

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019

1.Çeyrek Raporu - Sayı:16



Sponsorluğunda



GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2019 1.ÇEYREK RAPORU

Sayı:16, 16 Mayıs 2019

YAYIN KOORDİNASYONU

Neşecan Çekici, GYODER Başkan Yardımcısı, 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
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme
EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Garanti Mortgage
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi
JLL Türkiye
Kamuyu Aydınlatma Platformu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
REIDIN
Servotel Corporation
TSKB Gayrimenkul Değerleme

YAYIN DANIŞMANLARI

Prof. Dr. Emre Alkin, İstanbul Altınbaş Üniversitesi Rektör Yardımcısı, Ekonomist
Prof. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi İşletme Fak. Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

EDİTÖR

Şeyma Şehirli

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir



yayınıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2019

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



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

Küresel Büyümede Yaşanan Kaygılar İnşaat Sektörünü Olumsuz Etkiliyor

2019 yılı ilk çeyreğine bakacak olursak, gerek küresel gerek ülke bazında bir önceki yılın ekonomik ve sosyal gelişmelerinin yansımalarının devam ettiği görülmektedir. Küresel olarak inşaat ve konut sektörüne baktığımızda ise aşağıdaki hususlar dikkat çekmektedir.

■ Küresel büyümede yaşanan kaygıların etkisi ile inşaat sektöründe de yavaşlama beklenmektedir. İnşaat sektörü ekonomik büyüme ile ilişkisi en yüksek olan sektörlerden birisidir. Söz konusu süreç gerek yatırım gerekse tüketici davranışlarını olumsuz etkilemeye aday görünmektedir. IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin bu yıl yüzde 3.3 büyüyeceğini tahmin ederken benzer uluslararası kuruluşların büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmeleri de dikkat çekmektedir. Küresel ekonomi 2018 yılında yüzde 3.6 büyümüştü. IMF'nin güz dönemindeki 2019 yılı büyüme tahmini yüzde 3.5 olarak ifade edilmişti. IMF'nin büyümede bölge bazlı tahminlerine baktığımızda ise, Dünya Ekonomik Görünüm raporunda gelişmiş ekonomiler için 2019 büyüme yüzde 2.0'dan 1.8'e indirilirken, ABD için 2019 büyüme beklentisi de yüzde 2.5'ten 2.3'e revize edildi. IMF, Euro Bölgesi ekonomisi için 2019 büyüme tahminini yüzde 1.6'dan 1.3'e ve 2020 büyüme tahminini yüzde 1.7'den 1.5'e düşürdü. Gelişmekte olan piyasalar ve kalkınmakta olan ekonomiler için 2019 büyüme beklentisi yüzde 4.5'ten 4.4'e, 2020 tahmini yüzde 4.9'dan 4.8'e çekildi.

Sürecin yansıması olarak küresel bazlı gayrimenkul fiyatlarında da genel olarak yavaşlama veya bölgesel olarak gerileme eğilimleri de görülmeye başlanmıştır.

■ Korumacı eğilimlerin artması, ABD de Trump'ın Başkan seçilmesinden sonra başlattığı daha korumacı bir ekonomik yapıya dair politikalar ile bu politikalara konu olan ülkelerin karşı önlemleri uluslararası ticaret de yavaşlamaya neden

olmaktadır. Bunun önemli uzantılarından birisi yukarıda ifade ettiğimiz 'küresel büyümede ivme kaybı' olarak karşımıza çıkarken diğer bir uzantısı da uluslararası gayrimenkul yatırımlarının da bu süreçten etkilenme olasılığıdır.

■ Küresel borçluluk oranlarında yaşanan artışın hız kesmeden devam etmesi ve borçlu ülkelerin olası finansal dalgalanmadan etkilenmelerinin tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemesi beklenebilir. Uluslararası Para Fonu (IMF) verilerine göre küresel borç 2017'de GSYH'nın yüzde 225'ine karşılık gelen, 184 trilyon dolara çıkmıştır. Kişi başına borç miktarı da, küresel düzeyde kişi başına ortalama gelirin 2.5 katı olan 86 bin dolara yükselmiştir.

■ Gelişmiş ülkelerde şehirleşmenin belli bir doygunluğa ulaşması buna karşılık gelişmekte olan ülkelerde bu eğilimin devam ediyor olması da küresel inşaat sektörü için önemli görülmektedir.

■ Diğer bir husus da değişen tüketim kalıpları ve jenerasyonlara göre ciddi farklılık gösteren gayrimenkul eğilimleridir. Günümüzde 1965 ile 1980 arası doğanların oluşturduğu X kuşağı gayrimenkul edinimi konusunda oldukça istekli davranırken, 1980 ile 1999 arasında doğan Y kuşağı ise X kuşağına göre gayrimenkul edinimi konusunda çok hassas davranmayan daha özgürlükçü bir tüketim yapısı oluşturmaktadırlar. 2000 yılı sonrası doğan Z kuşağı ise maddi bağlılık ve mülkiyet kavramlarının oldukça zayıf olduğu bir yapıyı temsil etmektedir. Dolayısıyla diğer tüketim sektörlerinde olduğu gibi kuşakların özelliklerine yönelik çalışmaların üreticiler tarafından yapılmasında yarar bulunmaktadır.

Türkiye GSYH'sı Bir Önceki Yıla Göre Yüzde 2,6 Büyüdü

Küresel boyuttan ülkemize döndüğümüzde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların (özellikle kur ve faiz bağlamında) etkilerinin başta büyüme olmak üzere diğer makro değişkenleri etkilediği görülmektedir. 2018 yılı Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci

yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak tarım sektörünün katma değeri yüzde 1,3; sanayi sektörü yüzde 1,1 artmıştır. İnşaat sektörü ise yüzde 1,9 küçülürken, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise yüzde 5,6'lık artış kaydetmiştir.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk çeyreğinde gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir.

Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2015 yılında 1.289.320 adet konut satışı yaşanırken, 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları büyüyerek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2019 yılının ilk üç ayında gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk çeyreğinde de sürmüştür.

Ülkemizde yapılan mega projelerin inşaat sektörüne verdiği desteğin yanı sıra şehirleşme ve konut projelerine de ivme kattığı ayrı bir gerçektir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

2019 Yılı İlk Çeyreği İtibarıyla Sektör İçin Gündemde Öncelik Taşıyan Noktalar ise Şöyle Özetlenebilir;

1. Hem yükleniciler hem de tüketiciler için alternatif finansman araçlarının bir an önce hayata geçirilmesi,
2. Uzun vadeli finansman sağlanabilmesi için menkul kıymetleştirme ile ilgili mevzuatın gerekli düzenlemelerinin yapılması,
3. BIST bünyesinde 'gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların' işlem görebileceği bir pazarın oluşturulması,

4. İnşaat maliyetlerinin düşürülmesi amacı ile ithal ikameci bir üretim yöntemine geçilmesi,

5. Emlak Bankası'nın yurt dışı örneklerinde olduğu gibi uzun vadeli kredi veren ipotek bankacılığı konusunda da 'piyasa yapıcısı' olması,

6. Kentsel dönüşüm sürecinin mahalle bazlı olarak planlanıp hayata geçirilmesi ile ilgili hukuki ve teknik altyapının oluşturulması,

7. İnşaat ve konut şirketlerinin 'kurumsal risk' yönetimi ile ilgili yapıları oluşturması ve belli büyüklükte iş hacmine sahip şirketlerin konuyla ilgili danışmanlık almalarının zorunlu hale getirilmesi,

8. Sektörün önde gelen sivil toplum örgütleri ve aktörlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yabancıya satış amacıyla bir tanıtım platformunun oluşturulması.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

Gayrimenkul Sektörü, İçinde Bulunduğu Süreçten Güçlenerek Çıkacaktır

Türkiye’de gayrimenkul piyasasının talep yönü konjonktürel olarak düşük olsa dahi, önümüzdeki **bir-bir buçuk yıllık** süreç içinde sektörün tekrar canlılık kazanacağı aşikar. Çünkü kentsel dönüşüm, nüfus artışı ve temel ihtiyaçlar nedeniyle Türkiye’deki konut talebi hiçbir zaman bitmez.

Konut kredi faiz oranlarının yüksek olduğu bir dönemden geçiyoruz. Faiz oranının yüzde 2’nin altına inmesiyle sektörde tekrar hareketlilik başladığını gözlemliyoruz. Sektörde satışların, satın alma gücüne göre sürdürülebilir olması gerekiyor. Yeni Ekonomi Programı’na paralel bir şekilde sektörün tekrar hareketleneceğine inanıyoruz.

Bugün kentsel dönüşüm sürecinde ele alınması gereken **6 milyona** yakın riskli yapı var. Aynı zamanda yıllık **650 bin** adet bandında konuta ihtiyaç var. Bu açıdan konut sektörünün önü açık ve önümüzdeki yıllara odaklanmamız lazım.

Ayrıca yabancıya konut satışı konusunda, 2018’de **40 bini** bulan yabancıya satışı adedini 60 bine taşıma ve yaklaşık **6 milyar** dolarlık satışı **10 milyar dolara** çıkarma hedefimiz var. Bu çerçevede **2019’a** daha olumlu bakıyoruz.

Yabancıya yapılan satışları, normal ihracata göre kıyasladığımızda çarpan etkisi anlamında ülkemize çok daha fazla katkı sağlıyor. Biz yabancıya satış işlemlerinin, ihracat kalemi olarak değerlendirilmesini ve bu anlamda bazı teşviklerin verilerek sektörün önünün daha da açılmasını bekliyoruz. Hedefimiz yabancıya satışları **2019** yılında daha da artırmak.

Bu süreçte aynı zamanda birinci el konut satışlarının cazip hale getirilmesi, sektöre yönelik vergi indiriminin kalıcı olması, çalışan kesimin konut alımında ödediği faizin gelir vergisinden mahsup edilmesi gibi düzenlemeler, öncelikli beklentilerimiz arasında yer alıyor. Yeni düzenlemelerle birlikte birinci el konut satışının, toplam satışın içinde yüzde **65’e** çıkarılması gerektiğini savunuyoruz.

‘İkinci Kentsel Dönüşüm Dönemi’ Başlatılmalı

Kentsel dönüşümün ilk 6 yıllık uygulamasında ortaya çıkan; imar, proje planlaması, mahalle bazlı dönüşüm eksikliği, finansman yapısı ve bina odaklı dönüşümün sınırlandırılması gibi konularda yeni düzenlemeler yapılarak, ‘İkinci Kentsel Dönüşüm Dönemi’ başlatılması gerekiyor. Şehirlerimizi, ülkemize yakışır bir şekilde planlamak için kentsel dönüşüm sürecini fırsata çevireceğimiz konusunda son derece iyimserim.

Altyapısı, üstyapısı hazır, akıllı ve sürdürülebilir kentler inşa etmeliyiz ki, 20 yıl sonra Avrupa ülkelerinde olduğu gibi gayrimenkul sektörünü bu kadar gündemde tutmadan yaşamımızı idame ettirelim.

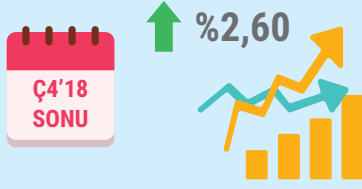
Yeni düzenlemelerle, mevcut sorunların aşılması için önemli adımlar atan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı başta olmak üzere ilgili tüm Bakanlıkların da destekleriyle gayrimenkul sektörü, içinde bulunduğu süreçten güçlenerek çıkacaktır.

Daha önce olumsuz faktörlere karşı dirençli olduğunu kanıtlayan Türkiye ekonomisinin, orta-uzun vadede atağa kalkacağına ve eskisinden çok daha güçlü bir konumda olacağına inanıyorum. Milli ekonomimize katkı sağlayan gayrimenkul sektörü, 2019 yılı ve sonrasında da büyümeye ve gelişmeye devam edecektir.

Doç. Dr. Feyzullah Yetgin
GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

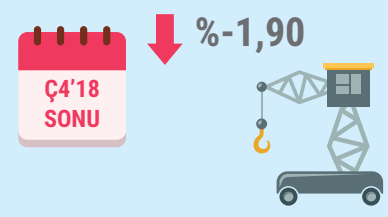


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



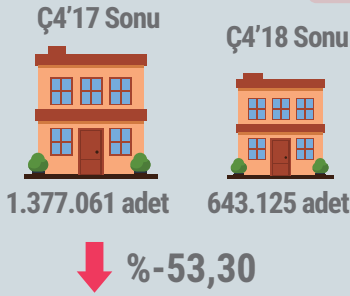
İnşaat Sektörü Büyüme*



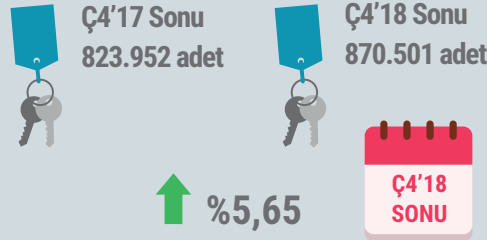
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

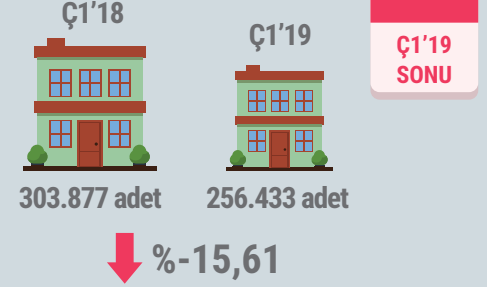
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



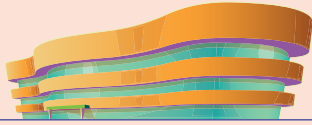
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

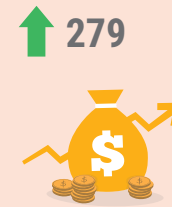
↑ Mevcut 453 AVM
13 milyon 444 bin m² GLA
Proje Halinde 44 AVM



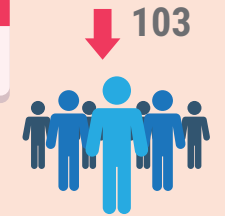
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



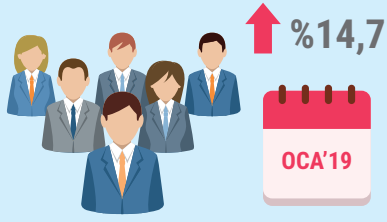
Turizm Geliri



Doluluk Oranları

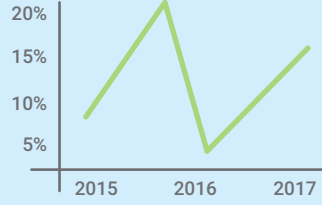


İşsizlik Oranı

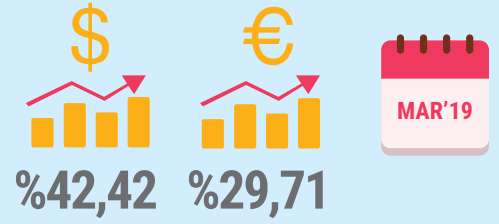


GSYH

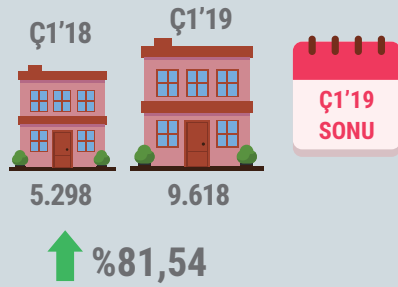
3 trilyon 700 milyar 989 milyon TL



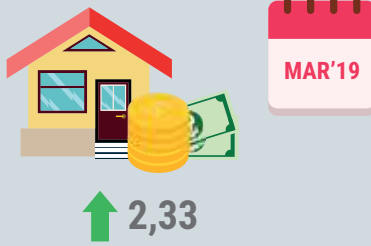
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi

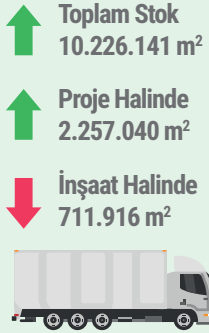


Konut Kredisi Stoku

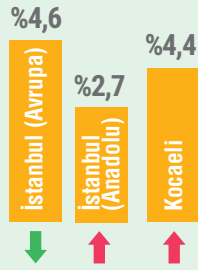
↓ %-5,02 düşüş ile
183 milyar 803 milyon TL



LOJİSTİK



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi



GYO'LAR



OFİS

Toplam Stok

↑ 6,33 milyon m²



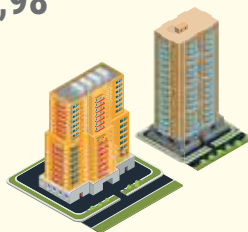
Boşluk Oranı

↑ % 24,98



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 85.000 m²



Birincil Kira

— 32\$ / m² / ay



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Türkiye Ekonomisi Yıl Genelinde %2,6 Büyüdü

