

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020
2.Çeyrek Raporu - Sayı:21

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2020 2.ÇEYREK RAPORU

Sayı:21, 28 Ağustos 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

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

yayıdır.

YAYIN SPONSORU

 **YapıKredi**

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

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir.

Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. 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.

Diğer yandan sektörün sadece yapım ve üretim aşamasından ibaret olduğu düşünülmemeli alt sektörleri ile ciddi bir ekonomik büyüklüğe ulaştığı unutulmamalıdır. Öyle ki imalat ve sanayi üretimleri de inşaat sektörünün genel eğilimleriyle birlikte hareket etmektedir. Keza istihdam yaratma ve işsizliği önleme açısından da sektörün makroekonomik olarak çok ciddi katkı sağladığı ortadadır.

Öte yandan 'Z' kuşağı ve sonrasına ait değişen beğeniler, eğilimler artık karar alma süreçlerini giderek daha fazla etkilemektedir. Dolayısıyla her sektörde olduğu gibi tüketici şartlarına göre değişimin etkisi gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini de etkileyecektir. Başka dikkat çeken bir gelişmede 'pandemi' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Dolayısıyla bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır.

Yapım, kullanım, tüketim kalıpları büyük bir değişim yaşayan inşaat sektöründe finansal kaynak kullanımları da farklılaşmak durumundadır. Aşağıda öneriler bölümünde ifade ettiğimiz gibi, gayrimenkul ve haklarına dayalı 'menkul kıymetleştirme' ve özgün kurumların hayata geçmesi sektör dışında sosyoekonomik olarak da ülkemiz için önem arz etmektedir. 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 bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği 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 örneği olan bir kurumun, ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabileceği ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabileceği 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 özelliği 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

2020'yi nasıl kapatacağız?

Çok severek takip ettiğim ve gayrimenkul sektörüne ait çok şey öğrendiğim bu raporun Mayıs sayısında şu ifadeleri kullanmışım:

“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.”

Mayıs ayından bu yana geçen dönemde döviz getirici faaliyetlerde beklediğimiz gelişmeler olmadı. Küresel ölçekte artan jeopolitik riskleri ve gelişmiş ülkelerin artan korumacı tedbirlerini de ekleyince 2020'nin bundan sonrasında konjonktürün Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan ülkelere yardımcı olmayacağını söyleyebiliriz. Peki bütün bu gelişmeler Türkiye'nin makroekonomik görünümünü nasıl etkileyecek? Bütün dünya olarak hiç hatırlamak istemediğimiz 2020'yi nasıl bir makroekonomik tablo ile uğurlayacağız? Bu yazıda bu sorulara cevap aramak istiyorum.

İlk olarak TCMB'nin piyasadaki likiditeyi kısarak örtülü faiz artışlarına başladığını görüyoruz. Geçen hafta geleneksel yöntemle açtığı 1 ay vadeli repo ihalesinde

ortalama faiz oranının %10.96 olması bunun en iyi örneklerinden biri. Burada TCMB'nin politika faizi olan bir haftalık repo faizine dokunmadan ortalama fonlama maliyetini giderek artıracığını düşünüyorum. TCMB'nin, geçmişte yaptığı gibi, fonlama maliyetini kademeli olarak arttırıp bir süre sonra da piyasayı geç likidite penceresinden, yani %11.25'den fonlamasını bekliyorum. En azından 2020'nin sonuna kadar piyasada faizlerin yükseleceğini söyleyebiliriz. Burada enflasyon tarafında yaşanabilecek olumlu bir gelişme TCMB'ye yeniden faizleri düşürmesi için alan açacaktır. İthalatı azaltacak tedbirlerin artarak devam edeceğini de öngörmek zor değil. Döviz getirici işlemlerin beklenenin çok gerisinde kaldığı, canlanan iç taleple beraber de cari işlemler açığının yükseldiği bir dönemi geride bıraktık. Dolayısıyla ödemeler dengesinde cari işlemler açığını azaltacak tedbirlere ihtiyaç olduğu kesin. Döviz kurundaki gelişmeler ödemeler dengesini düzeltici etki yapsa da bunun ithalata getirilecek olan tedbirlerle destekleneceğini düşünüyorum. Eğer piyasa faizlerinde ve ithalat tedbirlerinde yukarıda öngördüğümüz gibi bir tablo oluşursa yazın başında gördüğümüz canlanmanın Ağustos ayıyla beraber hız keseceğini söyleyebiliriz. Bu açıdan iç talepte (konut ve dayanıklı tüketim malları başta olmak üzere) en sıcak dönemi Ağustos ile beraber geride bıraktığımızı söyleyebiliriz.

Enflasyon cephesinde ise tek haneli sayılara inmek kritik önem taşıyor. Buradaki olumsuz faktör Türk Lirası aleyhine bozulan kur dengesi. Maalesef Türkiye’de döviz kurlarında bir bozulma enflasyonu birçok farklı kanal üzerinden olumsuz etkiliyor. Örneğin TÜFE’nin içinde yer alan mal ve hizmetlerin yaklaşık üçte ikisi kur gelişmelerinden etkilenen kalemler. Son dönemde Türk Lirası’nda gözlediğimiz değer kaybını bu açıdan da değerlendirip enflasyon üzerinde oluşturacağı baskıyı hesaba katmamız gerekiyor. Bir başka açıdan yaklaşırsak, Türkiye’de mevcut üretim yapısında “rekabetçi kur” aynı zamanda bozulan fiyat dengesi ve enflasyon demek. Burada bir başka kritik nokta da orta ve uzun vadeli fiyat dinamikleri açısından önemli bir gösterge olan çekirdek enflasyondaki gelişmeler. TCMB’nin de dikkat çektiği gibi son dönemde çekirdek enflasyonda bir bozulma var. Bu bozulmanın bertaraf edilmesi enflasyon beklentileri üzerinde de olumlu etki yapacaktır. Yukarıda da bahsettiğim gibi enflasyon beklentilerini aşağıya çekebilmek para politikası için önemli bir alan sağlayacaktır.

Son olarak da işgücü istatistiklerinden bahsetmek lazım. Türkiye’deki işgücü piyasasını son dönemde işsizlik oranı üzerinden okumanın yanıltıcı olacağını düşünüyorum. Türkiye’de salgın öncesi güçlenen ve

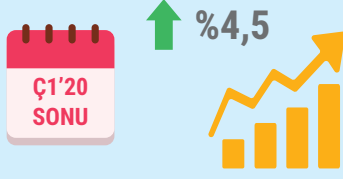
salgın sürecinde daha da artan bir “işgücünden çıkış” yaşıyoruz. Son bir yılda tam 2.7 milyon kişi işgücünden çıkmış. İşsizlik oranını işsiz sayısını toplam işgücüne bölerek bulduğumuz için işsizlik oranı da yerinde sayıyor gibi görünüyor. Oysa yukarıda özetlediğim makroekonomik gelişmeler içinde belki de en şiddetlisi işgücü piyasasından çıkış şeklinde yaşanıyor. Bu probleme kısa dönemde bir çözüm bulmak neredeyse imkansız gibi. Dolayısıyla çok katmanlı ve uzun dönemli bir istihdam stratejisinin hayata geçirilmesinin iktisadi ve toplumsal dengelerin iyileştirilmesi açısından en temel öncelik olduğunu düşünüyorum.

