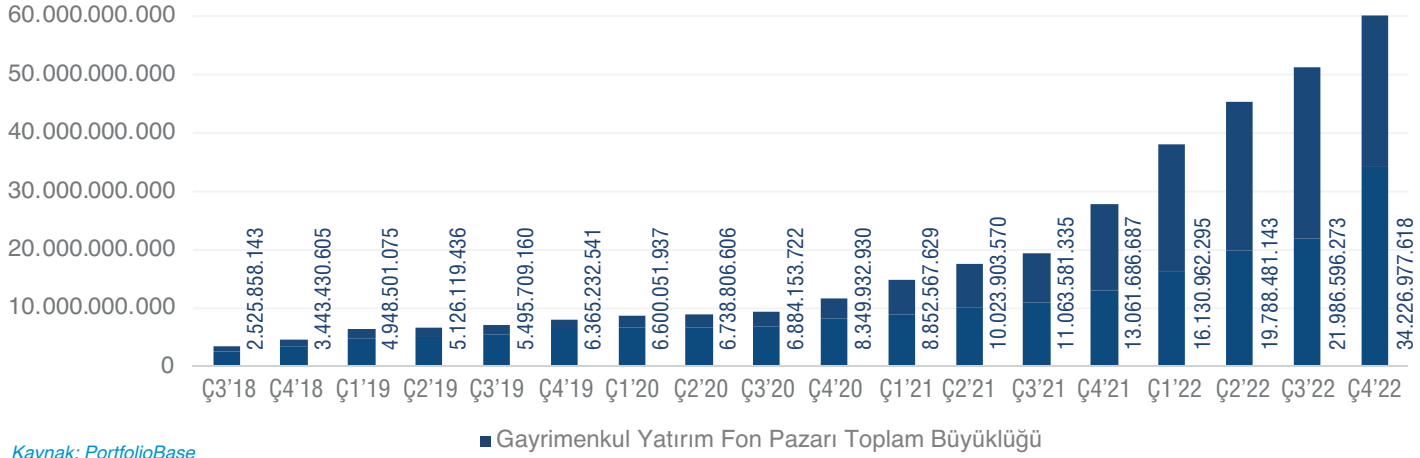
Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2022 Yılı Dördüncü Çeyreği İtibari ile 34 Milyar TL Seviyesini Geçmiştir.!

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 108 gayrimenkul fonu yatırım almıştır.

