

GYÖDER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022
3.Çeyrek Raporu - Sayı:30



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

3.Çeyrek Raporu - Sayı:30

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2022 3. ÇEYREK RAPORU

Sayı:30, 18 Kasım 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 BBVA Mortgage
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi
JLL Türkiye
Kamuyu Aydınlatma Platformu
KPMG
Merkezi Kayıt Kuruluşu
Mintlab
REIDIN
Servotel Corporation
SMR STRATEGY Strateji, Yönetim, Araştırma
TSKB Gayrimenkul Değerleme

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

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

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Büşra Aydın, Kurumsal Operasyon Sorumlusu

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER
yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.
Tüm hakları saklıdır. 2022



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin 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.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir.

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. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

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

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın’ kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

¹<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/10/11/world-economic-outlook-october-2022>

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda

gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.

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

4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak, olumlu olabilecek

durumları ise sürdürülebilir bir hâle dönüştürebilmek için gerek hukuki gerekse de finansal araç ve kurumlara ilişkin bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

Sürdürülebilirlik ve Gayrimenkul Sektörü

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yatırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

ESG'nin Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı kapsamında yeşil büyüme, emisyon artış trendinin sınırlandırılması ve iklim değişikliğine uyum çabaları vardır. Türkiye, sera gazı salımının azaltılmasını desteklemek amacıyla yol haritası veya faaliyetleri belirleyecektir. Ayrıca, AB tarafından belirlenecek belgelendirme faaliyetlerine ilişkin teknik destek sağlanacaktır. Bu bağlamda, yeşil ve döngüsel bir ekonomi, yatırım stratejileri, sera gazı emisyonlarının azaltılması ile enerji ve kaynak verimliliğinin artırılması gözetilecektir.

Bu nedenle, gayrimenkul sektöründe, teknolojinin kullanımına ve çevresel sürdürülebilirliğe önem verilmelidir. Binalar için sürdürülebilir, karbon salımı düşük malzemelerin üretilmesi ve kullanılması gereklidir. Denge Değerleme Avrupa Bölge Müdürü Cem Kurt'a göre, yatırımcılar ekolojik ve geri dönüştürülebilir inşaat malzemelerinin kullanıldığı, akıllı ısıtma ve soğutma sistemlerine sahip, en az tükettiği kadar üretme becerisine sahip "sıfır karbon" temalı gayrimenkul yatırımlarına yönelmeye başlamıştır.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Gayrimenkulde Değişimler ve Trendler

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar

listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Yatırımcı, kamu duyarlılığı ve yasal baskı nedeniyle finansal getirilerinin çevresel ve sosyal getiri sağlaması giderek daha fazla beklenmektedir. ESG gündemi ve şirketin marka başarısı arasında büyük bir bağlantı bulunmaktadır, gayrimenkul sahiplerinin itibarının ve markasının başarıları için ESG kritik bir öneme sahiptir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır.

AB Finansal Olmayan Raporlama Direktifi

Ayrıca, AB taksonomi kriterleri ile gayrimenkul şirketlerinin direktife uygun olarak finansal olmayan raporlar hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır. Rapor, iklim değişikliğinin azaltılmasına önemli ölçüde katkıda bulunan binaların inşaatı, yenilenmesi, satın alınması veya mülkiyetinden elde edilen ciro, Capex ve Opex oranlarını açıklayacaktır. Uygulama ile sektördeki şirketlerin, enerji talebi, hava sızdırmazlığı, termal bütünlük ve küresel ısınma potansiyeli kriterlerini karşılamaları gerekliliği doğmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları

Raporda gerekli olan açıklamalar genel olarak kategorilere ayrılır: Çevresel konular, sosyal ve çalışan hakları, insan haklarına saygı, yolsuzluk ve rüşvetle mücadele konuları ve yönetim kurulunda çeşitlilik.

Sürdürülebilir Finans Açıklama Yönetmeliği (SFDR), hem kurum hem de ürün düzeyinde çok çeşitli çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) metriklerini kapsayan kapsamlı sürdürülebilirlik açıklama gereklilikleri uygular

ESG Standartları

Gayrimenkul sektöründe ESG'nin önemi gittikçe kabul edilse de, kıyaslama ve enerji performansının ölçümünde tutarlılık ve şeffaflık kesin değildir. Bina sertifikasyonu, enerji verimliliği ve karbon emisyonlarının azaltılması, sürdürülebilirliği raporlamak için kullanılmaktadır. Bir Edelman anketine göre, dört kurumsal yatırımcıdan yaklaşık üçü, belirtilen sürdürülebilirlik, ESG veya çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık taahhütlerini yerine getirme konusunda şirketlere güvenmediğini bildirmiştir. Ankete katılanlardan ESG puanlarının doğru şekilde ölçülmediğini düşünenler de vardır ve ölçülebilirse bile finansal performansla anlamlı bir ilişki olmadığı savunulmaktadır. Ayrıca, katılımcılar nezdinden ESG'deki "S"nin nasıl ölçüleceği konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır.

'Sosyal' kriterler bir şirketin finansal performansı için risk oluşturan sosyal faktörler dikkate alınarak belirlenir. Sosyal sorunlar, insan hakları, işyeri eşitliği, adalet ve güvenlik gibi konuları kapsar. Kriterin etkin ölçülmesi için, sosyal etki ölçümü için gereklilikler artmalı ve daha kapsamlı veriler hazırlanmalıdır.

Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmanın başka bir yolu ise, enerji tüketiminde büyük rol oynayan binaların verimliliğinin artırılması ve "yeşil bina" kavramını korumaktır. Yeşil binaları değerlendirmek üzere hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi BREEAM, dünyada en yaygın kullanılan değerlendirme sistemi LEED sistemi ve Avrupa normlarında hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi DGNB sistemidir. DGNB değerlendirmesi, sürdürülebilirliğin üç boyutunu da eşit olarak kapsar ve binaların teknik ve süreç kalitesini kontrol eder. LEED ve BREEAM sistemleri için ise, ana odak sürdürülebilirliğin ekolojik boyutudur.

Burak Oğuz

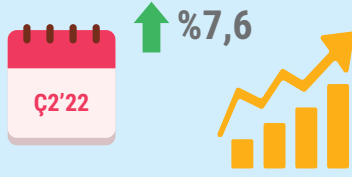
KPMG Türkiye Sürdürülebilirlik Hizmetleri, Yardımcı Ortak

Sibel Yılmaz

KPMG Türkiye İş Geliştirme Uzmanı,
Gayrimenkul Sektör Sorumlusu

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

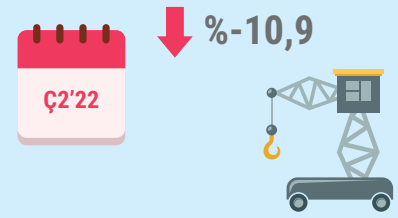


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



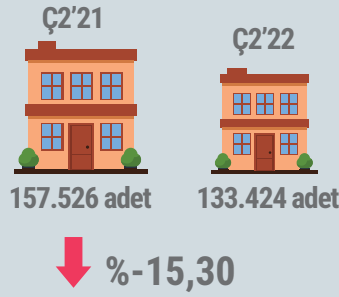
İnşaat Sektörü Büyüme*



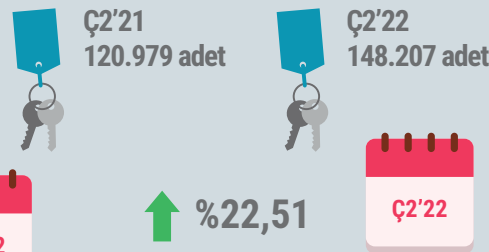
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

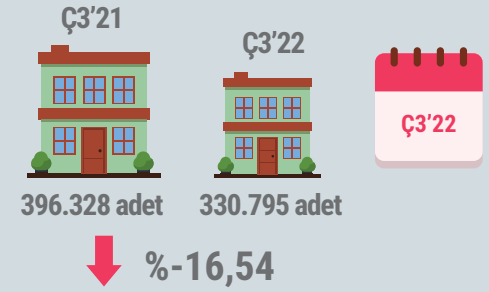
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



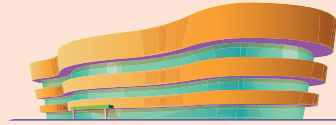
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

↑ Mevcut 449 AVM
13 milyon 948 bin m² TKA
Proje Halinde 29 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



*Bir önceki yılın aynı ayına göre

TURİZM VE OTEL

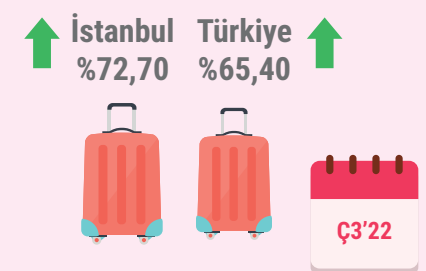
Toplam Ziyaretçi Sayısı



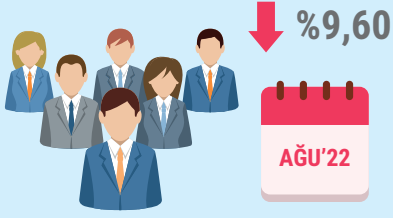
Turizm Geliri



Doluluk Oranları



İşsizlik Oranı



GSYH

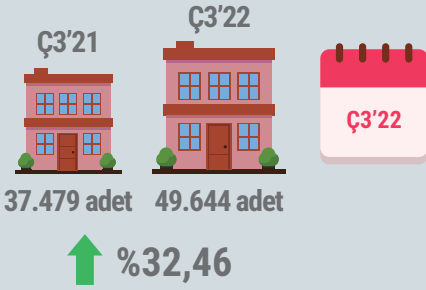
5 Trilyon 926 Milyar 544 Milyon TL



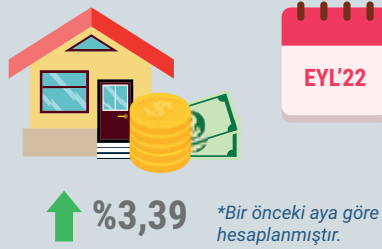
Döviz Kuru Artışı (Yıllık)



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



*Bir önceki aya göre hesaplanmıştır.

Konut Kredisi Stoku

Yıllık %25,28 artış ile 354,4 Milyar TL

Aylık Faiz %1,56
Bileşik Faiz %20,42



LOJİSTİK

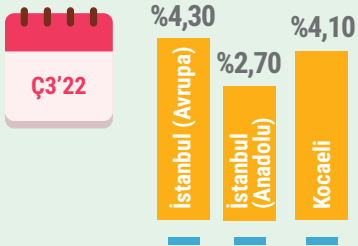
Toplam Stok
10.552.896 m²

Proje Halinde
2.227.041 m²

İnşaat Halinde
554.488 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

0 m²

Ç3'22



GYO'LAR



OFİS

Toplam Stok

6,46 milyon m²

Boşluk Oranı

%17,60



Birincil Kira

29\$ / m² / ay

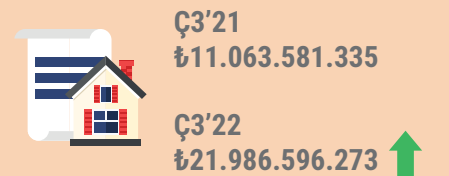
Kiralama İşlem Hacmi

106,1 m²



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2022 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir.

Türkiye’de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir.

İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı

öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021’in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40’ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022’nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022’nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılmal bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur.

Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5’e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3’ten %151,5’e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14’ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100’er baz puan indirerek %12’ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.209.040	85.672	807.109	9.539	11,40	8,93
2022*	5.926.544	-	399.945	-	7,60	14,82

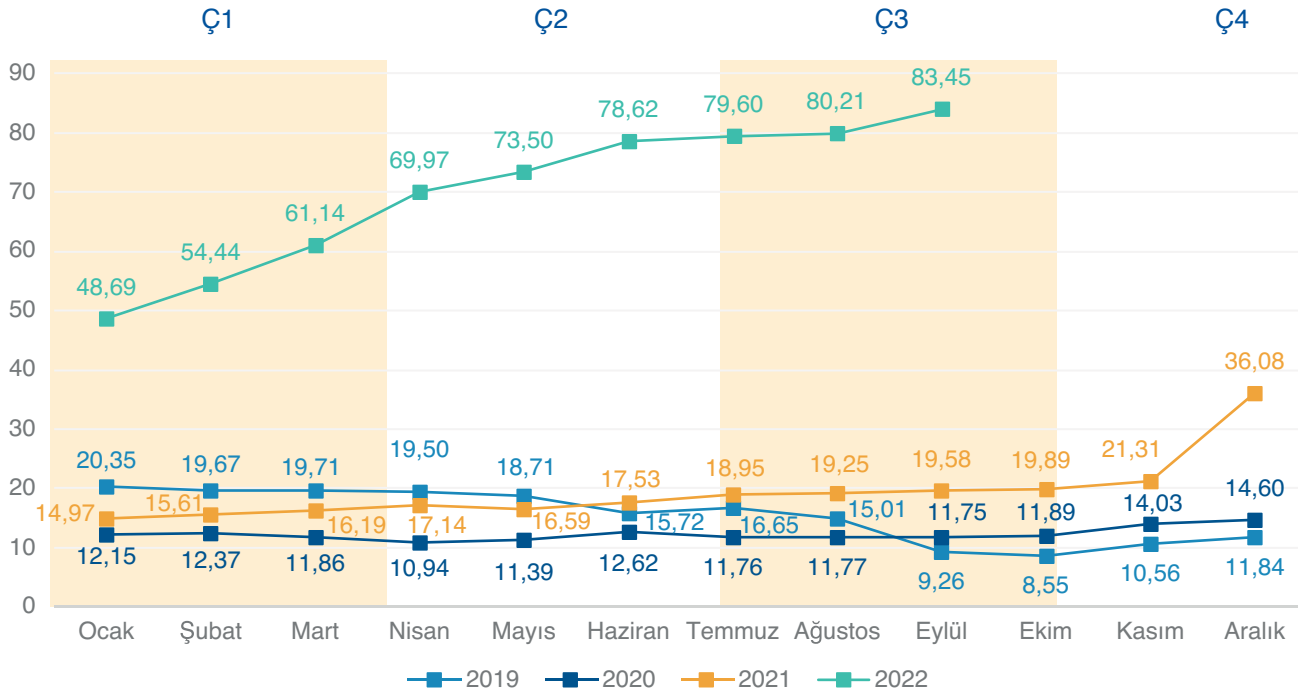
GSYH 2022 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

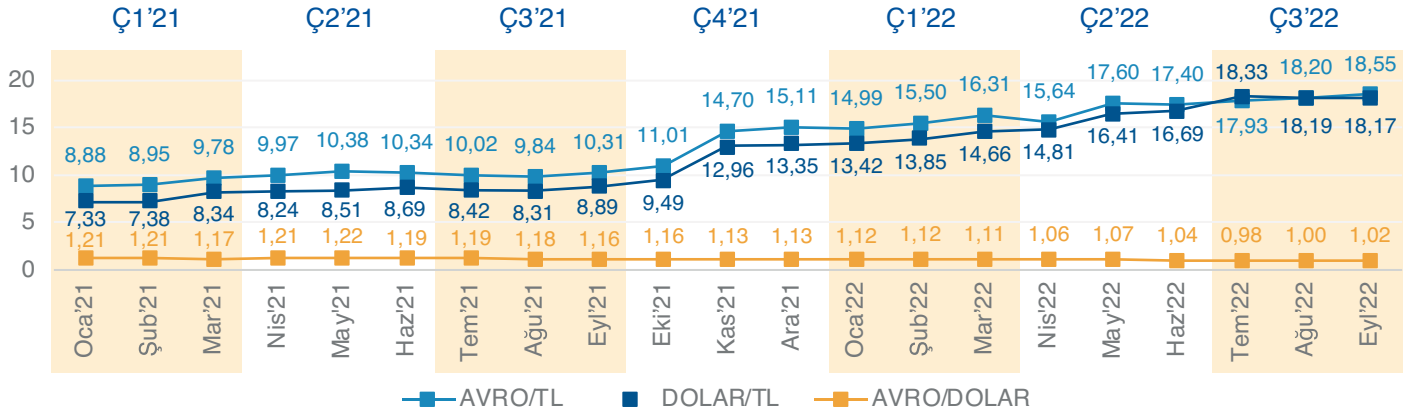


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2022 yılının 2. çeyreğini 16,69 ile kapatan dolar 2022 Eylül ayında 18,17'ye yükseldi, 2022 yılı 2.çeyreği 17,40 ile kapatan Avro ise 2022 Eylül ayında 18,55'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
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,90	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	0,58	0,77	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,40
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,61	2,43	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	8,92	2,12	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	6,8	0,79	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	7,42	0,88	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21	8,55	1,21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61
Ç4'21	10,05	2,58	4,42	37,96	58,65	52,31	60,55	-3,84
Ç1'22	57,76	21,48	4,33	7	7,79	5,11	16,41	1,28
Ç2'22	39,13	33,03	4,09	20,77	16,28	11,56	9,62	10,55
Ç3'22	14,55	17,49	4,06	30,74	7,78	0,99	-0,1	28,04

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2022 yılı 3. çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %28,04; Bist100 endeksinde ise %30,74 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ise ilgili dönem içinde %4,06 getiri sağlamıştır.