Prof. Dr. Ümit Özlale

Özyeğin Üniversitesi Ekonomi Bölümü Başkanı

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

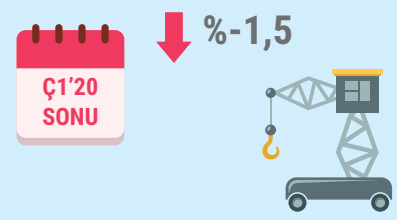


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



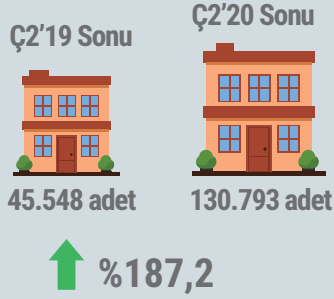
İnşaat Sektörü Büyüme*



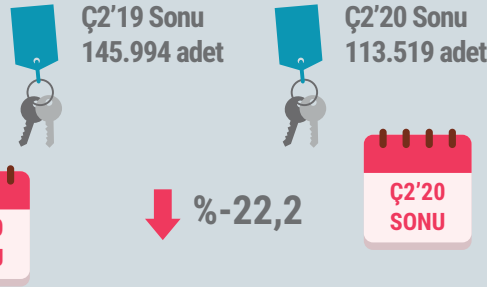
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

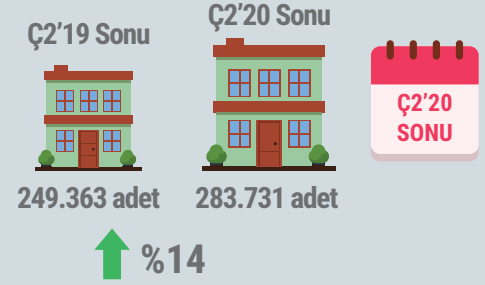
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Konut Satışları

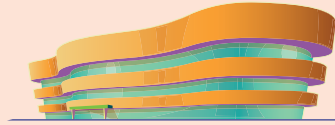


AVM

Toplam Stok

↑

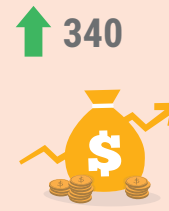
Mevcut 454 AVM
13 milyon 508 bin m² GLA
Proje Halinde 44 AVM



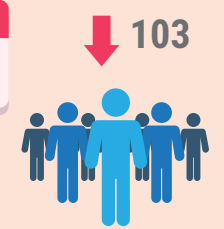
1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



Turizm Geliri



Doluluk Oranları

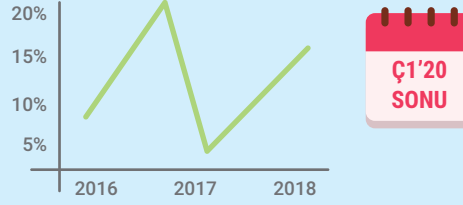


İşsizlik Oranı

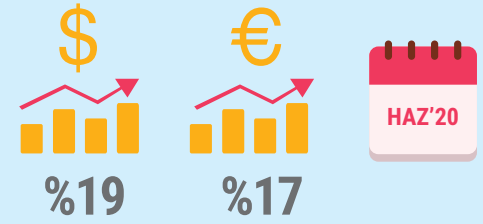


GSYH

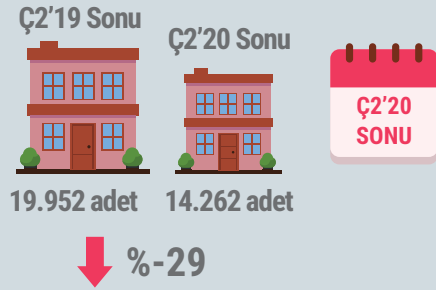
1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL



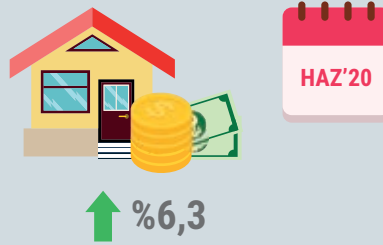
Döviz Kuru Artışı



Yabancılara Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

↑ %30 artış ile
233 milyar 938 milyon TL

Aylık Faiz %0,72 ↓
Bileşik Faiz %9,01 ↓

LOJİSTİK

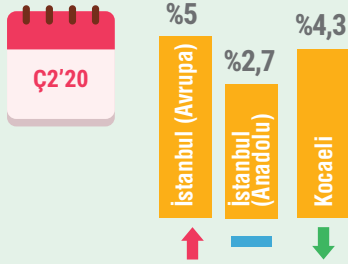
↑ Toplam Stok
10.452.036 m²

— Proje Halinde
2.257.040 m²

↓ İnşaat Halinde
486.021 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 205.338 m²

Ç2'20 SONU



GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı
(Ç2'20) 33 adet

GYO Piyasa Değeri
(Ç2'20) 36.564,26 milyon TL ↑

İşlem Hacmi
(Ç1'20) 75.569,90 milyon TL

OFİS

Toplam Stok

↑ 6,46 milyon m²

Boşluk Oranı

↓ %24

Ç2'20

Birincil Kira

↓ 30\$ / m² / ay

Kiralama İşlem Hacmi

↑ 41,255 m²

Ç2'20



Ç2'20



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç2'19
5.119.950.738

Ç2'20
6.816.191.628 ↑



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2020 Yılı II. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu

Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

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
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

