

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020

1.Çeyrek Raporu - Sayı:20

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2020 1.ÇEYREK RAPORU

Sayı:20, 18 Mayıs 2020

YAYIN KOORDİNASYONU

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

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

Damla Salman

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir



yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2020

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



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem

itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

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

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse de dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Konut açısından baktığımızda doğal olarak (demografik etkenlerden kaynaklı) 750 bin adet civarında bir talep devam etmektedir. Ancak alıcılar, beklentiler doğrultusunda

alımını erteleyebildikleri gibi konjonktüre bağılı olarak da bazı durumlarda ertelenen taleple birlikte daha kuvvetli bir talep gösterebilmektedirler. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşıyan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağılı olarak normalleşmeye başlamıştır.

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

Inşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Öneriler

Inşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir. Söz konusu amaçla;

■ Gayrimenkul ve buna bağılı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceğı ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliğı ön plana çıkmıştır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile katkı sağlanabilir.

■ Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikincil pazarın da gelişmesini sağlayacaktır.

■ Bu amaçla yurt dışında örneğı olan bir kurumun, ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabileceğı ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabileceğı bir alt yapının oluşturulması yerinde olacaktır. Aynı zamanda gayrimenkule dayalı hakların menkul kıymetleştirilerek bu konuda uzmanlaşması ve piyasa yapıcısı durumuna gelmesi de ekonomimiz için önemli bir kazanım olacaktır.

■ Hem ülke ekonomisinin hem de sektör ve tüketicilerin uzun vadeli ipoteğe dayalı menkul kıymet çıkarıp gerçek anlamda mortgage kredisi verecek ve piyasa yapıcı özelliğı ile de menkul kıymet ihracında bulunacak bir bankaya (Freddie Mac veya Fannie Mae gibi) ihtiyaç bulunmaktadır.

■ Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem, salgın ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılarak kentsel dönüşümün bu yönde hızlandırılması için il bazında özel teşviklerin verilmesi,

■ Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi, tarım altyapı gyo'ların hayata geçirilmesi,

■ Belediyeler tarafından en az yüzde yetmiş tamamlama belgesi verilmiş ancak iskân alınamamış (yüklenicinin mali olarak zor duruma düşmesi veya sair nedenlerden ötürü) binalar için iskân şartlarını yerine getirmek kaydıyla tapu ve diğer harçlarda indirim yapılarak kat maliklerince ödenmesi kolaylığının sağlanması,

■ Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi,

■ Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin (veya sandıkların) kurulması,

■ İlk konutunu alanlara vergi avantajlarının sağlanması, olarak özetlenebilir.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi





UZMAN GÖZÜNDEN

Covid-19 Sürecinde ve Sonrasında Dünya ve Türkiye Ekonomisi

Giderek şiddetlenen iklim problemleri, COVID-19 salgını ve onu takip eden ekonomik durgunluk. Artık salgınları ya da benzer felaketleri “siyah kuğu” olarak görmememiz gereken bir döneme giriyoruz.

COVID-19 sürecini ve sonrasını daha iyi değerlendirmek için analize 2019 senesinden başlamak gerekiyor. Finans piyasalarının şiştiği, tarihsel olarak en düşük seviyelerde seyreden faizlere rağmen yavaşlayan bir küresel büyüme ile 2020 yılına girdik. 2019’da gerçekleşen yüzde 2,9’luk bir büyüme durgunluk sınırı olan yüzde 2,5’un sadece biraz üstünde. Ana ticaret ortağımız Avrupa Birliği küresel krizden sonra en düşük büyümesini 2019’da yaşadı. Özetle, dünya ekonomisi giderek daha kırılganlaşan bir halde bu salgına yakalandı. Terside beklenemezdi zaten: 2008 küresel finans krizinden sonra ortaya saçılan paraların yapısal problemleri çözmek bir yana daha da derinleştirdiği bir ortam vardı. Türkiye de bunun dışında kalamadı. Bugün çözmemiz gereken temel problem olan şirket ve hane halkı borçlarının en sert yükseldiği dönem küresel finansal krizden sonraki dönemdi.

Özetle, COVID-19 krizi öncesinde hane halkı ve şirket borçlarının zaten çok yüksek olduğu ve egemen sistemin tıkanıp bir dönemden geçtiğimizi söylemek mümkün. Bunun önemli bir sebebinin de ücretlerin milli gelir içindeki payının giderek düşmesi olduğunu

söyleyebiliriz. İnsanlar artan verimlilikleriyle daha fazla üretiyorlar ama bu üretilen mal ve hizmeti tüketecek gelirleri ücretleriyle sağlayamıyorlar. Bu yüzden de derinleşen finans piyasaları hane halkı ve şirketlere tüketimlerini devam ettirmeleri için daha fazla kaynak sunup ilerideki bir borç krizini körüklüyorlar. Bir sonraki küresel krizin bir borç krizi olarak tarihe geçeceği açık.

COVID-19: Diablo ile Tanışın

COVID-19 krizi tam bu zamanda ve bu sorunları içinden çıkılmaz hale getirecek şekilde geldi. Dünya ekonomisi, bilgisayar oyunlarında oyuna adını veren esas canavar ile karşılaşmadan önce çok az canı kalan oyuncu gibiydi. Karşımızda da esaslı bir canavar vardı. Bu dönemi, daha önceki salgınlara neden olan virüslerden çok daha hızlı yayılarak üretimin ana faktörü olan insanı üretim sürecinden uzaklaştıran iki katmanlı bir arz şoku olarak tanımlayabiliriz. İlk etapta insanların sağlığa kavuşmasını sağlamalı, daha sonra da ortaya çıkan iktisadi maliyeti bölüşmeliyiz. Ama bu yazıldığı kadar kolay da değil çünkü daha krizin ilk safhasının ne kadar süreceğini bilemiyoruz. Ortada çok farklı kriz ve krizden çıkış senaryolarının dolaşmasının sebebi de bu. Emin olduğumuz nokta ise bu krizin 12 yıl öncekinden daha keskin olacağı. Goldman Sachs, JP Morgan, Morgan Stanley ABD GSYH’sinin ilk çeyrekte yıllıklandırılmış

bazda yüzde 6, ikinci çeyrekte de yüzde 24 düşmesini bekliyor. ABD Hazine Bakanı Mnuchin işsizliğin yüzde 20 üzerine çıkabileceğini söyledi ki, bu küresel ekonomik krizin iki katı bir işsizlik oranı. Roubini'nin bu krizin "V" değil de "I" şeklinde olabileceğini söylemesi de bu yüzden. İşin özeti şu: 1930'lardan beri dünya küresel ticaretin durduğu, emtia fiyatlarının dibe vurduğu, iflas risklerinin ve işsizlik beklentilerinin tepe noktasına ulaştığı bir dönem yaşamamıştı.

Krize İlk Tepkiler

Karar alıcıların ilk hatası bu Korona krizini en başta bir talep krizi olarak algılamasıydı. ABD Merkez Bankası FED'in bir Pazar günü faizleri düşürmesi bu yüzden. Talep krizinde insanların ya da şirketlerin belirsizlikten dolayı erteledikleri harcama ve yatırımları kamu harcamaları ya da yatırımları ile telafi edersiniz. Ya da genişleyici maliye ve para politikasıyla özel tüketim ve şirket yatırımların yeniden hız kazanmasını hedeflersiniz. Oysa COVID-19 herşeyden önce bir arz şoku. İki kelimeyle: Üretim durma noktasına geldi. Daha da ötesi, krizden çok olumsuz etkilenen insanlara ve şirketlere "al bu parayı git harca" diyemiyorsunuz çünkü insanların dışarı çıkmaması lazım. Eğer halk sağlığı her şeyin önündeyse, ki öyle olmalı, o zaman bu insanların harcamak için dışarı çıkmamaları gerekiyor.

Yani şu anda uygulamaya konulan yardım paketleri toplumun uğrayacağı zararları telafi etme amaçlı. Krizden çıkmanın iki aşaması var: İlki, etkili sağlık önlemleri alarak insanların üretime ve tüketime yeniden katılmasını sağlamak. Ekonomi politikalarının tasarımı ancak ikinci aşamada önemli.

Gelişmiş Ülkeler vs Gelişmekte Olan Ülkeler

Şunu da belirtmek gerekir ki gelişmekte olan ülkeler iktisadi etkileri daha görmeye başlamadı. Gelişmekte olan ülkelerde özel sektörün önemli bir bölümünü finansmana erişimi ve özkaynakları sınırlı olan şirketler oluşturuyor. O yüzden iflas risklerinin çok yükseldiği bir dönem yaşıyoruz. Öte yandan bu krizin en günahsız olan çalışanların işsiz kalma olasılıkları arttı. Bu hem yazının en başında bahsettiğimiz düşük olan ücretleri daha da baskılayacak, hem de ekonominin toparlanması için gerekli olan talebin canlanmasını engelleyecek. Kuşkusuz bütün bu olumsuz etkilerin azaltılması çok kapsamlı ve genişleyici bir maliye politikasını gerektiriyor. Peki bunun için gerekli mali alan var mı? Gelişmiş ülkelerin böyle bir lüksü var: Bu ülkelerde politika yapıcılar şirketleri kurtarıp hane halklarına para transferi yapacak büyüklükte bir kamu harcaması ve bunun sonucu olarak da bütçe açığı yaratabilirler. Daha sonra

da bu açığı parasal genişleme ile finanse edip ortaya çıkması muhtemel bir enflasyonu da orta/uzun dönemde azaltacak politikaları uygulayabilirler.

Gelişmekte olan ülkeler ise o kadar şanslı değil. Maalesef bu ülkelere Türkiye de dahil. Çok basit bir sebepten dolayı: kamu ve özel sektör borcunun hissedilir bir oranı yabancı para cinsinden. Dolayısıyla geliştirmekte olan ülkelerin izleyecekleri genişleyici bir politika yabancı para cinsinden olan borçların ödenmesini ya da çevrilmesini kolaylaştırmaz, tam tersine zorlaştırır. Bu ülkelerde artan kamu borcu ve yüksek bütçe açığı ülke risk primini de artırarak bu ülkenin para birimi üzerinde bir baskı oluşturacaktır. Son dönemde ülke risk primini iyi yansıttığını düşündüğümüz CDS primlerindeki artışın ve özellikle kısa vadeli dış borç ya da tasarruf açığı yönünden kırılgan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesinin temel nedeni de bu. Bu bulgular da bize geliştirmekte olan ülkelerin izleyecekleri ekonomi

politikalarının dış kaynak sorununa çözüm üretmesi gerektiğini hatırlatıyor. Özellikle merkez bankası rezervleri kısa vadede oluşabilecek bir ödemeler dengesi problemini bertaraf edecek kadar güçlü değilse bu dış kaynak problemi çözüm bulmanız gereken birinci sorun olarak karşımıza geliyor. Bu süreçte IMF'nin ve A.B.D. Merkez Bankası FED'in geliştirmekte olan ülkelerin bu süreçteki dış kaynak sorunlarına yönelik hızlı ve kapsayıcı hareket ettiğini iddia etmek zor.

COVID-19 sonrası nasıl bir dönem bekliyor?

COVID-19 sonrası nasıl bir ekonomik görünümün bizi beklediğini doğru değerlendirmek için 2019 sonu itibarıyla reel sektörün görünümüne bakmak önemli. Takipteki kredi hacminde COVID-19 krizi öncesinde de önemli artışlar görüyorduk. Örneğin, KOBİ niteliğindeki

şirketlerin takipteki kredi hacmi 2019 yılı sonunda bir önceki seneye göre yüzde 42 artmıştı. Bir başka deyişle COVID-19 öncesi iflas risklerinin yükseldiği bir ortam vardı. Bu açıdan, özellikle orta ve uzun dönemde finansalları güçlü şirketlerin tespit edilerek bu şirketlerin nakit akışı gibi kısa dönemli problemlerini çözecek önlemlerin artırılmasını ve bu önlemlerin dış kaynak problemini çözecek bir program çerçevesinde alınmasını çok önemli buluyorum. Bu sene döviz getirici faaliyetlerde beklediğimiz sert daralmayı ve TCMB brüt rezervlerinde gözlediğimiz hissedilir azalmayı dikkate alırsak izlenecek programın dış kaynak tarafında önemli çözümler sunması gerektiği çok açık. 2020'nin bundan sonraki döneminde en fazla bu konuyu tartışacağımızı düşünüyorum.

Dünya ölçeğinde COVID-19 sonrası sürece baktığımızda ise, bu salgın öncesinde başlayan korumacı eğilimlerin artarak devam edeceği kesin gibi. Bu kuşkusuz Türkiye

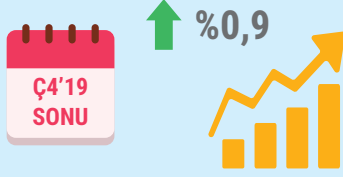
gibi gelişmekte olan ülkeler için çok olumlu değil. İhracata dayalı büyüme stratejilerinin başarıya ulaşması her zamankinden daha zor olacak gibi duruyor. Bunun dışında yine salgın öncesinde gördüğümüz küresel değer zincirlerinin kısalıp yerelleşmesinin hız kazanmasının beklenmesi, yerel değer zincirlerini ve iç talep dengelerini daha fazla gözeteyeceğimiz bir dönemin geldiğini gösteriyor. Bütün bu gelişmeler de bildiğimiz anlamda küreselleşmenin sonuna geldiğimizi söylüyor.

Prof. Dr. Ümit Özlale

Özyeğin Üniversitesi Ekonomi Bölümü Başkanı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

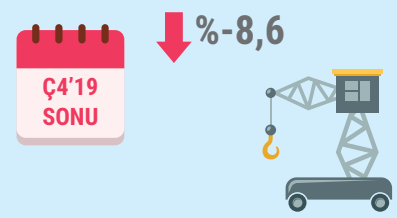


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



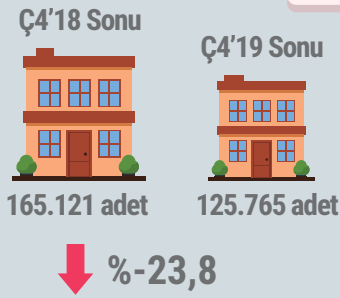
İnşaat Sektörü Büyüme*



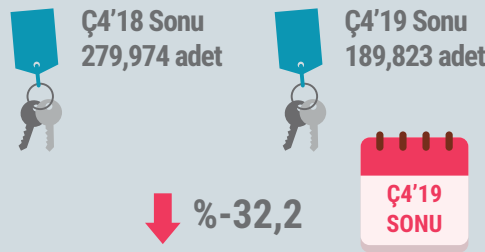
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

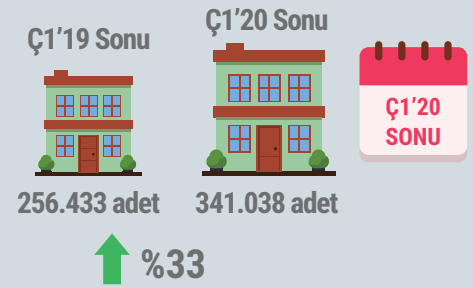
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Konut Satışları



AVM

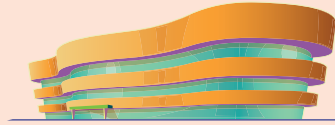
Toplam Stok

↑

Mevcut 454 AVM

13 milyon 508 bin m² GLA

Proje Halinde 44 AVM



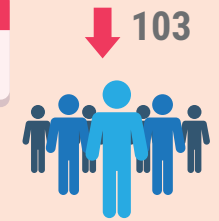
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



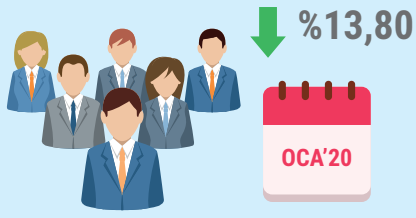
Turizm Geliri



Doluluk Oranları

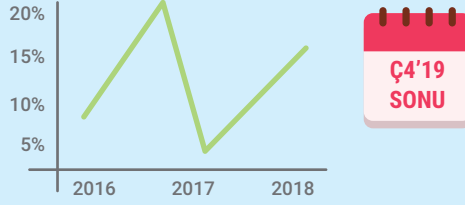


İşsizlik Oranı

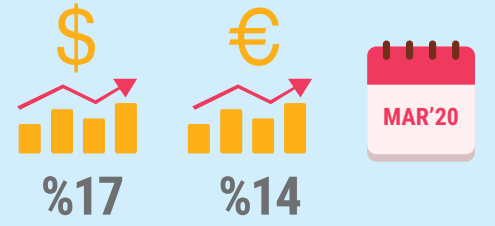


GSYH

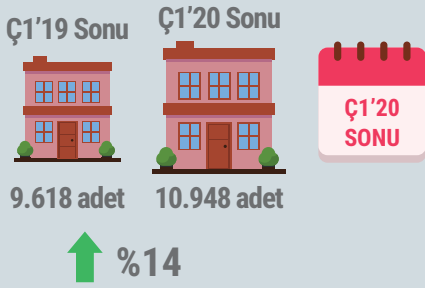
4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL



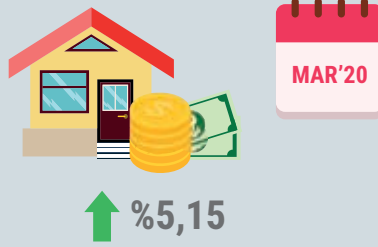
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



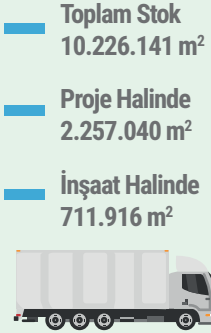
Yeni Konut Fiyat Endeksi



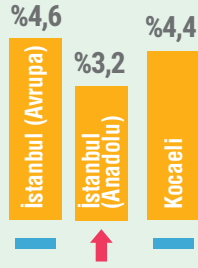
Konut Kredisiz Stoku



LOJİSTİK



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi



GYO'LAR

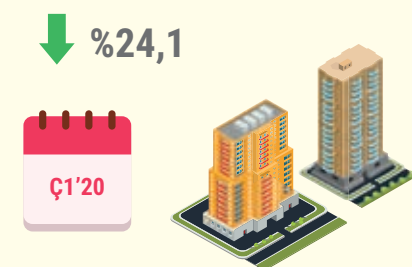


OFİS

Toplam Stok



Boşluk Oranı



Kiralama İşlem Hacmi



Birincil Kira



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla 2019 Dördüncü Çeyrekte Bir Önceki Döneme Kıyasla %1,9 Büyüdü

2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1,9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0,5'in üzerinde %0,9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık bazda %7 ortalama büyüme hızı yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9,5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır.

İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir. Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur. Ocak - Mart döneminde vergi gelirleri 2019'un aynı dönemine göre %14,2 artarken, vergi dışı gelirler %24,4 ve toplam gelirler %17,2 artışa işaret etmiştir. Faiz giderlerindeki yıllık bazda artışlar %14,6 olurken, faiz dışı giderlerdeki artış hızı %11,8 ile sınırlı kalmıştır. Böylece geçen yıl ilk çeyrekte 36,2 milyar TL olan bütçe açığı 29,6 milyar TL'ye inerken, faiz dışı denge 2,8 milyar TL açıktan 8,7 milyar TL fazlaya dönmüştür.

Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indirilen TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirimle giderek politika faizini %10,75'e çekmiştir. Mart ayında yaşanan gelişmeler üzerine TCMB politika faizini 100 baz puan daha indirerek %9,75'e düşürmüştür. Bununla birlikte, COVID-19'un ekonomik etkilerini sınırlamak ve finansal istikrarı güçlendirmek üzere TL ve yabancı para likidite tedbirleri almıştır.

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	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68

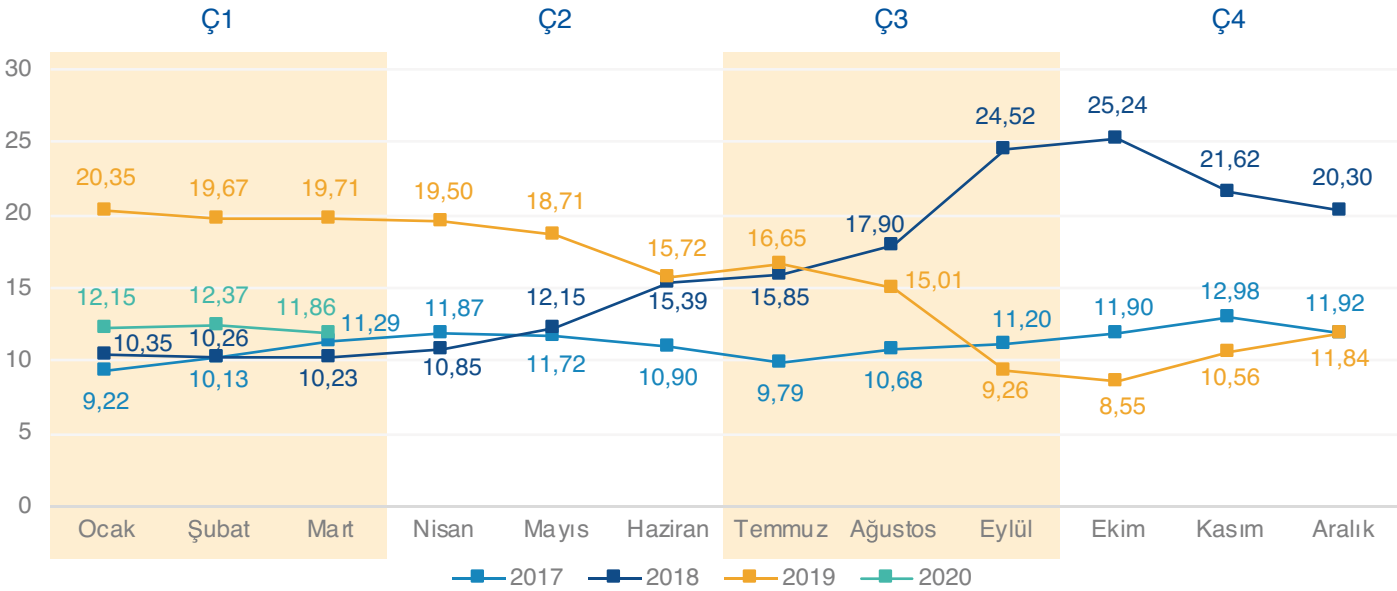
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılında bir önceki yıla %0,9 arttı.

Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %6 arttı.

Kaynak: TÜİK

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

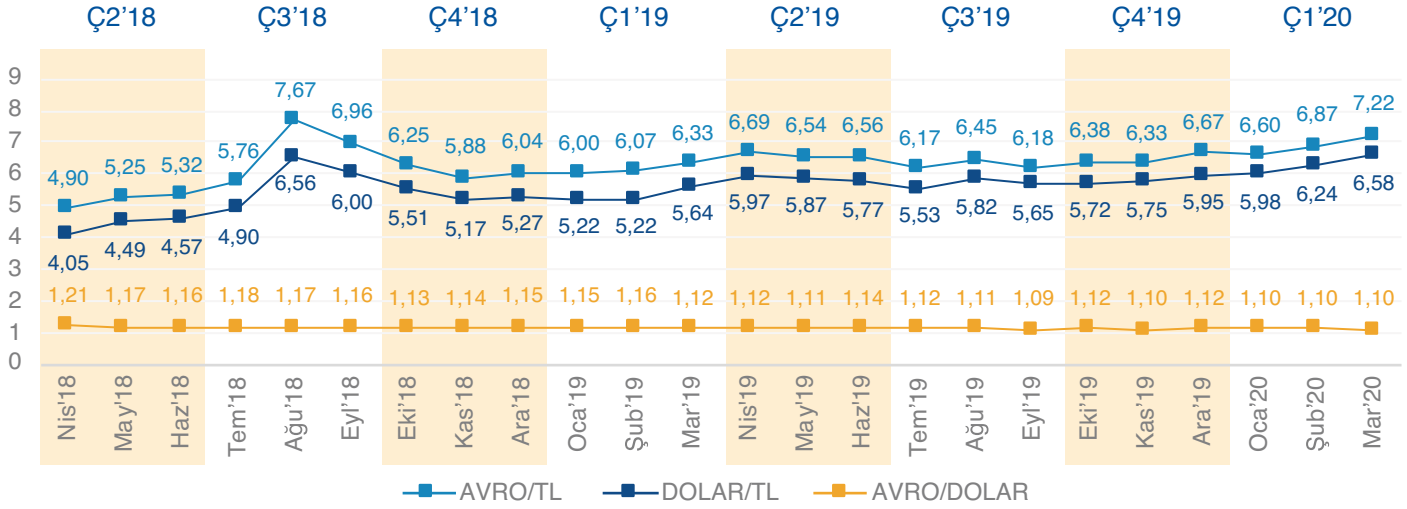


TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,86, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 2,29, ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 13,33 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2019 yılının 4. çeyreğini 5,95 ile kapatan dolar 2020 Mart ayında 6,58'e, 6,67 ile kapatan Avro ise 2020 Mart ayında 7,22'ye yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

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

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2020 yılı birinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %2,61; Külçe Altında ise %16,10 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için de bu çeyrek dönemde kazançlar söz konusu olmuştur.

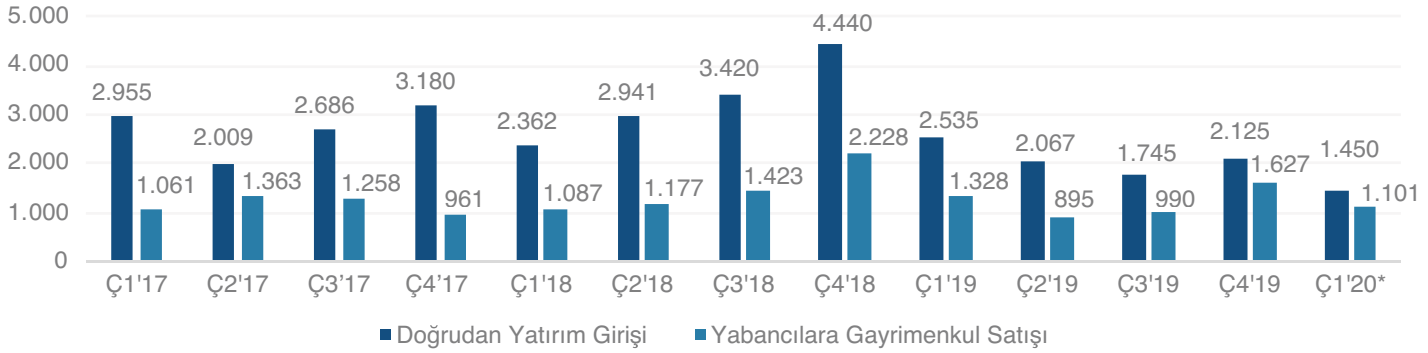
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

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

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

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

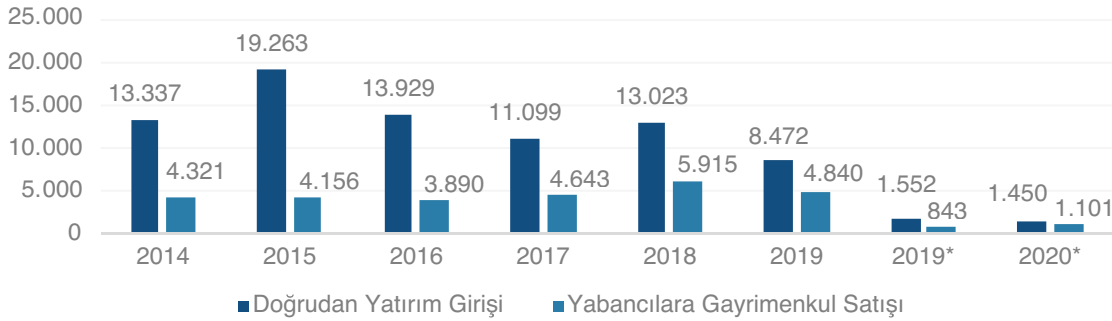
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2020 Yılı Şubat sonunda 1450 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 1552 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2020 yılında %6,6 oranında düşüş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2020 Şubat sonu verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*2019-2020 Şubat sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

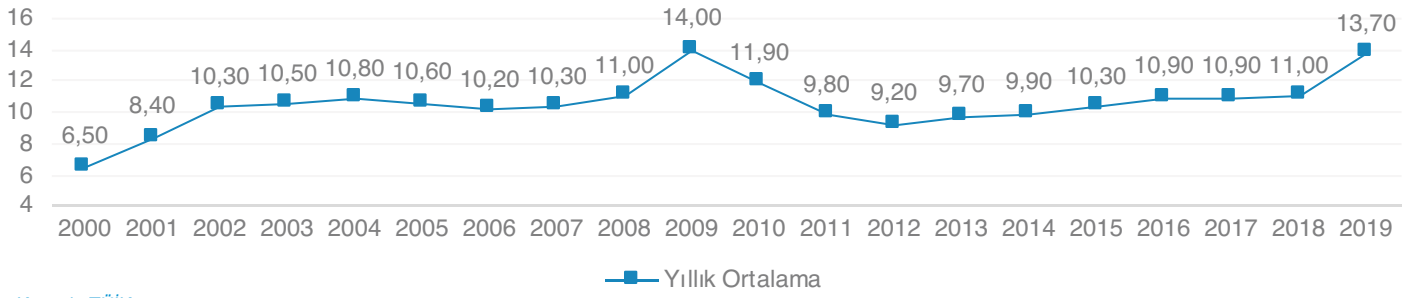
Aylık Ortalama (%)

Kas'18	Ara'18	Oca'19	Şub'19	Mar'19	Nis'19	May'19	Haz'19	Tem'19	Ağu'19	Eyl'19	Eki'19	Kas'19	Ara'19	Oca'20
12,30	13,50	14,70	14,70	14,10	13,00	12,80	13,00	13,90	14,00	13,80	13,40	13,30	13,70	13,80

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2020 yılı ocak döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 306 bin kişi azalarak 4 milyon 362 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,9 puanlık azalış göstererek yüzde 13,8 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

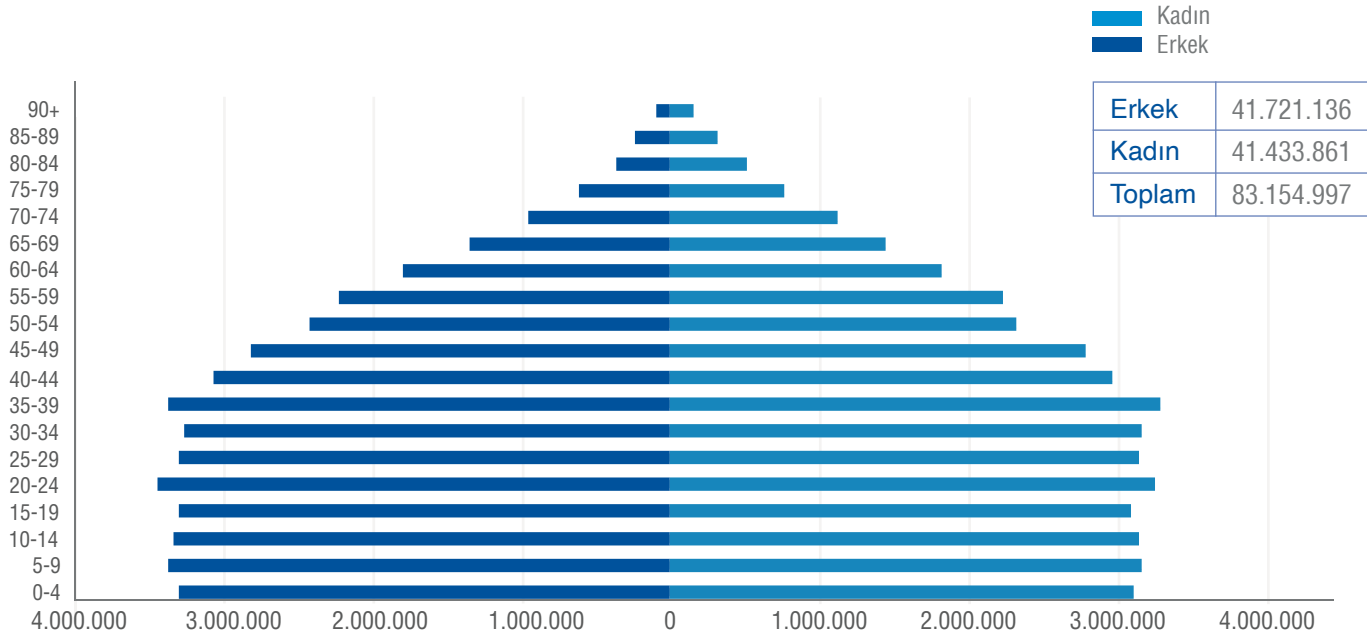
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2015	2016	2017	2018	2019
İstanbul	14.657	14.804	15.029	15.068	15.519
Ankara	5.271	5.347	5.445	5.504	5.639
İzmir	4.168	4.224	4.279	4.321	4.367
Bursa	2.843	2.901	2.936	2.995	3.056
Antalya	2.288	2.329	2.364	2.426	2.512

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaşmıştır. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

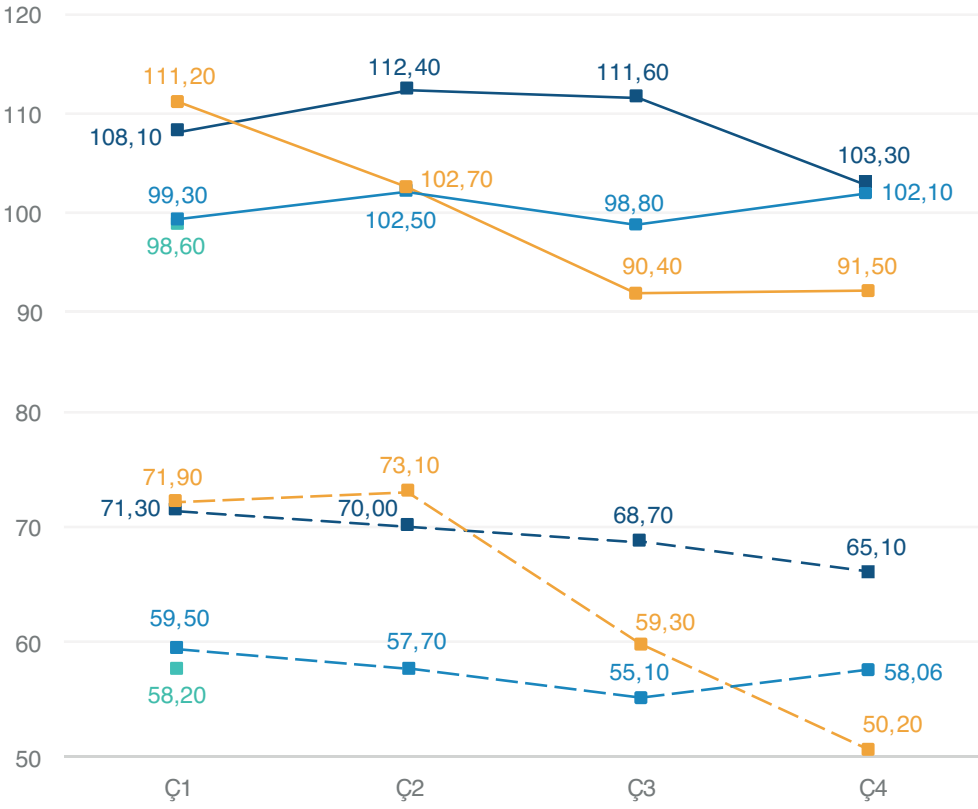
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2019



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı 2019 yılında %67,8'e yükselmiştir. 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



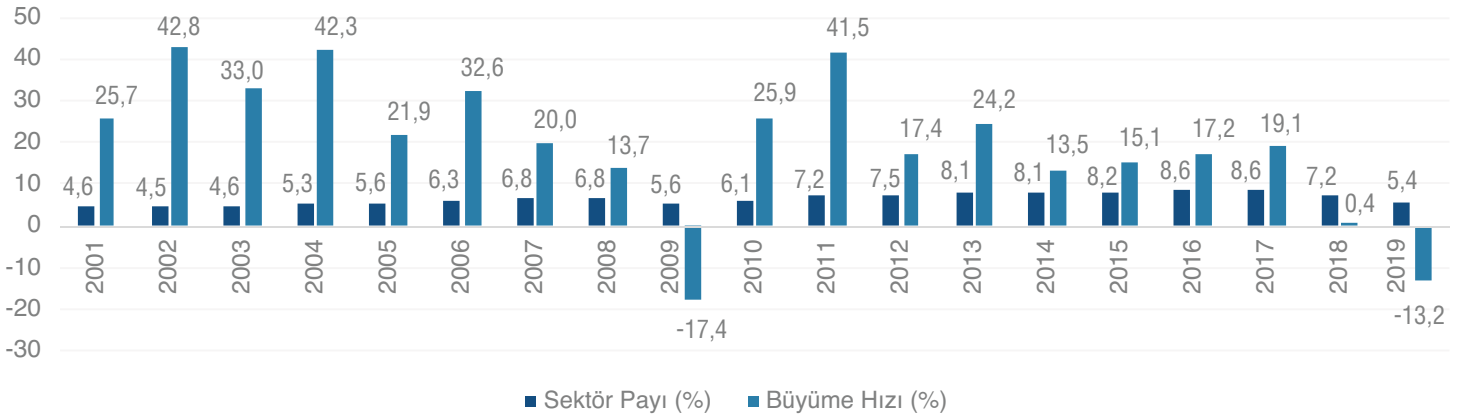
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
2020	2020
2019	2019
2018	2018
2017	2017