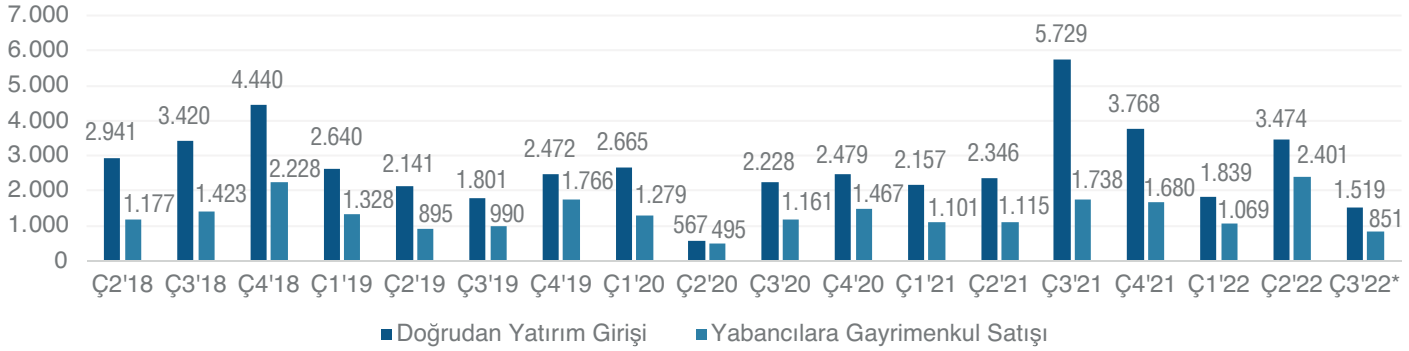
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

*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

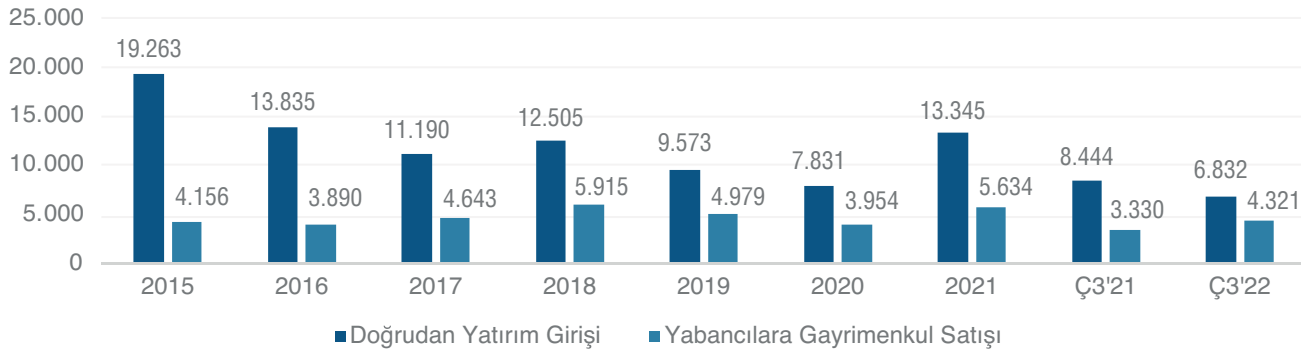
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 Yılı 2.çeyreğinde 3.474 milyon ABD Doları, 2022 yılı 3.çeyreğinde ise 1.519 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fili giriş/net) gerçekleşti. 2021 yılı Ağustos sonuna kıyasla 2022 yılı Ağustos sonu toplamında doğrudan yatırım girişinde %19,09 'luk bir düşüş, Yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde ise %29,76'lık bir artış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2022 Temmuz-Ağustos toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*Ağustos sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

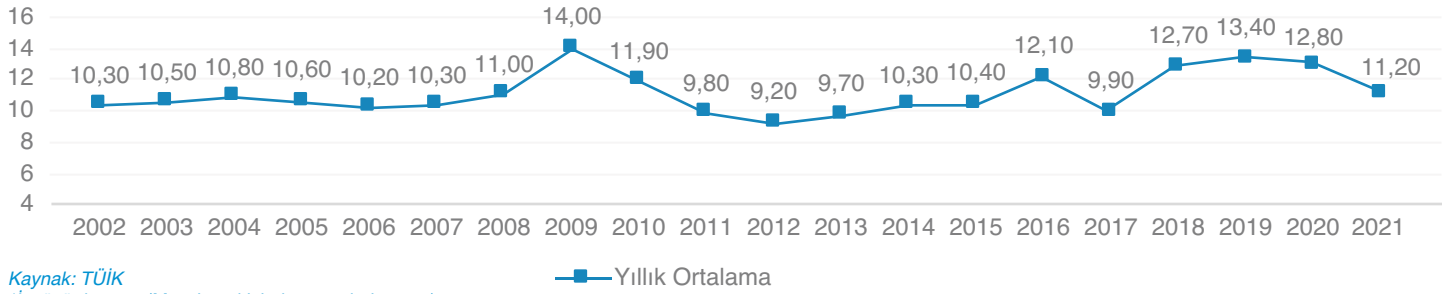
Aylık Ortalama (%)

Haz'21	Tem'21	Ağu'21	Eyl'21	Eki'21	Kas'21	Ara'21	Oca'22	Şub'22	Mar'22	Nis'22	May'22	Haz'22	Tem'22	Ağu'22
10,9	11,4	11,8	11,5	11,2	11,3	11,2	11,2	10,7	11	10,9	10,6	10,3	10	9,6

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre 100 bin kişi azalarak 3 milyon 312 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,4 puanlık azalış ile %9,6 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,2 iken kadınlarda %12,5 olarak tahmin edildi.

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

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

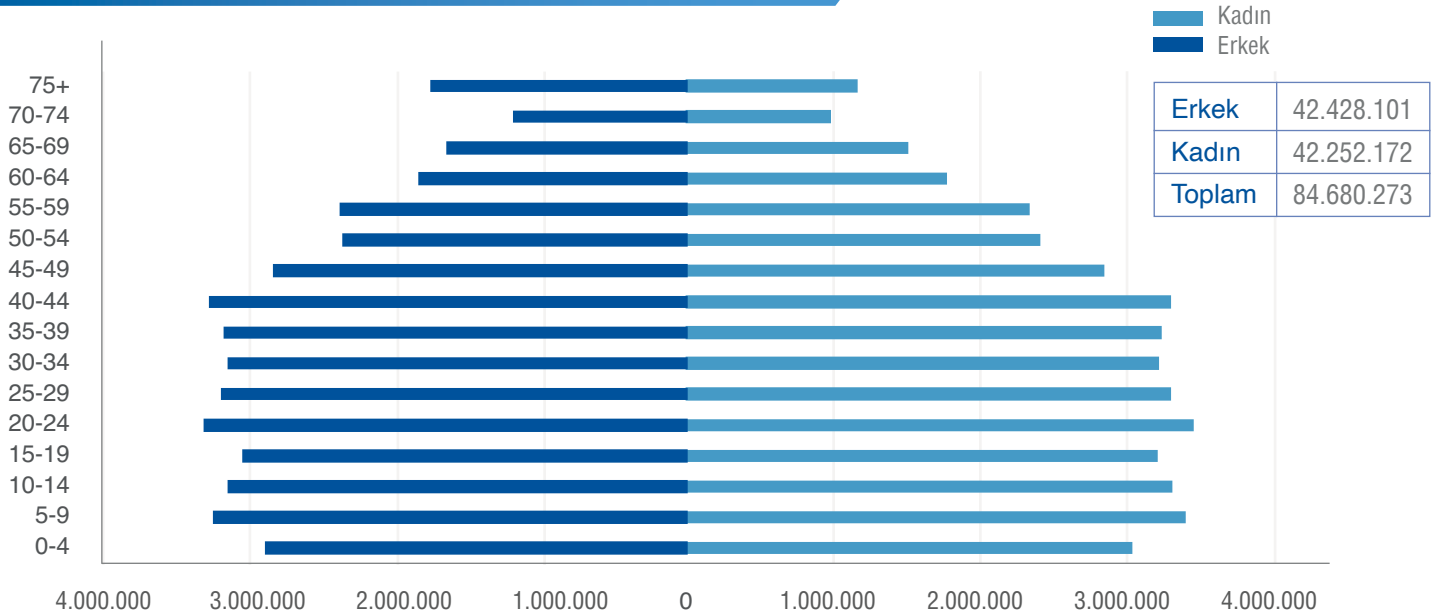
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

Kaynak: TÜİK

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

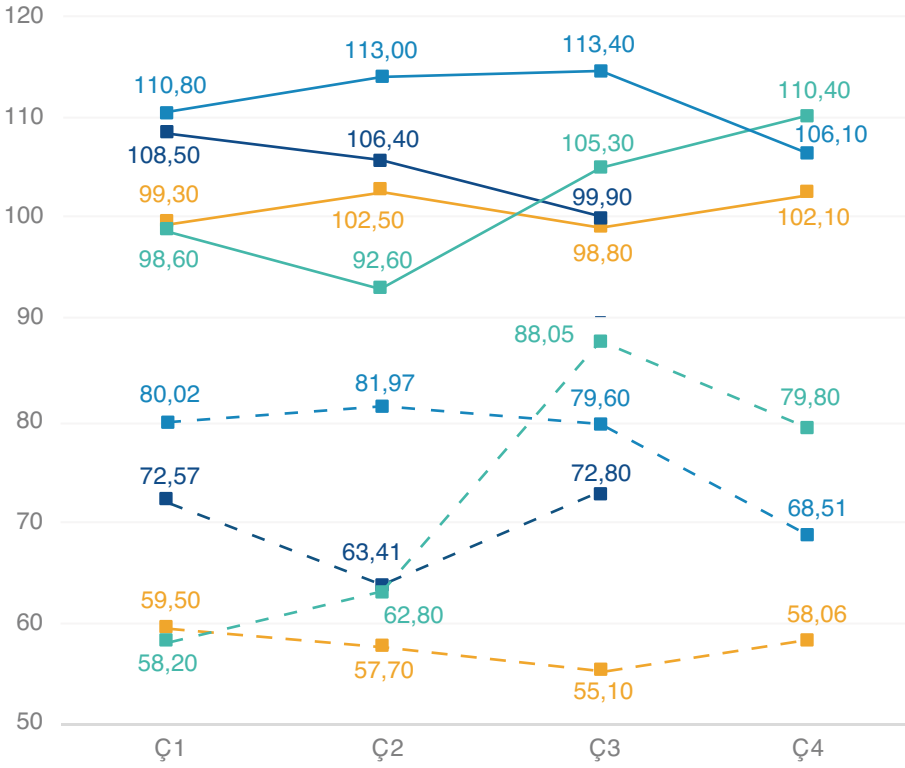


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK

*04.02.2022 tarihinde yayımlanmıştır

Beklenti ve Güven Endeksleri

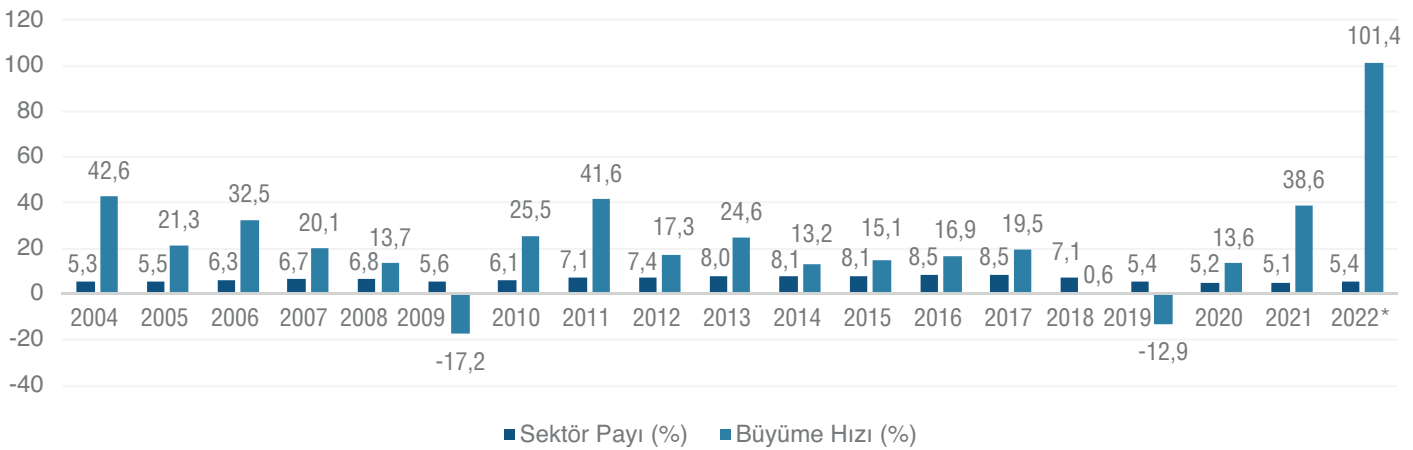


2022 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,9 azalış ile 99,9 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %8,54 azalış ile 72,8 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



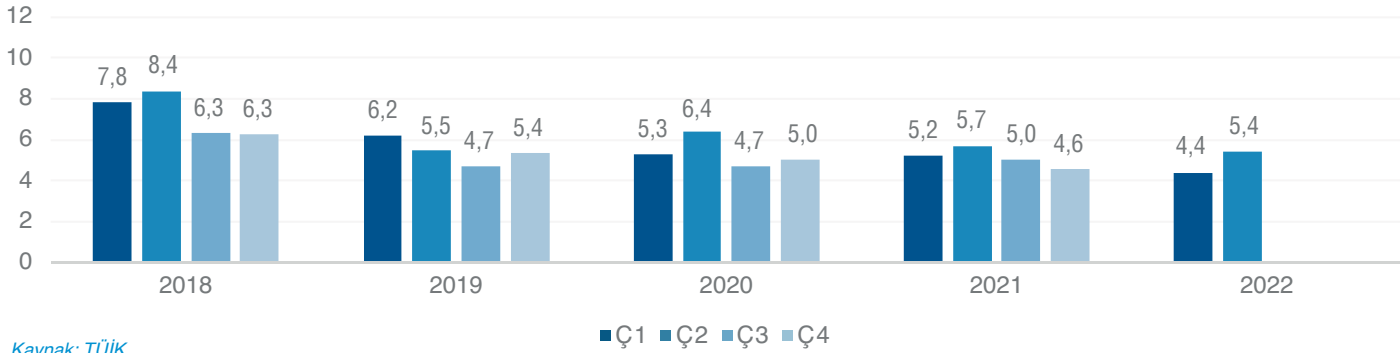
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %101,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %33,1 oldu. GSYH ise 2022 yılı ilk iki çeyrek toplamında bir önceki yılın aynı çeyrek toplamına göre %98,3 artış sağlayarak 5 trilyon 926 milyar 543 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

*2022 yılı 2. çeyrek sonu verisidir.

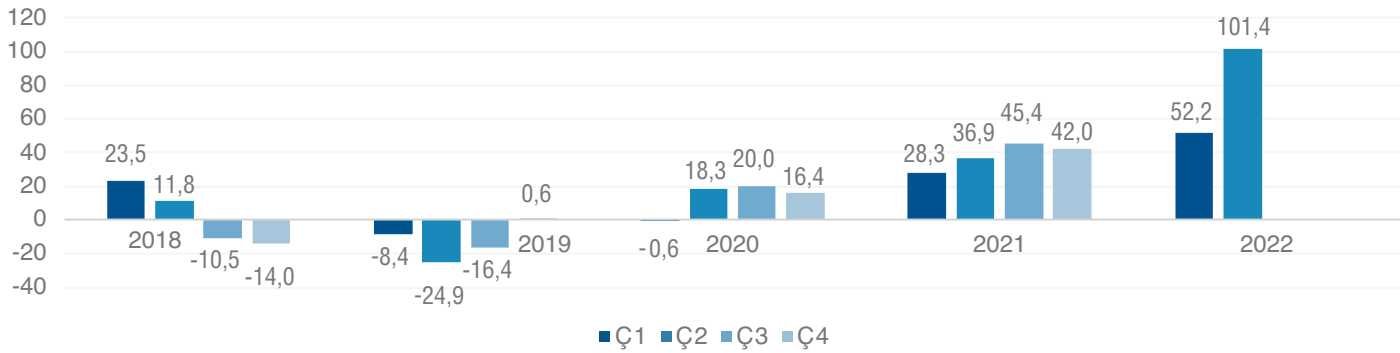
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

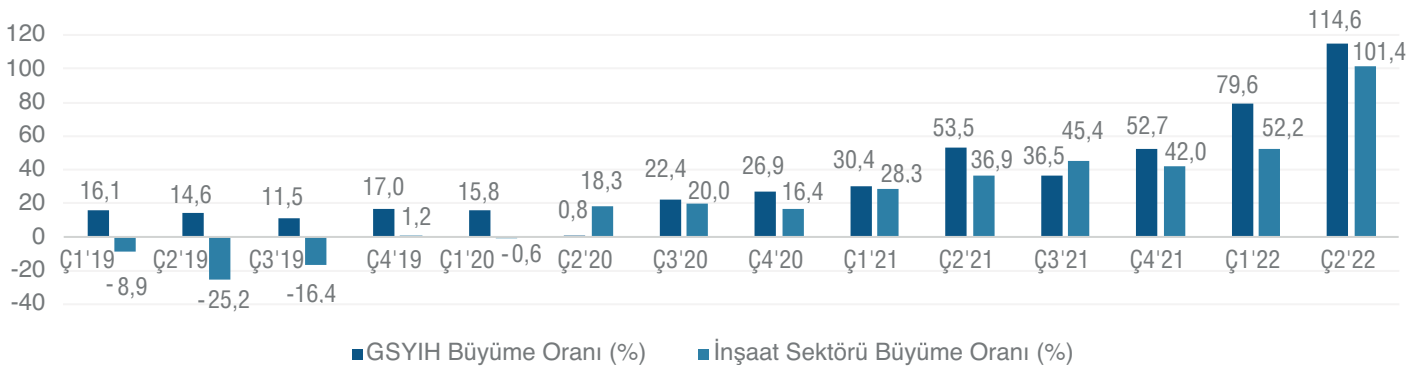


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

GY::DER



BASVURULAR YAKINDA BAŞLIYOR

Sign of The City Awards ile
gayrimenkul sektörü geleceğe el ele yürümeye devam ediyor.
Birlikte daha güçlüyüz.

Katkılarıyla



Proje Ortağı



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 3. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

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

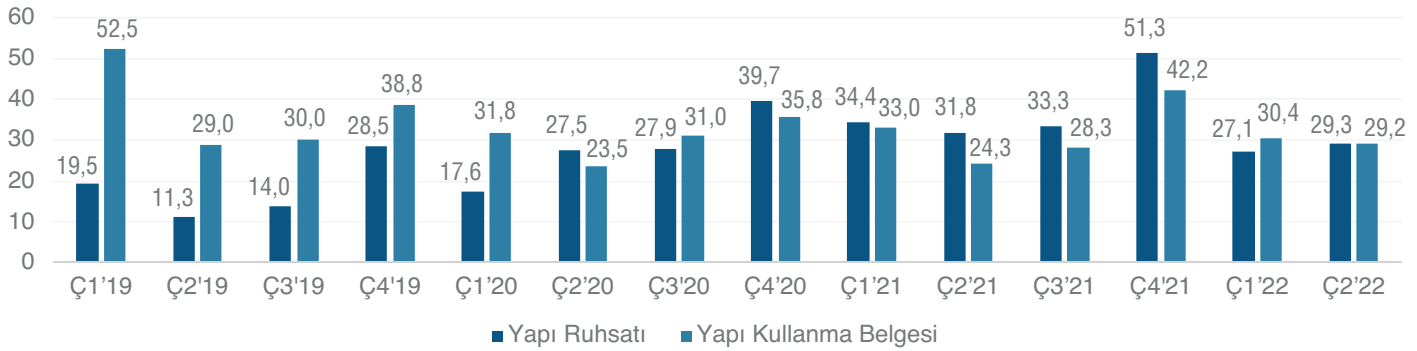
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2022 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %7,83, daire sayısı %15,30 azaldı.