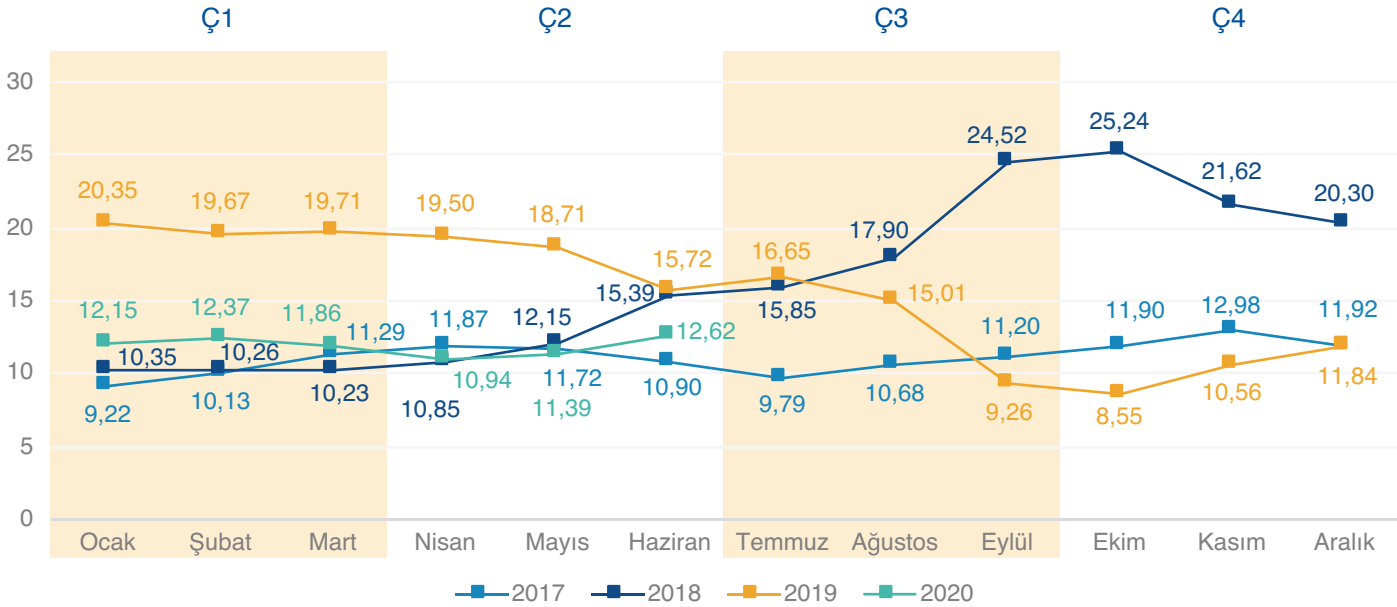
GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

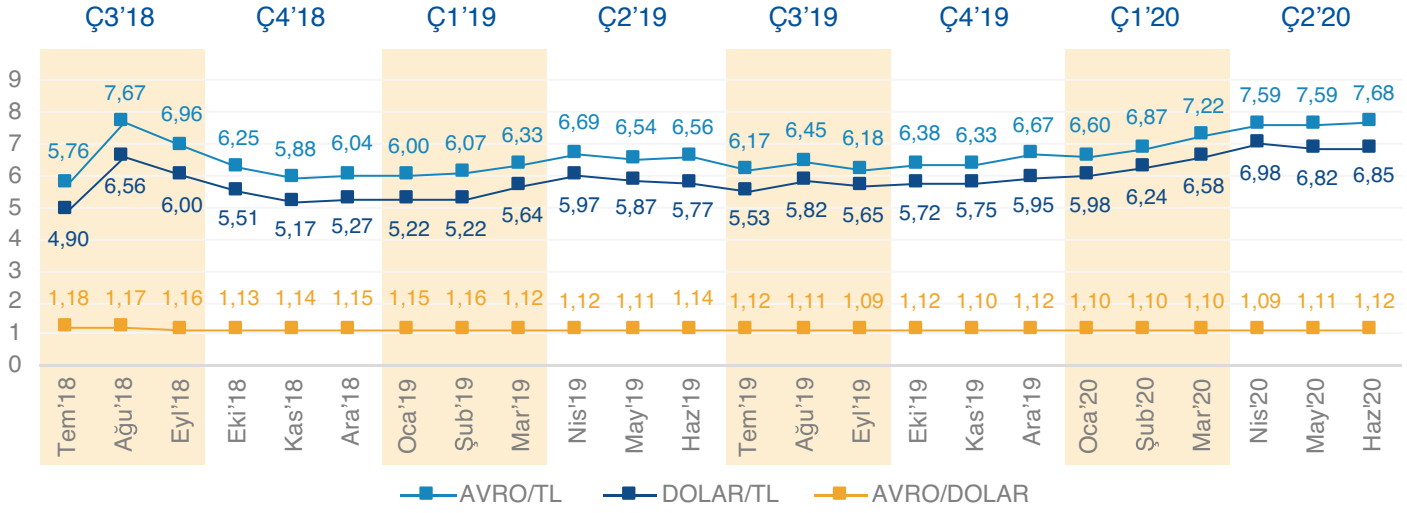


Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 1. çeyreğini 6,58 ile kapatan dolar 2020 Haziran ayında 6,85'e, 7,22 ile kapatan Avro ise 2020 Haziran ayında 7,68'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	REIDIN - GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'16	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
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2020 yılı ikinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %5,89; Külçe Altında ise %17,49 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için de bu çeyrek dönemde kazançlar söz konusu olmuştur.

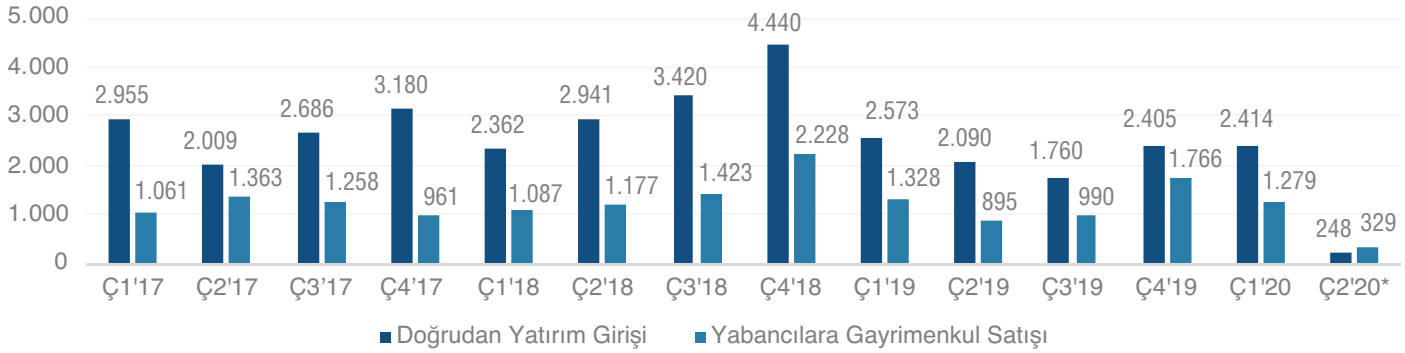
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

