

GY DER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022

1. eyrek Raporu - Sayı:28



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

1.Çeyrek Raporu - Sayı:28

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2022 1. ÇEYREK RAPORU

Sayı:28, 24 Mayıs 2022

YAYIN KOORDİNASYONU

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

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

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

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü
Büşra Aydın, Kurumsal Operasyon Sorumlusu

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER

yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.
Tüm hakları saklıdır. 2022

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



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne

yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. 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; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir .

¹IMF,WEO- <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/04/19/world-economic-outlook-april-2022>

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

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

3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.

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

5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 bin ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.

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

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

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

9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf

sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

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

Sektörel Dönüşüm İçin 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 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.

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

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

■ İnşaat ve alt sektörlerine girdi üreten sanayinin desteklenerek millilik oranlarının artırılması da orta vadede sektörün daha sağlıklı çalışmasını sağlayacaktır.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

Son Dönemde Vergi Mevzuatında Yapılan Değişiklikler

Gayrimenkul Sektörünü Nasıl Etkiler?

Son dönemde oldukça yoğun bir şekilde mevzuat değişikliği yapıldığını görüyoruz. Bu değişikliklerin bir kısmı genel düzenlemeler bir kısmı ile vergi ile alakalı. Hepsisi önemli olmakla birlikte sektörün geleceğine etki edeceğini düşündüğün vergi ile ilgili üç konudaki düzenleme ile ilgili görüşlerimi kısaca paylaşmak isterim.

KDV Oranı Değişikliğinin Etkileri

Uzun zamandır beklenen gayrimenkul sektörüne ilişkin KDV oran düzenlemesi sonunda gerçekleşti. Ancak bu yeni düzen bu alanda yıllardır sıkıntısını yaşadığımız karmaşık düzenin bir anlamda daha da karmaşılaşmasına neden oldu diyebiliriz.

Özetle; Arsalar için %8'e inen KDV'nin özellikle üretim maliyeti konusunda bir katkı sağlayacağını düşünüyorum. Bu katkının, oranın %1 olarak belirlenmesi durumunda çok daha önemli boyuta ulaşacağı kuşkusuzdu, ancak tercih %8 olarak yapıldı. Konut KDV'sinde ise olay iyice karışmış durumda; Şimdi konutta üçlü ve iki katmanlı bir KDV sistemimiz var.

İlk katman konutun net alanı ile alakalı: Konutları 150 metrekare sınırının altı ve üstü olmak üzere ikiye ayırıyoruz. İkinci katman ise inşaat ruhsat tarihleri ile alakalı: 1.1.2013'e kadar ruhsat alanlar, 1.1.2013-31.3.2022 arası ruhsat alanlar ve son olarak da 1.4.2022'den sonra ruhsat alanlar. Bu katmanda 150 metrekarenin altında ve üstünde uygulanacak olan KDV oranları için ait olduğu dönemi dikkate alarak pek çok ek kritere bakmak gerekecek. Bu ikinci dönemde üretilen konutlar tüm bu analizler sonrasında belki %1'e belki 8'e belki de 18'e tabi oluyor.

1.4.2022'den sonra inşaat ruhsatı alanlarda ise sistem tamamen değişiyor ve KDV, kademeli olarak uygulanan bir hal alıyor: Eğer konut 150 metrekarenin altında ise (ve eğer 6306 sayılı yasa kapsamında ise) oran %1 ya da %8 (6306 sayılı yasa kapsamı dışındakilerde) uygulanırken, konutun net alanı

150 metrekarenin üzerinde ise bu kez ilk 150 metrekaresi için %8, (eğer 6306 sayılı yasa kapsamında ise bu kısım için %1) artan kısım için ise %18 oranında KDV uygulanıyor.

İdare yeni KDV uygulaması konusunda bizce yanlış olan bir yaklaşımla, inşaat ruhsatı 1.4.2022'den önce alınmış 150 metrekarenin üzerindeki konutlar için kademeli değil doğrudan %18 KDV uygulanmasının gerekeceğini açıklamış durumda. KDV oranlarını belirleyen Cumhurbaşkanlığı Kararı, yeni dönemde eski uygulamanın sadece 150 metrekarenin altındaki konut teslimlerinde uygulanacağını belirtmesine rağmen idarenin söz konusu eski uygulamayı 150 metrekarenin üzerindeki konutların tümüne yaygınlaştırması ileride ihtilaf yaratacak önemli bir husus olarak görünüyör.

Gayrimenkul Yatırım Fonları'na "İştirak Kazançları İstisnası"

Vergi mevzuatında yapılan önemli düzenlemelerden bir diğeri de içinde "gayrimenkul yatırım fonlarının" da bulunduğu geniş bir fon grubuna tanınan iştirak kazançları istisnası imkânı oldu.

Kural olarak Türkiye'de yerleşik ve kurumlar vergisi mükellefi olan kurum, yine Türkiye'de yerleşik bir başka kurumlar vergisi mükellefi kurumun hissedarı ise, hisse sahibi kurumun iştirakinden aldığı kar payı, söz konusu kar payına ilişkin kazancın iştirak edilen kurumda vergilendirildiği varsayımıyla yukarıdaki kurumda tekrar kurumlar vergisine tabi tutulmaz. Bu, yasada yer alan "iştirak kazançları istisnası" hükmü ile sağlanır. Yakın zamana kadar, söz konusu istisna bir kurumlar vergisi mükellefi olan gayrimenkul yatırım fonlarının katılma belgelerini elinde tutan diğer kurumlar vergisi mükellefleri için uygulanmıyordu. Gerekçe olarak da aynen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında olduğu gibi, fonların kurumlar vergisinden istisna edildiği, dolayısıyla katılma payını elde

¹Örneğin 1.1.2013 öncesi üretilmiş konutlarda 150 metrekare altı olanlar başkaca hiç bir şart olmaksızın %1, üzeri %18 iken, 1.1.2013-31.03.2022 arası ruhsat alanlarda söz konusu konutun 150 metrekarenin üzerinde olması halinde %18 oranında KDV'ye tabi iken 150 metrekarenin altında olanlar için büyükşehir belediye sınırları içinde olup olmadığına, 6306 sayılı yasa kapsamında yer alıp almadığına, arsasının kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerince 1.1.2013 öncesi düzenlenen bir ihaleden alınıp alınmadığına, inşaatın lüks ya da birinci sınıf olup olmadığına ve en sonunda da inşaat ruhsatı tarihinde arsanın birim emlak vergisi değerinin belli tarihleri de dikkate alarak belli tutarların altında ya da üzerinde olup olmadığına bakmamız gerekiyor.

tutan kurumun eline kar payı olarak gelen kazancın kar dağıtan fonda vergilendirilmediği için yukarıda, hissedar/katılma payını elinde tutan kurum nezdinde vergilendirilmesi gerektiği ileri sürülüyordu. Yapılan düzenleme ile belli sınırlamalar haricinde (portföyünde yabancı para birimi cinsinden varlık ve altın ile diğer kıymetli madenler ve bunlara dayalı sermaye piyasası araçları bulunan yatırım fonlarından elde edilen kazançlar hariç) gayrimenkul yatırım fonlarının da içinde bulunduğu fon grubunun katılma belgelerini elinde tutan tam mükellef kurumların bu fonlardan elde ettikleri kar payları için daha önceden olduğu gibi bir vergilendirme söz konusu olmayacak, bu kazançlar kar payı elde eden kurumda kurumlar vergisinden istisna tutulacak.

Sektörün yaygınlaşmasını ve gelişmesini destekleyeceğini düşündüğüm söz konusu istisnanın aynı sektörde faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları için getirilmemiş olmasının aynı sektöre ilişkin iki benzer enstrüman arasında farklılık oluşmasına neden olacağı görüşümü iletmek isterim.

Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kurumlar Vergisi İstisnasının Kaldırılması

Maliye, istina var mıydı yok muydu diye emin olamadığımız durumu yasal bir düzenleme ile sonunda açıklığa kavuşturdu! Aslında hikâye yıllar yıllar önce sadece bu konuya ilişkin bir SPK Tebliği ile başlamıştı. SPK, Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını bir tebliğ ile düzenlemiş ve bu alanda yapılacak yatırımların sermaye piyasaları yoluyla desteklenmesinin önünü açmıştı. Kurumlar vergisi yasasında halihazırda bir GYO istisnası bulunduğu ve bu enstrüman da SPK tarafından bir GYO olarak tanımlandığından, beklenti de Altyapı GYO'larının da Kurumlar vergisi istisnasından yararlanması idi. O zamanlar biraz mali idarenin bu konudaki olumsuz yaklaşımı biraz da ortada iki ayrı GYO tebliği olması nedeniyle kimse bir Altyapı GYO kurmaya yeltenmedi ve

konu altyapı GYO'lar SPK tarafından tek bir GYO tebliği içine "monte" edilene kadar bu şekilde işlevsiz olarak sürdü. Altyapı GYO tebliği SPK tarafından yürürlükten kaldırılıp, bu özel GYO faaliyetleri de tek ve yürürlükte olan diğer GYO tebliğinin içine koyulduktan sonra piyasada ilk Altyapı GYO'yu gördük. SPK'dan izinle unvanına Altyapı GYO AŞ unvanı alan bu öncü GYO'dan sonra Maliye yayınladığı bir Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile, söz konusu Altyapı GYO'nun ve genel olarak Altyapı GYO'ların Kurumlar vergisi Kanunu'nun öngördüğü istisna kapsamında GYO'lar olmadığını ve KV istisnasından yararlanamayacağını beyan etti. İdarenin bu yaklaşımı konunun yargıya aktarılmasına sebebiyet verdi. Uzun yargı süreçleri sonunda en sonunda Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu, idarenin yasa ile verilmiş bir hakkı, yetki sınırlarını aşarak genel tebliğ ile geri alamayacağını belirterek tebliğin ilgili bölümünü iptal etti. Böylelikle iptal tarihi itibarıyla sayısı 3'e çıkmış olan Altyapı GYO'lar ile daha sonra kurulabilecek olanların önü açılmış oldu. Ta ki, İdare'nin yargı kararını dikkate alarak Kurumlar vergisi yasasında yaptığı düzenlemeye kadar. 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe giren "esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç" ibaresi ile Altyapı GYO'lar, GYO'lara tanınan kurumlar vergisi istisnası dışına çıkarıldılar.

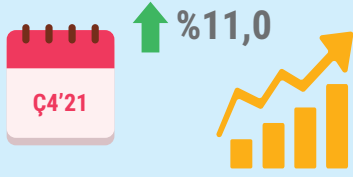
SPK tarafından ilk duyurulduğu dönemde altyapı yatırımları konusunda oldukça önemli bir enstrüman olarak düşünülen ancak uygulamada vergi istisnasındaki belirsizlik nedeniyle çok sınırlı şekilde (sadece 3 şirket) kullanılmaya çalışılan bu enstrümanın önemli bir "özendiricisinin" (vergi istisnasını) ortadan kalkması sebebiyle artık "kullanılmayan enstrümanlar" dolabına kaldırılmasını üzülerken izleyeceğiz sanırım.

Ersun Bayraktaroğlu

PwC Türkiye, Ortak, Gayrimenkul Sektörü Lideri

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

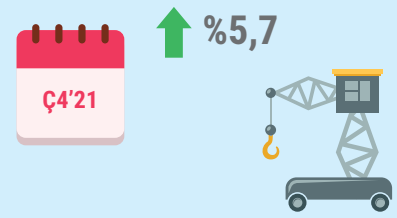


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



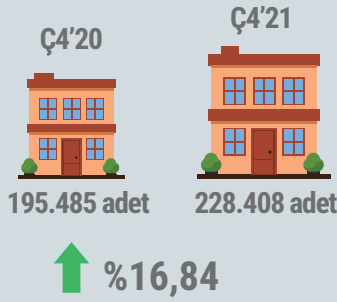
İnşaat Sektörü Büyüme*



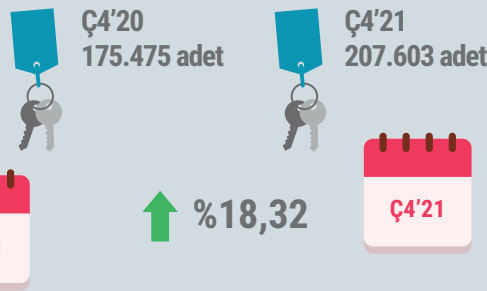
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

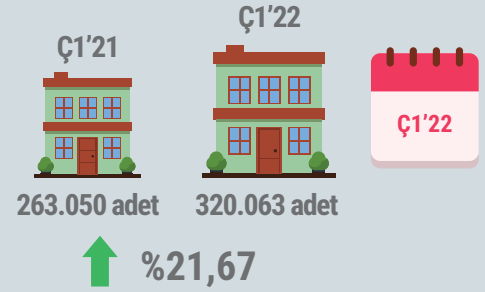
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Konut Satışları

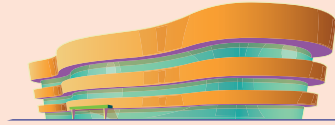


AVM

Toplam Stok

↑

Mevcut 453 AVM
13 milyon 971 bin m² TKA
Proje Halinde 30 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



Turizm Geliri



Doluluk Oranları

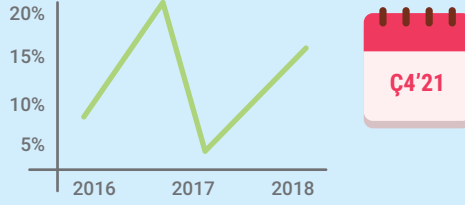


İşsizlik Oranı

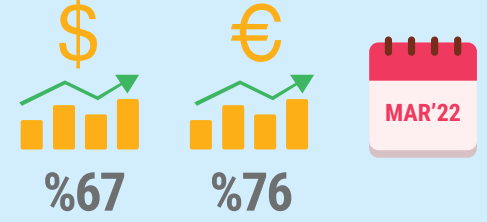


GSYH

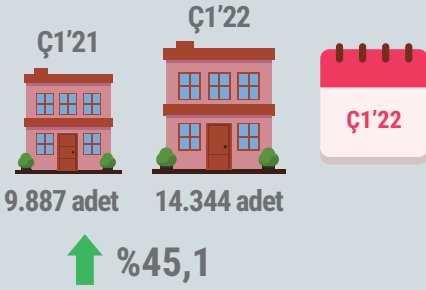
7 Trilyon 209 Milyar 40 Milyon TL



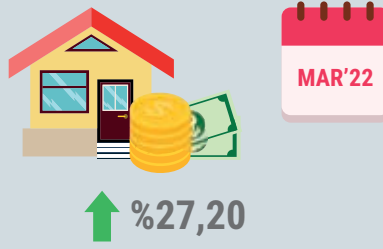
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

%12,4 artış ile 310,9 milyar TL

Aylık Faiz %1,40

Bileşik Faiz %18,13



LOJİSTİK

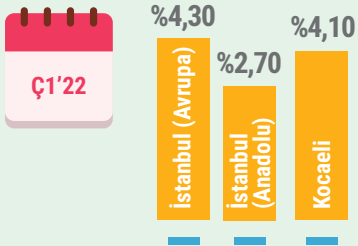
Toplam Stok 10.553.346 m²

Proje Halinde 2.227.041 m²

İnşaat Halinde 554.488 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

8,340 m²

Ç1'22



GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı (Ç1'22) 37 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç1'22) 117.214,33 Milyon TL

İşlem Hacmi (Ç1'22) 103.562,42 Milyon TL



OFİS

Toplam Stok

6,46 milyon m²

Boşluk Oranı

%20,02

Kiralama İşlem Hacmi

123,4 m²

Birincil Kira

23\$ / m² / ay

Ç1'22



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç1'21 ₺8.852.567.629

Ç1'22 ₺16.130.962.295



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2022 Yılı Birinci Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın,

Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

Küresel eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.046.883	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021*	7.209.040	85.672	802.678	9.539	11,00	8,98

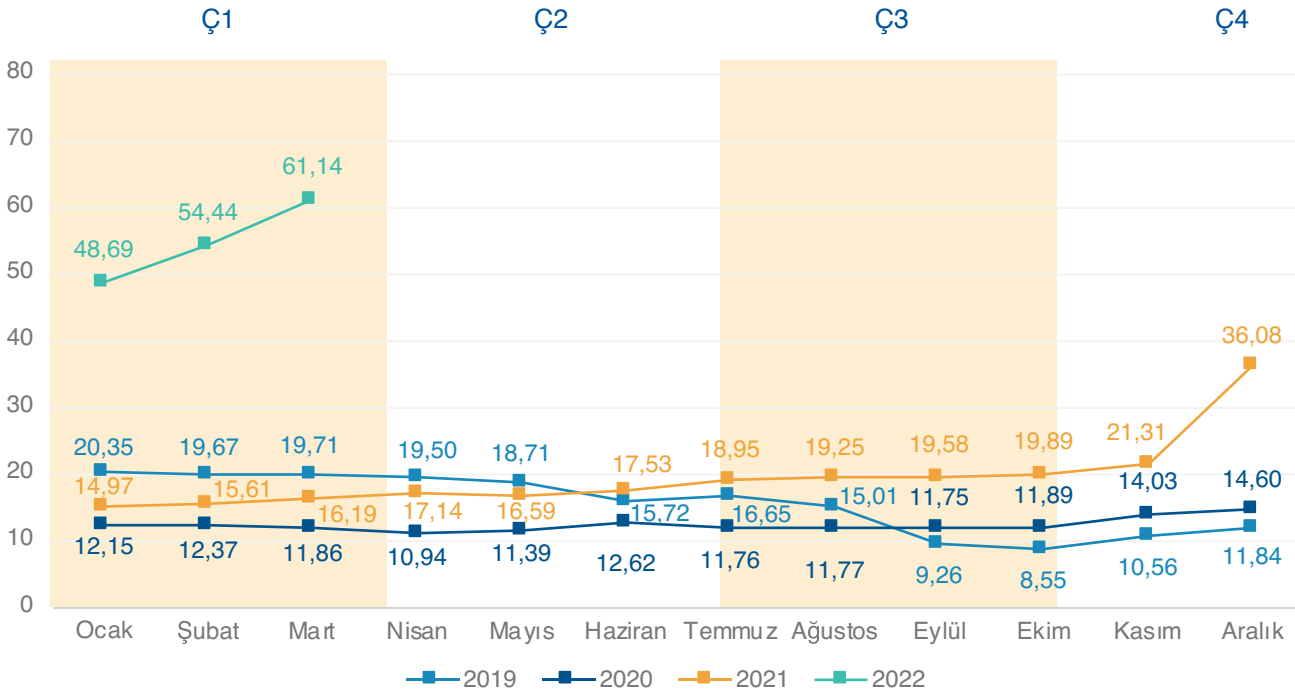
GSYH 2021 yılının 4. çeyreğinde %9,1 oranında büyüme kaydetmiştir. GSYH 2021 yılı dört dönem toplamıyla bir önceki yıla göre %11,0 oranında artmıştır.