Beklenti Endeksi 2020
1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7'lik düşüşle 98,60, Güven Endeksi ise %2,10'luk düşüşle 58,20 olarak açıklandı.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

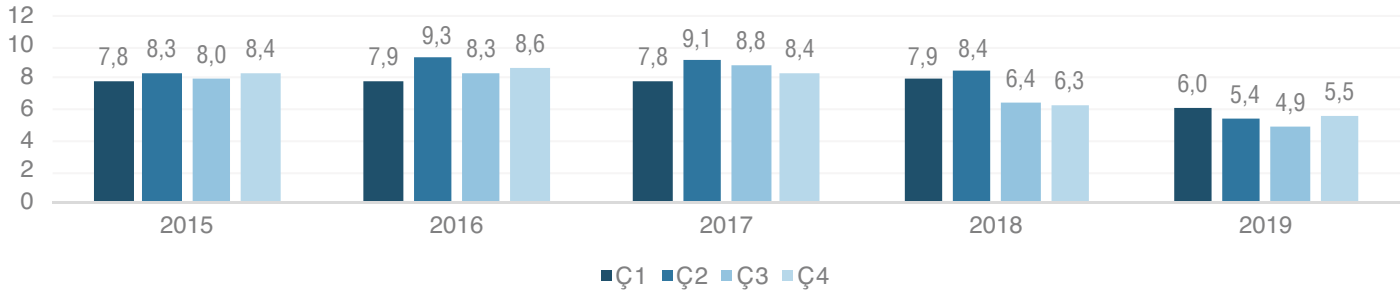


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2019 sonu itibariyle %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %13,2 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %13,1 oldu. GSYH ise, %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

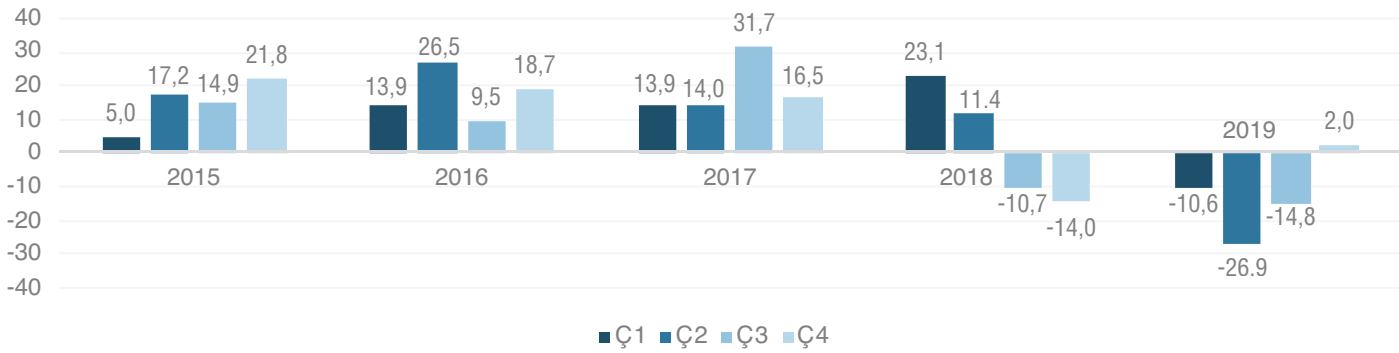
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

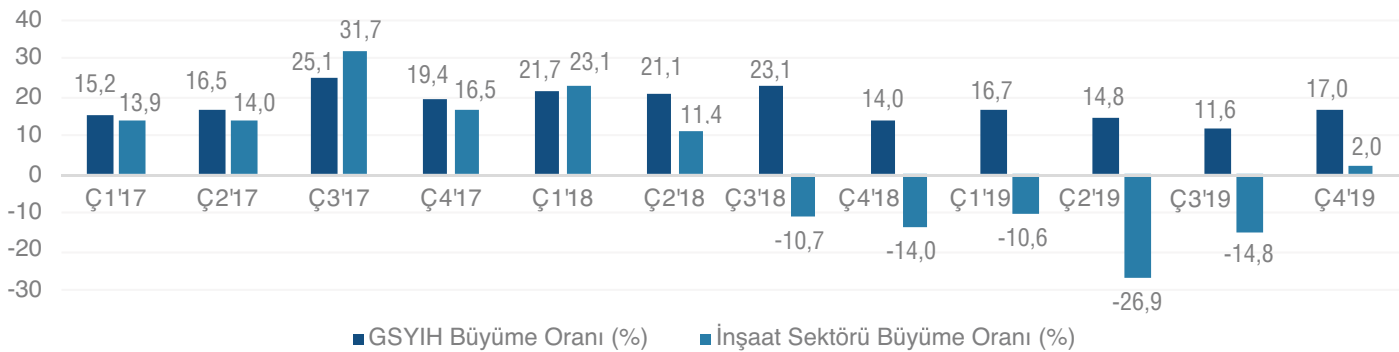
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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

2020 Yılı İlk Çeyrek Konut Satışları %33'lük Bir Artış Göstererek 341.038 Adet Oldu

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi oldu. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme

ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görüldü.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansıdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükseldi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Antalya yer aldı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

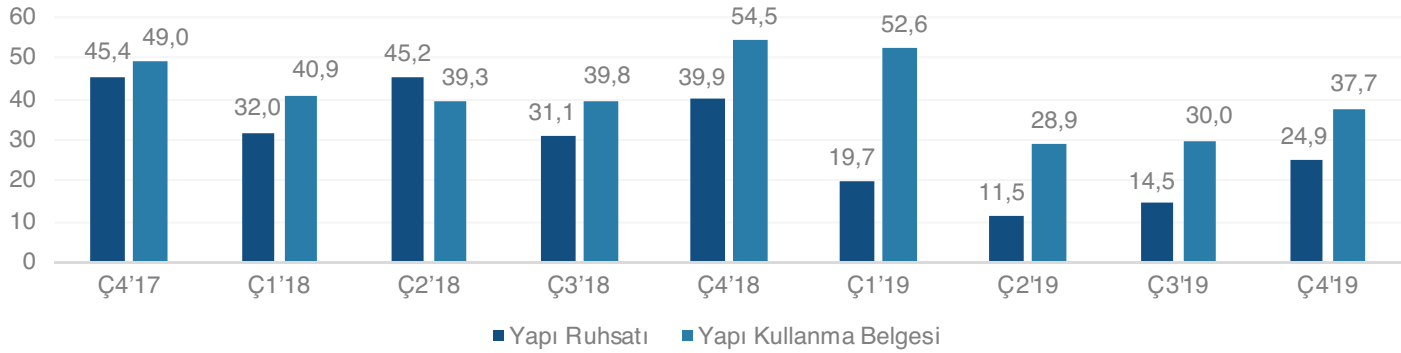
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı yüzde 48,3, yüzölçümü yüzde 52,4, değeri yüzde 43,8, daire sayısı yüzde 53,9 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %26,6, yüzölçümü %14,5, daire sayısı %17,8 azalırken, değeri %0,2 arttı.

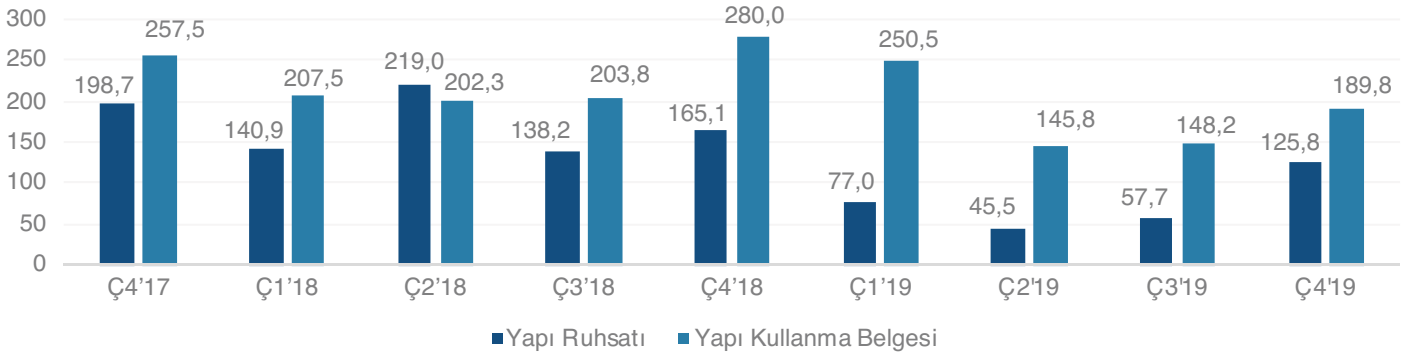
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

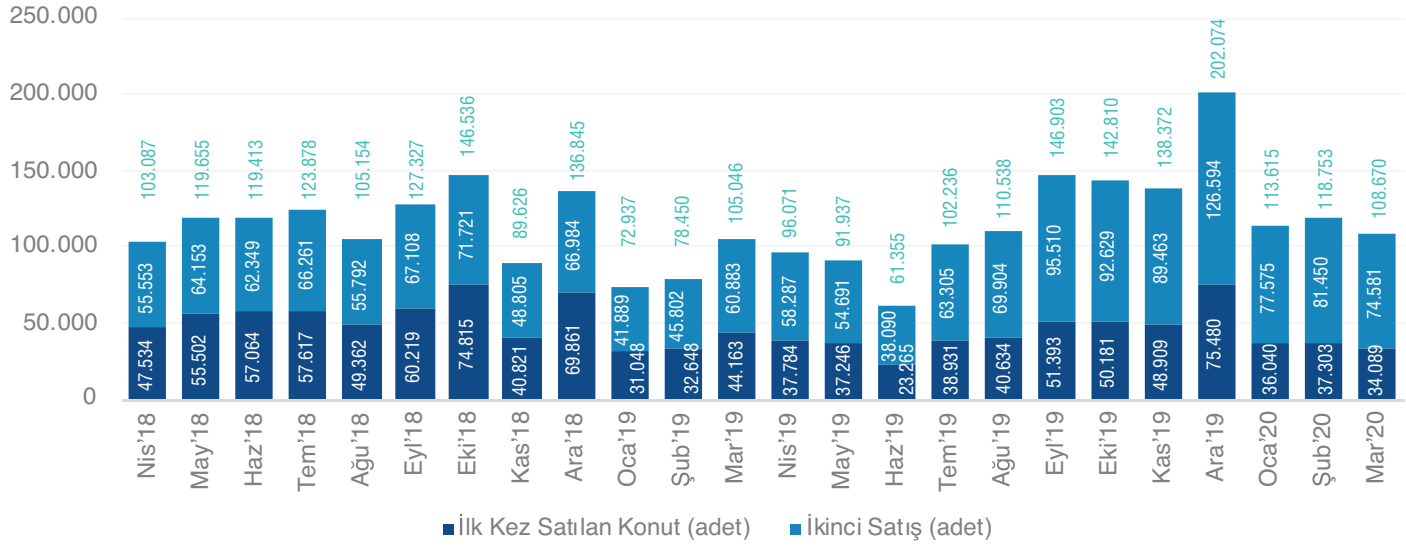
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 108.670 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



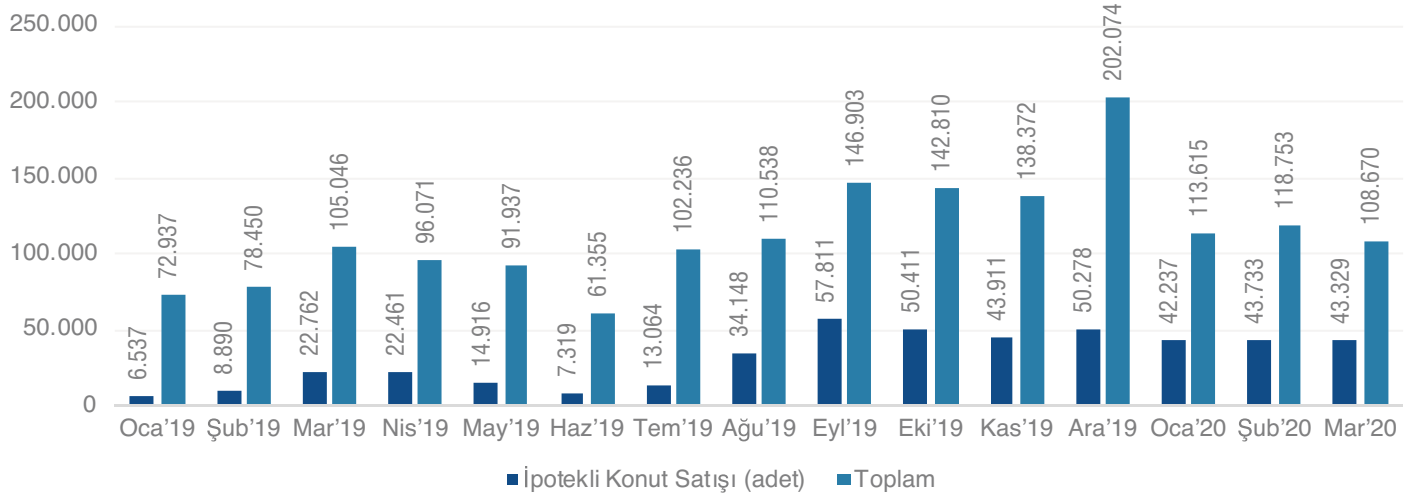
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 34.089 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,5 artış göstererek 74.581 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

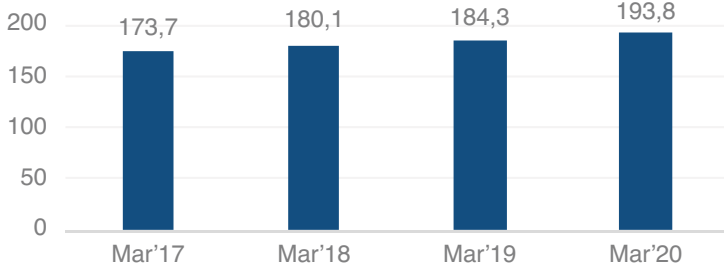


2020 Mart ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %90,4 oranında artış göstererek 43.329 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,9 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2020 Mart

193,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,62%

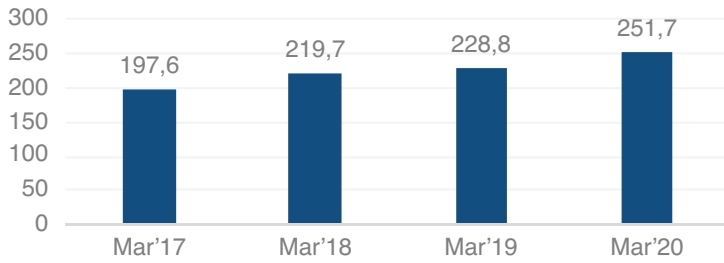
Yıllık Nominal
Değişim (%)

5,15%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

93,80%

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



Endeks Değeri:
2020 Mart

251,7

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,28%

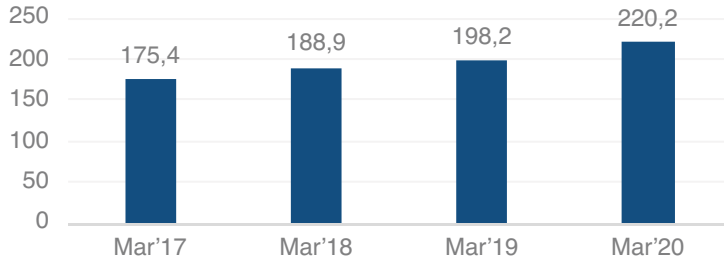
Yıllık Nominal
Değişim (%)

10,01%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

151,70%

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



Endeks Değeri:
2020 Mart

220,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,36%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

11,10%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

120,20%

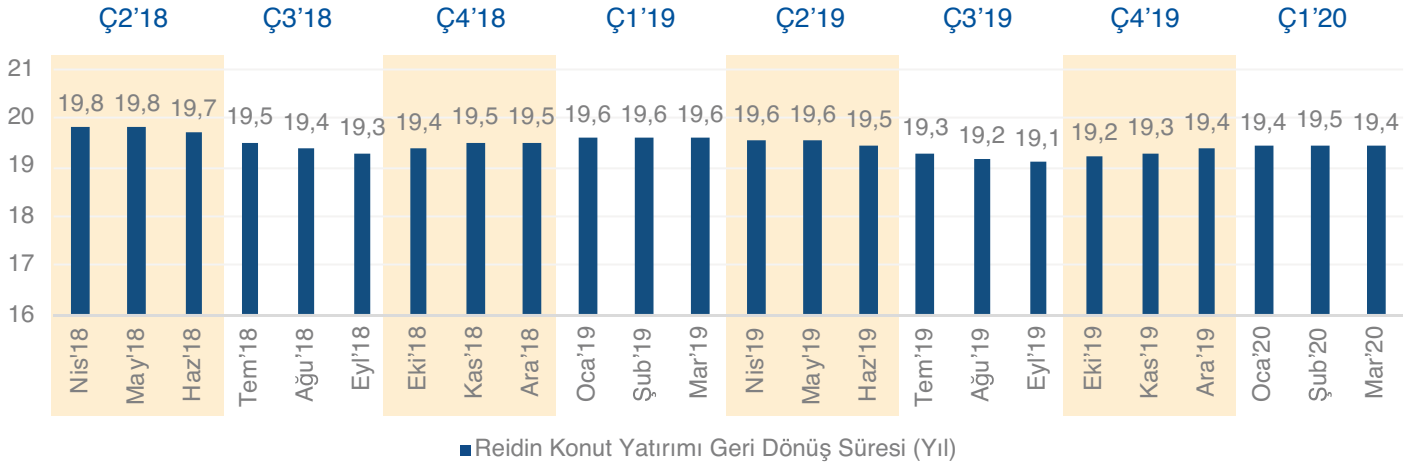
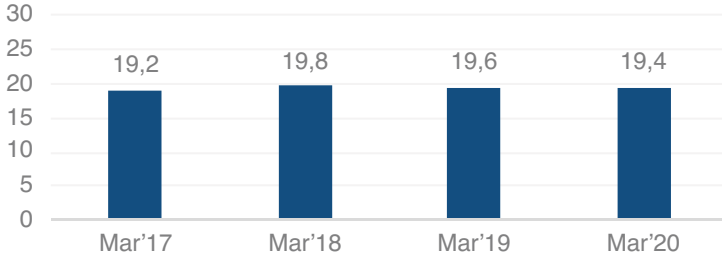
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Mart ayında, bir önceki aya göre %0,62, geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,15 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