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

Kaynak: TÜİK

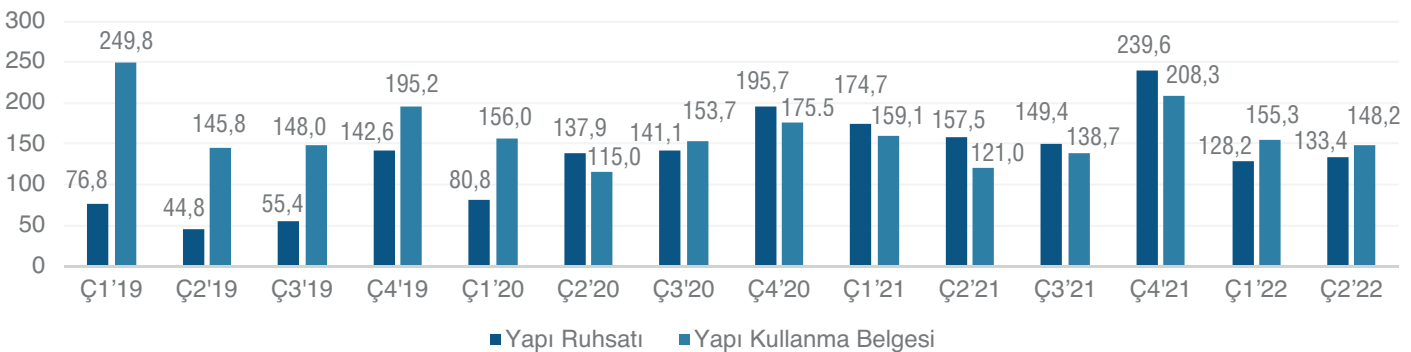
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6

2022 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %13,09 azalarak 103 bin 667 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,02 azalarak 227 bin 128 adet olarak gerçekleşti.

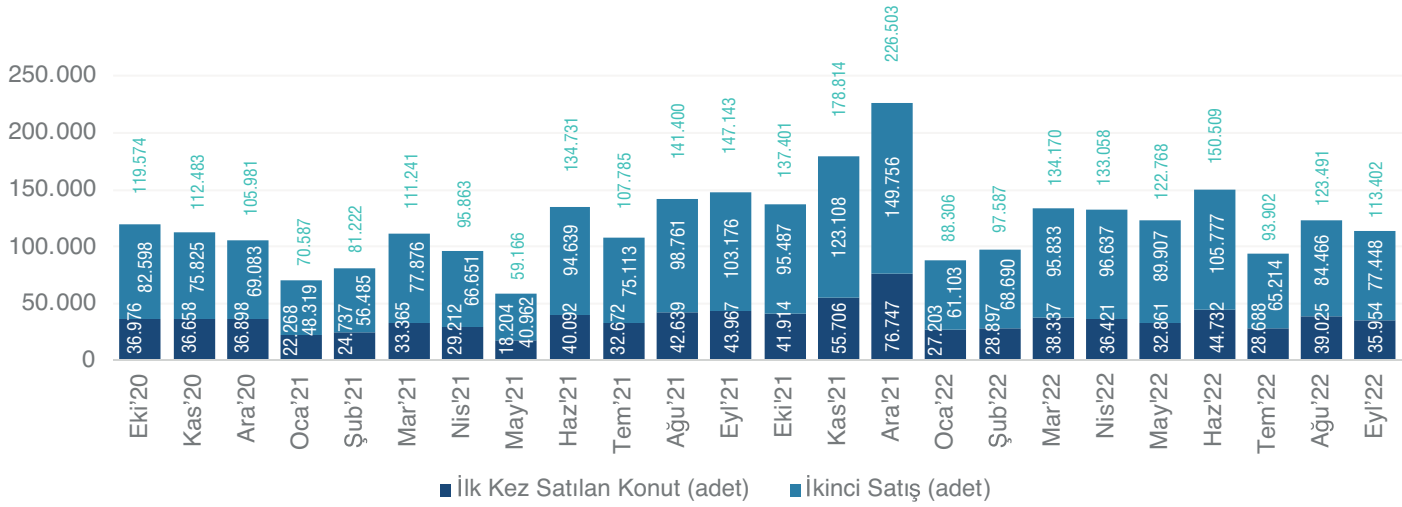
2022 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %17,6 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 3. çeyreğinde toplam 330 bin 795 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,5 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



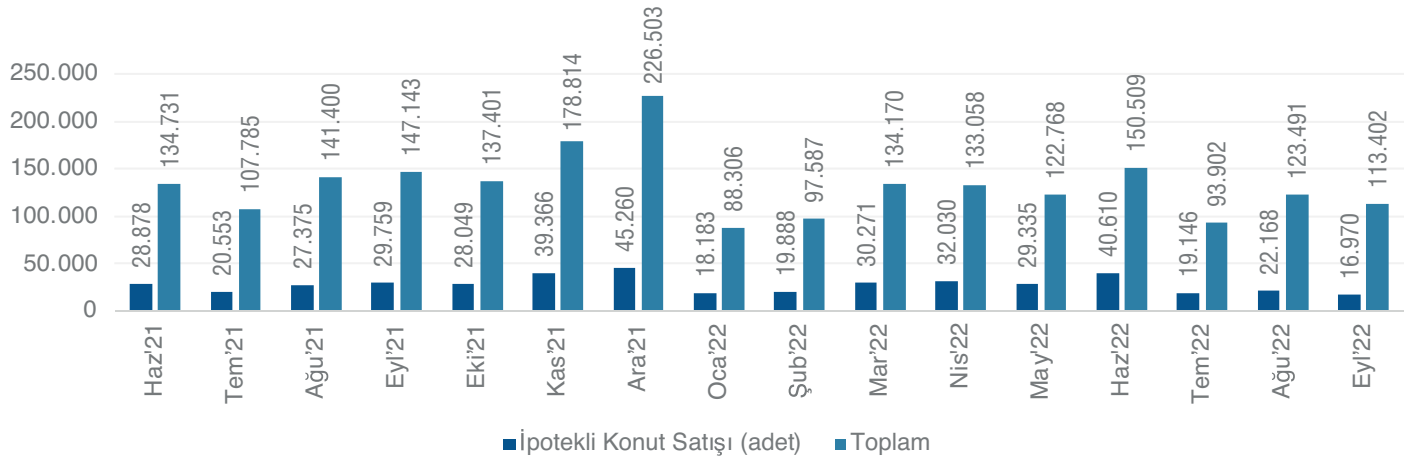
2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,2 azalarak 35 bin 954 adet oldu. İkinci el konut satışları da %24,9 azalarak 77 bin 448 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

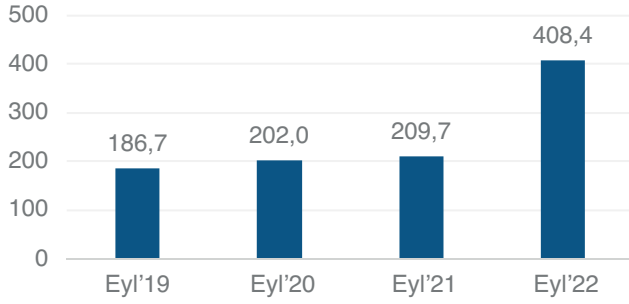


2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %42,98 azalarak 16 bin 970 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2022 Eylül

408,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,39%

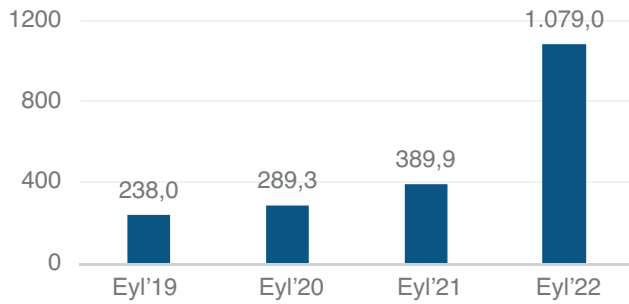
Yıllık Nominal
Değişim (%)

94,75%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

308,40%

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



Endeks Değeri:
2022 Eylül

1.079,0

Aylık Nominal
Değişim (%)

5,27%

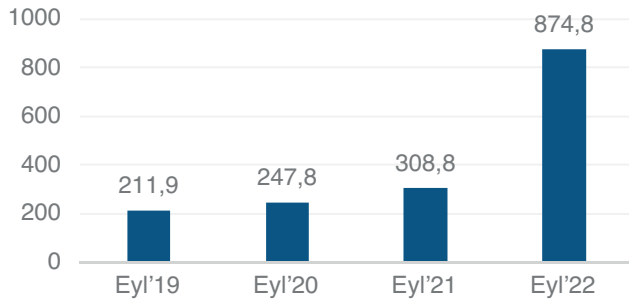
Yıllık Nominal
Değişim (%)

176,74%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

979,00%

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



Endeks Değeri:
2022 Eylül

874,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

5,56%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

183,29%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

774,80%

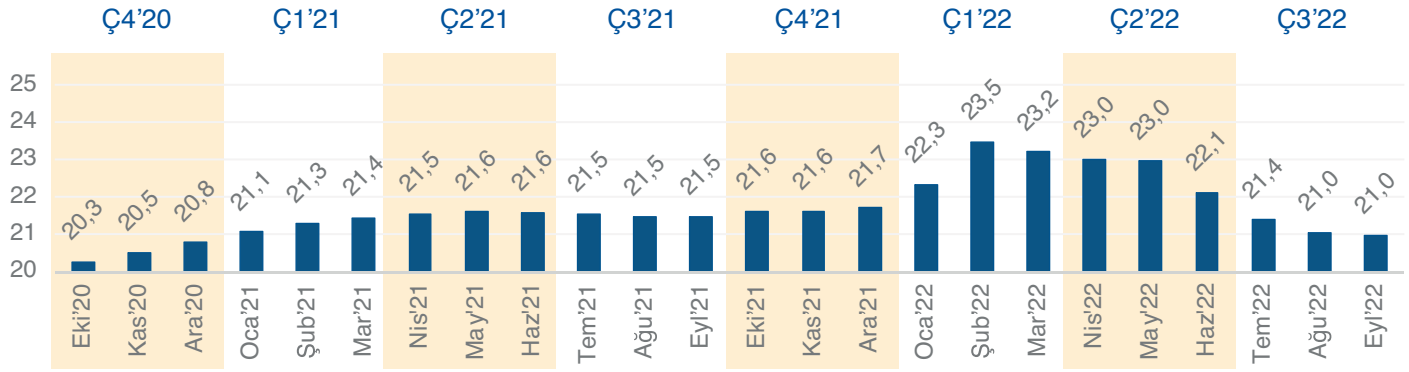
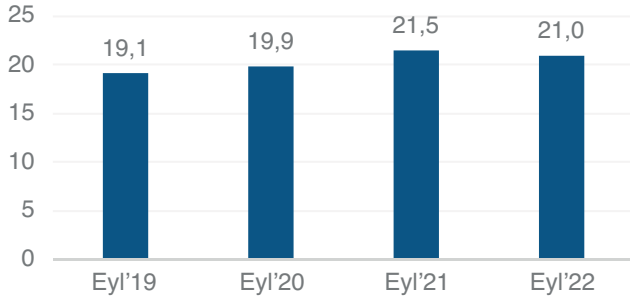
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Eylül ayında bir önceki aya göre 3,39%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,75% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 308,4 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

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)

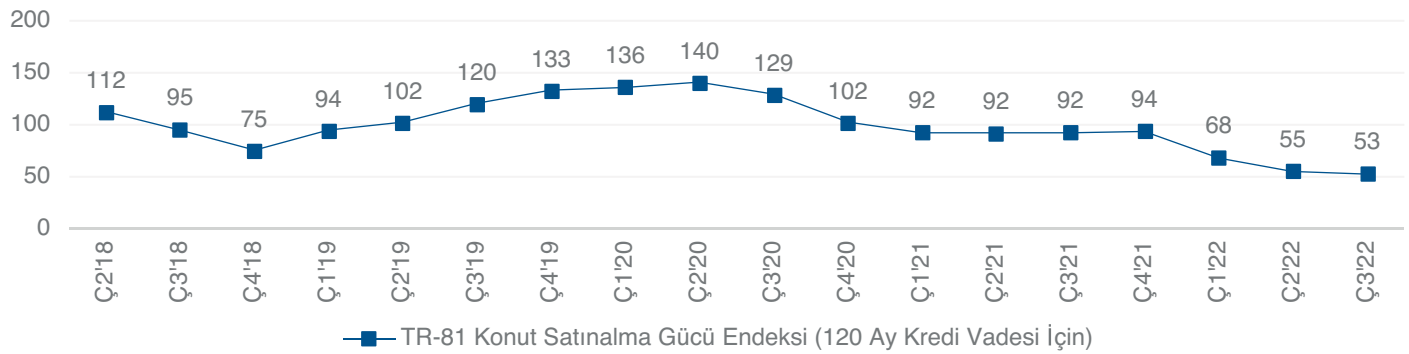


■ Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**

Kaynak: REIDIN

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

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



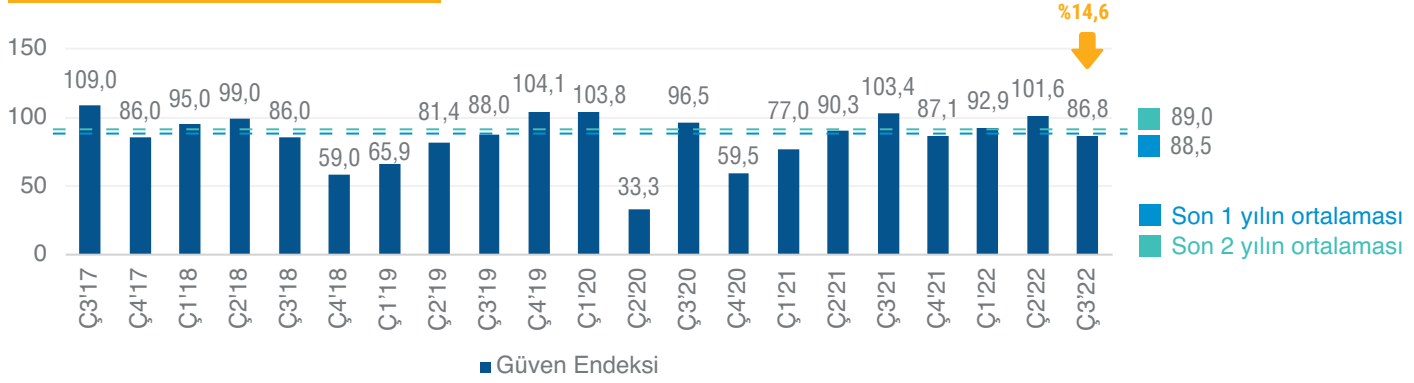
■ TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %4,8 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %43,1 oranında azalış göstermiş olup 2022 yılı 3. çeyreğinde 52,5 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

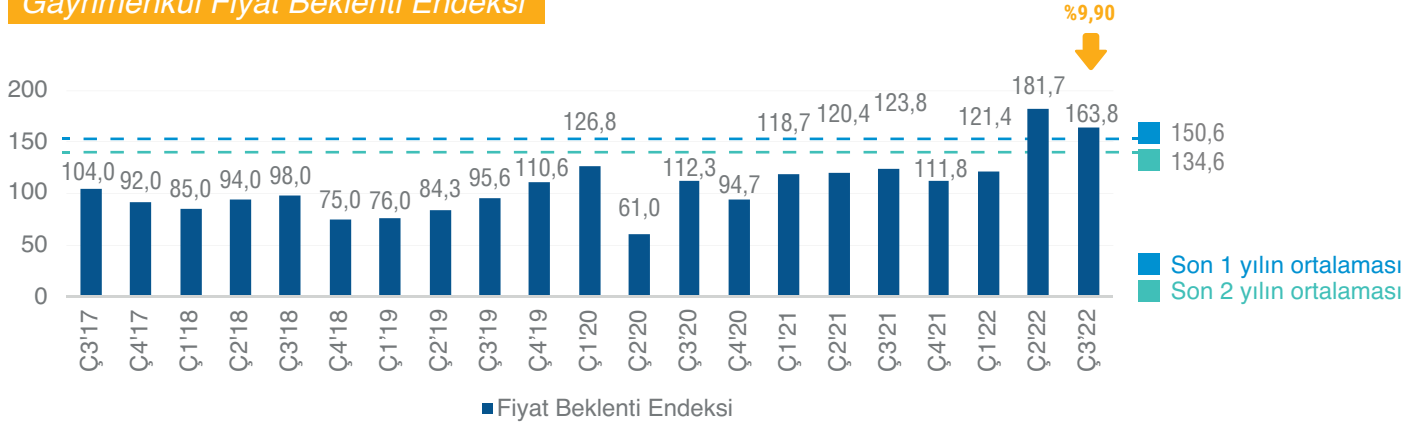
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



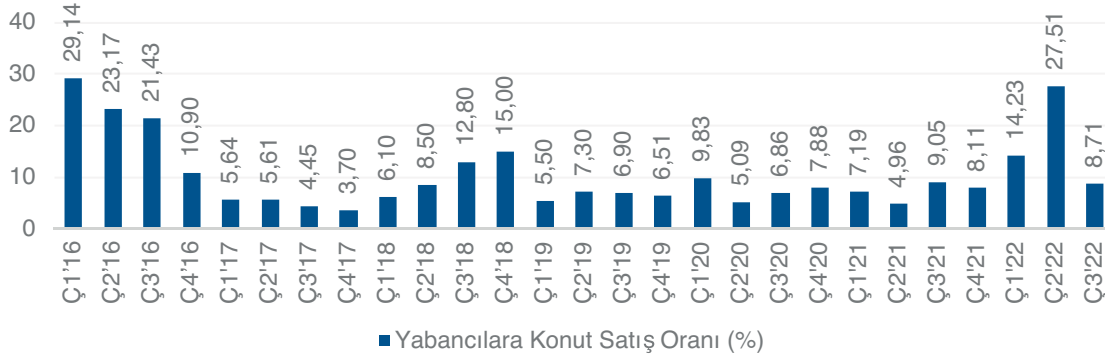
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2022'nin 3. çeyreğinde 86,8 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 88,5 açıklanırken, aynı dönemde 163,8 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 150,6 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