Kaynak: TÜİK

*4. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

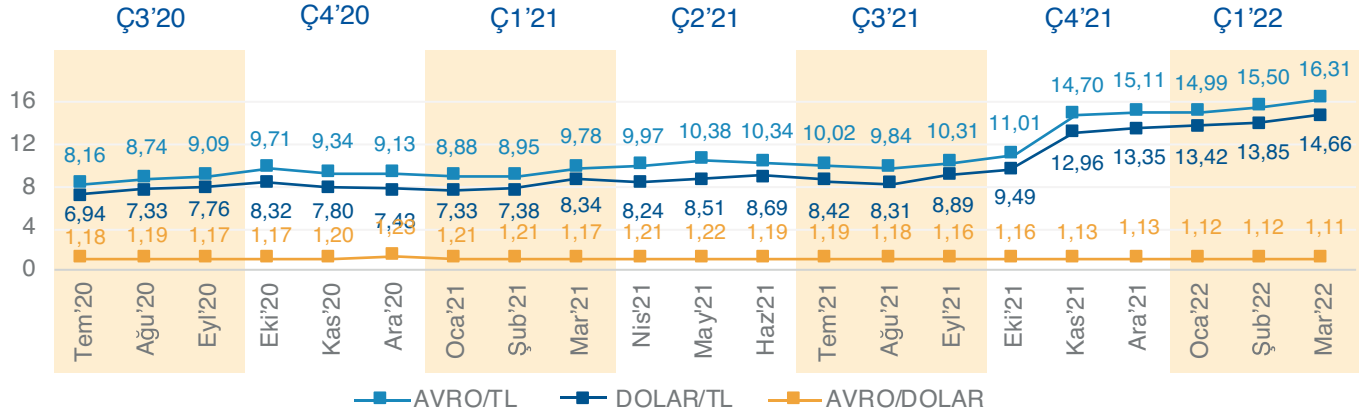


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %5,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,14 ve on iki aylık ortalamalara göre %29,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2021 yılının 4. çeyreğini 13,35 ile kapatan dolar 2022 Mart ayında 14,66'ya yükselmiş, 2021 yılı 4.çeyreği 15,11 ile kapatan Avro ise 2022 Mart ayında 16,31'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	6,8	0,79	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	7,42	0,88	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21	8,55	1,21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61
Ç4'21*	10,05	2,58	4,42	37,96	58,65	52,31	60,55	-3,84

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2021 yılı 4. çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %-3,84; Bist100 endeksinde ise %37,96 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde %4,42 getiri sağlamıştır.

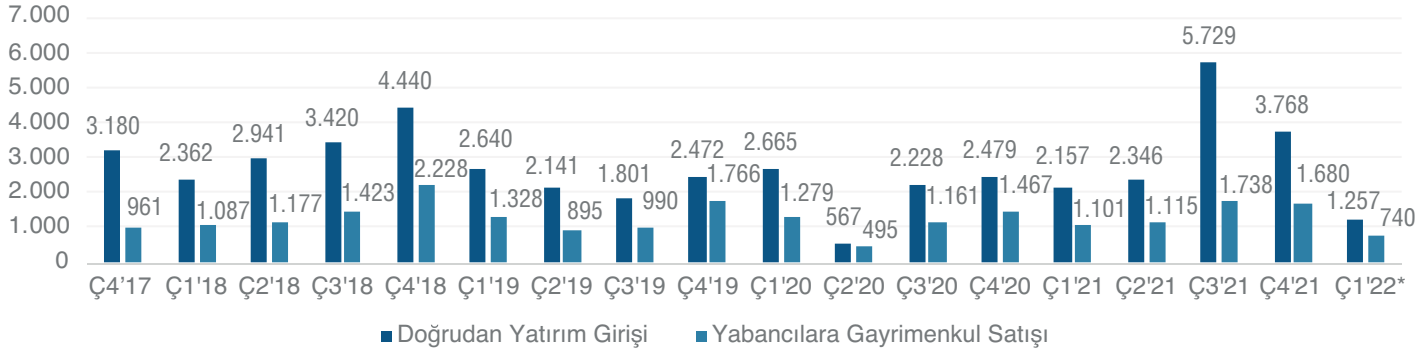
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

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

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

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

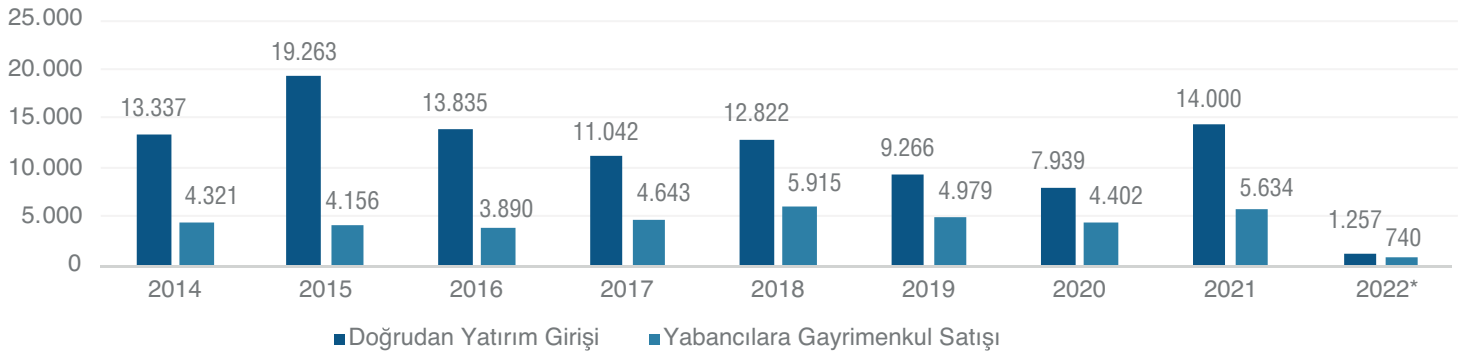


2022 Yılı Ocak-Şubat döneminde 1.257 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2021 yılı ilk iki aylık dönemde 1.551 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2022 yılı ilk iki aylık dönemde yaklaşık %19 oranında azalış görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

*2022 Ocak-Şubat toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

* Ocak-Şubat verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

Aylık Ortalama (%)

Oca'21	Şub'21	Mar'21	Nis'21	May'21	Haz'21	Tem'21	Ağu'21	Eyl'21	Eki'21	Kas'21	Ara'21	Oca'22	Şub'22	Mar'22
12,80	13,40	13,10	13,60	13,10	10,40	11,20	11,50	11,30	11,20	11,30	11,40	11,5	11,1	11,5

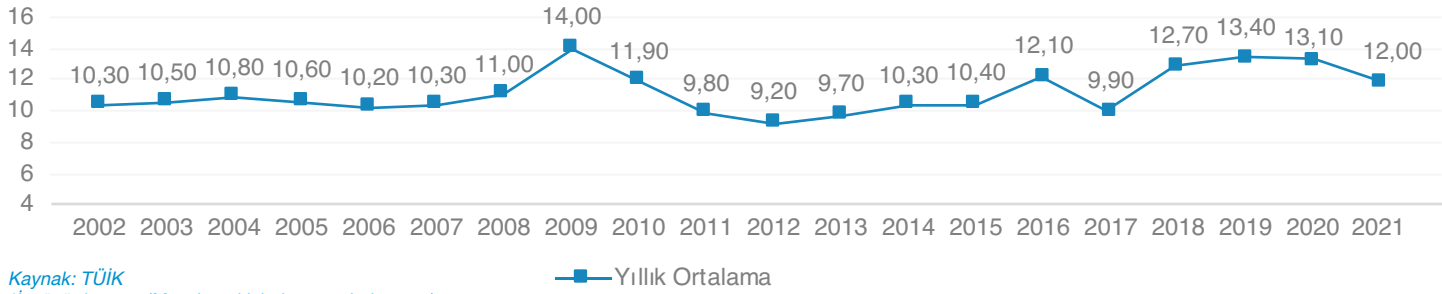
Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre 153 bin kişi artarak 3 milyon 894 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,4 puanlık artış ile %11,5 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

*Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

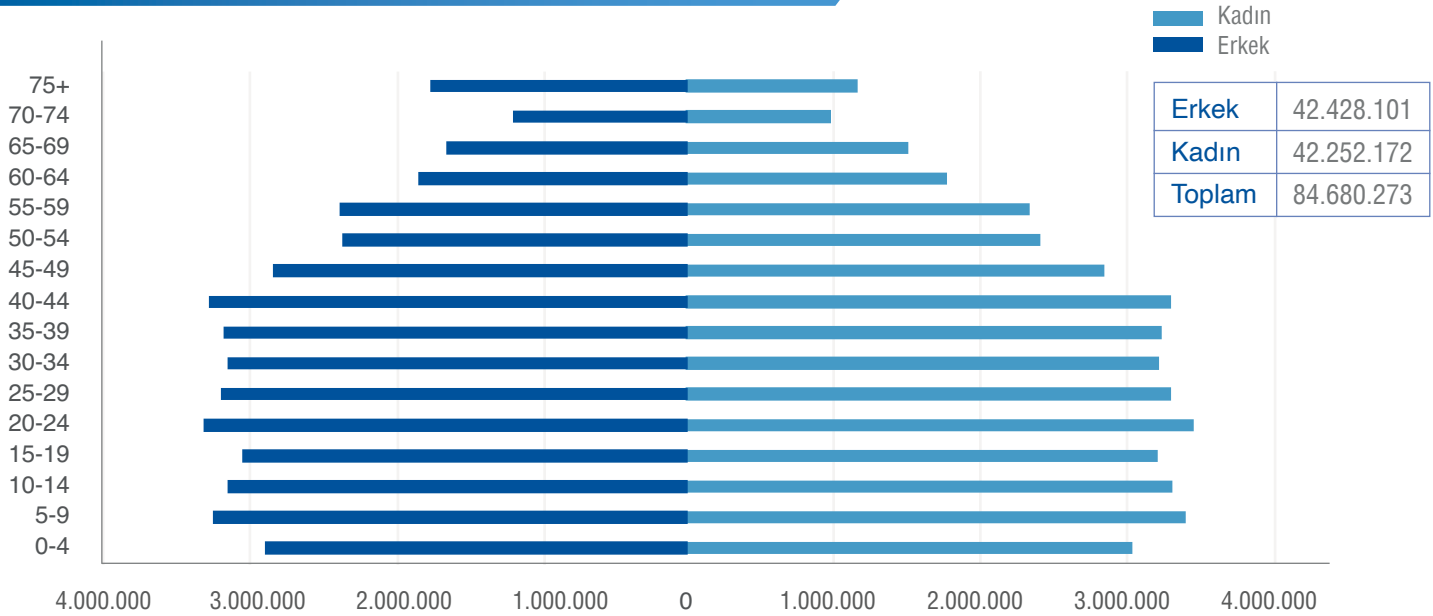
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

Kaynak: TÜİK

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

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2021

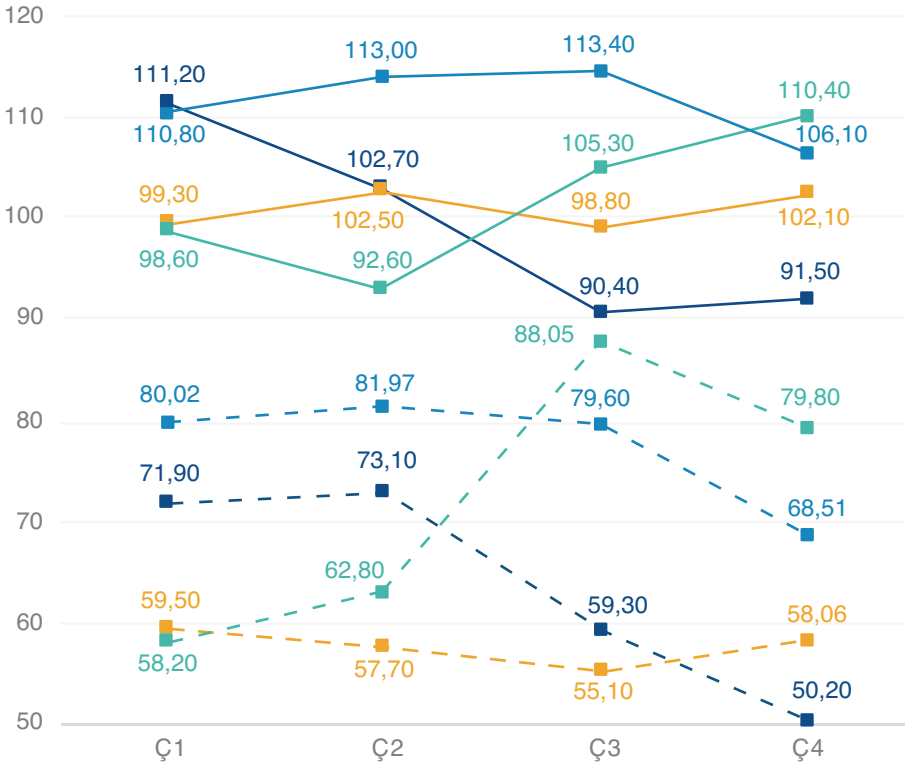


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK

*04.02.2022 tarihinde yayımlanmıştır

Beklenti ve Güven Endeksleri

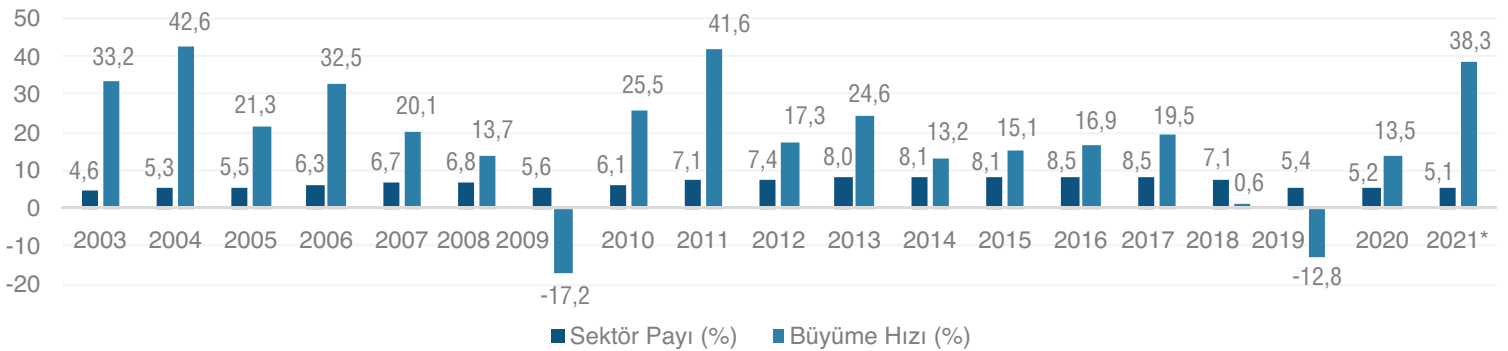


2021 4. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %3,9 azalış ile 106,1 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %14,15 azalış ile 68,51 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



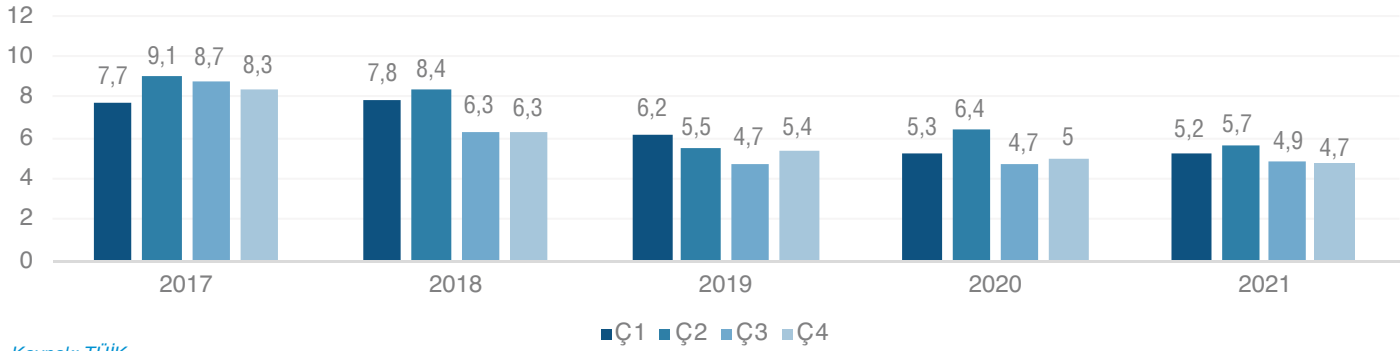
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2021 4. Çeyrek dönem itibariyle %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %38,3, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %13,3 oldu. GSYH ise 2021 yılında bir önceki yıla göre %42,8 artarak 7 trilyon 209 milyar 40 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

*2021 yılı 4. çeyrek sonu verisidir. (2022 ilk çeyrek verisi henüz açıklanmamıştır.)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

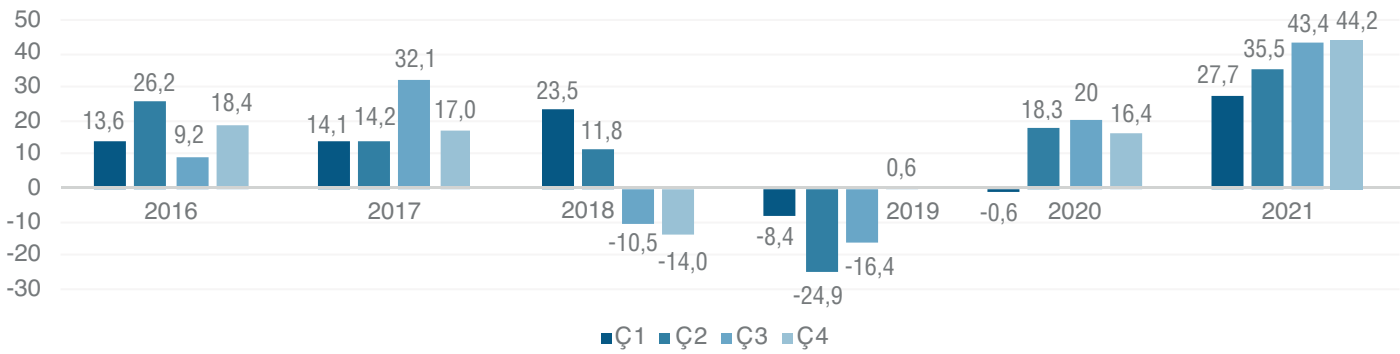
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

*2022 ilk çeyrek verisi henüz açıklanmamıştır.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



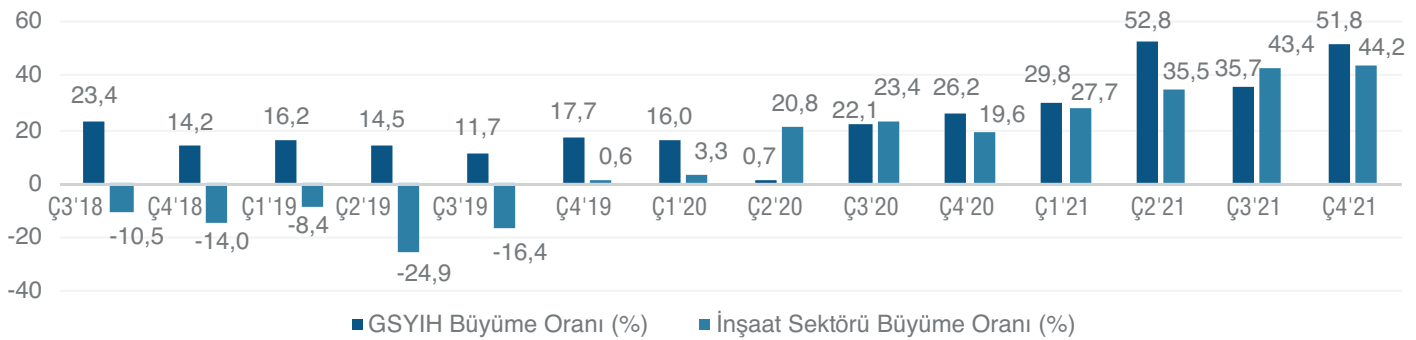
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

***2022 ilk çeyrek verisi henüz açıklanmamıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*2022 ilk çeyrek verisi henüz açıklanmamıştır.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

Lisansüstü Tez Ödülleri Yarışması sonuçlandı!