2018 yılı son çeyreğinde sert şekilde daralan Türkiye ekonomisi yıl genelinde %2,6 büyümüş ve 2009 yılından bu yana en düşük büyüme performansını göstermiştir. 2018'in ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı, para politikası ve finansal koşullardaki sıkılaşma ile iç talepteki sert yavaşlamanın etkisi daralma olarak resmi verilere yansımıştır. Tüketim frene basarken yatırımlardaki düşüşler ve stokların erimesi büyümeyi sınırlamış, net ihracat kanalı ise büyümeye destek vermiştir. Şubat ayında sanayi üretimi geçen yılın aynı ayına göre %5,1 gerilemiş ancak aylık bazda endeks yükselişine devam etmiştir. Şubat ayı üretim değerleri Ocak ayı verileri ile birlikte ele alındığında, Aralık ayında yaşanan sert daralmanın hız kestiğini, yılın ilk iki ayında sanayi üretiminin ortalamada %1'in üzerinde yükseldiğini ve bu aylık artışların ana sektör gruplarının tamamına yayıldığını göstermiştir. Krediler ana trendinin haftalık olarak sınırlı yükselişler kaydetmeye ve anket bazlı veri akışında görece daha ılımlı sinyaller gelmeye başlamıştır. İmalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) Mart ayında son sekiz ayın en yüksek seviyesini görmüş ve PMI verileri 2019'un ilk çeyreğinde 2018 yılı son çeyreğine kıyasla bir miktar yükselmiştir. Euro Bölgesi dahilinde iktisadi aktivitenin zayıflamış olması yeni ihracat siparişlerinde dalgalı bir seyrin izlenmesine yol açmıştır. Benzer şekilde reel kesim güven endeksi de ekonomik aktivitede devam eden toparlanmaya işaret etmiştir. Makroekonomik gelişmelerin gecikmeli etkileri ise işsizlik oranına yansımıştır. İktisadi aktivitenin yavaşlamaya devam ettiği Aralık-Ocak-Şubat döneminde işsizlik son 10 yılın zirvesine yükselmiştir. Ocak ayı resmi verilerine göre işsizlik oranı %14,7 olarak gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı geçen sene aynı döneme kıyasla 1,3 milyon kişi artarak 4,7 milyon kişiye ulaşmıştır. Tüketici enflasyonu 2019 yılının ilk çeyreğinde %19,7'ye gerilemiştir. Bu dönemde temel mal grubu, döviz kurunun gecikmeli etkilerinin

azalması, dayanıklı mallardaki geçici vergi indirimlerinin süresinin uzatılması ve iç talebin zayıf seyretmesine bağlı olarak enflasyondaki düşüşe katkı verirken, gıda ve hizmet gruplarının enflasyona katkısı önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. Nisan sonunda yayınlanan TCMB Enflasyon Raporu'nda göre enflasyonun 2019 ve 2020 yıl sonlarında, sırasıyla, %14,6 ve %8,2 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmiştir. Merkez Bankası son para politikası toplantısında politika faizini %24 seviyesinde korumuş, karar metninde ise "gerekirse ilave sıkılaştırma yapılabileceğine dair ifadeyi çıkartmıştır. İfadelerdeki bu değişikliğin kısa vadeli bir yön sinyalinin ziyade yapısal bir yaklaşımı yansıttığı Banka'nın sıkı duruşunu gevşetmediği vurgulanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak, Yeni Ekonomi Programı (YEP) kapsamındaki hedeflere yönelik reform paketini açıkladı. Reform paketinde bankacılık sektörüne yönelik uygulamalar öne çıktı. Kamu bankalarına 28 milyar TL'lik ek sermaye sağlanması kararlaştırıldı ve Nisan ayı içerisinde aksiyon alındı. Öte yandan Bankalar Birliği öncülüğünde, sorunlu kredilerin yüksek olduğu enerji ve inşaat sektörlerinde, sorunlu varlıkları alıp borç-hisse takası ile banka bilançolarının dışına çıkarılacağı bir sistem öngörüldü. Bunun için Enerji Girişim Sermaye Fonu ve Gayrimenkul Fonu kurulması planlandı. Türkiye ülke risk primi Şubat ayından itibaren diğer gelişmekte olan ülkelere ayrılmaya başlamış, Mart ayının son haftasında ise finansal piyasalarda gözlenen dalgalanmayla birlikte söz konusu ayrışma daha belirgin hale gelmiştir. TL'de süregelen değer kaybı ile birlikte ithalat senenin ilk üç ayında %21 gerilemiş, ihracat %2,7 ile sınırlı bir artış kaydetmiş, dış ticaret açığı ise bir evvelki senenin ilk çeyreğinde kaydedilen 20,8 milyar dolardan 6,8 milyar dolara gerilemiştir. Süratle kapanan dış ticaret açığı cari işlemler hesabına pozitif katkı vermiş, Şubat ayı itibarıyla 12 ay birikimli cari işlemler açığı 17 milyar dolar seviyesine düşmüştür.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme* (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,56
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,65
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3 azaldı. Kümülatif olarak baktığımızda ise dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,6 arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2018 yılında bir önceki yıla göre %19,1 artarak 3 trilyon 700 milyar 989 milyon TL oldu.

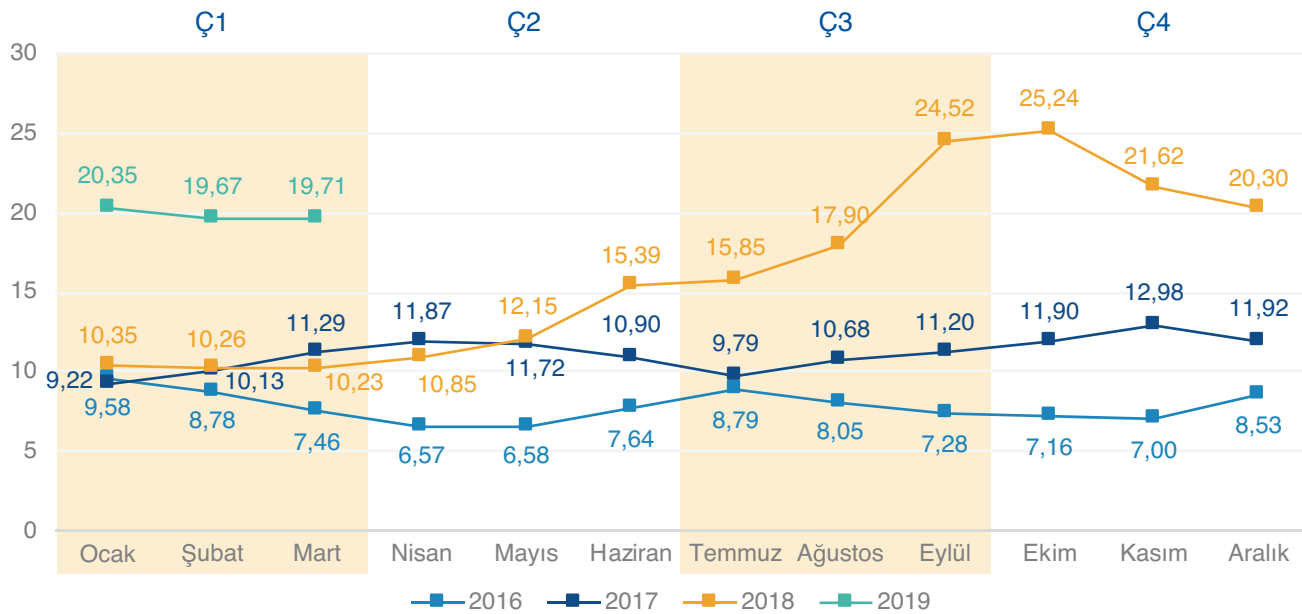
2018 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 45.463 TL, ABD doları cinsinden 9.632 Dolar olarak hesaplandı.

Kaynak: TÜİK

Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

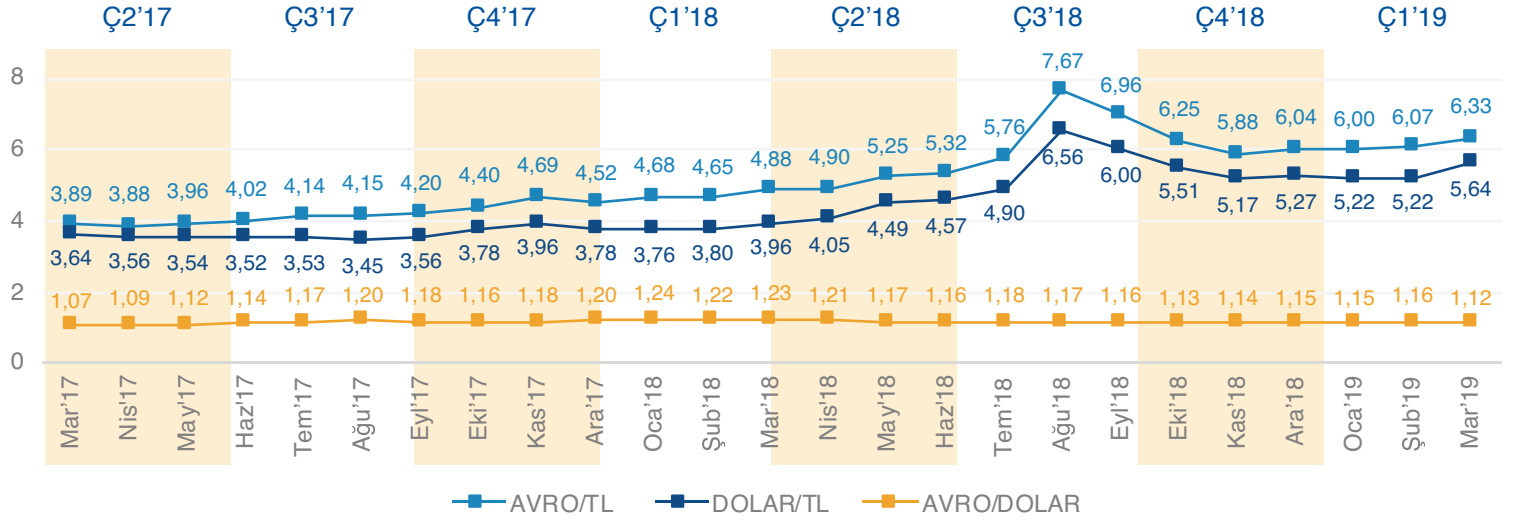


TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %2,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,71 ve on iki aylık ortalamalara göre %18,70 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



Yılın 4. çeyreğini 5,27 ile kapatan dolar 2019 mart ayında 5,64'e, 4. çeyreği 6,04 ile kapatan Avro ise 2019 mart ayında 6,33'e yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'16	3,3	1,8	2,75	8,88	-1,09	0,98	14,86	4,45
Ç2'16	1,95	0,41	2,63	0,77	1,66	1,42	6,14	2,38
Ç3'16	1,08	-0,41	2,59	-1,31	17,92	10,98	2,63	-2,49
Ç4'16	2,34	1,12	2,56	3,53	22	17,47	14,4	-2,44
Ç1'17	3,14	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	3,08	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Ç3'17	2,33	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,9	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	15,4
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81

Kaynak: REIDIN ve TÜİK

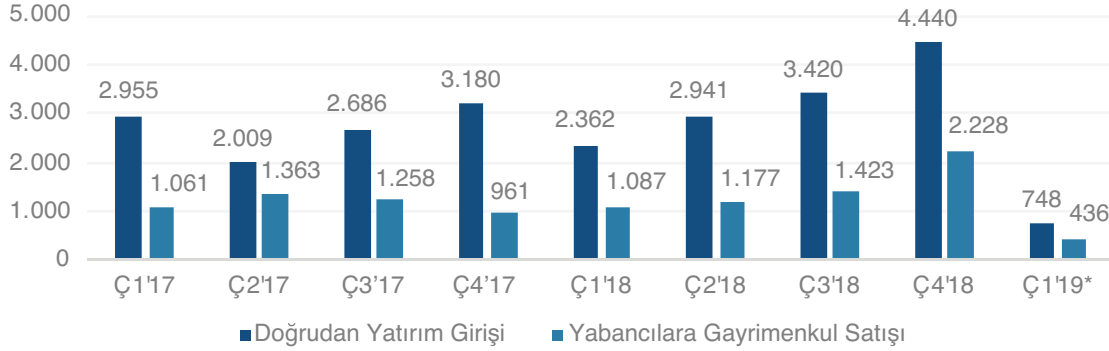
*REIDI Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2019 yılı birinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %9,89 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Avro ve Altında bu çeyrek dönemde yine getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun (3 aylık TÜFE %2,27) üstünde getiri sunmuştur.

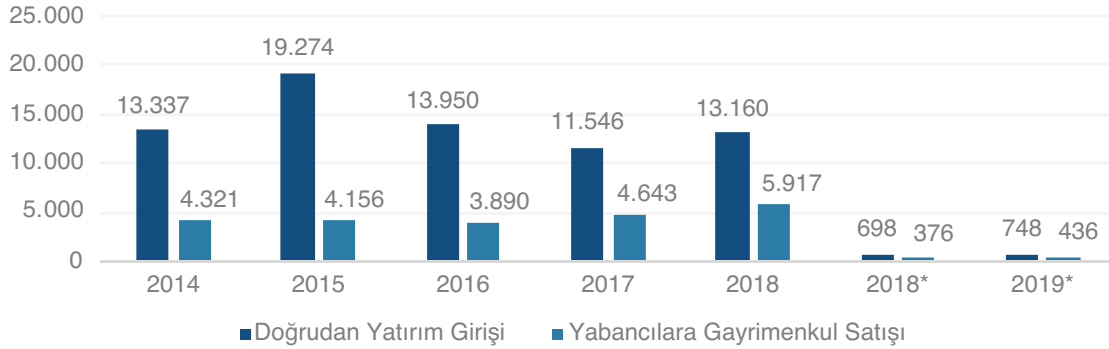
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2019 yılı Ocak ayında 748 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 698 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında % 7,2 oranında artış görülmektedir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

*2018 ve 2019 Ocak sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

Aylık Ortalama (%)

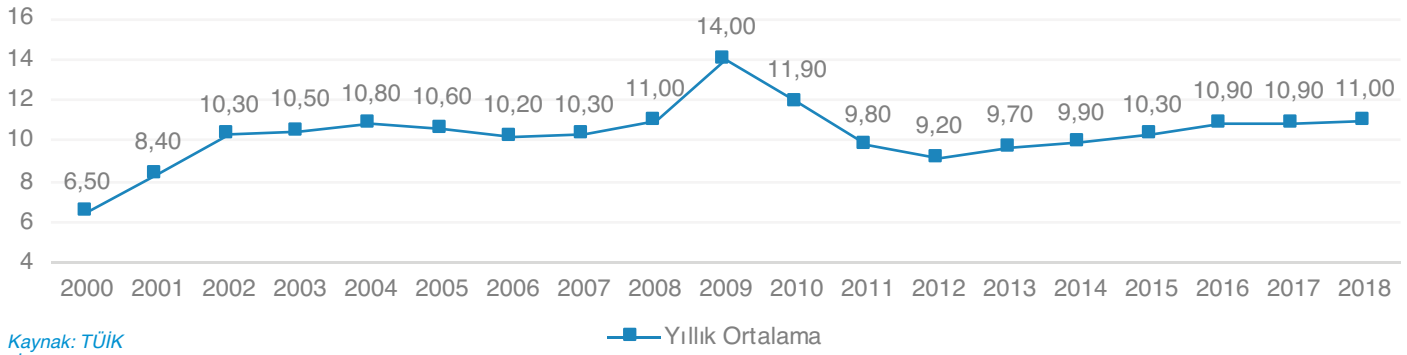
Kas'17	Ara'17	Oca'18	Şub'18	Mar'18	Nis'18	May'18	Haz'18	Tem'18	Ağu'18	Eyl'18	Eki'18	Kas'18	Ara'18	Oca'19
10,30	10,40	10,80	10,60	10,10	9,60	9,70	10,20	10,80	11,10	11,40	11,60	12,30	13,50	14,70

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Ocak döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 259 bin kişi artarak 4 milyon 668 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 3,9 puanlık artış ile %14,7 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama



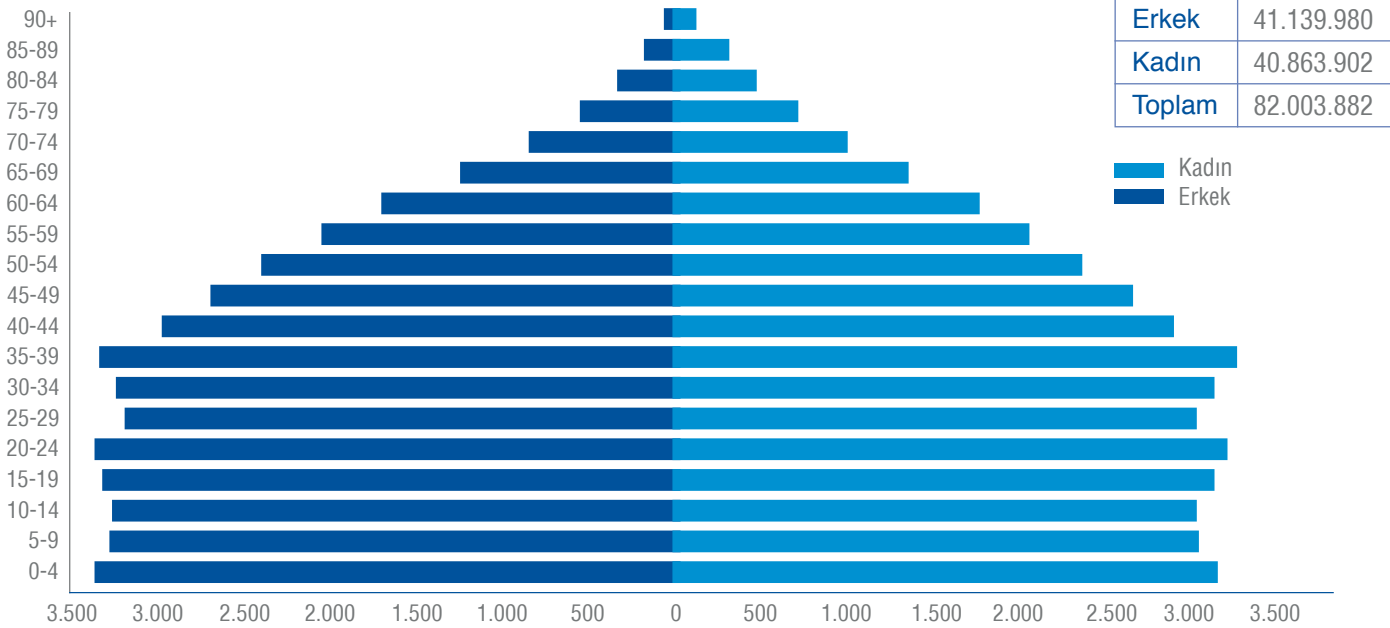
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2015	2016	2017	2018
İstanbul	14.657	14.804	15.029	15.068
Ankara	5.271	5.347	5.445	5.504
İzmir	4.168	4.224	4.279	4.321
Bursa	2.843	2.901	2.936	2.995
Antalya	2.288	2.329	2.364	2.426

Ülke nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul'un nüfusu %0,26'lık artış ile 15.067.724 oldu. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

Kaynak: TÜİK

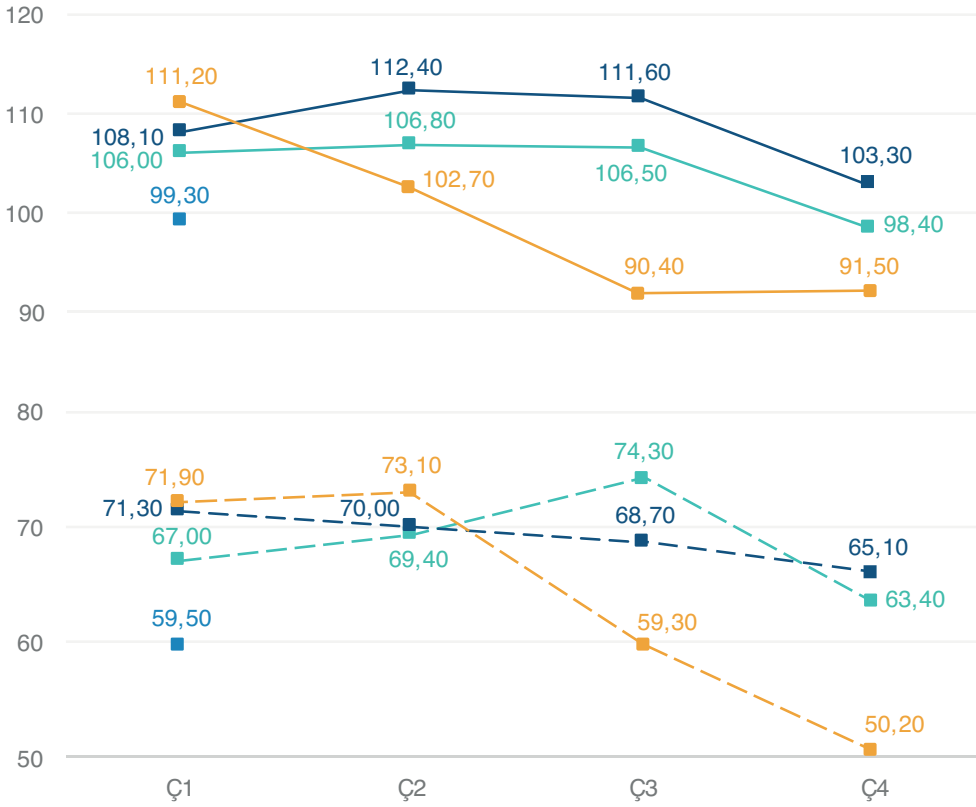
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2018