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

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

REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

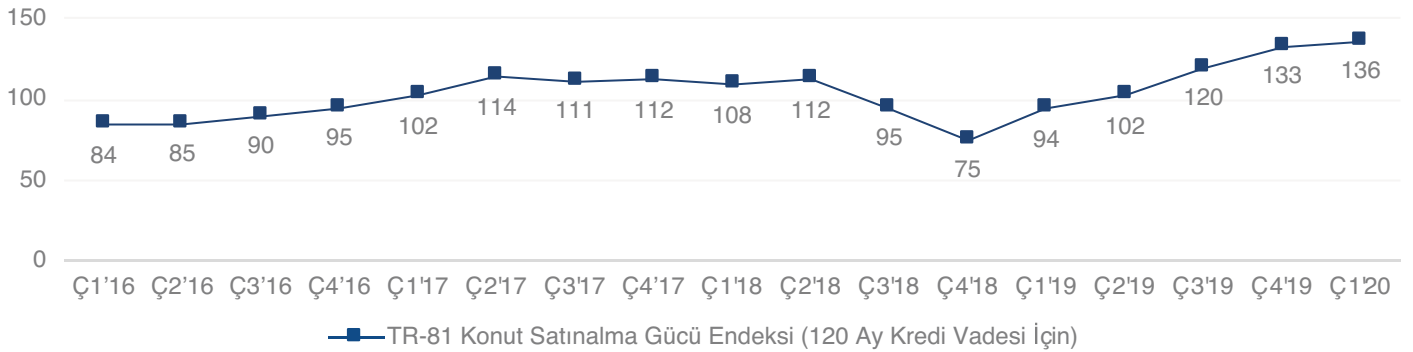


■ Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

Kaynak: REIDIN

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

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



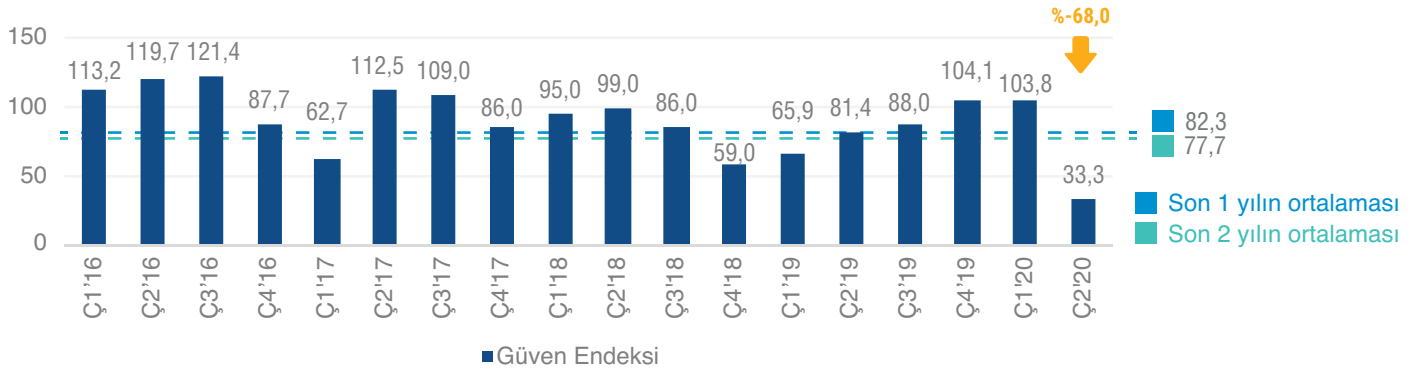
■ TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %44,6 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 1. çeyreğinde 136 olarak açıklandı.

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

Kaynak: REIDIN

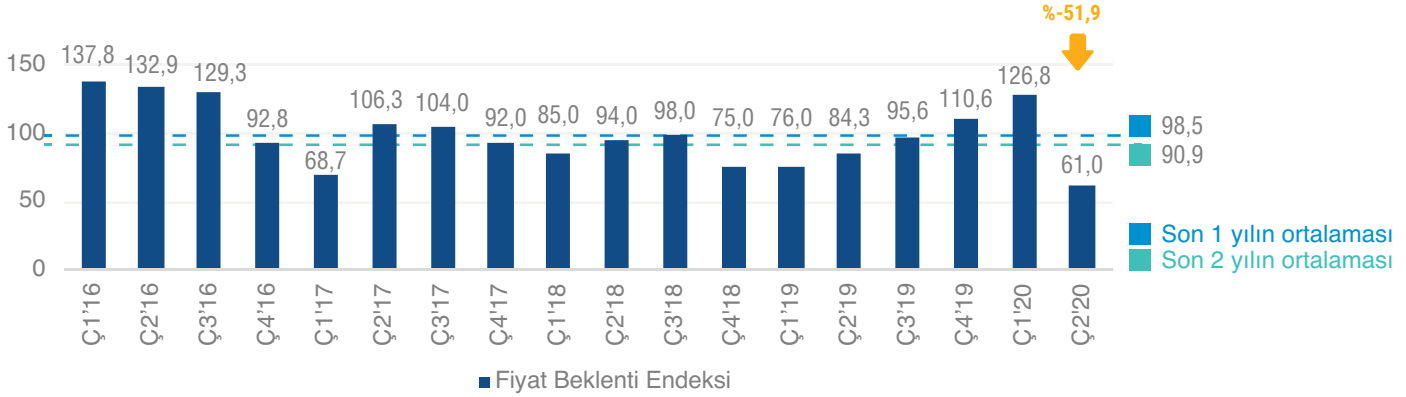
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



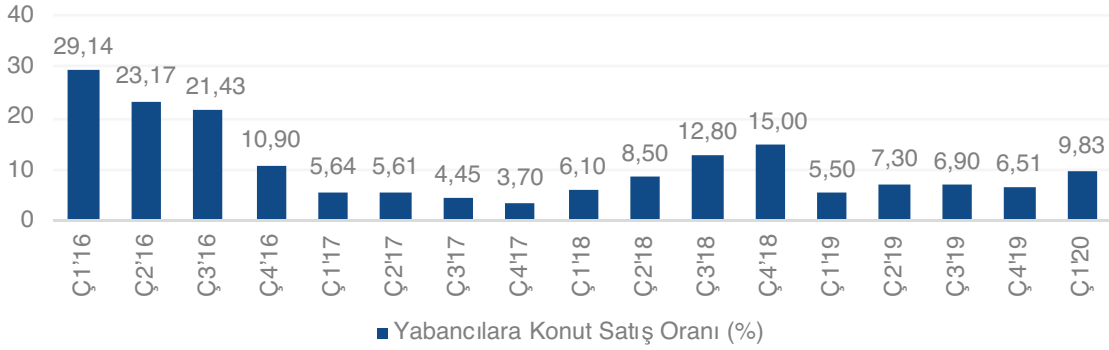
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2020'nin 2. çeyreğinde 33,3 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 82,3 açıklanırken, aynı dönemde 61 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 98,5 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

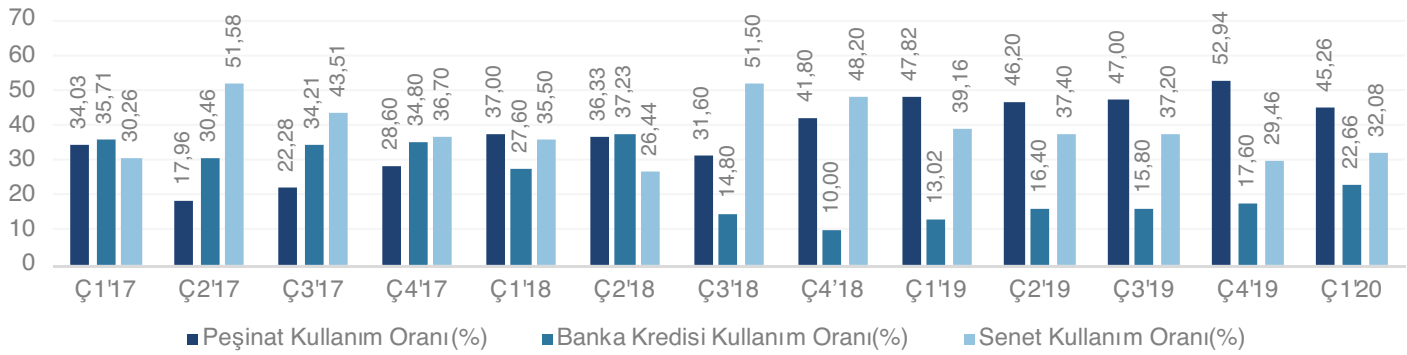
Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

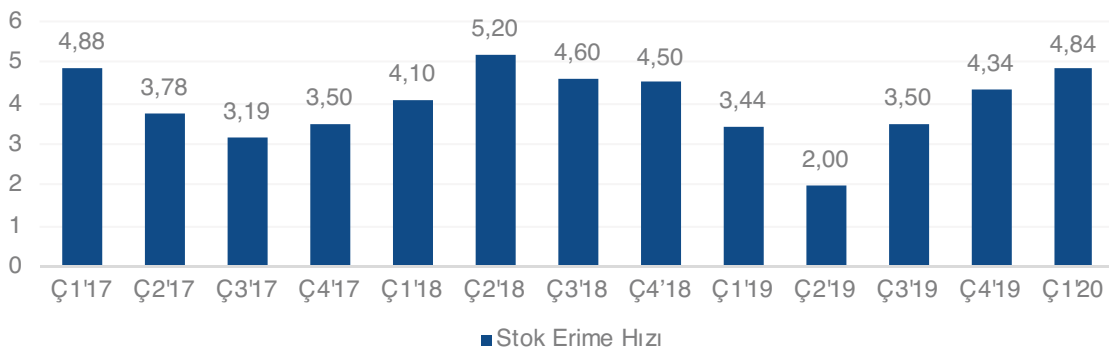
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %4,84 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %9,83'ü yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



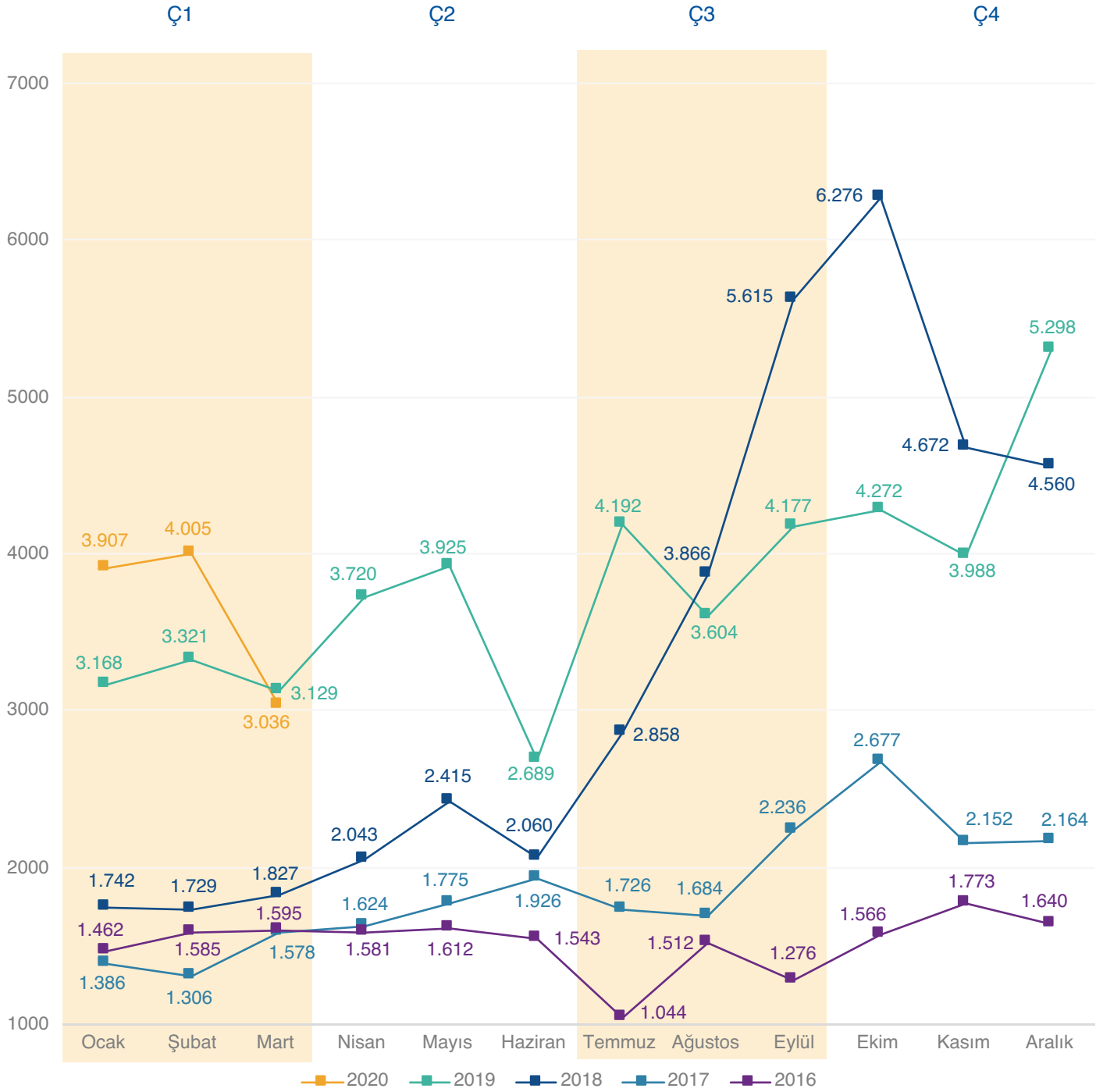
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2020 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %13,8'lik büyüme ile 10.948 adet seviyesine yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2020 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Konya oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 1. çeyreğinde 2019 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %59,9 artış, işlem sayısında ise %34,6 oranında bir artış görülmektedir.

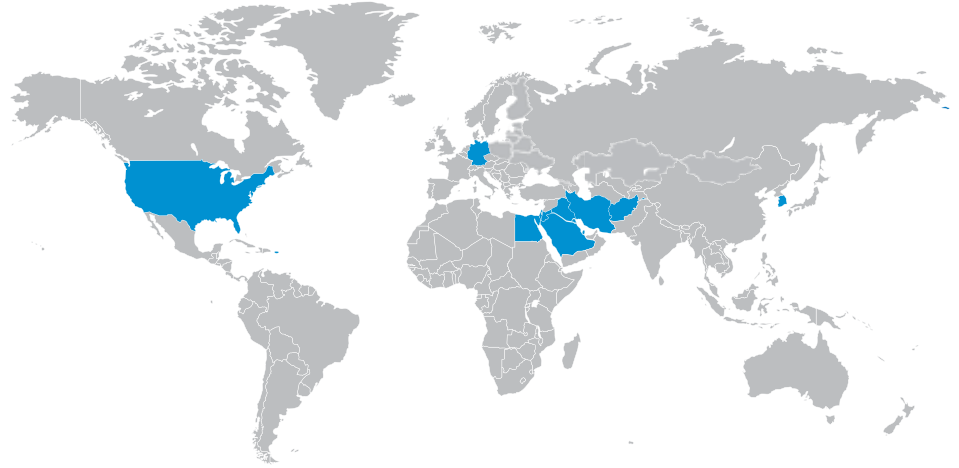
		Ç1'20		Ç1'19	
Ç1'20 Sıralaması (Ç1'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
1(-)	Konya	661.324	56	6.233	70
2(3) ↑	Manisa	639.822	48	175.179	23
3(1) ↓	İstanbul	322.901	6.297	325.623	4.561
4(5) ↑	Antalya	243.497	2.762	152.013	2.065
5(-)	Edirne	153.669	57	1.336	37
6(9) ↑	Sakarya	150.328	262	68.713	237
7(-)	Denizli	84.704	37	711	6
8(7) ↓	Muğla	76.581	265	98.413	212
9(-)	Aksaray	76.048	11	2.128	6
10(10)	Bursa	69.609	462	66.418	521
- (2)	Diyarbakır	324	4	228.425	4
- (4)	Çanakkale	41.159	16	169.874	3
- (6)	Eskişehir	12.192	86	123.966	79
- (8)	Ankara	61.730	822	81.026	601
	Diğer	441.309	2.423	398.635	1.695
	Toplam	3.035.199	13.608	1.898.694	10.120

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2020 yılı 1. çeyreğinde 2019 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Dominika, Afganistan ve ABD'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



		Ç1'20		Ç1'19	
Ç1'20 Sıralaması (Ç1'19 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
1 (5) ↑	Ürdün	534.805	370	101.086	399
2 (-)	Filistin	295.305	307	21.588	221
3 (1) ↓	Suudi Arabistan	295.127	274	326.407	372
4 (-)	Dominika	231.449	13	1.502	19
5 (2) ↓	Irak	195.947	2.341	247.036	1.911
6 (7) ↑	Katar	190.876	143	74.886	191
7 (-)	Afganistan	143.244	875	31.883	553
8 (4) ↓	Mısır	138.226	282	137.359	227
9 (10) ↑	İran	125.543	2.405	55.939	994
10 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	101.794	140	11.733	157
- (3)	Kore (Güney)	1.252	11	229.032	12
- (6)	Almanya	79.821	418	78.957	376
- (8)	Kuveyt	62.675	311	58.644	414
- (9)	İsrail	37.072	100	57.717	100
	Diğer	602.063	5.591	464.925	4.142
	Toplam	3.035.199	13.581	1.898.694	10.088
	Körfez Ülkeleri	899.518	5.540	811.554	3.984
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	30%	41%	43%	39%

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



**KONUT
KREDİLERİ**

2020 Yılı Mart Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 211 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Mayıs ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2020 yılı Mayıs ayında %0,9 seviyesine gerilemiştir. Temmuz ayı başında %21,65 olan yıllık faiz oranı ise 2020 yılı Mayıs ayı başında 10,2 puan azalarak %11,38 seviyesine gerilemiştir.