*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

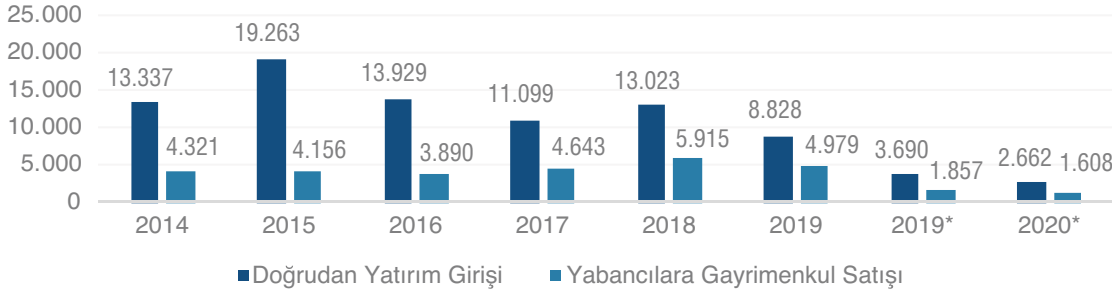
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2020 Yılı Mayıs sonunda 2262 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı aynı döneminde 3690 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2020 yılında %27,9 oranında düşüş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2020 Nisan-Mayıs verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*2019-2020 Mayıs sonu verisidir.
Nisan ve Mayıs ayında, Covid-19 pandemi sürecine bağlı olarak, turizm amaçlı ziyaretler gerçekleşmemiştir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

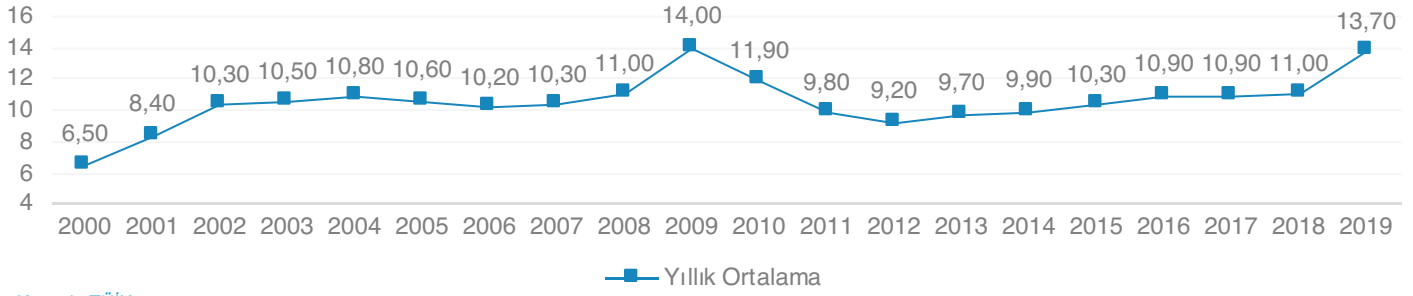
Aylık Ortalama (%)

Şub'19	Mar'19	Nis'19	May'19	Haz'19	Tem'19	Ağu'19	Eyl'19	Eki'19	Kas'19	Ara'19	Oca'20	Şub'20	Mar'20	Nis'20
14,70	14,10	13,00	12,80	13,00	13,90	14,00	13,80	13,40	13,30	13,70	13,80	13,60	13,20	12,80

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2020 yılı Nisan döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 427 bin kişi azalarak 3 milyon 775 bin kişi oldu. İşsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puanlık azalış ile %12,80 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

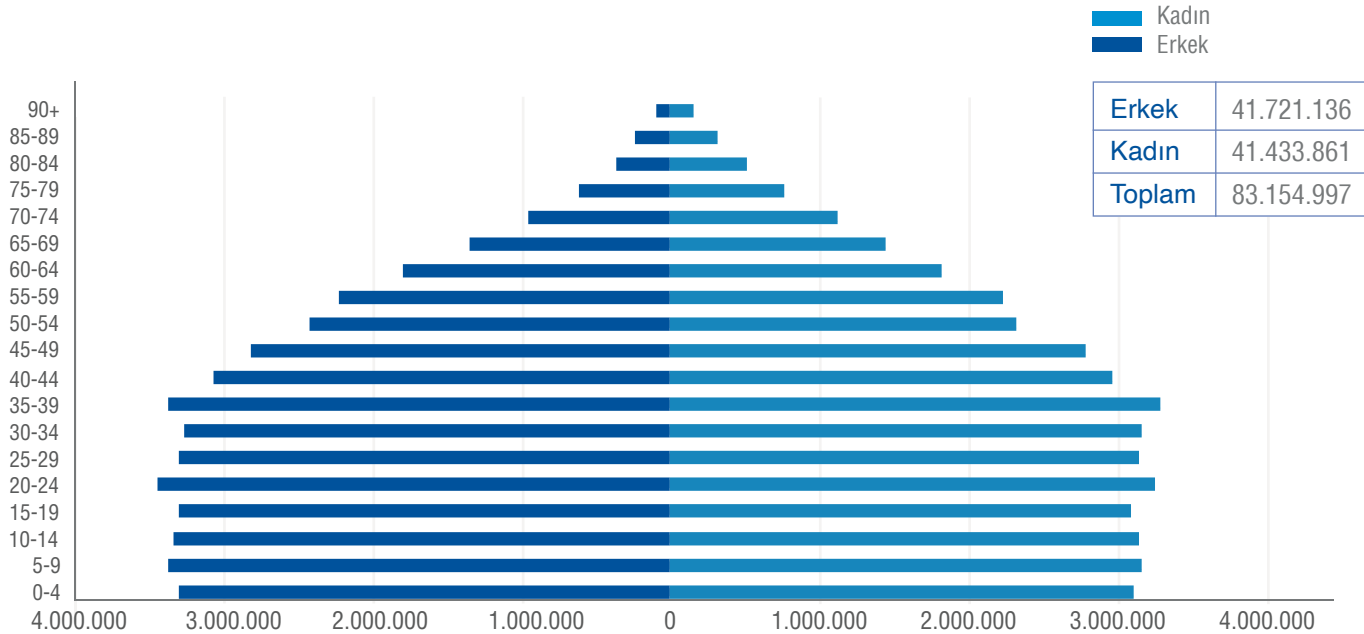
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	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