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan aktif nüfusun, 2018 yılında toplam nüfus içindeki oranı %67,84 olarak gerçekleşmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun toplam nüfus içindeki oranı %8,76'dır.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri

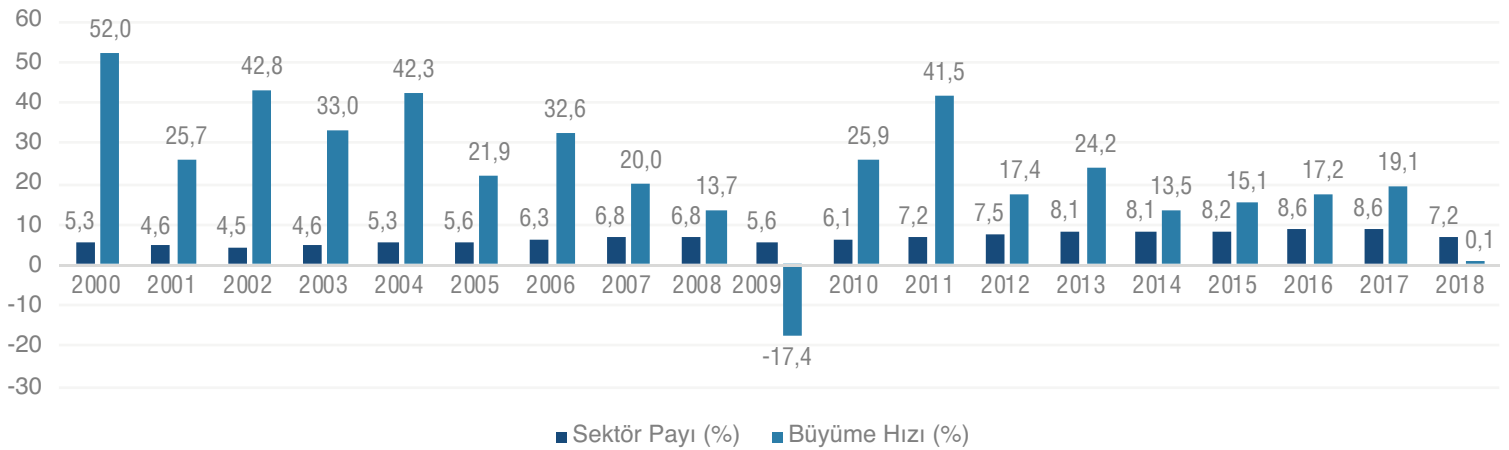


Beklenti Endeksi 2019
1. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %8,5'lik artışla 99,3, Güven Endeksi ise %18,5'lik artışla 59,5 açıklanmıştır.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



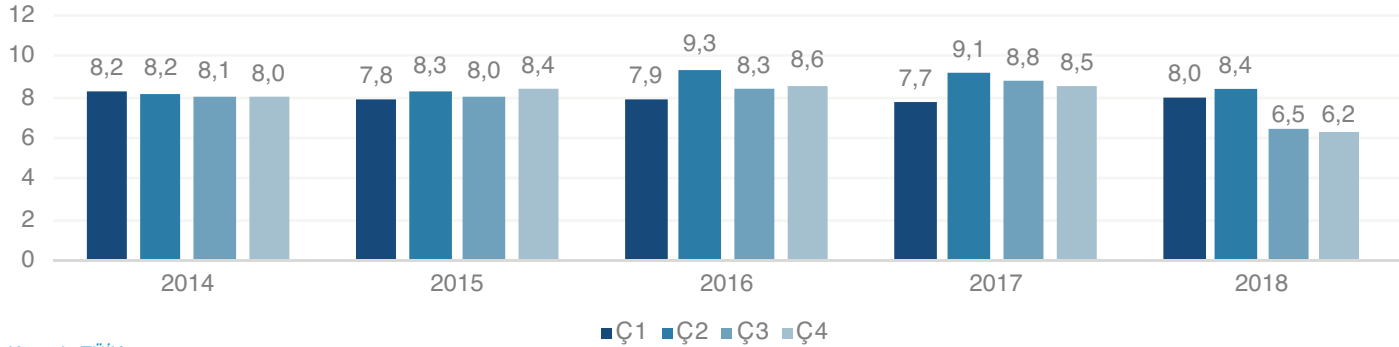
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2018 yılında %7,2 olmuştur. 2018 yılında inşaat sektörü büyüme oranı %0,07 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %13,18 olmuştur. GSYH ise, 2018 yılında bir önceki yıla göre %19,1 artarak 3 trilyon 700 milyar 989 milyar TL olmuştur.

Kaynak: TÜİK

*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

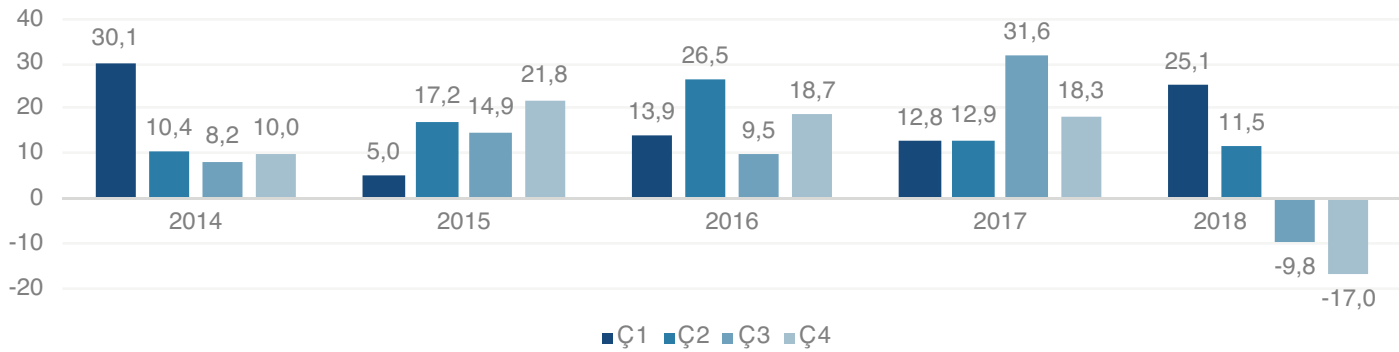
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

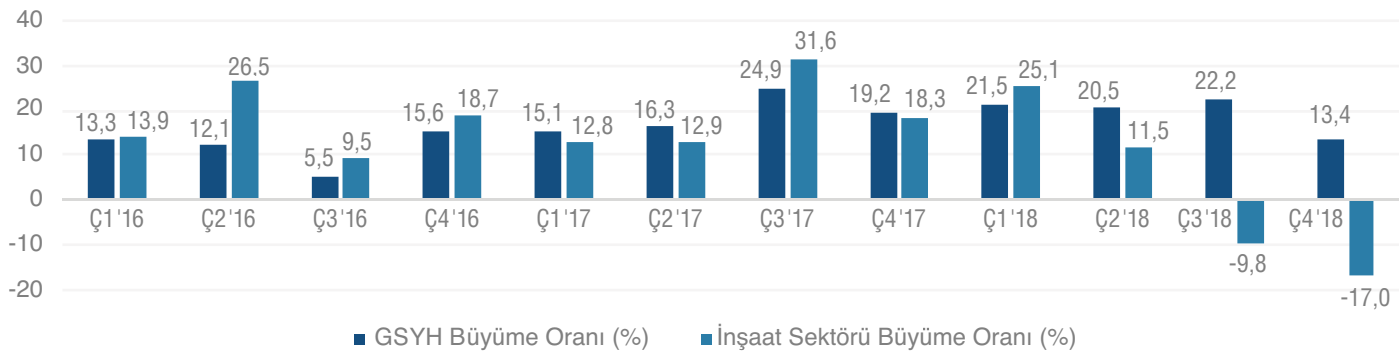
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.



KONUT

Yabancılar Konut Satışı %81,5 Arttı

2019 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %15,6'lık bir düşüş göstererek 256.433 adet seviyesinde kapanmıştır. 2018 yılının ikinci yarısıyla birlikte önemli ölçüde artan konut kredisi faiz oranlarının konut satışlarındaki azalmayı beraberinde getirmesi, inşaat maliyetlerindeki artış, konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi yılın başında da konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %22,3 oranında, ikinci el satışlarda ise %10,0 oranında gerileme yaşandı. Taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ise ipotekli satışların olduğu görülürken ipotekli satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %57,3'lük bir düşüş gerçekleşti. Ancak, mart ayında konut kredisi faiz oranlarındaki azalmanın ipotekli satışlardaki olumlu

etkisi görüldü. İpotekli satışların dışında diğer satışlarda ise ilk çeyrekte herhangi aşağı yönlü hareket izlenmedi.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında 2018 yılı ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2019 yılı ilk çeyreğinde de görüldü. Yıl sonu itibarıyla %4,48 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Şubat ayında %3,81'e kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, 2018 yılı ikinci yarısındaki ivme yakalanamaması, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %81,5'lik büyüme gerçekleşti. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,8 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,9 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,7 pay ile Antalya yer aldı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	%14
2015	28.727.506	%2
2016	29.340.118	%2
2017	32.802.435	%12
2018	35.040.843	%7

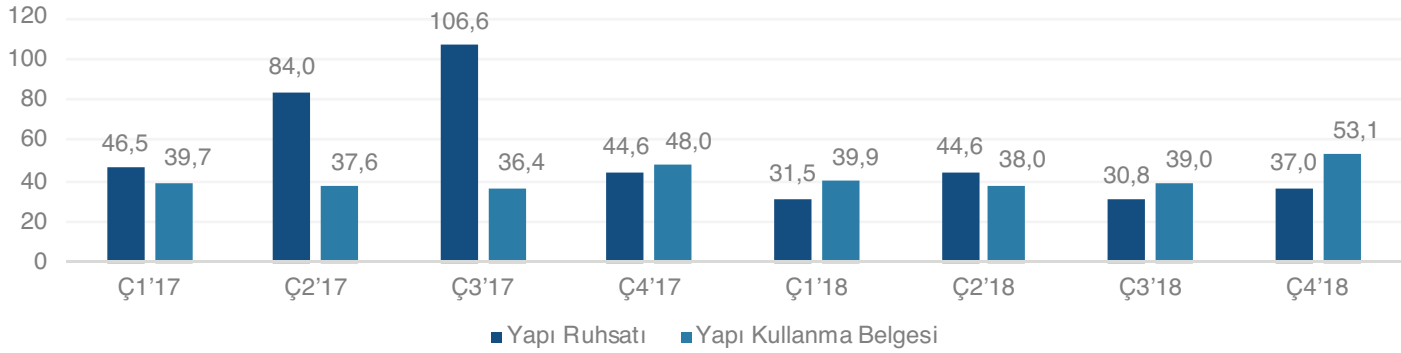
Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları 2018 yılında bir önceki yıla göre yüz ölçümü bazında %48,9, daire sayısı bazında %53,3 azaldı. Yapıların toplam yüz ölçümü 143,8 milyon m² iken bunun 73,5 milyon m²'si konut, 43,6 milyon m²'si konut dışı ve 26,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgeleri 2018 yılında bir önceki yıla göre yüz ölçümü bazında %5,1, daire sayısı bazında %5,6 arttı.

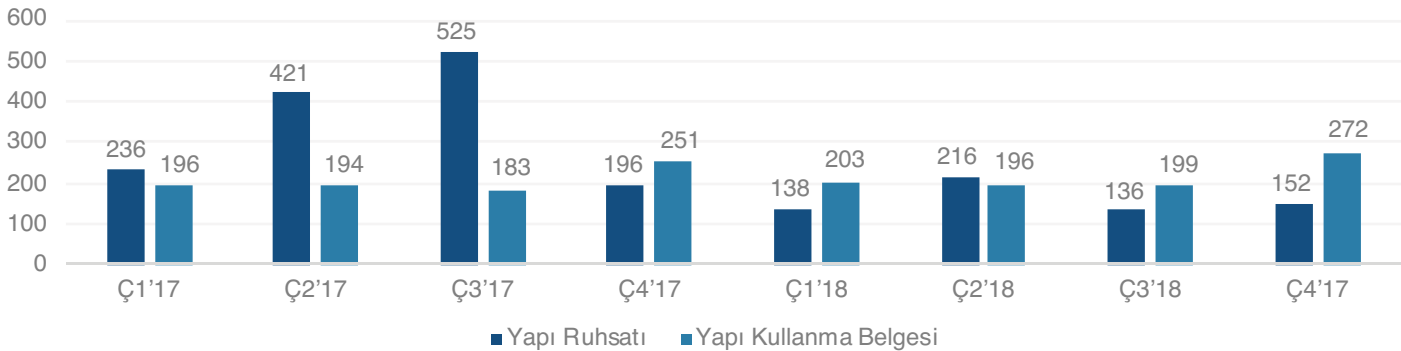
Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı toplamında; Yapıların toplam yüz ölçümü 169,9 milyon m² iken bunun 98,7 milyon m²'si konut, 38,3 milyon m²'si konut dışı ve 33 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

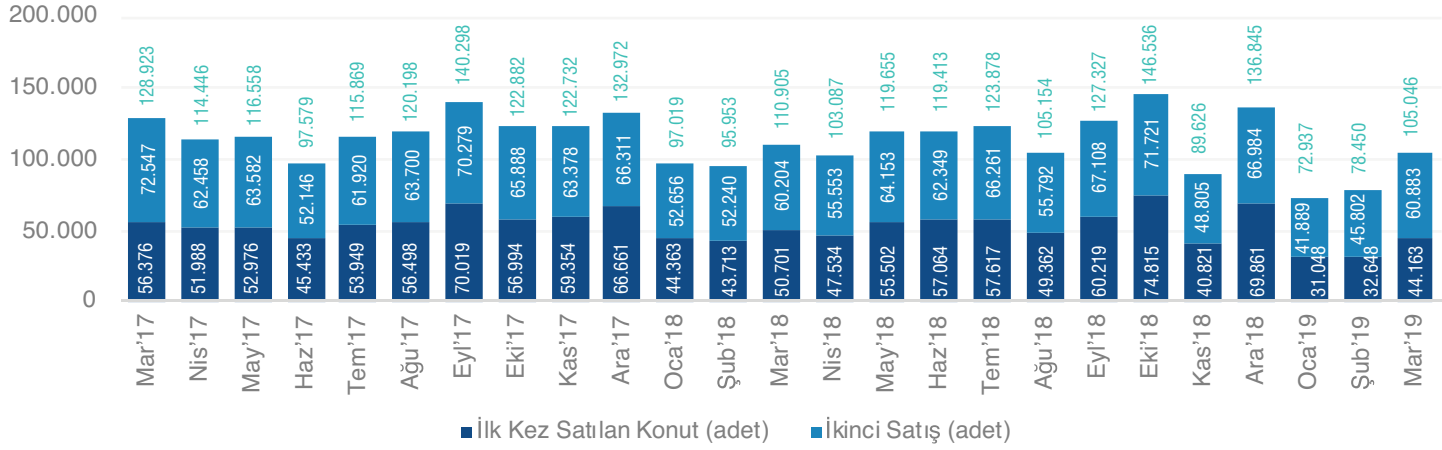
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9

Konut satışları 2019 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %15,6 oranında azalmıştır.

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)



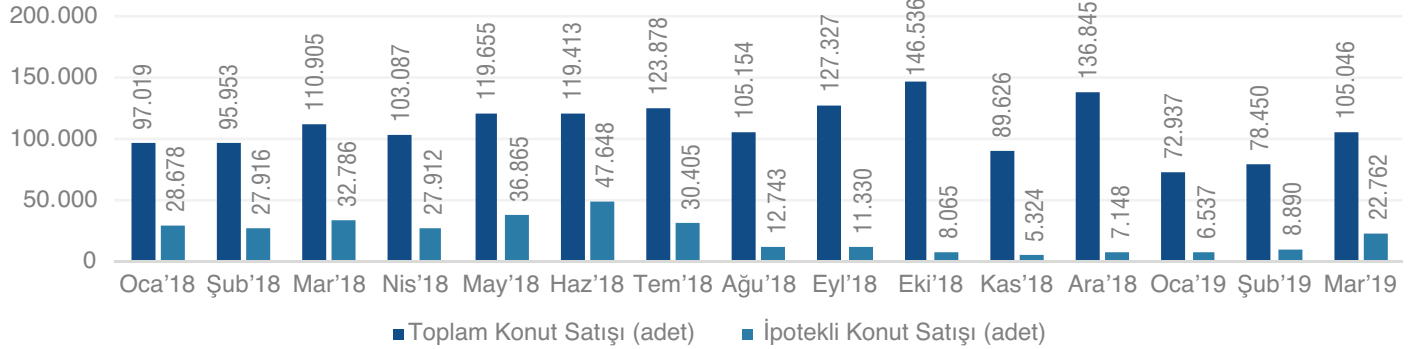
2019 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,3'lük, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %10,0 seviyesinde daralma gerçekleşti.

