

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021

1.Çeyrek Raporu - Sayı:24

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2021 1.ÇEYREK RAPORU

Sayı:24, 16 Haziran 2021

YAYIN KOORDİNASYONU

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

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

Servet Şahin

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayıdır.

YAYIN SPONSORU

HALKGYO

Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2021

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



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Üçüncü tepe noktası olarak adlandırılan süreç ne yazık ki ülkemizi de Mart ayından itibaren etkilemiştir.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir.

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

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde

ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm

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

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın

dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Dikkat çeken bir gelişmede 'salgın' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır.

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

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Temel Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

■ Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla 'gayrimenkule dayalı menkul kıymetler' çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem

¹IMF, 'WEO-Managing, Divergent, Recoveries-April 2021', March 2021

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

tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.

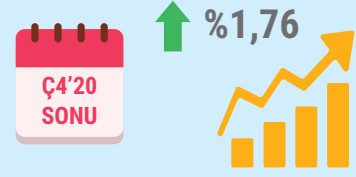
■ Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birlikleri önem kazanacaktır.

■ Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

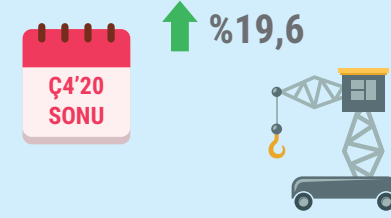


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon

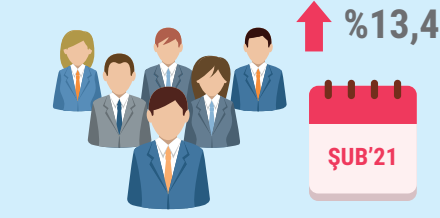


İnşaat Sektörü Büyüme*



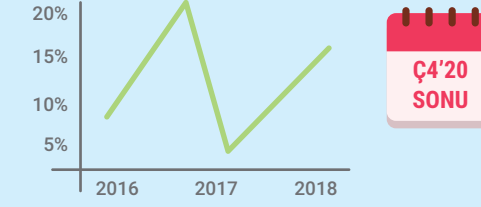
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İşsizlik Oranı

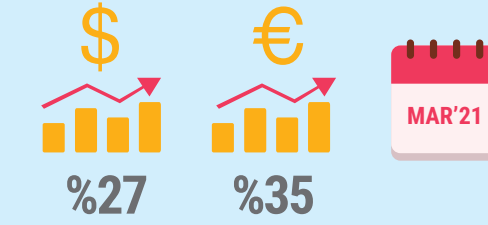


GSYH

5 trilyon 47 milyar 909 milyon TL

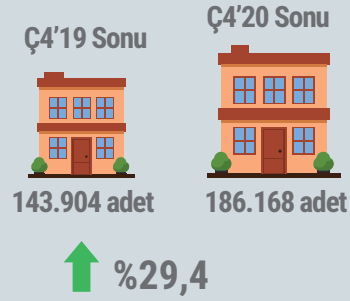


Döviz Kuru Artışı

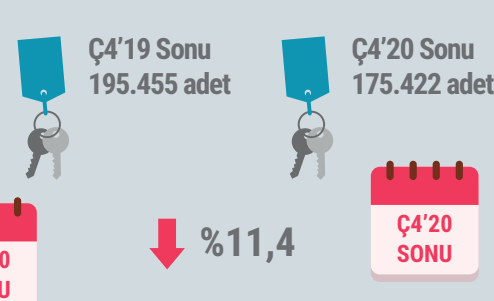


KONUT

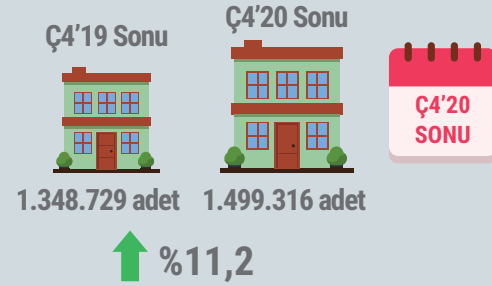
Yapı Ruhsatı



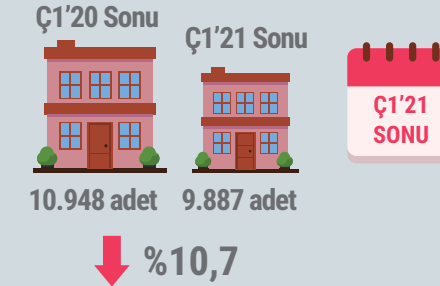
Yapı Kullanma İzin Belgesi



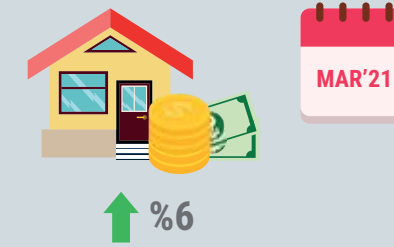
Konut Satışları



Yabancılara Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

%39,74 artış ile 278 milyar 289 milyon TL



Aylık Faiz %1,40
Bileşik Faiz %17,88

AVM

Toplam Stok

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



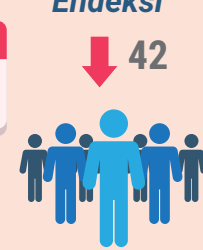
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



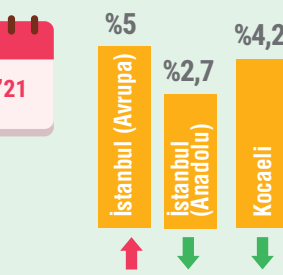
LOJİSTİK

Toplam Stok

10.418.816 m²
Proje Halinde 2.227.041 m²
İnşaat Halinde 558.231 m²

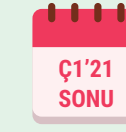


Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

24.047 m²



GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı (Ç1'21) 33 adet

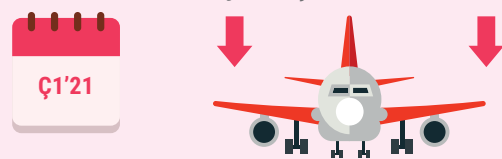
GYO Piyasa Değeri (Ç1'21) 57.744,52 milyon TL

İşlem Hacmi (Ç1'21) 173.392,20 milyon TL

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı

Türkiye 1,1 milyon kişi
İstanbul 690 Bin kişi



Turizm Geliri

3,6 milyar \$
Kişi Başı Ortalama Harcama 804 \$



Doluluk Oranları

İstanbul %34,2
Anadolu %32,0



OFİS

Toplam Stok

6,46 milyon m²



Boşluk Oranı

%22,9



Birincil Kira

25\$ / m² / ay



Kiralama İşlem Hacmi

51,249 m²

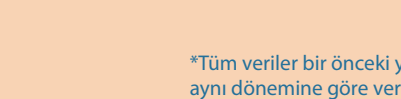


GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç1'20 6.484.520.693

Ç1'21 8.956.231.020



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2021'in İlk Çeyreğinde Türkiye Güçlü Büyüme Kaydetti

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir.

İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir.

Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da

%17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılmalı bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılmalıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

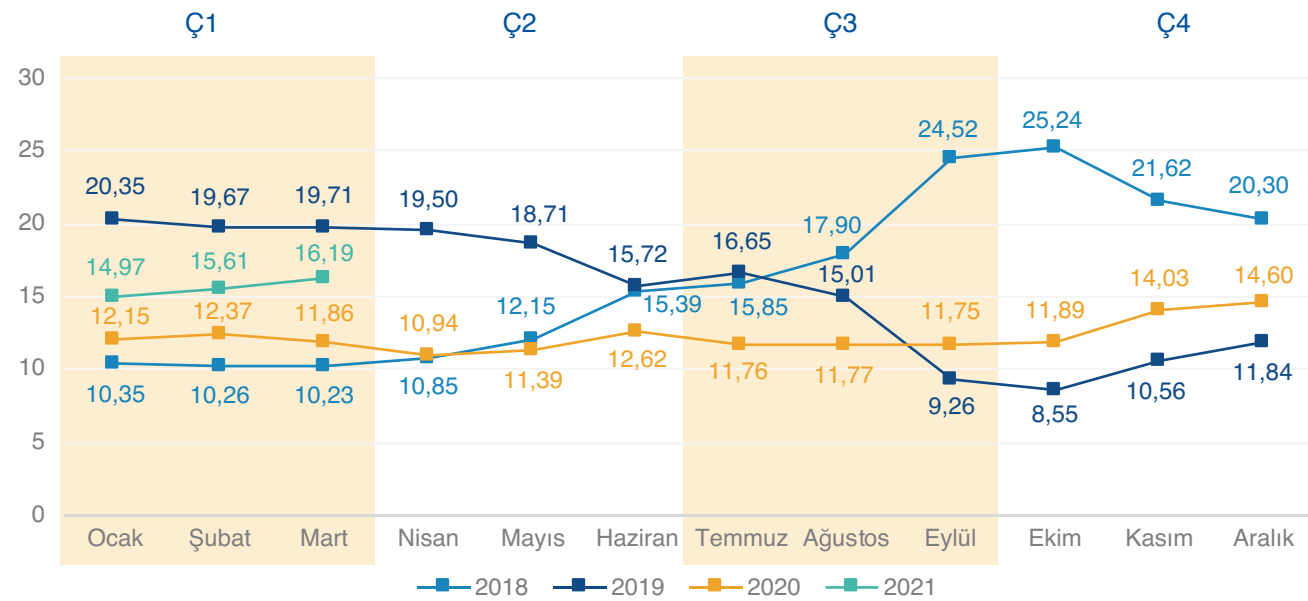
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

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

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

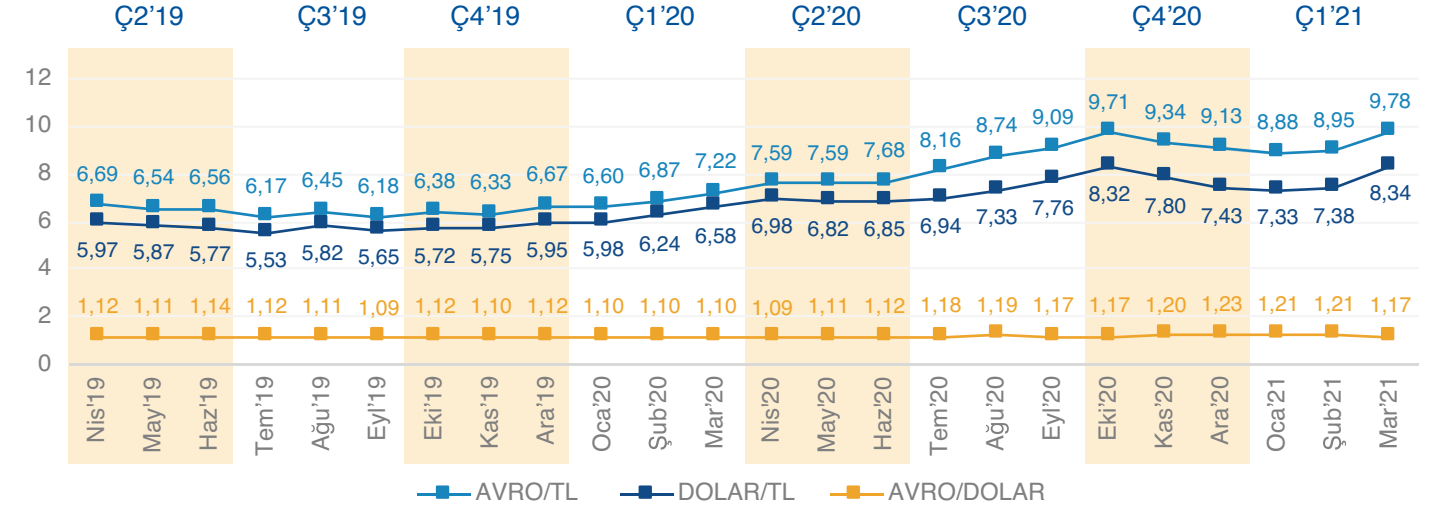
Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

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

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

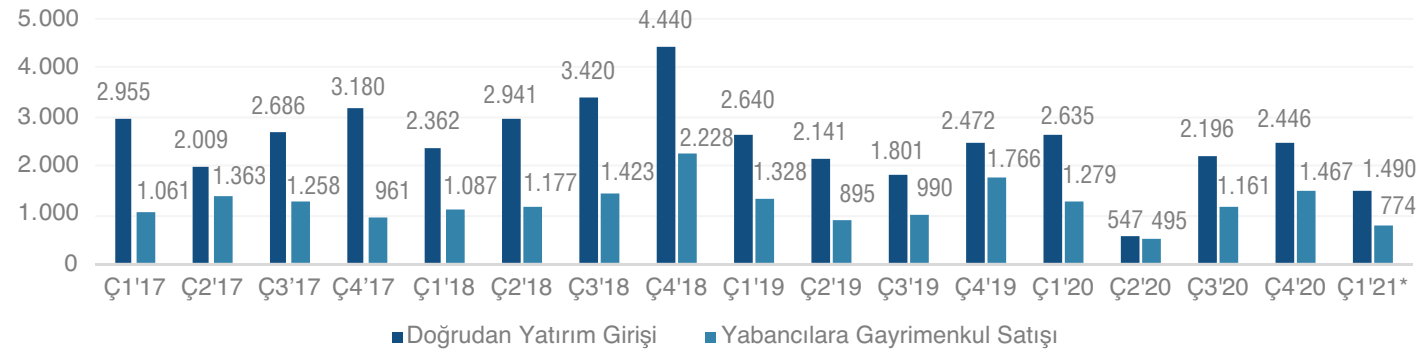
Dönem	TR-81*	REIDIN -GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'17	3,14	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	3,08	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Ç3'17	2,33	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,90	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	0,58	0,77	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,40
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,61	2,43	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	8,92	2,12	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	6,80	0,79	3,95	7,40	-0,46	-2,64	-7,70	-1,62

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2021 yılı 1.çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %-1,62; Külçe Altında ise %-7,70 oranında bir getiri oluştuğu gözlemlenmektedir.

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

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

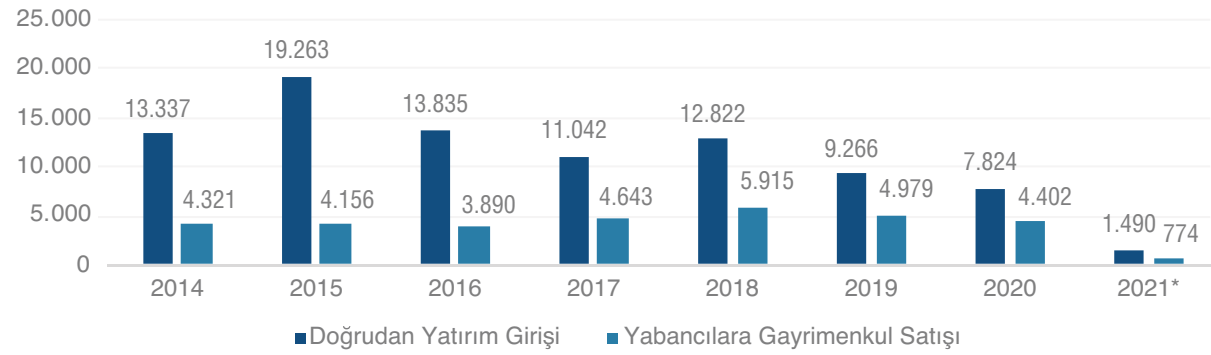
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2021 Yılı Şubat sonunda 1490 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2020 yılı aynı döneminde 2635 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2021 yılında %77 oranında düşüş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2021 Ocak-Şubat verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*Ocak-Şubat verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

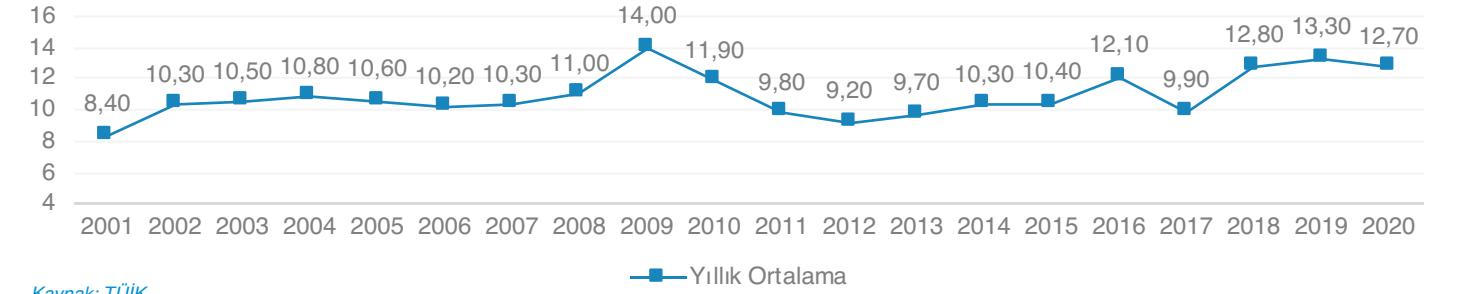
Aylık Ortalama (%)