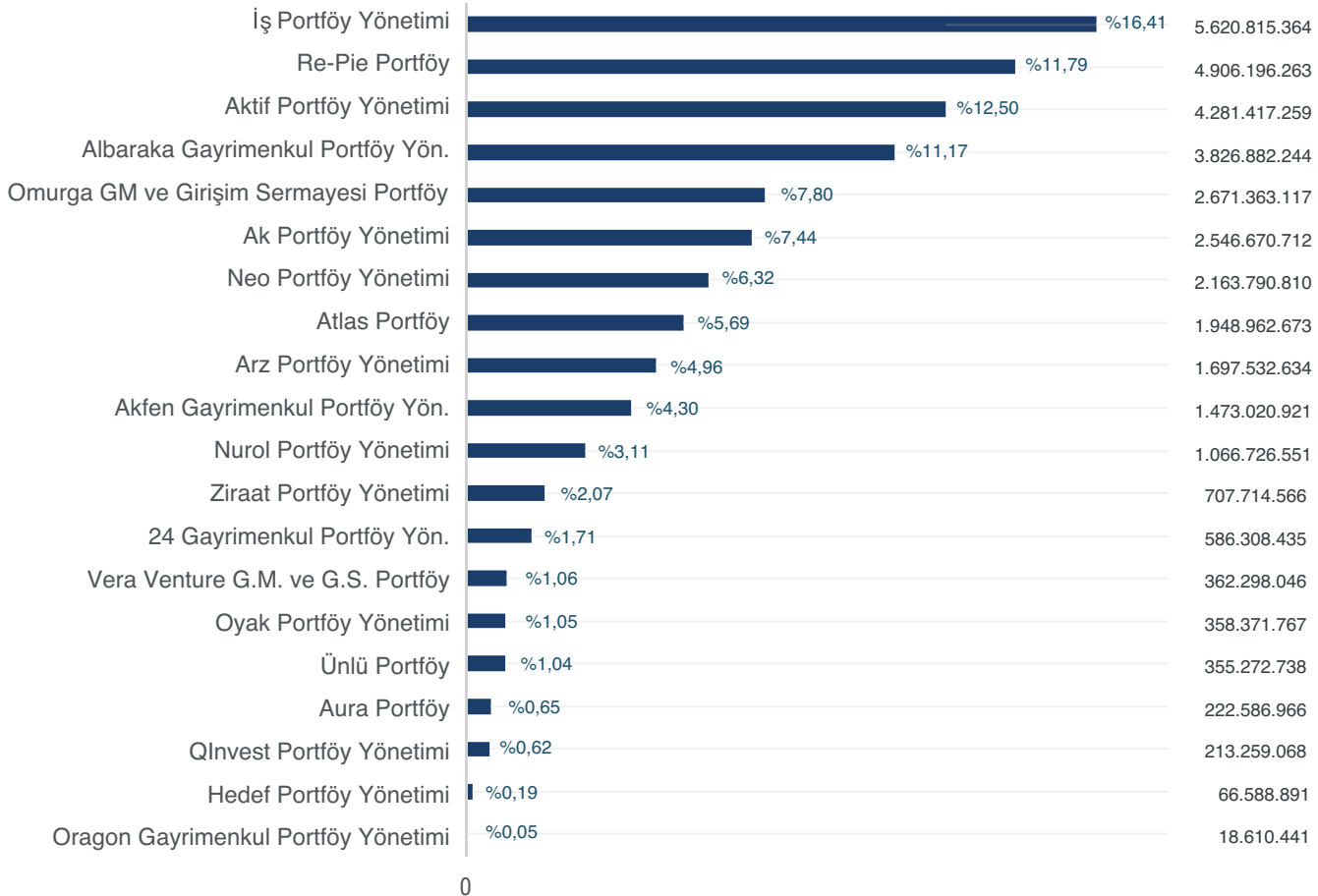
Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %55,7 rekor seviyede bir artış göstererek, 21.9 Milyar TL seviyesinden 34.2 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren 2022 yılı 4. çeyreği de dahil olmak üzere her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın dördüncü çeyrek rakamları, 2021 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %162 büyüme gerçekleştirerek 13.0 Milyar TL seviyesinden 34.2 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)’dır.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Portföy Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları ve Büyüklükleri



Gayrimenkul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Adet	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	18	Asya, Anadolu, Avrupa, Avrasya, Atar, Dicle, Kızılırmak, Fırat, Neva, Trakya, Fırsat, Levent, Yıldız, QInvest, Novada, Milenyum, Turesif, Downtown
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	9	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci, Altıncı, Yedinci, Sekzinci, Fırsat
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
Kalender GM Portföy	2	Konutfon, Trakya
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
Kızılay GGPYŞ	2	Birinci, İkinci
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Oragon	1	Birinci
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Primo PYŞ	1	Primo
Vera pyş	1	Neo Portföy Yönetimi Birinci
Ziraat PYŞ	3	Üsküdar, Başak Katılım, Tzhemsan
Toplam	108	

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.072.483.656
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.646.760.085
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.041.238.002
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.863.901.366
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.741.800.761
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.473.020.921
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.289.445.635
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.224.736.060
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.208.933.602
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.015.204.824
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	942.641.464
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	822.339.195
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	731.137.252
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	689.969.729
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	678.025.964
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	664.601.211
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	659.660.941
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	651.455.058
İş Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	599.927.548
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	588.139.163
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	538.577.470
Kızılay Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	477.264.389
Nurol Portföy Yönetimi Aks Gayrimenkul Yatırım Fonu	420.228.732
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	418.130.844
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	408.143.465
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	362.298.046
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	358.371.767
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	311.667.669
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	300.924.779
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	275.256.947
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	266.338.117
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	249.036.981
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	238.334.619
Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	232.524.719
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	224.227.567
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	220.966.571
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.367.692
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	212.790.542
Neo Portföy Yönetimi Türkaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	211.805.590
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	208.924.424
Nurol Portföy Yönetimi Oc Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	206.797.461
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	193.443.258
Nurol Portföy Yönetimi Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu	178.828.156
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	166.424.984
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	156.615.118
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	149.721.304
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	140.376.907
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	136.936.834
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	136.166.353
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	134.306.166
Atlas Portföy Yönetimi Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu	123.621.802