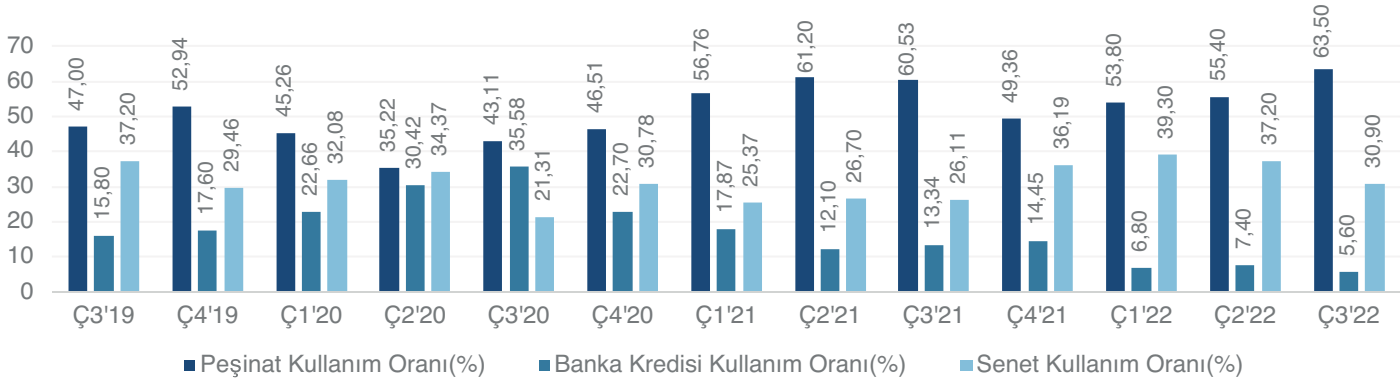
Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

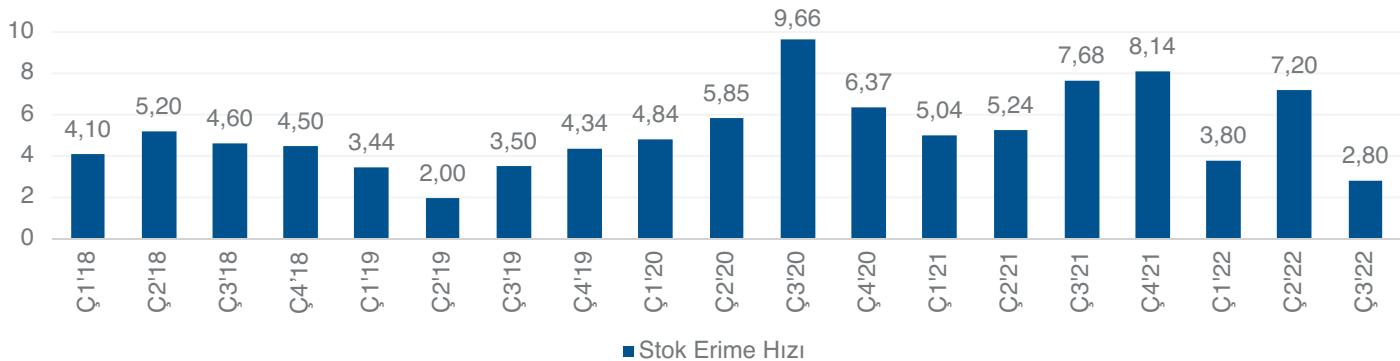
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2022 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2022 yılı 3. çeyrek dönemde stok erime hızı %2,8 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %8,71'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



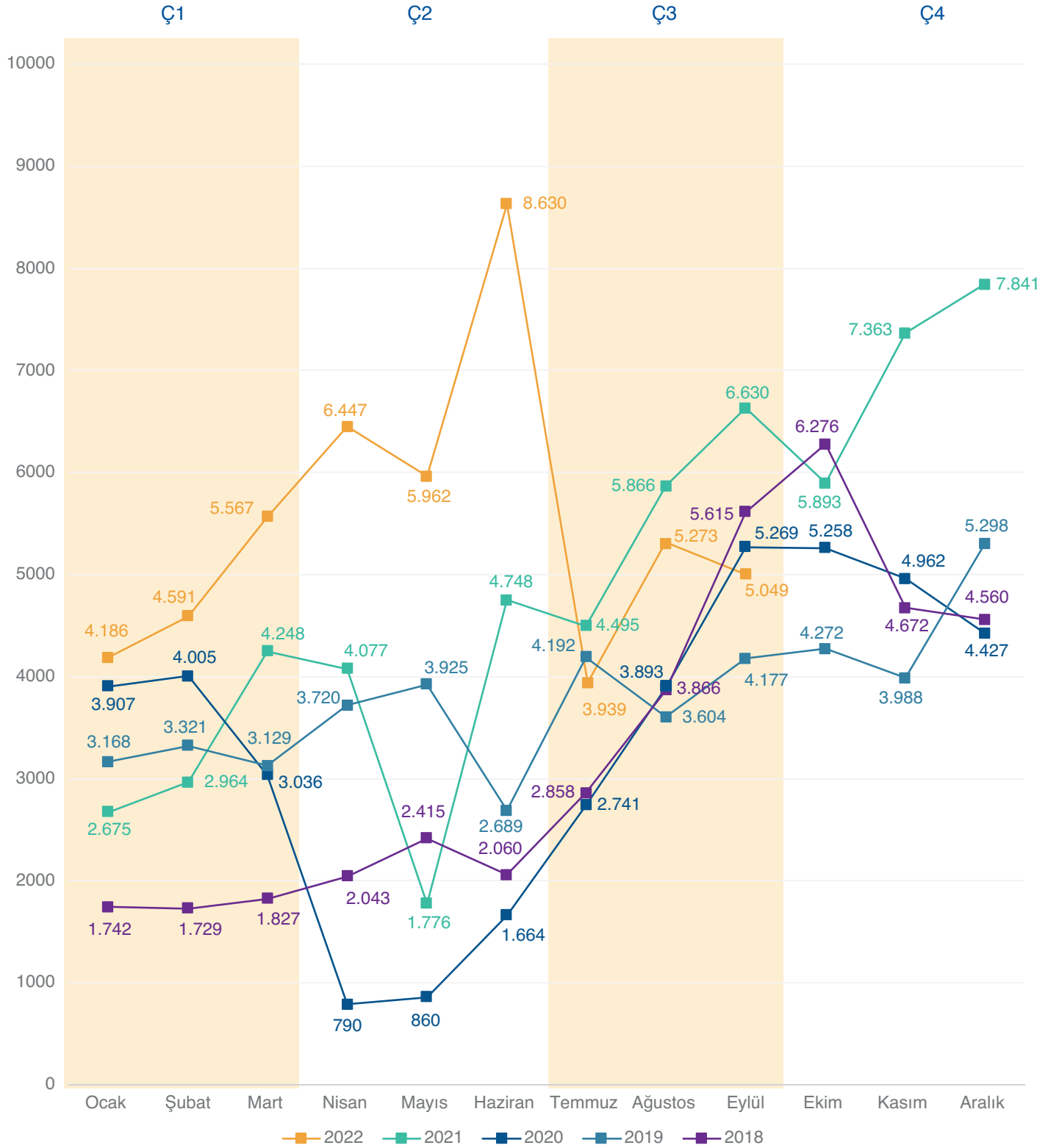
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2022 yılı 3. çeyreği sonu itibarıyla ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %32,46'lık büyümeye ile 49 bin 644 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 3. 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 3. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %26,8 artış görülmektedir. 2022 yılı 3. çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %27,3’ü ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç3’22

Ç3’21

Ç3’22 Sıralaması (Ç3’21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	23.342	21.409
2(2)	Antalya	15.026	7.839
3(4) ↑	Mersin	2.596	1.753
4(3) ↓	Ankara	2.462	2.599
5(6) ↑	Bursa	1.796	1.388
6(5) ↓	Yalova	1.685	1.447
7(7)	İzmir	1.113	889
8(8)	Sakarya	1.057	882
10(10)	Muğla	890	669
	Kocaeli	-	464
	Diğer	5.693	4.968
	Toplam	56.610	44.657
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	15.461	10.043
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	27,3%	22,5%

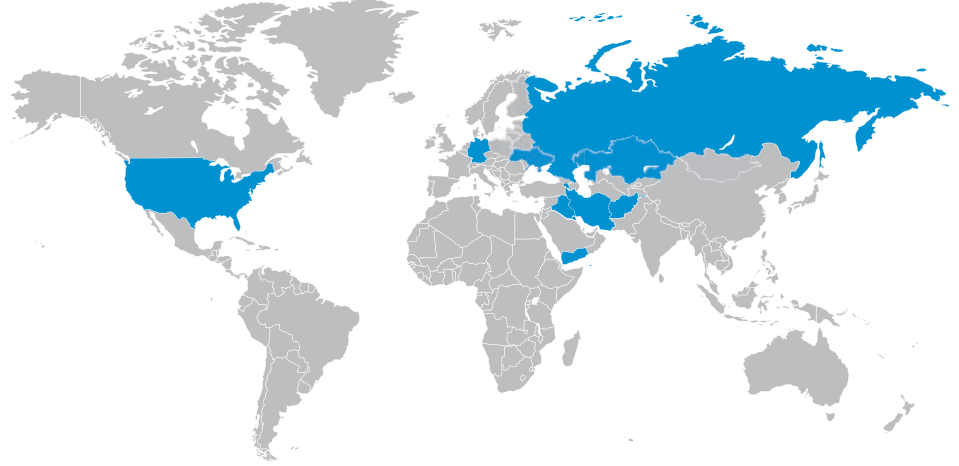
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*3.Çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2022 yılı 3. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı döneminden farklı olarak Ukrayna Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.



Ç3'22

Ç3'21

Ç3'22 Sıralaması (Ç3'21 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (3) ↑	Rusya Federasyonu	9.891	3.340
2 (1) ↓	İran	7.351	6.761
3 (2) ↓	Irak	5.543	6.147
4 (5) ↑	Almanya	2.451	1.917
5 (4) ↓	Afganistan	2.002	2.732
6 (6)	Kazakistan	1.984	1.411
7 (-)	Ukrayna	1.807	-
8 (7) ↓	Kuveyt	1.495	1.355
9 (8) ↓	Amerika Birleşik Devletleri	1.261	1.231
10 (9) ↓	Yemen	1.255	1.166
	Azerbaycan	-	1.149
	Diğer	21.570	17.448
	Toplam	56.610	44.657
	Körfez Ülkeleri	16.019	15.642
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	28,30%	35,03%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

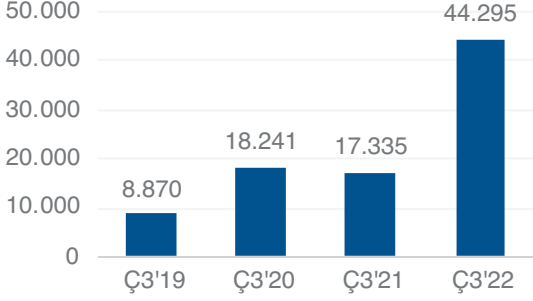
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**3.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 3.Çeyrek

44.295

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

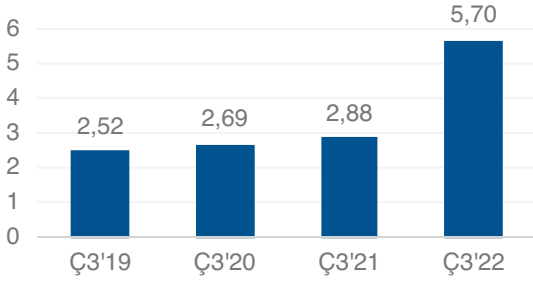
-17,05%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

155,52%

İstanbul'da 2022 3.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 44,3 milyar TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %17'lik azalış göstermiştir. 2021 yılının aynı çeyreğine göre ise yıllık %156'lık artış sağlandığı görülmektedir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı



Oran Değeri:
2022 3.Çeyrek

5,70

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

4,59%

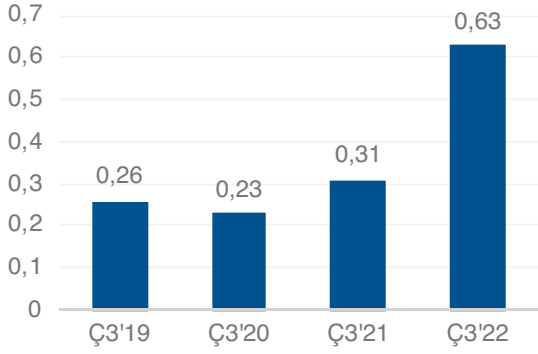
Yıllık Nominal
Değişim (%)

97,92%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 5,7 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri:
2022 3.Çeyrek

0,63

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

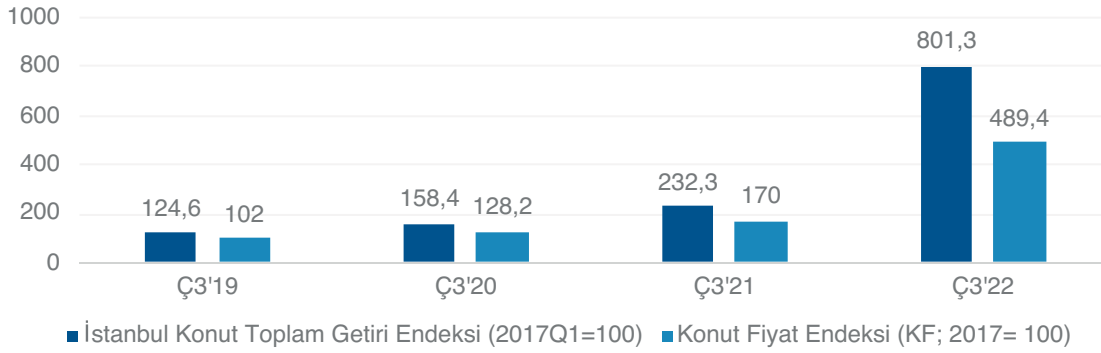
5,96%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

103,23%

İlgili veriye göre 2022 yılı 3.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %63'ü oranındadır.

Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Eylül ayında bir önceki çeyreğe göre 20,84%, geçen yılın aynı dönemine göre 244,94% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 701,30% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab



**KONUT
KREDİLERİ**

2022 Yılı Eylül Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 354 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir

2022 yılı başında 1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, artış göstererek 2022 Ekim itibarıyla %1,58 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Ekim itibarıyla %20,74 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 354 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Eylül ayında %60,89 seviyesinden, 2022 yılı Eylül ayında %66,54 seviyesine çıkmıştır. Eylül 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,56'dan %16,21'e gerilemiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise

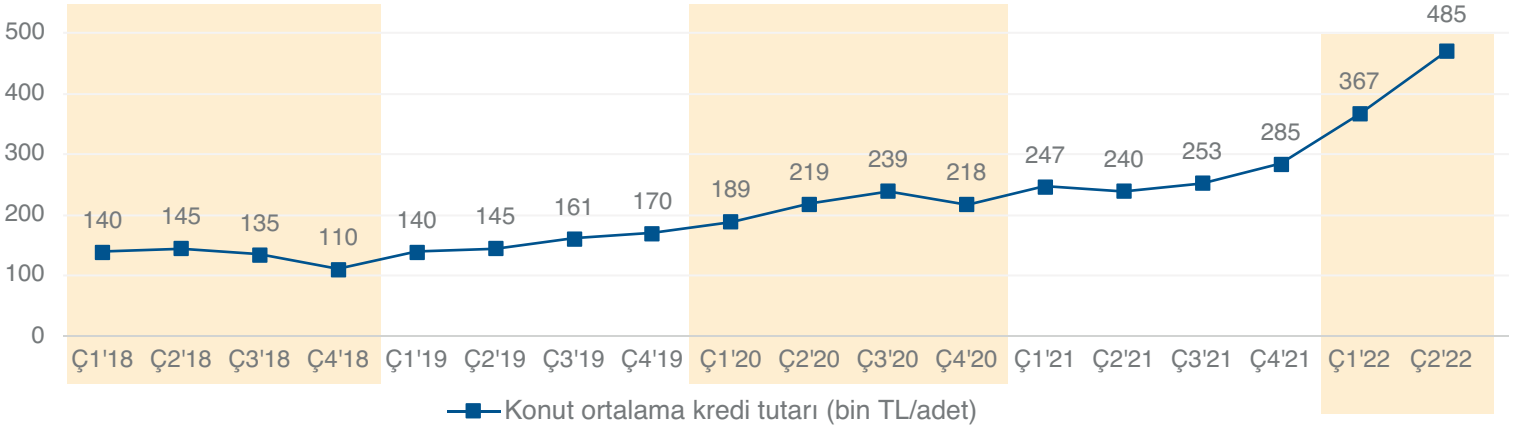
%11,90'dan %8,84'e gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Eylül ayı itibarıyla %0,19 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 964,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Eylül ayında %38,4 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2022 itibarıyla 1,6 puan azalarak %36,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 6,8 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %19,2 olmuştur. Bu oran 2021 Eylül ayında %22,9 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

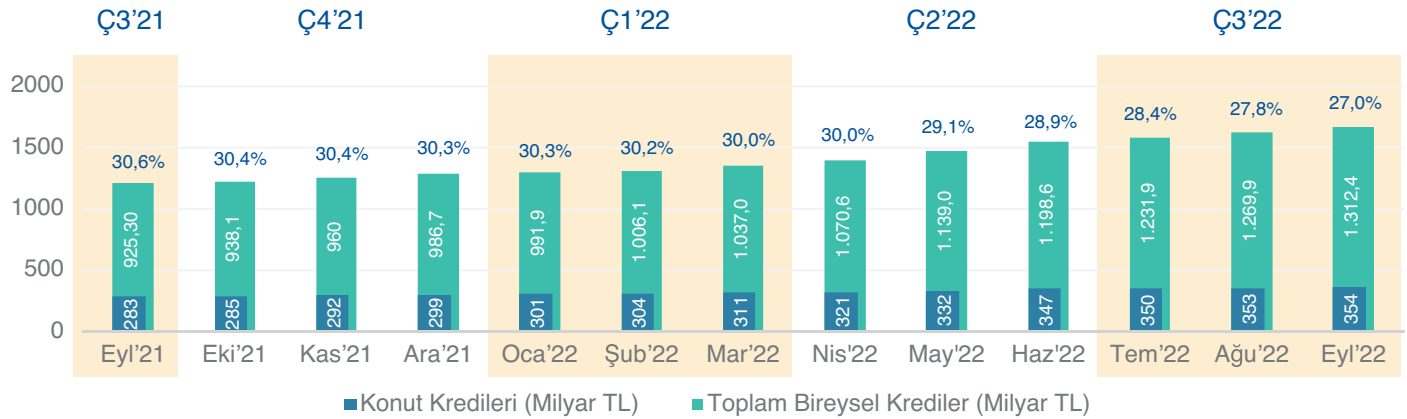


2022 yılı 2. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 51.170 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 485.000 TL oldu. 2022 yılı 2.çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %102,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

*Ç2'22 verisinden sonra henüz yeni veri girişi olmamıştır.