Ara'19	Oca'20	Şub'20	Mar'20	Nis'20	May'20	Haz'20	Tem'20	Ağu'20	Eyl'20	Eki'20	Kas'20	Ara'20	Oca'21	Şub'21
13,30	13,10	12,70	13,00	13,50	13,50	13,30	14,40	13,00	12,60	12,90	13,00	12,70	12,70	13,40

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2020 yılında bir önceki yıla göre 408 bin kişi azalarak 4 milyon 61 bin kişi olarak kayıtlara geçti. Aynı dönemde işsizlik oranı 0,5 puanlık azalışla yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



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

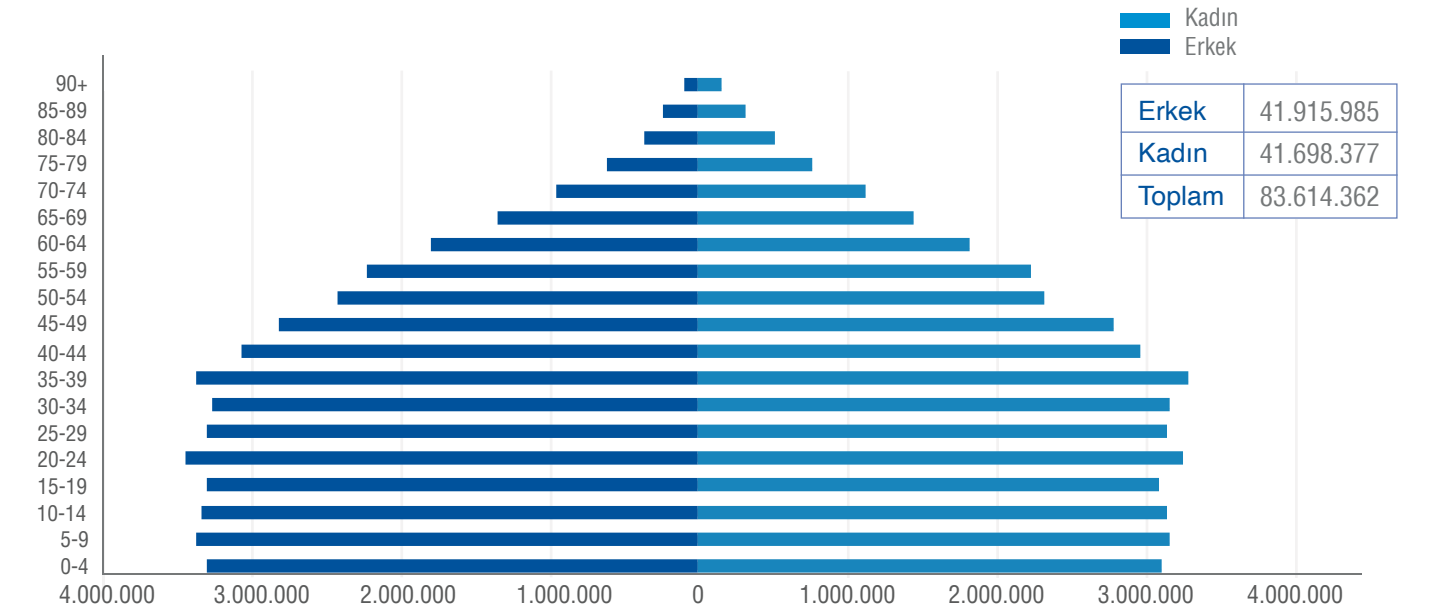
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

Kaynak: TÜİK

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

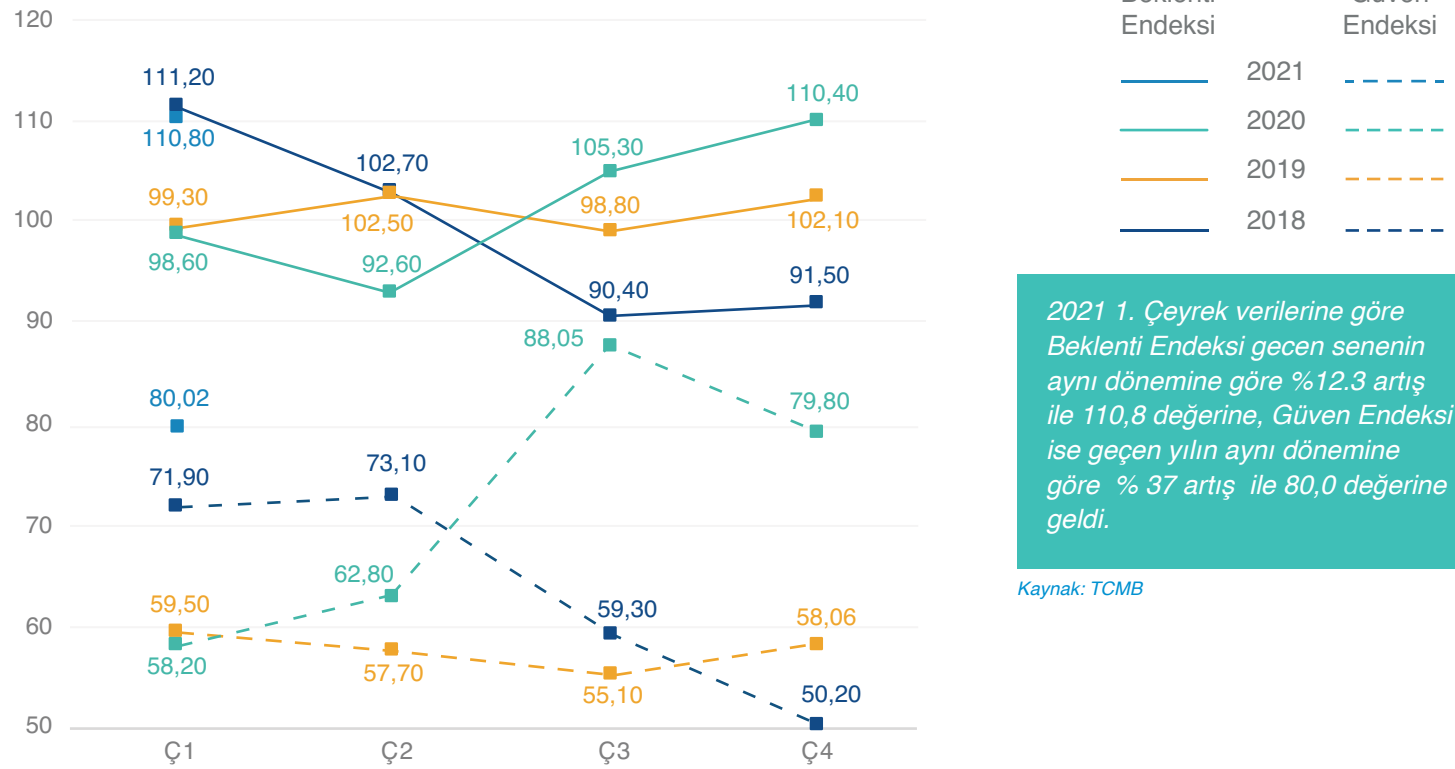
Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020



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

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri

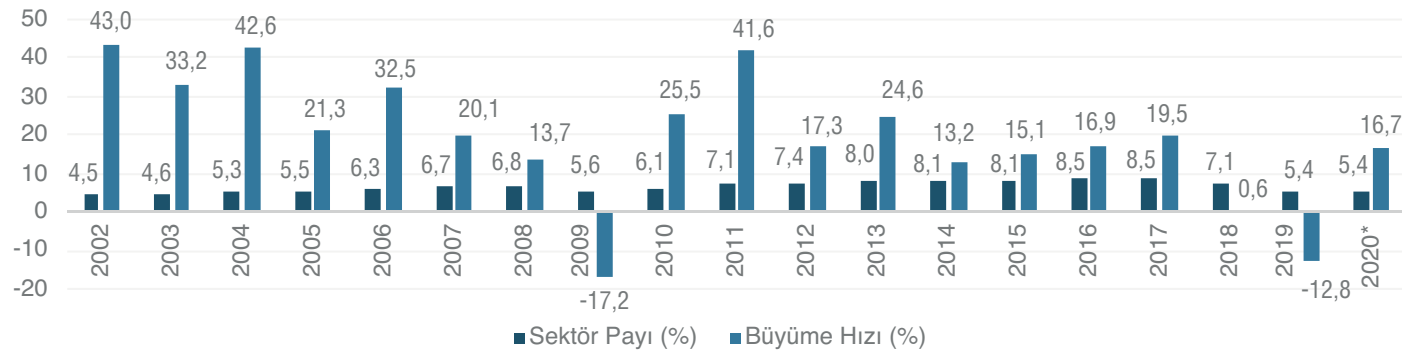


2021 1. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %12,3 artış ile 110,8 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %37 artış ile 80,0 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

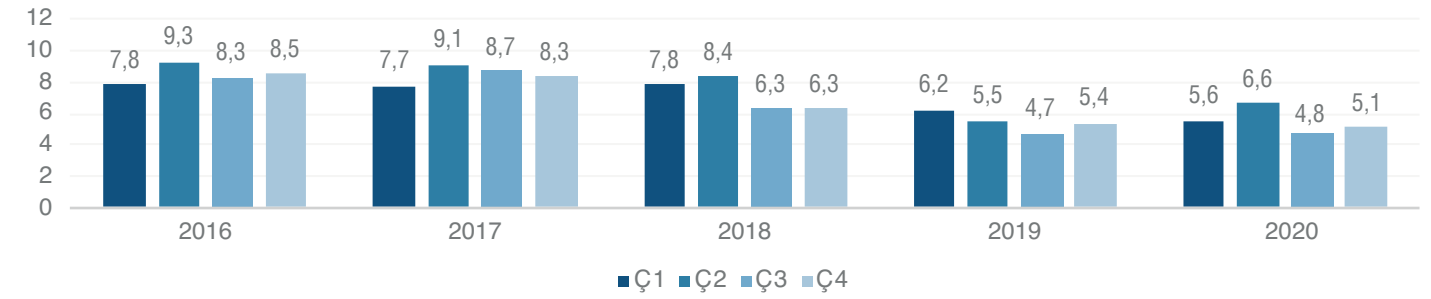


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

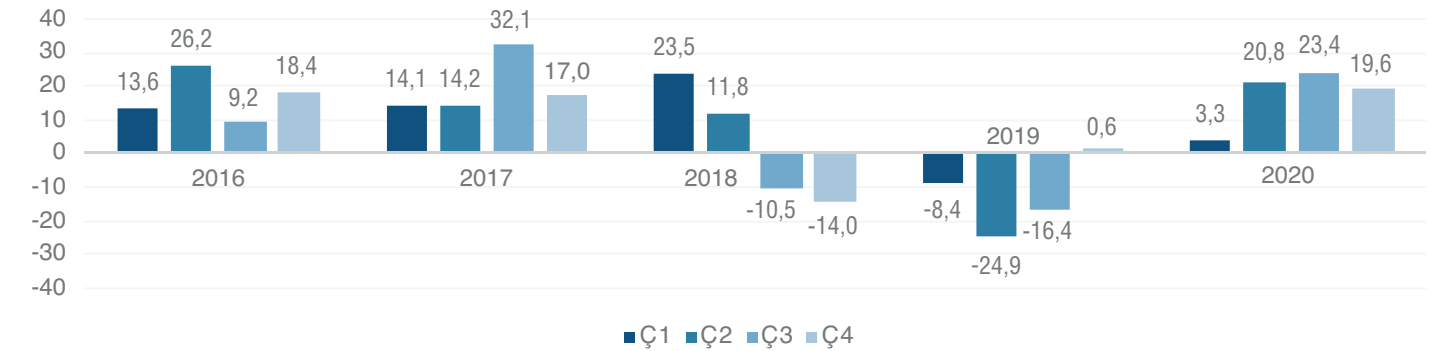
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

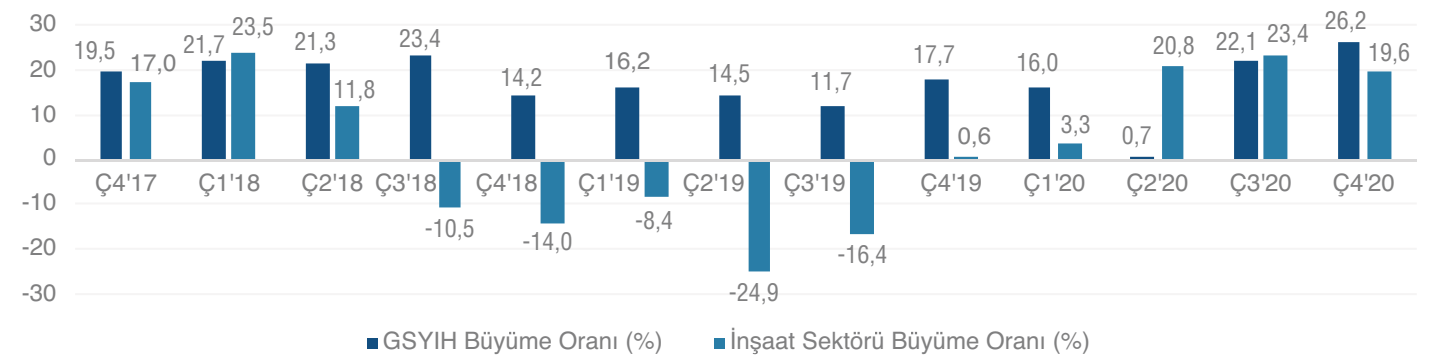
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.



KONUT

2021 Yılı 1. Çeyrekte Konut Fiyatlarında Bugüne Kadar Görülen En Yüksek Artış Gerçekleşti

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut

fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/m²'ye ulaşmıştır.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

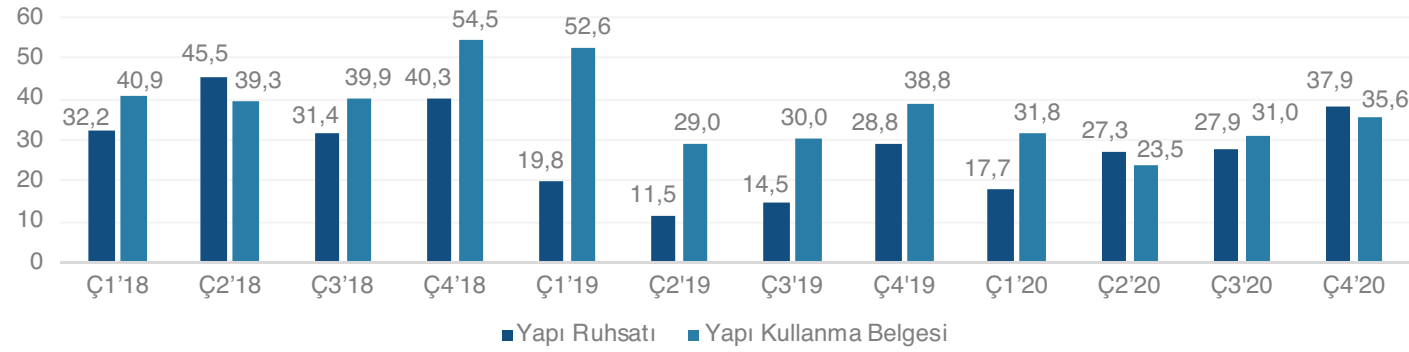
Bina Sayım Verisi

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

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

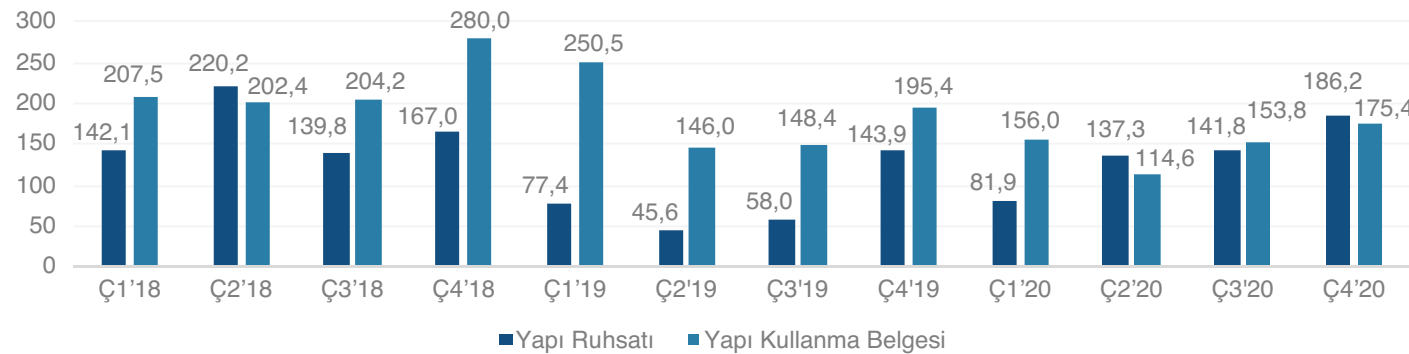
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