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

*30.09.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	123.431.373
Albaraka Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	112.490.129
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	112.036.141
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	111.822.348
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.098.856
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	107.335.195
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	96.504.707
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	90.953.105
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	89.905.002
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	87.301.866
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	82.448.347
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	79.604.197
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.081.701
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.001.457
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	68.694.731
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	63.593.023
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	62.277.686
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	57.902.258
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	47.087.801
Albaraka Portföy Yönetimi Tm Gayrimenkul Yatırım Fonu	46.793.334
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	38.680.663
Hedef Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	38.408.338
Nurol Portföy Yönetimi Ege Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	33.473.080
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	33.355.316
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TI) Fonu	32.104.262
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.915.500
Hedef Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.179.827
Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.040.995
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.593.521
Nurol Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.270.325
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.166.974
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.227.479
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.985.637
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.640.144
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.610.441
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.949.363
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.209.551
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.140.097
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.604.066
Re-Pie Portföy Yönetimi Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.600.688
Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.515.328
Toplam	34.715.831.316

Kaynak: PortfolioBase

*30.09.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.



GYO'LAR |

GYO Endeksi 2022 Yılında Rekor Kırdı

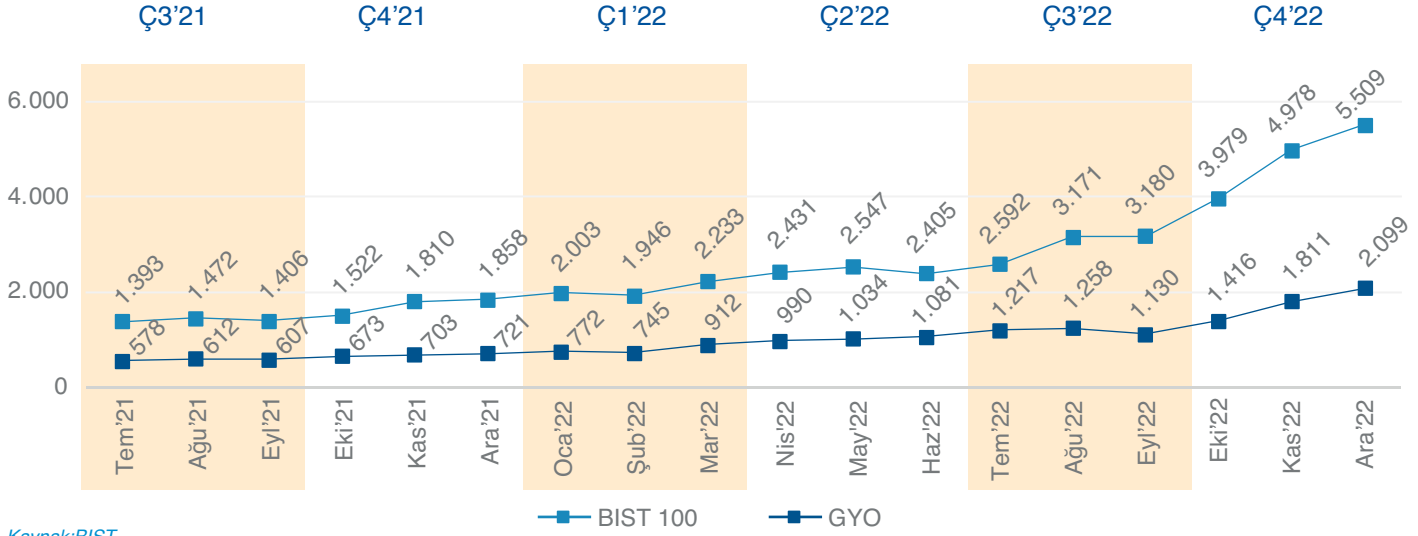
GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştı. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapattı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağladı. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar USD) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştı. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldi. 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış görüyoruz. Yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Ancak yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştığını görüyoruz.

2022 yılında aynı ve nakdi olarak dağıtılan temettü tutarlarının toplam değeri de 1,7 milyar TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında Birleşik Arap Emirlikleri uzun aradan sonra GYO'lara yatırım

yapan ülkeler sıralamasında ilk 5'in içerisine girmiştir. ABD, Hollanda ve Birleşik Krallık yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında yerini korurken 2021 yılı sonunda ilk 5'te yer alan Jersey yerini 2022 sonunda Bahreyn'e bırakmıştır.