Kazanan Tezler

Buğra BÜTÜN
Yüksek Lisans Tezi

Nazlı DÖNGEZ
Yüksek Lisans Tezi

Dr. Çağdaş COŞKUN
Doktora Tezi

Dr. Kübra SÜMER HAYDARASLAN
Doktora Tezi

Jüri Özel Ödülü

Emre ÇELİK
Yüksek Lisans Tezi

Şeyma ÖZTAŞ
Yüksek Lisans Tezi

Kazanan tez sahiplerini tebrik ederiz.

Lisansüstü Tez Ödülleri Yarışması 2022 – 2023 dönemi başvuruları
çok yakında alınacaktır.

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 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte

yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

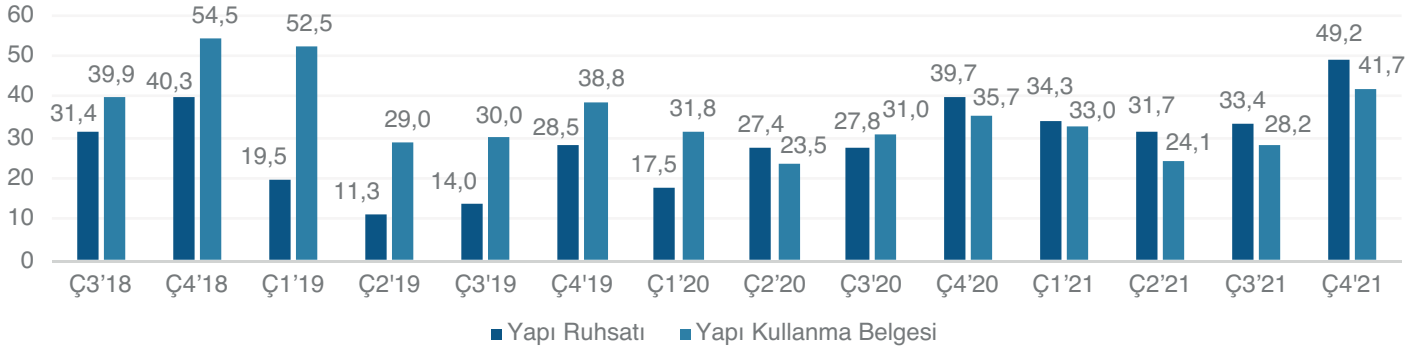
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

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

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

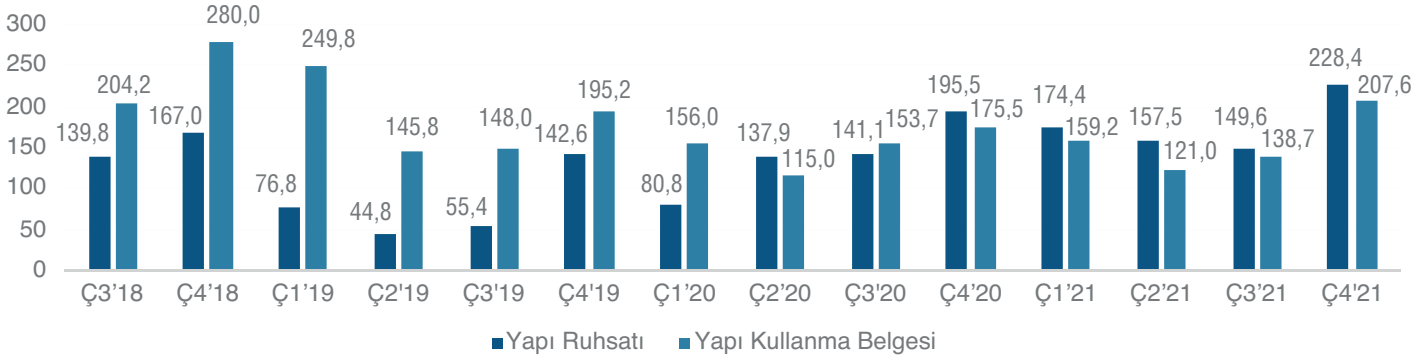
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

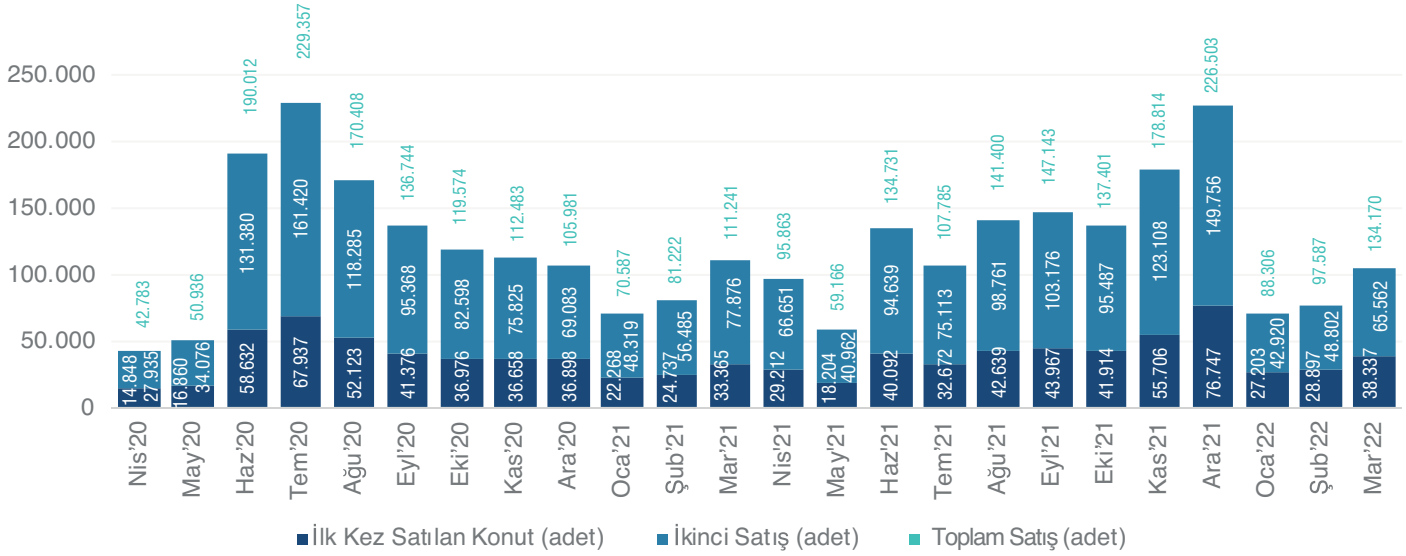
2022 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

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)



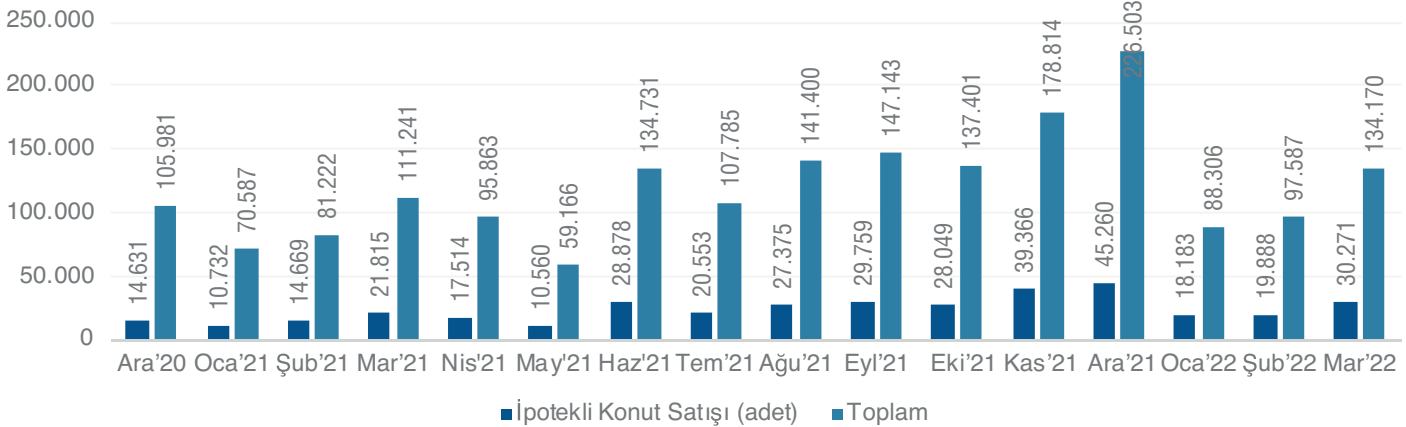
2022 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %14,9 artarak 38 bin 337 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %15,8 azalarak 65 bin 562 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

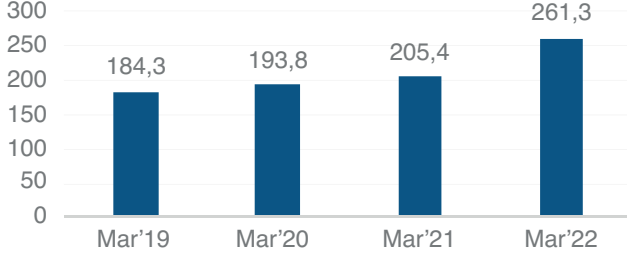


2022 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %38,76 artarak 30 bin 271 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2022 Mart

261,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

12,24%

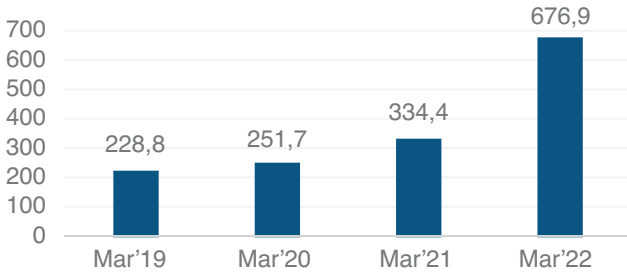
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,22%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

161,30%

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



Endeks Değeri:
2022 Mart

676,9

Aylık Nominal
Değişim (%)

10,55%

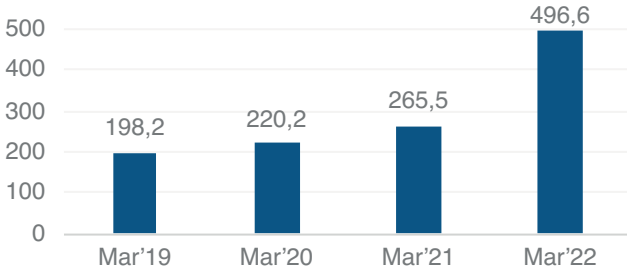
Yıllık Nominal
Değişim (%)

102,42%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

576,90%

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



Endeks Değeri:
2022 Mart

496,6

Aylık Nominal
Değişim (%)

11,80%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

87,04%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

396,60%

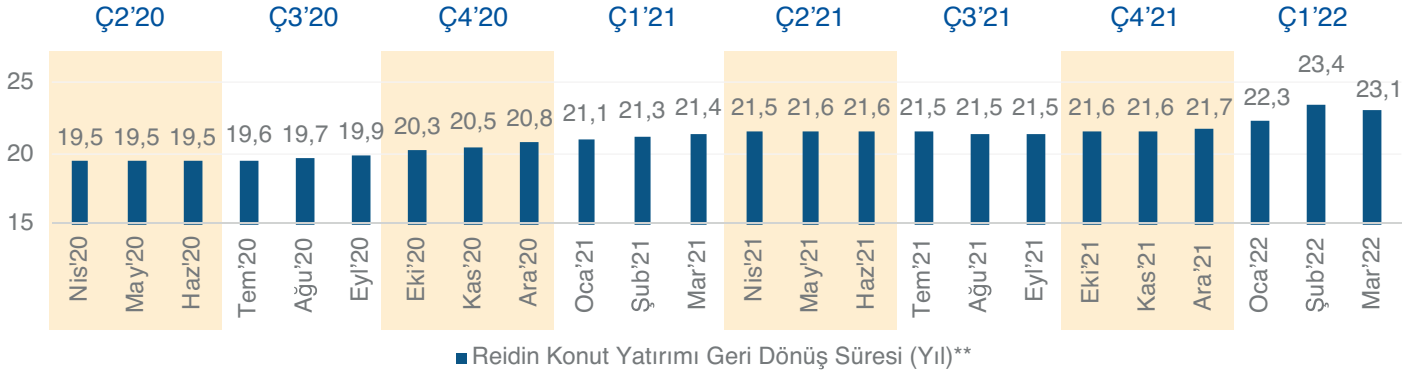
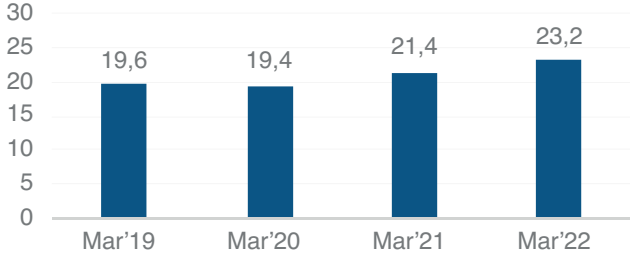
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Mart ayında bir önceki aya göre 12,24%, geçen yılın aynı dönemine göre 27,22% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 161,30% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: REIDIN

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

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

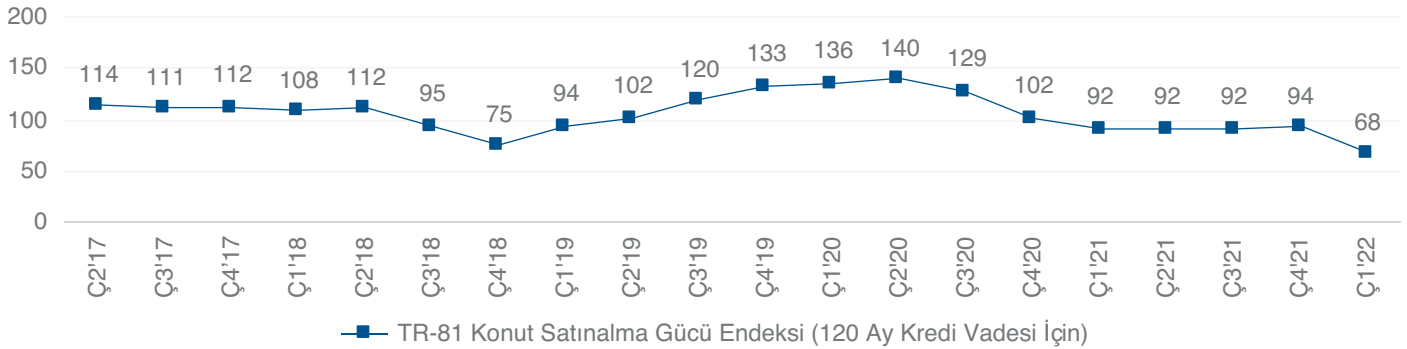
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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

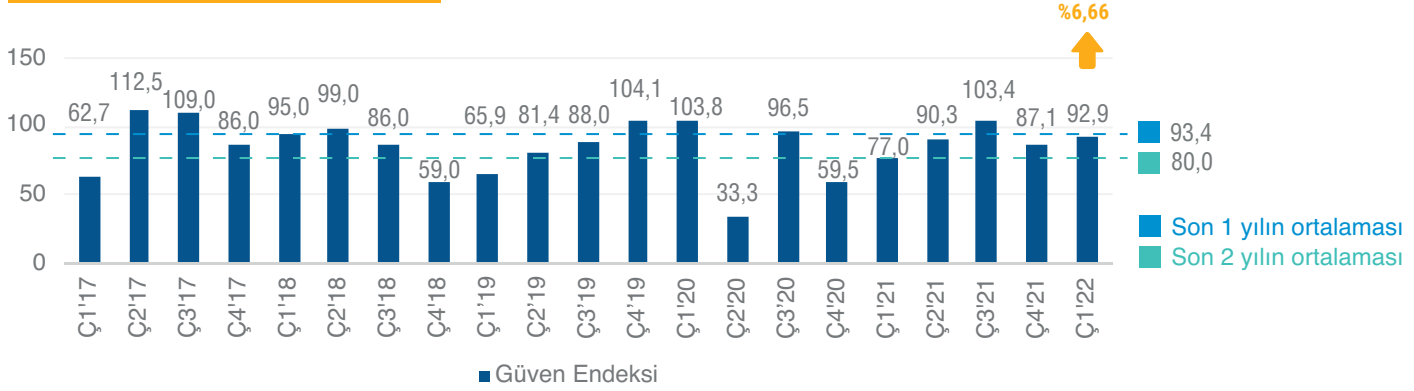


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %27,4 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %26,1 oranında azalış göstermiş olup 2022 yılı 1. çeyreğinde %68 olarak açıklandı.

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

Kaynak: REIDIN

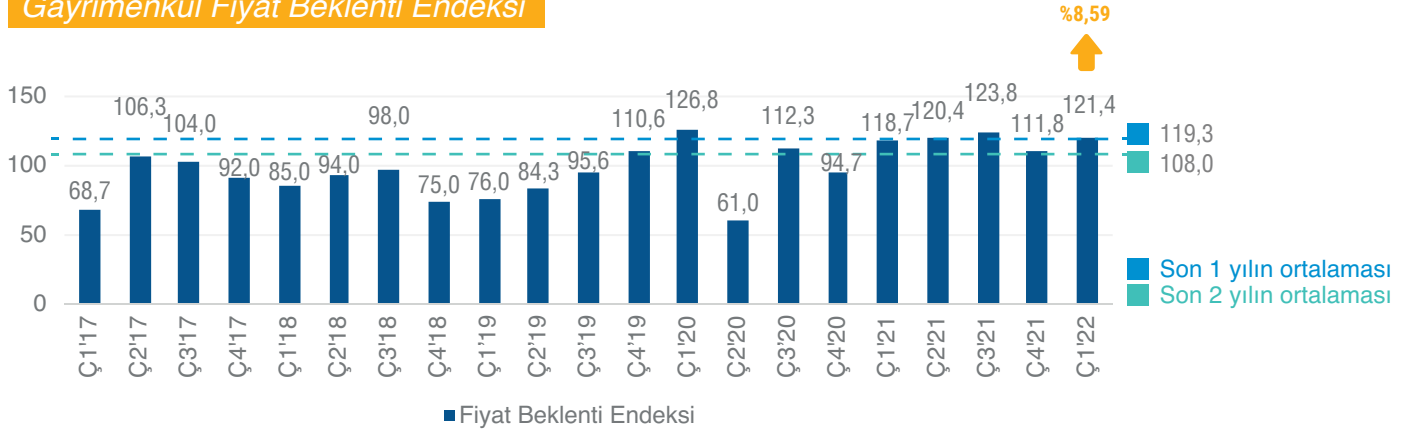
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



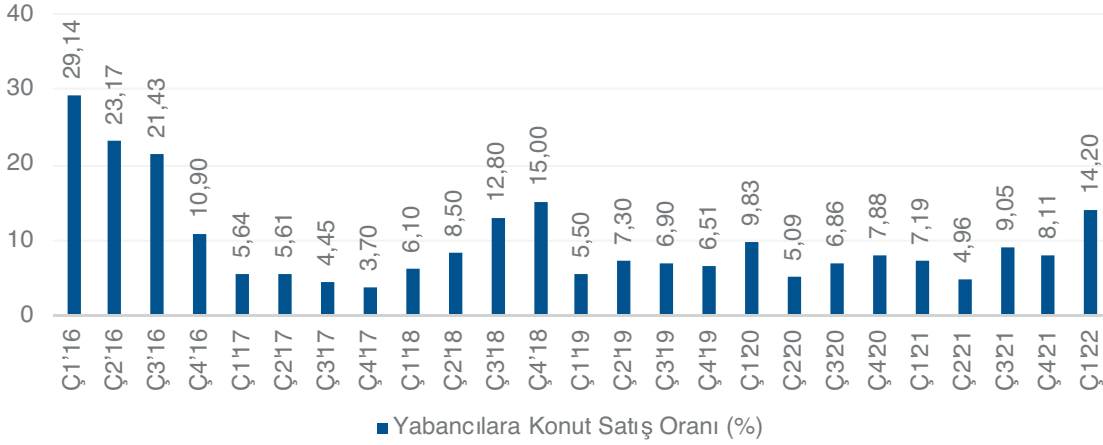
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2022'nin 1. çeyreğinde 92,9 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 96,2 açıklanırken, aynı dönemde 121,4 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 134,7 olarak açıklandı.