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

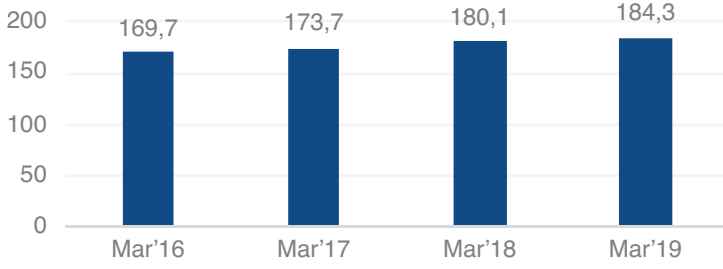


2019 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,3 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2018 1. çeyrek sonu itibariyle %29,4 iken 2019 yılı aynı döneminde bu oran %14,9'a geriledi.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2019 Mart

184,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

%0,11

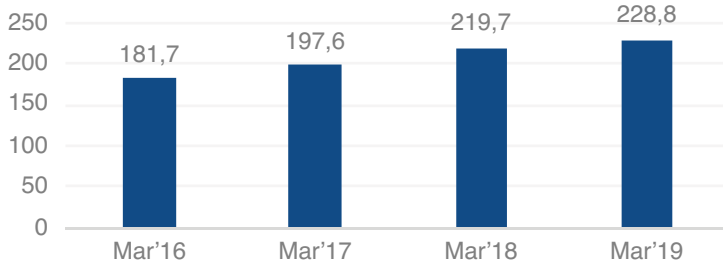
Yıllık Nominal
Değişim (%)

%2,33

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%84,30

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



Endeks Değeri:
2019 Mart

228,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

%0,70

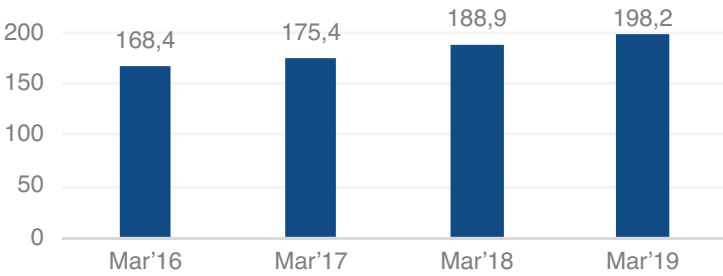
Yıllık Nominal
Değişim (%)

%4,14

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%128,80

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



Endeks Değeri:
2019 Mart

198,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

%0,61

Yıllık Nominal
Değişim (%)

%4,92

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%98,20

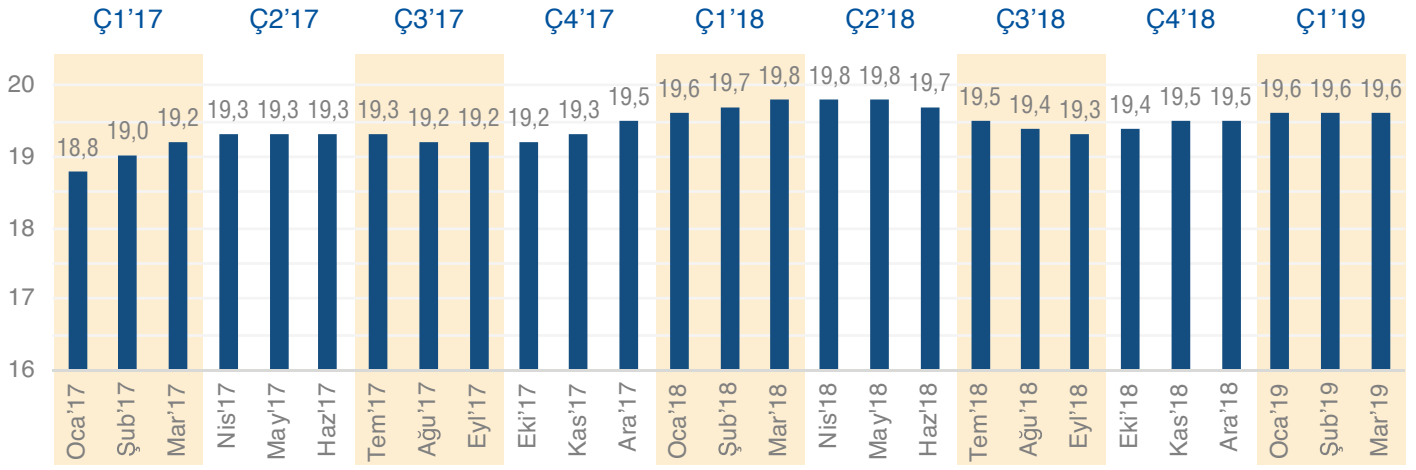
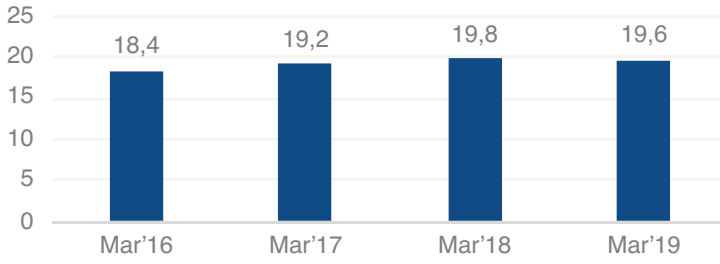
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2019 mart ayı, bir önceki aya göre %0,11, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,33 oranında fiyat artışı gerçekleşmiştir. 2019 yılı 1. çeyrek sonunda 2018 yılı 4. çeyreğine kıyasla ise endeks % 0,27 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

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

REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**



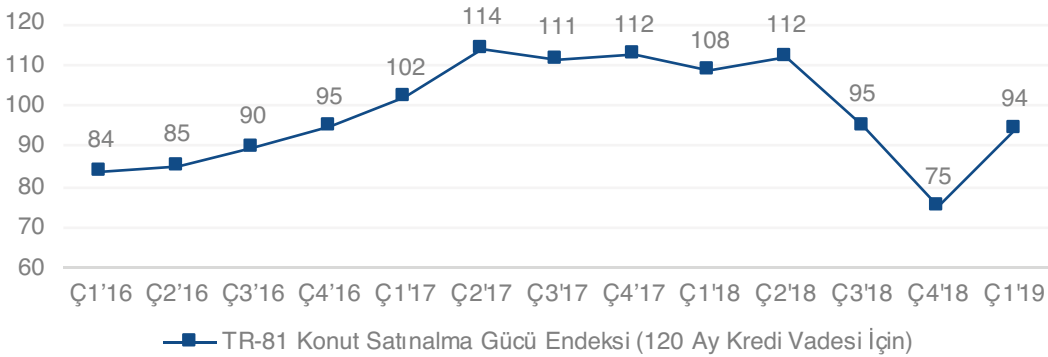
■ REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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



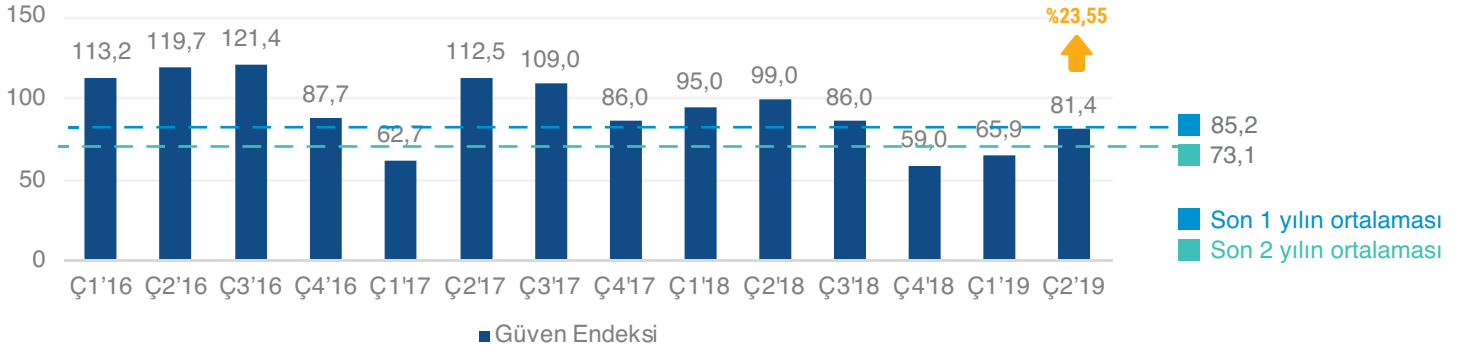
■ TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

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

Kaynak: REIDIN

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %25,4 oranında artış gösterirken, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %-13,2 oranında azalarak 2019 yılı 1. çeyreğinde 94 olarak açıklanmıştır.

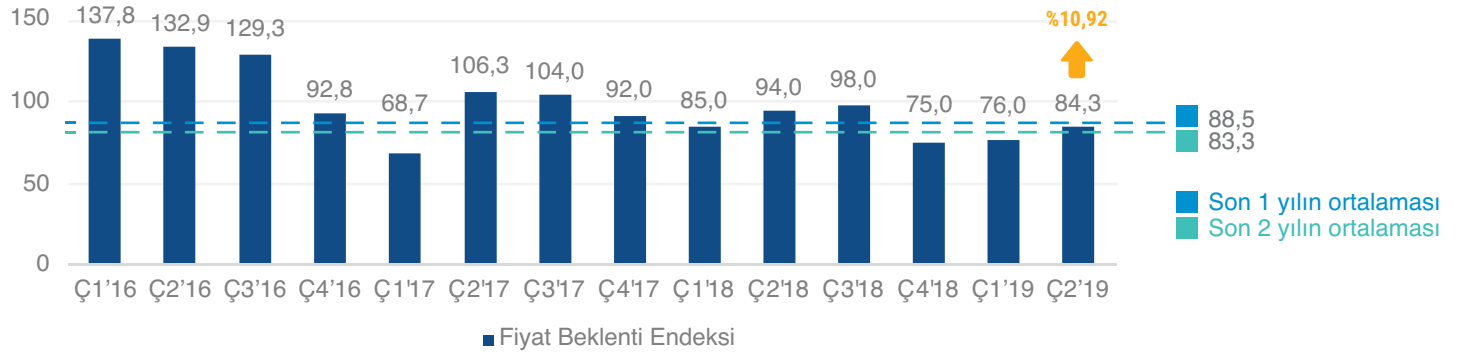
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



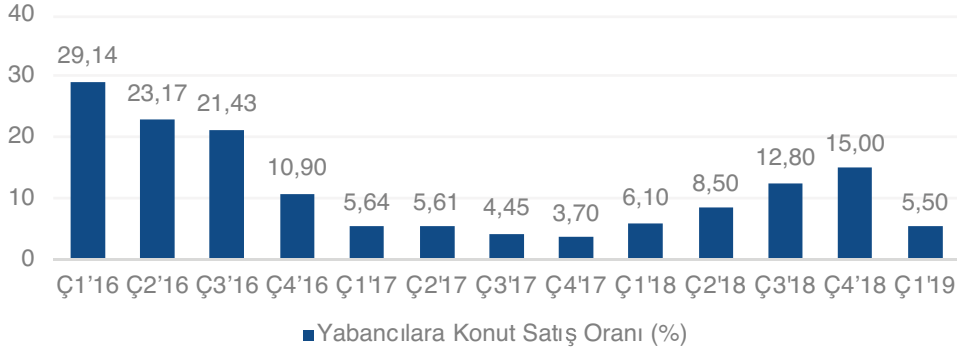
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2019'un 2. çeyreğinde 81,4 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 85,2 açıklanırken, aynı dönemde 84,3 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 88,5 açıklanmıştır.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

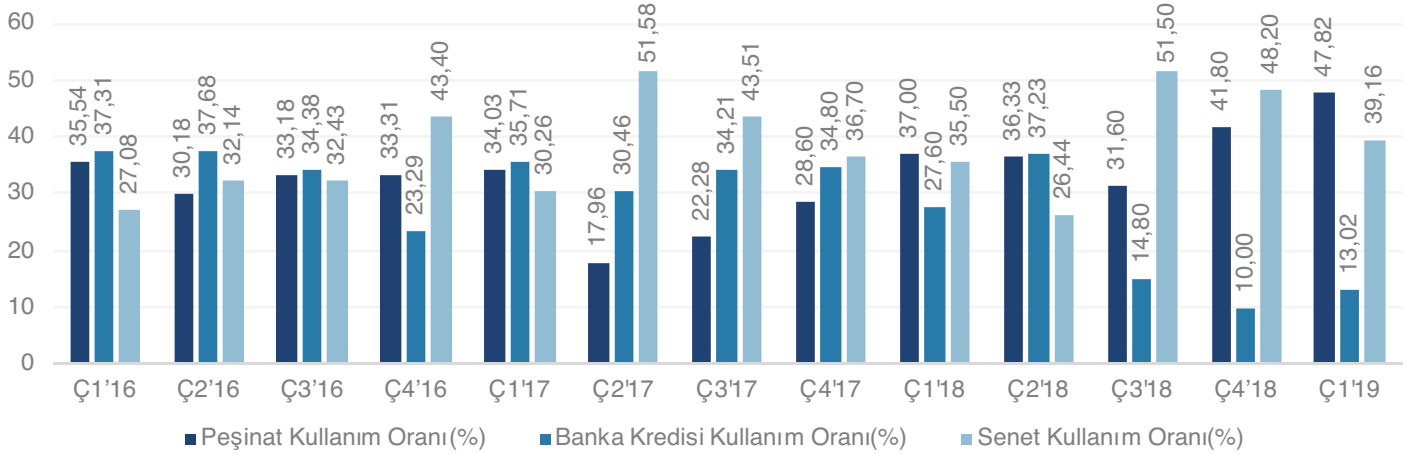
Yabancılar Konut Satışı



Kaynak: REIDIN

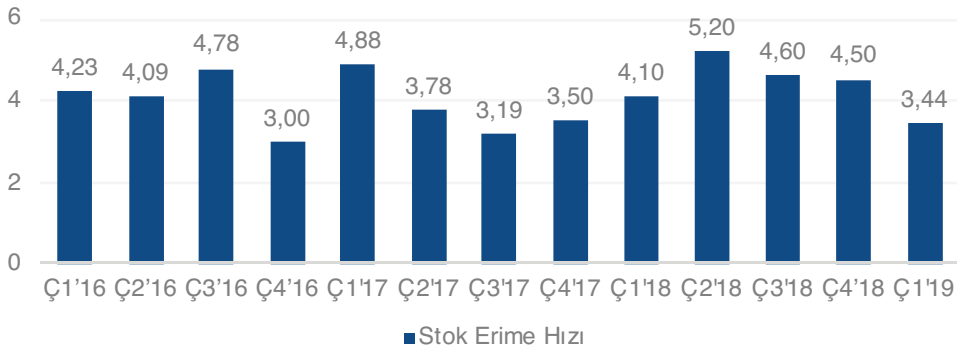
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2019 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etmiştir. 2019 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %3,4 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %5,5'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

Ödeme Yöntemleri



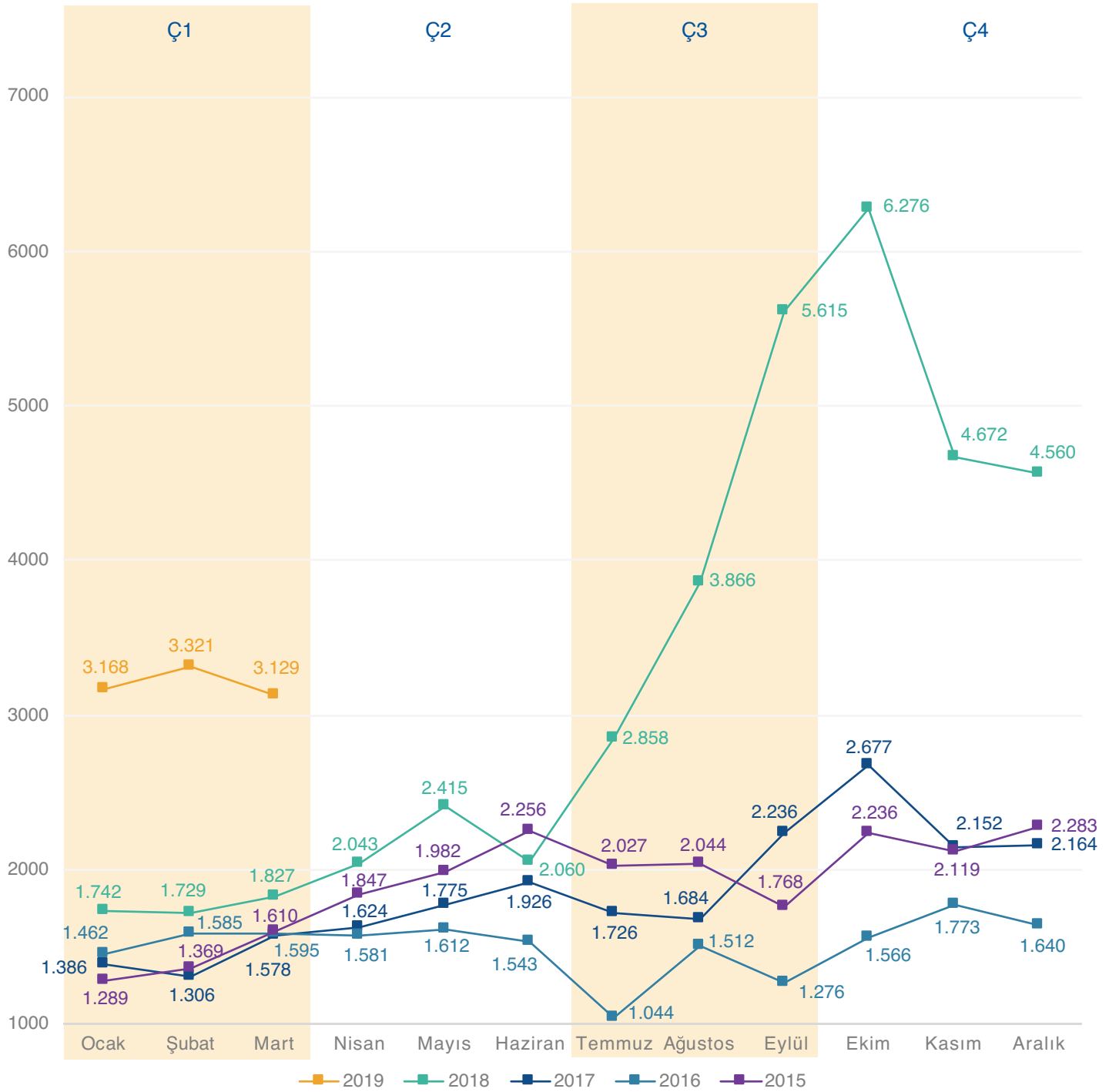
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılar yapılan konut satışları; 2019 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %81,54'lük büyümeye ile 9.618 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2019 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği şehir İstanbul olmuştur. Yabancıların 2018 yılı ve 2019 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2019 yılı 1. çeyreğinde 2018 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %86,1 artış, işlem sayısında ise %91,93 oranında bir artış görülmektedir.