GYO endeksindeki bu büyümenin 2023 yılı ilk çeyreğinde olası kar satışları, yaşamış olduğumuz deprem felaketinin etkileri, yaklaşan seçimler ve ekonomik faktörler sebebiyle bir miktar geri çekilmesi mümkün gözükmemektedir. Endekste 2023 yılında yeni rekor seviyelerin gelmesi ancak yabancı yatırımcıların sektöre uzun vadeli olarak yatırım yapması ile mümkündür. Öte yandan GYO'ların 2023 yılında kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar, döngüsel ekonomi, yatay mimari, müstakil yapılar, şehir dışı yerleşim, teknolojik ve akıllı yapılar, geniş kullanım alanı ve paylaşım ekonomisi temaları üzerine yoğunlaşması sektörün gelişimine katkı sağlayacaktır.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

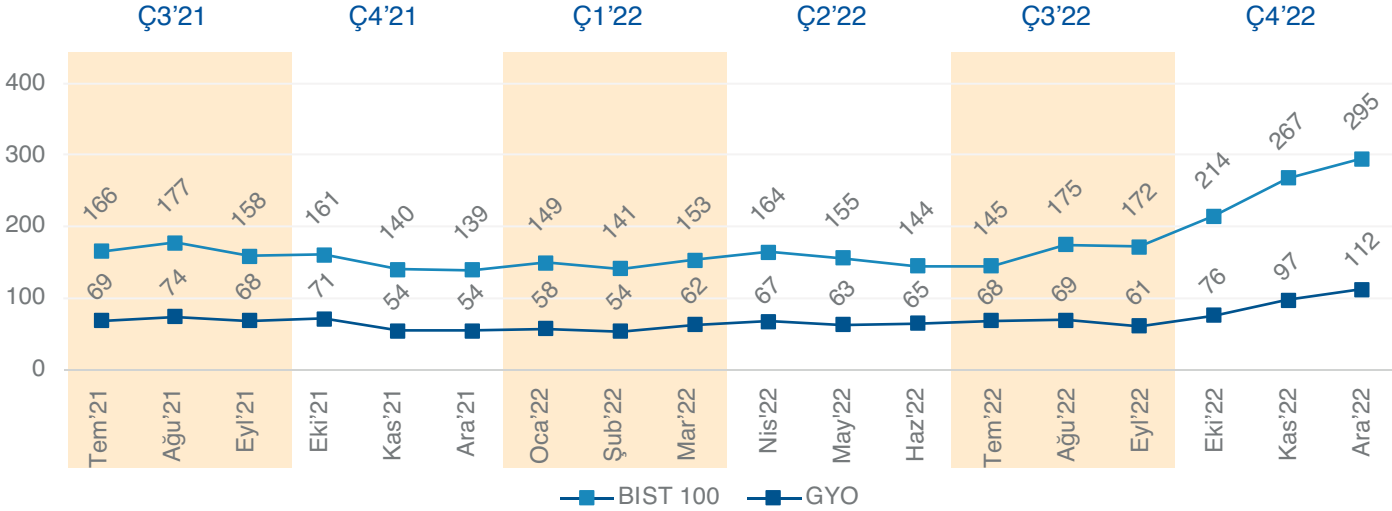


Kaynak:BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibariyle 2098,94 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak:BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi USD bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 61 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibariyle 112 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31	31	32	31	33	33	33	37	39

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45,33%

Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	33,47%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-110,31

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.951,87	245.216,51

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	83.883,93
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	487.855,99
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.224,36

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	25%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	75%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	3.624
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.614
Toplam	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.375.238

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	11%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	89%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