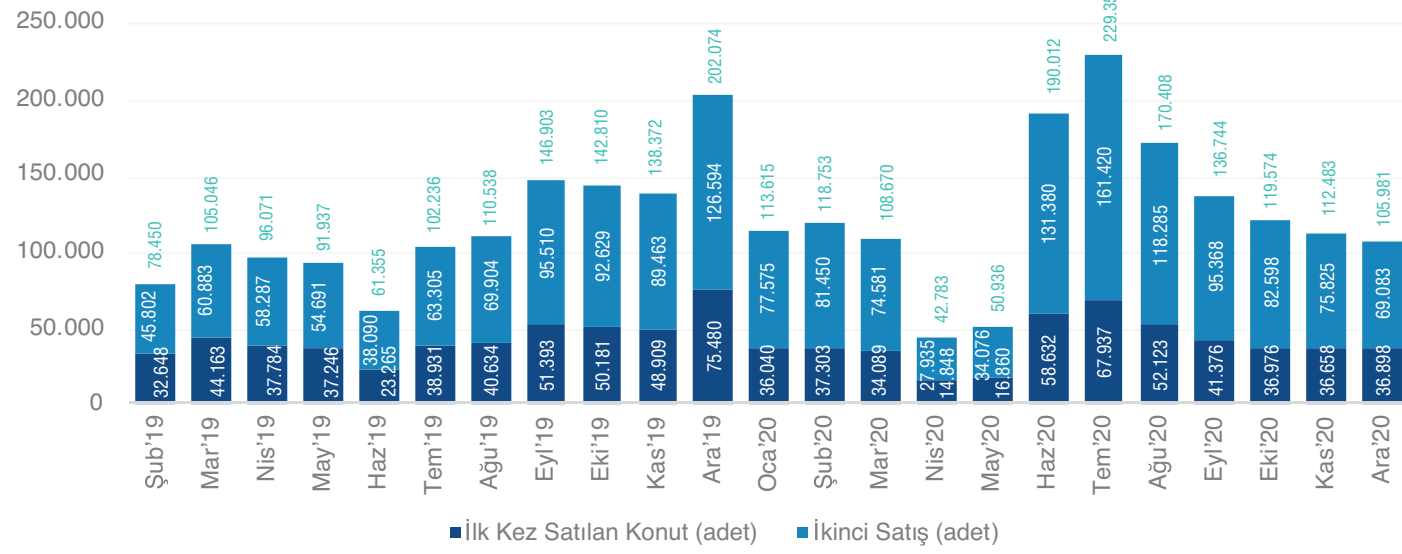
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

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

Kaynak: TÜİK

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

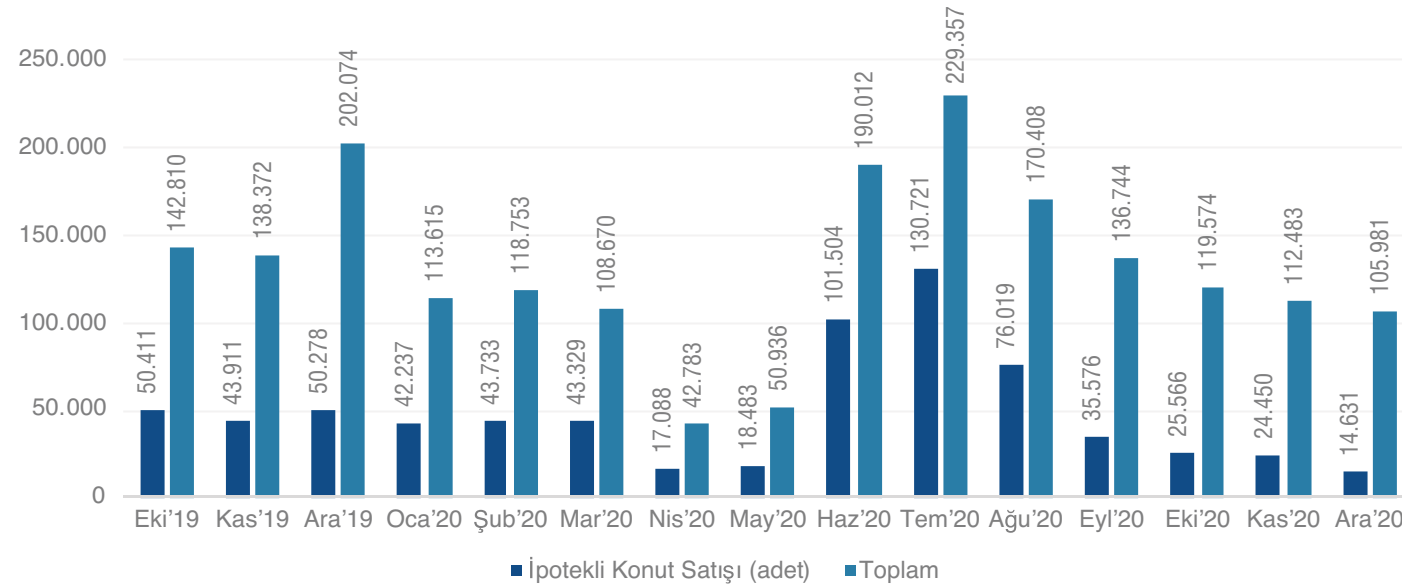
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 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

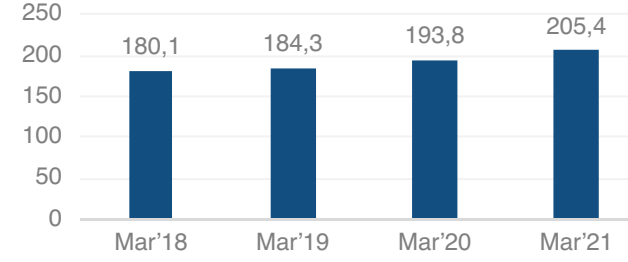


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

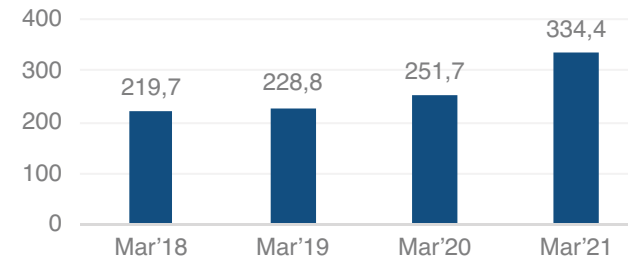
Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



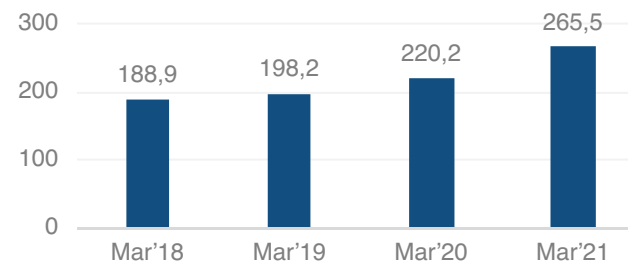
Endeks Değeri: 2021 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
205,4	0,30%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
7,72%	103,80%

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



Endeks Değeri: 2021 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
334,4	2,96%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
27,64%	213,10%

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

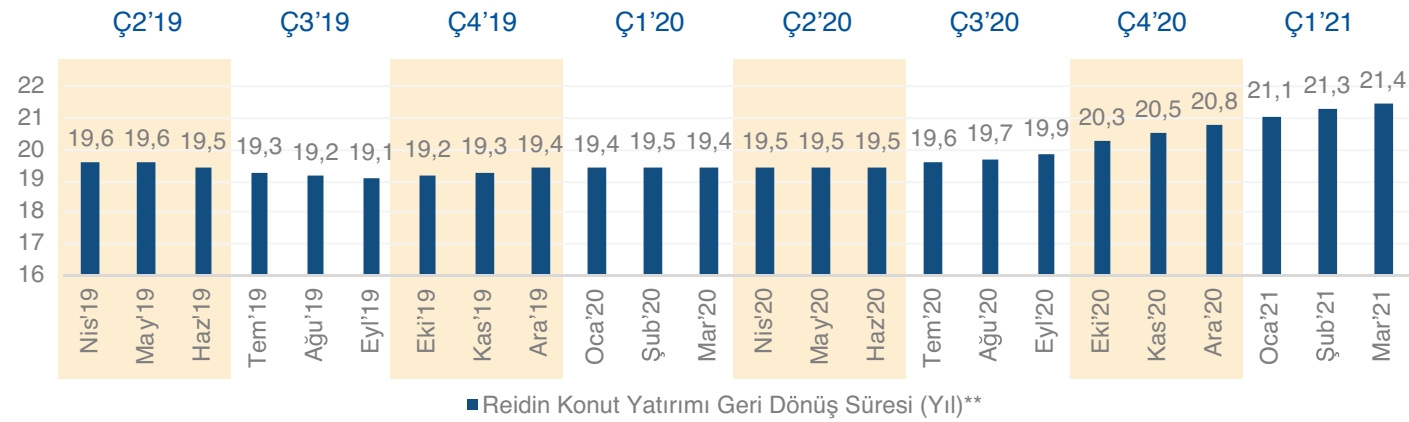
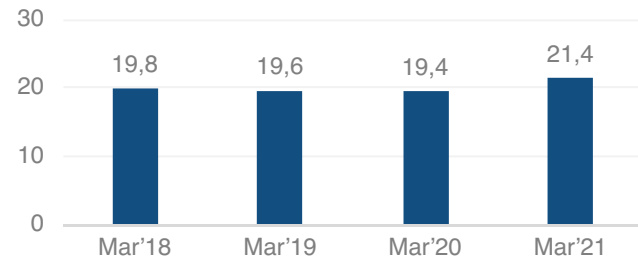


Endeks Değeri: 2021 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
265,5	1,59%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
19,05%	156,20%

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

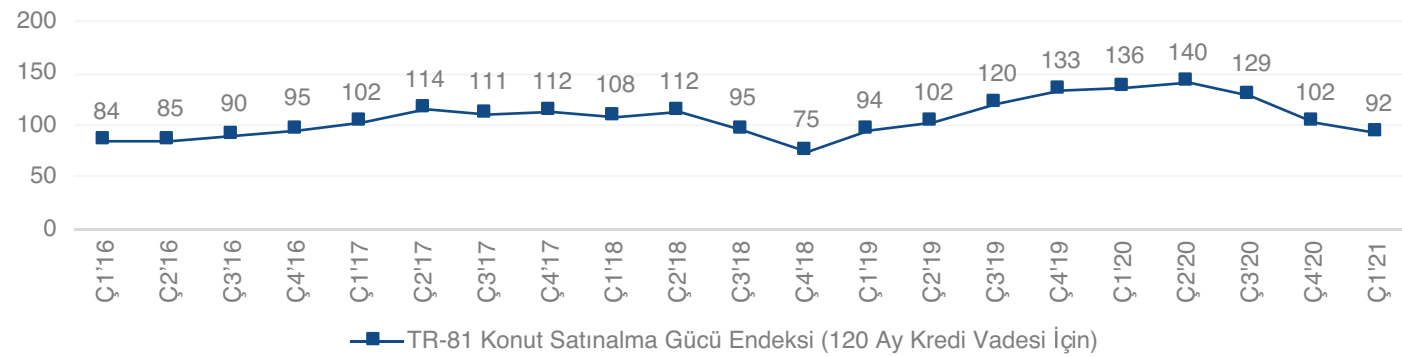
Kaynak: REIDIN
*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.
**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



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

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

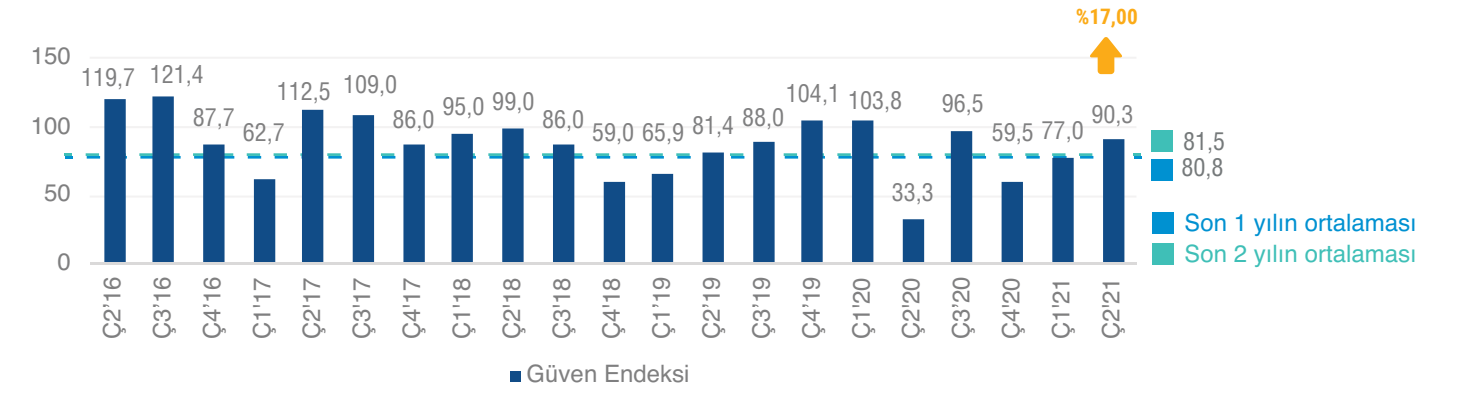


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %23,3 oranında azalış göstermiş olup 2021 yılı 1. çeyreğinde 92 olarak açıklandı.

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

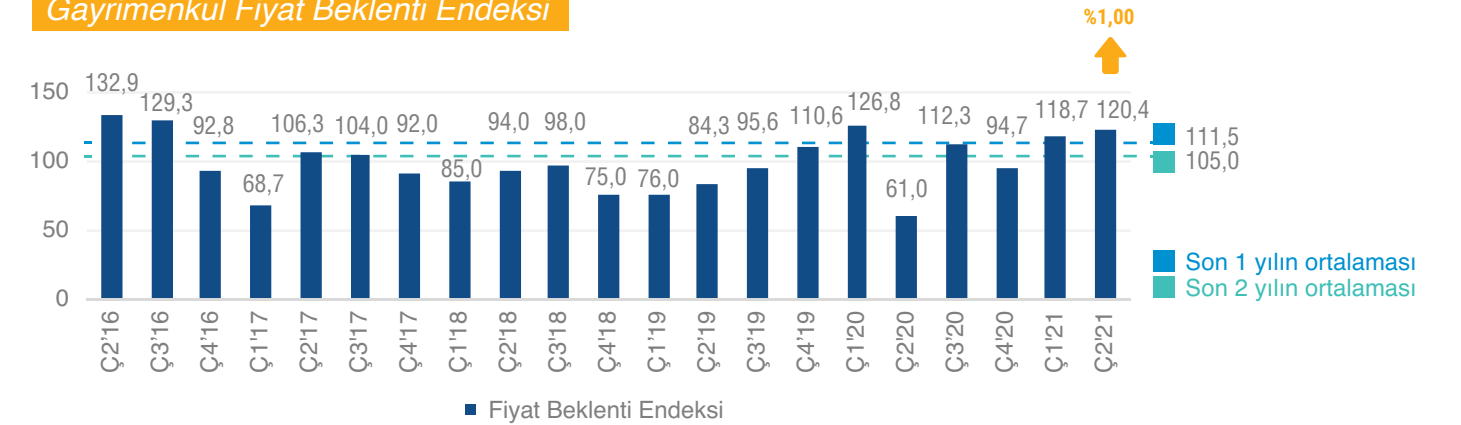
Kaynak: REIDIN

Gayrimenkul Güven Endeksi



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

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi

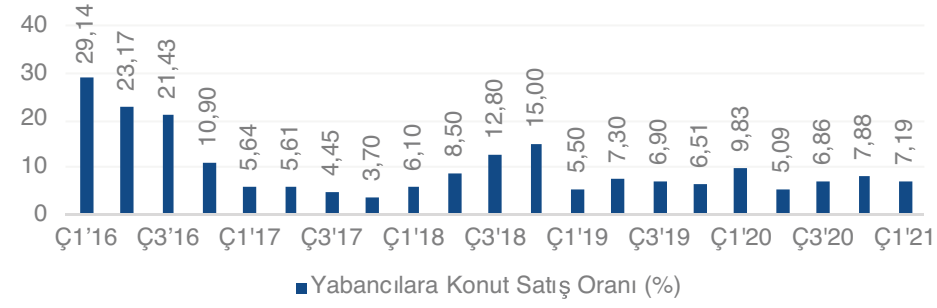


Kaynak: REIDIN
*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

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

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

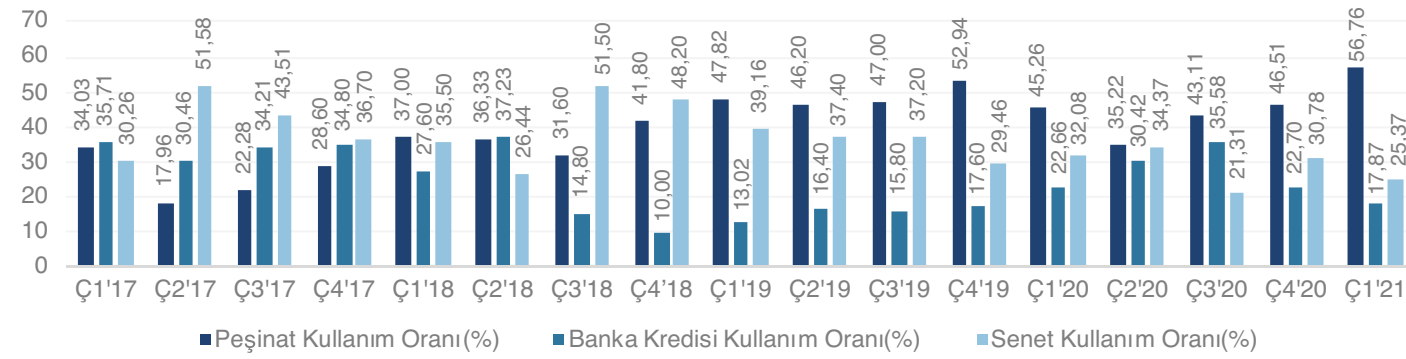
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