		Ç1’19		Ç1’18	
Ç1’19 Sıralaması (Ç1’18 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1 (3) ↑	İstanbul	365.951	5.000	127.744	1.921
2 (6) ↑	Edirne	300.340	40	94.616	38
3 (4) ↑	Antalya	260.266	2.269	115.000	1.374
4 (-)	Diyarbakır	228.516	5	16.128	4
5 (2) ↓	Manisa	205.831	31	130.233	24
6 (-)	Çanakkale	169.919	5	2.104	3
7 (1) ↓	Eskişehir	124.336	93	250.456	41
8 (8)	Muğla	103.013	228	57.721	198
9 (9)	Sakarya	92.690	267	40.554	173
10 (-)	Ankara	84.744	670	14.880	244
- (5)	Bursa	78.315	560	100.899	502
- (7)	Malatya	272	4	93.480	4
-(10)	Ordu	16	1	37.624	13
	Diğer	444.147	2.059	239.473	1.313
	Toplam	2.458.356	11.232	1.320.911	5.852

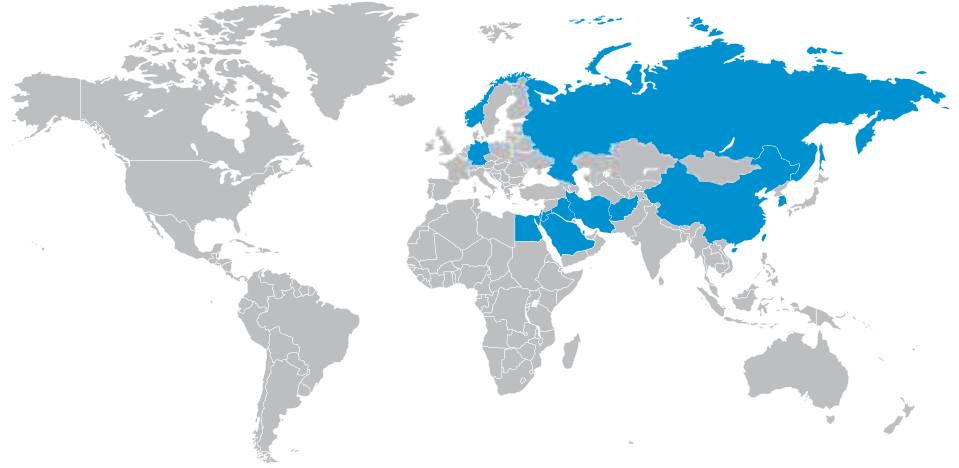
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**Rakamlar 1. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2019 yılı 1. çeyreğinde 2018 yılı aynı döneminden farklı olarak Çin, Güney Kore ve İran'ın, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç1'19 Sıralaması (Ç1'18 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1'19		Ç1'18	
		Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
1 (3) ↑	Suudi Arabistan	336.830	396	115.596	362
2 (-)	Çin	321.711	98	2.745	51
3 (6) ↑	Irak	266.603	2.196	60.084	909
4 (-)	Kore (Güney)	229.099	13	1.936	9
5 (7) ↑	Mısır	177.062	254	53.843	184
6 (1) ↓	Filistin	107.855	244	255.129	105
7 (5) ↓	Ürdün	105.077	436	94.700	194
8 (2) ↓	Almanya	88.760	411	148.278	260
9 (10) ↑	Katar	84.176	195	38.707	122
10 (-)	İran	67.401	1.144	20.252	431
- (4)	Norveç	8.869	124	100.086	67
- (8)	Afganistan	48.377	639	43.239	489
- (9)	Rusya Federasyonu	45.850	699	39.849	366
	Diğer	570.688	4.349	346.469	2.296
	Toplam	2.458.356	11.198	1.320.911	5.845
	Körfez Ülkeleri	867.683	4.467	308.844	2.196
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	35%	40%	23%	38%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**Rakamlar 1. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.



**KONUT
KREDİLERİ**

2019 Yılı Mart Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 183,8 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2018 yılı Kasım ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş trendi Mart ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2018 yılı Kasım ayı sonunda %2,10 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Mart ayı sonunda %1,32 seviyesine gerilemiştir. Kasım ayında %28,38 olan yıllık faiz oranı ise Mart ayı sonunda yaklaşık 11 puan azalarak %17,10 seviyesine gerilemiştir.

2019 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 183,8 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirdi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Mart ayında %44,1 seviyesindeyken 2019 yılı Mart ayında %49,6'ya yükselmiştir. Yerli özel ve yabancı

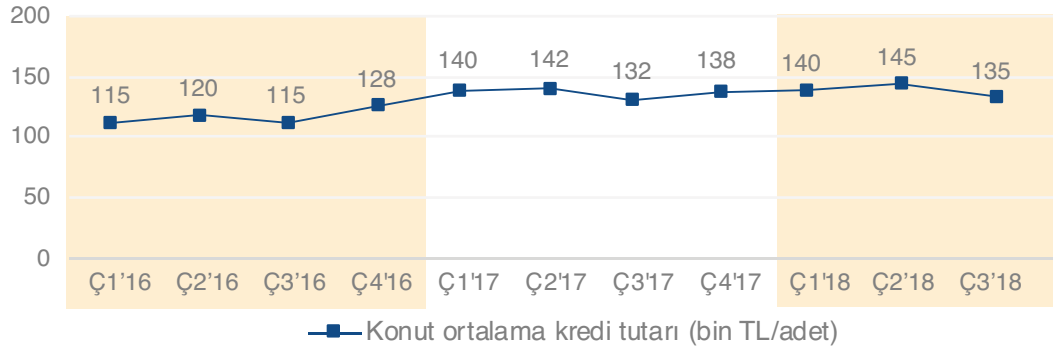
Mevduat bankalarının payı ise Mart 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Mart ayı itibarıyla %0,60 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 403 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Mart ayında %47,5 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2019 itibarıyla yaklaşık 2 puan düşerek %45,6 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Mart ayında %22,7 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17	Ç4'17	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343	15.501	12.713	17.303	7.368
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674	112.592	90.788	119.714	54.734

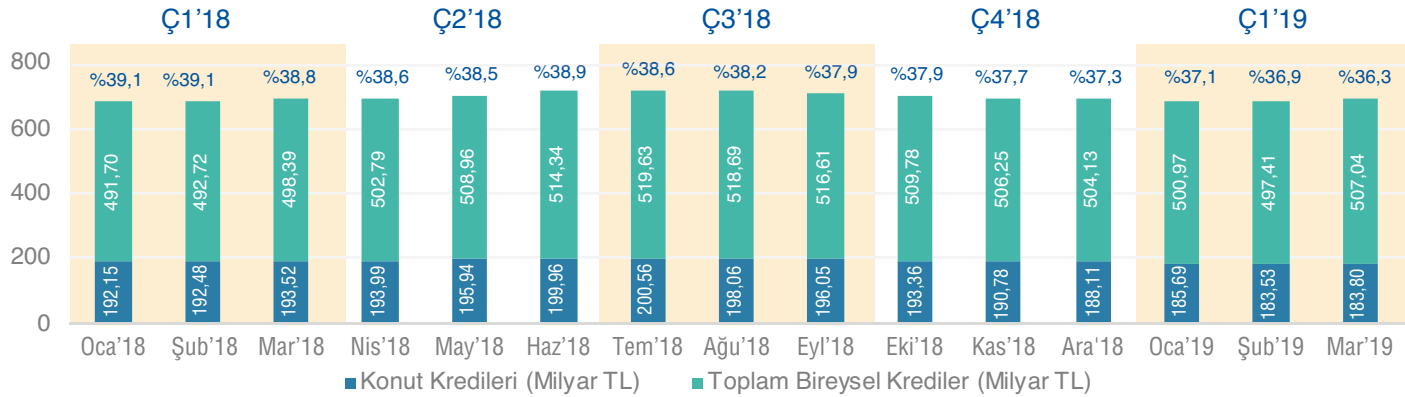
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2018 yılı 3. çeyrekte kullanılan konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,92 azalarak, 7.368 milyon TL'ye düşmüştür. Ortalama kredi tutarı ise 2018'in 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,87 artarak 135.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

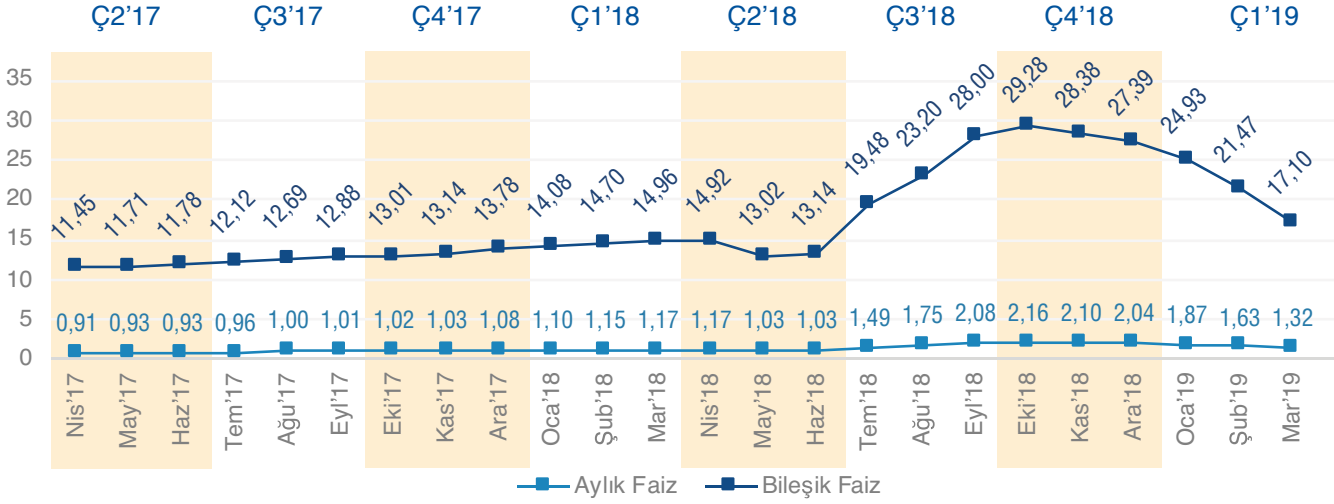
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2019 mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %36,3 olmuştur.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisine Faiz Oranları (%)



2019 Nisan ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,33, yıllık bileşik faiz ise %17,22 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisine Dağılımı

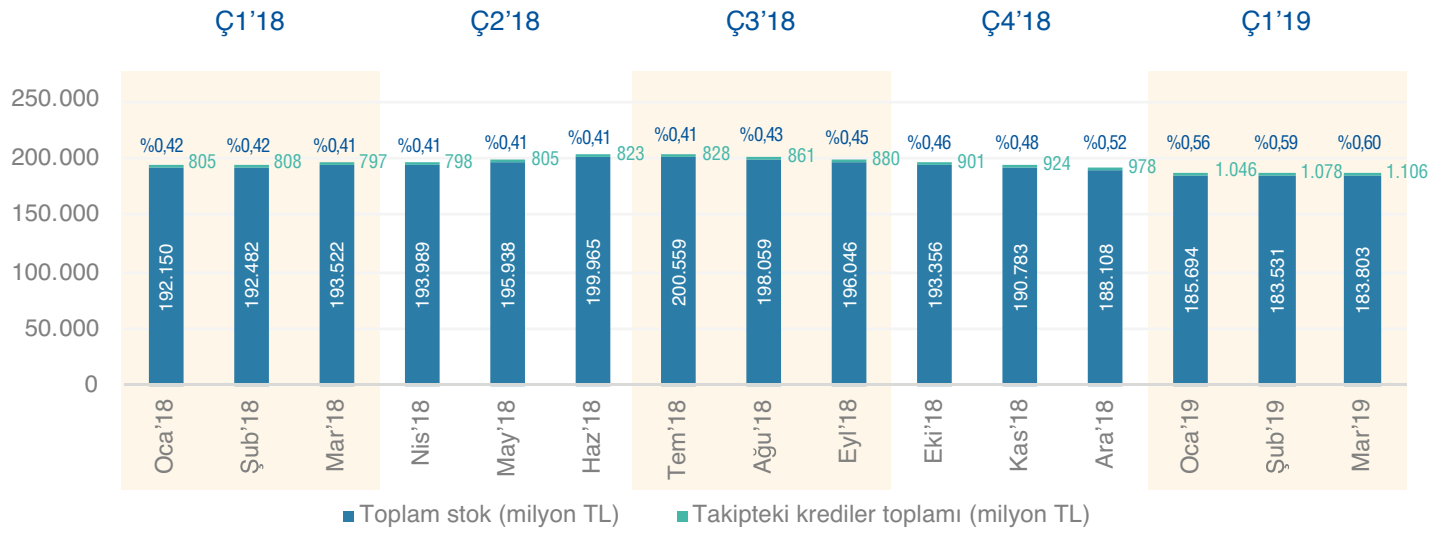
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisine Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100	183.803
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93,3	171.553
Kamu Mevduat Bankaları	3	%49,6	91.113
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%25,9	47.590
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%17,9	32.849
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%6,7	12.249

Toplam konut kredisine hacmi 2019 yılı mart ayı itibari ile 183 milyar 803 milyon TL'yi aşmıştır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler 2019 mart sonu BDDK verileridir.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*

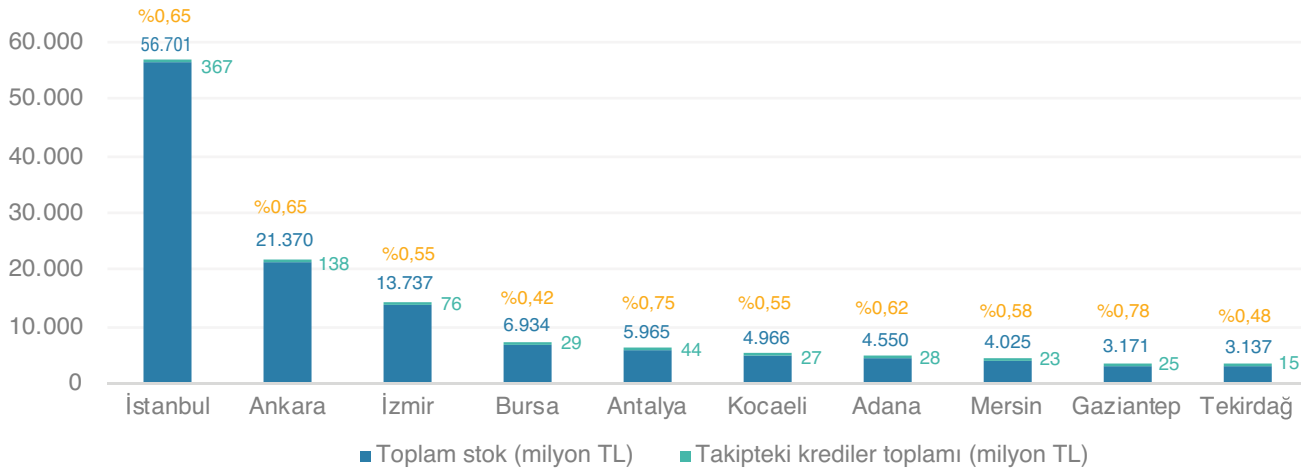


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2019 yılı mart ayı itibari ile %0,60 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



Kaynak: BDDK- FinTürk
*Ç1'19 verisidir.



OFiS

2019 Yılı 1. Çeyreğinde İstanbul'da Ofis Kiralama İşlem Hacmi Arttı

Ekonomi, 2018'in son çeyreğinde %3 daralma kaydetmiştir. Kısa dönemdeki görünümde kırılmalıı devam edecek olsa da, reel sektör ve tüketici güven endeksleri Mart ayında sırasıyla 99.3 ve 59.45 ile bir önceki çeyreğe göre artış göstermiştir. Öte yandan, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı artmaya devam etmekte olup Ocak 2019'da %13,3 olarak kaydedilmiştir, enflasyon oranında ise Mart ayında gerçekleşen %19,71 ile 2018 yıl sonuna göre hafif bir gerileme görülmüştür. Bütün bu göstergelere ek olarak, döviz kurlarında devam eden dalgalanma da ofis kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki etkisini sürdürmeye devam etmektedir.

1. çeyrekte, İstanbul'da 151.980 m² yeni ofis alanı pazara girerken toplam ofis arzı 6,33 milyon m²'ye çıkmıştır. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 85.330 m²'ye ulaşmış olup, bir önceki çeyreğe ve bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla, sırasıyla %30,15 ve %22,39 oranlarında önemli ölçüde artış göstermiştir.

Metrekare bazında anlaşmaların, %61,78'i Anadolu yakasında, %25,73'ü MİA'da gerçekleşmiştir. MİA

dışında Avrupa yakasında gerçekleşen anlaşmalar %12,49'unu oluştururken, bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

1. çeyrekte ofis boşluk oranı %24,98 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük yeni kiralama işlemleri arasında, Zemin Tekstil, (8.816 m², Güngören), Stryker (6.000 m², Ümraniye), Polisan (3.403 m², Rönesans Hilltown), Teknosa (3.200 m², Maltepe Carrefour) ve TurkNet (3.000 m², Nurol Tower) bulunmaktadır.

Birinci çeyrekte gerçekleştirilen yatırım aktiviteleri ofis üniteleri ile sınırlı kalmıştır, kayda alınan işlemler; Albaraka ve Mükafat Portföy Yönetimleri'nin Metropol İstanbul'daki bazı ofis ünitelerini alması, İş Portföy Yönetimi'nin Quasar İstanbul projesini devralmasıdır.

Ekonomideki sıkışık finansal görünüm ve artan satılık gayrimenkuller ile birlikte özellikle Mart sonunda gerçekleşen seçimlerden sonra, yatırım faaliyetleri ivme kazanmayı sürdürecektir, kısa vadede fiyatların ise alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir. Ek olarak kiracı lehine ortamın orta ve uzun vadede devam edeceği tahmin edilmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'18			Ç4'18			Ç1'19		
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	852	19,8	32	867	18,5	32	867	18,2	32
Maslak	838	21,3	25	862	22,2	21	862	22,8	19
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	451	22,1	22	498	18,8	20	498	17,0	19
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	21,8	15	146	25,8	14	184	33,6	13
Kağıthane	259	32,0	18	292	30,9	14	292	30,9	13
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	22,7	16	103	17,1	14	103	16,2	13
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	814	6,9	11	818	7,1	10	825	6,9	10
Cendere - Seyrantepe	284	67,0	15	422	80,8	14	422	73,5	13
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	131	19,6	15	105	27,1	14	105	26,6	13
Ümraniye	714	14,3	20	751	13,4	18	751	16,0	17
Altunizade	59	1,0	20	59	1,0	19	84	29,7	17
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	715	43,7	25	719	33,8	24	758	34,0	22
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	446	17,4	16	537	31,9	10	579	29,8	9

Genel arz 6,33 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 85.330 m²'ye ulaşmış olup, boşluk oranı bir önceki çeyreğe göre %30,15, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise %22,39 oranlarında artış göstermiştir.

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



AVM

TL'ye Geçiş AVM'leri Zorluyor

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir.

Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır.

Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir.

Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır.