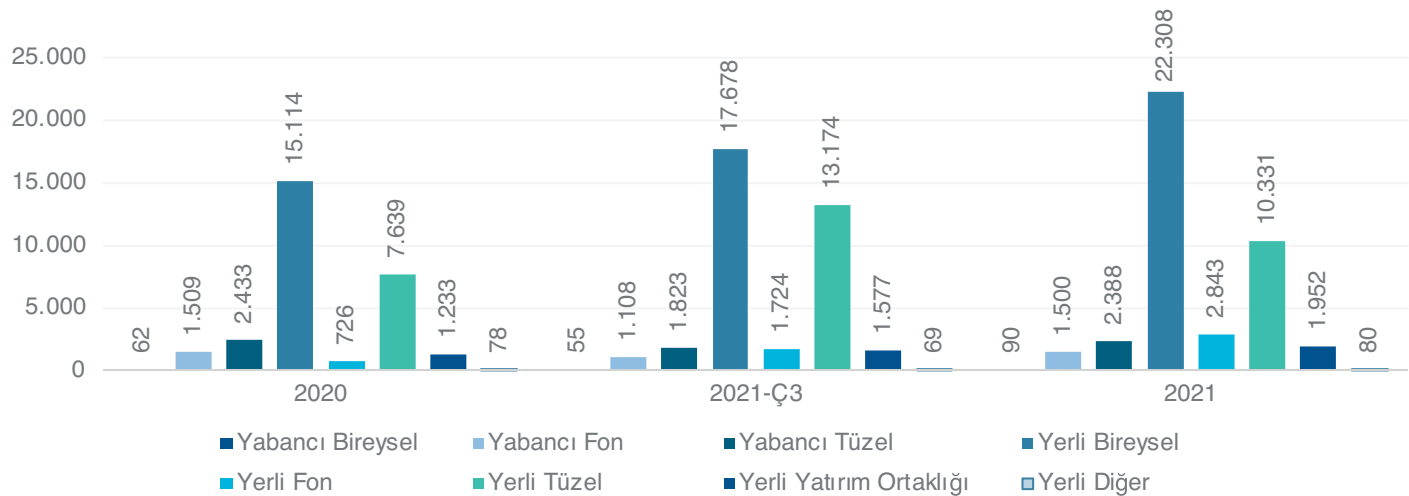
Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

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

	2020	2021	2022-Ç3
Yabancı Bireysel	62	90	101
Yabancı Fon	1.509	1.500	2.952
Yabancı Tüzel	2.433	2.388	4.438
Yerli Bireysel	15.114	22.308	31.838
Yerli Fon	726	2.843	5.917
Yerli Tüzel	7.639	10.331	14.148
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.233	1.952	2.694
Yerli Diğer	78	80	143
Toplam	28.794	41.491	62.230

	2020	2021	2022-Ç3
Yabancı Bireysel	0,2%	0,2%	0,2%
Yabancı Fon	5,2%	3,6%	4,7%
Yabancı Tüzel	8,4%	5,8%	7,1%
Yerli Bireysel	52,5%	53,8%	51,2%
Yerli Fon	2,5%	6,9%	9,5%
Yerli Tüzel	26,5%	24,9%	22,7%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,3%	4,7%	4,3%
Yerli Diğer	0,3%	0,2%	0,2%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2020	2021	2022-Ç3
Bireysel	52,7%	54,0%	51,3%
Kurumsal	47,3%	46,0%	48,7%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%



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

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

GYO	2018	2019	2020	2021	2022	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO	128.903.477	103.122.734	-	-	-	232.026.211	5,60%
Akmerkez GYO	65.891.536	67.913.640	36.332.400	74.621.160	81.887.640	326.646.377	7,89%
Alarko GYO	14.761.143	26.037.017	40.320.002	49.920.001	105.600.002	236.638.165	5,71%
Ata GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Atakule GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Başkent GYO	-	-	-	-	865.520.000	865.520.000	20,90%
Deniz GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Emlak Konut GYO	622.504.522	114.733.491	71.535.547	76.962.819	364.238.910	1.249.975.290	30,18%
Halk GYO	3.738.460	4.919.095	4.328.715	4.919.048	3.935.124	21.840.443	0,53%
İş GYO	68.433.352	-	-	-	-	68.433.352	1,65%
Martı GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Mistral GYO	3.900.000	-	2.189.495	2.196.473	7.115.029	15.400.996	0,37%
Özak GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Panora GYO	42.377.700	49.824.901	38.541.000	39.846.006	35.670.000	206.259.607	4,98%
Reysaş GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Saf GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Servet GYO	-	2.714.234	-	-	-	2.714.234	0,07%
Sinpaş GYO	36.104.881	-	-	-	-	36.104.881	0,87%
Torunlar GYO	29.953.073	-	-	-	-	29.953.073	0,72%
Vakıf GYO	-	-	-	-	-	0	0,00%
Yeni Gimat GYO	114.597.000	149.760.661	165.685.801	165.685.801	241.290.000	837.019.263	20,21%
Ziraat GYO	-	-	-	-	12.621.456	12.621.456	0,30%
Toplam	1.131.165.144	519.025.774	358.932.961	414.151.308	1.717.878.162	4.141.153.348	100%

Dağıtılan Bedelsiz Temettü Tutarları (TL)