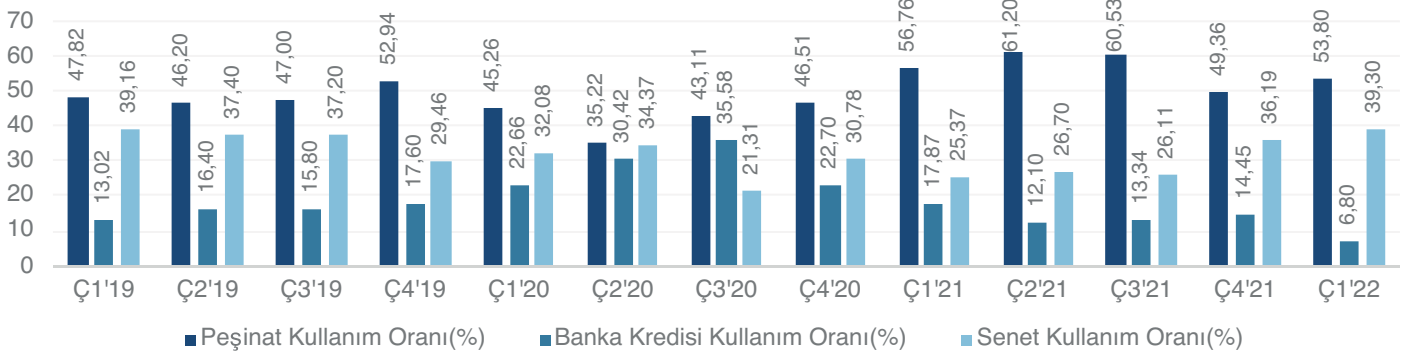
Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



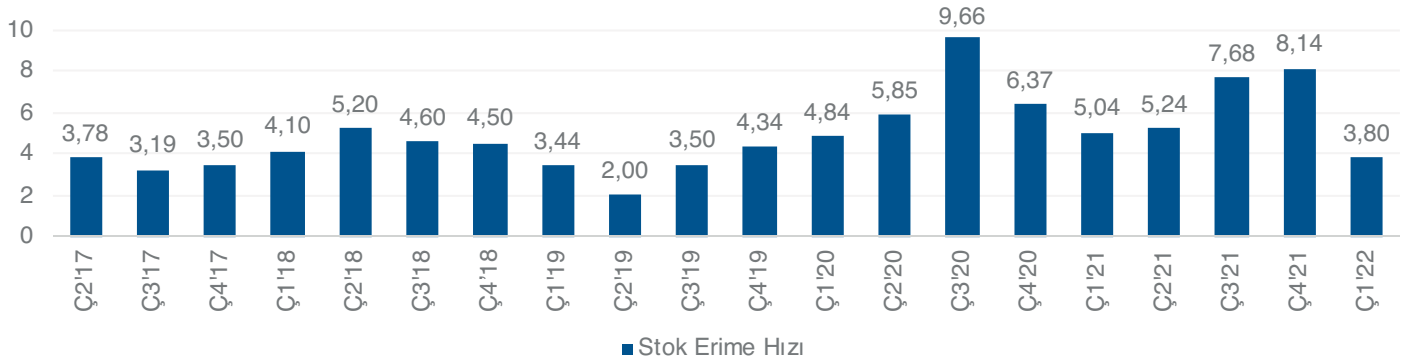
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2022 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2022 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %3,8 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %14,2'si yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



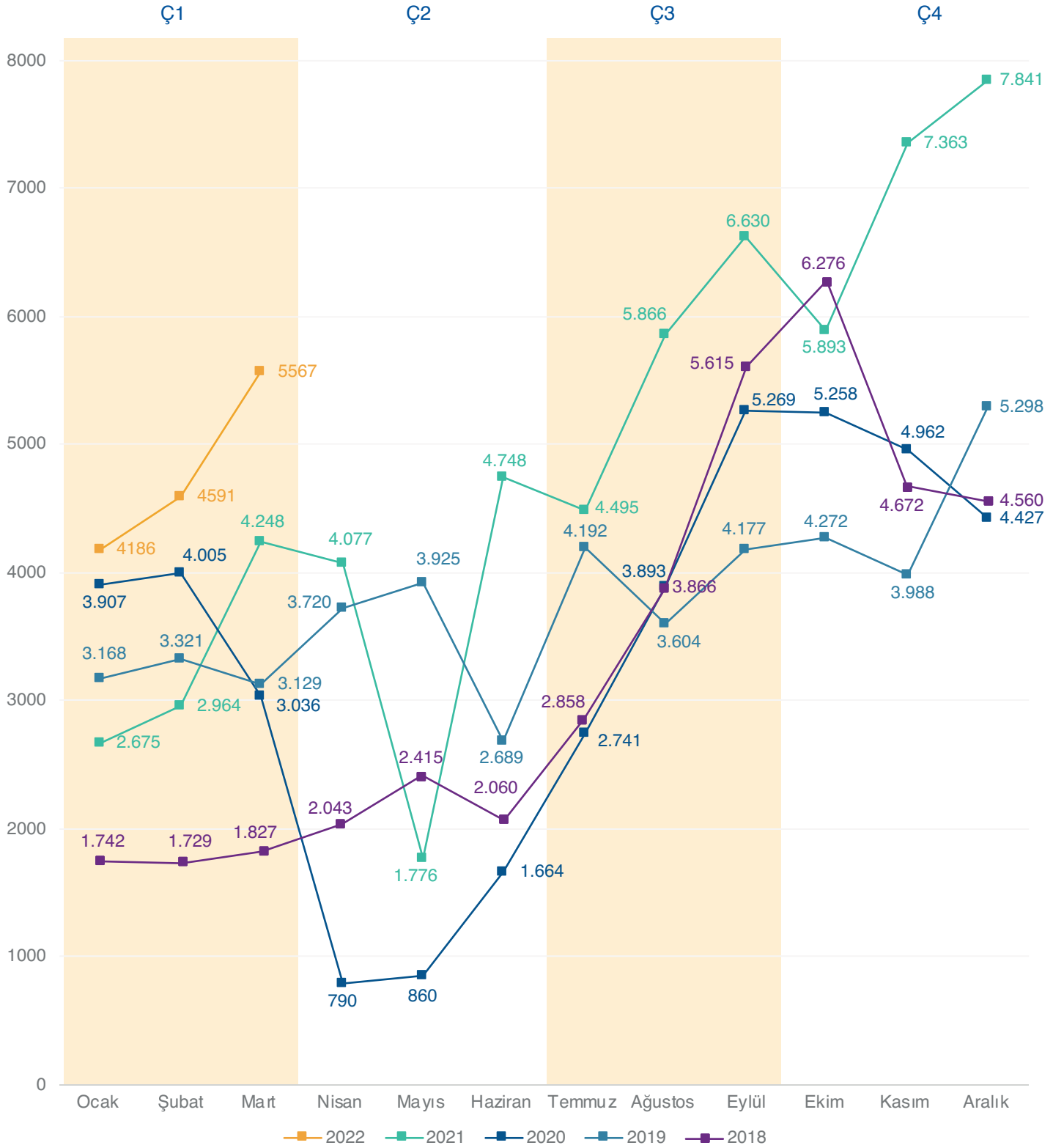
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2022 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %45,08'lik büyümeye ile 14 bin 344 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. 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 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7’si ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç1’22

Ç1’21

Ç1’22 Sıralaması (Ç1’21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

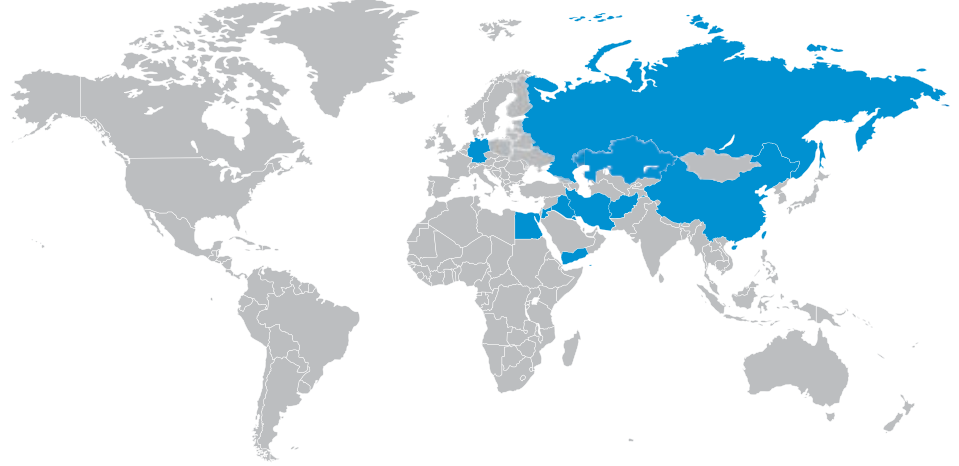
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*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; 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı döneminden farklı olarak Kuveyt ve Ürdün'nün Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. İran, Irak ve Rusya Federasyonu ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.



Ç1'22

Ç1'21

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (1)	İran	2.681	1.816
2 (2)	Irak	2.176	1.689
3 (3)	Rusya Federasyonu	1.629	1.029
4 (5) ↑	Almanya	746	466
5 (4) ↓	Afganistan	633	930
6 (6)	Kazakistan	598	389
7 (-)	Kuveyt	463	-
8 (8)	Filistin	438	343
9 (7) ↓	Yemen	430	356
10 (-)	Ürdün	415	-
- (9)	Çin	-	309
- (10)	Mısır	-	307
	Diğer	6.877	4.558
	Toplam	17.086	12.192
	Körfez Ülkeleri	5.750	4.032
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	33,65%	33,07%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

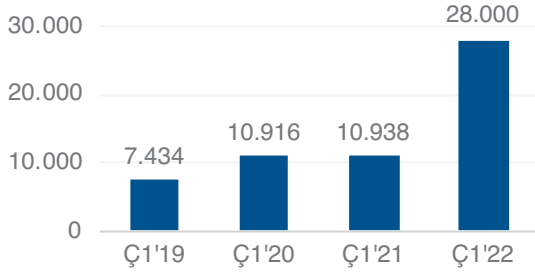
**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*1.Çeyrek sonu verisidir.

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

İstanbul Konut Piyasası Göstergeleri

Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı:
2022 1.Çeyrek

28.000

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

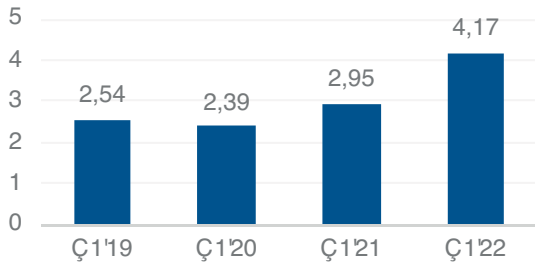
-13,70%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

156,00%

İstanbul'da 2022 1.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 28 milyon TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %14'lük azalış göstermiştir. 2021 yılının aynı çeyreğine göre ise yıllık %156'lık artış sağlandığı görülmektedir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı



Oran Değeri:
2022 1.Çeyrek

4,17

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

29,30%

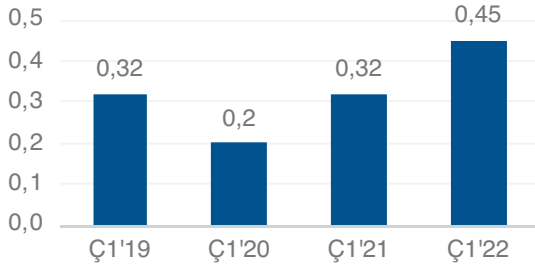
Yıllık Nominal
Değişim (%)

41,40%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 4,17 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

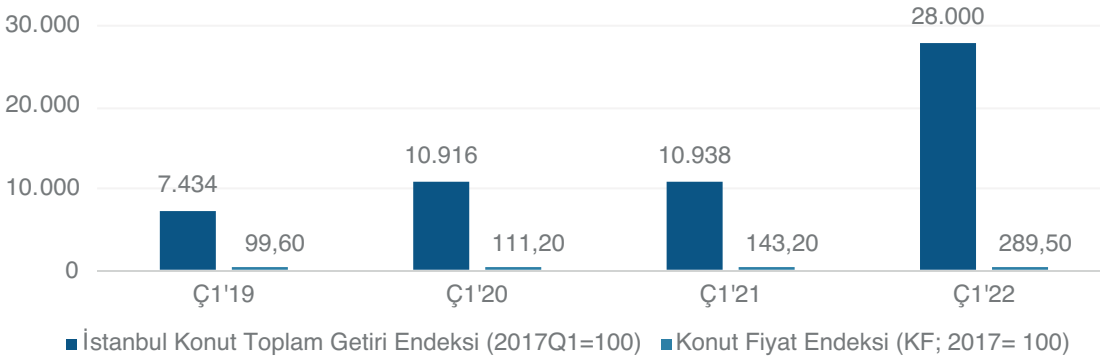
İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2022 1.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
0,45	42,90%	40,60%

İlgili veriye göre 2022 yılı 1.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %45'i oranındadır.

Endeks Verileri



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

Kaynak: Mintlab



KONUT KREDİLERİ

2022 Yılı Mart Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 311 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre,

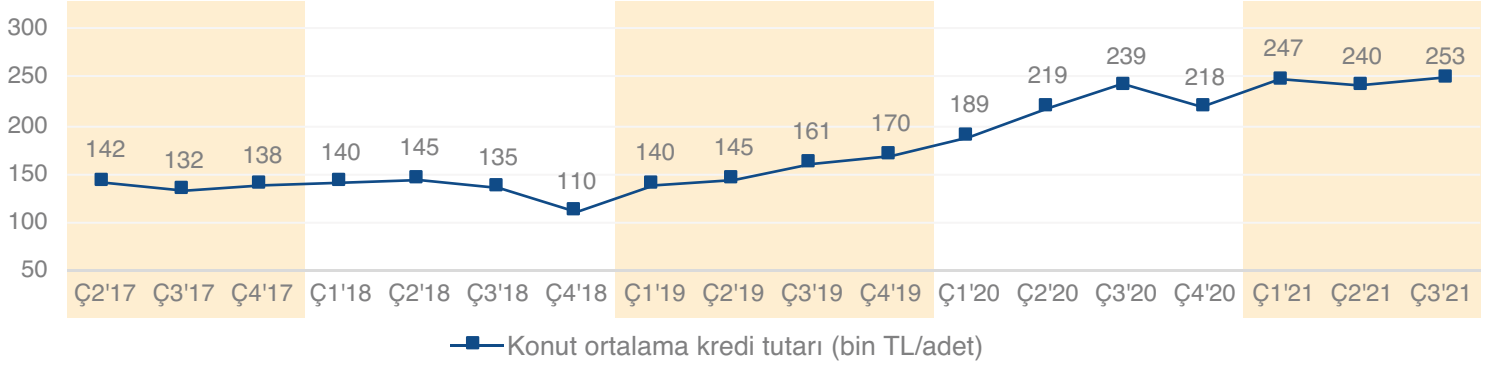
Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

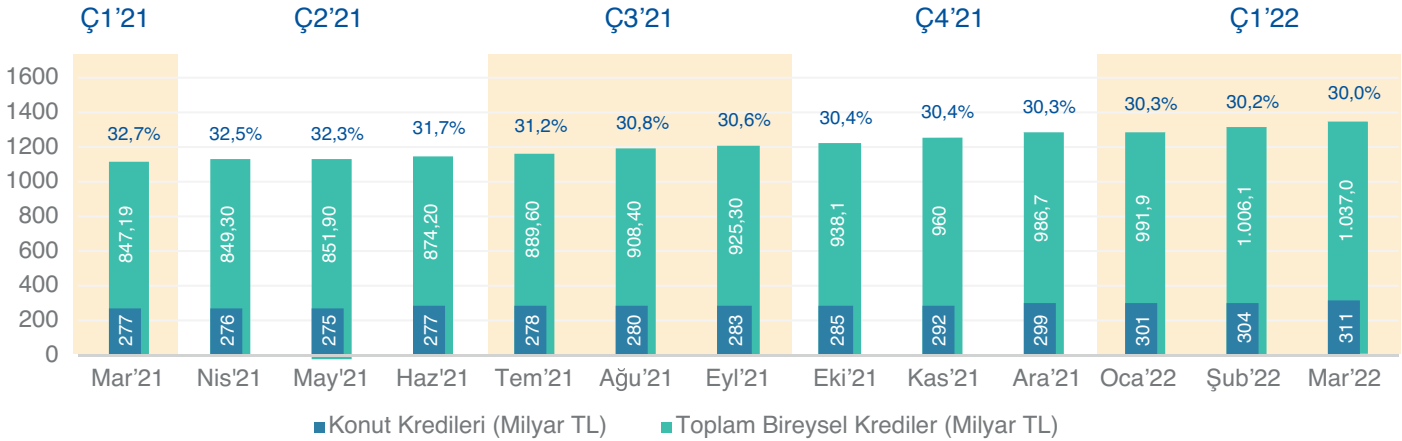


2021 yılı 3. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20.051 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2021 yılı 3. çeyreğinde 253.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

*TBB tarafından Ç4'21 ve Ç1'22 güncel verileri henüz açıklanmamıştır.