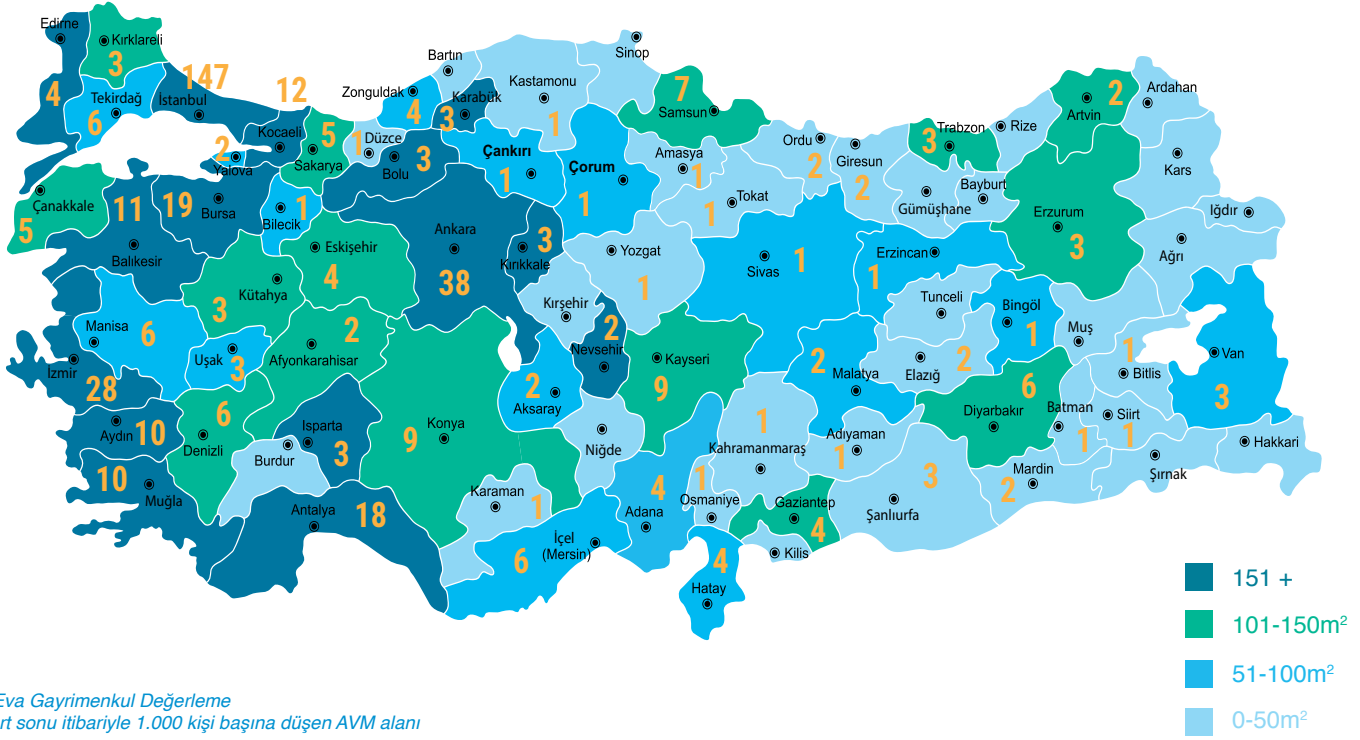
Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir.

Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü ve TL'ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM'ler için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

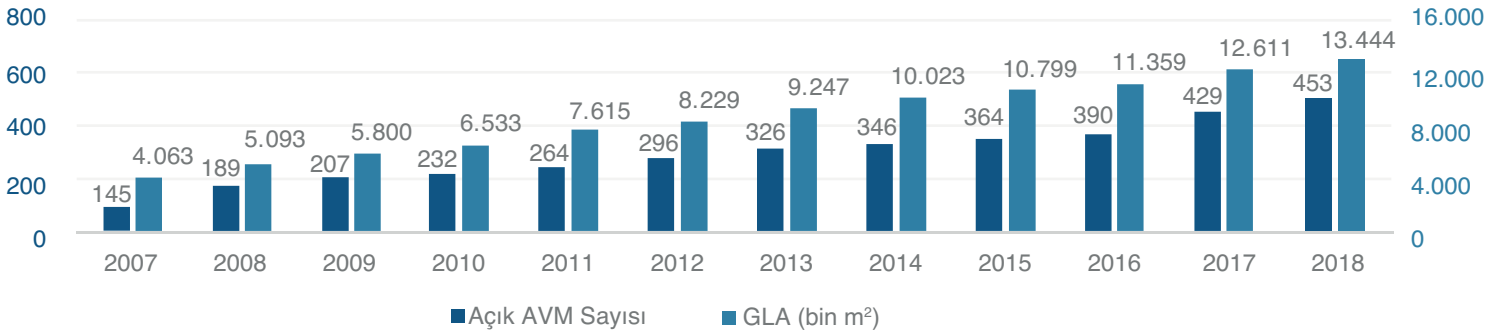
Türkiye genelinde 2019 mart ayı itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. 2019 1. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilimizde AVM bulunmakta olup 17 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 444 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



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

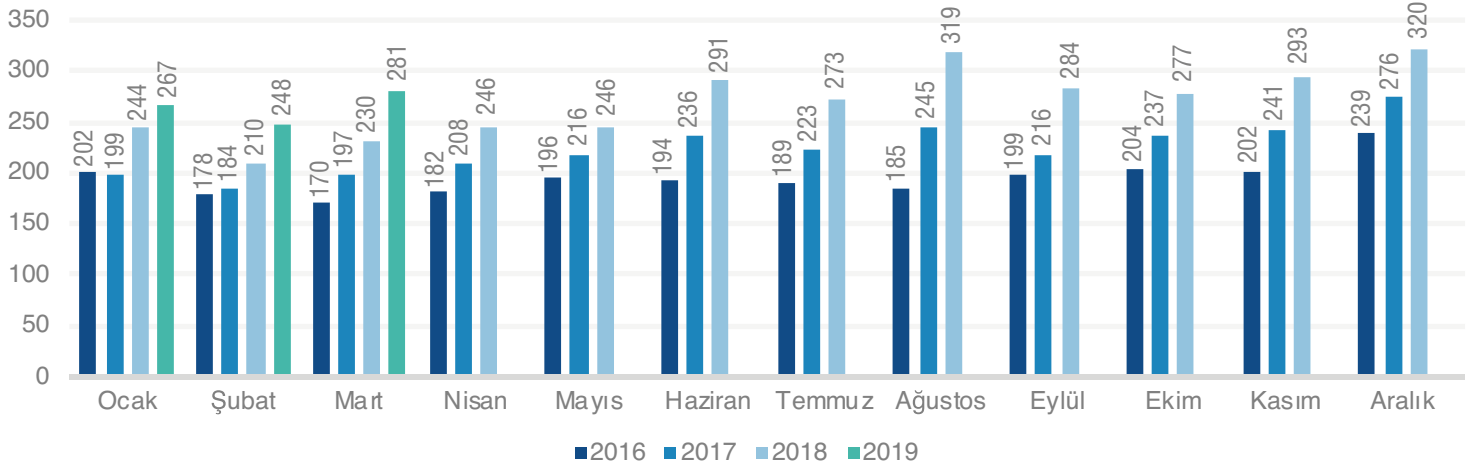


2019 1. çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 444 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

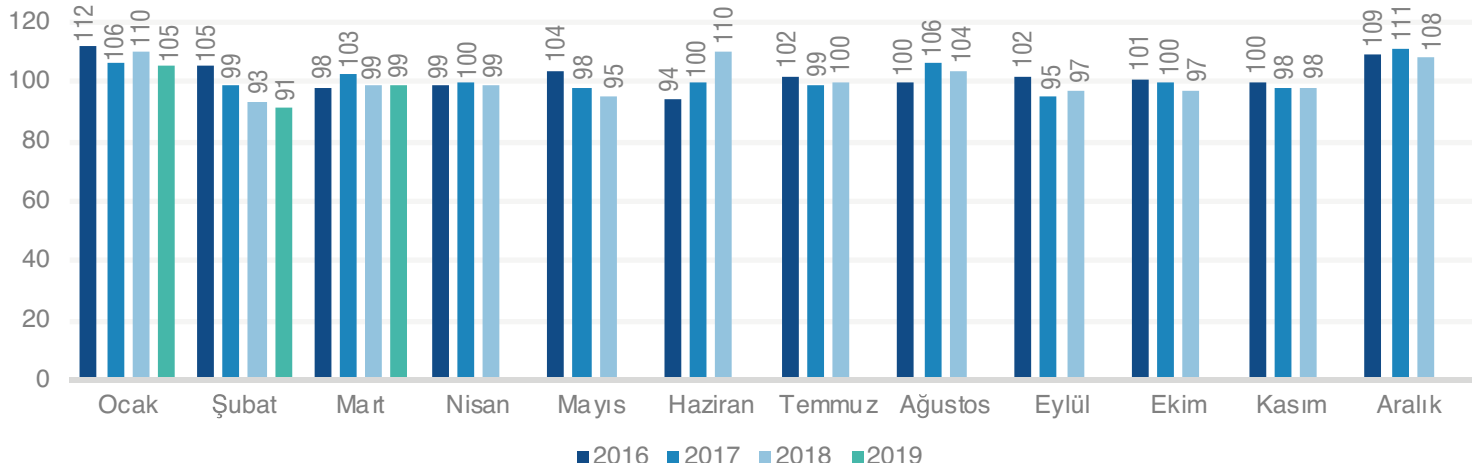
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro endeksi 2019 Mart döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %22,2 artış kaydederek 281 puana ulaştı. Mart 2019 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %19,7 olduğu düşünüldüğünde ciro endeksindeki artışın enflasyon oranının üzerinde olduğu görülüyor. AVM Perakende Ciro Endeksi verileri birinci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında %15,3 artış gösterdi.

Kaynak: AYD

Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Mart 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bir değişim yaşanmadığı gözlemleniyor. Ziyaret sayısı endeksinde birinci çeyrek bazında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre % 2,9'luk düşüş yaşandı.

Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2019 Yılıının İlk Çeyreğinde Ülkemizi 5,4 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 5,4 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 678 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2018 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,1 milyon olurken, 2019 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 5,4 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 5,4 milyon yabancı turistin %56,7'si İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %0,2'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %6'lık bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 466 bin oda kapasitesi ile 3.947 işletme belgeli, 106 bin oda kapasitesi ile 997 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 790 tesis ve 210 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 580 tesis ve 57 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 403 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 52 bin'dir.

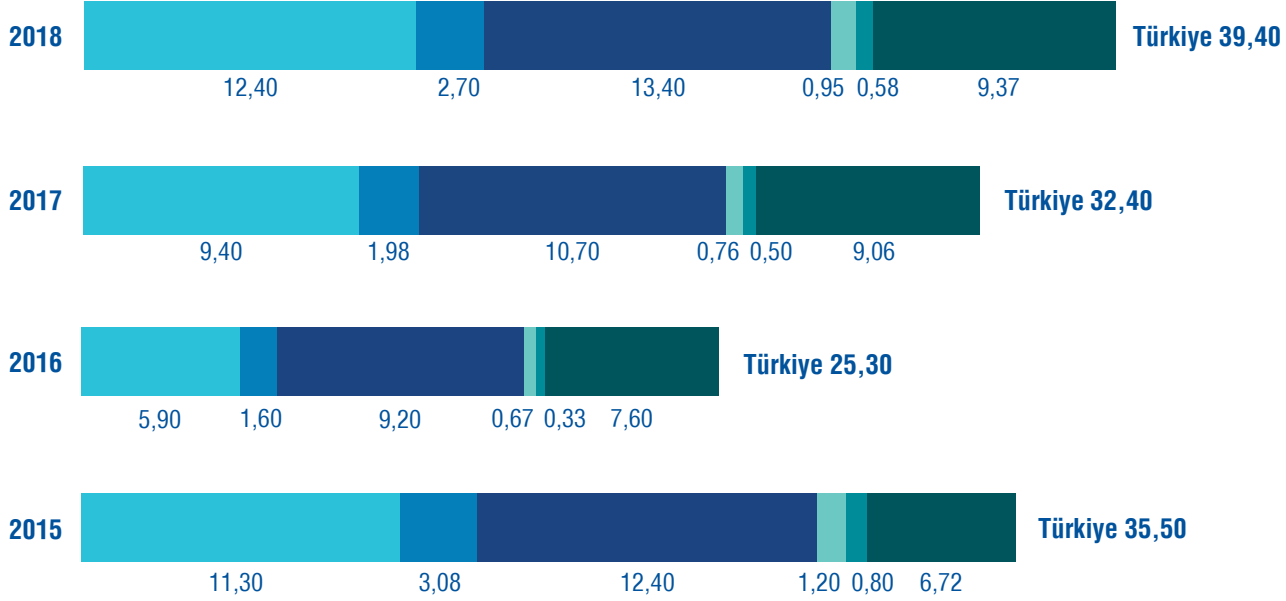
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 997 tesis içinde en büyük payı 178 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 106 tesis ve 11 bin oda kapasitesi ile Muğla, 101 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile Antalya gelmektedir.

Türkiye genelinde 2017 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %51 olarak belirlenmiştir. 2018 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %57,91'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ve %56,20 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur. 2019 yılının ilk 2 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %36,22'dir.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71.1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,44 Avro iken İstanbul'da 82,73 Avro olmuştur. 2019 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye genelinde %61,6 olan doluluk oranı, İstanbul için %67,3'tür. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 62,28 Avro, İstanbul'da ise 76,04 Avro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*2019 yılı 1. çeyrek verisidir.

2018 yılında, Türkiye'ye gelen 39,4 milyon yabancı turistin %34,0'ı İstanbul'a, %31,5'i Antalya'ya, %6,9'u Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %2,4'lük paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. 2018 yılında gelen turist sayıları 2017 yılı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak % 22'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	790	210.157	101	22.505
Muğla	403	52.198	106	11.410
İstanbul	580	57.715	178	15.223
İzmir	209	19.270	61	4.783
Ankara	184	14.169	27	1.975
Türkiye	3.947	466.057	997	106.933

Türkiye genelinde toplam 466.057 oda kapasitesi ile 3.947 işletme belgeli, 106.933 oda kapasitesi ile 997 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*2019 Nisan verisidir.

Toplam Turist & Harcamalar

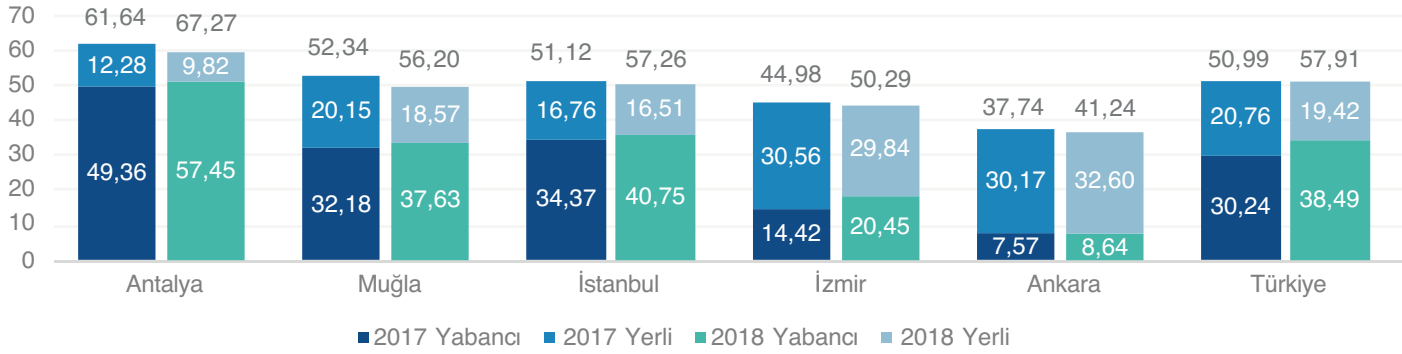
Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	4.140.524	877
Ç2'14	9.926.316	759
Ç3'14	14.664.611	712
Ç4'14	7.118.835	867
2014	35.850.286	775
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678

Kaynak:TÜİK

2018 yıl sonu verilerine baktığımızda ise turizm gelirinin yaklaşık 24 milyar dolar, kişi başı harcamanın ise 617 Dolar olduğu görülmektedir.

2019 yılı 1. çeyreğinde ise yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı 678 Dolar olmuştur. 2018 yılı aynı döneminde bu rakamın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, kişi başı harcamaların düştüğü görülmektedir. Türkiye'nin turizm geliri, 2019 yılı 1. çeyreğinde yaklaşık 3,7 milyar dolar açıklanmıştır.

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

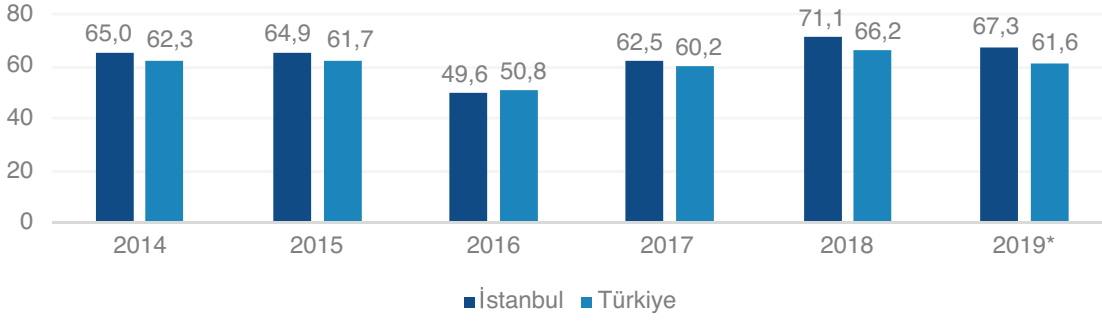


Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %57,91 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ile İstanbul ve %56,20 ile Muğla olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur. 2019 yılı şubat sonu itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %36,22'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

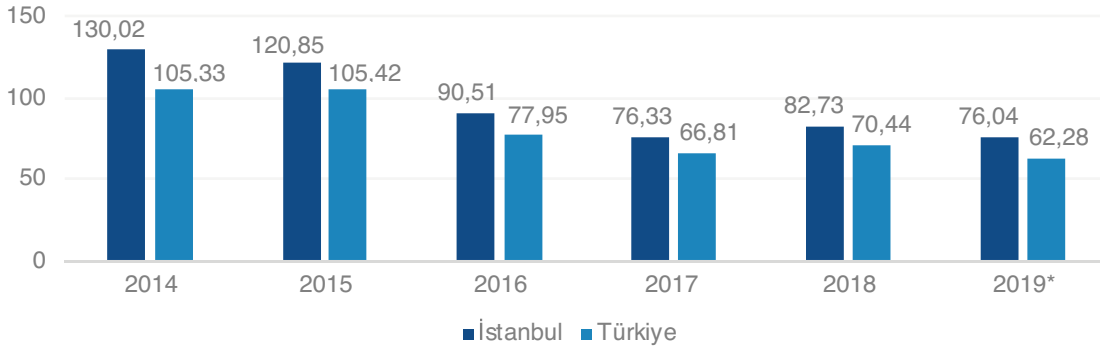
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
*2019 1. çeyrek verisidir.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
*2019 1. çeyrek verisidir.