GYO	2018	2019	2020	2021	2022	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO	-	-	82.853.695	-	-	82.853.695	27,47%
Halk GYO	10.639.980	17.264.118	10.474.375	12.469.477	11.199.635	62.047.585	20,57%
İş GYO	24.956.107	-	-	-	-	24.956.107	8,27%
Mistral GYO	10.782.155	-	-	-	-	10.782.155	3,57%
Özak GYO	-	28.499.997	-	-	-	28.499.997	9,45%
Vakıf GYO	3.193.502	2.129.002	-	18.355.282	68.810.073	92.487.858	30,66%
Toplam	49.571.744	47.893.117	93.328.070	30.824.758	80.009.708	301.627.397	100%

*Dağıtılan temettü tutarı halka açık kısmın tamamını ve halka kapalı kısmın MKK tarafından ödemesine aracılık edilen kısmında oluşmaktadır.

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

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

30.09.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	2.754.743.276
Hollanda	1.803.890.629
Birleşik Krallık	1.137.317.101
Birleşik Arap Emirlikleri	436.424.722
Bahreyn	336.690.000
Bissan (Ruanda)	132.111.040
Lüksemburg	124.641.643
Virjin Adaları (İngiliz)	122.700.092
Hong Kong	73.838.324
İrlanda	54.733.791

30.06.2022

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

31.12.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	3.951.172.256
Hollanda	2.165.082.365
Birleşik Krallık	2.004.285.880
Bahreyn	759.510.000
Birleşik Arap Emirlikleri	499.322.440
Virjin Adaları (İngiliz)	312.240.139
Bissan (Ruanda)	280.597.469
Fransa	218.597.265
Lüksemburg	156.894.926
İrlanda	129.119.041

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2017	2018	2019	2020	2021
EMLAK KONUT GYO	20.623.660.000	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000
TORUNLAR GYO	11.335.817.000	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000
SİNPAŞ GYO	1.994.659.933	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074
ÖZAK GYO	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	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	1.763.195.286	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275
İŞ GYO	5.311.947.256	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298
REYSAŞ GYO	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640
SERVET GYO	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560
VAKIF GYO	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011
HALK GYO	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	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874
KİLER GYO	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000
YENİ GİMAT GYO	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	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289
YEŞİL GYO	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715
NUROL GYO	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772
MARTI GYO	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	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221
ÖZDERİCİ GYO	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885
DENİZ GYO	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733
TSKB GYO	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289
ATAKULE GYO	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183
MİSTRAL GYO	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196
AVRASYA GYO	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346
AKMERKEZ GYO	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565
KÖRFEZ GYO	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265
PERA GYO	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125
ATA GYO	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463
KORAY GYO	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	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357
TOPLAM TL	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	3,81	5,26	5,94	7,34	12,98
TOPLAM USD	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.

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

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2017	2018	2019	2020	2021
TORUNLAR GYO	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000
SİNPAŞ GYO	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874
ÖZAK GYO	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700
AKFEN GYO	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726	2.083.753.201
REYSAŞ GYO	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705
EMLAK KONUT GYO	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000
İŞ GYO	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
ZİRAAT GYO					1.320.242.261
ALARKO GYO	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309
BAŞKENT GYO					716.656.154
YENİ GİMAT GYO	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046
SERVET GYO	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730
ÖZDERİCİ GYO	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261	618.432.439
KİLER GYO	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000	547.432.000
VAKIF GYO	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944
HALK GYO	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	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360
AKİŞ GYO	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388	237.917.449
MİSTRAL GYO	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298
TSKB GYO	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223	124.879.321
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	104.664.926
DENİZ GYO	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858
AKMERKEZ GYO	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323
ATAKULE GYO	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605
AVRASYA GYO	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	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821
KORAY GYO	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349
ATA GYO	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263
PERA GYO	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353	15.151.199
İDEALİST GYO	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738	3.653.338
MARTI GYO	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528	-29.909.373
NUROL GYO	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470	-103.636.036
YEŞİL GYO	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520	-161.921.746
DOĞUŞ GYO	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188	-229.276.304
TOPLAM TL	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	3,81	5,26	5,94	7,34	12,9775
TOPLAM USD	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.