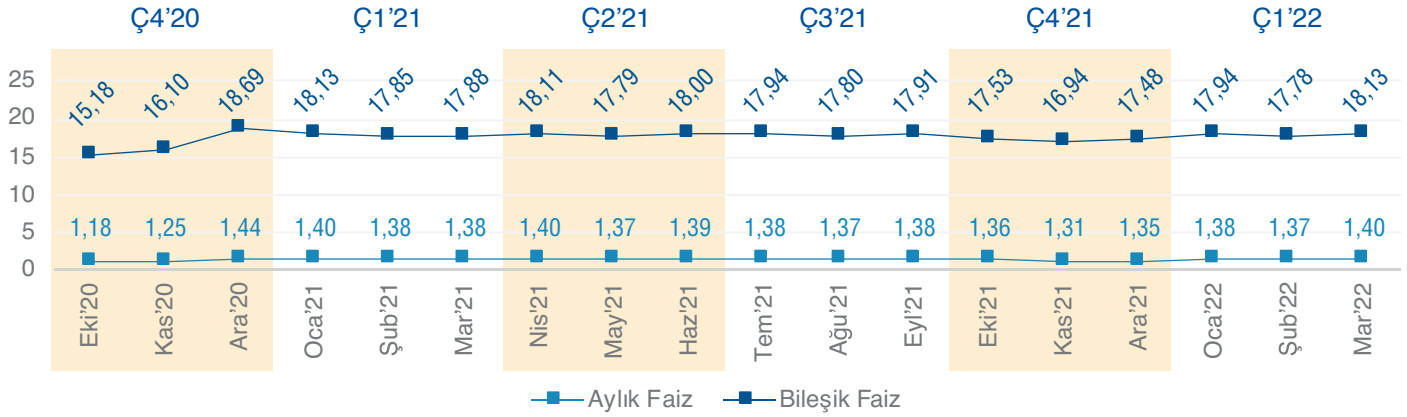
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2022 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,3 azalarak %30,0 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisine Faiz Oranları (%)



2022 Mart ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,13 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisine Dağılımı

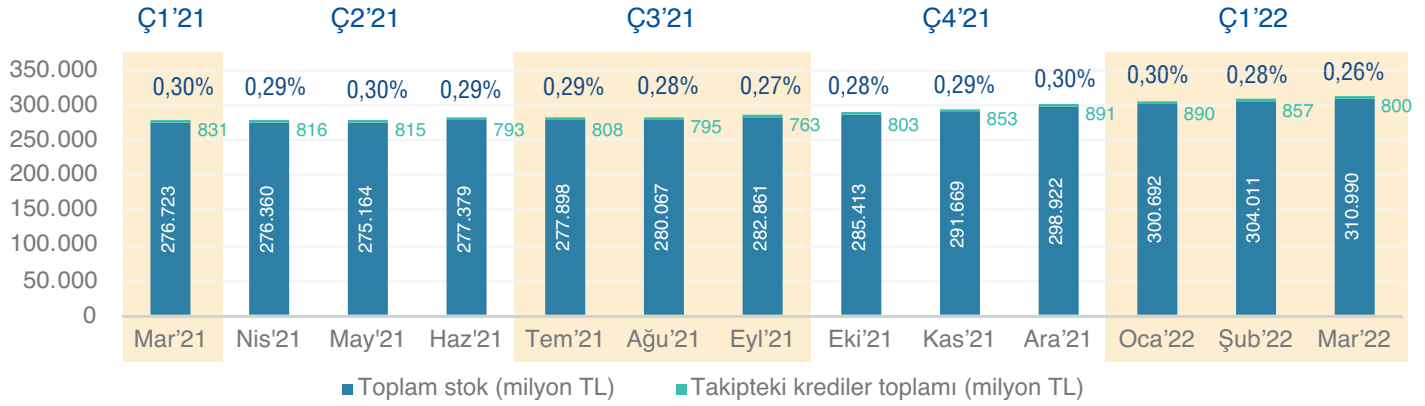
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisine Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	310.989
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,4	284.364
Kamu Mevduat Bankaları	3	%63,3	196.867
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	54.353
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%10,7	33.144
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,74
Katılım Bankaları	6	%8,6	26.624

Toplam konut kredisine hacmi 2022 yılı Mart ayı itibarı ile 310 milyar 989 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

** En son açıklanan veriler Mart 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*

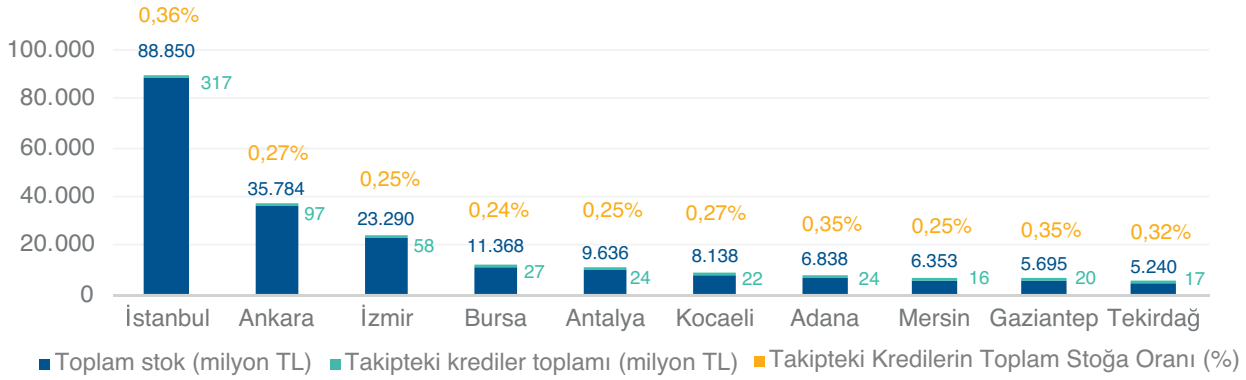


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2022 yılı Mart ayı itibari ile %0,26 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,36 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %0,35 ile Adana ve Gaziantep, %0,32 oranla ise Tekirdağ takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç4'21 sonu verisidir.

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



**OFİS ve TİCARİ
GAYRİMENKUL**

2022 Yılı'nın İlk Çeyreğinde Gerçekleşen Kiralama İşlemleri Toplam 123.424 m² Ulaşarak, Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre %100'ün üzerinde Artış Göstermiştir

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Yaşanan Ukrayna ve Rusya krizi ardından Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı firmanın merceğine girmiştir. Hem operasyon yönetimi hem de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Bu bağlamda yatırım ortamının orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir. 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç3'21			Ç4'21			Ç1'22		
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	891	14,6	25	891	16,0	22	805	15,7	23
Maslak	941	22,4	15	941	23,3	13	937	25,6	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,2	14	539	15,8	12	529	15,5	12
Taksim ve Çevresi	187	19,5	9	187	20,2	10	187	16,3	10
Kağıthane	302	31,2	9	302	29,3	10	292	24,0	10
Beşiktaş *	103	20,2	9	103	32,0	9	105	20,4	9
Batı İstanbul **	829	8,4	6	829	10,6	8	655	8,1	9
Cendere-Seyrantepe	422	52,6	9	422	43,7	10	485	4,7	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	105	19,5	9	105	14,2	10	105	14,3	10
Ümraniye	753	14,0	12	753	16,2	12	765	10,1	12
Altunizade	84	30,6	12	84	38,6	12	84	31,3	12
Kozyatağı	789	24,0	17	789	21,2	16	766	18,7	16
Doğu İstanbul ***	583	32,8	7	583	25,4	7	485	30,3	7

2022 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 123,4 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %27,2 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %104,3 artış gösterdi.

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

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

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

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

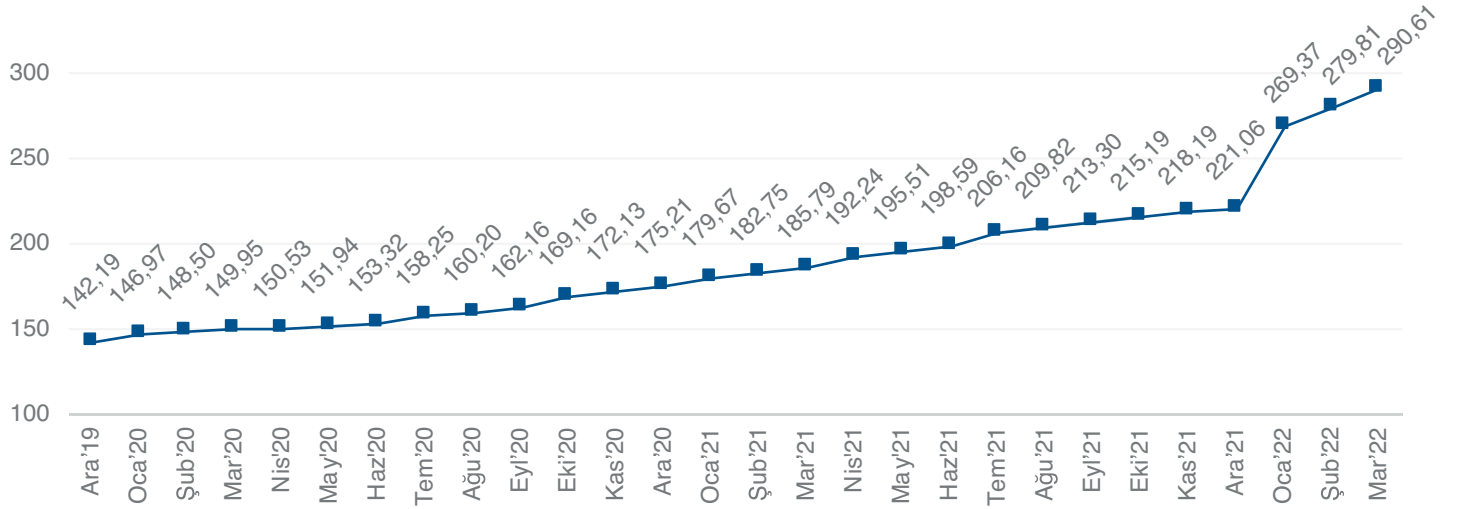
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

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	₺14.170	₺13.704	₺17.291
İzmir	₺11.193	₺11.173	₺11.819
Bursa	₺8.561	₺9.197	₺8.991
Ankara	₺8.640	₺8.779	₺8.283
Antalya	₺10.216	₺9.846	₺10.897
Kocaeli	₺7.011	₺6.653	₺6.636
Adana	₺6.847	₺7.959	₺5.860

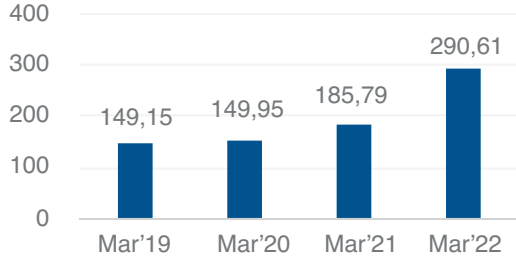
Kaynak: Endeksa
*Ç1'22 verileridir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2022 Mart

290,61

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,86%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

56,42%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

190,61%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Mart sonu itibarıyla 290,61 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 104,82 puan artış gösterirken, aylık 10,8 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, ilk üç aylık dönemde 21,24 puanlık bir artış yaşandı.



AVM

2022 Yılı 1.Çeyreği İtibarıyla Türkiye’deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 453 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesine Gelmiştir

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

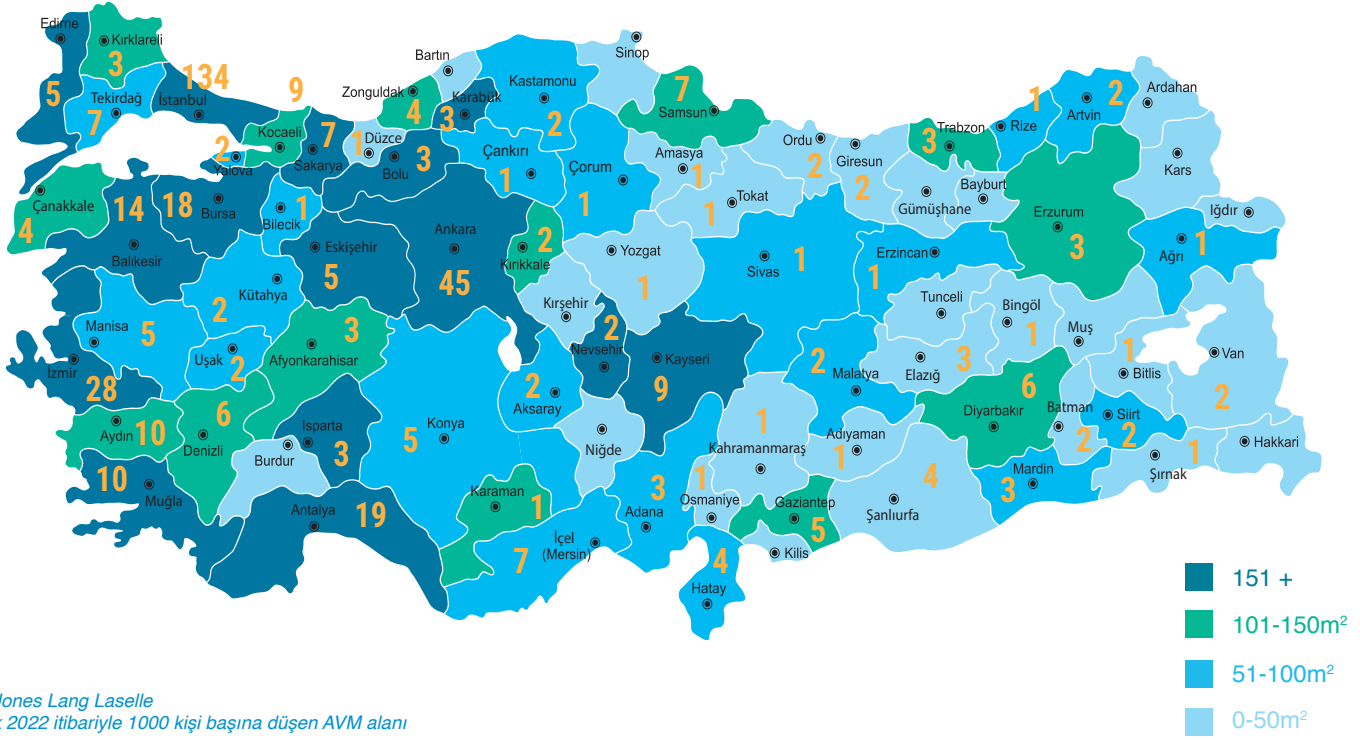
Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise

300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

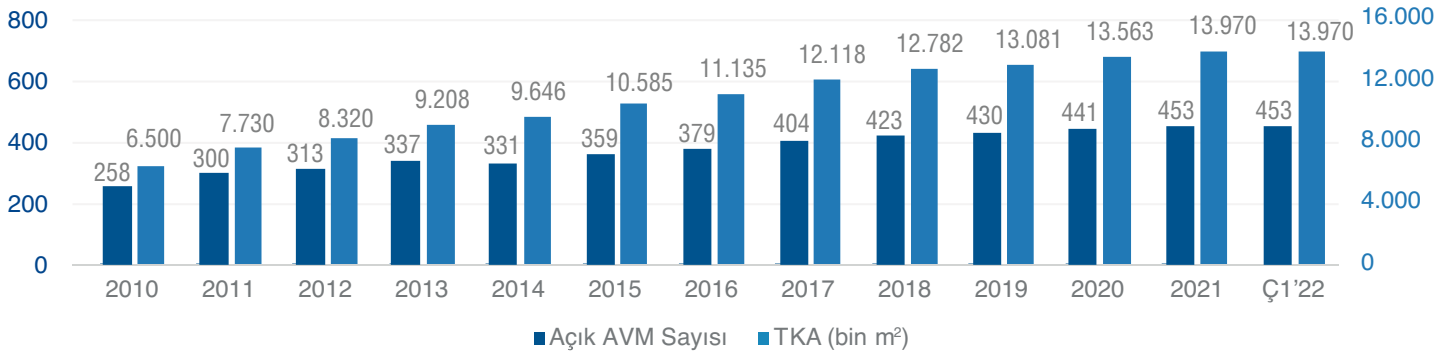
AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563’e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artışla 69’a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



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



2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m² '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.

*Ç1'22 sonu verisidir.

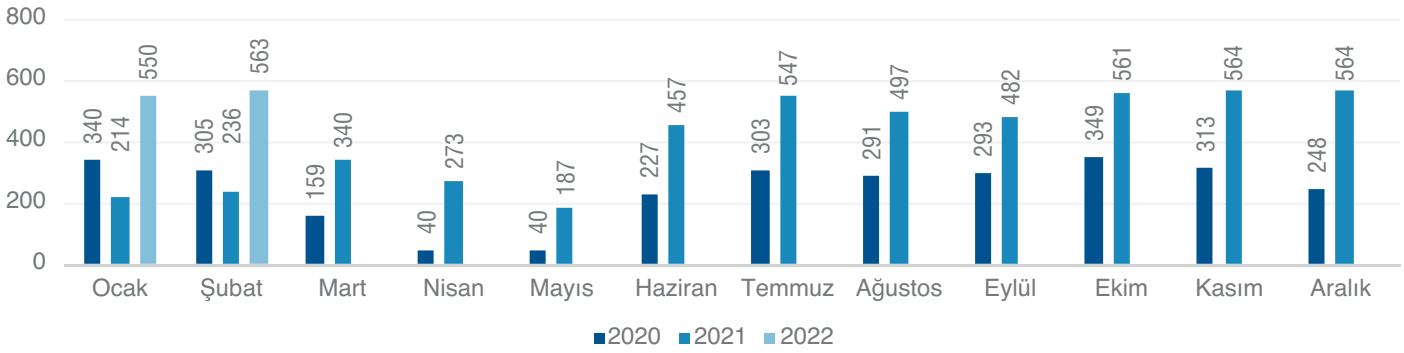
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	134	11	145
	TKA (m²)	5.155.876	334.416	5.490.292
Ankara	Birim	45	3	48
	TKA (m²)	1.721.927	88.850	1.810.777
Diğer Şehirler	Birim	274	16	290
	TKA (m²)	7.093.134	471.600	7.564.734
Türkiye	Birim	453	30	483
	TKA (m²)	13.970.937	894.866	14.865.803

Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç1'22 verisidir.