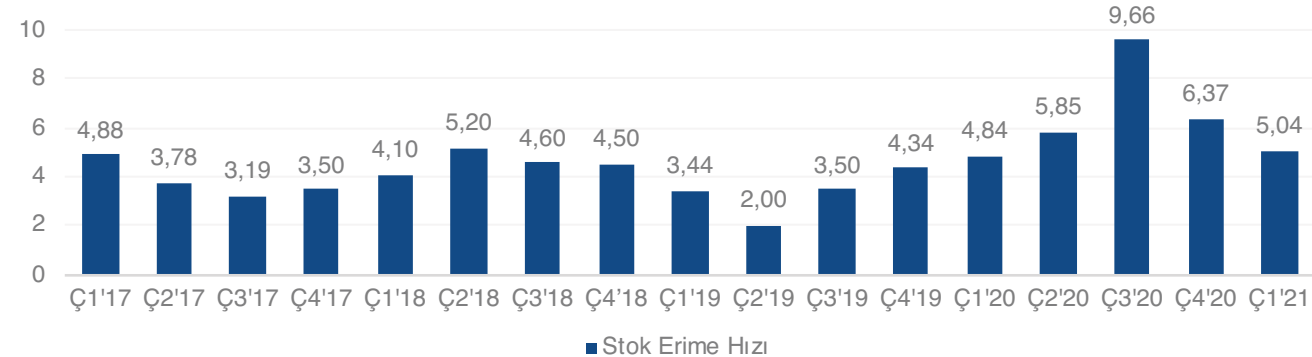
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ü yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



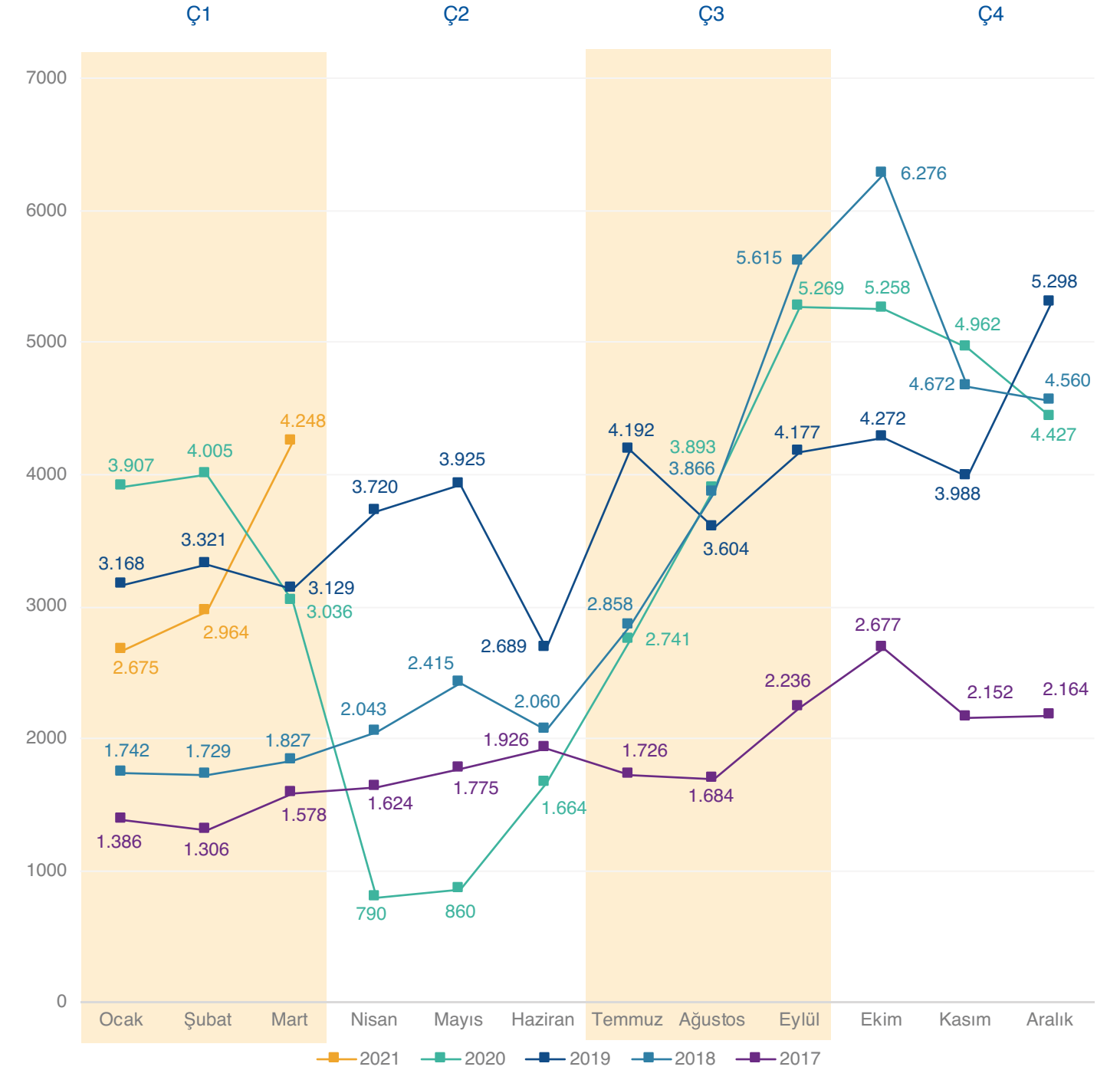
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyüme ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2021 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2020 ve 2021 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2021 yılı 1. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %2,5 artış görülmektedir.

Ç1'21

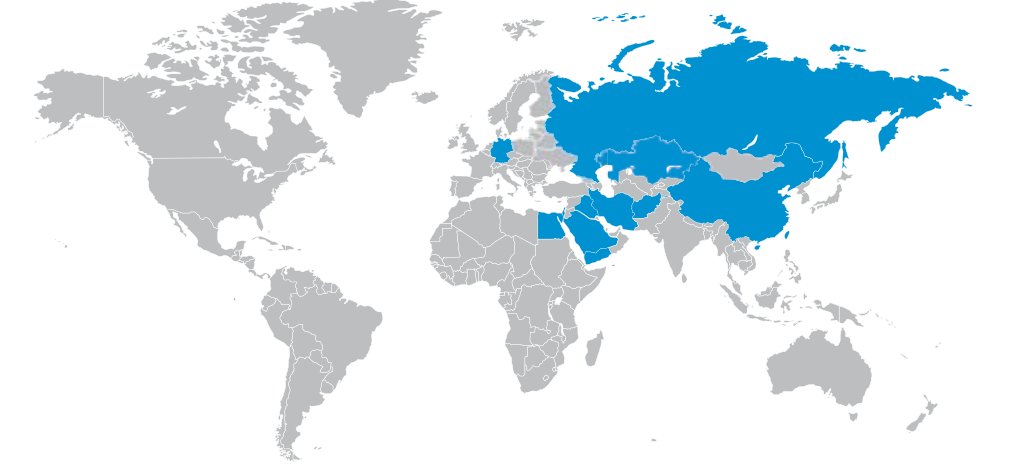
Ç1'20

Ç1'21 Sıralaması (Ç1'20 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	6.136	6.014
2(2)	Antalya	2.110	2.064
3(3)	Ankara	726	648
4(4)	Bursa	497	416
5(5)	Yalova	360	329
6(9) ↑	Mersin	303	268
7(8) ↑	İzmir	226	226
8(7) ↓	Muğla	219	225
9(6) ↓	Sakarya	191	222
10(-)	Samsun	189	186
	Diğer	1.235	1.292
	Toplam	12.192	11.890
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	2.963	3.374
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	24,0	28,0

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

Türkiye’den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2021 yılı 1. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı döneminden farklı olarak Kazakistan’ın Türkiye’yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç1'21

Ç1'20

Ç1'21 Sıralaması (Ç1'20 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (2) ↑	İran	1.816	1.867
2 (1) ↓	Irak	1.689	1.761
3 (3)	Rusya Federasyonu	1.029	754
4 (5) ↑	Afganistan	930	753
5 (6) ↑	Almanya	466	398
6 (-)	Kazakistan	389	-
7 (9) ↑	Yemen	356	418
8 (10) ↑	Filistin	343	370
9 (7) ↓	Çin	309	323
10 (8) ↓	Mısır	307	282
- (4)	Suudi Arabistan	148	323
	Diğer	4.410	4.641
	Toplam	12.192	11.890
	Körfez Ülkeleri	4.032	4.493
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	33,0	38,0

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



KONUT KREDİLERİ

2021 Yılı Mart Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 276,7 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20

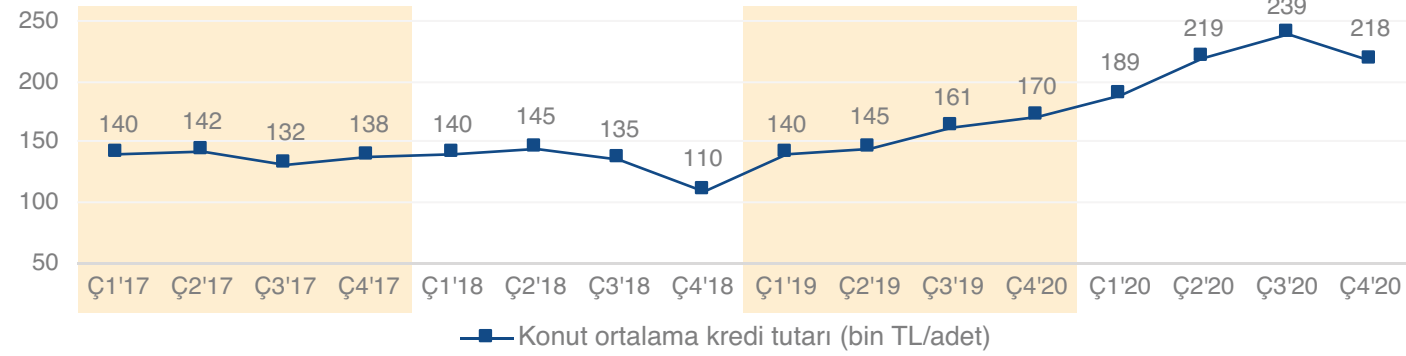
,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

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

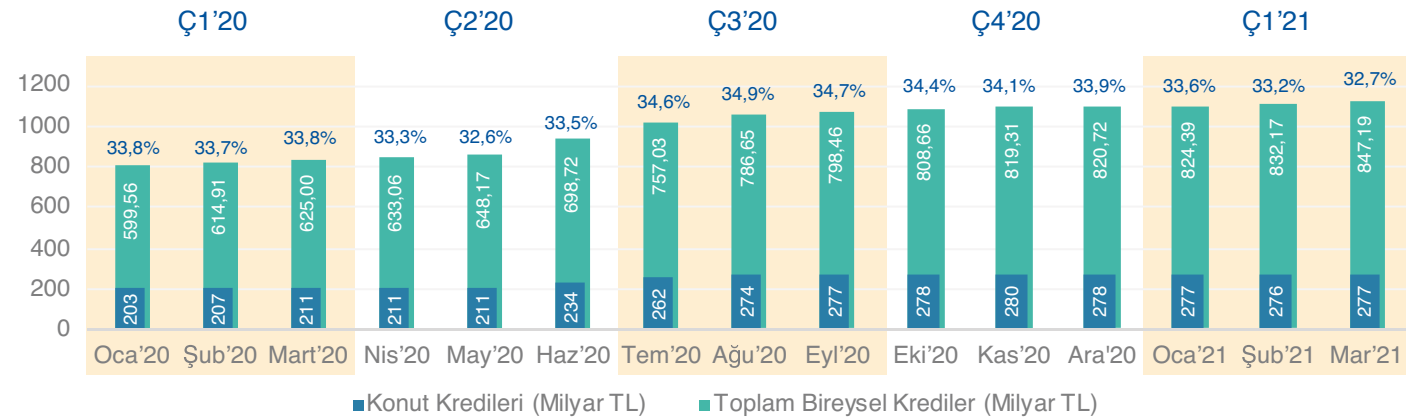
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

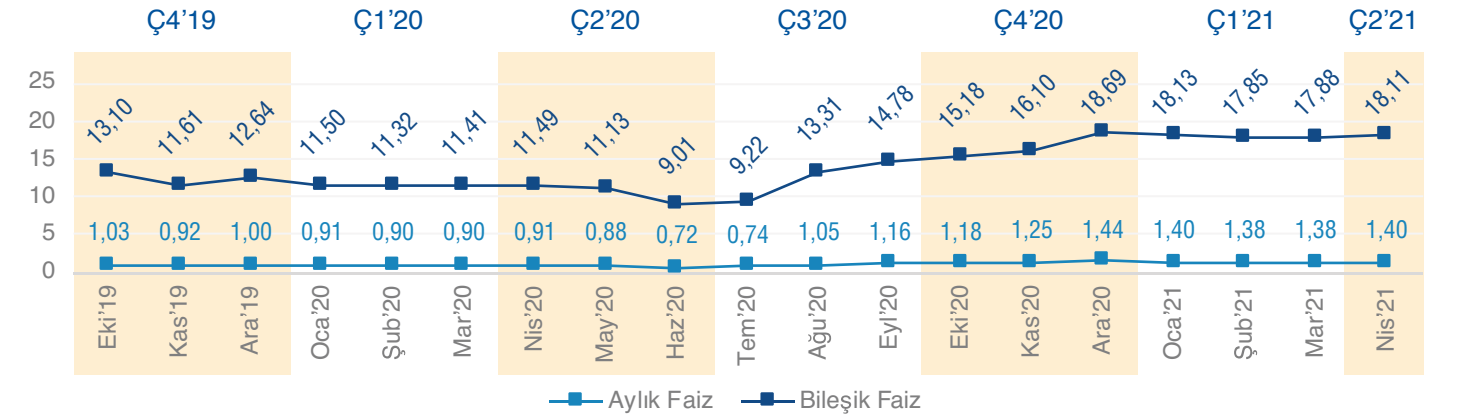
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2021 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak %32,7 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