2020 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 211 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Mart ayında %49,6 seviyesindeyken 2020 yılı Mart ayında %56,93'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Mart 2020 de

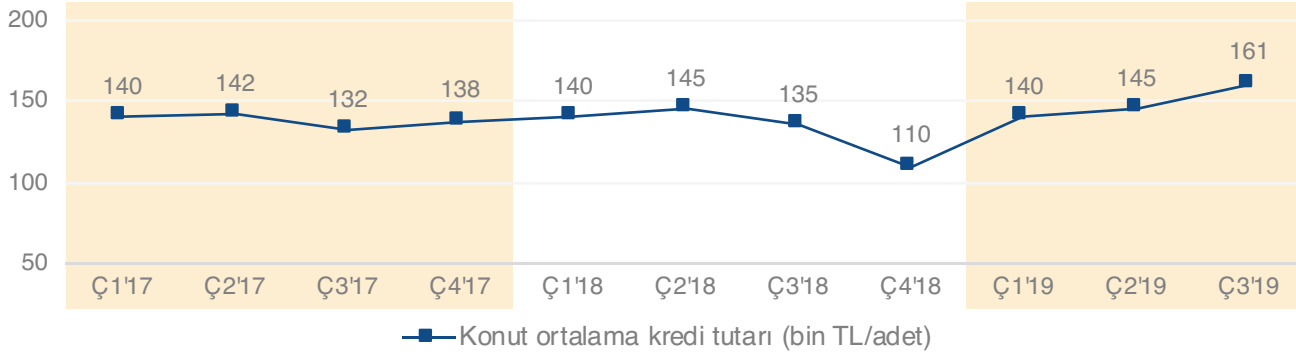
bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Mart ayı itibarıyla %0,55 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 510,6 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Mart ayında %45,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2020 itibarıyla 4,4 puan azalarak %41,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 2,89 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,6 olmuştur. Bu oran 2019 Mart ayında %20,2 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17	Ç4'17	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	18.815	17.790	16.343	15.501	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	134.212	125.085	123.674	112.592	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120

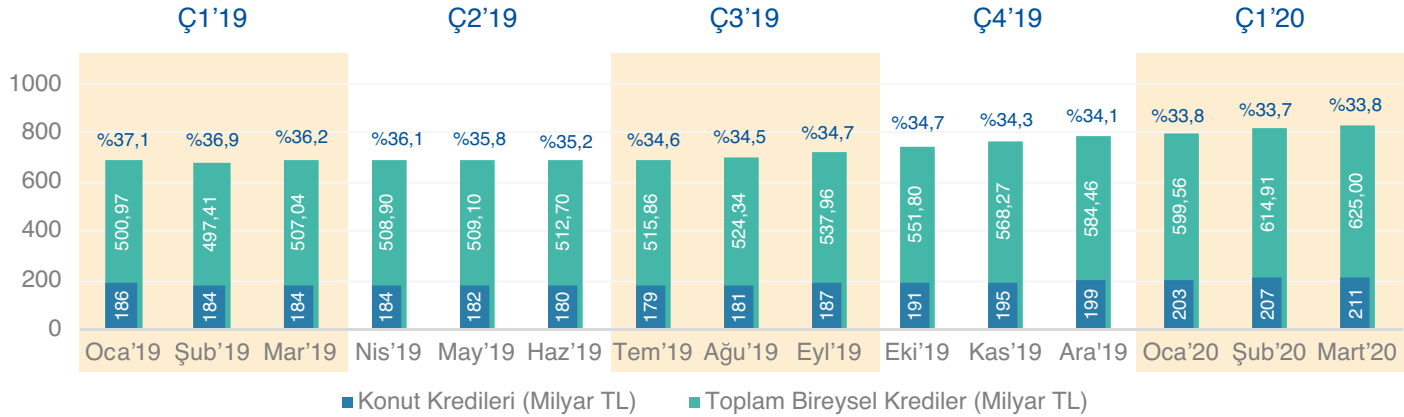
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2019 yılı 3. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %147 oranında artarak, 18.216 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2019 yılı 3. çeyreğinde 161.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

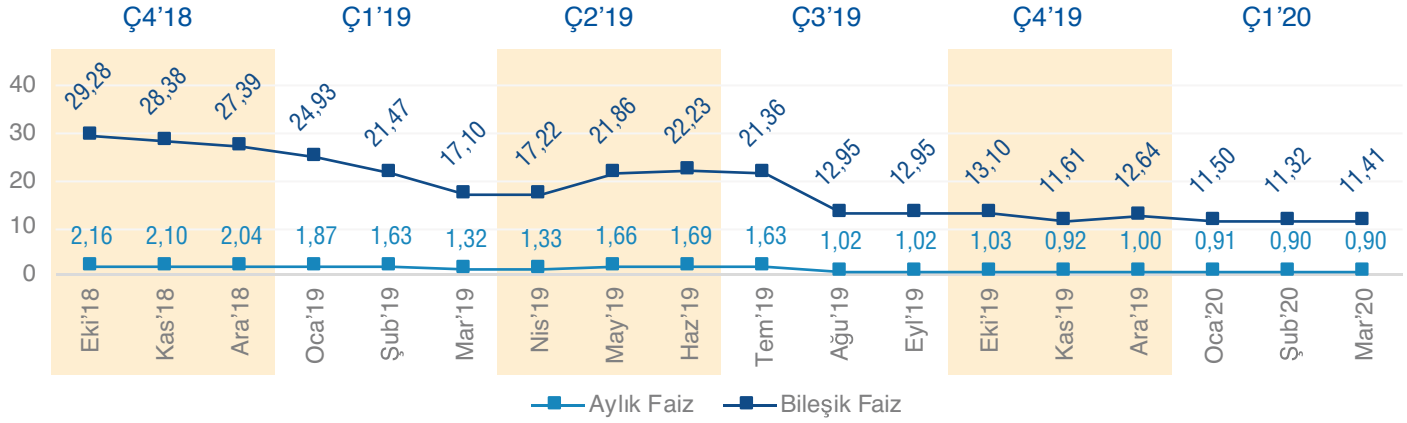
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %33,8 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisine Faiz Oranları (%)



2020 Mart ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,90, yıllık bileşik faiz ise %11,41 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisine Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisine Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	211.141
Toplam Mevduat Bankaları	32	%92,5	195.323
Kamu Mevduat Bankaları	3	%56,9	120.196
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%20,8	43.978
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%14,8	31.150
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%7,5	15.817

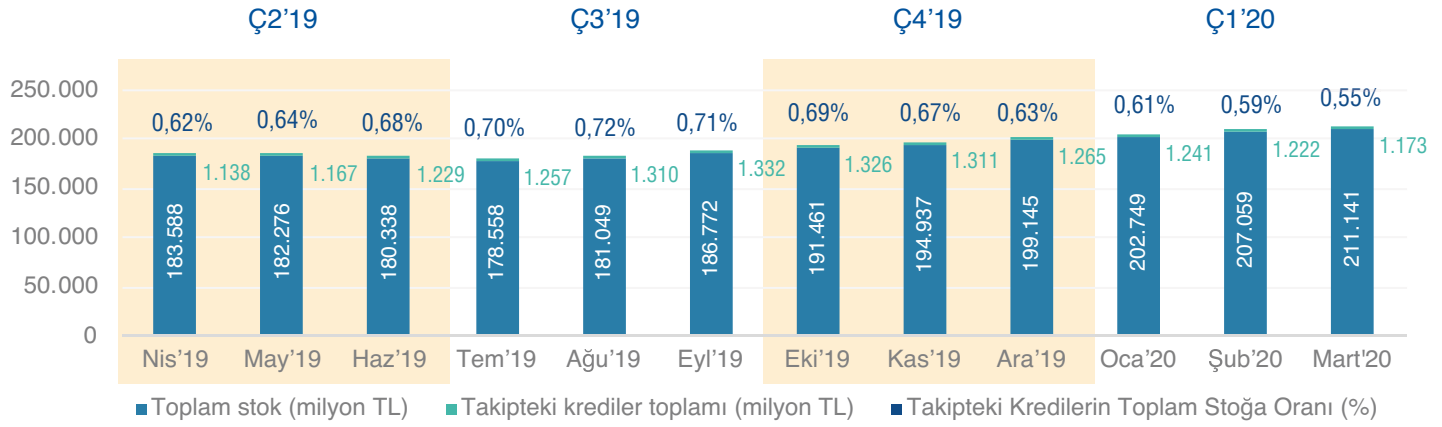
Toplam konut kredisine hacmi 2020 yılı Mart ayı itibarı ile 211 milyar 141 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler 2020 Şubat BDDK verileridir.

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

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*

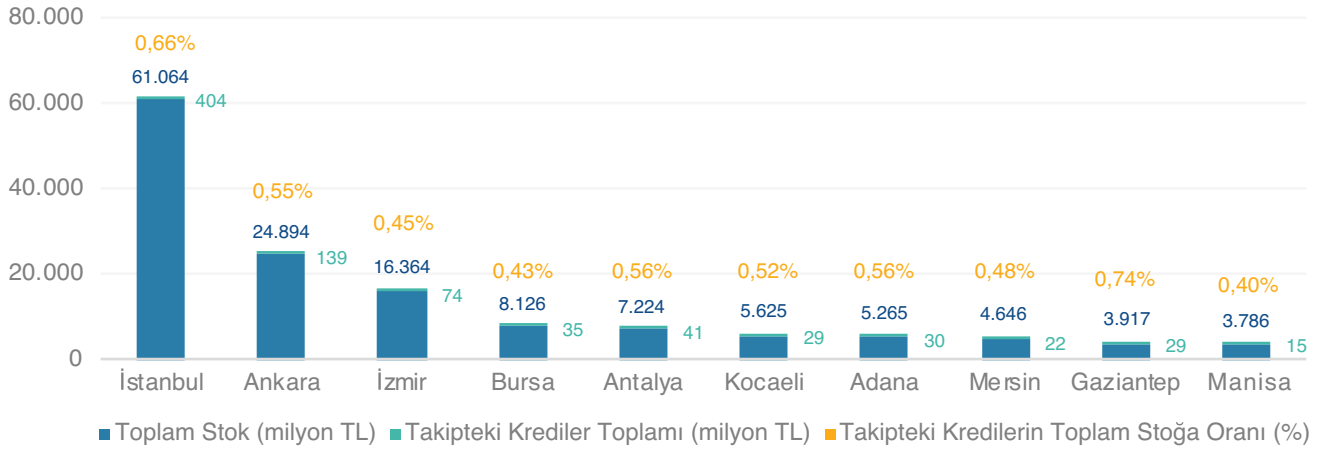


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2020 yılı Mart ayı itibari ile %0,55 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2020 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,8 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %11,7 ile Ankara, %7,7 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç1'20 sonu verisidir.

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



**OFİS ve TİCARİ
GAYRİMENKUL**

Yaklaşık 90.863 m² Olarak Gerçekleşen Kiralama İşlemleri, Bir Önceki Çeyreğe Göre %39,62 Arttı

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020’de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bununla birlikte, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı geçtiğimiz çeyrek boyunca düşüşünü koruyarak Ocak 2020’de %12,6 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, yıllık enflasyon oranı Mart ayında %11,86 olarak kaydedilirken, yılsonu enflasyonun düşen enerji fiyatlarıyla düşüş göstermesi beklenmektedir. Bununla birlikte, COVID-19 pandemisinin yaratacağı etkilerin yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olacaktır. İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.863 m² olarak gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla %39,62 ve %6,48 oranlarında artış göstermiş olup, devam eden kiralama işlemlerinin sonuçlanması ile kiralama talebi yılın ilk çeyreğinde belirgin bir ivme kazanmıştır.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %46,13’ü Anadolu yakasında bir önceki çeyreğe göre önemli ölçüde azalma göstererek gerçekleşmiş olup, %21,21’i MİA’da, %32,66’sı geçen yılın iki yarısında kıyasla oldukça belirgin bir artış kaydederek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Birinci

çeyrek sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24,1 olarak kaydedilmiştir.

Küresel salgın paralelinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırım işlemi kaydedilmezken, yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma ile kısa ve orta vadede tekrar hız kazanması beklenmektedir.

Türkiye’de yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru etkisini net olarak göstermeye başlayan küresel salgın paralelinde uzaktan çalışma disiplini şirketler tarafından büyük ölçüde test edilirken bu durumun ofis pazarının itici güçleri, iş yeri yoğunluğu ve çalışan sağlığı ve güvenliğine odaklanan esnek ofis alanları olacaktır. Bununla birlikte iş yeri optimizasyonuna yönelik stratejiler, uzun vadede ofis taleplerini şekillendirecektir. Sosyal mesafe uygulamasının giderek yaygınlaşması, akıllı ofis binalarının da son teknoloji ve otomasyon uygulamaları ile tekrar yapılandırılacaktır. Devam eden kiralama işlemlerinin de sonuçlanması ile yılın ilk çeyreğinde belirgin bir yükseliş gösteren kiralama talebinde görülen ivmenin, COVID-19 pandemisinin yanı sıra döviz kurundaki belirgin dalgalanma ile önümüzdeki dönemde yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda, mal sahibi üzerindeki baskının artması beklenirken, kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin artan satılık gayrimenkullerin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'19			Ç4'19			Ç1'20		
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	867	18,2	32	881	19,5	32	881	18,2	32
Maslak	862	22,8	19	891	23,4	19	891	18,8	19
Z.Kuyu - Şişli Hattı	498	17,0	19	539	14,6	19	539	14,5	19
Taksim ve Çevresi	184	33,6	13	187	31,8	13	187	23,1	13
Kağıthane	292	30,9	13	302	43,7	13	302	44,3	13
Beşiktaş*	103	16,2	13	103	11,7	13	103	11,6	13
Batı İstanbul**	825	6,9	10	829	6,2	10	829	5,8	10
Cendere-Seyrantepe	422	73,5	13	422	75,9	13	422	75,8	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	105	26,6	13	105	29,4	13	105	23,1	13
Ümraniye	751	16,0	17	753	14,6	15	753	13,1	15
Altunizade	84	29,7	17	84	30,5	15	84	30,5	15
Kozyatağı***	758	34,0	22	789	34,4	22	789	32,1	22
Doğu İstanbul****	579	29,8	9	583	28,5	9	583	33,9	9

2020 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 90.863 m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %39,62, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %6,48 artış gösterdi.

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

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

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

***İçerenköy-Göztepe-Ataşehir bölgelerini kapsamaktadır.

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

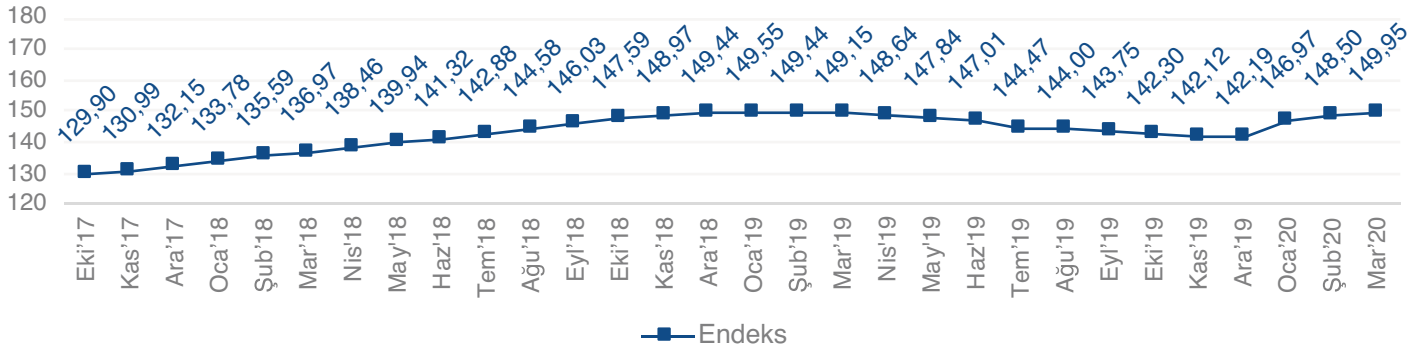
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.575	6.399	6.376
İzmir	5.154	5.277	5.035
Bursa	3.681	3.767	3.599
Antalya	3.752	3.926	3.163
Ankara	3.654	3.737	3.156
Kocaeli	3.346	3.443	3.386
Adana	3.040	3.599	2.497

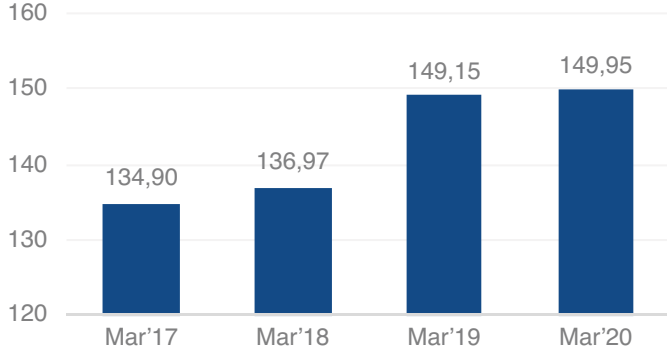
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2020 Mart

149,95

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,98%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

0,53%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

49,95%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2020 Mart sonu itibarıyla 149,95 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 0,80 puan artış gösterirken, aylık 1,45 puan artış gösterdi. 2020 yılına 146,97 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 1,30 puanlık bir artış yaşandı.