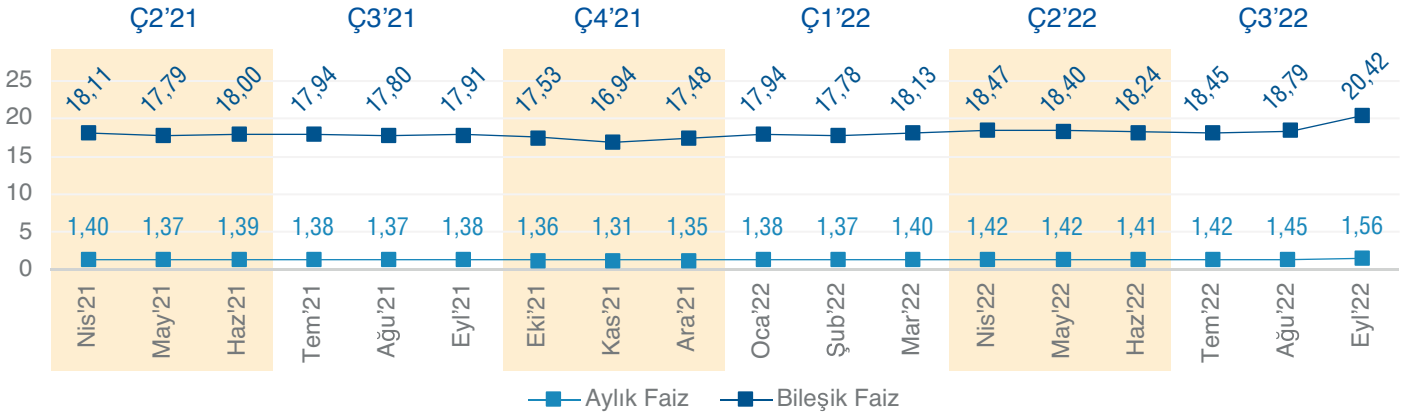
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 azalarak %27,0 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisine Faiz Oranları (%)



2022 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,56, yıllık bileşik faiz ise %20,42 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	354.411
Toplam Mevduat Bankaları	32	%66,54	324.631
Kamu Mevduat Bankaları	3	%16,21	235.839
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%8,84	57.458
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%0,0	31.334
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,64
Katılım Bankaları	6	%8,40	29.779

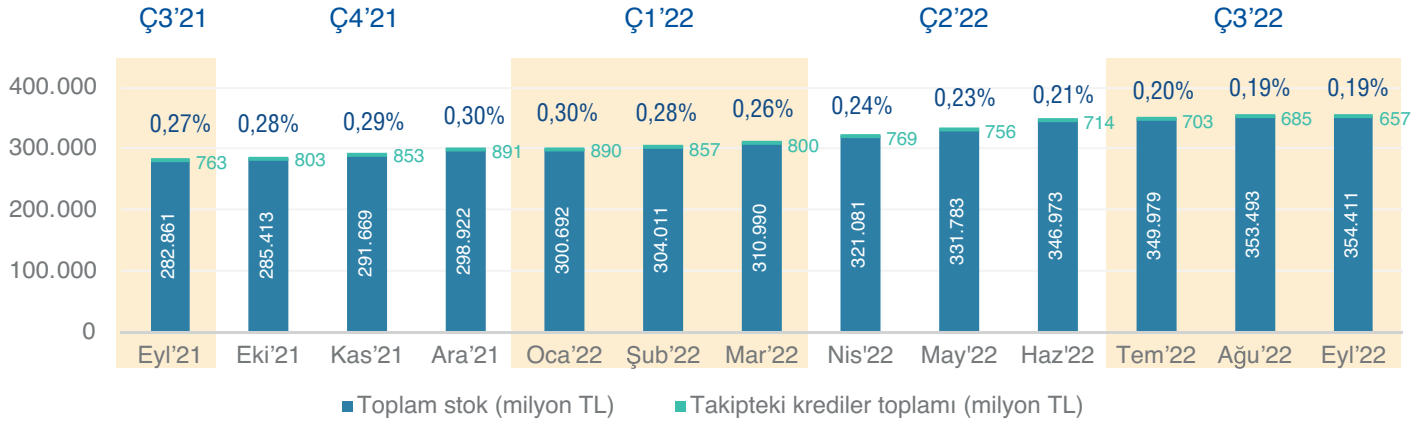
Toplam konut kredisine hacmi 2022 yılı Eylül ayı itibarı ile 354 milyar 411 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Eylül 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*

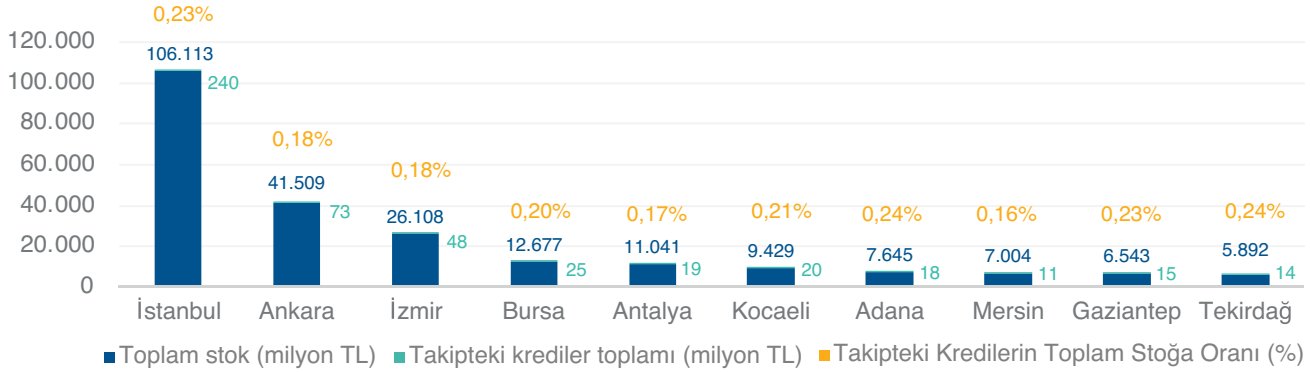


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2022 yılı Eylül ayı itibarı ile %0,19 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2022 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,39 oranla Ardahan olduğu görülmektedir. Ardahan'ı 0,38 ile Hakkari, %0,37 oranla Kars ve Kırıkkale takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç2'22 sonu verisidir.

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



**OFİS ve TİCARİ
GAYRİMENKUL**

2022 Yılıının Üçüncü Çeyreğinde Kiralama İşlemleri Bir Önceki Döneme Göre Düşüş Kaydederek 106.118 m² Olarak Gerçekleşmiştir

Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskısını devam ettirmektedir. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır ve boşluk oranı ise %19'dan %17.6'ya düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106.118 m²'dir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında ise; Galata Üniversitesi (7.650 m², DLP 1), PWC (5.736 m², Premier Campus), Arkas Holding (5.914 m², Tekfen Tower), Analog Devices (5.877 m², Bilişim Vadisi / Vadistanbul), MSD (3.936 m², Levent 199), Artin (3.040 m², Noramin İş Merkezi), PSA Bakım İşlem (3.000 m², Başarı Plaza) ve Papara (2.500 m², Maslak Link Plaza) bulunmaktadır.

Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13.4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2.el

dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Yeni ve yüksek teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü veya Ar-Ge merkezinin imkanlarından faydalanarak işlerini geliştirme imkanlarının olduğu aynı zamanda da belli teşvik programlarından yararlanma avantajlarının olduğu Teknoparkların popülerliği gündengüne artmaktadır. Kısıtlı stoğa sahip bu alandaki ofisler, artan taleple beraber yeni yatırımları da hızlandırmaktadır. Ayrıca, etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'22			Ç2'22			Ç3'22		
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	805	15,7	23	886	14,5	23	886	11,4	27
Maslak	937	25,6	15	927	23,5	15	927	22,4	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	15,5	12	529	11,9	12	529	11,8	15
Taksim ve Çevresi	187	16,3	10	187	16,5	9	187	11,0	10
Kağıthane	292	24,0	10	289	23,3	9	289	18,7	10
Beşiktaş *	105	20,4	9	105	17,6	9	105	17,2	9
Batı İstanbul **	655	8,1	9	673	7,9	8	673	5,2	8
Cendere-Seyrantepe	485	4,7	10	376	3,9	9	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	14,3	10	93	13,6	9	93	13,1	9
Ümraniye	765	10,1	12	765	13,0	11	765	14,1	12
Altunizade	84	31,3	12	84	37,4	12	86	39,3	12
Kozyatağı	766	18,7	16	766	17,0	16	768	17,0	16
Doğu İstanbul ***	485	30,3	7	485	30,3	7	485	24,5	8

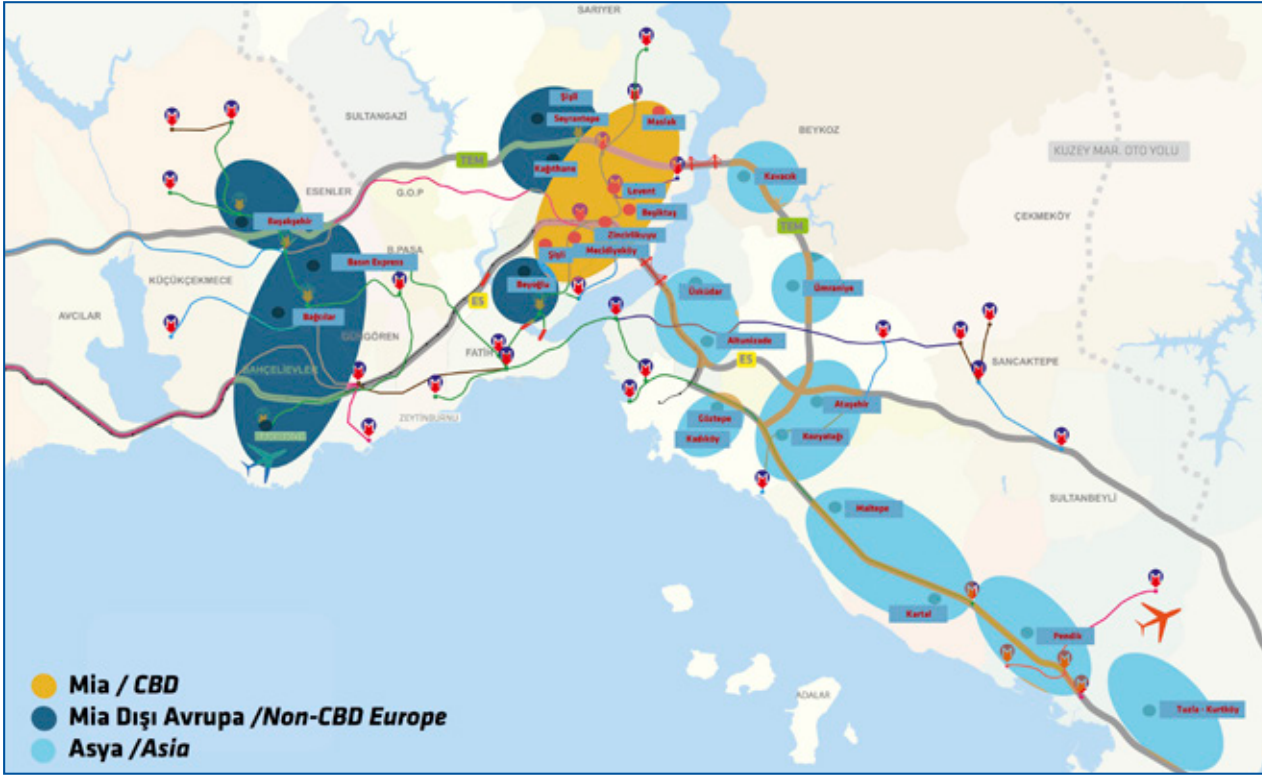
2022 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 106,1 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %65,8 artış gösterdi.

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

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

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

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



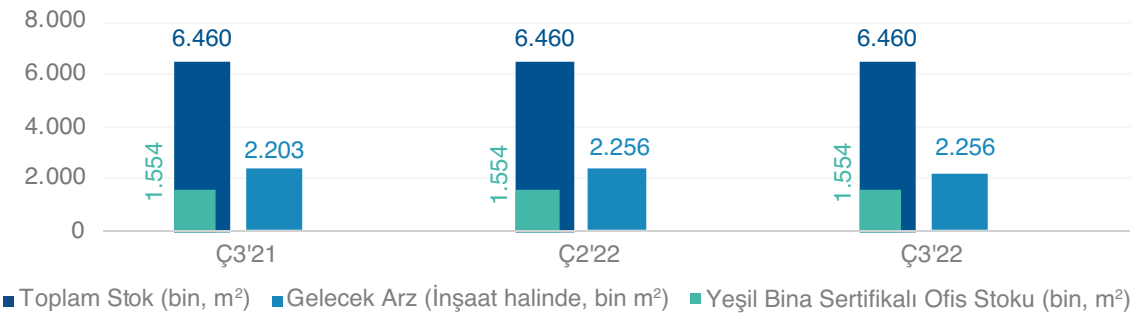
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç3'21	Ç2'22	Ç3'22
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	64	121	106
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay) *	25,0	23,0	29,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	20,85	18,94	17,60

2022 3. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 106,1 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %17,6 olarak gerçekleşmiştir.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

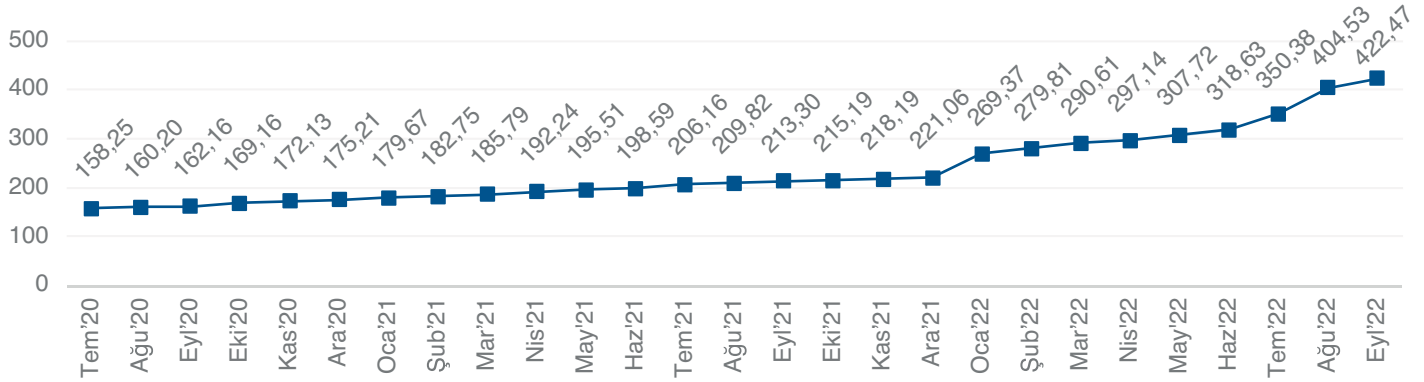
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

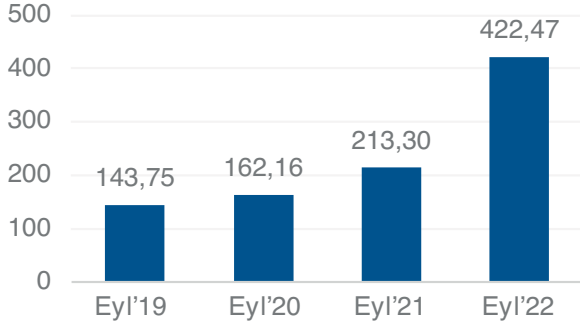
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri: 2022 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
422,47	4,43%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
98,06%	322,47%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Eylül sonu itibarıyla 422,47 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,17 puan artış gösterirken, aylık 17,94 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde %98,06 lık bir artış yaşandı.



AVM

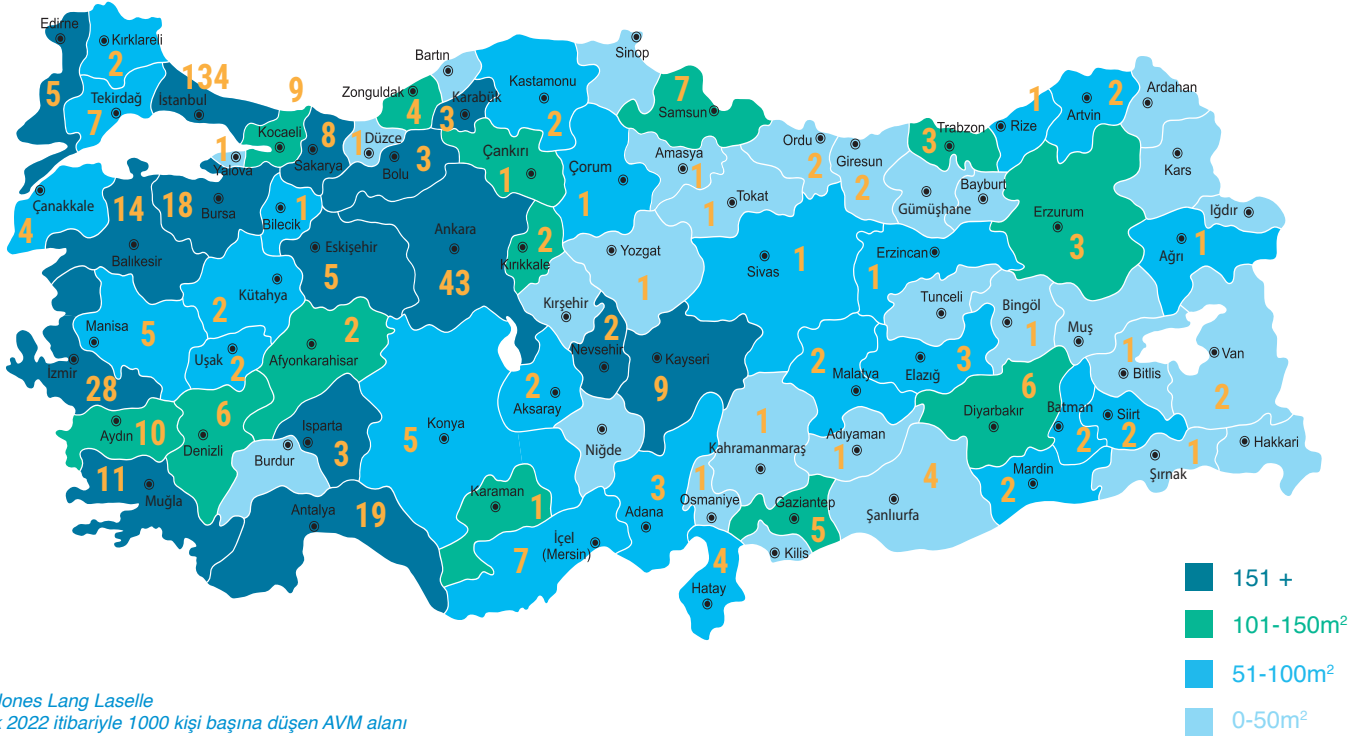
2022 Yılı 3.Çeyreği İtibarıyla Türkiye’deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 449 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesine Gelmiştir