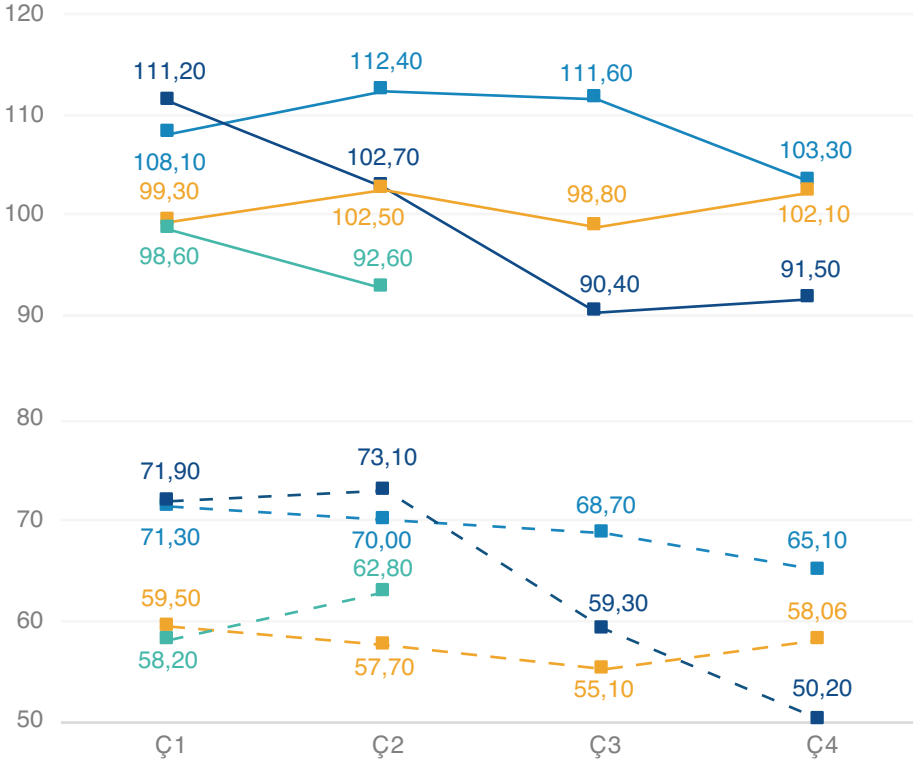
■ Kadın
■ Erkek

Erkek	41.721.136
Kadın	41.433.861
Toplam	83.154.997

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



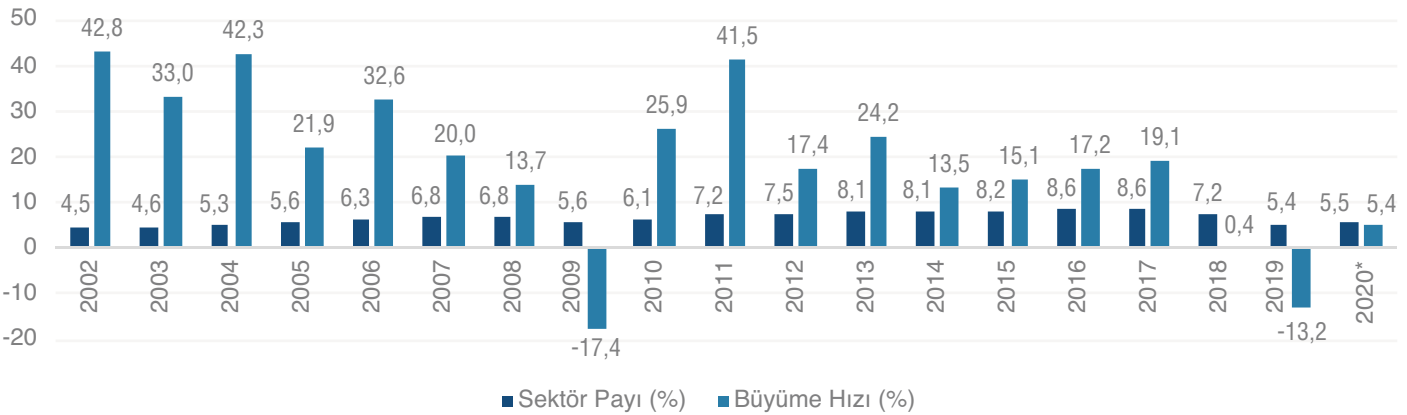
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
2020	2020
2019	2019
2018	2018
2017	2017

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,7'lik düşüşle 92,60, Güven Endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 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'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

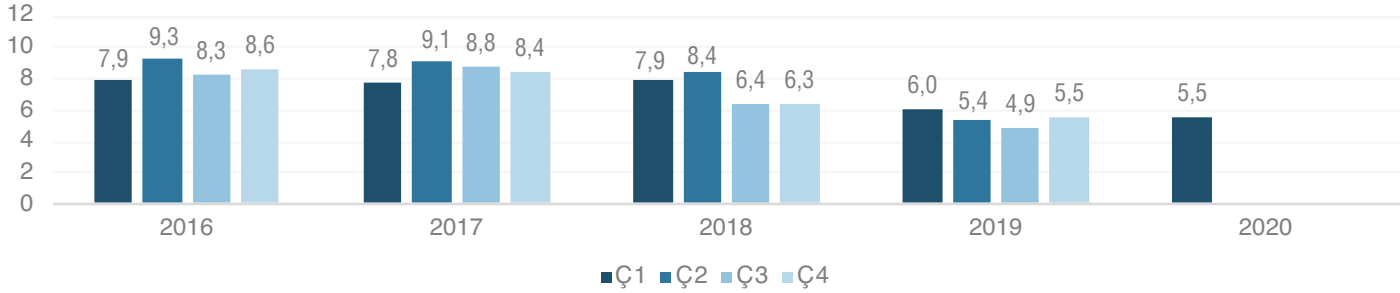
Kaynak: TÜİK

*2020 yılı 1. çeyrek sonu verisidir.

**2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

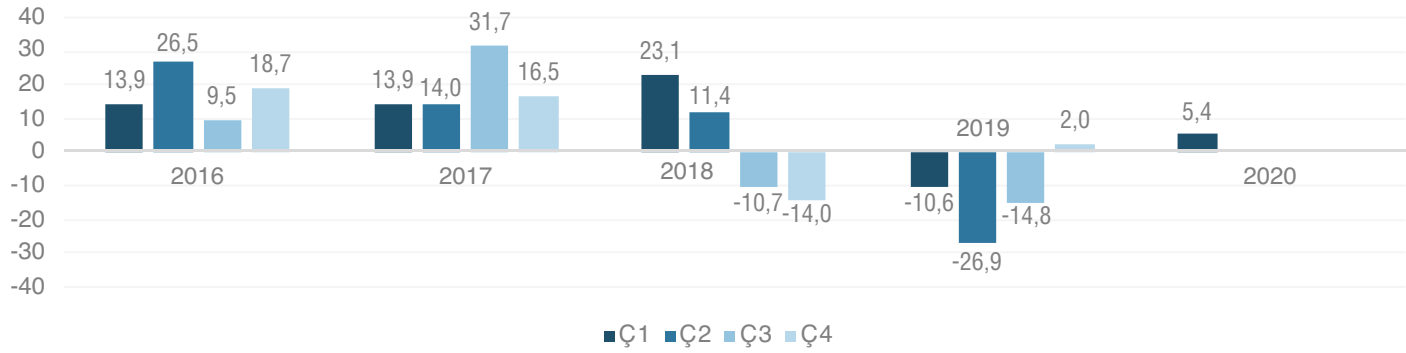
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