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

GYO'ların Özkaynaklar/Ödenmiş Sermaye Oranı

	2017	2018	2019	2020	2021
SERVET GYO	8,2	9,5	10,8	32,5	57,57
ALARKO GYO	86,3	107,4	142,1	28,1	47,52
ÖZAK GYO	5,9	7,4	6,7	9,6	18,48
YENİ GİMAT GYO	18,0	12,9	14,1	13,7	17,16
TORUNLAR GYO	6,4	7,6	8,5	8,8	14,52
PANORA GYO	10,6	10,9	11,0	10,7	13,34
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	9,14
REYSAŞ GYO	3,8	4,7	6,9	8,6	7,90
AKMERKEZ GYO	6,3	7,0	6,7	6,4	6,79
İŞ GYO	3,6	3,7	4,0	4,3	5,71
SINPAŞ GYO	1,5	0,4	0,6	0,8	5,61
AKİŞ GYO	5,8	8,4	9,3	6,5	5,14
PASİFİK GYO	-	-	-	-	4,75
EMLAK KONUT GYO	3,3	3,4	3,6	3,8	4,14
ÖZDERİCİ GYO	3,3	1,7	1,6	1,7	4,03
MİSTRAL GYO	5,1	1,6	1,9	1,9	3,49
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	3,38
AKFEN GYO	3,3	4,0	5,2	3,9	3,35
HALK GYO	2,3	2,7	2,8	3,0	3,24
MARTI GYO	3,0	3,0	2,9	3,7	3,15
AVRASYA GYO	2,1	2,4	2,9	3,7	3,13
KİLER GYO	8,9	9,5	5,9	2,0	2,84
KORAY GYO	1,8	2,0	2,0	2,1	2,69
TREND GYO	1,1	1,5	1,7	1,7	2,61
VAKIF GYO	4,3	4,4	4,6	3,1	2,44
ATAKULE GYO	2,4	2,5	2,1	2,1	2,30
KÖRFEZ GYO	1,5	1,5	1,7	1,8	2,19
ATA GYO	1,8	1,8	1,5	1,5	2,13
DENİZ GYO	4,3	5,0	5,3	2,5	1,80
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	1,78
PEKER GYO	10,4	4,4	4,4	1,5	1,59
NUROL GYO	2,7	-0,2	1,7	1,1	1,30
DOĞUŞ GYO	2,7	2,7	2,9	1,9	1,22
İDEALİST GYO	0,8	0,7	0,7	1,4	1,17
TSKB GYO	1,1	0,9	1,0	0,9	1,14
PERA GYO	1,1	1,0	0,9	0,8	1,01
YEŞİL GYO	1,0	0,5	-0,1	-1,7	-2,08
SEKTÖR RASYOSU	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.

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

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	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
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000
HALK GYO	820.000.000	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000
TORUNLAR GYO	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
VAKIF GYO	217.500.000	225.000.000	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	913.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
AKİŞ GYO	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	300.000.000	300.000.000	500.000.000	650.000.000
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	620.000.000	620.000.000
REYSAŞ GYO	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	150.000.000	400.000.000
ÖZAK GYO	250.000.000	250.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	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	330.000.000
NUROL GYO	80.000.000	80.000.000	205.000.000	295.000.000	310.200.000
PASİFİK GYO	-	-	-	-	267.500.000
ATAKULE GYO	154.000.000	154.000.000	231.000.000	231.000.000	263.340.000
ÖZDERİCİ GYO	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
YENİ GİMAT GYO	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	142.560.000
MİSTRAL GYO	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	111.600.000
PANORA GYO	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
ALARKO GYO	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
İDEALİST GYO	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
AKMERKEZ GYO	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
TOPLAM TL	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	3,81	5,26	5,94	7,34	12,98
TOPLAM USD	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.