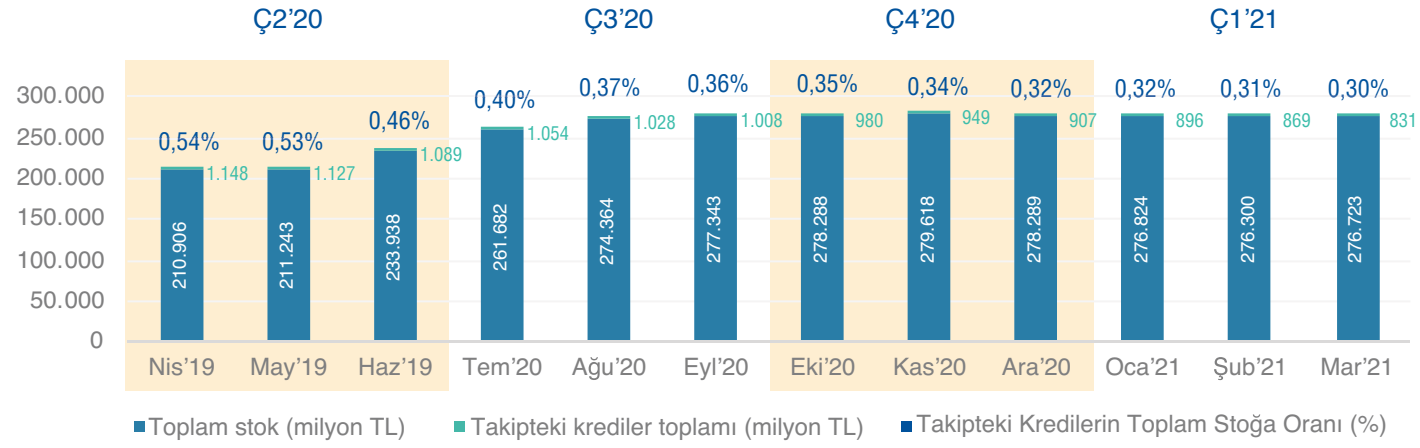
Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

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

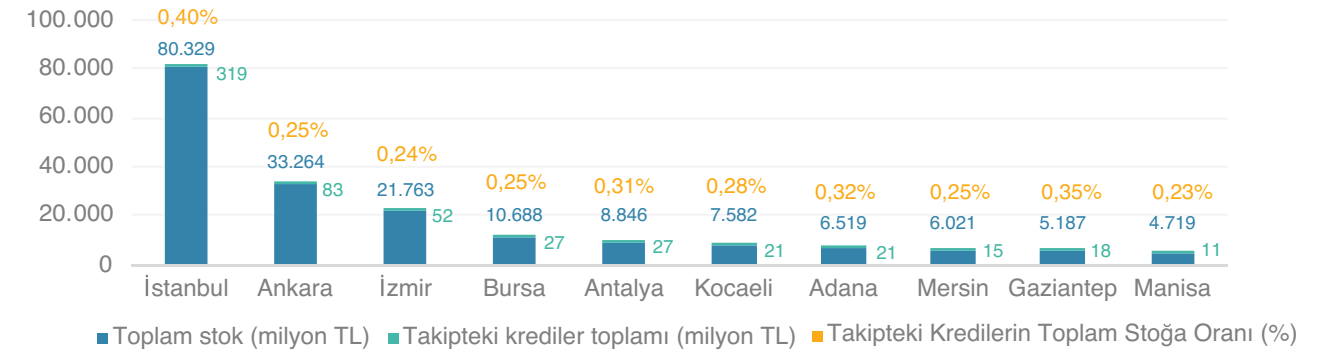
Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



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

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

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2021 Yılı'nın İlk Çeyreğinde Ofis Pazarında Yeni Arz Eklenmezken, İstanbul Ofis Pazarında Genel Arz 6,46 Milyon M² Olarak Aynı Seviyede Kalmıştır

Birinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 51.249 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine göre %44 düşüş göstermiştir. İşlemlerin %73 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %21'ini yenilemeler oluştururken, %6'si ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %55'i merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre yaklaşık iki kat artış göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %37'si MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %8'i ise MİA dışı Avrupa yakasında yapılmıştır. Boşluk oranı 2021 yılının ilk çeyreğinde küçük bir artışla %22,9 olarak kaydedilmiştir.

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

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

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

Paralel olarak ofislerin ulaşılabilirliği daha önemli hale gelmiştir. 2021 yılının birinci çeyreğinde MİA'da gerçekleşen işlemler yüzdesel oranda artış göstermiştir. Pandemi ile birlikte şekillenen ofis pazarında 2021'in ilk çeyreğinde kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine ve son çeyreğe göre azalma gösterse de, şirketlerin ofise geri dönüş için hazırladıkları yol haritaları paralelinde yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde hızlanarak artması beklenmektedir.

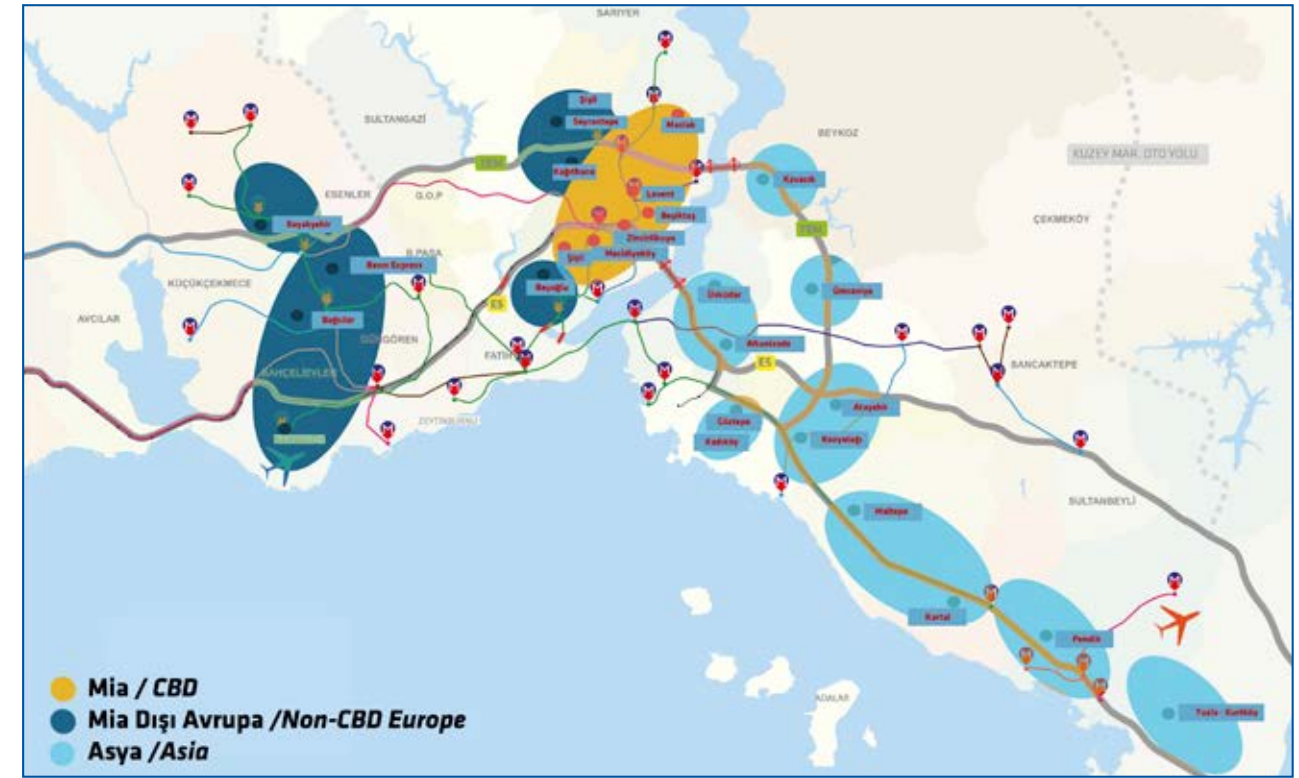
Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç3'20			Ç4'20			Ç1'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	19,8	27	881	18,9	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	16	891	19,3	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,4	16	539	11,3	15	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	23,1	11	187	22,0	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	40,2	11	302	39,0	11	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,5	11	103	14,1	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	7	829	4,9	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	75,7	9	422	70,0	11	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	18,5	11	105	20,4	10	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,7	13	753	13,5	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	13	84	30,5	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	31,8	18	789	29,0	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	30,5	8	583	32,2	7	583	38,1	7

2021 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 51.249 m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %-56,85 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %-56,40 azalış gösterdi.

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



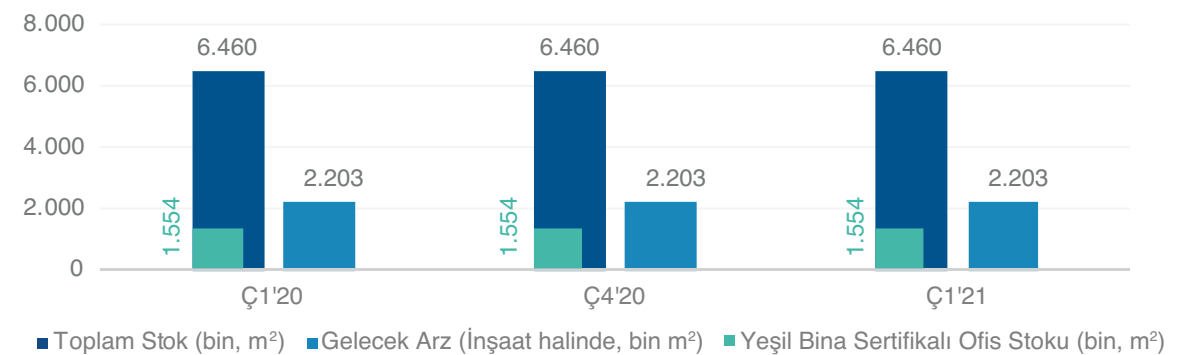
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç1'20	Ç4'20	Ç1'21
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	65	91	90
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	32,0	27,0	25,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,8	23,2	22,7

2021 1. çeyrek itibariyle toplam kiralama işlemi 51.249 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %22,9 olarak gerçekleşti.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

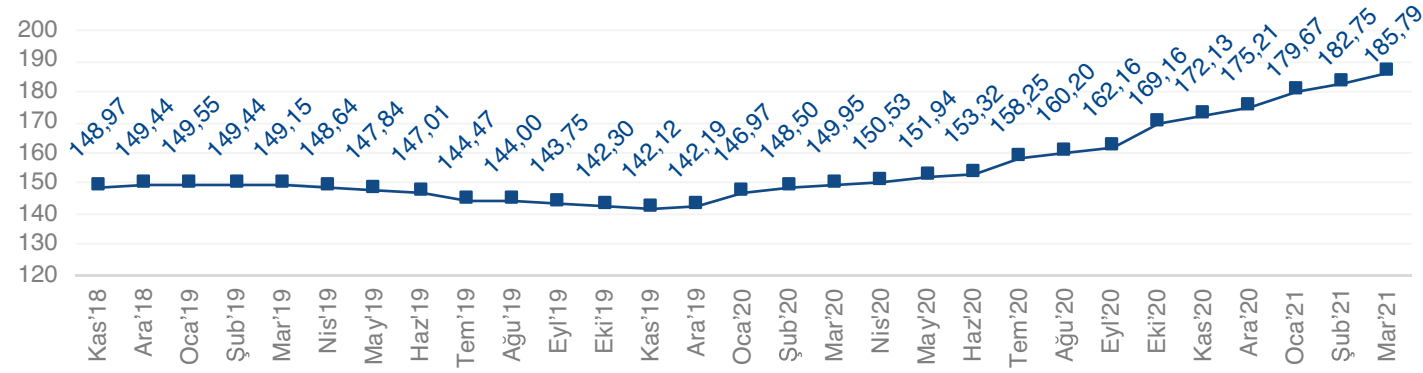
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	7.692	7.899	7.981
İzmir	6.321	6.476	6.491
Bursa	4.765	5.066	4.804
Antalya	4.587	4.955	4.046
Ankara	5.184	5.082	4.762
Kocaeli	4.172	4.122	3.932
Adana	3.700	4.448	3.121

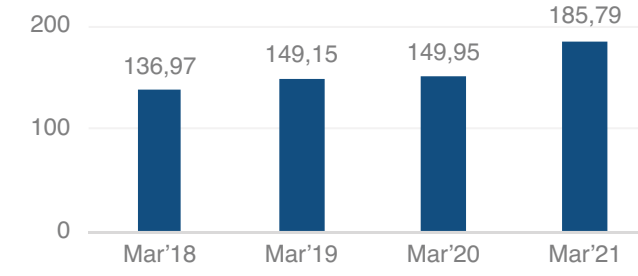
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri: 2021 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
185,79	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
23,91%	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti.

Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.



AVM

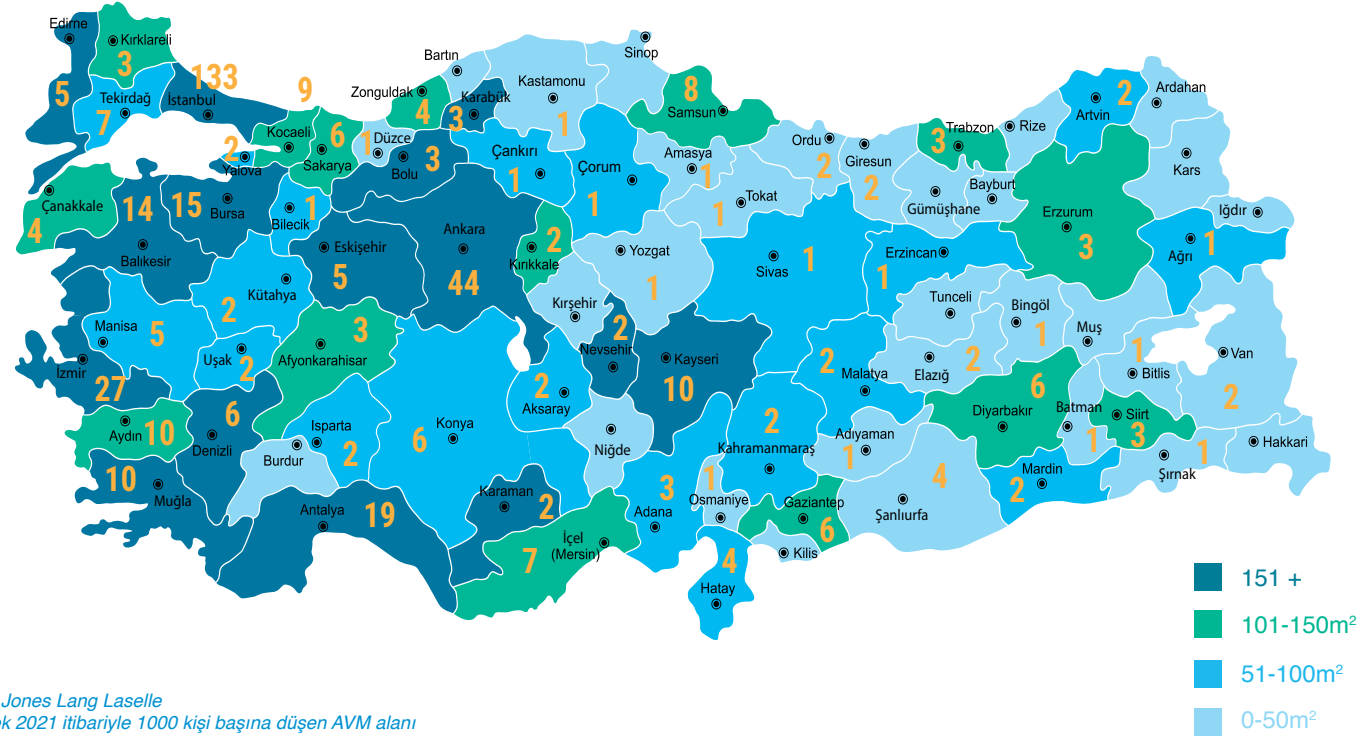
2021 Yılı İlk Çeyreği İtibariyle Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı, 447 Alışveriş Merkezinde 13.6 Milyon M² Seviyesine Gelmiştir

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

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

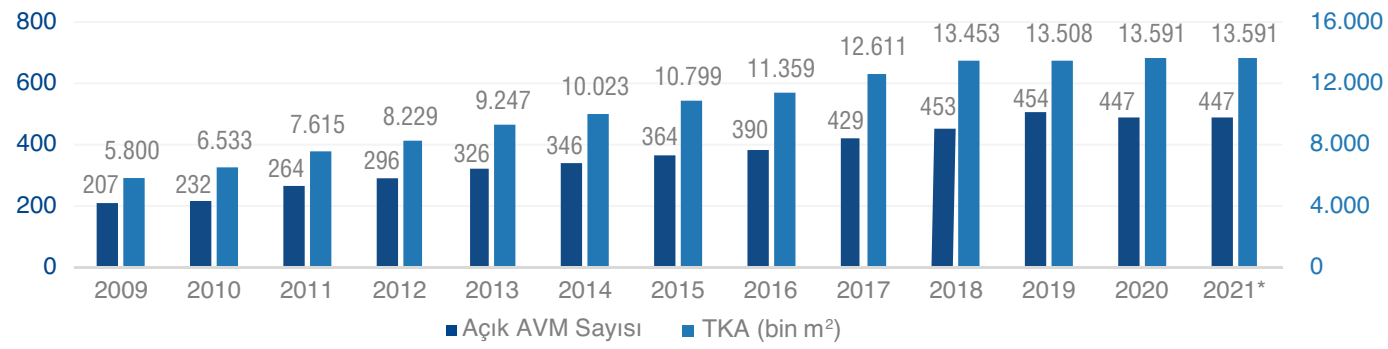
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



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

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



2021 1. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 591 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle
AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.
*Ç1'21 sonu verisidir.