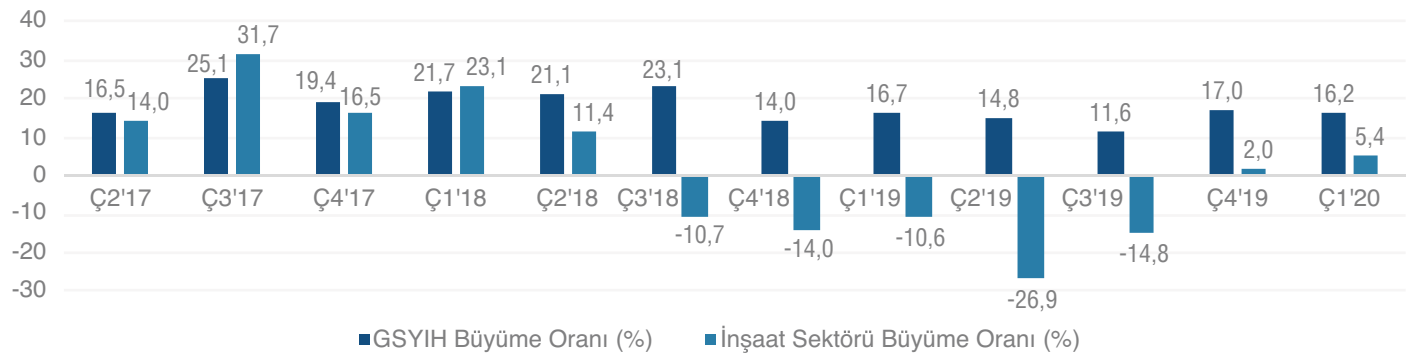
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.



KONUT |

İpotekli Satışlarda Konut Kredisi Faiz Oranlarındaki Gerileme İle Birlikte Geçen Yılın Aynı Dönemine Göre %206,7 Oranında Artış Gerçekleşti

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu

yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

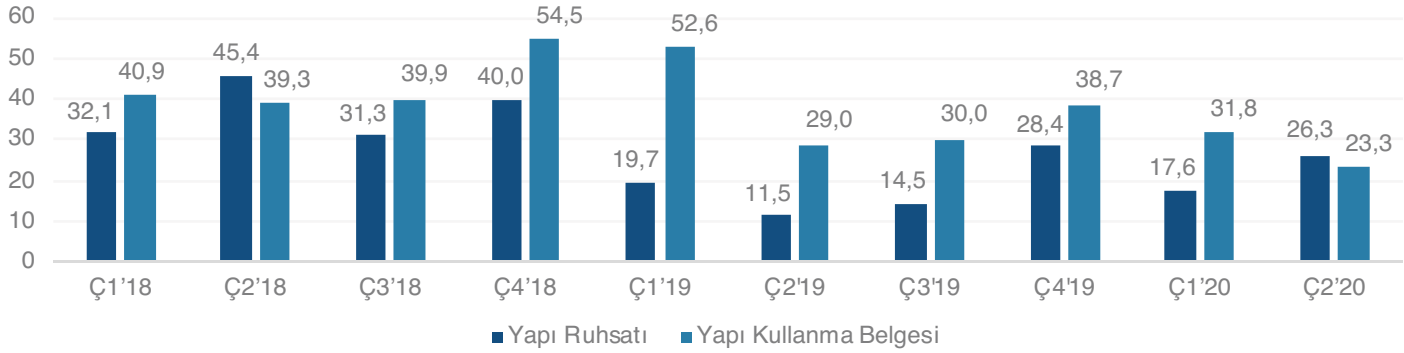
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yılın ilk 6 ayında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5, yüz ölçümü yüzde 40,8, değeri yüzde 54,8 ve daire sayısı yüzde 72,9 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinde bina sayısı yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 35,6, yüz ölçümü yüzde 32,5, değeri yüzde 27,2, daire sayısı da yüzde 32,1 azaldı.

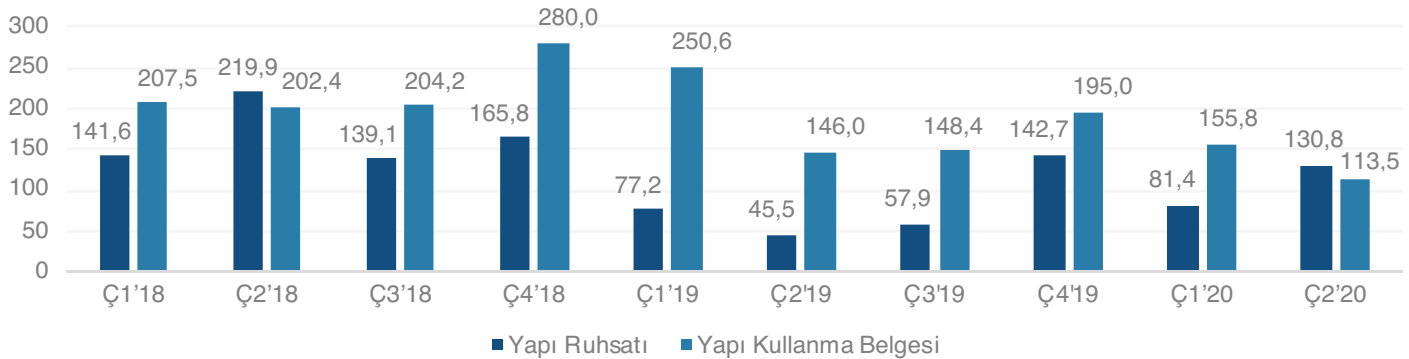
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