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

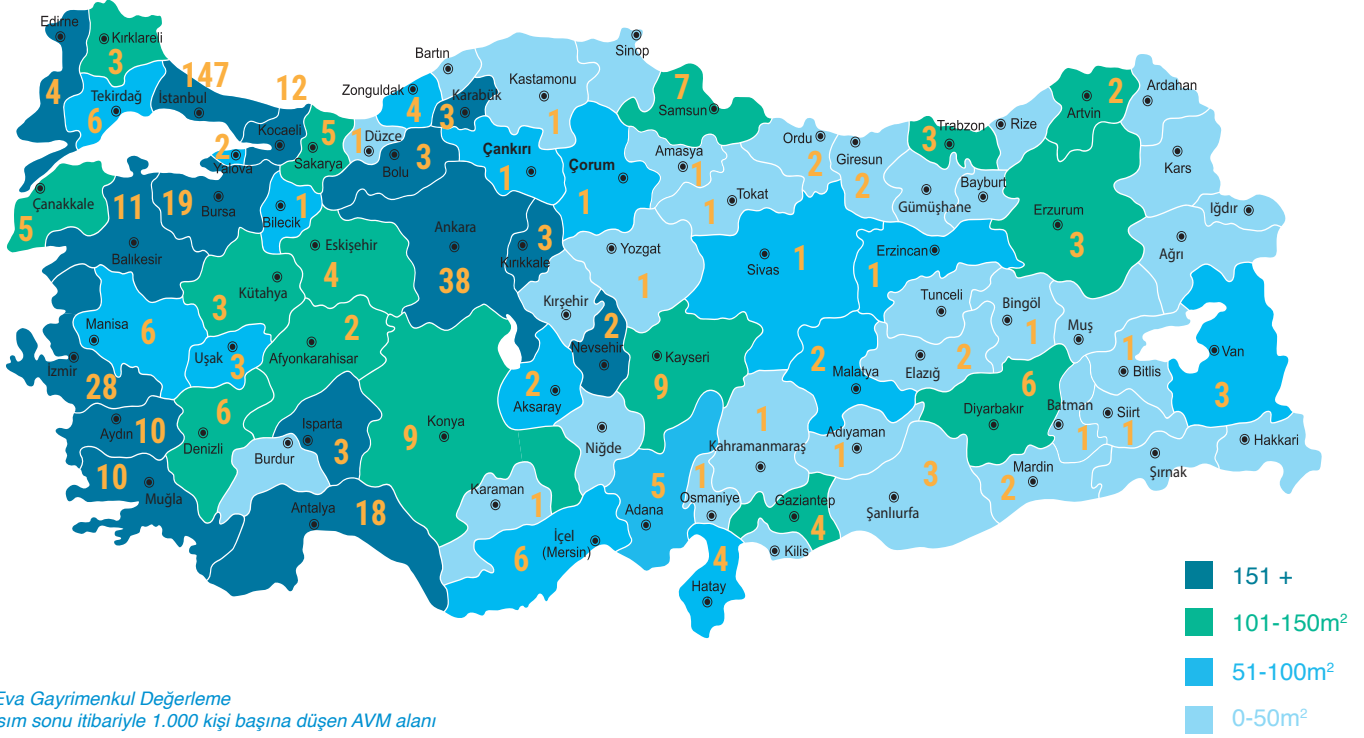
imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövizde endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır.

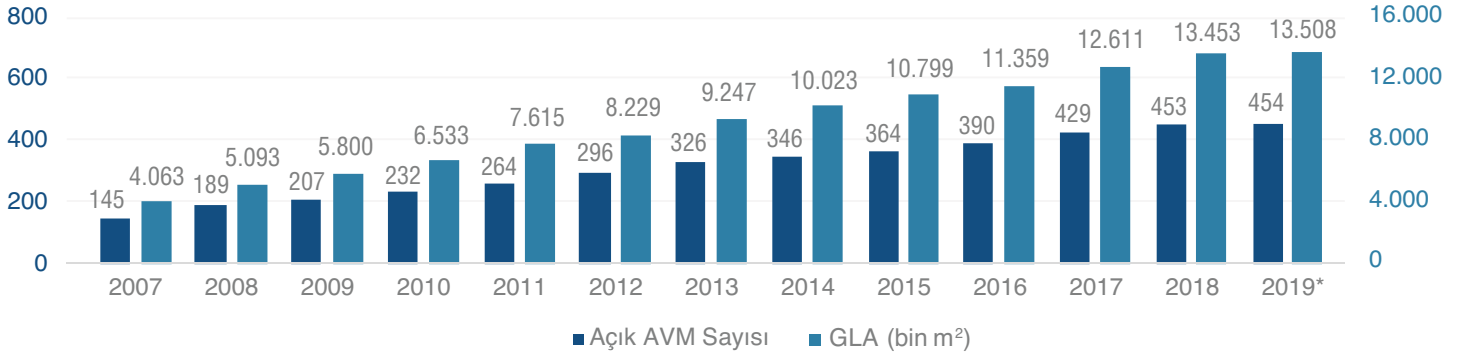
En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



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



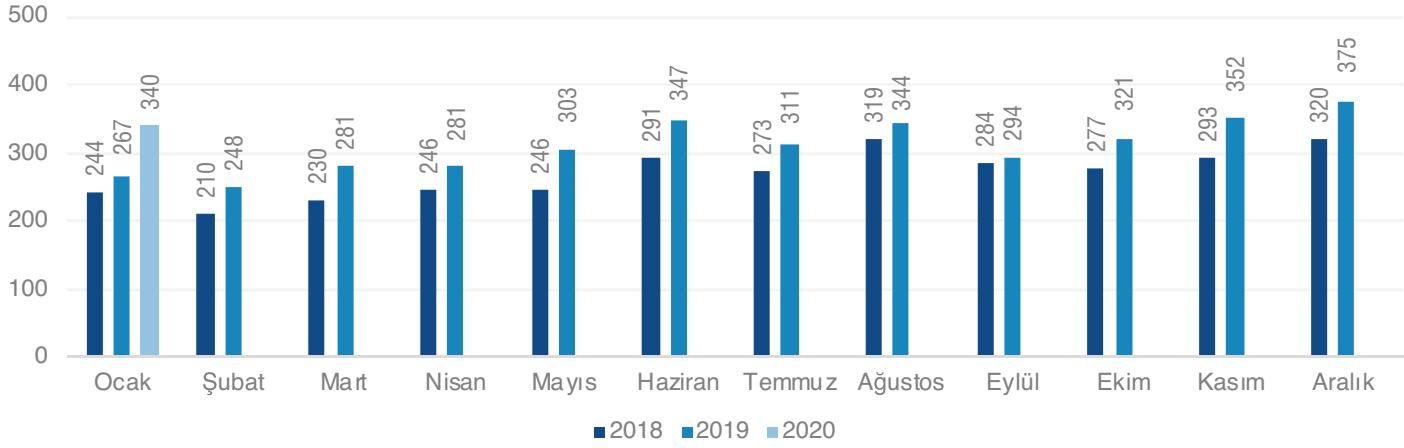
2019 Kasım ayı sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 454, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 508 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 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.

*2019 Yılı Kasım sonu verisidir.

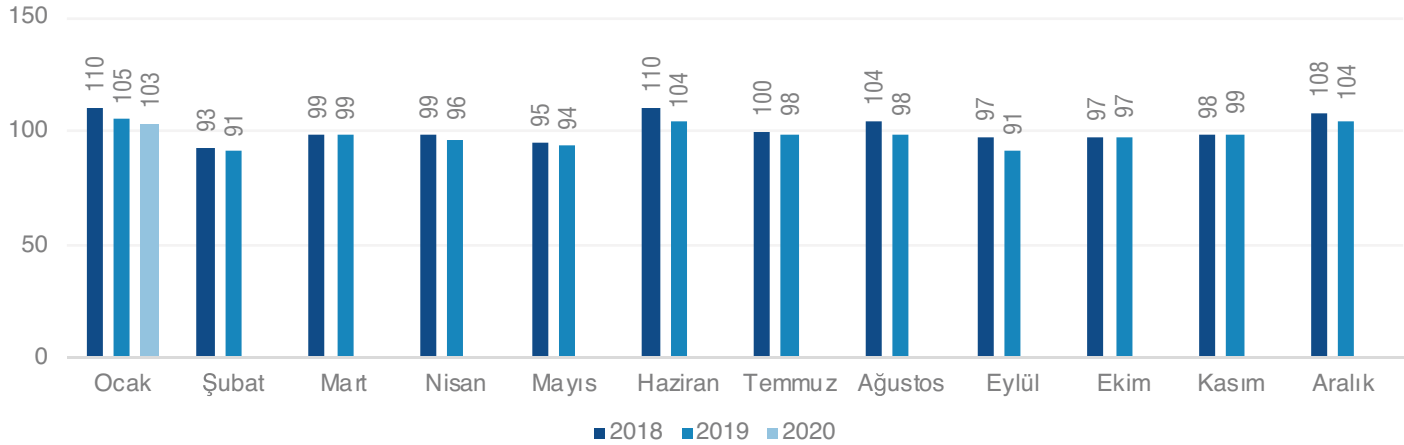
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro endeksi Ocak 2020 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 27,3 oranında artış kaydederek 340 puana ulaştı.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Ocak 2020 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 1,9'luk bir azalış olduğu gözlemlendi.

Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2020 Yılıının İlk Çeyreğinde Ülkemizi 3,5 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 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 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 477 bin oda kapasitesi ile 4.088 işletme belgeli, 82 bin oda kapasitesi ile 692 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 801 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 623 tesis ve 62 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 404 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 51 bin'dir.

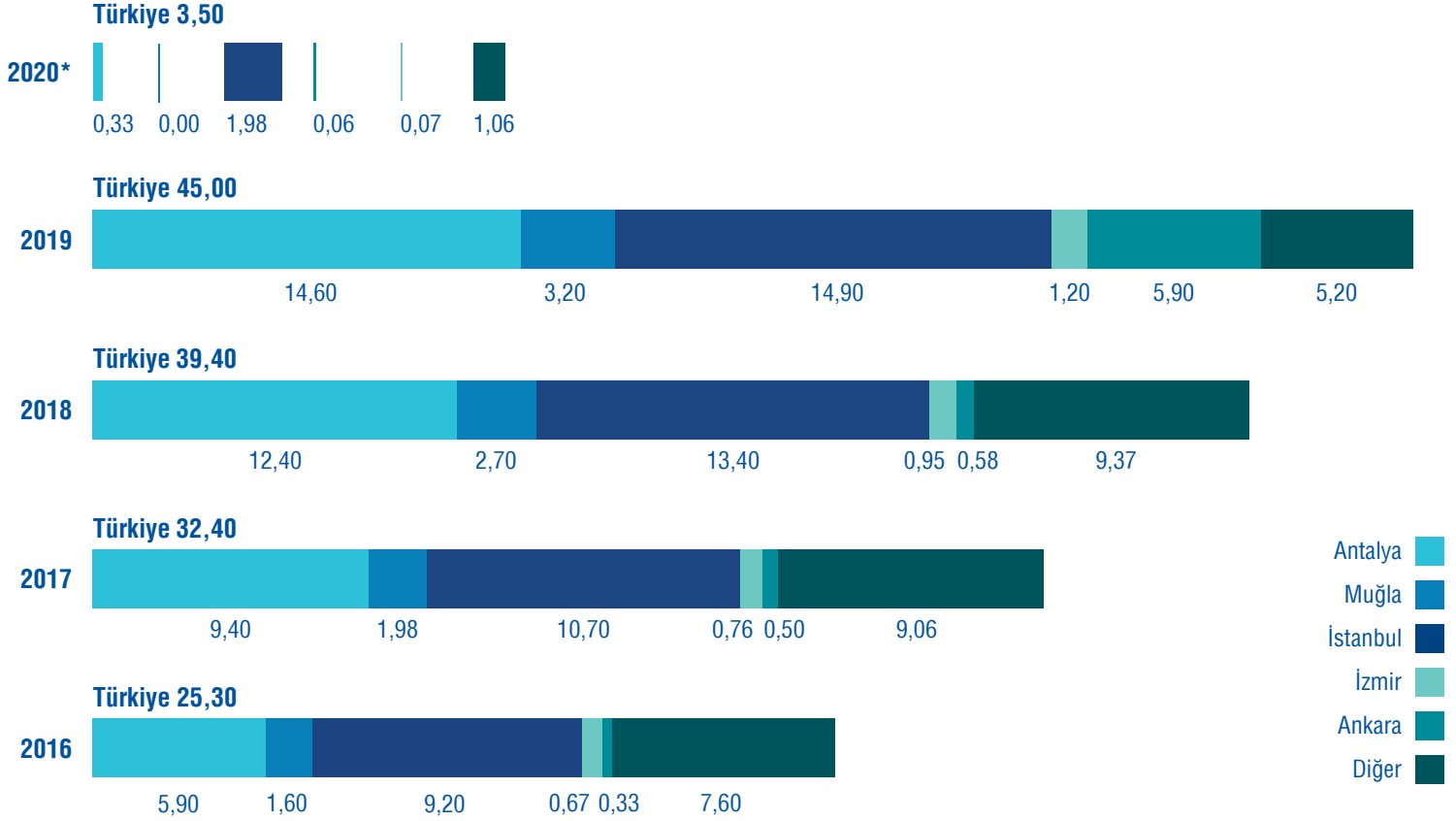
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 692 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 11 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 89 tesis ve 19 bin oda kapasitesi ile Antalya, 80 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 2 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37'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. 2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'tür. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya geldi. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izledi. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç'1 verileri Ocak-Şubat arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	801	214.250	89	19.615
Muğla	404	50.961	80	9.557
İstanbul	623	62.456	101	10.764
İzmir	214	19.392	39	3.721
Ankara	183	14.206	11	874
Türkiye	4.088	477.733	692	82.132

Türkiye genelinde toplam 477 bin oda kapasitesi ile 4.088 işletme belgeli, 82 bin oda kapasitesi ile 692 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*08.04.20 tarihinde güncellenmiştir.

Toplam Turist & Harcamalar

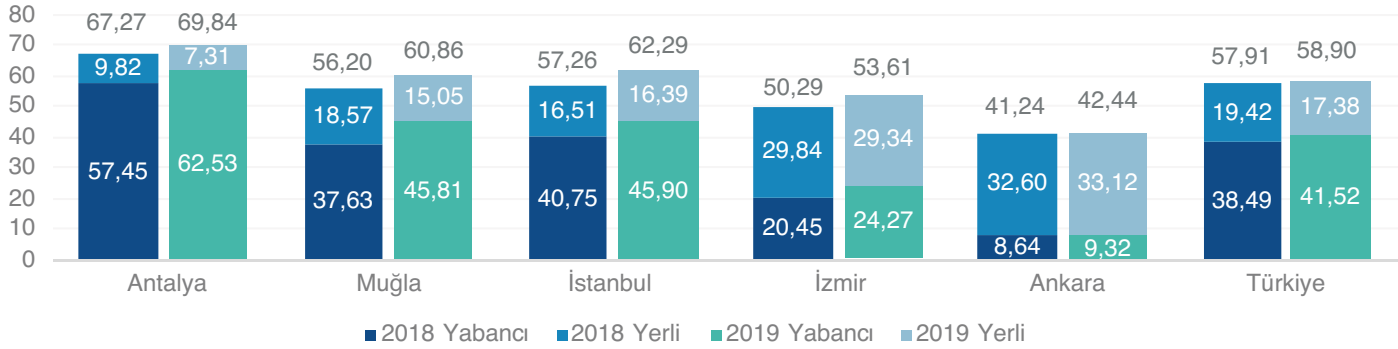
Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	4.140.524	877
Ç2'14	9.926.316	759
Ç3'14	14.664.611	712
Ç4'14	7.118.835	867
2014	35.850.286	775
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	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
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,47 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir.

Kaynak:TÜİK

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

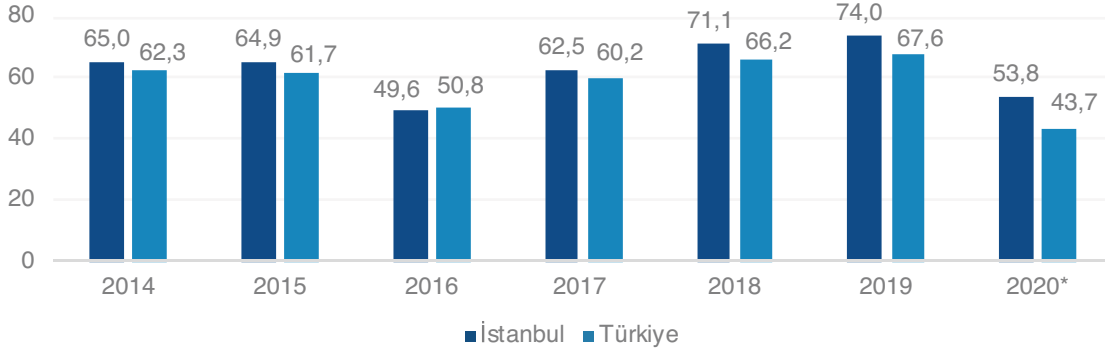


2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla oldu. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42'dir. 2020 yılının ilk 2 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

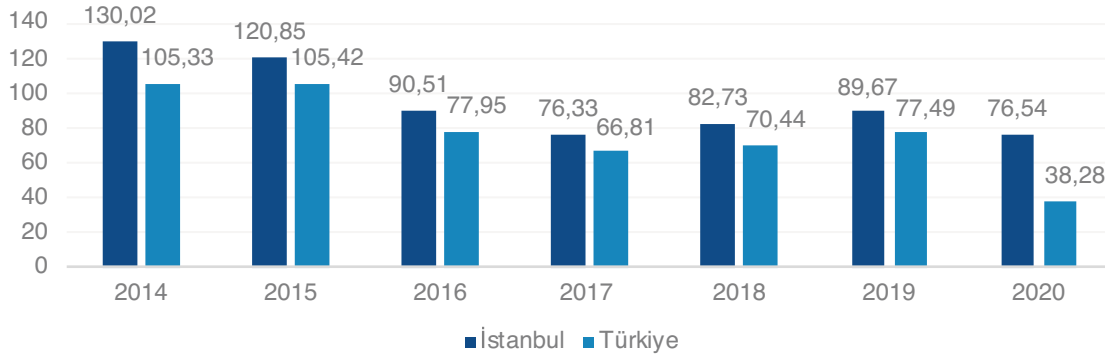
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*2020 Ocak-Mart ayı verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*2020 Ocak-Mart ayı verileri kullanılmıştır.

2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'tür. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.