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2019 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla %61,6 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %67,3 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 62,28 Avro iken İstanbul'da 76,04 Avro'dur.



LOJİSTİK |

2019 Yılı 1. Çeyreğindeki Kiralama İşlem Hacmi %59 Düştü

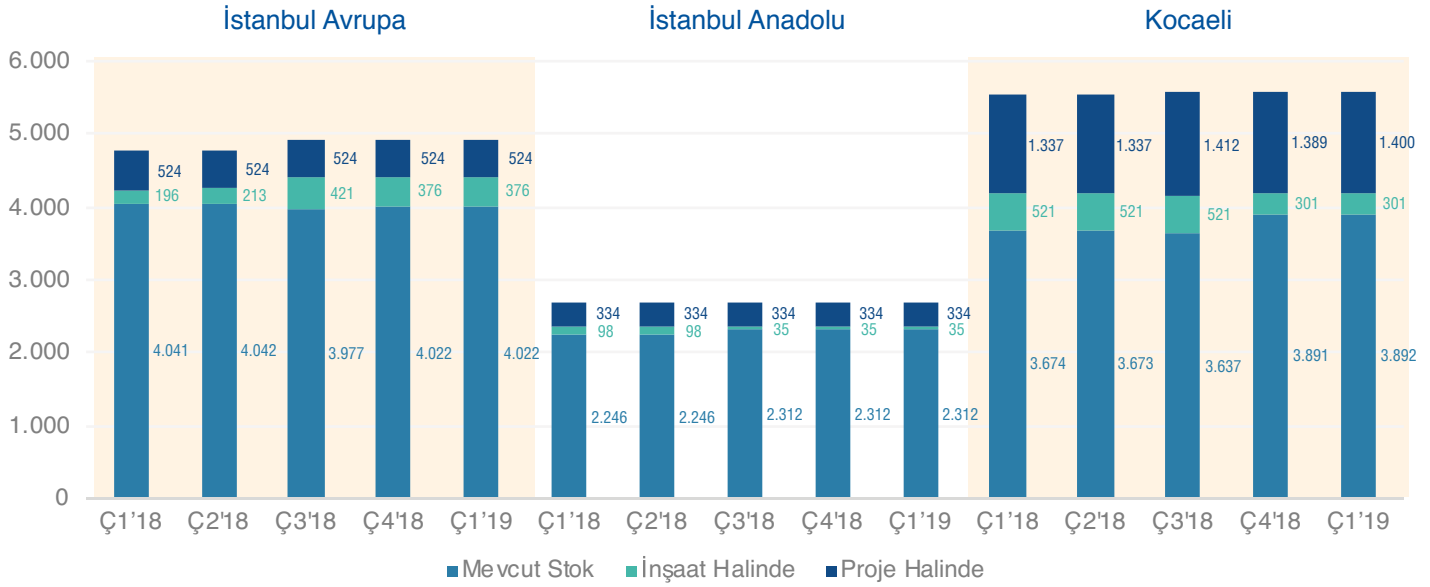
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,23 milyon m² toplam depo stokunda 6,46 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2019'un ilk çeyreği itibarıyla yaklaşık %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 712 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

TL bazlı kiralama işlemlerinin Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile yasalaşmasının ardından birincil kira seviyeleri hem TL hem de ABD Doları cinsinden ifade dilmeye başlanmıştır. TL bazında durağan seyreden birincil kira 2019 yılı 1. çeyreğinde 27,50 TL olarak

görünmektedir. ABD Doları bazındaki birincil kira ise 5,50 USD seviyesine gerilemiştir.

2018 yılının ikinci yarısında ABD Doları ve Euro'nun TL karşısında hızla değer kazanması ile tetiklenen enflasyon ve faiz artışının etkileri 2019 yılının ilk çeyreğinde görülmeye devam etmiştir. Mart ayının sonunda düzenlenen mahalli idareler seçiminin getirdiği belirsizliğin de ekonomik koşullara eklenmesi nedeniyle kiralama işlemlerinde bir toparlanma görülmemiştir. Bu bağlamda, sanayi ve lojistik tesisi kiralama taleplerinde kayda değer bir azalma gözlenirken 2019 yılı 1. çeyreğindeki kiralama işlem hacmi geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %59 düşüş göstermiştir.

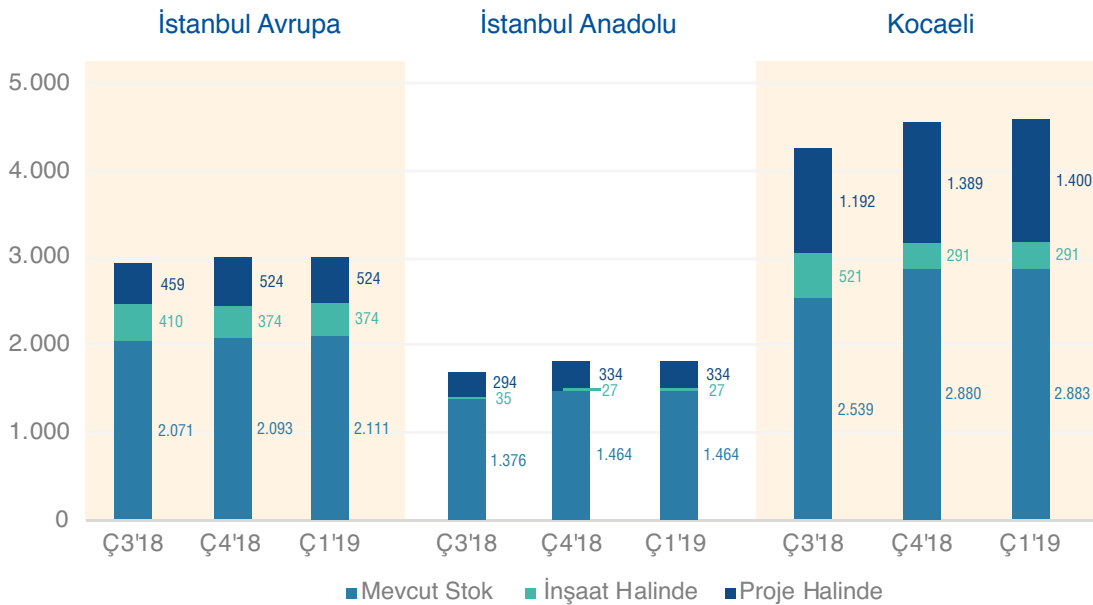
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2019 1. çeyrek itibarıyla mevcut stok 10 milyon 226 bin 141 m² olmuştur. İnşaat halindeki stok 711 bin 916 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak kayıt altına alınmıştır.

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

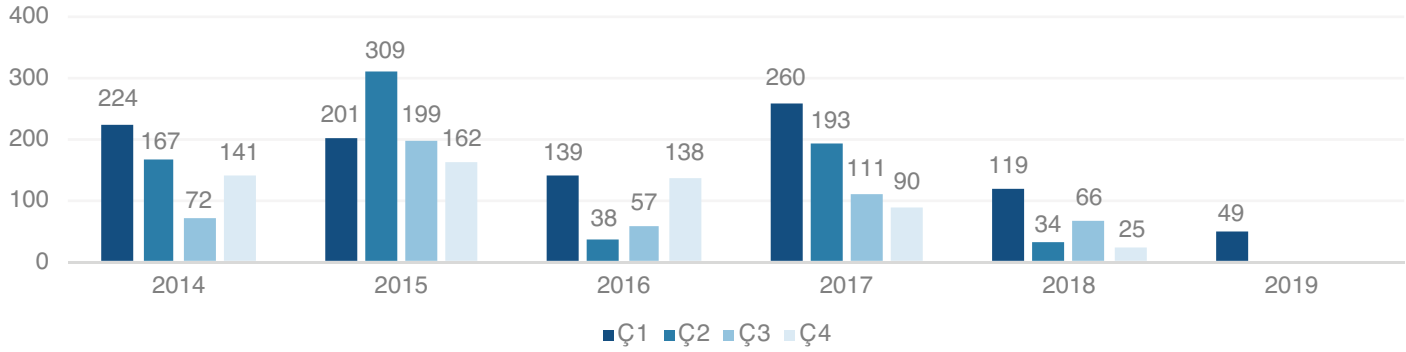
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2019 1. çeyrek itibarıyla ticari kullanım amaçlı mevcut stok 6 milyon 457 bin 579 m² olmuştur. İnşaat halindeki stok 691 bin 916 m²; proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak görünmektedir.

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

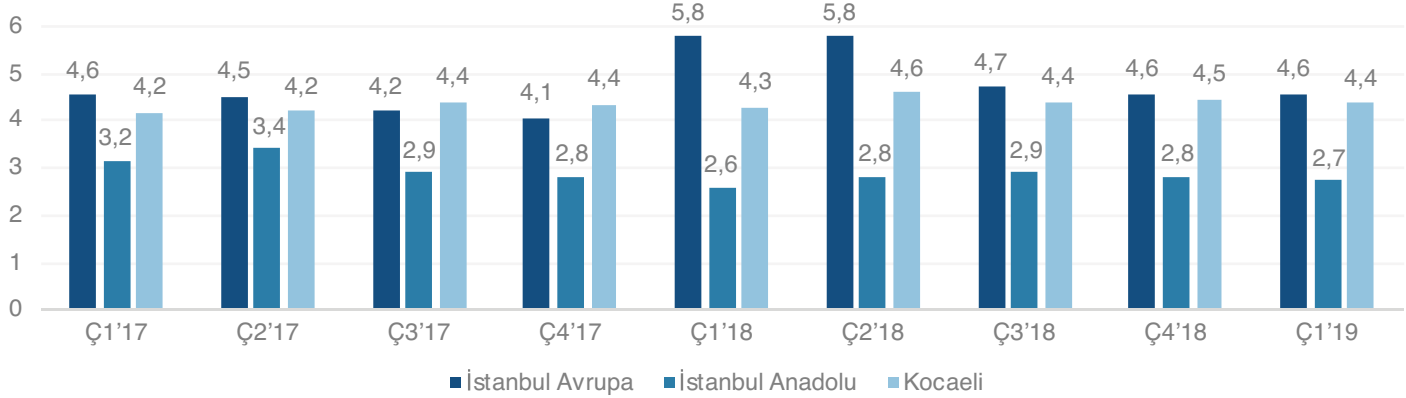
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kiralama işlem hacmi 2019 yılı 1. çeyreğinde geçtiğimiz yıla kıyasla %59,06 azalarak 48.691 m² olmuştur.

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

Boşluk Oranları (%)



2018 4. çeyrek itibariyle toplam stokun %88,3'ü kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,3'ü idi.

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



GYO'LAR |

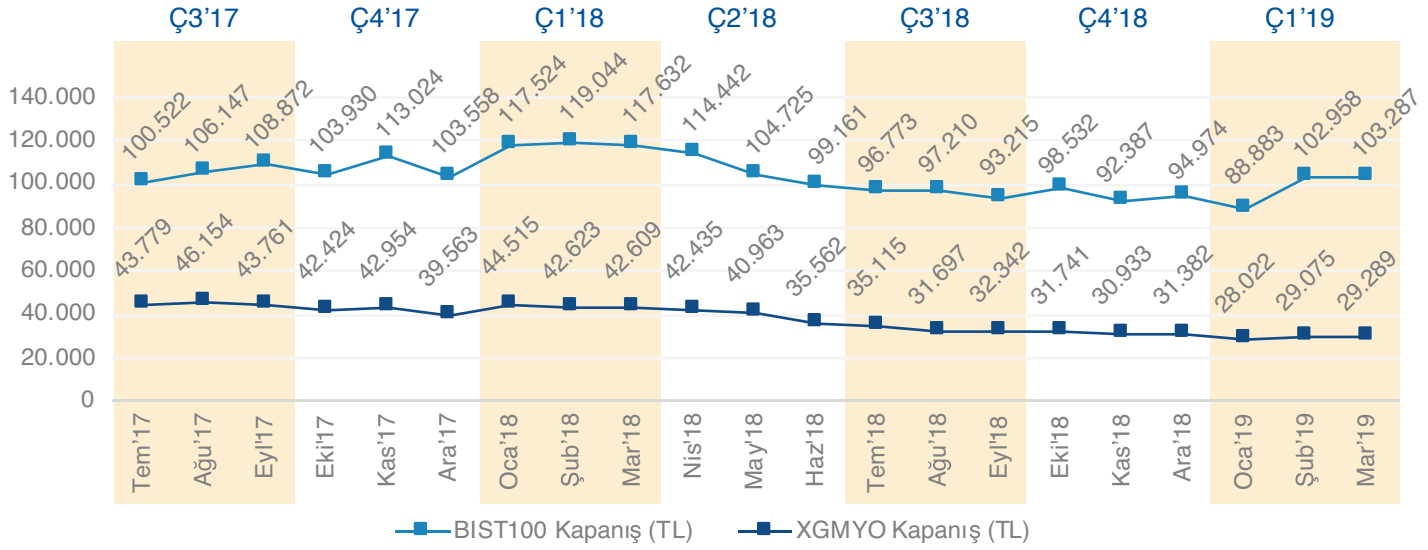
Sektör Genelinde Özkaynak Hacmi 45.040 Milyon TL'ye Ulaştı

2019 Yılı 1.çeyrek dönemi itibariyle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının finansal değerlendirmeleri ile ilgili verilerimizi Merkez Kayıt Kuruluşu (MKK) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (KAP) değerli katkılarıyla zenginleştirdik.

2011-2018 yılları arasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları seçilen kriterlere göre değerlendirildiğinde önemli verilere ulaşılmıştır. Sektör genelinde özkaynak hacmi 12.298 milyon TL'den (6.510 milyon USD) 45.040 milyon TL'ye (8.528 milyon USD) ulaşmıştır. Ödenmiş sermaye de 5.663 milyon TL'den (2.998 milyon USD) 2018 sonunda 11.346 milyon TL'ye (2.148 milyon USD) çıkmıştır. 2011 yılında 2,2 olan öz sermaye rasyosu, 2018 yılı sonunda 4,0'a ulaşmıştır. Aktif toplamında ise 20.643 milyon TL'den

(10.928 milyon USD) 81.817 milyon TL'ye (15.492 milyon USD) ulaşmıştır. Borçluluk rasyosu 2011'den 2018'e sektör ortalaması olarak %40'dan %45'e çıkmıştır. Dönem karlılığı 1.158 milyon TL'den (717 milyon USD) 5.176 Milyon TL'ye (1.134 milyon USD) çıkmıştır. Sektör aktif karlılığı 2011- 2018 yılları arasında %6'dan başlayan seyrine arada %7 ve %8 oranlarını yakaladıktan sonra tekrar %6'dan tamamlamıştır. Piyasada hisse iskonto oranlarına bakıldığında ortalamada %60 iskontolu işlem tespit edilmiştir. 2018 yılında yaşanan kur dalgalanmaları da dikkate alındığında geçen süre zarfında GYO'ların ilerleme kaydettiği fakat alınacak yeni önlem, düzenleme ve teşviklerle pazarın daha da derinlik kazanmasının hedeflenmesi gerektiği tüm paydaşlar için önem arz etmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı *



Kaynak: BIST

*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi de 1. çeyrekte 31.382'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 29.289'dan kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
25	26	30	31	31	32	31	33

Halka Açıklık Oranı

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
%43,02	%37,77	%51,15	%52,13	%52,27	%51,37	%50,49	%52,72

Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
%22,92	%25,05	%36,52	%37,27	%42,43	%38,79	%38,87	%37,80

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-151,41	273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-146,63	-38,72

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

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
10.863,59	15.800,02	18.118,96	21.731,26	21.465,33	25.447,18	26.924,06	18.384,17

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
5.751	8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481

İşlem Hacimleri (Milyon)

Değer	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
İşlem Miktarı	19.911,61	13.738,50	15.669,20	18.254,50	14.586,85	15.356,17	32.350,93	26.699,13
İşlem Değeri (TL)	44.373,17	26.873,22	34.113,35	38.087,70	33.581,10	37.002,54	74.347,86	49.159,72
İşlem Değeri (USD)	27.260,73	15.035,53	17.495,56	17.426,87	12.519,38	12.334,26	20.463,70	11.226,44

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Uyruk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Yabancı	9,19%	9,90%	16,20%	17,95%	21,56%	20,41%	14,03%	16,02%
Yerli	90,81%	90,10%	83,80%	82,05%	78,44%	79,59%	85,97%	83,98%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Uyruk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Yabancı	1.002	1.135	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053
Yerli	131.866	118.523	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833

Uyruk Bazında Portföy Değerleri (Milyon TL)

Uyruk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Yabancı	1.500,08	2.715,03	3.673,32	4.875,45	4.601,34	5.617,97	5.039,53	3.044,75
Yerli	3.173,76	3.251,83	5.594,97	6.452,07	6.619,43	7.453,16	8.554,22	6.648,03

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

GYO'ların Fiyat ve Değerleri (TL) - 31.12.2018

	Sembol	31.12.2018 Kapanış Fiyatı	Filili Dolaşım Oranı (%) - 30.04.2019	Piyasa Değeri	Filili Dolaşımdaki Piyasa Değeri	Hissenin İskonto Oranı*
REYSAŞ GYO	RYGYO	0,67	38,00	164.820.001	62.624.081	86%
KİLER GYO	KLGYO	1,76	34,50	218.240.000	75.291.693	81%
TORUNLAR GYO	TRGYO	1,50	21,14	1.500.000.000	317.045.374	80%
MARTI GYO	MRGYO	0,64	48,42	70.400.000	34.084.977	79%
HALK GYO	HLGYO	0,70	20,63	596.996.400	123.182.147	74%
ÖZAK GYO	OZKGY	2,11	25,00	527.500.000	131.874.980	72%
İŞ GYO	ISGYO	1,07	43,72	1.025.862.500	448.517.468	71%
AKİŞ GYO	AKSGY	2,56	38,13	1.101.035.136	419.776.954	70%
PANORA GYO	PAGYO	3,74	30,90	325.162.500	100.482.958	66%
AVRASYA GYO	AVGYO	0,87	70,48	62.640.000	44.145.678	63%
AKFEN GYO	AKFGY	1,65	24,27	303.600.000	73.685.835	59%
ALARCO GYO	ALGYO	45,18	48,76	481.202.873	234.637.395	58%
EMLAK KONUT GYO	EKGYO	1,50	50,66	5.700.000.000	2.887.557.587	56%
VAKIF GYO	VKGYO	1,99	24,71	447.750.000	110.634.307	54%
SERVET GYO	SRVGY	4,77	7,58	248.040.000	18.812.016	50%
YEŞİL GYO	YGYO	0,27	67,93	63.481.241	43.123.107	48%
ATAKULE GYO	AGYO	1,31	15,84	201.278.000	31.880.583	47%
YENİ GİMAT GYO	YGGYO	7,14	81,79	1.150.861.824	941.318.345	45%
DENİZ GYO	DZGYO	3,04	11,12	152.000.000	16.897.484	39%
PERA GYO	PEGYO	0,77	60,44	68.607.000	41.464.136	24%
DOĞUŞ GYO	DGGYO	2,11	5,47	700.536.428	38.286.525	21%
KÖRFEZ GYO	KRGYO	1,22	7,98	80.520.000	6.423.045	20%
TREND GYO	TDGYO	1,27	25,00	38.100.000	9.525.000	14%
YAPI KREDİ KORAY GYO	YKGYO	1,72	44,53	68.800.000	30.636.308	12%
SİNPAŞ GYO	SNGYO	0,37	25,66	323.081.570	82.904.542	8%
TSKB GYO	TSGYO	0,82	9,11	246.000.000	22.407.922	5%
MİSTRAL GYO	MSGYO	1,49	13,05	199.986.998	26.100.182	5%
ÖZDERİCİ GYO	OZGYO	2,35	49,05	587.500.000	288.180.332	-41%
PEKER GYO	PEKGY	8,22	17,43	601.196.330	104.774.533	-86%
ATA GYO	ATAGY	3,99	14,23	94.762.500	13.485.342	-117%
AKMERKEZ GYO	AKMGY	15,43	18,47	574.931.350	106.193.896	-122%
İDEALİST GYO	IDGYO	1,63	26,27	16.300.000	4.281.824	-131%
NUROL GYO	NUGYO	2,11	34,00	168.800.000	57.390.854	-811%
TOPLAM TL			38,36	18.109.992.651	6.947.627.408	60%
TOPLAM USD				3.429.273.367	1.106.133.961	60%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Döviz kuru TCMB yıl sonu döviz alış kurudur.