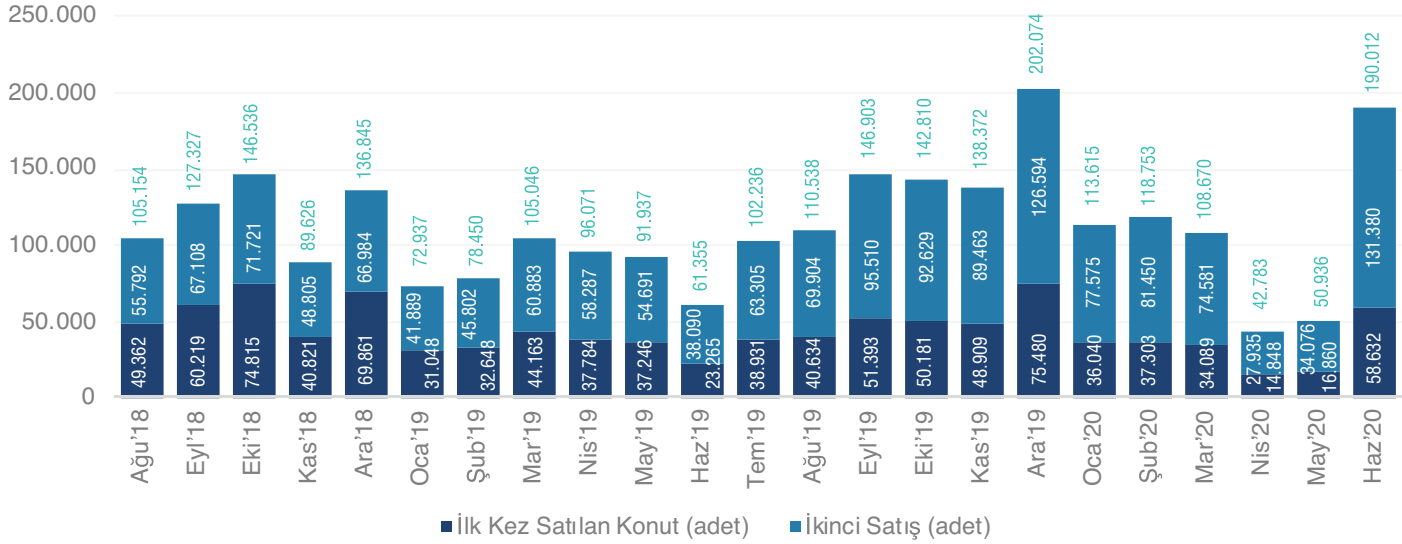
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 209,7 artarak 190.012 oldu.

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)



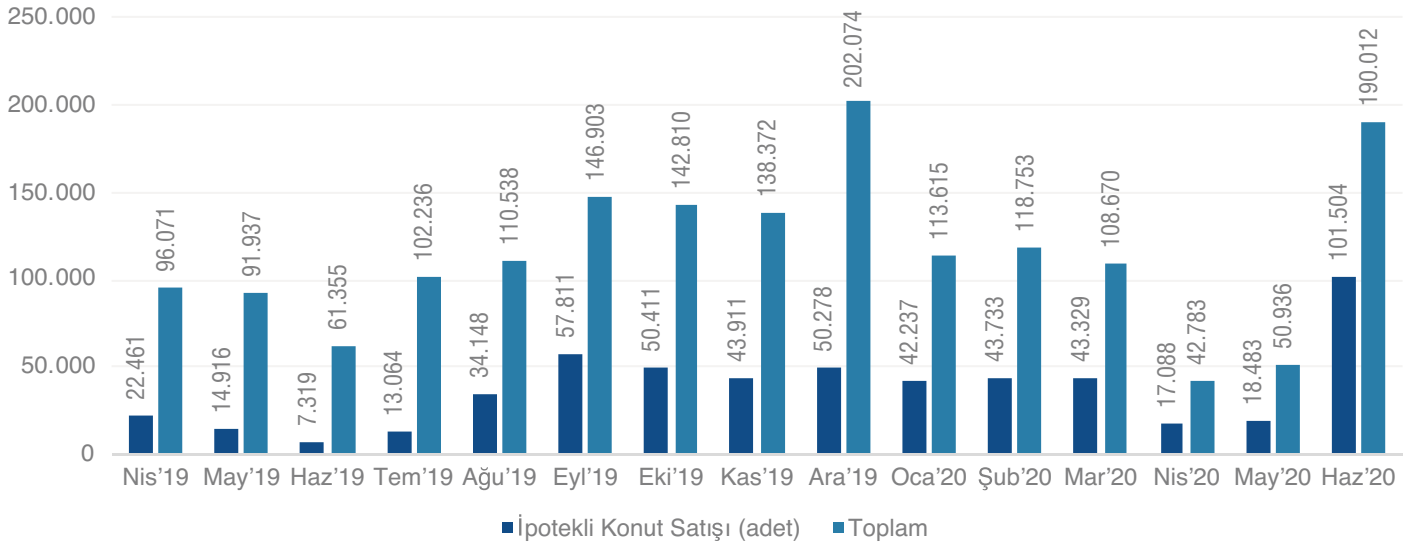
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

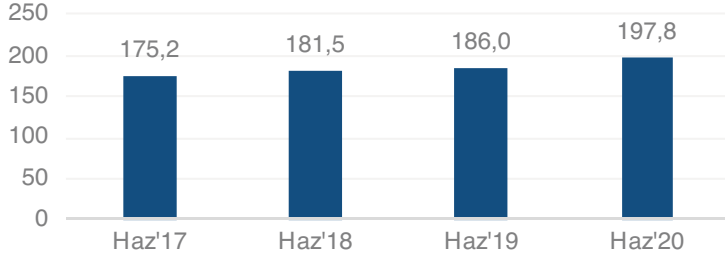


2020 Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1286,9 artış göstererek 101 bin 504 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 53,4 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2020 Haziran

197,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,12%

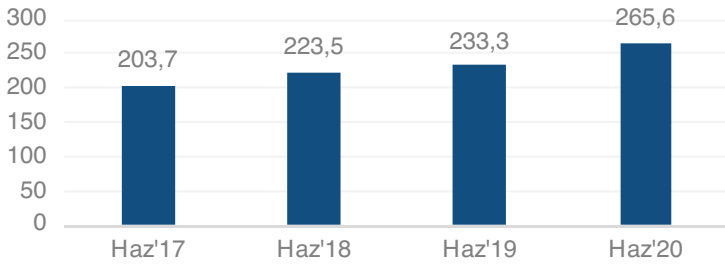
Yıllık Nominal
Değişim (%)

6,34%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

97,80%

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



Endeks Değeri:
2020 Haziran

265,6

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,96%

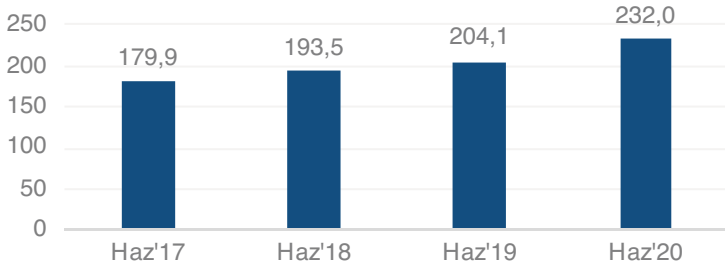
Yıllık Nominal
Değişim (%)

13,84%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

165,60%

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



Endeks Değeri:
2020 Haziran

232,0

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,89%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