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2022*	467	14.345.387	14	374.450
2023*	480	14.725.803	13	380.416
2024*	483	14.865.803	3	140.000

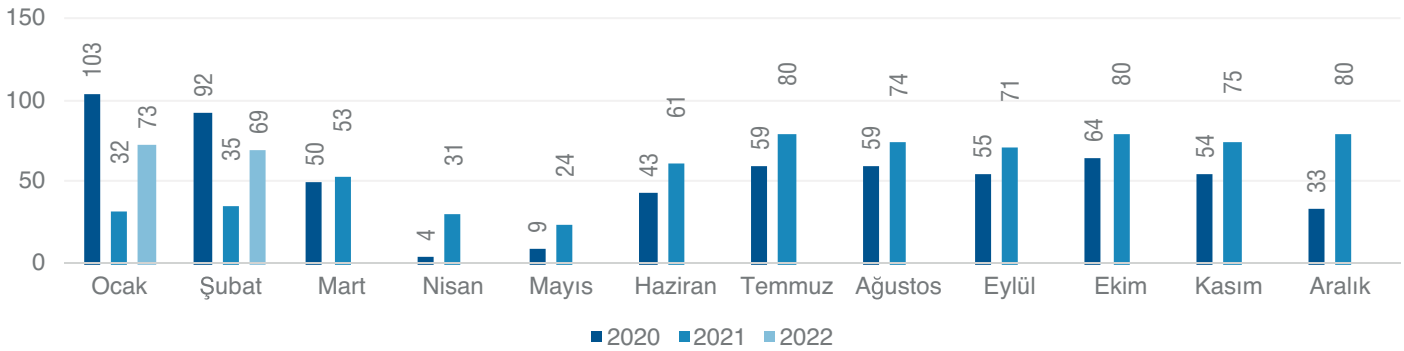
Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	325
Ankara	300
Diğer	112
Türkiye	165

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2021 Yılında Ülkemizi 23.9 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 23.9 milyon yabancı turist'in kişi başı 785 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 12 milyon olurken, 2021 yılının ilk dört çeyreği için bu rakamın 24.7 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2022 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 2.8 milyon yabancı turist'in %60.7'si İstanbul'a, %8.9'u Antalya'ya, %2'si Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1.8 ve %0.1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %166 artış, Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. Bu sebeple, 2022 yılı ilk çeyreği 2019 yılının ilk çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 524 bin oda kapasitesi ile 5.339 işletme belgeli, 63 bin oda kapasitesi ile 572 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 938 tesis ve 224 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 697 tesis ve 67 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 423 işletme belgeli tesise ve 52 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 572 tesis içinde en büyük payı 84 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 66 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 59 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

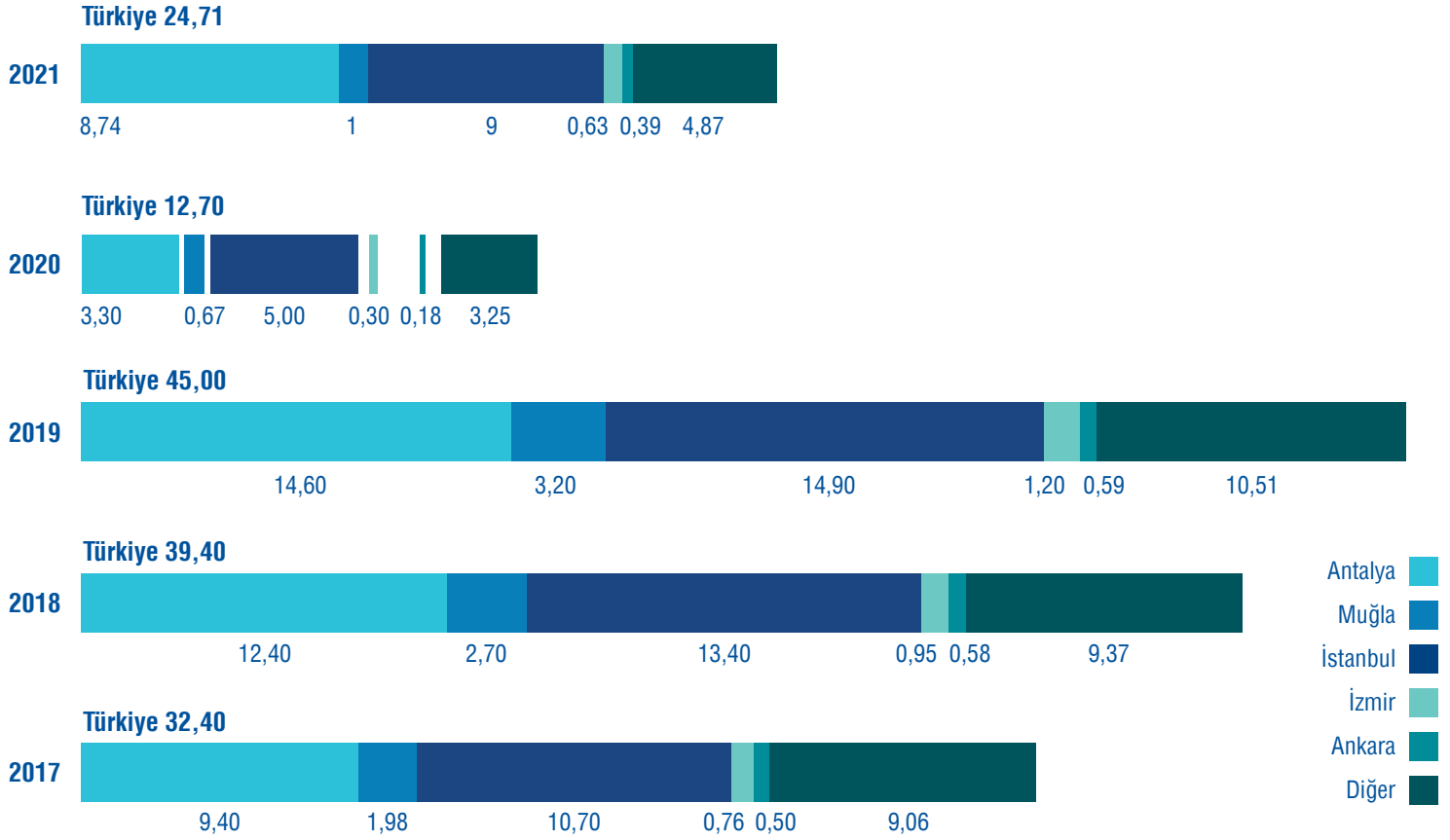
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılının Şubat ayından itibaren Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %24.20'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 salgınının, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir.

2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye genelinde %58.8 olan doluluk oranı, İstanbul için %65.8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 75 Euro, İstanbul'da ise 95 Euro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2022 yılının ilk iki ayında Türkiye'ye gelen 2,8 milyon yabancı turistin %8,9'u Antalya'ya, %60,7'si İstanbul'a, %2,0'si Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8 ve %0,06'lık paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2021 yılının aynı periyodu ile karşılaştırıldığında ciddi bir yükseliş (%167) yaşandığı görülmektedir

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	938	224.419	84	15.539
Muğla	423	51.788	59	6.900
İstanbul	697	67.070	66	6.610
İzmir	508	24.684	42	3.524
Ankara	206	15.582	13	1.332
Diğer	2.567	140.075	308	28.718
Türkiye	5.339	523.618	572	62.623

Türkiye genelinde toplam 524 bin oda kapasitesi ile 5.339 işletme belgeli, 63 bin oda kapasitesi ile 572 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	844

Turizm geliri 2022 yılı 1. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. 2022 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 4,94 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 844 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %171 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %8,1 azalmış görünmektedir.

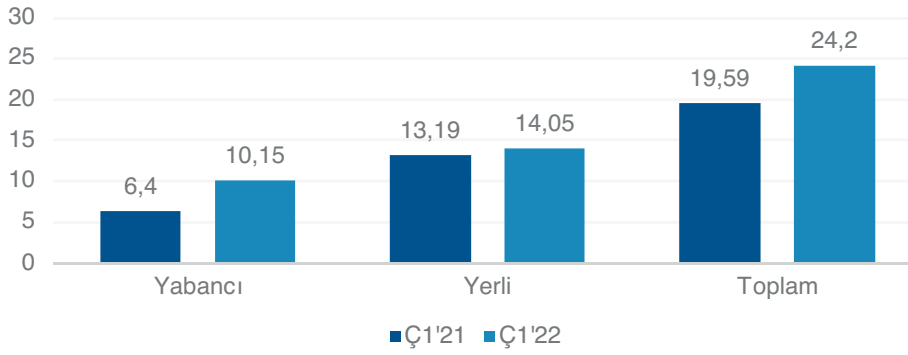
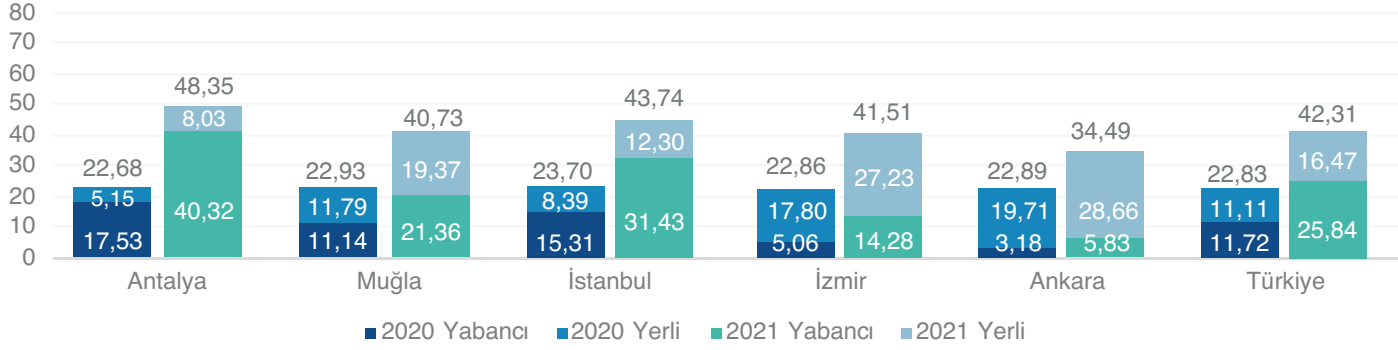
Kaynak:TÜİK

*29.04.22 tarihinde güncellenmiştir.

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

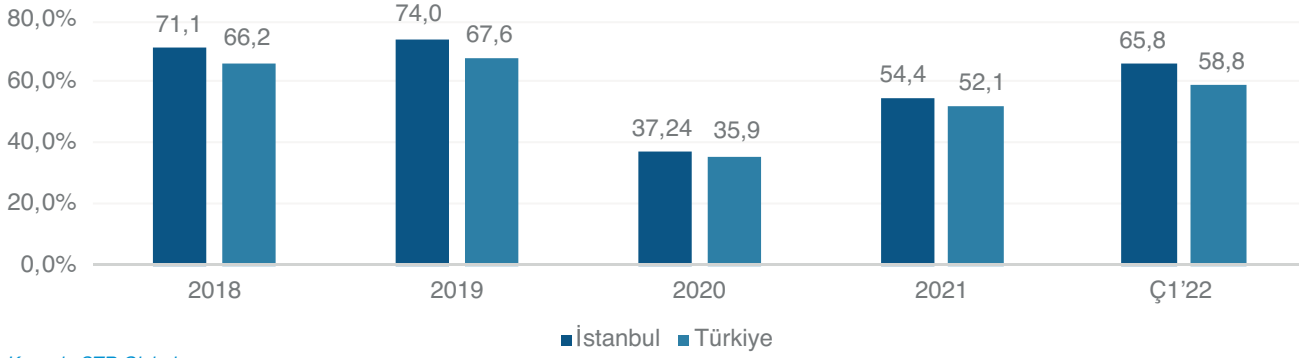


Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılının Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %24.20'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

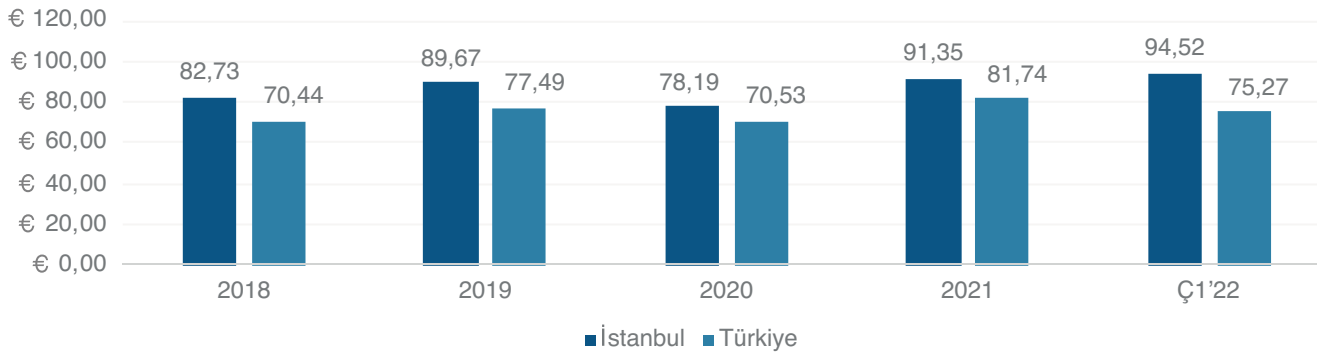
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*2022 Q1 için Ocak-Mart verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*2022 Q1 için Ocak-Mart verileri kullanılmıştır.

2022 yılı ilk çeyreği Türkiye genelinde %58,8 olan doluluk oranı, İstanbul için %65,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 75,3 Euro, İstanbul'da ise 94,5 Euro'dur.



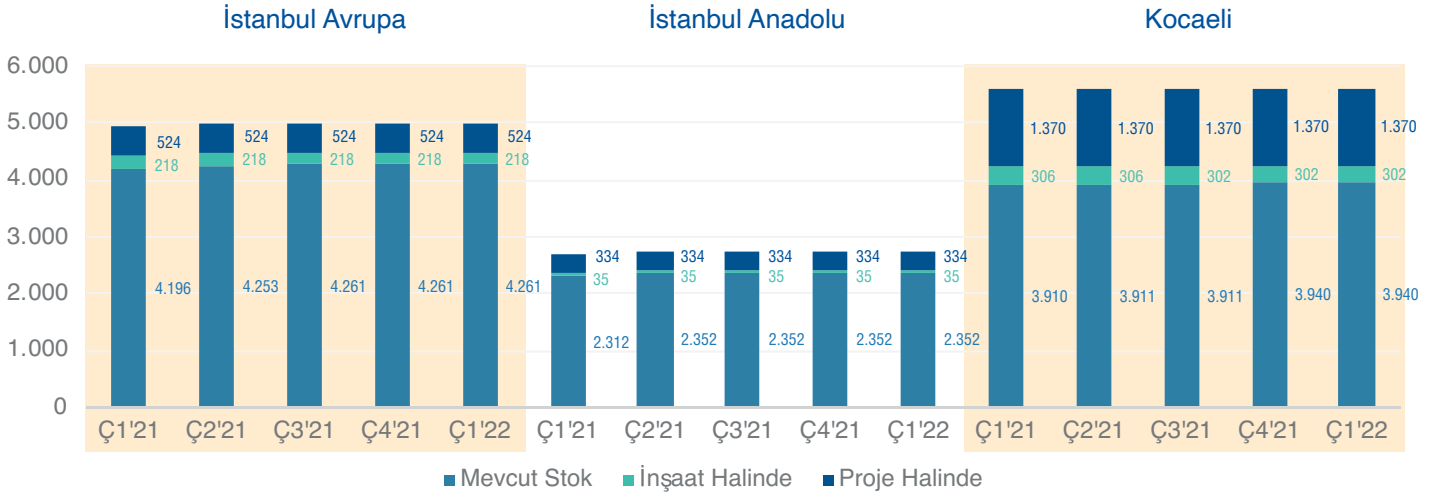
LOJİSTİK |

2022 Yılıının İlk Çeyreğinde Birincil Kira Metrekare Başına USD Bazında 6,00, TL Bazında ise 75 Seviyesindedir

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,55 milyon m² toplam depo stokunda 6,8 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2022 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %11.1 olarak kaydedilmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 550 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2022 yılının ilk çeyreğinde 8.340 m² lojistik kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Birincil kira metrekare başına USD bazında 6.00, TL bazında ise 75 seviyesindedir. Mevcut ve inşaat halindeki arzın kısıtlı olması sebebiyle, piyasada yüksek talep karşısında kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının yılın devamında da etkili olacağı beklenmektedir.

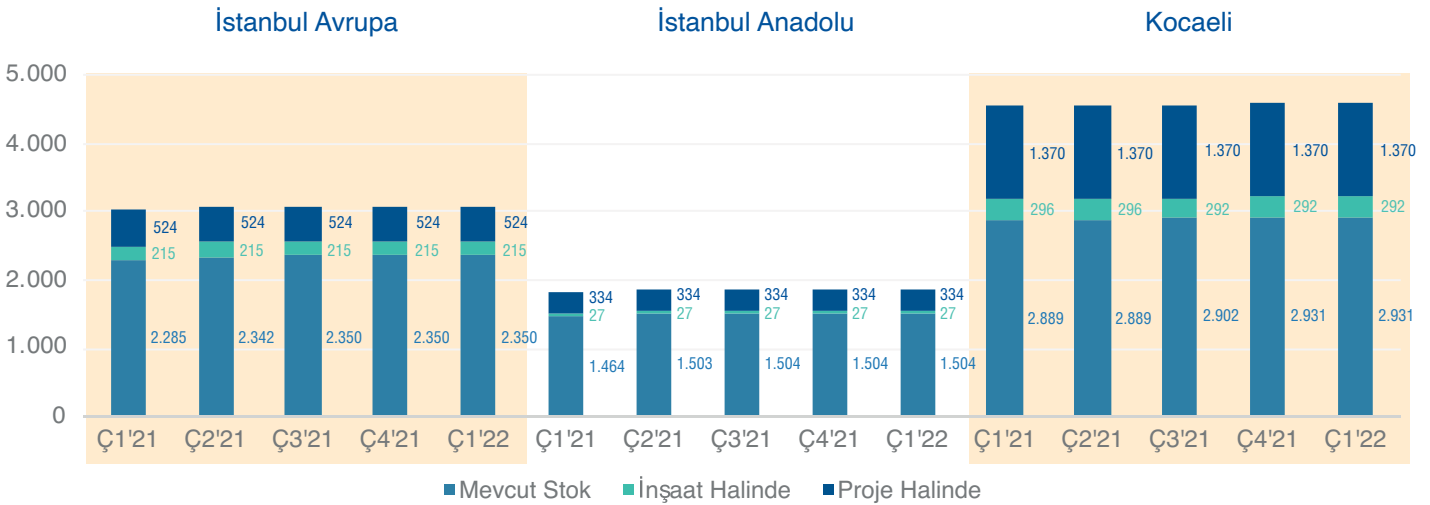
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 553 bin m² oldu. İnşaat halindeki stok 554,5 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 227bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

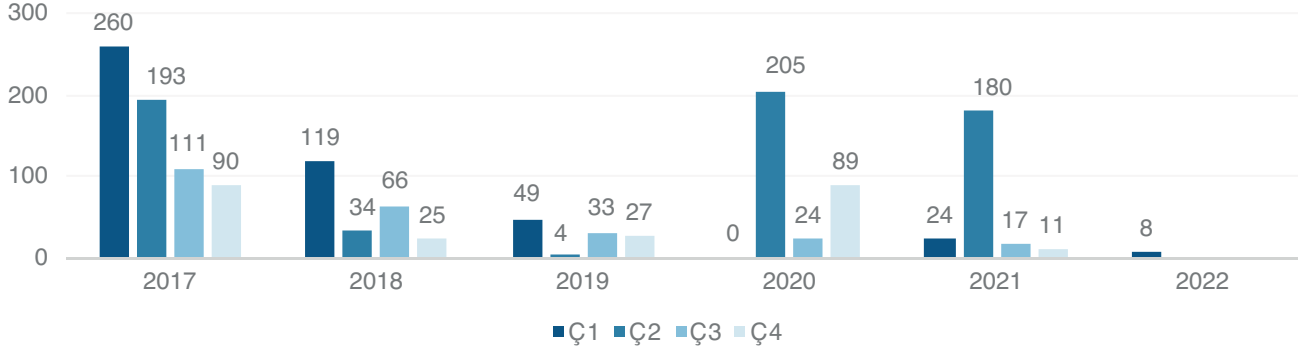
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 785 bin m² oldu. İnşaat halindeki stok 534 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 227 bin m² olarak görünmektedir.