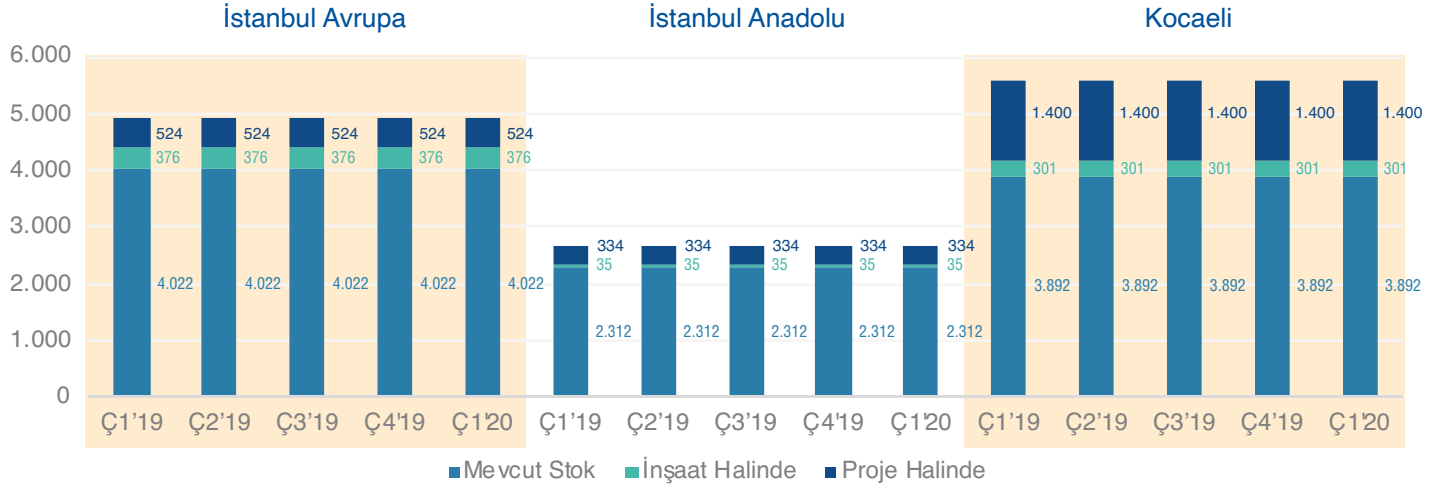
LOJİSTİK |

Ticari Kullanım Amaçlı İnşaat Halindeki Projelerin Hacmi Yaklaşık 712 bin m²'dir.

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. 2020'nin ilk çeyreği itibarıyla %12,1 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.

COVID-19 salgını, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. Avrupa genelinde, ortaya çıkan insani trajedinin ekonomik faaliyetler ile tüm gayrimenkul sektörleri üzerindeki olası sonuçları; gidişatı, süresi ve kapsamı bağlamında değişkenlikler içermektedir. Salgının ardından gözlenen ekonomik ve toplumsal politikalar piyasa ve sektöre göre değişen hafifletici etkilere sahip olmakla birlikte, analiz tarihimiz olan 31 Mart'ta salgının etkisine dair nicel ve nitel sağlıklı bir değerlendirme sunmak için henüz çok erkendir.

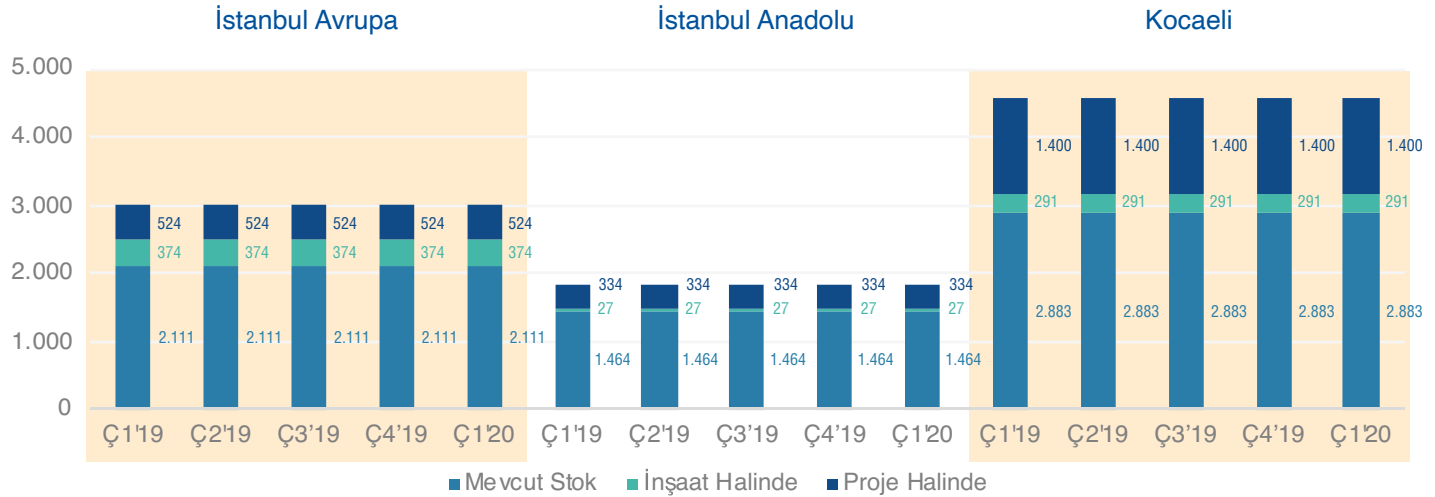
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 226 bin 141 m² oldu. İnşaat halindeki stok 711 bin 916 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak kayıt altına alındı.

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

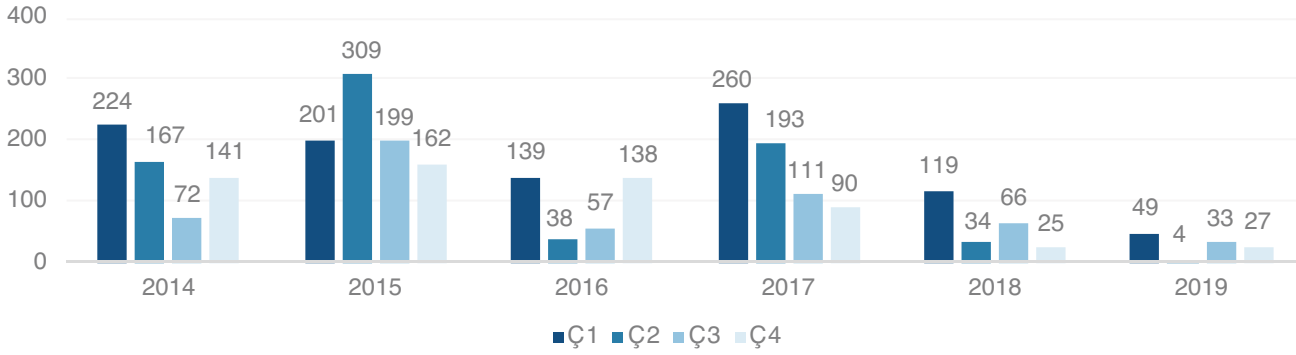
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 457 bin 579 m² oldu. 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.

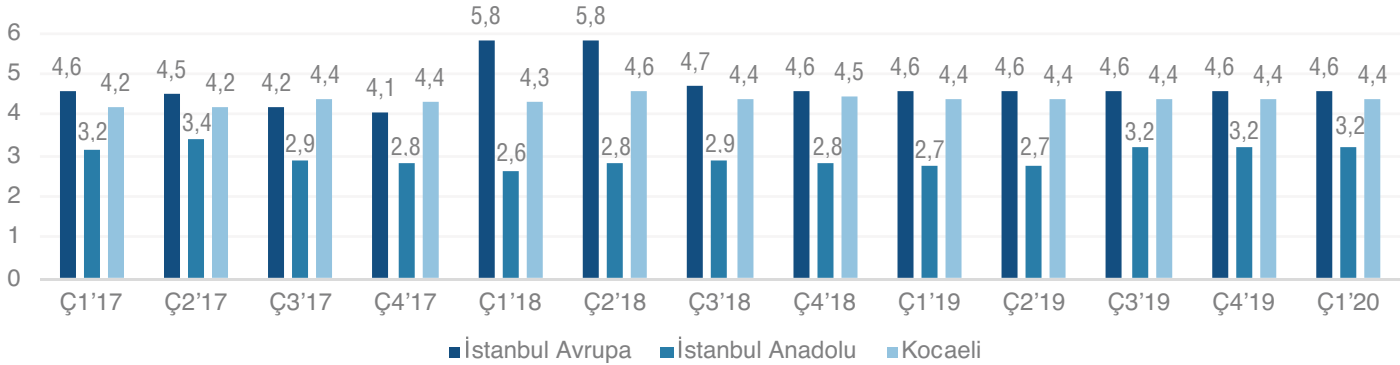
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle kiralama işlemi görülmedi.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 1. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %87,9'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,3'ü idi.

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



GYO'LAR |

2020'nin İlk Çeyreğinde Yabancı Yatırımcı Oranı %19,18 Olarak Gerçekleşti, Kurumsal Yatırımcı Oranı %51 Olarak 2019 Yılına Paralel Bir Seyir İzledi

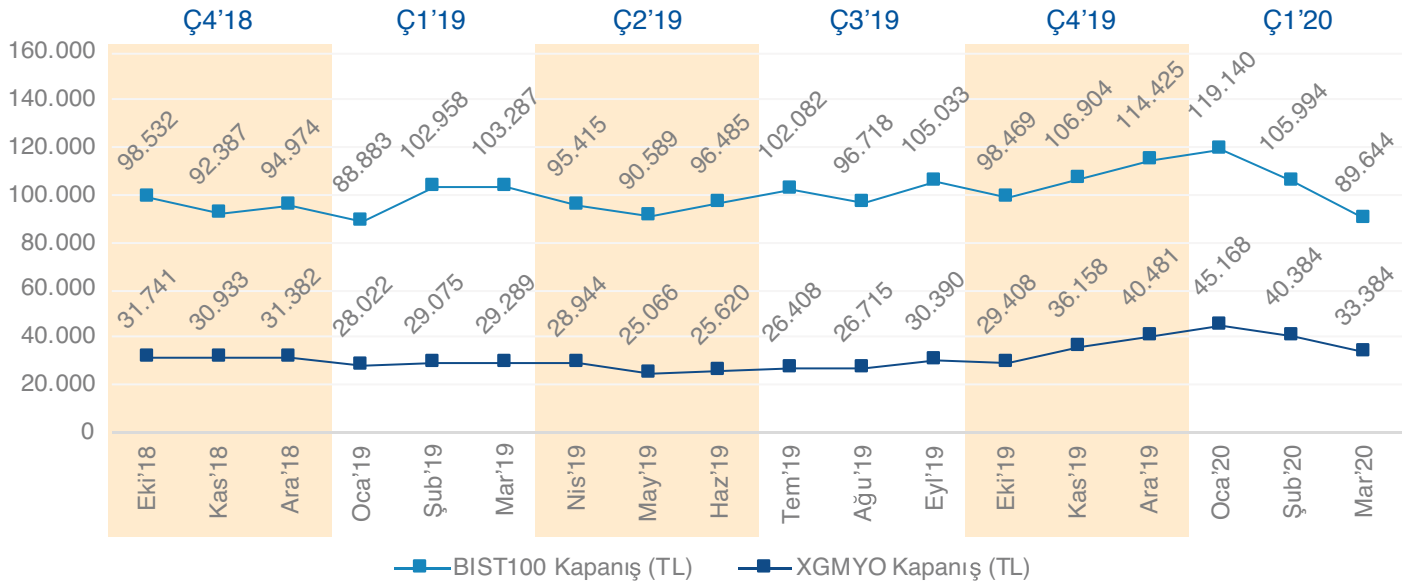
GYO endeksi 2020 yılının Ocak ayına hızlı bir yükselişle başlamış ve %10'un üzerinde bir artışla Ocak ayını 45.000 seviyesine kapatmıştır. Ancak COVID-19 etkisiyle dünya hisse senedi piyasalarında başlayan düşüş GYO endeksini de etkileyerek endeksin 33.000 seviyelerine gerilemesine sebep olmuştur. Bununla birlikte özellikle son dönemde TL'nin USD karşısında değer kaybı sebebiyle GYO'ların toplam büyüklüğü 3.5 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020'nin ilk çeyreğinde yabancı yatırımcı oranı %19,18 olarak gerçekleşirken, kurumsal yatırımcı oranı %51 olarak 2019 yılına paralel bir seyir izlemiştir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Virjin Adaları (İngiliz) ve Lüksemburg yabancı yatırımcılar arasında ilk 5 sırada yer almıştır. İlk 10 ülke arasında Kuveyt ve Bahreyn dışında tüm yatırımcıların batı ülkeleri olması dikkat çekmektedir.

COVID-19 diğer tüm sektörleri etkilediği gibi GYO sektörü de bu süreçten olumsuz etkilenmiştir. Kapanan AVM'ler, evden çalışmayla birlikte boşalan ofisler, hizmetlerini durduran oteller dikkate alındığında ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ların oldukça etkilendiğini ve bu sürecin belirsizlik ortamıyla beraber daha da sıkıntılı geçebileceğini göstermektedir. Her ne kadar yılın ilk 3 ayında düşen faiz oranlarıyla beraber ipotekli satışlar %39'lar mertebesine geldiyse ve konut satışlarında ciddi artış olduysa da Nisan ayı verileriyle beraber bu trendin tersine döneceği ve bunun da sektörü olumsuz etkileyeceğini belirtmek gerekmektedir.

Bir ekonomik krize dönen COVID-19 sebebiyle azalan hanehalkı gelirleri, artan döviz kuru sebebiyle enflasyon ve faiz oranlarında olabilecek artışlar ve kişisel mesafe koruma hassasiyetinin devam edeceğini de düşünürsek normalleşme sürecinde dahi avm ciro ve ziyaretçi sayılarının düşük seyredeceği ve otel ve ofis doluluk oranlarının da düşük kalacağını belirtmek gerekmektedir. Bununla birlikte petrol fiyatlarındaki düşüşün konut sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların alım gücüne yansması ve azalan seyahatlerle birlikte konut satışlarında da yabancıya satışın azalacağını belirtmek gerekmektedir. Bu olumsuzluklar bu alanda yatırım yapan GYO'ların yatırım ve satış politikalarını gözden geçirmelerine neden olacaktır.

Ancak tüm bu olumsuz durum ve senaryoların yanında normalleşmenin nispeten daha hızlı olması durumunda, özellikle yabancı yatırımcılar artan döviz kurlarıyla ve düşen hisse senedi değerleriyle birlikte ülkemizde hızlı bir alım sürecine başlayabilir. Reel piyasaların toparlanması biraz daha uzun sürecek olsa da bu çerçeveden bakıldığında GYO endeksi ve hisseleri orta vadede yatırımcısına ciddi fırsatlar sunabilir. Özellikle COVID-19 ile değişen hayatımızda beklenti ve eğilimleri doğru okuyup gerek mevcut yatırımların bu eksende dönüştürülmesi gerekse de yeni yatırım kararlarının bu eğilimler dikkate alınarak verilmesi gelecek için doğru adımlar olacak ve olumlu sonuçlar doğuracaktır.

BIST GYO Endeks Performansı*



GMYO endeksi de 1. çeyrekte 45.146 'dan başladığı seyrini çeyrek sonunda 33.384'den kapattı.

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
25	26	30	31	31	32	31	33	33	33

Halka Açıklık Oranı

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	54%

Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
23%	25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	36%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
-151,41	273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-61,14

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	23.039

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
5.751	8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	3.507

İşlem Hacimleri (Milyon)

Değer	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
İşlem Miktarı	19.912	13.739	15.669	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	30.494
İşlem Değeri (TL)	44.373	26.873	34.113	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	57.698
İşlem Değeri (USD)	27.261	15.036	17.496	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	9.564

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
Yabancı	9%	10%	16%	18%	22%	20%	14%	16%	11%	14%
Yerli	91%	90%	84%	82%	78%	80%	86%	84%	89%	86%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
Yabancı	1.002	1.135	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.198
Yerli	131.866	118.523	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	211.702
Toplam	132.868	119.658	144.702	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	212.900

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
Yabancı	1.500	2.715	3.673	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	2.371
Yerli	3.174	3.252	5.595	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	9.990
Toplam	4.674	5.967	9.268	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	12.361

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1
Yabancı	32%	46%	40%	43%	41%	43%	37%	31%	22%	19%
Yerli	68%	54%	60%	57%	59%	57%	63%	69%	78%	81%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

	2018	2019	2020-Ç1
Yabancı Bireysel	17	58	45
Yabancı Fon	1.526	1.342	1.028
Yabancı Tüzel	1.502	1.785	1.298
Yerli Bireysel	4.041	7.038	6.011
Yerli Fon	262	522	417
Yerli Tüzel	1.766	3.097	2.825
Yerli Yatırım Ortaklığı	522	778	689
Yerli Diğer	57	76	48
Toplam	9.693	14.696	12.361

	2018	2019	2020-Ç1
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,4%
Yabancı Fon	15,7%	9,1%	8,3%
Yabancı Tüzel	15,5%	12,1%	10,5%
Yerli Bireysel	41,7%	47,9%	48,6%
Yerli Fon	2,7%	3,6%	3,4%
Yerli Tüzel	18,2%	21,1%	22,9%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,4%	5,3%	5,6%
Yerli Diğer	0,6%	0,5%	0,4%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2018	2019	2020-Ç1
Bireysel	41,9%	48,3%	49,0%
Kurumsal	58,1%	51,7%	51,0%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	821.766.278
2020	367.231.600
Toplam	5.773.790.425

GYO	2020	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	8,06%
Akmerkez GYO	104.339.200,00	458.091.012	7,93%
Alarko GYO	40.572.000,00	113.482.631	1,97%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO		94.571.941	1,64%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO		2.303.279.179	39,89%
Halk GYO		94.634.464	1,64%
İş GYO		345.634.625	5,99%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		3.900.000	0,07%
Özak GYO		115.173.964	1,99%
Peker GYO		41.663.331	0,72%
Panora GYO	56.202.000,00	293.650.038	5,09%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,78%
Servet GYO		2.388.675	0,04%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,81%
Torunlar GYO		194.726.434	3,37%
Vakıf GYO		3.901.123	0,07%
Yeni Gimat GYO	166.118.400,00	738.954.140	12,80%
Toplam	367.231.600	5.773.790.425	100%

*2011-2019 kümüle toplam temettü tutarı.