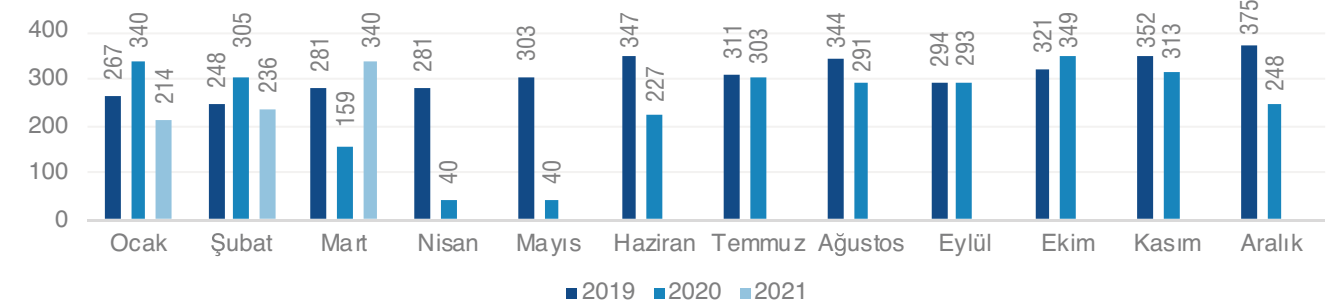
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	13	146
	TKA (m²)	5.094.890	434.486	5.529.376
Ankara	Birim	44	2	46
	TKA (m²)	1.686.964	57.000	1.743.964
Diğer Şehirler	Birim	270	14	284
	TKA (m²)	6.809.293	466.417	7.275.710
Türkiye	Birim	447	29	476
	TKA (m²)	13.591.147	957.903	14.549.050

Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç1'21 verisidir.

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2021	465	14.195.964	18	604.817
2022	473	14.495.980	8	300.016
2023	476	14.549.050	3	53.070

Yoğunluk	TKA (m²)
	(1.000 kişi başına)
İstanbul	330
Ankara	298
Diğer	109
Türkiye	163

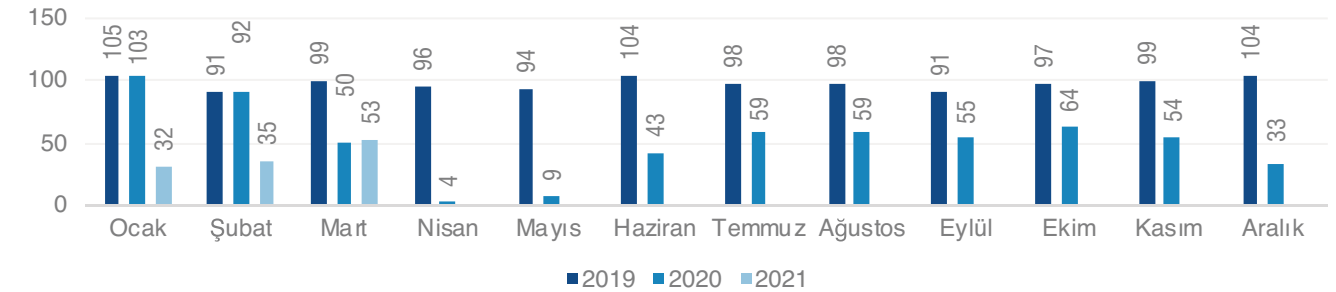
Perakende Ciro Endeksi



Endeks verileri çeyrek bazlı değerlendirildiğinde 2021 ilk çeyrek verileri geçtiğimiz yılın ilk çeyreğiyle karşılaştırıldığında yüzde 2,8'lik düşüşle 279 puan olarak gerçekleşti.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



2021 birinci çeyreği geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısında yüzde 51,2 oranında düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: AYD

2021 Yılı'nın İlk İki Ayında Ülkemizi 1.1 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. Covid-19 pandemisi etkisinde tamamlanan ilk tam yıl olan 2020 yılında gelen yabancı turist sayısının önceki yıla kıyasla yaklaşık %250 azaldığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,5 milyon olurken, 2021 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 1,1 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%69) yaşandığı görülmektedir. 2021 1. Çeyrek itibarıyla sınır ve otel kapanmalarının ve azalan uluslararası turist hareketliliğinin sonuçlarının net bir şekilde istatistiklere yansdığı söylenebilir. Tüm ülkelerin salgına karşı aldıkları sınır önlemleri ve turistlerin salgına karşı gösterdiği reaksiyonlar ise bu düşüşün ana sebepleri olarak görülmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 487 bin oda kapasitesi ile 4.239 işletme belgeli, 77 bin oda kapasitesi ile 634 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 648 tesis içinde en büyük payı 103 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 81 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 65 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %19'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %25 ile İstanbul, onu takiben %23 ve %22 ile İzmir ve Antalya olmuştur. Ankara ve Muğla'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %21 ve %16 olmuştur. 2021 yılının ilk iki ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %18.82'dir.

Covid-19 pandemisinden, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir.

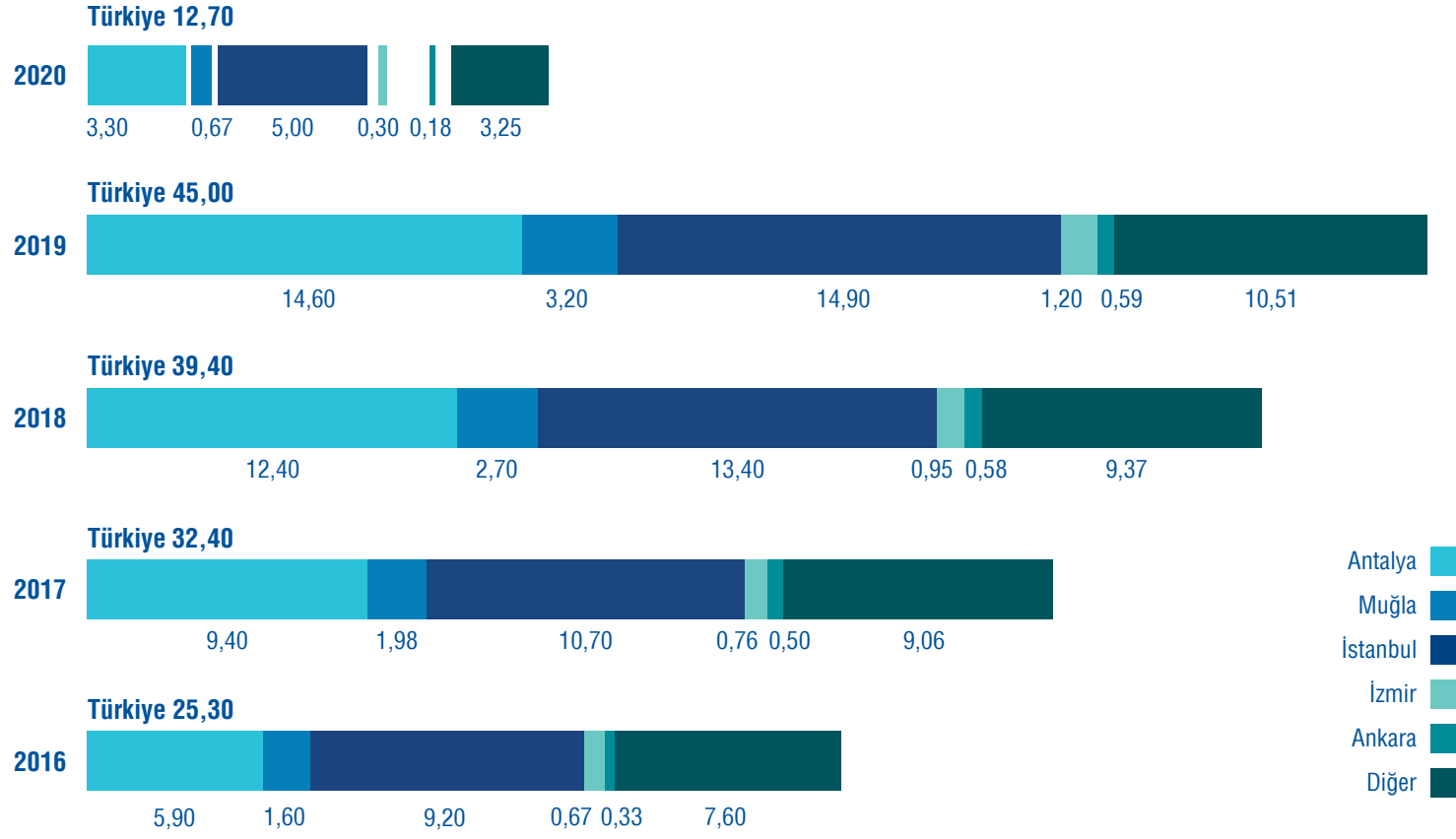
2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye genelinde %32 olan doluluk oranı, İstanbul için %34,2'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 54 Euro, İstanbul'da ise 72 Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansdığı görülmektedir.



TURİZM VE OTEL

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2021 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 12,1 milyon yabancı turistin %62'si İstanbul'a, %8.4'ü Antalya'ya, %1.5'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %0,8 ve %0,1'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%69) yaşandığı görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	807	214.435	103	22.176
Muğla	412	51.226	65	7.871
İstanbul	648	64.188	81	8.350
İzmir	223	19.805	34	3.177
Ankara	179	14.441	12	1.024
Diğer	1.970	123.094	339	34.526
Türkiye	4.239	487.189	634	77.124

Türkiye genelinde toplam 487 bin oda kapasitesi ile 4.239 işletme belgeli, 77 bin oda kapasitesi ile 634 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716

Kaynak:TÜİK

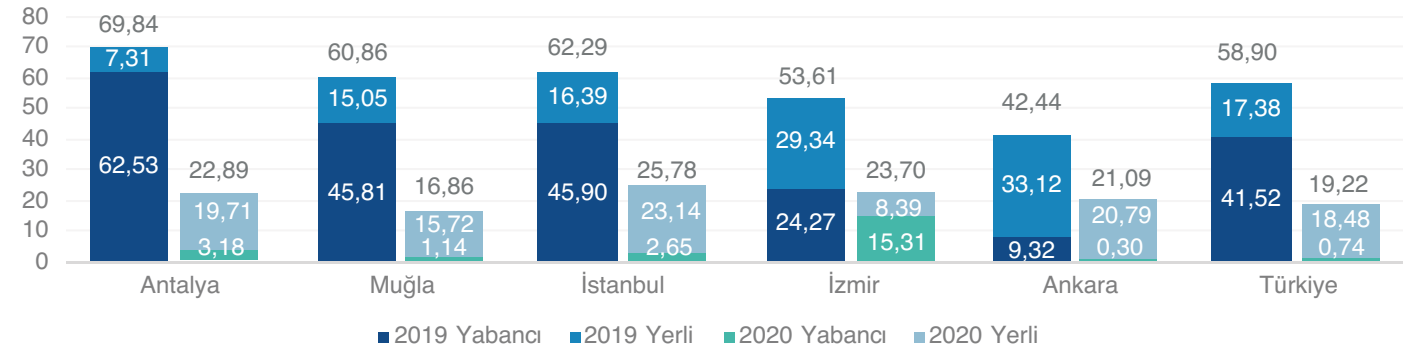
*25.01.21 tarihinde güncellenmiştir.

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. Geçen yılın aynı dönemine kıyasla kişi başı harcamaların arttığı söylenebilir.

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

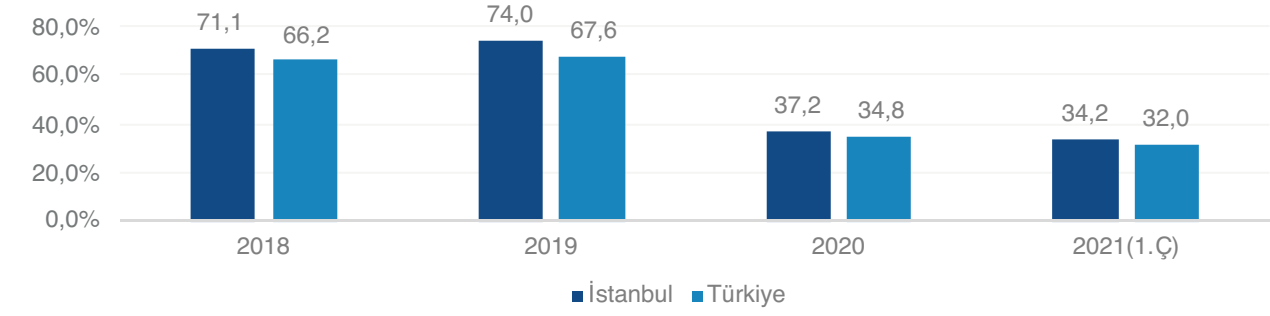
5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %19'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %25 ile İstanbul, onu takiben %23 ve %22 ile İzmir ve Antalya olmuştur. Ankara ve Muğla'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %21 ve %16 olmuştur. 2021 yılının ilk iki ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %18,82'dir.

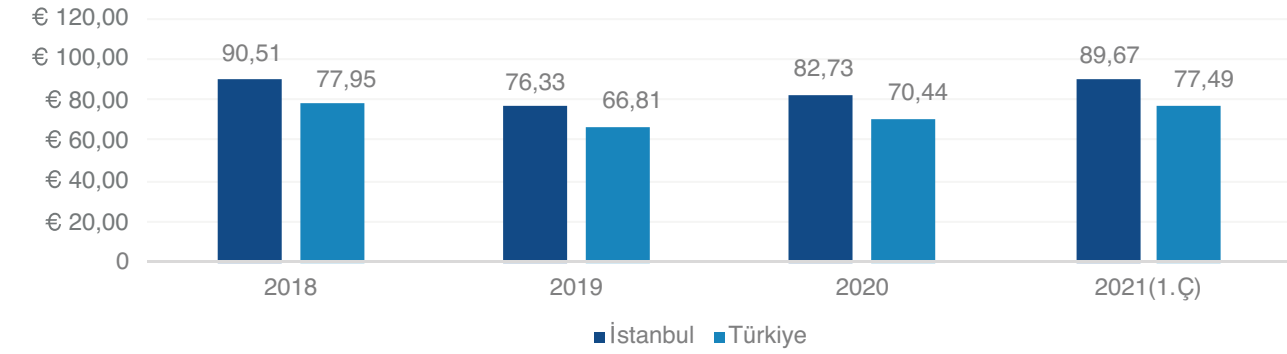
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
*Ç1'21 için Ocak-Mart verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
*Ç1'21 için Ocak-Mart verileri kullanılmıştır.

2021 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %32,0 olan doluluk oranı, İstanbul için %34,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 54 Euro, İstanbul'da ise 72 Euro'dur.