2022 yılı 3.çeyrek itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 449 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. 2022 yılının ilk üç çeyreğinde yaklaşık toplam 120 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 15,1 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

Türkiye AVM Gelişimi

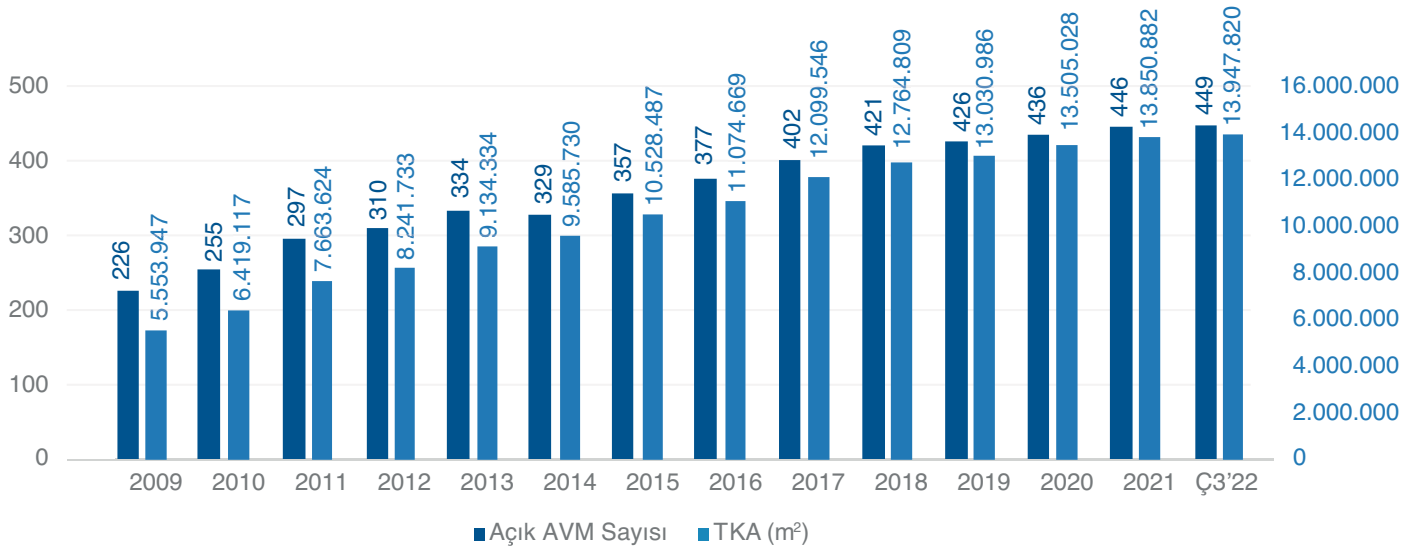
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle

*3.Çeyrek 2022 itibarıyla 1000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2022 3. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 449, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 948 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,7 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

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

**Ç3'22 sonu verisidir.

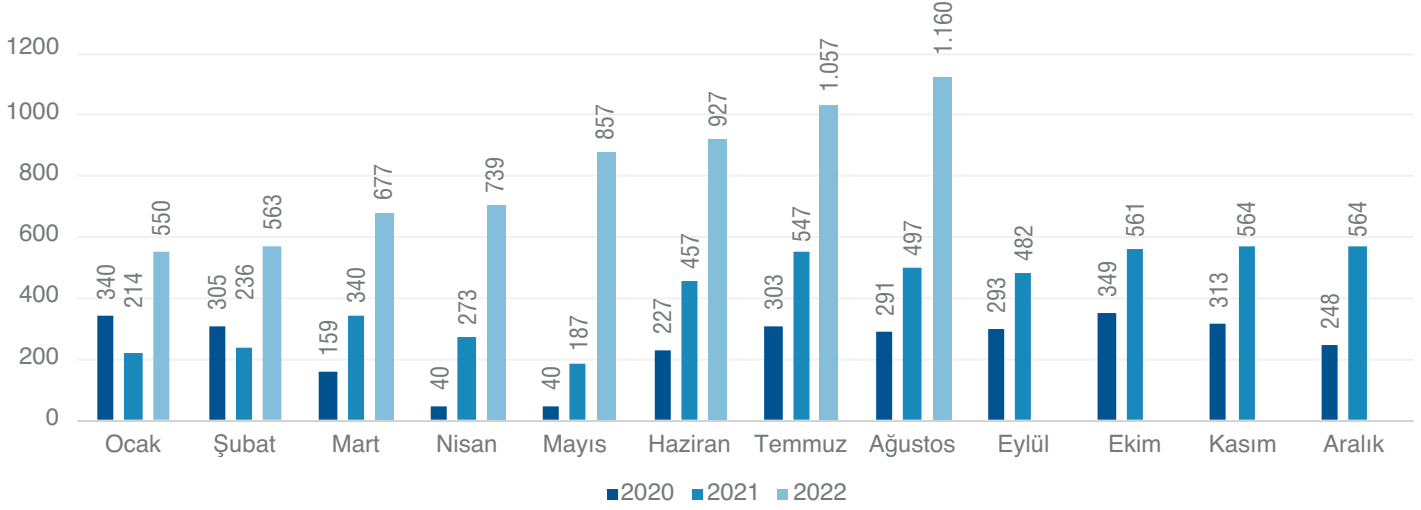
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	134	13	147
	TKA (m²)	5.209.106	474.416	5.683.522
Ankara	Birim	43	3	46
	TKA (m²)	1.653.853	88.850	1.742.703
Diğer Şehirler	Birim	272	19	291
	TKA (m²)	7.084.861	552.100	7.636.961
Türkiye	Birim	449	35	484
	TKA (m²)	13.947.820	1.115.366	15.063.186

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2022*	453	14.096.420	4	148.600
2023*	480	14.855.686	27	759.266
2024*	484	15.063.186	4	207.500

Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	329
Ankara	288
Diğer	112
Türkiye	165

Kaynak: Jones Lang Laselle

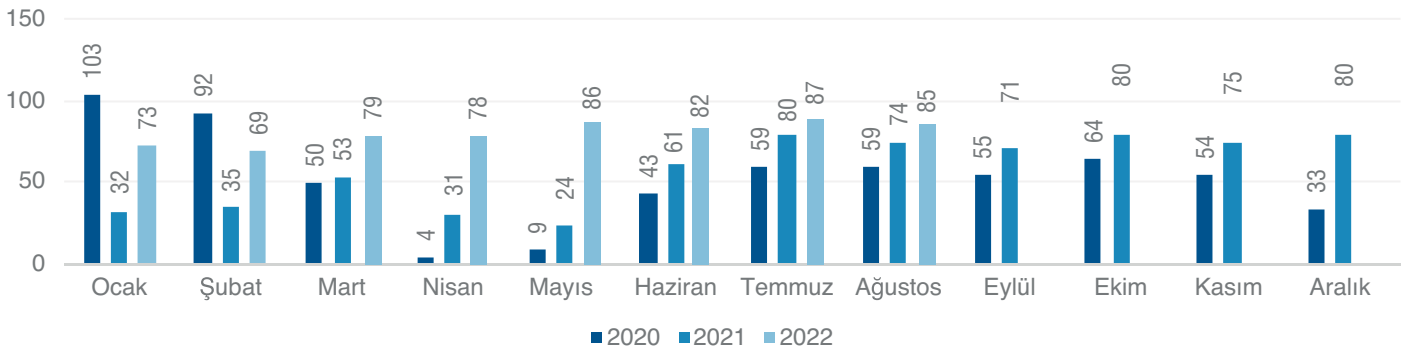
Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

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

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

* En son Ağustos 2022 verisi bulunmaktadır.



TURİZM VE OTEL

2022 Yılıının İlk Üç Çeyreğinde Ülkemizi 29.3 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 23,9 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 785 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 716 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 10.4 milyon yabancı turistin kişi başı 702 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında hem gelen yabancı turist sayısında hem de kişi başı harcama miktarında artış gözlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılının üçüncü çeyreği için bu rakamın 29.3 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 29.3 milyon yabancı turistin %34.8'i İstanbul'a, %29.4'ü Antalya'ya, %7.2'si Muğla'ya Gelmiştir. Bu üç ili %3.4 ve %1.2'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %107.8 artış, Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılını üçüncü çeyreğini 2021 yılının üçüncü çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı gözlemlenmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 581 bin oda kapasitesi ile 7.505 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 580 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 1,274 tesis ve 241 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 1,007 tesis ve 31 bin oda kapasitesi ile İzmir gelmektedir.

İstanbul ise 722 işletme belgeli tesise ve 68 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 580 tesis içinde en büyük payı 75 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 69 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 66 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

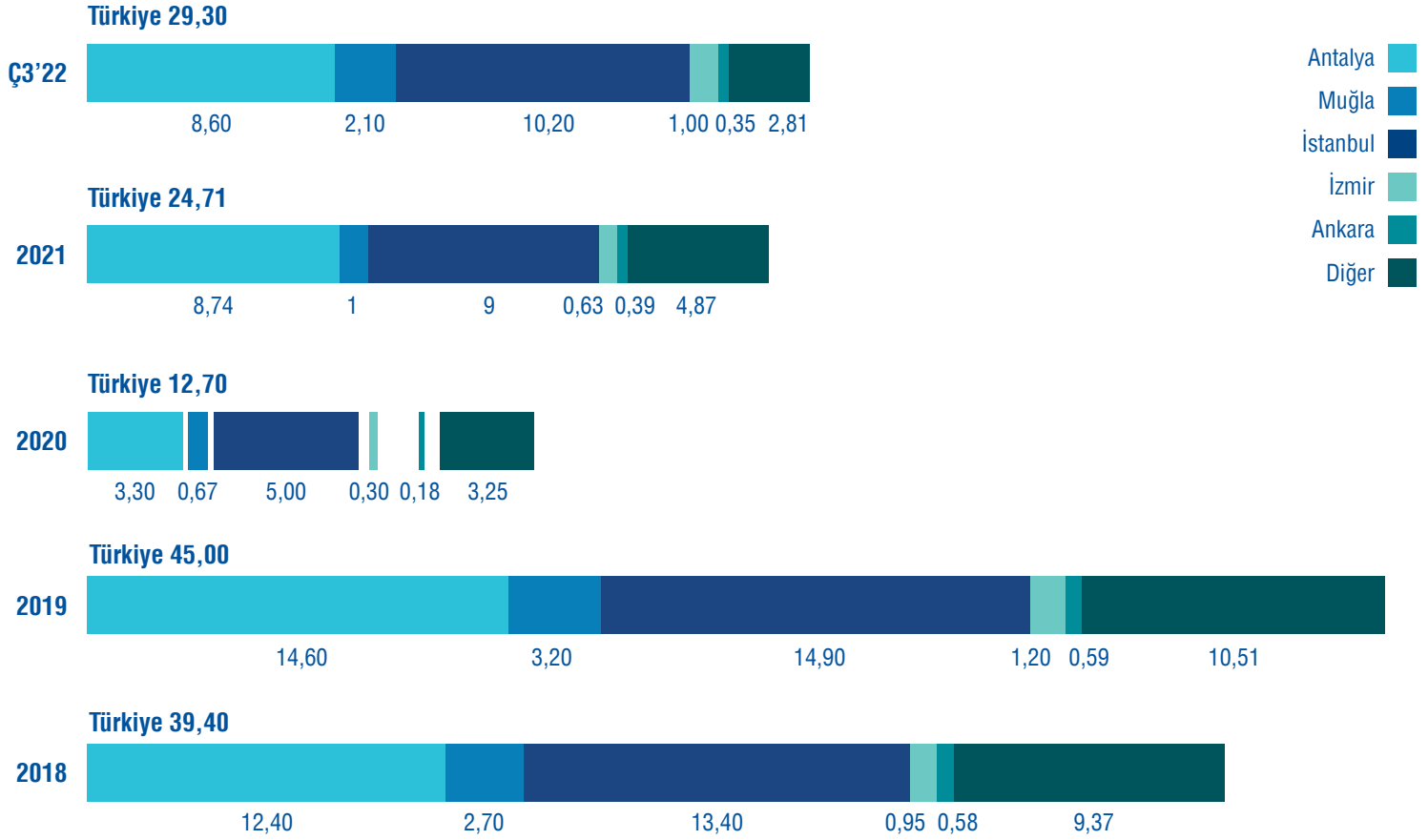
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.31'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılı Ağustos ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %54.78'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 dan, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir.

2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %65.4 olan doluluk oranı, İstanbul için %72.7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 114 Euro, İstanbul'da ise 128 Euro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 29.3 milyon yabancı turist %34,8'i İstanbul'a, %29,4'ü Antalya'ya, %7,2'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %3,4 ve %1,2'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %107,8 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Q3 Verileri Ocak ve Ağustos ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	1.274	240.816	75	14.775
Muğla	437	51.916	66	8.138
İstanbul	722	68.167	69	6.624
İzmir	1.007	31.220	48	3.895
Ankara	276	18.631	18	1.833
Diğer	3.789	170.345	304	28.284
Türkiye	7.505	581.095	580	63.549

Türkiye genelinde toplam 581 bin oda kapasitesi ile 7.505 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 580 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 artarak 17 milyar 952 milyon 361 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2022 yılı 3.çeyrekte Türkiye'ye gelen 18,6 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 826 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %62,6 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %6,9 artmış görünmektedir.

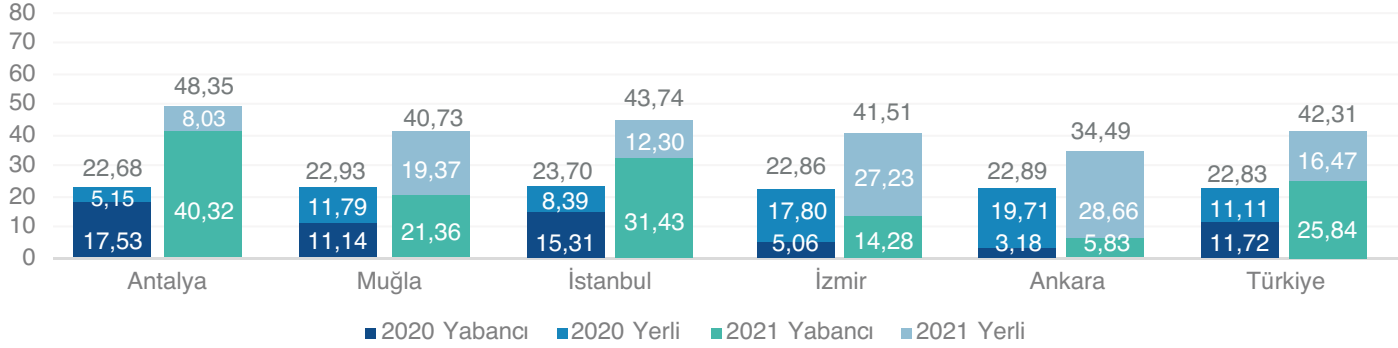
Kaynak:TÜİK

*27.10.22 tarihinde güncellenmiştir.

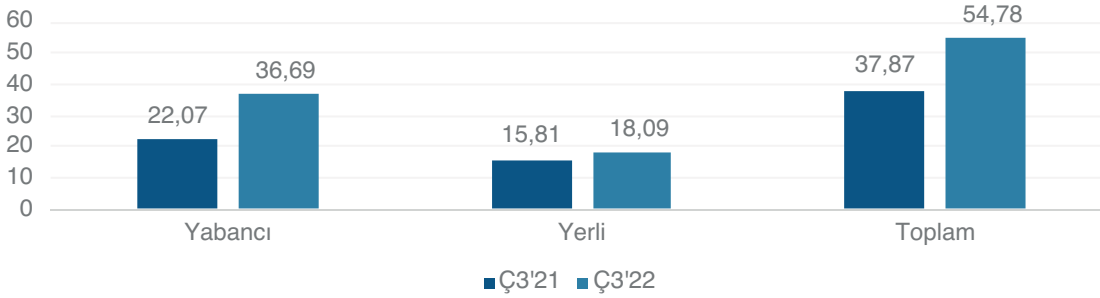
**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



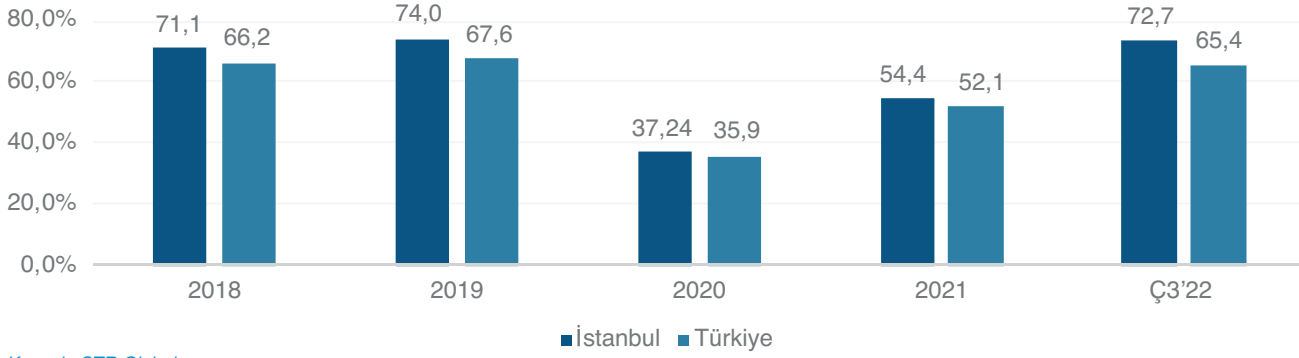
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %54.78'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

**Q3'22 verileri Ocak-Ağustos arasındaki verileri kapsamaktadır.

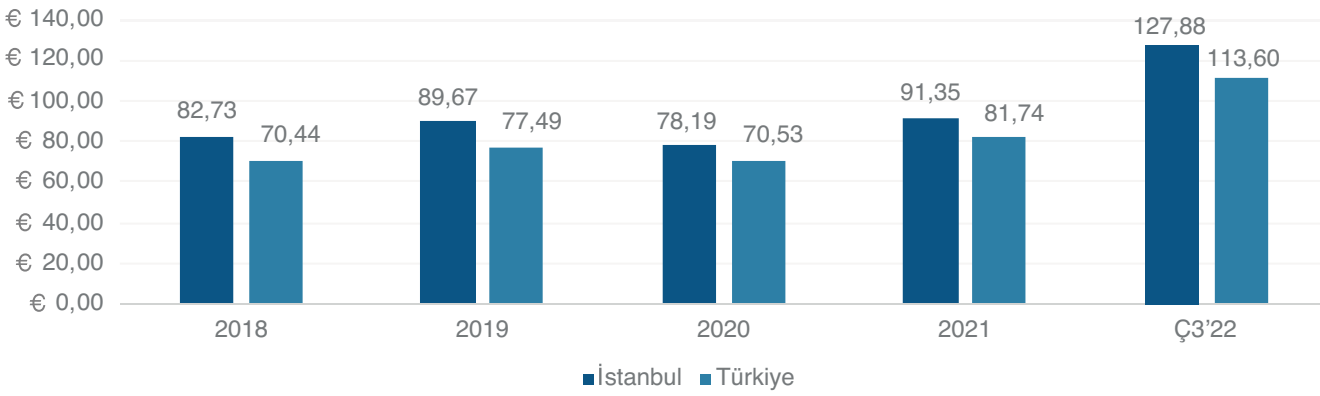
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*Ç3'22 için Ocak-Ağustos verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*Ç3'22 için Ocak-Ağustos verileri kullanılmıştır.