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

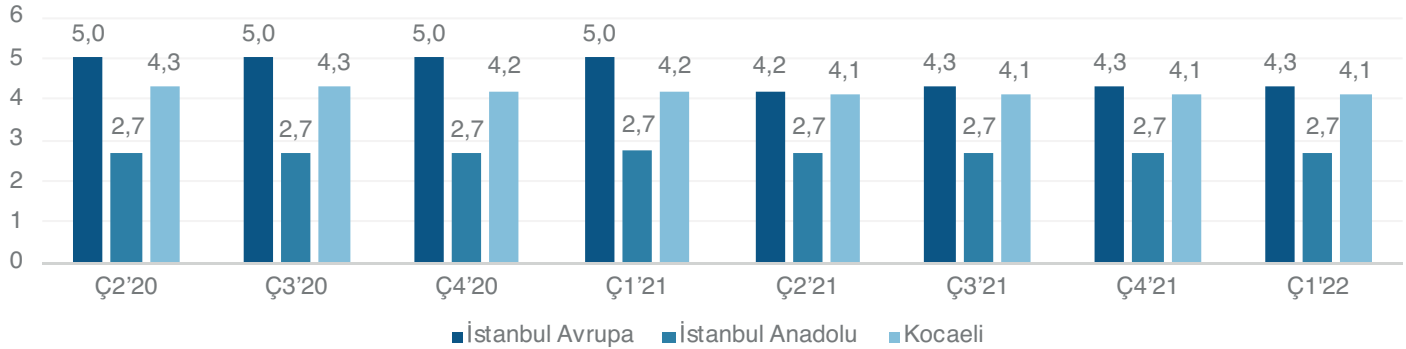
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle 8 bin 340 m² kiralama işlemi görüldü. 2022 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %24 oranında azalış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 1. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88,9'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,2'di.

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



GYF'LER |

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2022 Yılı İlk Çeyreği İtibari ile 16 Milyar TL Seviyesinin Üzerine Çıkmıştır!

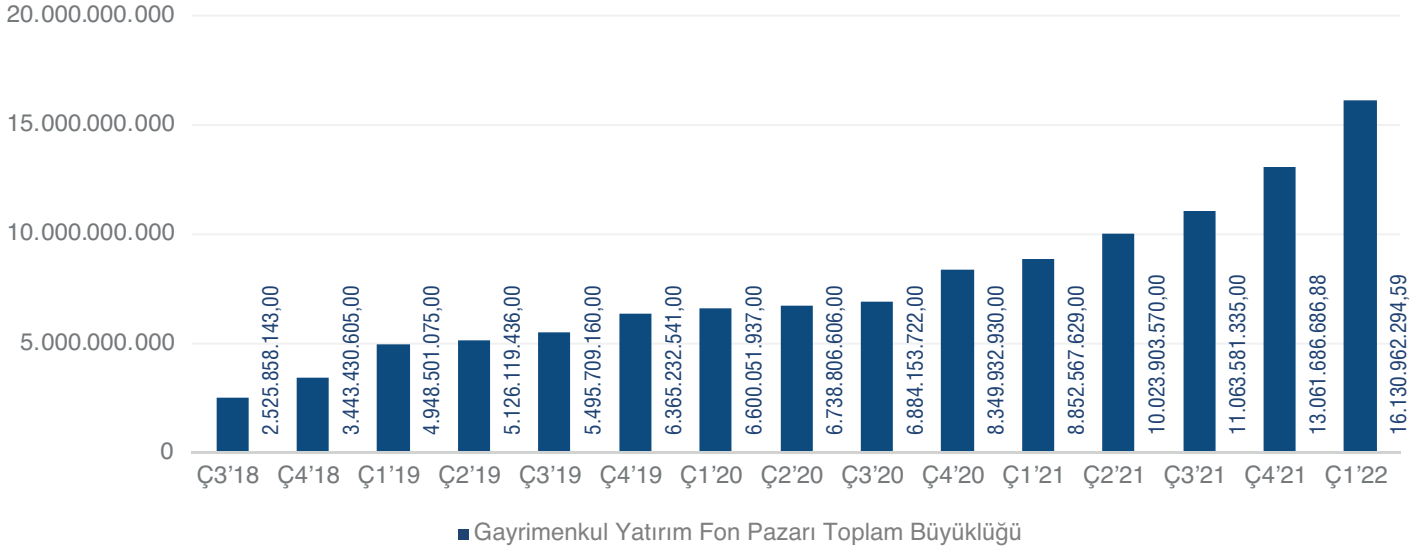
İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 84 gayrimenkul fonu yatırım almıştır.

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %23,5 artış göstererek, 16 milyar TL seviyesinin üzerine çıkmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren 2022 yılı ilk çeyreği de dahil olmak üzere her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın ilk çeyrek rakamları, 2021 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %82,2 büyümeye gerçekleştirerek 8.9 Milyar TL seviyesinden 16.1 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Fonları’nın stratejik durumuna bakıldığında en yüksek oran %59,81 ile Karma niteliklerde %16,06 ile Ofis, %14,61 ile Konut nitelik grubundan oluştuğu görülmektedir.

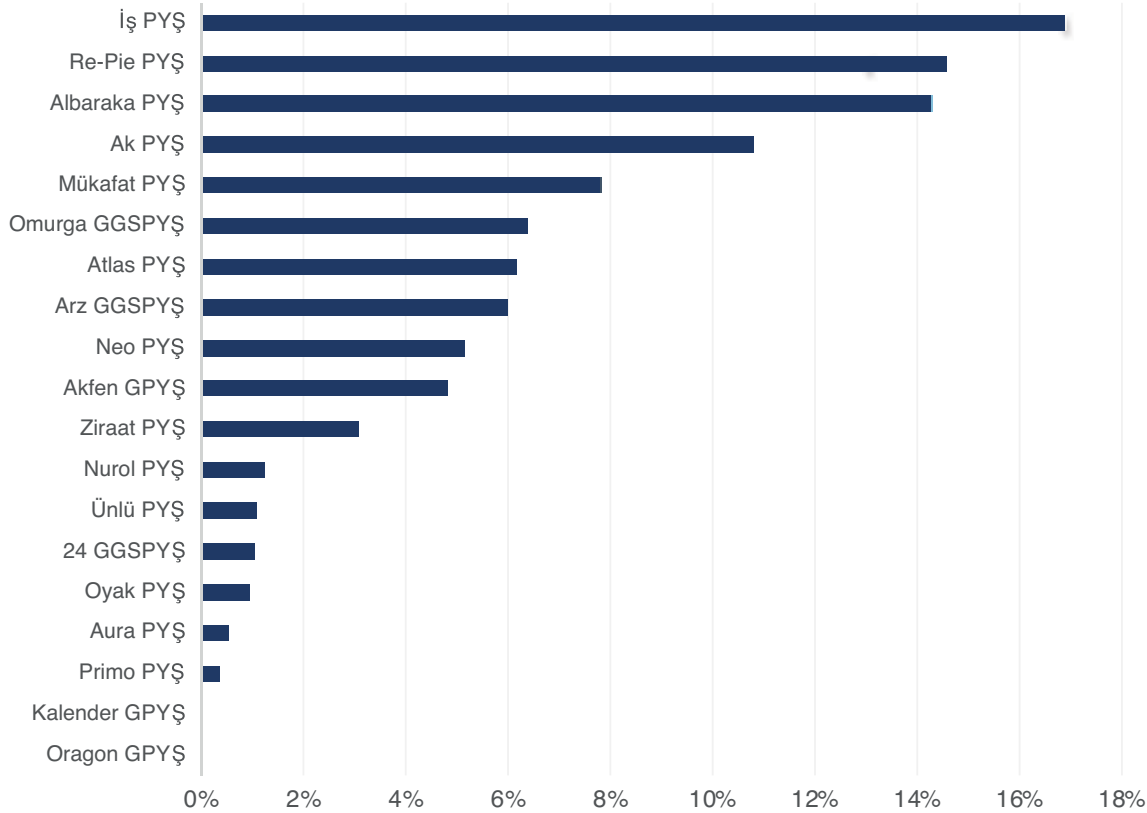
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka 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



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Adet	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	14	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva,Atar,Yıldız,Trakya,Levent,Fırat,Dicle
Nurol PYŞ	5	Nurol Tower, Z Residans, EGÇ Konut, M Charm, Oc Hedef
24 GGSPYŞ	7	A1, Altın Başak, Al-Zamil, Kardelen, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus
Albaraka PYŞ	9	Batışehir, Dükkan, One Tower, Bereket Katılım, Eksim, Form, Flora, Anka, Arsa Kapısı
Neo PYŞ	7	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci,Altıncı,Yedinci
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
AK PYŞ	3	Birinci, Dördüncü, Sampaş Holding Özel
Omurga GGSPYŞ	3	Ufuk Karma, İkinci, Çatı
Atlas PYŞ	4	Sağlam, A&AK, Esta, Güney
Aura PYŞ	3	Konut Alfa Katılım,Odak Konut,Kuzey Ege
Mükafat PYŞ	3	Ataşehir Metropol, Birinci Gayrimenkul, Birinci Akaryakıt
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
Atlas PYŞ	4	Esta,A&AK, Güney, Sağlam
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Kızılay GGPYŞ	1	Birinci
Oragon	1	Birinci
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Primo PYŞ	1	Primo
Ziraat PYŞ	1	Üsküdar
Toplam	84	

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.329.831.466
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.015.718.817
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	954.022.297
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	858.466.436
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	822.467.467
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	820.525.556
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	776.216.305
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	737.879.421
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	541.752.659
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	540.805.645
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	496.972.876
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	489.549.318
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	442.080.498
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	382.515.818
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	353.414.959
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	325.075.208
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	311.650.385
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	306.046.610
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	283.283.706
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	252.065.490
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	247.087.026
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.224.380
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	201.510.626
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	180.859.715
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	175.517.365
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	172.395.641
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	156.214.386
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	150.421.439
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	135.231.939
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	122.195.137
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	121.800.478
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	118.936.159
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	116.211.893
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	111.768.425
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	104.524.068
Nurol Portföy Yönetimi Oc Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	103.828.639
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	97.426.102
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	97.247.662
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	93.036.016
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	92.620.086
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	85.700.939
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	72.960.702
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	64.005.029
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	63.578.359
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	58.651.765
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	54.787.524
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	52.486.606
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	47.369.780
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	45.451.117
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.973.256
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.718.305

Kaynak: PortfolioBase

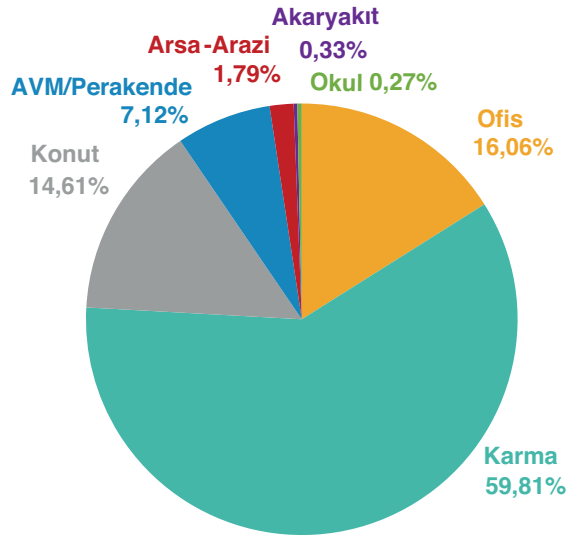
31.03.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.300.806
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	37.347.033
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	35.736.125
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.661.782
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.591.945
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.275.918
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.513.046
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.334.613
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.001.166
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	19.193.771
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.959.168
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.678.560
Nurol Portföy Yönetimi Ege Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.077.578
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.140.760
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.609.902
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.863.239
Nurol Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.998.066
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.207.735
Toplam	₺15.875.572.716

Kaynak: PortfolioBase

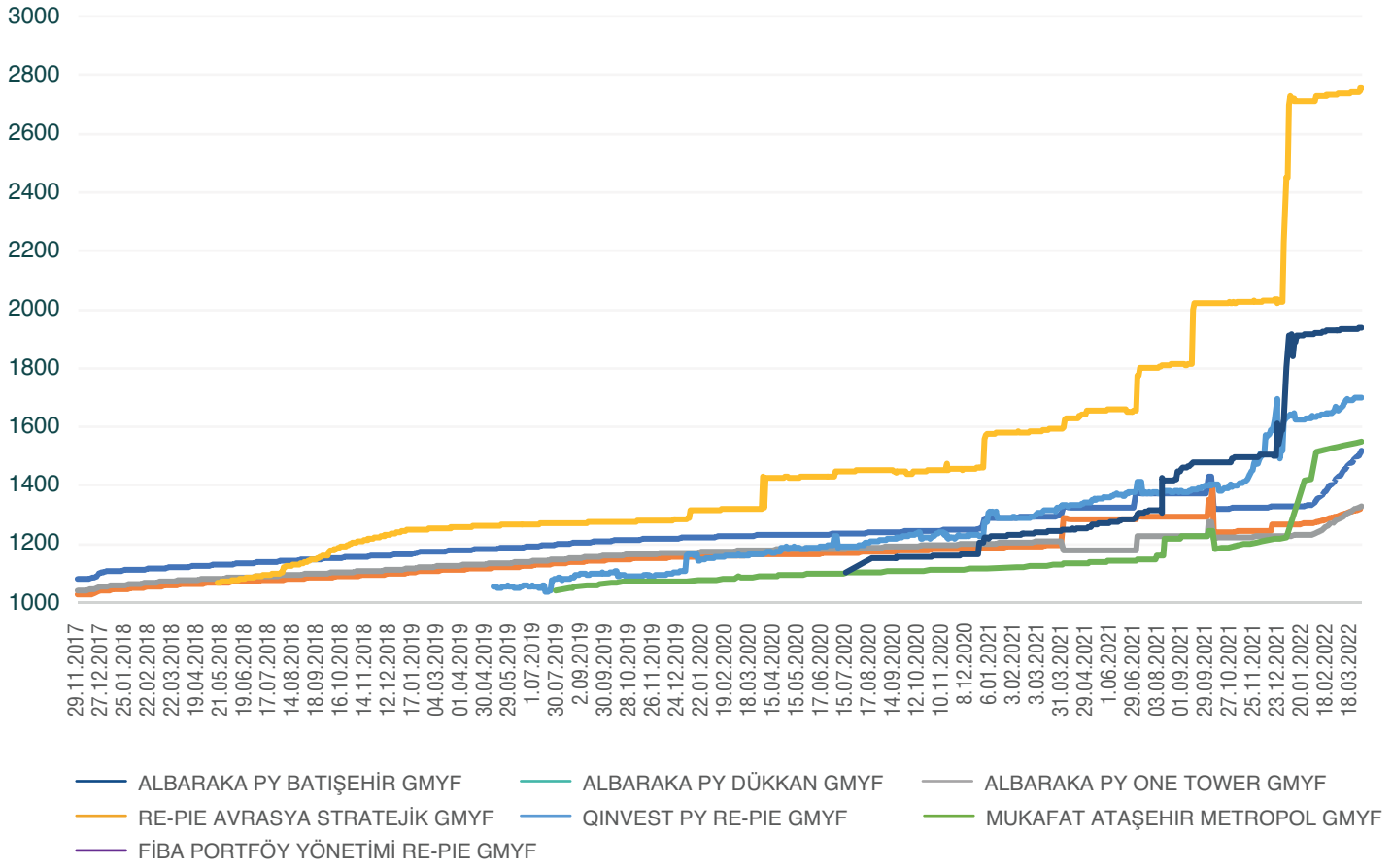
31.03.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



GYO'LAR |

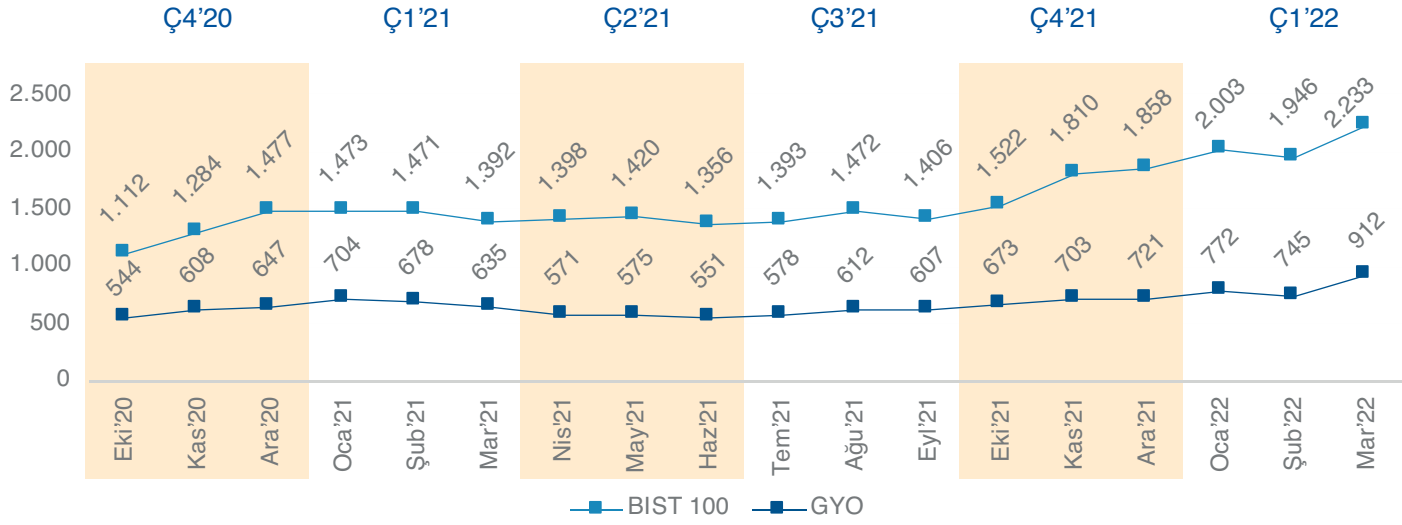
GYO Endeksi 2022 İlk eyreğinde Rekor Tazeledi

2021 yılının değerlendirmesinin başlığı 2022'nin gayrimenkul yılı olacağı şeklindeydi. Yükselen enflasyonla birlikte düşen alım gücü sebebiyle mal varlıklarını korumak isteyen yatırımcıların bu dönemdeki tercihi önceki yazımızda öngördüğümüz gibi gayrimenkul sektörü oldu. 2022 yılının ilk çeyrek verileri yılı 771 puanla zirvede kapatan endeksin %26,4'lük bir artışla 912 puanla rekorunu yenilediğini göstermekte. Aynı dönemde rekor kıran BIST 100 endeks getirisi %20,22 olmuştur. 2022 yılı Mart sonu itibariyle ufak bir yükselişle halka açıklık oranı %45, fiili dolaşım oranı %28 seviyelerine yükselmiş ve 44,2 milyon USD yabancı girişi olmuştur. Piyasa değerinin 117 milyar TL'ye yükseldiğı 37 adet GYO'nun yerli yatırımcı oranı %88, yabancı yatırımcı oranı da 2 puan yükselişle %12 olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranı (%50,3) bireysel yatırımcı oranının (%49,7) neredeyse eşitlendiğı

ilk çeyrekte dağıtılan temettü oranı 174 milyon TL olarak hesaplanmıştır. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey ilk 5 sırada yer almaya devam etmektedir.