LOJİSTİK

İstanbul-Kocaeli Bölgesinde Yaklaşık 10,42 Milyon M² Toplam Depo Stoğunda 6,65 Milyon M² Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Arzı Yer Almaktadır

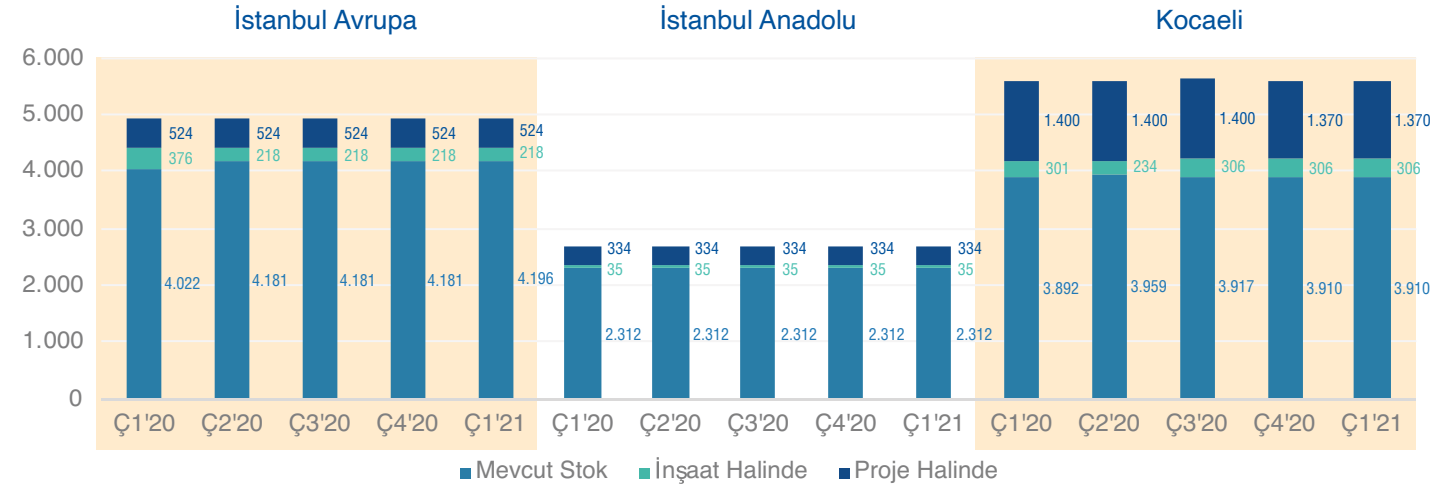
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,40 milyon m² toplam depo stokunda 6,64 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2020 yıl sonu itibarıyla %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise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

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

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

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

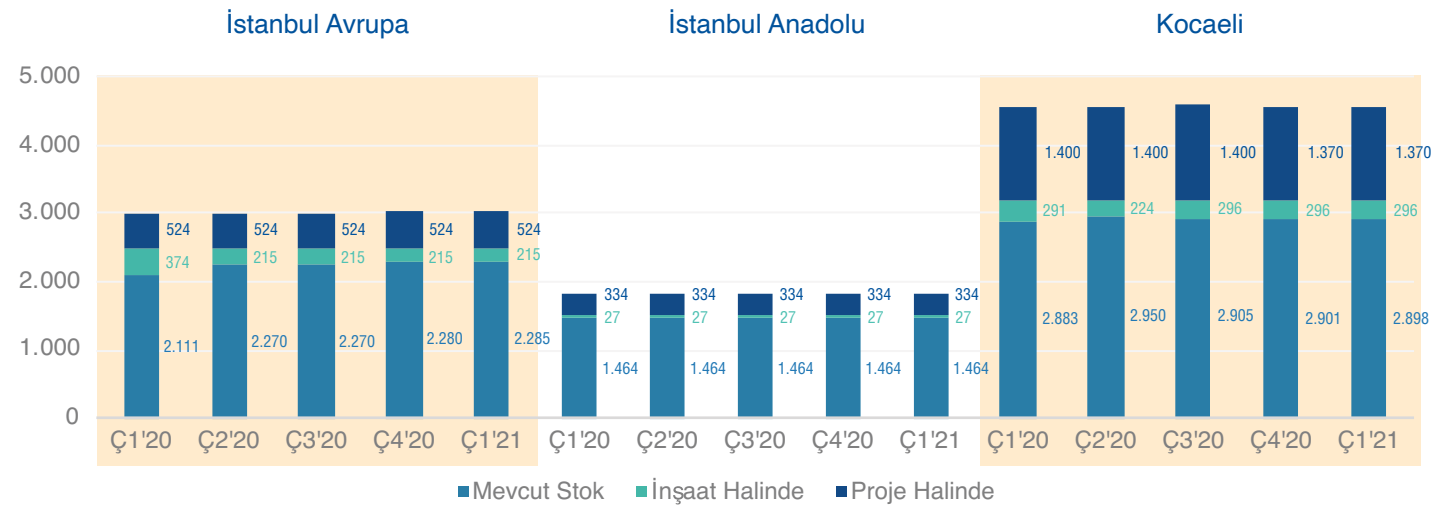
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 418 bin 816 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 227 bin 041 m² olarak kayıt altına alındı.

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

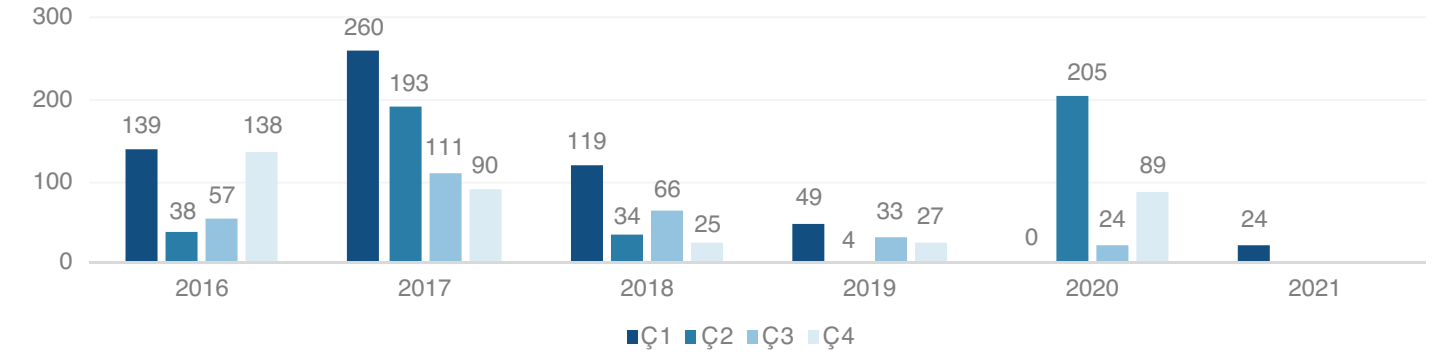
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 647 bin 254 m² oldu. İnşaat halindeki stok 538 bin 231 m²; proje halindeki stok 2 milyon 227 bin 041 m² olarak görünmektedir.

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

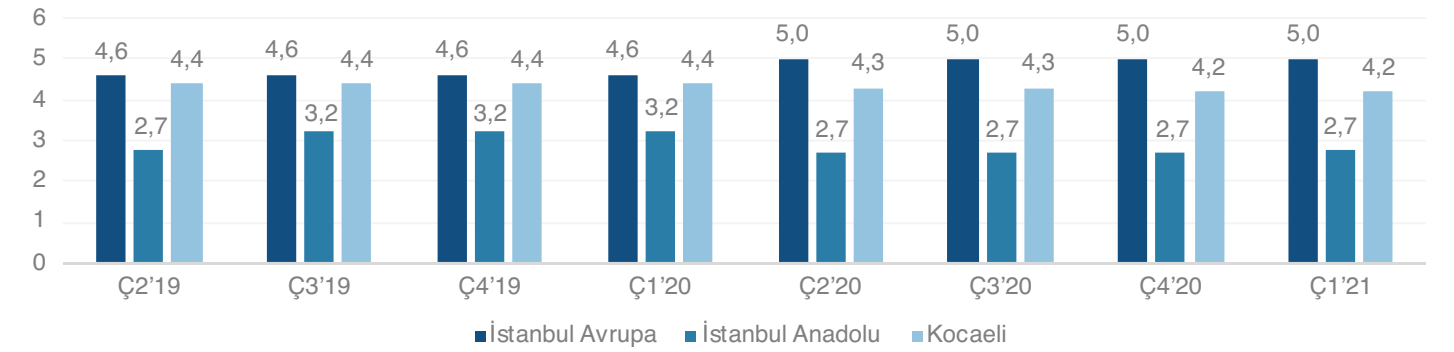
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle 24.047 kiralama işlemi görüldü.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 1. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88,2'si kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9'dü.

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



GYF'LER

Gayrimenkul Yatırım Fon Büyüklüğü Bir Önceki Çeyrek Döneme Göre %7 Artış Göstererek, 9 Milyar TL Seviyesine Ulaşmıştı

Türkiye'de gayrimenkul yatırım fonu pazar büyüklüğü 31 Mart 2020 sonu itibari ile 9 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

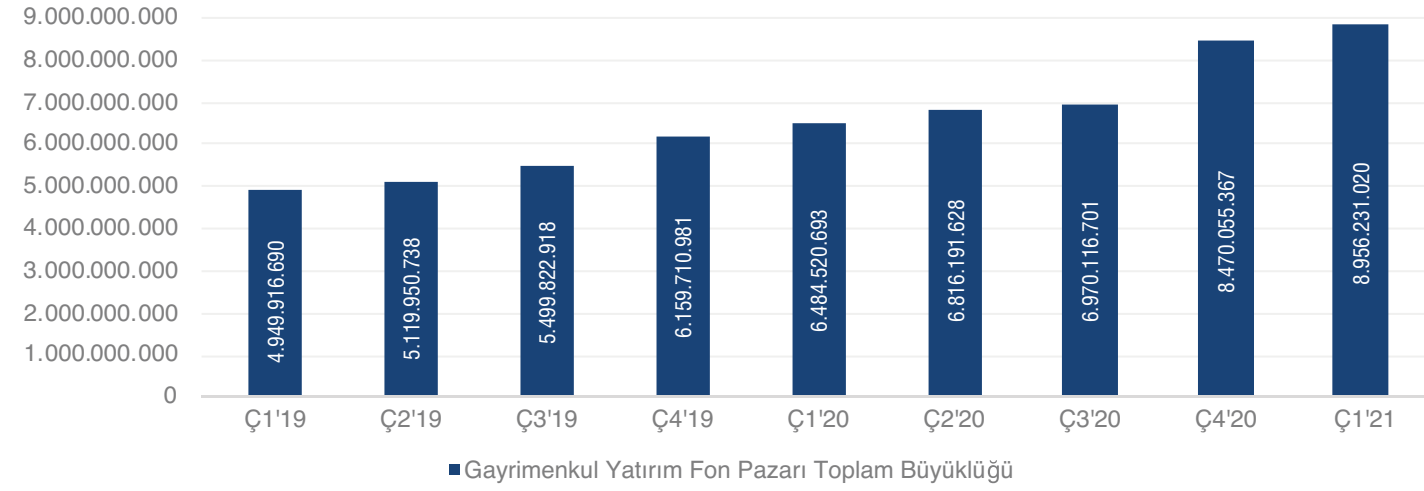
İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 49 gayrimenkul fonu yatırım almıştır. Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %7 artış göstererek, 8,9 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Eylül 2020 ile Aralık 2020 arasında SPK tarafından 17 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 17 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilmiştir.

Fon büyüklüğü 10 milyon TL seviyesinin üzerinde olan fon sayısı 40'a ulaşmıştır. 2016 yılında ihraç edilen 2 fon, 2017 yılında ihraç edilen 7 fon, 2018 yılında ihraç edilen 16 fon, 2019 yılı içerisinde ihraç edilen 9 fon ve 2020 yılından sonra ihraç edilen 6 fon 10 milyon TL fon büyüklüğünü geçmiştir.

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

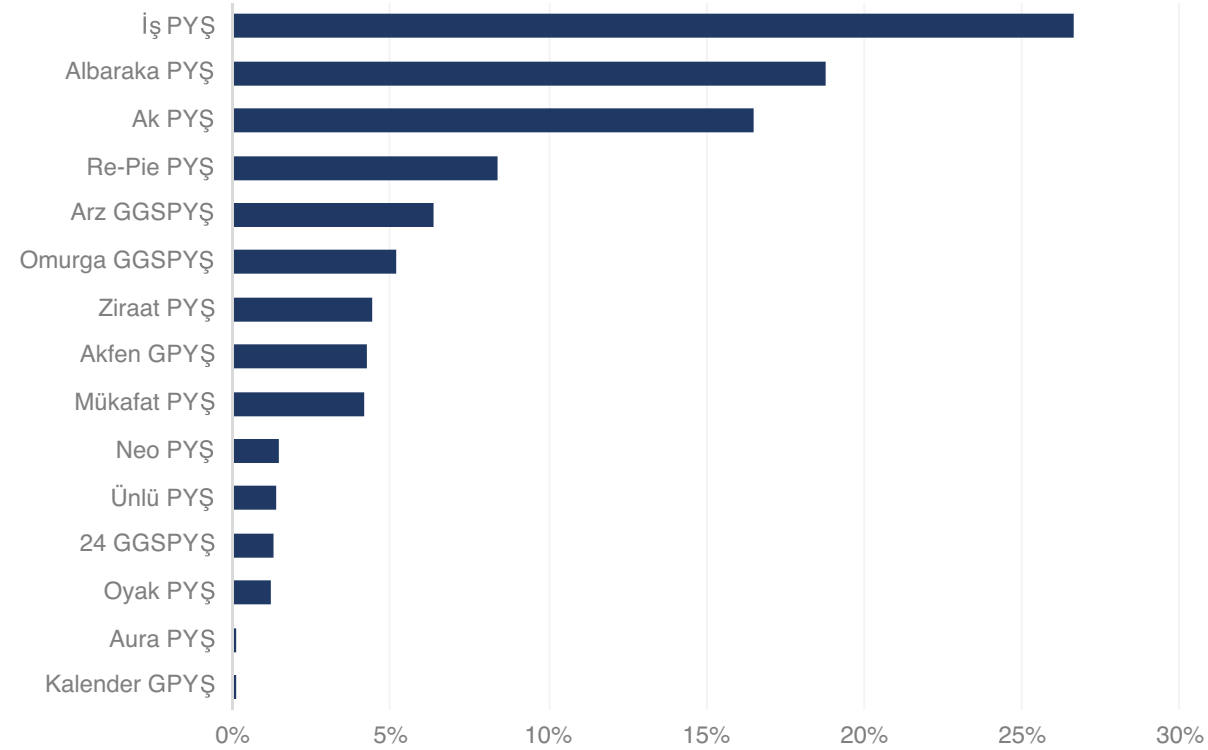
Gayrimenkul Yatırım Fonları katılma payı satın alan bireysel yatırımcılar için getirilen vergi avantajının 31. Mayıs tarihine kadar uzatılmasına karar verilmiştir. 31 Mayıs'a kadar bireysel yatırımcılar tarafından alınacak katılma paylarında herhangi bir tarihte iade edilmesi durumunda Stopaj Vergisi tahsil edilmeyecektir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

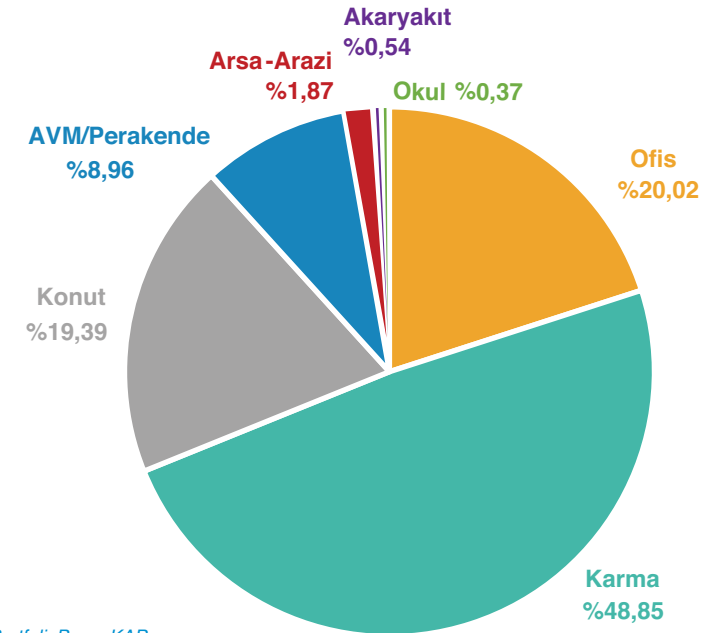
Fon Kurucusu	Sayısı	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	14	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva, Atar, Yıldız, Trakya, Levent, Fırat, Dicle
24 GGSPYŞ	7	A1, Altın Başak, Al-Zamil, İkinci Al-Zamil, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus
Neo PYŞ	6	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci, Tekstil Sanayi,
Albaraka PYŞ	5	Batışehir, Dükkan, One Tower, Flora, Eksim, Form,
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
AK PYŞ	4	Birinci, İkinci, Dördüncü, Sampaş Holding Özel
Mükafat PYŞ	3	Ataşehir Metropol, Birinci Akaryakıt Sektörü, Birinci
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Omurga GGSPYŞ	2	Ufuk Karma, İkinci, Üçüncü
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
Atlas PYŞ	2	Esta, A&AK
Kalender GPYŞ	2	Konutfon, Trakya
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Aura PYŞ	1	Konut Alfa Katılım
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Ziraat PYŞ	1	Üsküdar

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.101.416.194
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺720.763.823
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺685.546.578
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺502.072.290
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺465.817.301
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺455.653.617
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺445.764.734
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺413.934.306
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺395.582.868
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺391.671.700
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺381.754.840
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺370.693.150
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺324.700.884
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺300.159.606
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺246.817.422
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺209.462.894
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺187.737.907
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺130.196.536
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺120.017.436
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺111.753.861
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺106.291.209
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺92.611.529
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺85.077.137
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺84.294.073
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺79.919.741
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺74.110.690
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺68.367.320
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺62.820.224
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺48.160.369
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺44.328.362
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺42.614.361
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺35.516.118
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺32.984.119
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺32.165.324
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺24.773.843
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺18.481.908
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺17.603.553
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.916.783
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺10.975.728
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺10.951.443
Toplam	₺8.945.481.783