2022 yılı 3. çeyreği (Ocak-Ağustos) Türkiye genelinde %65,4 olan doluluk oranı, İstanbul için %72,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 113,6 Euro, İstanbul'da ise 127,88 Euro'dur.



LOJİSTİK |

2022 Yılıının Üçüncü Çeyreğinde Birincil Kira Metrekare Başına USD Bazında 7,00, TL Bazında ise 100 Seviyesindedir

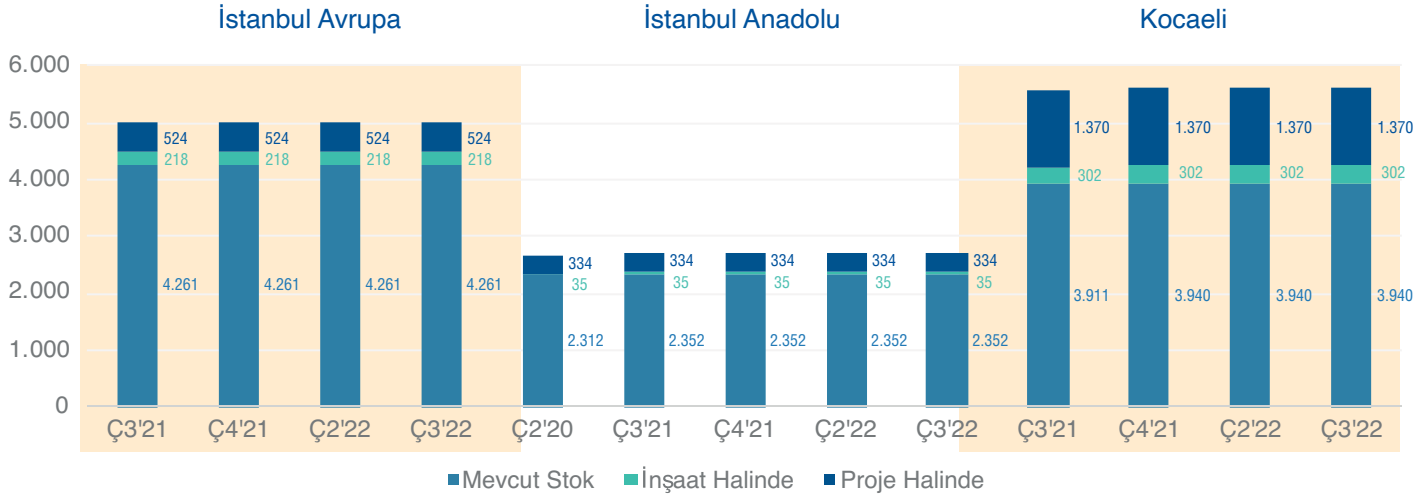
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,6 milyon m² toplam depo stokunda 6,8 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 555 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2022 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla toplamda 42.252 m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Yükselen e-ticaret öncülüğünde lojistik pazarındaki talep yukarı yönlü ivmesini korurken, gerçekleştirilen işlemlerde

3PL şirketleri %80 pay ile kiralama işlemlerinde en aktif şirketler olarak öne çıkmaktadır.

3Ç 2022'de lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında %40 artış ile 7 USD/m² seviyesine yükselirken, TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %122 artış ile 100 TL/m² seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. İlerleyen dönemlerde ikincil lojistik pazarlarına olan talep artış gösterebilir.

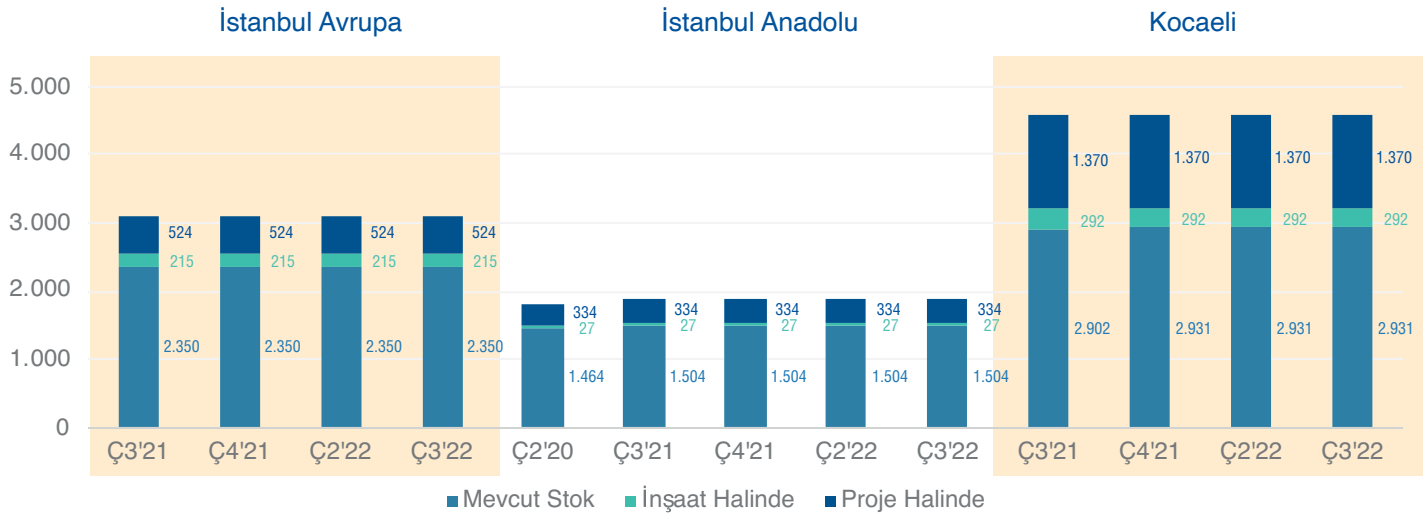
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 553 bin m², inşaat halindeki stok 554,5 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 227 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

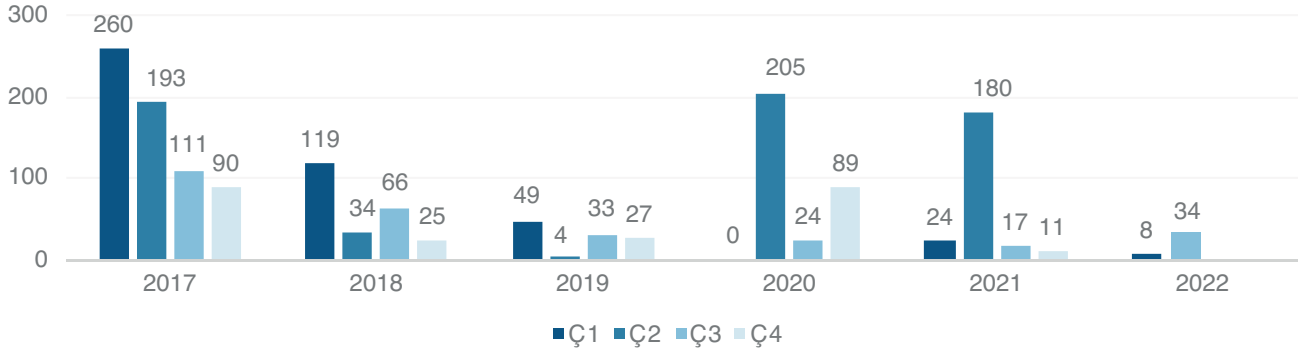
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2022 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 785 bin m², inşaat halindeki stok 534 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 227 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

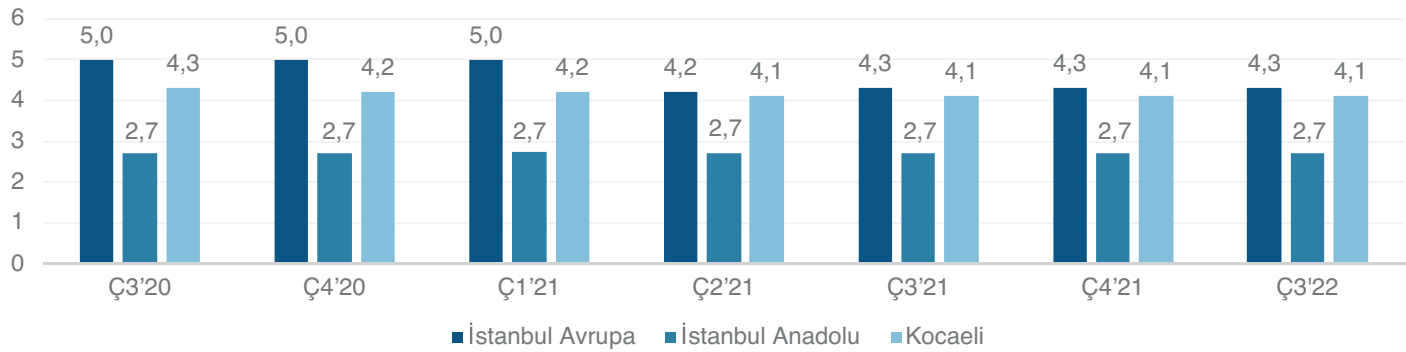
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 33 bin 912 m² kiralama işlemi görüldü. 2022 yılı ikinci çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %307 oranında artış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2022 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88,9'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %89,0'di.

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



GYF'LER |

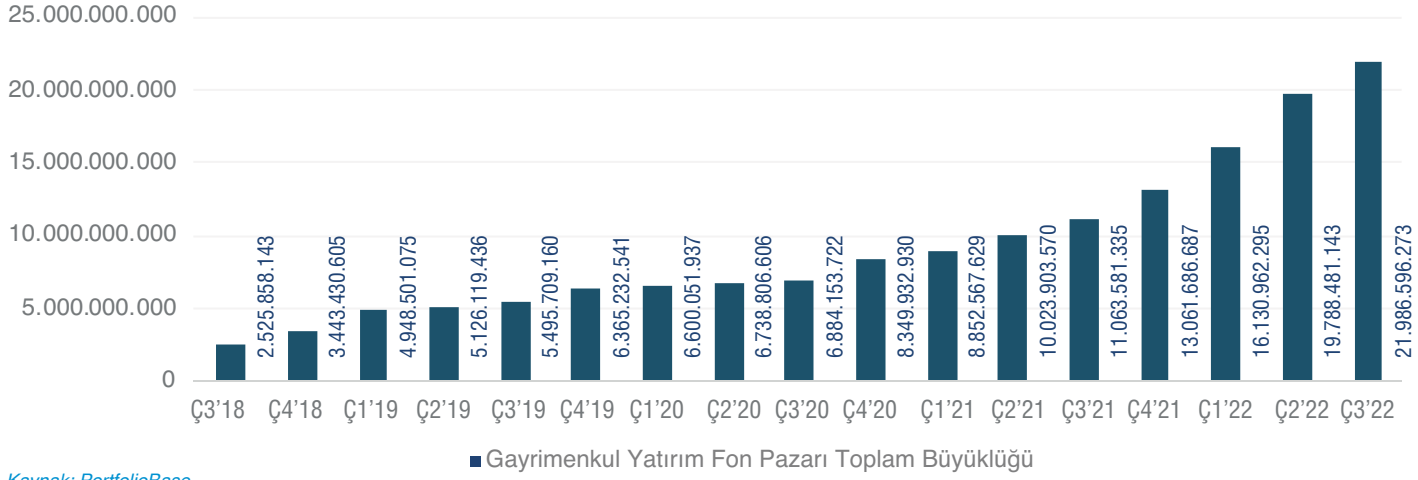
Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2022 Yılı Üçüncü Çeyreği İtibari ile 22 Milyar TL Seviyesine Yaklaşmıştır

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 107 gayrimenkul fonu yatırım almıştır.

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %11,1 artış göstererek, 21,9 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren 2022 yılı 3. çeyreği de dahil olmak üzere her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın üçüncü çeyrek rakamları, 2021 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %98,7 büyüme gerçekleştirerek 11.0 Milyar TL seviyesinden 21.9 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

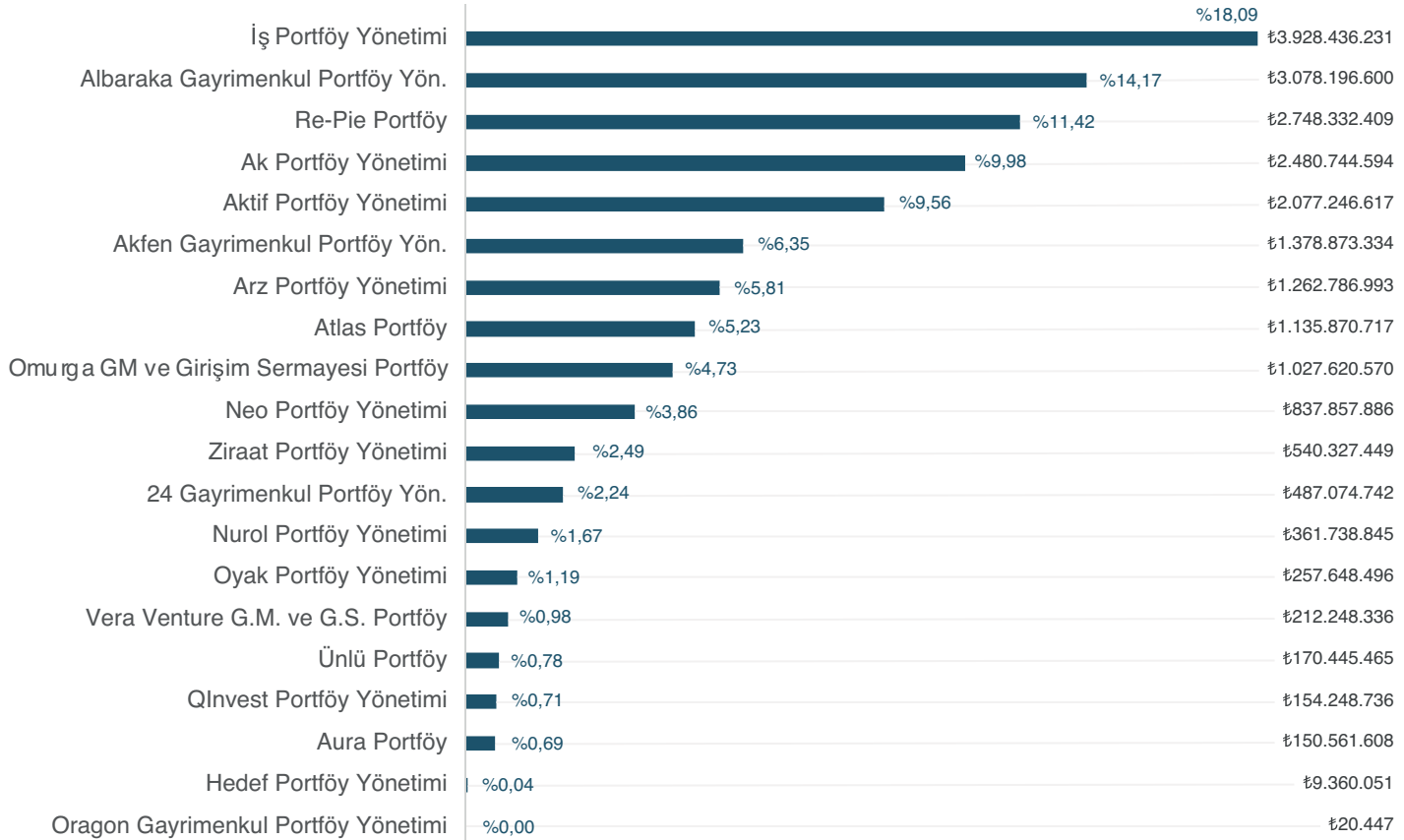
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka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

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

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



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Adet	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	18	Asya, Anadolu, Avrupa, Avrasya, Atar, Dicle, Kızılırmak, Fırat, Neva, Trakya, Fırsat, Levent, Yıldız, QInvest, Novada, Milenyum, Turesif, Downtown
Albaraka PYŞ	12	Batışehir, Dükkan, One Tower, Bereket Katılım, Eksim, Form, Flora, Anka, Arsa Kapısı, Albatros, Karma, Anadolu ve Trakya
24 GGSPYŞ	11	A1, Altın Başak, Al-Zamil, Kardelen, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus, İkinci Al-Zamil, Fulya, Ayçiçeği, Plan B, Akasya
Nurol PYŞ	9	Nurol Tower, Z Residans, EGÇ Konut, M Charm, Oc Hedef, Aks, Charm, Kipago, Fc Karma
Neo PYŞ	9	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci, Altıncı, Yedinci, Sekzinci, Fırsat
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
Atlas PYŞ	4	Esta, A&AK, Güney, Sağlam
AK PYŞ	4	Birinci, Dördüncü, Sampaş Holding Özel, İkinci
Atlas PYŞ	4	Sağlam, A&AK, Esta, Güney
Omurga GGSPYŞ	3	Ufuk Karma, İkinci, Çatı
Aura PYŞ	3	Konut Alfa Katılım, Odak Konut, Kuzey Ege
Mükafat PYŞ	3	Ataşehir Metropol, Birinci Gayrimenkul, Birinci Akaryakıt
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Kalender GM Portföy	2	Konutfon, Trakya
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
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
Vera pyş	1	Neo Portföy Yönetimi Birinci
Ziraat PYŞ	3	Üsküdar, Başak Katılım, Tzhemsan
Toplam	107	

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.829.238.131
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.764.014.734
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.389.926.896
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.338.926.496
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.261.242.256
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.135.713.456
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.011.714.730
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	877.075.337
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	817.884.560
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	628.932.978
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	575.409.971
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	546.348.418
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	517.368.413
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	493.324.181
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	485.191.494
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	483.205.659
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	384.622.541
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	331.184.661
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	310.433.558
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	257.159.638
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	245.456.026
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.224.380
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	203.166.958
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	189.932.207
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	180.859.715
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	176.468.833
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	175.760.121
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	174.879.795
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	172.395.641
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	164.185.049
Atlas Portföy Yönetimi Sağlık Gayrimenkul Yatırım Fonu	147.476.115
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	145.113.288
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	142.675.744
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	137.498.591
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	135.231.939
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	119.040.729
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	118.005.959
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	116.630.768
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	110.975.259
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	110.648.691
Nurol Portföy Yönetimi Oc Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.712.943
Nurol Portföy Yönetimi Aks Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.140.230
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	96.417.564
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	96.391.949
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	93.036.016
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	89.613.297
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	86.076.987
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	85.903.733
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	75.339.759
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	69.115.335
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	63.051.169