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

31.12.2019

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.039.357.609
Birleşik Krallık	727.741.216
Hollanda	287.198.909
İtalya	135.846.803
Bahreyn	127.020.000
Lüksemburg	122.427.930
Virjin Adaları (İngiliz)	116.916.137
Kuveyt	96.206.942
Jersey	74.218.682
Kanada	50.972.422

31.03.2020

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	874.048.151
Hollanda	383.227.359
Birleşik Krallık	317.967.096
Virjin Adaları (İngiliz)	145.957.458
Lüksemburg	122.296.231
Bahreyn	101.790.000
Kuveyt	76.265.456
Macaristan	39.221.225
Kanada	38.873.452
İrlanda	34.617.556

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 31.03.2020

	Sembol	Mart 2020 Kapanış Fiyatı	Fili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Mart 2020)	Fili Dolaşımdaki Piyasa Değeri	Hissenin İskonto Oranı*
TORUNLAR GYO	TRGYO	1,86	21,13%	1.860.000.000	393.018.000	78%
MARTI GYO	MRGYO	0,77	48,51%	84.700.000	41.087.970	73%
AKIŞ GYO	AKSGY	2,56	38,92%	1.101.035.136	428.522.875	73%
İŞ GYO	ISGYO	1,27	40,93%	1.217.612.500	498.368.796	68%
EMLAK KONUT GYO	EKGYO	1,17	50,66%	4.446.000.000	2.252.343.600	68%
ÖZAK GYO	OZKGY	2,33	24,51%	848.120.000	207.874.212	65%
KİLER GYO	KLGYO	2,15	34,49%	266.600.000	91.950.340	63%
PANORA GYO	PAGYO	4,15	33,32%	362.790.000	120.881.628	62%
AVRASYA GYO	AVGYO	1,12	99,99%	80.640.000	80.631.936	61%
VAKIF GYO	VKGYO	1,37	24,79%	450.800.000	111.753.320	58%
HALK GYO	HLGYO	1,22	17,57%	1.132.160.000	198.920.512	56%
AKFEN GYO	AKFGY	2,49	24,26%	458.160.000	111.149.616	52%
ALARKO GYO	ALGYO	11,30	48,76%	727.720.000	354.836.272	52%
ATAKULE GYO	AGYO	1,25	15,83%	288.750.000	45.709.125	41%
DENİZ GYO	DZGYO	3,17	19,56%	158.500.000	31.002.600	40%
PEKER GYO	PEKGY	2,70	29,98%	197.370.000	59.171.526	39%
ÖZDERİCİ GYO	OZGYO	1,09	49,05%	272.500.000	133.661.250	33%
PERA GYO	PEGYO	0,67	83,15%	59.697.000	49.638.056	27%
MİSTRAL GYO	MSGYO	1,59	14,53%	213.408.945	31.008.320	14%
YENİ GİMAT GYO	YGGYO	11,63	82,06%	2.038.579.200	1.672.858.092	10%
REYSAŞ GYO	RYGYO	6,69	37,96%	1.645.740.007	624.722.907	3%
SERVET GYO	SRVGY	10,60	8,66%	551.200.000	47.733.920	2%
YAPI KREDİ KORAY GYO	YKGYO	2,26	44,53%	90.400.000	40.255.120	-10%
KÖRFEZ GYO	KRGYO	1,95	16,74%	128.700.000	21.544.380	-13%
TREND GYO	TDGYO	2,09	29,65%	62.700.000	18.590.550	-20%
DOĞUŞ GYO	DGGYO	3,89	5,46%	1.291.510.288	70.516.462	-32%
SİNPAŞ GYO	SNGYO	0,89	30,14%	777.142.154	234.230.645	-38%
TSKB GYO	TSGYO	1,50	7,74%	450.000.000	34.830.000	-45%
NUROL GYO	NUGYO	2,64	7,05%	778.800.000	54.905.400	-118%
ATA GYO	ATAGY	3,73	27,31%	88.587.500	24.193.246	-145%
AKMERKEZ GYO	AKMGY	20,10	3,07%	791.487.360	24.298.662	-217%
İDEALİST GYO	IDGYO	2,57	43,29%	25.700.000	11.125.530	-251%
YEŞİL GYO	YGYO	0,39	84,55%	91.695.125	77.528.228	-403%
TOPLAM TL			35,59%	23.038.805.215	8.198.863.095	54%
TOPLAM USD				3.878.586.737	1.380.279.982	54%

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 Mart 2020 sonu döviz alış kurudur.

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

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	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	13.743.042.000
TORUNLAR GYO	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	8.478.139.000
AKIŞ 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	4.020.450.560
IŞ GYO	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	3.860.227.078
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	2.578.219.682
ÖZAK GYO	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	2.449.632.776
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	2.267.562.306
REYSAŞ GYO	337.146.854	340.215.629	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301
ALARKO GYO	304.754.439	386.557.149	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444
VAKIF GYO	193.035.451	197.390.855	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615
DOĞUŞ GYO	225.695.204	604.510.601	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620
AKFEN GYO	809.271.752	897.881.682	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722
PANORA GYO	-	655.267.980	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895
KILER GYO	307.299.707	296.057.583	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000
SINPAŞ GYO	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	562.167.565
SERVET GYO	-	191.989.358	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443
ATAKULE GYO	246.687.871	238.290.644	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908
ÖZDERİCİ GYO	103.948.050	115.166.914	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165
NUROL GYO	69.810.623	52.548.844	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866
PEKER GYO	-	-	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713
MARTI GYO	139.289.707	119.805.841	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371
TSKB GYO	235.144.139	208.995.321	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668
DENİZ GYO	32.064.950	169.393.516	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978
AKMERKEZ GYO	179.344.278	193.817.323	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933
AVRASYA GYO	78.790.341	88.981.935	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172
KÖREZ GYO	-	-	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447
PERA GYO	159.700.290	155.675.871	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421
YAPI KREDİ KORAY GYO	55.274.381	35.554.514	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122
TREND GYO	-	-	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108
ATA GYO	27.351.191	28.171.273	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099
IDEALİST GYO	9.161.742	8.821.444	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630
YEŞİL GYO	216.176.104	255.178.099	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208
TOPLAM TL	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	49.933.639.058
USD KURU	1.7776	2.1304	2.3269	2.9181	3.5192	3.7719	5,281	5,94
TOPLAM USD	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	8.406.336.542

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.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	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	3.800.000.000
TORUNLAR GYO	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	600.000.000	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000
HALK GYO	477.000.000	673.638.704	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	928.000.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	873.193.432
AKİŞ GYO	83.000.004	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850
ÖZAK GYO	157.000.000	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	93.780.000	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	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	300.000.000	300.000.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	190.000.000	217.000.000	240.000.000	246.000.001	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
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000
VAKIF GYO	105.000.000	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	230.000.000
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	205.000.000
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	161.280.000
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	134.219.462
KİLER GYO	124.000.000	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	87.000.000
PEKER GYO	-	-	-	-	-	30.000.000	73.100.000	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	66.000.000
SERVET GYO	-	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
DENİZ GYO	14.985.000	50.000.000	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	30.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
ALARKO 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
IDEALİST 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	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	11.737.523.031
USD KURU	1.7776	2.1304	2.3269	2.9181	3.5192	3.7719	5.281	5.94
TOPLAM USD	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	1.976.013.978

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Döviz kuru TCMB Aralık 2019 sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Özsermaye Oranı*

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ALARKO GYO	28,6	36,3	43,2	55,0	67,0	86,3	107,4	142,1
YENİ GİMAT GYO	-	27,1	28,1	16,2	17,1	18,0	12,9	14,1
PANORA GYO	-	7,5	8,1	8,8	8,8	10,6	10,9	11,0
SERVET GYO		3,7	4,2	5,2	6,4	8,2	9,5	10,8
AKIŞ GYO	5,8	5,7	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4	9,3
TORUNLAR GYO	5,7	6,0	7,9	9,7	11,9	6,4	7,6	8,5
REYSAŞ GYO	1,8	1,6	1,4	1,2	3,4	3,8	4,7	6,9
ÖZAK GYO	3,4	3,4	5,2	4,6	4,5	5,9	7,4	6,7
AKMERKEZ GYO	4,8	5,2	5,7	6,0	6,1	6,3	7,0	6,7
KİLER GYO	2,5	2,4	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5	5,9
DENİZ GYO	2,1	3,4	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0	5,3
AKFEN GYO	4,4	4,9	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0	5,2
VAKIF GYO	1,6	1,9	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4	4,6
PEKER GYO	-	-	-	-	-	10,4	4,4	4,4
İŞ GYO	1,8	1,8	1,8	3,7	3,7	3,6	3,7	4,0
EMLAK KONUT GYO	1,7	2,2	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4	3,6
DOĞUŞ GYO	2,4	2,7	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7	2,9
AVRASYA GYO	1,1	1,2	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4	2,9
MARTI GYO	1,3	1,1	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0	2,9
HALK GYO	1,1	1,1	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7	2,8
ATAKULE GYO	2,9	2,8	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5	2,1
YAPI KREDİ KORAY GYO	1,8	0,9	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	1,5	5,1	1,6	1,9
TREND GYO	-	-	-	-	-	1,1	1,5	1,7
NUROL GYO	1,7	1,3	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2	1,7
KÖRFEZ GYO	-	-	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5	1,7
ÖZDERİCİ GYO	1,0	1,2	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7	1,6
ATA GYO	1,2	1,2	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8	1,5
TSKB GYO	0,0	1,4	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9	1,0
PERA GYO	1,8	1,7	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0	0,9
İDEALİST GYO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7
SINPAŞ GYO	1,8	1,8	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4	0,6
YEŞİL GYO	1,4	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5	-0,1
SEKTÖR RASYOSU	2,2	2,6	2,8	3,2	3,7	3,9	4,0	4,3

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.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	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	24.185.242.000
TORUNLAR GYO	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	13.720.073.000
AKIŞ 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	6.298.884.591
İŞ GYO	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	5.716.356.886
SINPAŞ GYO	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	5.290.965.091
ÖZAK GYO	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	4.779.523.374
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	3.039.209.130
REYSAŞ GYO	450.180.104	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567
AKFEN GYO	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	2.662.935.747
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	2.301.984.960
YEŞİL GYO	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	2.285.760.316
DOĞUŞ GYO	226.916.342	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100
VAKIF GYO	195.348.868	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349
NUROL GYO	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	1.743.949.491
ALARKO GYO	308.888.850	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235
KİLER GYO	503.470.029	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000
SERVET GYO	-	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497
PANORA GYO	-	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969
DENİZ GYO	32.171.186	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118
MARTI GYO	246.777.177	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752
TSKB GYO	364.374.330	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186
PEKER GYO	-	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817
ATAKULE GYO	248.814.538	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523
ÖZDERİCİ GYO	141.722.020	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447
AKMERKEZ GYO	182.741.694	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455
AVRASYA GYO	78.933.951	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098
PERA GYO	215.295.341	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298
KÖRFEZ GYO	-	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705
YAPI KREDİ KORAY GYO	103.879.910	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978
ATA GYO	27.575.109	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702
TREND GYO	-	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209
IDEALİST GYO	9.215.873	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579
TOPLAM TL	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	88.518.729.794
USD KURU	1.7776	2.1304	2.3269	2.9181	3.5192	3.7719	5.281	5.94
TOPLAM USD	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	14.902.143.063

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Döviz kuru TCMB Mart 2019 sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AVRASYA GYO	0%	0%	9%	8%	3%	13%	5%	1%
PANORA GYO	-	1%	1%	1%	3%	1%	1%	1%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
YENİ GİMAT GYO	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	83%	30%	11%	3%
AKMERKEZ GYO	2%	2%	3%	4%	3%	3%	2%	4%
ATAKULE GYO	1%	1%	1%	1%	4%	6%	21%	7%
KÖRFEZ GYO	-	-	40%	53%	32%	11%	7%	8%
HALK GYO	23%	14%	11%	10%	12%	21%	13%	15%
YAPI KREDİ KORAY GYO	47%	71%	64%	60%	40%	22%	16%	16%
ÖZDERİCİ GYO	27%	38%	41%	36%	38%	39%	25%	20%
TREND GYO	-	-	-	-	-	59%	58%	32%
İŞ GYO	23%	31%	35%	32%	35%	38%	32%	32%
PERA GYO	26%	28%	22%	21%	25%	40%	33%	36%
AKIŞ GYO	52%	42%	39%	41%	41%	41%	35%	36%
TORUNLAR GYO	40%	53%	45%	45%	42%	44%	38%	38%
REYSAŞ GYO	25%	33%	49%	67%	46%	51%	50%	39%
VAKIF GYO	1%	1%	0%	4%	16%	18%	42%	40%
PEKER GYO	-	-	-	-	-	50%	39%	41%
EMLAK KONUT GYO	50%	38%	41%	46%	43%	40%	44%	43%
TSKB GYO	35%	44%	43%	48%	56%	64%	49%	46%
KİLER GYO	39%	51%	49%	64%	43%	43%	46%	48%
ÖZAK GYO	38%	58%	46%	32%	36%	38%	48%	49%
DOĞUŞ GYO	1%	16%	13%	12%	21%	24%	52%	50%
SERVET GYO	-	46%	45%	48%	44%	44%	50%	50%
MARTI GYO	44%	50%	27%	33%	37%	39%	46%	52%
İDEALİST GYO	1%	0%	0%	0%	1%	4%	30%	55%
ATA GYO	1%	4%	15%	46%	43%	57%	56%	60%
AKFEN GYO	31%	41%	43%	51%	63%	66%	69%	64%
DENİZ GYO	0%	2%	0%	2%	1%	15%	56%	69%
NUROL GYO	86%	94%	98%	97%	89%	88%	101%	80%
SINPAŞ GYO	49%	53%	42%	48%	55%	55%	93%	89%
YEŞİL GYO	81%	75%	82%	83%	87%	89%	95%	101%
SEKTÖR RASYOSU	43%	40%	40%	42%	41%	41%	45%	44%

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.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
TORUNLAR GYO	336.888.000	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000
EMLAK KONUT GYO	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	778.369.000
AKIŞ GYO	44.195.111	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489
REYSAŞ GYO	31.015.378	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853
ALARKO GYO	14.271.557	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941
YENİ GİMAT GYO	-	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730
HALK GYO	625.844.000	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214
ÖZAK GYO	14.471.404	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318
İŞ GYO	65.408.398	116.156.720	86.771.767	555.982.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779
SINPAŞ GYO	75.786.232	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	(54.846.914)	(87.039.595)	(196.882.437)	215.036.241
AKFEN GYO	24.201.835	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	(266.908.907)	39.410.018	104.492.321	165.355.553
VAKIF GYO	6.217.962	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562	96.152.268
DOĞUŞ GYO	37.452.486	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820
AKMERKEZ GYO	54.321.987	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129
PANORA GYO	-	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398
SERVET GYO	-	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278
TSKB GYO	17.047.938	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	(26.645.070)	(22.672.732)	(61.888.537)	52.113.273
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	(3.548.017)	142.385.845	6.103.327	34.893.382
AVRASYA GYO	1.180.018	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679
ATAKULE GYO	48.190.748	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	(16.017.591)	20.349.204	31.098.378
KÖRFEZ GYO	-	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572
DENİZ GYO	5.083.481	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945
TREND GYO	-	-	-	-	-	(3.233.144)	10.919.027	8.185.208
MARTI GYO	1.174.504	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	(23.052.529)	1.211.701	(25.948.294)	4.740.638
YAPI KREDİ KORAY GYO	-7.069.780	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	(9.048.741)	1.702.026	8.464.917	3.878.313
İDEALİST GYO	-28.719	-340.215	-315.05	516.505	(309.741)	(697.763)	(1.008.898)	273.605
PEKER GYO	-	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465	(1.096.376)
ATA GYO	1.055.266	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	(7.525.067)
PERA GYO	-1.966.728	-4.207.668	-500.383	842.735	(1.753.341)	(55.048.881)	(8.962.972)	(8.202.160)
ÖZDERİCİ GYO	-917.019	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	(60.788.632)	(12.916.258)
YEŞİL GYO	15.030.749	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	(13.409.358)	(5.392.174)	(157.800.020)	(116.563.051)
NUROL GYO	7.166.308	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	(235.960.059)	(290.516.489)
KİLER GYO	40.495.007	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	(447.638.000)
TOPLAM TL	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	4.483.993.603
USD KURU	1.8065	1.9248	2.1226	2.685	2.8848	3.5168	4.5607	5,94
TOPLAM USD	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	754.881.078

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tablolar alınmıştır. Döviz kuru TCMB Haziran sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DOĞUŞ GYO	17%	3%	7%	9%	6%	5%	0%	11%
DENİZ GYO	16%	-1%	3%	5%	6%	6%	7%	11%
AVRASYA GYO	1%	11%	2%	7%	3%	14%	7%	11%
ALARKO GYO	5%	22%	17%	22%	19%	16%	23%	10%
EMLAK KONUT GYO	6%	8%	6%	6%	9%	9%	5%	9%
AKMERKEZ GYO	30%	30%	30%	31%	33%	32%	33%	9%
ATA GYO	4%	3%	2%	11%	6%	2%	2%	7%
HALK GYO	92%	97%	7%	6%	6%	11%	15%	7%
ATAKULE GYO	19%	-3%	5%	13%	6%	-4%	4%	7%
AKİŞ GYO	4%	2%	4%	16%	8%	11%	18%	6%
İŞ GYO	5%	7%	5%	13%	9%	3%	7%	5%
İDEALİST GYO	0%	-4%	0%	6%	-4%	-9%	-10%	5%
ÖZDERİCİ GYO	-1%	6%	15%	27%	5%	6%	-11%	5%
KİLER GYO	8%	-2%	0%	-11%	2%	16%	7%	5%
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-1%	50%	3%	5%
KÖREZ GYO	-	-	0%	-1%	29%	10%	4%	4%
ÖZAK GYO	2%	0%	14%	11%	1%	11%	7%	4%
MARTI GYO	0%	-8%	38%	-27%	-4%	0%	-4%	4%
NUROL GYO	1%	-2%	-3%	-7%	8%	1%	-13%	4%
AKFEN GYO	2%	8%	0%	-3%	-17%	2%	4%	4%
PEKER GYO	-	-	-	-	-	8%	2%	2%
PANORA GYO	-	12%	12%	12%	5%	21%	7%	2%
PERA GYO	-1%	-2%	0%	0%	-1%	-33%	-7%	2%
SERVET GYO	-	1%	7%	9%	7%	9%	5%	2%
REYSAŞ GYO	7%	5%	1%	-5%	9%	6%	9%	1%
SINPAŞ GYO	4%	1%	5%	-3%	-2%	-4%	-4%	0%
TORUNLAR GYO	7%	3%	15%	11%	11%	4%	10%	-1%
TREND GYO	-	-	-	-	-	-4%	10%	-6%
TSKB GYO	5%	-7%	0%	2%	-6%	-5%	-12%	-7%
VAKIF GYO	3%	2%	4%	9%	4%	7%	2%	-13%
YAPI KREDİ KORAY GYO	-7%	-16%	17%	3%	-9%	2%	9%	-129%
YENİ GİMAT GYO	-	15%	7%	17%	10%	10%	13%	-376%
YEŞİL GYO	1%	4%	-2%	0%	-1%	0%	-7%	-2723%
SEKTÖR RASYOSU	8%	8%	8%	7%	7%	7%	6%	5%

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.

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



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

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

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