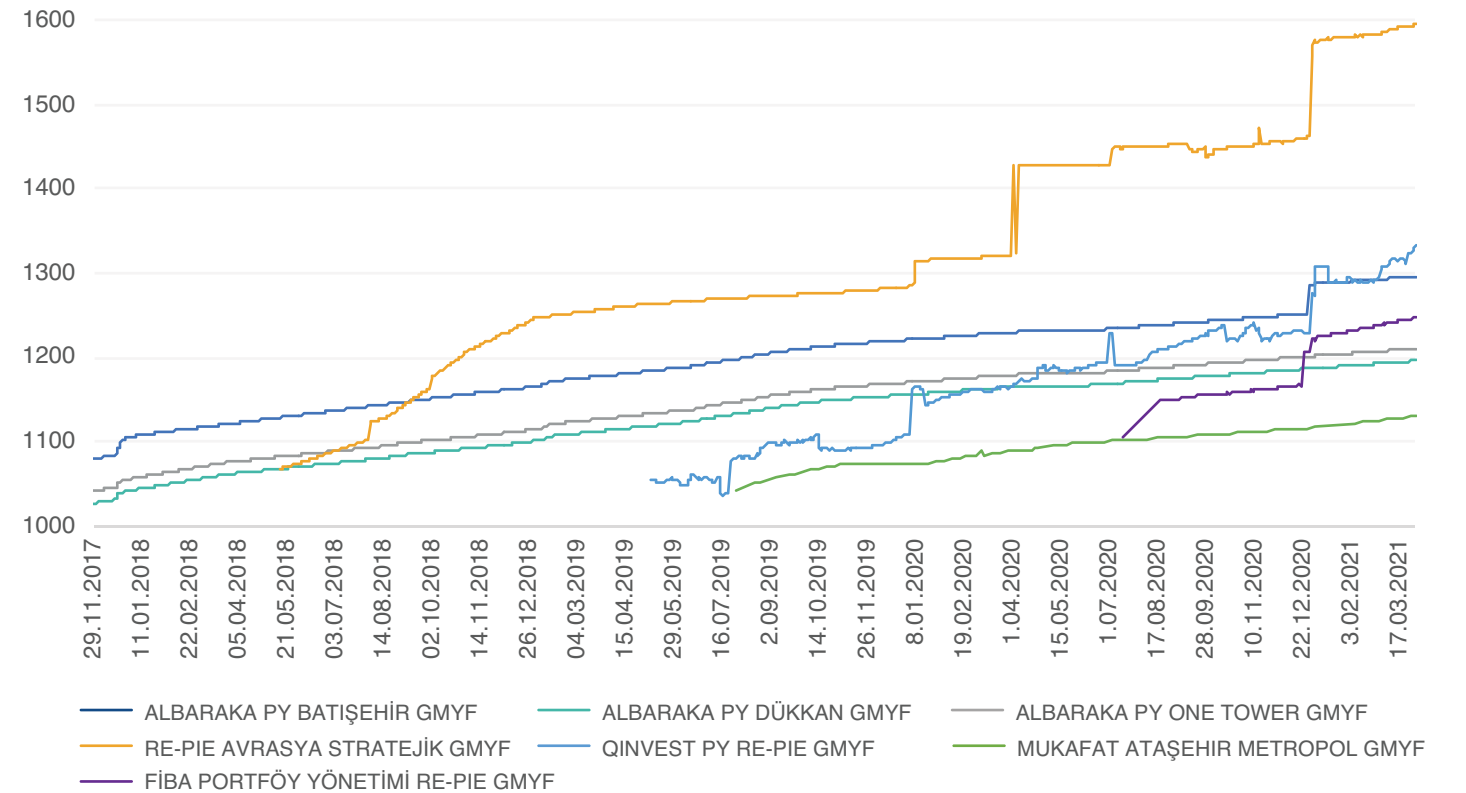
Kaynak: PortfolioBase
*31.04.2021 tarihi itibarıyla
Büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



GYO'LAR

Risklere Rağmen GYO Endeksi Sağlam Durmaya Devam Ediyor

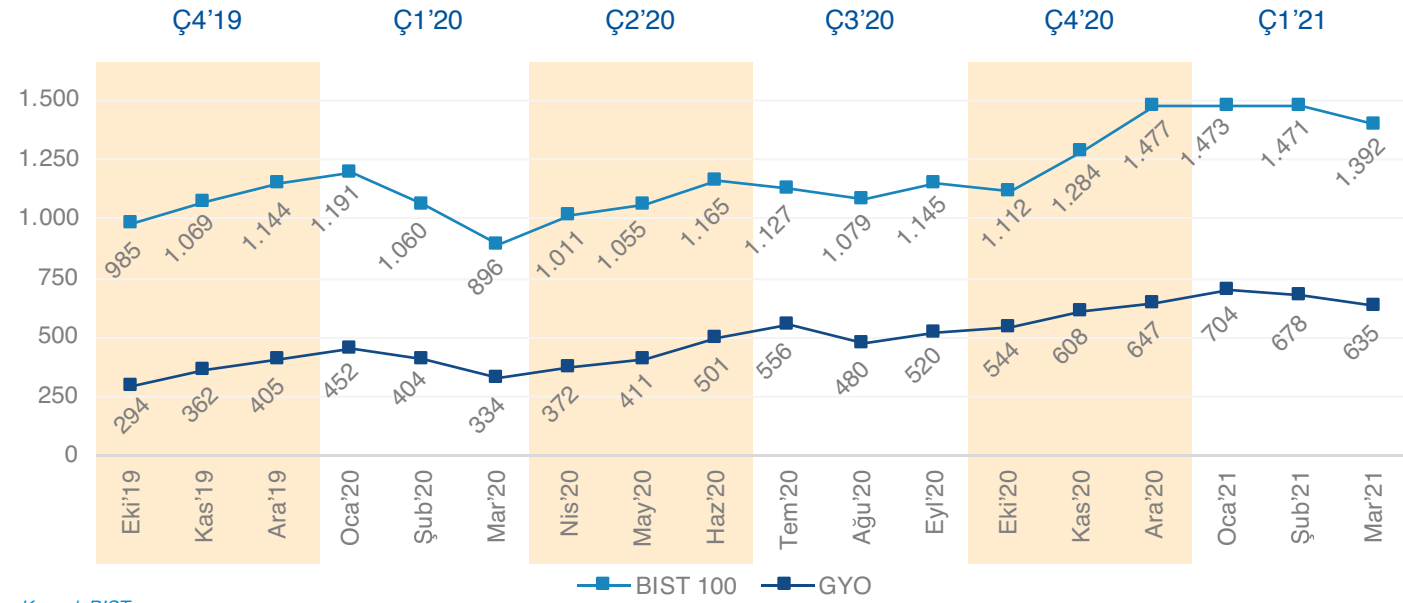
2020 yılını %60 getiriyle kapatan GYO endeksi 2021 yılının ilk ayına da yükselişle başlayarak Ocak ayını aylık %8,82 getiriyle kapatmıştır. Ancak Şubat ayında başlayan geri çekilme Mart ayında da devam ederek endeks Mart sonunu Aralık 2020 sonuna yakın bir puan olan 635 puana çekilmiştir. Bu geri çekilmeye özellikle Merkez Bankası başkanı değişikliğiyle beraber kurlarda yaşanan aşırı artış ve borsanın genelini etkileyen üst üste gelen satış dalgası etkili olmuştur. Buna rağmen yılın ilk çeyreğinde BIST 100 endeksi %5,76 değer kaybederken GYO endeksindeki düşüş %1,97 ile sınırlı kalmıştır. Kurların artmaya devam etmesi, faiz oranlarının yüksekliği ve Covid-19'daki vaka artışları sebebiyle ülke genelinde kısmi kapanma uygulaması sektörün temel riskleri olarak öne çıkmaktadır.

2021'in ilk çeyreğinde halka açıklık oranının %56,2, fiili dolaşım oranının ise %30,6 olduğunu görmekteyiz. Son 4 yıldır yeni halka arz olmaması sektörün derinleşmesinin önünde bir engel olsa da piyasa değerinin artmaya

devam ederek ilk çeyrek sonunda 54,2 milyar TL'den 57,7 milyar TL'ye yükseldiğini görmekteyiz.

Uyruk bazında yabancı işlem hacimlerinin yaklaşık %7 artışla %23 seviyelerine gelmesinin yanında piyasa değeri açısından yabancı oranlarının %14'ten %10'a düşmesi sektörün uluslararası piyasalardaki derinliği açısından önemli bir sorunu olarak karşımızda durmaktadır. Bununla birlikte yabancı yatırımcı ülke sıralamasında 2020 yılının son çeyreğinde olduğu gibi Hollanda, ABD, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Kuveyt yer almaktadır. Kurumsal yatırımcı oranının %47'den %50'ye yükselmesi ise pozitif bir gelişme olarak değerlendirilebilir, ayrıca yılın ilk çeyreğinde 3 adet GYO 31,4 milyon TL temettü dağıtmıştır. İlerleyen dönemlerde daha fazla GYO'nun temettü dağıtması ve temettü politikalarını kalıcı hale getirmesi yatırımcıların uzun vadeli yatırım pozisyonu almaları açısından önemlidir.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

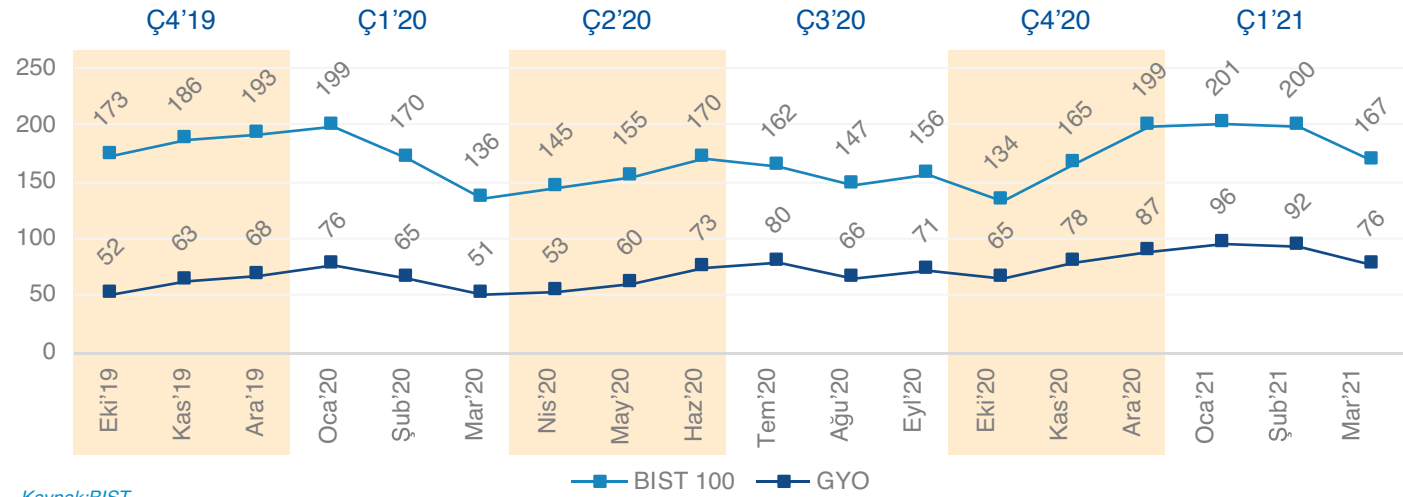


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi 1. çeyrekte 704.46'dan başladığı seyrini çeyrek sonunda 634.57'den kapattı.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Halka Açıklık Oranı

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1
Oran (%)	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	56%

Fiili Dolaşım

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1
Oran (%)	25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	31%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

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

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

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

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

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

İşlem Hacimleri (Milyon)*

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

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

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

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

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

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

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

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

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

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

GYO	2021	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	8,47%
Akmerkez GYO	13.135.560	417.193.772	7,59%
Alarko GYO		113.230.633	2,06%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO		2.171.941	0,04%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO		2.374.814.726	43,22%
Halk GYO		30.095.725	0,55%
İş GYO		345.634.625	6,29%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		6.089.495	0,11%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Peker GYO		0	0,00%
Panora GYO	17.661.001	293.650.039	5,34%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	7,12%
Servet GYO		5.102.909	0,09%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,90%
Torunlar GYO		194.726.434	3,54%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	572.274	739.093.816	13,45%
Toplam	31.368.835	5.494.120.116	100%

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.06.2020

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

30.12.2020

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

30.09.2020

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

30.03.2021

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

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 31.12.2020

Sembol	Kapanış Fiyatı	Fili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)	Hissenin İskonto Oranı*
TORUNLAR GYO	3,90	21%	3.900.000	823.503	56%
ÖZAK GYO	5,10	23%	1.856.400	429.877	47%
AKİŞ GYO	3,53	44%	1.958.090	862.419	46%
EMLAK KOMUT GYO	2,14	51%	8.132.000	4.119.700	44%
PANORA GYO	6,30	40%	548.100	219.007	41%
İŞ GYO	2,54	41%	2.435.225	996.855	41%
REYSAŞ GYO	5,45	38%	1.340.700	508.969	36%
MARTI GYO	2,75	44%	302.500	133.705	25%
YENİ GİMAT GYO	12,43	82%	2.004.710	1.645.584	9%
ALARKO GYO	26,16	49%	1.684.704	821.472	7%
HALK GYO	3,21	18%	3.113.700	547.175	-6%
AVRASYA GYO	4,06	87%	292.320	254.711	-11%
VAKIF GYO	3,62	31%	1.665.200	508.089	-15%
ATAKULE GYO	2,52	18%	582.120	103.168	-18%
AKFEN GYO	4,86	24%	894.240	217.016	-25%
KILER GYO	2,51	47%	1.556.200	724.771	-28%
ÖZDERİCİ GYO	2,22	49%	555.000	272.238	-34%
DENİZ GYO	3,42	24%	513.000	124.756	-38%
PEKER GYO	2,61	77%	660.330	505.161	-70%
YAPI KREDİ KORAY GYO	4,45	45%	178.000	79.263	-112%
SERVET GYO	78,40	11%	4.076.800	434.705	-142%
MİSTRAL GYO	4,71	19%	632.174	118.715	-146%
PERA GYO	2,20	96%	196.020	188.087	-163%
KÖRFEZ GYO	5,80	22%	382.800	82.943	-219%
ATA GYO	5,51	64%	130.863	84.308	-272%
DOĞUŞ GYO	8,17	5%	2.712.504	148.232	-335%
İDEALİST GYO	6,80	73%	68.000	49.973	-371%
SINPAŞ GYO	4,18	31%	3.649.949	1.125.652	-412%
TSKB GYO	5,75	10%	2.875.000	287.444	-519%
NUROL GYO	7,29	20%	2.150.550	435.668	-552%
TREND GYO	12,57	36%	377.100	135.402	-644%
AKMERKEZ GYO	64,80	5%	2.414.707	127.327	-906%
YEŞİL GYO	1,38	83%	324.460	269.518	-
TOPLAM TL		38%	54.163.465	17.385.418	0,6%
TOPLAM USD			7.300.249	2.343.238	

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Döviz kuru TCMB 2020 yıl sonu döviz alış kurudur.
Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığımdan 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
*Piyasa Değerinin Yıl sonu Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksisi değer pırım orandır.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

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

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

GYO'ların Dönem Karı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477
EMLAK KONUT GYO	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000
ÖZAK GYO	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014
REYSAŞ GYO	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474
HALK GYO	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465
ALARKO GYO	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303
TORUNLAR GYO	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000
İŞ GYO	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003
SINPAŞ GYO	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540
VAKIF GYO	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111
YENİ GİMAT GYO	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811
PEKER GYO	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985
AKMERKEZ GYO	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007
AVRASYA GYO	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474
PANORA GYO	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274
MİSTRAL GYO	-	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942
ÖZDERİCİ GYO	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261
İDEALİST GYO	-340.215	-315.05	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738
DENİZ GYO	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523
KÖRFEZ GYO	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619
YAPI KREDİ KORAY GYO	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396
ATAKULE GYO	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350
ATA GYO	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348
TREND GYO	-	-	-	-	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827
PERA GYO	-4.207.668	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353
KILER GYO	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000
MARTI GYO	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528
TSKB GYO	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223
NUROL GYO	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470
YEŞİL GYO	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520
AKFEN GYO	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726
DOĞUŞ GYO	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188
AKIŞ GYO	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388
TOPLAM TL	2.838.718.535	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	1,92	2,12	2,69	2,88	3,52	4,56	5,76	6,84
TOPLAM USD	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.868.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537	779.133.917	440.886.602

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

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



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

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

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