*Piyasa Değerinin Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksi değer prim oranıdır. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMLAK KONUT GYO	3.802.903.000	4.207.725.000	8.353.608.000	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000
TORUNLAR GYO	2.532.906.000	2.847.035.000	2.987.591.000	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000
AKİŞ GYO	-	480.612.231	726.389.500	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417
İŞ GYO	1.034.472.352	1.069.882.624	1.156.085.876	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355
HALK GYO	-	521.316.710	769.176.013	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016
YENİ GİMAT GYO	-	-	1.458.027.051	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868
ÖZAK GYO	492.663.853	532.628.750	532.793.984	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108
KİLER GYO	266.804.700	307.299.707	296.057.583	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300
REYSAŞ GYO	306.174.531	337.146.854	340.215.629	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616
ALARKO GYO	227.881.022	304.754.439	386.557.149	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257
VAKIF GYO	186.817.489	193.035.451	197.390.855	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288
PANORA GYO	-	-	655.267.980	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397
DOĞUŞ GYO	188.242.718	225.695.204	604.510.601	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554
AKFEN GYO	785.826.078	809.271.752	897.881.682	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844
SERVET GYO	-	-	191.989.358	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570
ÖZDERİCİ GYO	104.848.610	103.948.050	115.166.914	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929
ATAKULE GYO	198.497.123	246.687.871	238.290.644	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665
SINPAŞ GYO	1.050.543.138	1.074.824.847	1.071.357.248	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705
MARTI GYO	138.620.754	139.289.707	119.805.841	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	313.204.649	322.578.660
AKMERKEZ GYO	161.168.371	179.344.278	193.817.323	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076
TSKB GYO	218.096.201	235.144.139	208.995.321	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638
DENİZ GYO	26.981.469	32.064.950	169.393.516	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861
AVRASYA GYO	77.611.111	78.790.341	88.981.935	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568
YEŞİL GYO	201.145.355	216.176.104	255.178.099	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722
KÖRFEZ GYO	-	-	-	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497
PERA GYO	161.667.018	159.700.290	155.675.871	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858
YAPI KREDİ KORAY GYO	62.344.161	55.274.381	35.554.514	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	33.350.347	44.244.173
ATA GYO	-	27.351.191	28.171.273	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166
İDEALİST GYO	9.213.524	9.161.742	8.821.444	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227
NUROL GYO	62.644.315	69.810.623	52.548.844	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983
TOPLAM TL	12.298.072.893	14.463.972.236	22.295.301.048	25.177.953.065	29.590.130.840	34.926.661.191	40.656.427.734	45.040.136.534
TOPLAM USD	6.510.706.174	8.136.798.063	10.465.312.170	10.820.384.660	10.140.204.530	9.924.602.521	10.778.766.069	8.528.713.602

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Döviz kuru TCMB yıl sonu döviz alış kurudur. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMLAK KONUT GYO	2.500.000.000	2.500.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
TORUNLAR GYO	224.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	600.000.000	600.000.000	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432
HALK GYO	-	477.000.000	673.638.704	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000
AKİŞ GYO	-	83.000.004	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850
DOĞUŞ GYO	93.780.000	93.780.000	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000
ÖZAK GYO	141.483.500	157.000.000	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	170.000.000	190.000.000	217.000.000	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
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
VAKİF GYO	100.000.000	105.000.000	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
YENİ GİMAT GYO	-	-	53.760.000	53.760.000	107.520.000	107.520.000	107.520.000	161.280.000
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462
KİLER GYO	87.500.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
PANORA GYO	-	-	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
NUROL GYO	10.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	30.000.000	73.100.000
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000
KÖRFEZ GYO	-	-	-	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
SERVET GYO	-	-	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
DENİZ GYO	14.985.000	14.985.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
YAPI KREDİ 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
ATA GYO	-	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
ALAR KO GYO	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
TOPLAM TL	5.663.879.000	6.630.645.504	8.591.888.200	8.924.468.449	9.190.008.656	9.439.404.832	10.490.750.137	11.346.523.031
TOPLAM USD	2.998.506.538	3.730.111.107	4.032.992.959	3.835.346.791	3.149.312.449	2.682.258.704	2.781.290.633	2.148.555.772

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Döviz kuru TCMB yıl sonu döviz alış kurudur. *Piyasa Değerinin Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksi değer prim orandır. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Özsermaye Rasyosu* Gelişimi

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ALARKO GYO	21,4	28,6	36,3	43,2	55,0	67,0	86,3	107,4
YENİ GİMAT GYO	-	-	27,1	28,1	16,2	17,1	18,0	12,9
PANORA GYO	-	-	7,5	8,1	8,8	8,8	10,6	10,9
SERVET GYO			3,7	4,2	5,2	6,4	8,2	9,5
KİLER GYO	3,0	2,5	2,4	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5
AKIŞ GYO	-	5,8	5,7	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4
TORUNLAR GYO	11,3	5,7	6,0	7,9	9,7	11,9	6,4	7,6
ÖZAK GYO	3,5	3,4	3,4	5,2	4,6	4,5	5,9	7,4
AKMERKEZ GYO	4,3	4,8	5,2	5,7	6,0	6,1	6,3	7,0
DENİZ GYO	1,8	2,1	3,4	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0
REYSAŞ GYO	1,8	1,8	1,6	1,4	1,2	3,4	3,8	4,7
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	10,4	4,4
VAKIF GYO	1,9	1,6	1,9	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4
AKFEN GYO	4,3	4,4	4,9	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0
İŞ GYO	1,7	1,8	1,8	1,8	3,7	3,7	3,6	3,7
EMLAK KONUT GYO	1,5	1,7	2,2	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4
MARTİ GYO	1,3	1,3	1,1	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0
DOĞUŞ GYO	2,0	2,4	2,7	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7
HALK GYO	-	1,1	1,1	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7
ATAKULE GYO	2,4	2,9	2,8	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5
AVRASYA GYO	1,1	1,1	1,2	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4
YAPI KREDİ KORAY GYO	1,6	1,8	0,9	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0
ATA GYO	-	1,2	1,2	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8
ÖZDERİCİ GYO	1,0	1,0	1,2	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	1,5	5,1	1,6
KÖRFEZ GYO	-	-	-	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	1,1	1,5
PERA GYO	1,8	1,8	1,7	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0
TSKB GYO	1,5	0,0	1,4	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9
İDEALİST GYO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7
YEŞİL GYO	0,9	1,4	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5
SINPAŞ GYO	1,8	1,8	1,8	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4
NUROL GYO	6,3	1,7	1,3	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2
SEKTÖR RASYOSU	2,2	2,2	2,6	2,8	3,2	3,7	3,9	4,0

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. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMLAK KONUT GYO	7.514.249.000	8.394.287.000	13.470.982.000	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000
TORUNLAR GYO	3.943.551.000	4.753.110.000	6.351.971.000	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000
AKİŞ GYO	-	994.640.910	1.254.791.303	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967
İŞ GYO	1.161.021.782	1.391.937.082	1.668.720.437	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924
SINPAŞ GYO	1.993.516.410	2.093.766.722	2.303.899.843	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511
ÖZAK GYO	781.408.277	857.560.621	1.277.920.836	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881
HALK GYO	-	679.034.048	890.131.894	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485
AKFEN GYO	1.128.519.864	1.179.027.637	1.518.526.032	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014
REYSAŞ GYO	365.837.197	450.180.104	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105
YEŞİL GYO	1.049.669.082	1.137.859.262	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280
KİLER GYO	451.160.152	503.470.029	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536
YENİ GİMAT GYO	-	-	1.467.157.008	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413
DOĞUŞ GYO	189.326.739	226.916.342	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497
NUROL GYO	178.684.523	508.112.048	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509
VAKIF GYO	189.197.017	195.348.868	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583
ALARKO GYO	234.803.141	308.888.850	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283
SERVET GYO	-	-	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537
PANORA GYO	-	-	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113
MARTI GYO	199.026.331	246.777.177	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232
DENİZ GYO	27.069.836	32.171.186	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508
ÖZDERİCİ GYO	116.444.351	141.722.020	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046
TSKB GYO	340.564.264	364.374.330	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257
ATAKULE GYO	200.392.646	248.814.538	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309
AKMERKEZ GYO	166.507.771	182.741.694	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425
AVRASYA GYO	77.754.206	78.933.951	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366
PERA GYO	220.023.868	215.295.341	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980
KÖRFEZ GYO	-	-	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490
ATA GYO	-	27.575.109	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319
YAPI KREDİ KORAY GYO	105.314.030	103.879.910	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774
IDEALIST GYO	9.234.535	9.215.873	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786
TOPLAM TL	20.643.276.022	25.325.640.652	37.364.466.631	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225
TOPLAM USD	10.928.728.901	14.247.097.577	17.538.709.459	17.959.797.403	17.445.386.259	16.858.681.130	18.265.700.867	15.492.733.616

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tablolar alınmıştır.
Döviz kuru TCMB yıl sonu döviz alış kurudur. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ALARKO GYO	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
PANORA GYO	-	-	1%	1%	1%	3%	1%	1%
YENİ GİMAT GYO	-	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%
AKMERKEZ GYO	3%	2%	2%	3%	4%	3%	3%	2%
AVRASYA GYO	0%	0%	0%	9%	8%	3%	13%	5%
KÖRFEZ GYO	-	-	-	40%	53%	32%	11%	7%
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	83%	30%	11%
HALK GYO	-	23%	14%	11%	10%	12%	21%	13%
YAPI KREDİ KORAY GYO	41%	47%	71%	64%	60%	40%	22%	16%
ATAKULE GYO	1%	1%	1%	1%	1%	4%	6%	21%
ÖZDERİCİ GYO	10%	27%	38%	41%	36%	38%	39%	25%
İDEALİST GYO	0%	1%	0%	0%	0%	1%	4%	30%
İŞ GYO	11%	23%	31%	35%	32%	35%	38%	32%
PERA GYO	27%	26%	28%	22%	21%	25%	40%	33%
AKIŞ GYO	-	52%	42%	39%	41%	41%	41%	35%
TORUNLAR GYO	36%	40%	53%	45%	45%	42%	44%	38%
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	50%	39%
VAKIF GYO	1%	1%	1%	0%	4%	16%	18%	42%
EMLAK KONUT GYO	49%	50%	38%	41%	46%	43%	40%	44%
MARTI GYO	30%	44%	50%	27%	33%	37%	39%	46%
KİLER GYO	41%	39%	51%	49%	64%	43%	43%	46%
ÖZAK GYO	37%	38%	58%	46%	32%	36%	38%	48%
TSKB GYO	36%	35%	44%	43%	48%	56%	64%	49%
REYSAŞ GYO	16%	25%	33%	49%	67%	46%	51%	50%
SERVET GYO	-	-	46%	45%	48%	44%	44%	50%
DOĞUŞ GYO	1%	1%	16%	13%	12%	21%	24%	52%
DENİZ GYO	0%	0%	2%	0%	2%	1%	15%	56%
ATA GYO	-	1%	4%	15%	46%	43%	57%	56%
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	59%	58%
AKFEN GYO	30%	31%	41%	43%	51%	63%	66%	69%
SİMPAŞ GYO	47%	49%	53%	42%	48%	55%	55%	93%
YEŞİL GYO	81%	81%	75%	82%	83%	87%	89%	95%
NUROL GYO	65%	86%	94%	98%	97%	89%	88%	101%
SEKTÖR RASYOSU	40%	43%	40%	40%	42%	41%	41%	45%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

* Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir. **2018 yıl sonu verilerine göre küçükten büyüğe sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TORUNLAR GYO	177.312.000	336.888.000	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000
EMLAK KONUT GYO	228.322.000	523.402.000	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000
AKİŞ GYO	-	44.195.111	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607
HALK GYO	-	625.844.000	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082
İŞ GYO	66.953.531	65.408.398	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873
YENİ GİMAT GYO	-	-	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990
ALARKO GYO	31.229.378	14.271.557	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472
ÖZAK GYO	161.642.510	14.471.404	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963
REYSAŞ GYO	23.172.170	31.015.378	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.881
KİLER GYO	54.199.034	40.495.007	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990
AKFEN GYO	199.798.774	24.201.835	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	(256.908.907)	39.410.018	104.492.321
AKMERKEZ GYO	42.013.558	54.321.987	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656
PANORA GYO	-	-	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235
SERVET GYO			2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866
VAKIF GYO	25.790.717	6.217.962	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562
DENİZ GYO	-1.692.037	5.083.481	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618
ATAKULE GYO	-8.738.123	48.190.748	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	(16.017.591)	20.349.204
AVRASYA GYO	777.514	1.180.018	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	(3.233.144)	10.919.027
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465
YAPI KREDİ KORAY GYO	-10.461.633	-7.069.780	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	(9.048.741)	1.702.026	8.464.917
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	(3.548.017)	142.385.845	6.103.327
KÖRFEZ GYO	-	-	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052
DOĞUŞ GYO	13.205.290	37.452.486	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529
ATA GYO	-	1.055.266	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311
İDEALİST GYO	-214.843	-28.719	-340.215	-315.05	516.505	(309.741)	(697.763)	(1.008.898)
PERA GYO	-2.200.253	-1.966.728	-4.207.668	-500.383	842.735	(1.753.341)	(55.048.881)	(8.962.972)
MARTİ GYO	1.900.837	1.174.504	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	(23.052.529)	1.211.701	(25.948.294)
ÖZDERİÇİ GYO	2.948.028	-917.019	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	(60.788.632)
TSKB GYO	-2.837.538	17.047.938	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(61.888.537)
YEŞİL GYO	14.644.527	15.030.749	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	(13.409.358)	(5.392.174)	(157.800.020)
SINPAŞ GYO	140.010.918	75.786.232	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	(54.846.914)	(87.039.595)	(196.882.437)
NUROL GYO	1.206.776	7.166.308	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	(235.960.059)
TOPLAM TL	1.158.983.135	1.979.918.123	2.838.718.535	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884
TOPLAM USD	717.325.701	1.095.996.747	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.668.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tablolar alınmıştır.
Döniz kuru TCMB Haziran sonu döviz alış kurudur. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
AKMERKEZ GYO	25%	30%	30%	30%	31%	33%	32%	33%
ALARKO GYO	13%	5%	22%	17%	22%	19%	16%	23%
AKİŞ GYO	-	4%	2%	4%	16%	8%	11%	18%
HALK GYO	-	92%	97%	7%	6%	6%	11%	15%
YENİ GİMAT GYO	-	-	15%	7%	17%	10%	10%	13%
TORUNLAR GYO	4%	7%	3%	15%	11%	11%	4%	10%
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	-4%	10%
REYSAŞ GYO	6%	7%	5%	1%	-5%	9%	6%	9%
YAPI KREDİ KORAY GYO	-10%	-7%	-16%	17%	3%	-9%	2%	9%
AVRASYA GYO	1%	1%	11%	2%	7%	3%	14%	7%
PANORA GYO	-	-	12%	12%	12%	5%	21%	7%
DENİZ GYO	-6%	16%	-1%	3%	5%	6%	6%	7%
KİLER GYO	12%	8%	-2%	0%	-11%	2%	16%	7%
ÖZAK GYO	21%	2%	0%	14%	11%	1%	11%	7%
İŞ GYO	6%	5%	7%	5%	13%	9%	3%	7%
EMLAK KONUT GYO	3%	6%	8%	6%	6%	9%	9%	5%
SERVET GYO	-	-	1%	7%	9%	7%	9%	5%
KÖRFEZ GYO	-	-	-	0%	-1%	29%	10%	4%
AKFEN GYO	18%	2%	8%	0%	-3%	-17%	2%	4%
ATAKULE GYO	-4%	19%	-3%	5%	13%	6%	-4%	4%
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	-1%	50%	3%
VAKIF GYO	14%	3%	2%	4%	9%	4%	7%	2%
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	8%	2%
ATA GYO	-	4%	3%	2%	11%	6%	2%	2%
DOĞUŞ GYO	7%	17%	3%	7%	9%	6%	5%	0%
SINPAŞ GYO	7%	4%	1%	5%	-3%	-2%	-4%	-4%
MARTI GYO	1%	0%	-8%	38%	-27%	-4%	0%	-4%
PERA GYO	-1%	-1%	-2%	0%	0%	-1%	-33%	-7%
YEŞİL GYO	1%	1%	4%	-2%	0%	-1%	0%	-7%
İDEALIST GYO	-2%	0%	-4%	0%	6%	-4%	-9%	-10%
ÖZDERİCİ GYO	3%	-1%	6%	15%	27%	5%	6%	-11%
TSKB GYO	-1%	5%	-7%	0%	2%	-6%	-5%	-12%
NUROL GYO	1%	1%	-2%	-3%	-7%	8%	1%	-13%
SEKTÖR RASYOSU	6%	8%	8%	8%	7%	7%	7%	6%

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. **2018 yıl sonu verilerine göre sıralama yapılmıştır.

NOTLAR

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal blue lines across its entire width. The lines are thin and consistent in color, set against a plain white background. There are no margins, text, or other markings present on the page.

[illegible]

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 - (212) 325 28 25 Fax: (212) 282 53 93
www.gyoder.org.tr info@gyoder.org.tr