Artan inşaat maliyetleri, yükselen kur, düşük arz ve enflasyonun orta vadede yüksek seyretmeye devam edecek olması gayrimenkul sektörüne ve özellikle gayrimenkul sermaye piyasası araçlarına olan ilgiyi devam ettirecektir. Bu dönemde yatırım yapmak her ne kadar maliyet kaynaklı olarak riskler ve belirsizlikler barındırsa da artan talep ve yetersiz arz dikkate alındığında gayrimenkule yatırım yapan firmaların ve bu firmalara yatırım yapan yerli ve yabancı yatırımcıların getirilerinin yüksek seyredeceğini söyleyebiliriz.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

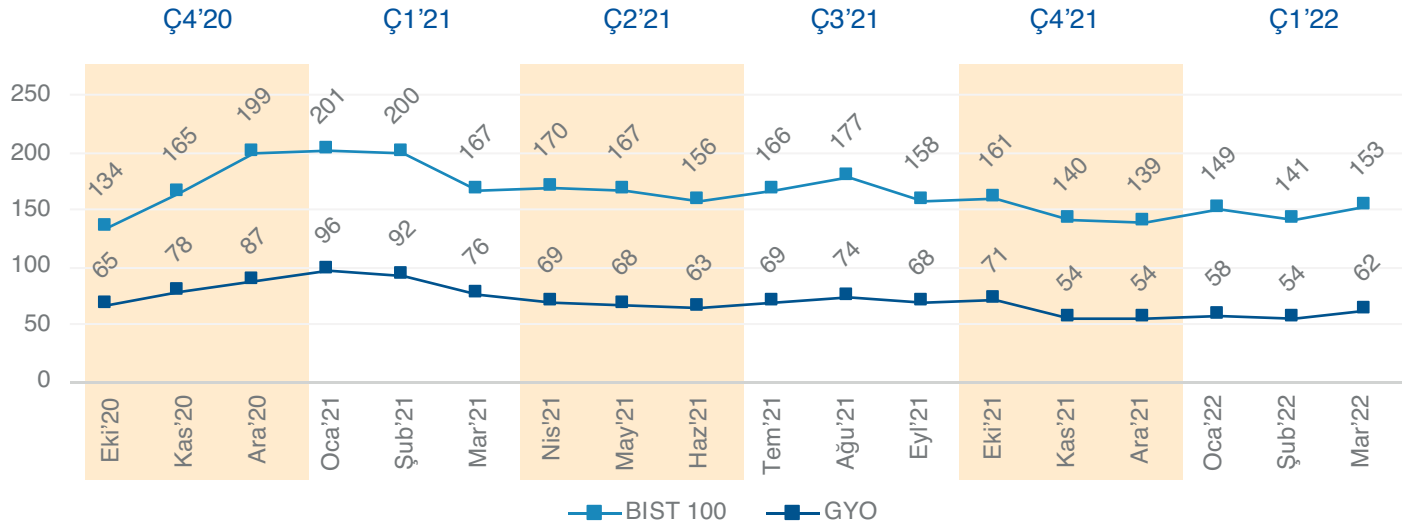


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi TL bazında 2021 yılı 4. çeyrekte 721,09 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 1.çeyrek sonu itibariyle 911,51 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi USD bazında 2021 yılı 4. çeyrekte 54 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 1.çeyrek sonu itibariyle 62 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
31	31	32	31	33	33	33	37	37

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45%

Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	28%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	44,22

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.95	117.214

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	8.003

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

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	32.888
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	103.562
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	7.462

*USD değerinin hesaplamasında TCMB 30.03.2022 tarihli Döviz Alış kuru kullanılmıştır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	79%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	21%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	1.852
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	409.581
Toplam	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	411.433

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	6.180
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	46.729
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	52.910

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç1
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	12%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	88%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

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

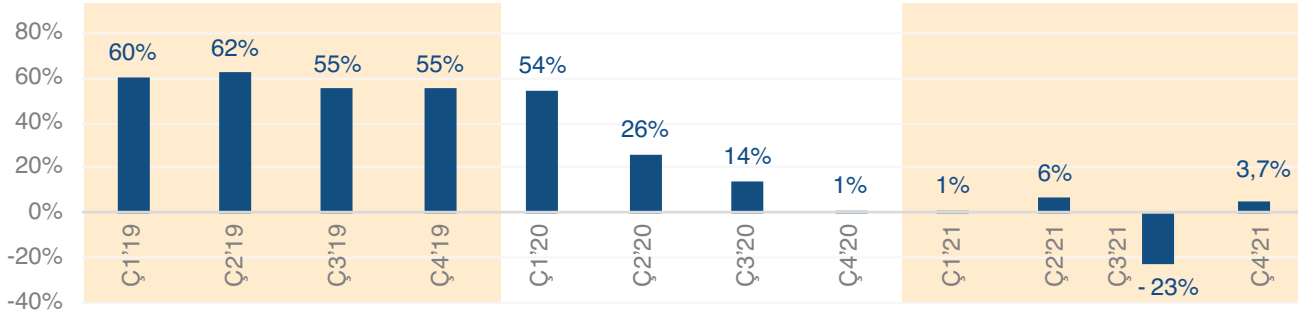
	2020	2021	2022-Ç1
Yabancı Bireysel	62	90	79
Yabancı Fon	1.509	1.500	2.370
Yabancı Tüzel	2.433	2.388	3.731
Yerli Bireysel	15.114	22.308	26.533
Yerli Fon	726	2.843	3.542
Yerli Tüzel	7.639	10.331	13.884
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.233	1.952	2.677
Yerli Diğer	78	80	92
Toplam	28.794	41.491	52.910

	2020	2021	2022-Ç1
Yabancı Bireysel	0,2%	0,2%	0,1%
Yabancı Fon	5,2%	3,6%	4,5%
Yabancı Tüzel	8,4%	5,8%	7,1%
Yerli Bireysel	52,5%	53,8%	50,1%
Yerli Fon	2,5%	6,9%	6,7%
Yerli Tüzel	26,5%	24,9%	26,2%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,3%	4,7%	5,1%
Yerli Diğer	0,3%	0,2%	0,2%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2020	2021	2022-Ç1
Bireysel	52,7%	54,0%	50,3%
Kurumsal	47,3%	46,0%	49,7%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

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

GYO Sektörünün Hisse İskonto Oranı



■ GYO Sektörünün Hisse İskonto Oranı

*Piyasa değerinin yıl sonu özkaynaklara göre iskontosudur.

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	519.025.774
2020	358.932.961
2021	414.151.832
2022	174.500.472
Toplam	6.051.403.585

GYO	2022	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	7,69%
Akmerkez GYO		478.679.372	7,91%
Alarko GYO		163.150.634	2,70%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO	186	2.172.196	0,04%
Başkent GYO	174.500.000	174.500.000	2,88%
Deniz GYO	14	1.014.818	0,02%
Emlak Konut GYO		2.451.777.545	40,52%
Halk GYO	90	35.014.863	0,58%
İş GYO		345.635.078	5,71%
Martı GYO		5.708.206	0,09%
Mistral GYO		8.285.968	0,14%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Panora GYO		315.835.045	5,22%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,47%
Servet GYO		5.102.909	0,08%
Sinpaş GYO	182	104.597.905	1,73%
Torunlar GYO		194.726.434	3,22%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO		904.207.343	14,94%
Toplam	174.500.472	6.051.403.585	100%

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.06.2021

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

30.09.2021

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

31.12.2021

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

31.03.2022

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

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 31.12.2021

Sembol	Kapanış Fiyatı	Fiili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fiili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)	Hissenin İskonto Oranı*
MARTI GYO	0,85	69%	280.500	193.493	73%
TORUNLAR GYO	3,92	21%	3.920.000	827.734	73%
AKIŞ GYO	1,67	45%	1.344.350	602.188	68%
ÖZAK GYO	6,47	23%	2.355.080	545.363	65%
ÖZDERİÇİ GYO	1,55	49%	387.500	189.728	62%
REYSAŞ GYO	3,75	38%	1.875.000	711.802	53%
EMİLAH KONUT GYO	2,14	51%	8.132.000	4.118.995	48%
İŞ GYO	3,03	39%	2.905.013	1.143.418	47%
PEKER GYO	0,91	61%	609.549	371.798	43%
KİLER GYO	1,65	46%	1.023.000	471.724	42%
VAKIF GYO	1,60	31%	1.600.000	491.260	34%
PANORA GYO	9,20	47%	800.400	375.983	31%
ALARKO GYO	32,92	49%	2.120.048	1.032.719	31%
HALK GYO	2,33	21%	2.376.600	490.391	28%
SİMPAŞ GYO	4,27	32%	3.728.536	1.201.334	24%
AVRASYA GYO	2,96	72%	330.336	236.274	5%
ATAKULE GYO	2,61	18%	687.317	121.827	-14%
PERA GYO	1,19	94%	169.646	159.136	-18%
MİSTRAL GYO	4,18	27%	561.037	149.660	-20%
YENİ GİMAT GYO	21,00	82%	3.386.880	2.783.575	-22%
DENİZ GYO	2,38	25%	952.000	238.752	-32%
ZİRAAT GYO	2,43	19%	11.405.497	2.160.292	-36%
SERVET GYO	90,30	14%	4.695.600	666.987	-57%
İDEALİST GYO	1,89	76%	94.500	71.811	-62%
ATA GYO	3,52	73%	83.600	60.777	-65%
KORAY GYO	5,91	49%	236.400	115.682	-119%
AKFEN GYO	7,35	14%	9.555.000	1.347.741	-119%
TREND GYO	6,42	36%	192.600	69.155	-146%
TSKB GYO	2,87	11%	1.865.500	199.837	-152%
PASİFİK GYO	14,08	25%	3.766.400	950.218	-196%
KIZILBUK GYO	32,00	15%	7.680.000	1.125.227	-250%
BAŞKENT GYO	12,04	10%	8.428.000	864.655	-256%
KÖRFEZ GYO	7,87	22%	519.420	115.064	-260%
NUROL GYO	5,80	36%	1.799.160	640.498	-347%
AKMERKEZ GYO	43,28	7%	1.612.786	115.595	-537%
DOĞUŞ GYO	9,90	6%	3.286.877	182.825	-711%
YEŞİL GYO	0,79	84%	185.741	155.646	-
TOPLAM TL		32%	94.951.873	25.299.160	3,7%
TOPLAM USD			7.123.706	1.898.054	

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Döviz kuru TCMB 2021 yıl sonu USD alış kurudur. Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

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

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EMLAK KONUT GYO	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000
TORUNLAR GYO	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	14.519.010.000
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	8.372.611.115
ÖZAK GYO	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268
İŞ GYO	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879
SINPAŞ GYO	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122
AKFEN GYO	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599
AKİŞ GYO	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237
REYSAŞ GYO	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792
HALK GYO	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143
ALARKO GYO	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678
SERVET GYO	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606
YENİ GİMAT GYO	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008
VAKIF GYO	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.369.280.184
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.193.048.489
KİLER GYO	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	1.271.348.099
PANORA GYO	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529
PEKER GYO	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216
MARTI GYO	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286
ÖZDERİÇİ GYO	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650
TSKB GYO	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668	464.638.714	739.912.461
DENİZ GYO	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978	371.461.403	719.937.856
ATAKULE GYO	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908	492.594.134	605.510.751
MİSTRAL GYO	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933	256.819.977	467.767.857
DOĞUŞ GYO	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620	622.998.844	405.361.121
NUROL GYO	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	402.693.373
AVRASYA GYO	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172	282.871.001	348.820.947
AKMERKEZ GYO	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658	240.134.913	253.047.751
KÖRFEZ GYO	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447	120.018.043	144.393.079
PERA GYO	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421	74.407.951	143.283.114
KORAY GYO	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122	83.765.798	107.764.023
TREND GYO	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108	50.694.286	78.419.689
IDEALIST GYO	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630	14.442.137	58.495.002
ATA GYO	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099	35.174.751	50.634.153
YEŞİL GYO	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786.00
TOPLAM TL	25.177.953.065	29.590.130.840	34.926.661.191	40.658.427.734	45.040.136.534	49.933.639.058	54.478.995.255	98.645.239.311
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,3189	2,9076	3,5318	3,8104	5,2609	5,9402	7,3405	12,9775
TOPLAM USD	10.857.714.030	10.176.823.098	9.889.195.648	10.669.858.213	8.561.298.739	8.406.053.510	7.421.700.873	7.601.251.344

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	4.693.620.000
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000
HALK GYO	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000
TORUNLAR GYO	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
VAKIF GYO	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
AKİŞ GYO	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850	554.699.850	805.000.000
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	700.000.000
PEKER GYO	-	-	-	30.000.000	73.100.000	73.100.000	253.000.000	669.833.747
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000	500.000.000	650.000.000
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	620.000.000	620.000.000
REYSAŞ GYO	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	500.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000	400.000.000
ÖZAK GYO	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	330.000.000
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	205.000.000	295.000.000	310.200.000
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	267.500.000
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000	231.000.000	263.340.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	240.000.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
YENİ GİMAT GYO	53.760.000	107.520.000	107.520.000	107.520.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	64.400.000	64.400.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	50.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
TOPLAM TL	8.924.468.449	9.190.008.656	9.439.404.832	10.490.750.137	11.346.523.031	11.737.523.031	13.253.780.237	22.582.634.133
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,32	2,91	3,53	3,81	5,26	5,94	7,34	12,98
TOPLAM USD	3.848.578.399	3.160.685.327	2.672.689.516	2.753.188.678	2.156.764.628	1.975.947.448	1.805.569.135	1.740.137.479

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

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

GYO'ların Özsermaye Oranı*

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye'dir.

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

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EMLAK KONUT GYO	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000
TORUNLAR GYO	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000
SINPAŞ GYO	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074
ÖZAK GYO	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220	9.063.025.959
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	8.643.897.092
AKİŞ GYO	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531	7.729.416.023
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	7.098.060.198
AKFEN GYO	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275
İŞ GYO	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298
REYSAŞ GYO	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640
SERVET GYO	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560
VAKIF GYO	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011
HALK GYO	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080	4.578.221.287
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	3.562.512.146
ALARKO GYO	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874
KİLER GYO	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000
YENİ GİMAT GYO	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.699.287.485
DOĞUŞ GYO	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289
YEŞİL GYO	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715
NUPROL GYO	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772
MARTI GYO	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778
PEKER GYO	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069
PANORA GYO	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221
ÖZDERİÇİ GYO	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885
DENİZ GYO	175.286.593	183.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.998.118	1.053.516.529	1.006.506.733
TSKB GYO	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289
ATAKULE GYO	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183
MİSTRAL GYO	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196
AVRASYA GYO	98.976.255	133.588.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346
AKMERKEZ GYO	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565
KÖRFEZ GYO	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265
PERA GYO	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125
ATA GYO	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463
KORAY GYO	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240	122.991.021
TREND GYO	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217	104.297.707
IDEALIST GYO	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357
TOPLAM TL	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433	158.674.846.048
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,32	2,91	3,53	3,81	5,26	5,94	7,34	12,98
TOPLAM USD	18.021.757.116	17.508.385.487	16.798.536.336	18.081.145.576	15.551.925.759	14.901.641.324	13.459.761.792	12.226.919.364

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

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

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TSKB GYO	43%	48%	56%	64%	49%	46%	23%	0.5%
PANORA GYO	1%	1%	3%	1%	1%	1%	3%	1%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
ATAKULE GYO	1%	1%	4%	6%	21%	7%	7%	1%
PERA GYO	22%	21%	25%	40%	33%	36%	41%	2%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
AKMERKEZ GYO	3%	4%	3%	3%	2%	4%	10%	3%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	3%
ÖZDERİÇİ GYO	41%	36%	38%	39%	25%	20%	11%	4%
AVRASYA GYO	9%	8%	3%	13%	5%	1%	0.5%	4%
MİSTRAL GYO	-	-	83%	30%	11%	3%	3%	5%
KORAY GYO	64%	60%	40%	22%	16%	16%	14%	12%
PEKER GYO	-	-	-	50%	39%	41%	23%	13%
İŞ GYO	35%	32%	35%	38%	32%	32%	21%	18%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	19%
KÖRFEZ GYO	40%	53%	32%	11%	7%	8%	28%	22%
TREND GYO	-	-	-	59%	58%	32%	27%	25%
ÖZAK GYO	46%	32%	36%	38%	48%	49%	41%	26%
TORUNLAR GYO	45%	45%	42%	44%	38%	38%	36%	27%
HALK GYO	11%	10%	12%	21%	13%	15%	17%	28%
DENİZ GYO	0%	2%	1%	15%	56%	69%	65%	28%
MARTI GYO	27%	33%	37%	39%	46%	52%	56%	30%
REYSAŞ GYO	49%	67%	46%	51%	50%	39%	40%	30%
İDEALİST GYO	0%	0%	1%	4%	30%	55%	52%	34%
AKFEN GYO	43%	51%	63%	66%	69%	64%	75%	37%
KİLER GYO	49%	64%	43%	43%	46%	48%	34%	41%
SERVET GYO	45%	48%	44%	44%	50%	50%	36%	43%
AKIŞ GYO	39%	41%	41%	41%	35%	36%	41%	46%
VAKIF GYO	0%	4%	16%	18%	42%	40%	51%	47%
EMLAK KONUT GYO	41%	46%	43%	40%	44%	43%	49%	49%
SINPAŞ GYO	42%	48%	55%	55%	93%	89%	88%	57%
ATA GYO	15%	46%	43%	57%	56%	60%	60%	60%
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	64%
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	67%
NUROL GYO	98%	97%	89%	88%	101%	80%	80%	76%
DOĞUŞ GYO	13%	12%	21%	24%	52%	50%	68%	83%
YEŞİL GYO	82%	83%	87%	89%	95%	101%	120%	124%
SEKTÖR RASYOSU	40%	42%	41%	41%	45%	44%	45%	38%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

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

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TORUNLAR GYO	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000
SINPAŞ GYO	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874
ÖZAK GYO	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700
AKFEN GYO	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726	2.083.753.201
REYSAŞ GYO	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705
EMLAK KONUT GYO	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000
İŞ GYO	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
ZİRAAT GYO								1.320.242.261
ALARKO GYO	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309
BAŞKENT GYO								716.656.154
YENİ GİMAT GYO	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046
SERVET GYO	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730
ÖZDERİÇİ GYO	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261	618.432.439
KİLER GYO	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.085.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000	547.432.000
VAKIF GYO	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944
HALK GYO	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465	378.556.382
PEKER GYO	-	-	-	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985	302.942.638
PANORA GYO	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360
AKİŞ GYO	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388	237.917.449
MİSTRAL GYO	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298
TSKB GYO	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223	124.879.321
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	104.664.926
DENİZ GYO	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858
AKMERKEZ GYO	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323
ATAKULE GYO	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605
AVRASYA GYO	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474	30.986.565
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	29.091.207
TREND GYO	-	-	-	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827	27.736.308
KÖRFEZ GYO	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821
KORAY GYO	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349
ATA GYO	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263
PERA GYO	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353	15.151.199
İDEALİST GYO	-315.05	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738	3.653.338
MARTI GYO	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528	-29.909.373
NUROL GYO	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470	-103.636.036
YEŞİL GYO	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520	-161.921.746
DOĞUŞ GYO	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.085.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188	-229.276.304
TOPLAM TL	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196	25.169.032.004
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	2,32	2,91	3,53	3,81	5,26	5,94	7,34	12,9775
TOPLAM USD	1.387.854.493	1.220.484.641	1.203.657.509	1.250.785.540	983.908.055	754.855.662	411.017.669	1.939.436.101

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

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

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Dönem Kârı / Toplam Aktifler'dir.

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

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