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

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2017	2018	2019	2020	2021
TSKB GYO	64%	49%	46%	23%	0,5%
PANORA GYO	1%	1%	1%	3%	1,0%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1,1%
ATAKULE GYO	6%	21%	7%	7%	1,5%
PERA GYO	40%	33%	36%	41%	2,3%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	1%	2,4%
AKMERKEZ GYO	3%	2%	4%	10%	3,0%
ZİRAAT GYO					3,1%
ÖZDERİCİ GYO	39%	25%	20%	11%	3,9%
AVRASYA GYO	13%	5%	1%	0,5%	4,4%
MİSTRAL GYO	30%	11%	3%	3%	4,5%
KORAY GYO	22%	16%	16%	14%	12,4%
PEKER GYO	50%	39%	41%	23%	13,0%
İŞ GYO	38%	32%	32%	21%	18,0%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	18,8%
KÖRFEZ GYO	11%	7%	8%	28%	22,0%
TREND GYO	59%	58%	32%	27%	24,8%
ÖZAK GYO	38%	48%	49%	41%	25,8%
TORUNLAR GYO	44%	38%	38%	36%	27,1%
HALK GYO	21%	13%	15%	17%	27,9%
DENİZ GYO	15%	56%	69%	65%	28,5%
MARTI GYO	39%	46%	52%	56%	29,6%
REYSAŞ GYO	51%	50%	39%	40%	30,3%
İDEALİST GYO	4%	30%	55%	52%	34,5%
AKFEN GYO	66%	69%	64%	75%	36,6%
KİLER GYO	43%	46%	48%	34%	41,1%
SERVET GYO	44%	50%	50%	36%	42,9%
AKİŞ GYO	41%	35%	36%	41%	46,5%
VAKIF GYO	18%	42%	40%	51%	47,2%
EMLAK KONUT GYO	40%	44%	43%	49%	48,8%
SİNPAŞ GYO	55%	93%	89%	88%	56,8%
ATA GYO	57%	56%	60%	60%	60,3%
PASİFİK GYO	-	-	-	-	64,3%
BAŞKENT GYO					66,6%
NUROL GYO	88%	101%	80%	80%	75,5%
DOĞUŞ GYO	24%	52%	50%	68%	83,4%
YEŞİL GYO	89%	95%	101%	120%	123,8%
SEKTÖR RASYOSU	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 Aktif Kârlılığı* Gelişimi

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

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2017	2018	2019	2020	2021
EMLAK KONUT GYO	12.465.519.000	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000,00
TORUNLAR GYO	6.378.657.000	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	14.519.010.000,00
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	8.372.611.115,00
ÖZAK GYO	1.479.572.720	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268,00
İŞ GYO	3.280.576.987	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879,00
SİNPAŞ GYO	893.180.910	350.563.705	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122,00
AKFEN GYO	607.819.213	743.995.844	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599,00
AKİŞ GYO	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237,00
REYSAŞ GYO	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792,00
HALK GYO	1.879.401.652	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143,00
ALARKO GYO	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678,00
SERVET GYO	425.378.154	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606,00
YENİ GİMAT GYO	1.934.536.673	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008,00
VAKIF GYO	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020,00
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	2.369.280.184,00
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	2.193.048.489,00
KİLER GYO	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000,00
PASİFİK GYO	-	-	-	-	1.271.348.099,00
PANORA GYO	923.005.862	946.821.397	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529,00
PEKER GYO	313.204.649	322.578.660	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216,00
MARTI GYO	327.547.309	329.792.130	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286,00
ÖZDERİCİ GYO	327.189.178	416.723.929	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650,00
TSKB GYO	170.243.177	258.087.638	310.106.668	464.638.714	739.912.461,00
DENİZ GYO	212.936.808	248.674.255	264.843.978	371.461.403	719.937.856,00
ATAKULE GYO	362.999.472	383.350.665	491.326.908	492.594.134	605.510.751,00
MİSTRAL GYO	200.730.928	209.710.861	248.583.933	256.819.977	467.767.857,00
DOĞUŞ GYO	880.585.987	884.454.554	979.262.620	622.998.844	405.361.121,00
NUROL GYO	217.473.068	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	402.693.373,00
AVRASYA GYO	151.927.550	170.819.568	206.125.172	262.871.001	348.820.947,00
AKMERKEZ GYO	232.992.706	259.105.076	249.324.658	240.134.913	253.047.751,00
KÖRFEZ GYO	95.795.125	100.447.497	113.842.447	120.018.043	144.393.079,00
PERA GYO	99.230.674	90.190.858	81.969.421	74.407.951	143.283.114,00
KORAY GYO	70.060.000	78.062.797	81.933.122	83.765.798	107.764.023,00
TREND GYO	33.350.347	44.244.173	52.460.108	50.694.286	78.419.689,00
İDEALİST GYO	7.859.117	7.071.227	7.328.630	14.442.137	58.495.002,00
ATA GYO	42.028.855	43.756.166	36.231.099	35.174.751	50.634.153,00
YEŞİL GYO	242.460.940	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786,00
TOPLAM TL	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	3,8104	5,2609	5,9402	7,3405	12,9775
TOPLAM USD	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.

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