Kaynak: PortfolioBase

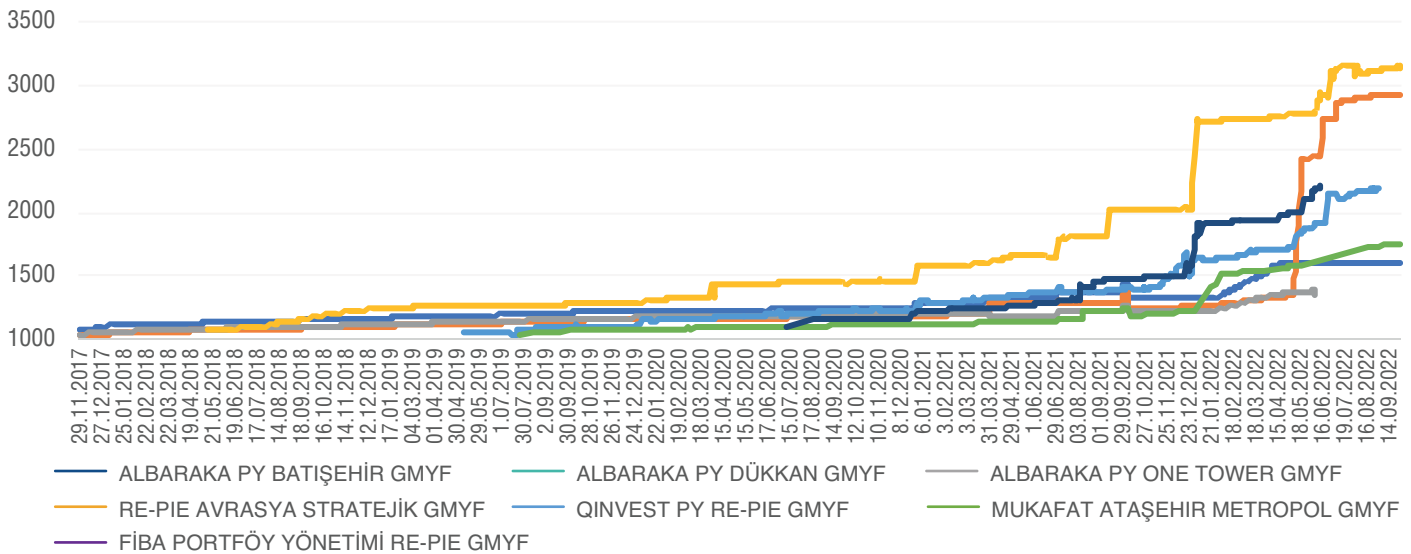
*30.09.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	59.631.569
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	54.316.934
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	53.895.455
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	47.200.907
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.123.158
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.311.423
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	34.824.915
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	31.999.936
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TI) Fonu	30.665.774
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.056.040
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.055.037
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.469.960
Nurol Portföy Yönetimi Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	26.858.177
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.513.046
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.238.790
Nurol Portföy Yönetimi Kipago Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.522.550
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.051.769
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.116.969
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.384.872
Nurol Portföy Yönetimi Ege Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.227.323
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.921.945
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.848.451
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.441.759
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.078.150
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.866.322
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.513.086
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.435.486
Albaraka Portföy Yönetimi Arsa Kapısı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.710.162
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.207.735
Toplam	21.360.830.597

Kaynak: PortfolioBase

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

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



GYO'LAR |

GYO'lara Yatırım ile Gayrimenkul ve Borsa Getirilerinden Yararlanmak Mümkün

GYO endeksi 2022'nin 3.çeyreğinde hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etti. Önceki çeyrekte BIST 100'den %10 daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri oranı %4,5 ile sınırlı kaldı. Aynı dönemde BIST 100 rekor kırarak %32 getiri sağladı. Üçüncü çeyrekte kurulan yeni GYO ile toplam GYO sayısı 38'e yükselirken halka açıklık oranı ufak bir artışla %45,84'e yükseldi. Fiili halka açıklık oranının da nispi bir artışla %30,76 olduğu GYO endeksinde iki çeyrek devam eden yabancı girişi bu çeyrekte yerini 27 milyon TL'lik çıkışa bıraktı.

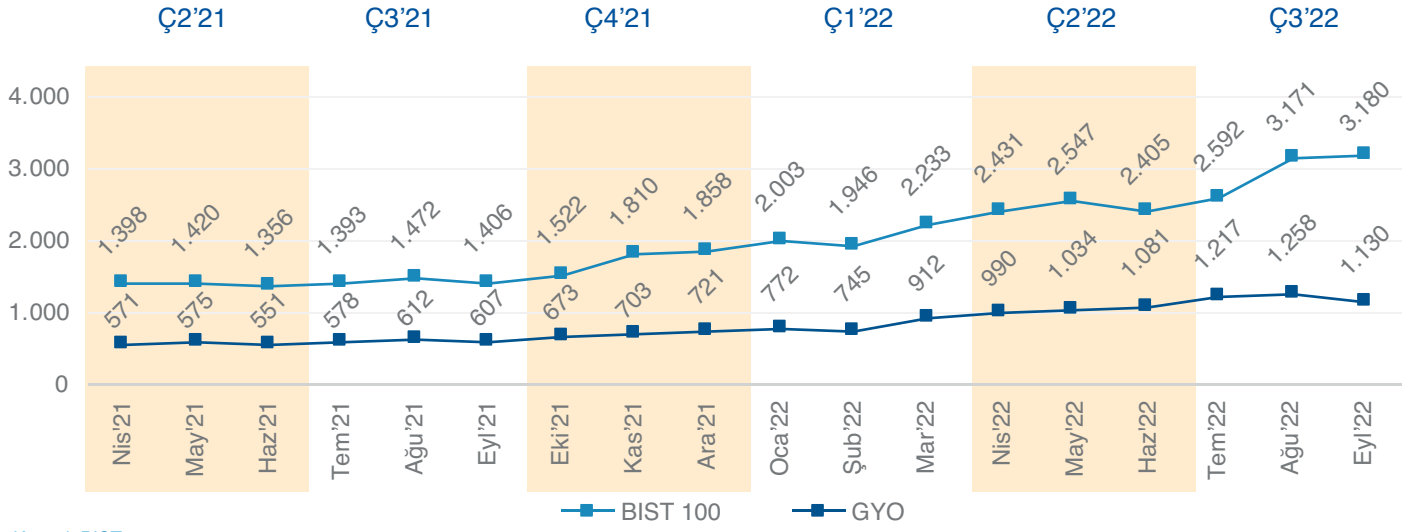
2022'nin üçüncü çeyreğinde toplam piyasa değeri 135,9 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri artan kur sebebiyle USD bazında 7,73 milyar USD'ye gerilemiştir.

Uyruk bazında yerli ve yabancı yatırımcı sayısı artmaya devam eden GYO'ların yerli ve yabancı yatırımcı oranları %88, ve %12 olarak önceki çeyrekteki oranlarını korumuşlardır.

Üçüncü çeyrekte kurumsal yatırımcı oranında gerileme yaşanmış ve %49,3'ten %48,7'ye çekilmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD yerini korurken ilk 5 ülke kendi aralarında yer değiştirseler de değişmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken BAE 4. Sıraya yükselmiş ve ardından Bahreyn 5. Sırada yer almıştır.

Yaz döneminin sona ermesiyle birlikte satışlardaki hareketlilik sektörü olumlu etkileyebilir. Artan enflasyona karşı gayrimenkulün borsa ile birlikte en değerli koruma aracı olduğu dikkate alındığında her iki yatırım aracını bünyesinde barındıran GYO hisselerine önümüzdeki dönemde de talebin artması oldukça olasıdır. GYF'lerin de GYO'lara dönem dönem yatırım yaptığı da dikkate alındığında GYO hisselerinde artışın devam etmesini bekleyebiliriz. Öte yanda kur ve enflasyon kaynaklı olarak artan maliyet baskısı ve yaklaşan seçim süreci sektörü frenleyebilecek temel riskler olarak durmaktadır.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

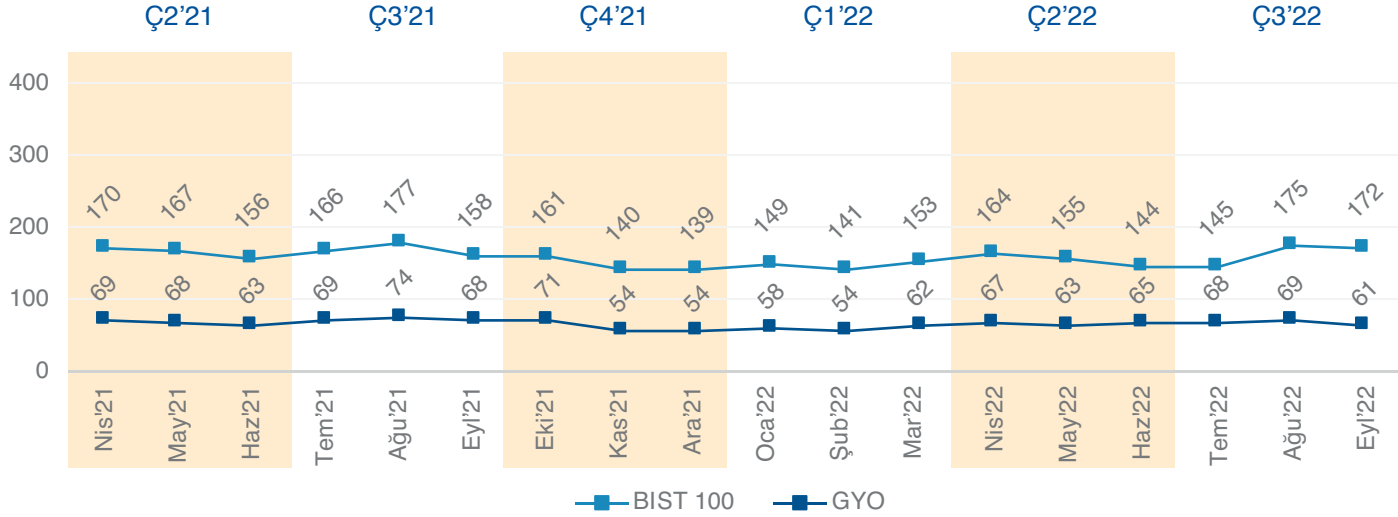


Kaynak:BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 1. çeyrekte 912,51 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 2.çeyrek sonu itibarı 1081,39 seviyesinde kapatmıştır. 2022 yılı 3.çeyrek sonu ise 1129,65 olarak kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak:BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi USD bazında 2022 yılı 1. çeyrekte 62 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 2.çeyrek sonu itibarıyla 65 seviyesinde kapatmıştır. 2022 yılı 3.çeyrek sonu ise 61 olarak kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
31	31	32	31	33	33	33	37	38

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
52,1%	52,3%	51,4%	50,5%	52,7%	52,9%	53,2%	43,7%	45,8%

Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
37,3%	42,4%	38,8%	38,9%	37,8%	36,5%	32,1%	26,6%	30,7%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-27,01

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	135.869

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	7.337

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

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 9 Aylık Toplam
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	142.615
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	495.764
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.771

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	24%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	76%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	2.027
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	467.204
Toplam	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	469.231

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	7.490
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	54.741
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	62.230

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-Ç3
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-Ç3
Yabancı Bireysel	62	90	101
Yabancı Fon	1.509	1.500	2.952
Yabancı Tüzel	2.433	2.388	4.438
Yerli Bireysel	15.114	22.308	31.838
Yerli Fon	726	2.843	5.917
Yerli Tüzel	7.639	10.331	14.148
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.233	1.952	2.694
Yerli Diğer	78	80	143
Toplam	28.794	41.491	62.230

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

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

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

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	519.025.774
2020	358.932.961
2021	414.151.832
2022	1.717.878.634
Toplam	7.594.781.747

GYO	2022	Toplam (2011-2022)	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	6,13%
Akmerkez GYO	81.887.640	560.567.012	7,38%
Alarko GYO	105.600.002	268.750.636	3,54%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO	186	2.172.196	0,03%
Başkent GYO	865.520.000	865.520.000	11,40%
Deniz GYO	14	1.014.818	0,01%
Emlak Konut GYO	364.238.910	2.816.016.456	37,08%
Halk GYO	3.935.124	38.949.897	0,51%
İş GYO	90	345.635.169	4,55%
Martı GYO		5.708.206	0,08%
Mistral GYO	7.115.029	15.400.996	0,20%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Panora GYO	35.670.000	351.505.045	4,63%
Reysaş GYO		1.135.609	0,01%
Saf GYO		391.323.255	5,15%
Servet GYO		5.102.909	0,07%
Sinpaş GYO	182	104.597.905	1,38%
Torunlar GYO		194.726.434	2,56%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	241.290.000	1.145.497.343	15,08%
Ziraat GYO	12.621.456	12.621.456	0,17%
Toplam	1.717.878.634	7.594.781.747	100%

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

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

30.06.2022

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

30.09.2022

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

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
DEWİZ 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
SİNPAŞ GYO	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4	0,6	0,8	5,6
AKİŞ GYO	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4	9,3	6,5	5,1
PASİFİK GYO	-	-	-	-	-	-	-	4,8
EMLAK KONUT GYO	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4	3,6	3,8	4,1
ÖZDERİCİ GYO	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7	1,6	1,7	4,0
MİSTRAL GYO	-	-	1,5	5,1	1,6	1,9	1,9	3,5
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	3,4
AKFEN GYO	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0	5,2	3,9	3,3
HALK GYO	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7	2,8	3,0	3,2
MARTI GYO	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0	2,9	3,7	3,2
AVRASYA GYO	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4	2,9	3,7	3,1
KİLER GYO	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5	5,9	2,0	2,8
KORAY GYO	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0	2,1	2,7
TREND GYO	-	-	-	1,1	1,5	1,7	1,7	2,6
VAKIF GYO	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4	4,6	3,1	2,4
ATAKULE GYO	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5	2,1	2,1	2,3
KÖRFEZ GYO	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5	1,7	1,8	2,2
ATA GYO	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8	1,5	1,5	2,1
DENİZ GYO	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0	5,3	2,5	1,8
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	1,8
PEKER GYO	-	-	-	10,4	4,4	4,4	1,5	1,6
NUROL GYO	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2	1,7	1,1	1,3
DOĞUŞ GYO	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7	2,9	1,9	1,2
İDEALİST GYO	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7	1,4	1,2
TSKB GYO	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9	1,0	0,9	1,1
PERA GYO	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8	1,0
YEŞİL GYO	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5	-0,1	-1,7	-2,1
SEKTÖR RASYOSU	2,8	3,2	3,7	3,9	4,0	4,3	4,1	4,4

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye'dir.

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
KILER GYO	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000
YENİ GİMAT GYO	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147
KIZILBÜK GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.699.287.485
DOĞUŞ GYO	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289
YEŞİL GYO	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715
NUROL GYO	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772
MARTI GYO	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778
PEKER GYO	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069
PANORA GYO	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221
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	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733
TSKB GYO	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289
ATAKULE GYO	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183
MİSTRAL GYO	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196
AVRASYA GYO	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346
AKMERKEZ GYO	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565
KÖRFEZ GYO	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265
PERA GYO	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125
ATA GYO	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463
KORAY GYO	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240	122.991.021
TREND GYO	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217	104.297.707
İDEALİST GYO	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357
TOPLAM TL	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433	158.674.846.048
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,32	2,91	3,53	3,81	5,26	5,94	7,34	12,98
TOPLAM USD	18.021.757.116	17.508.385.487	16.798.536.336	18.081.145.576	15.551.925.759	14.901.641.324	13.459.761.792	12.226.919.364

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 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	548.708.853	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	313.096.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000	547.432.000
VAKİF 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	62.535.398	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
NURUL GYO	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470	-103.636.036
YEŞİL GYO	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520	-161.921.746
DOĞUŞ GYO	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188	-229.276.304
TOPLAM TL	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196	25.169.032.004
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	2,32	2,91	3,53	3,81	5,26	5,94	7,34	12,9775
TOPLAM USD	1.387.854.493	1.220.484.641	1.203.657.509	1.250.785.540	983.908.055	754.855.662	411.017.669	1.939.436.101

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

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%
ÖZDERİÇİ 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%
EMLAK KONUT GYO	6%	6%	9%	9%	5%	3%	3%	4%
İDEALIST 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.

GYODER

“Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu” olarak sektörün tüm alt açılımlarını aynı çatı altında toplayan GYODER’in 2000 yılından bu yana düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi’nin 17.sini bu yıl “Rota Yeniden Oluşturuluyor” mottosuyla 25 Ekim 2022 tarihinde Zorlu PSM’de gerçekleştirdik.

Gayrimenkul sektörünün gelişimine katkı sağlamak, kurumsallaşmasına destek olmak ve değer yaratmak adına GYODER’in bu yıl ilk kez organize ettiği GYODER GYO Ödülleri 17. Gayrimenkul Zirvesi’nde sahiplerini buldu.

GYODER GYO Ödülleri Kazananları

Gayrimenkul Yatırımlarını En Çok Arttıran GYO Ödülü
Emlak Konut GYO

Pay Başına En Çok Temettü Dağıtan GYO Ödülü
Yeni Gimat GYO

Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü
Akiş GYO

Toplumsal Katkı Ödülü
Akiş GYO



NOTLAR

17.GAYRİMENKUL ZİRVESİ

GYODER olarak 25 Ekim 2022 tarihinde Zorlu PSM'de 17.sini düzenlediğimiz Gayrimenkul Zirvesi'ne katılımları ile değer katan konuşmacılarımıza, bize destek olan sponsorlarımıza ve tüm katılımcılarımıza teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımla,
Mehmet KALYONCU
GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

SPONSORLAR

4T - SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK SPONSORLARI (TEKNOLOJİ, TASARIM, TABİAT, TOPLUM)



ETKİNLİK SPONSORLUĞU



ANA MEDYA SPONSORU



CO-SPONSORLAR



KATKIDA BULUNANLAR



BİLGİ ORTAKLARI



YENİLİKÇİ OFİS SPONSORU



ZİRVE DESTEK SPONSORLARI



DİL HİZMETLERİ SPONSORU



SOSYAL MEDYA SPONSORU



ORGANİZASYON



Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



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

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

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