13,67%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

132,00%

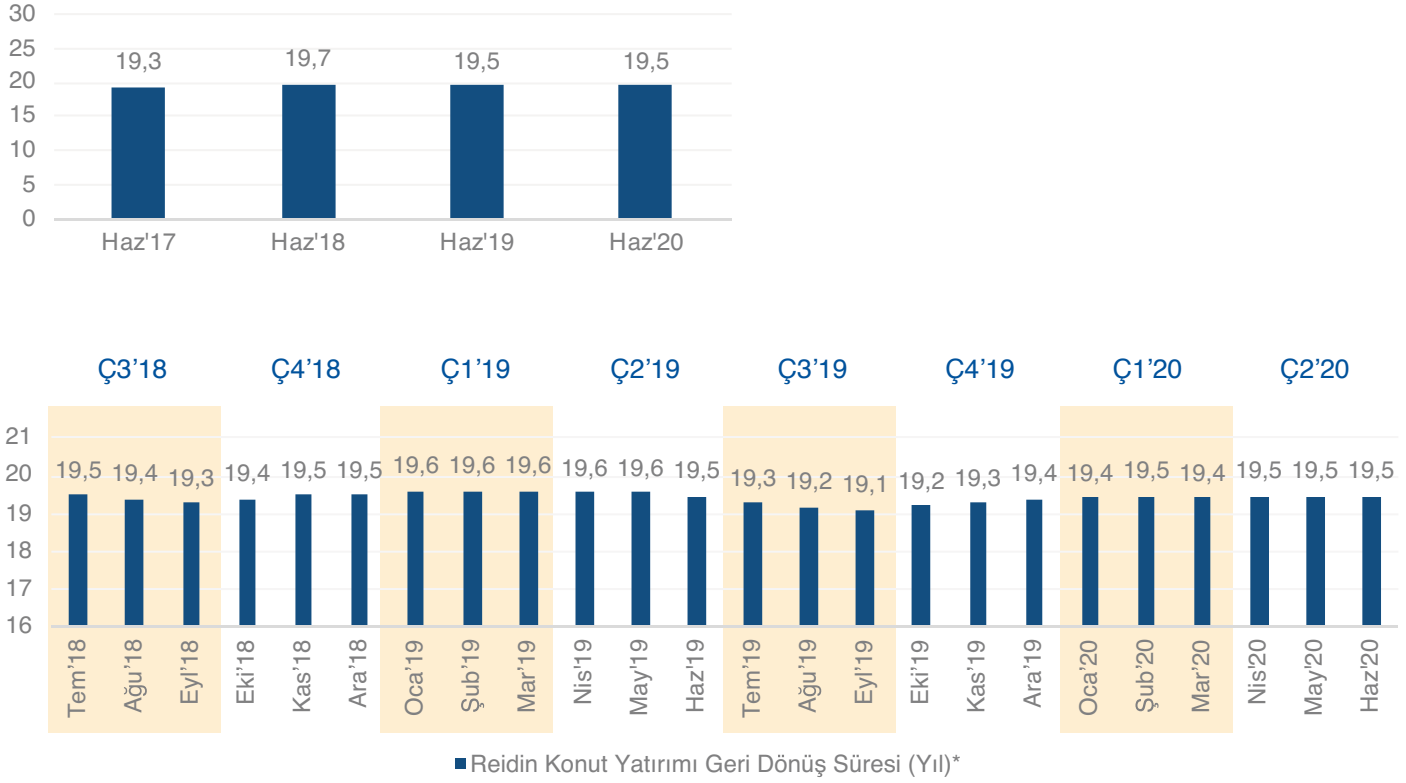
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Haziran ayında, bir önceki aya göre %1,12, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,34 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

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

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

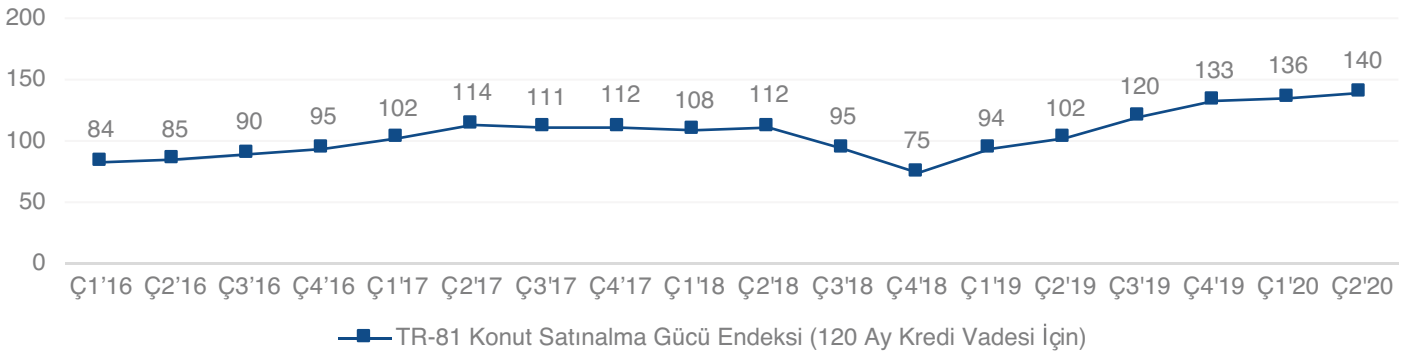
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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

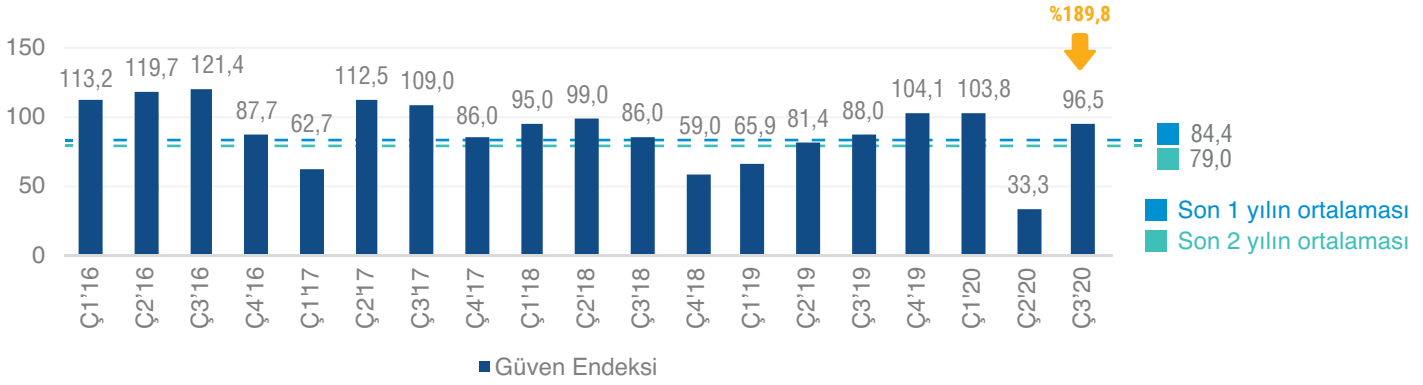


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %37,3 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 2. çeyreğinde 140 olarak açıklandı.

*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

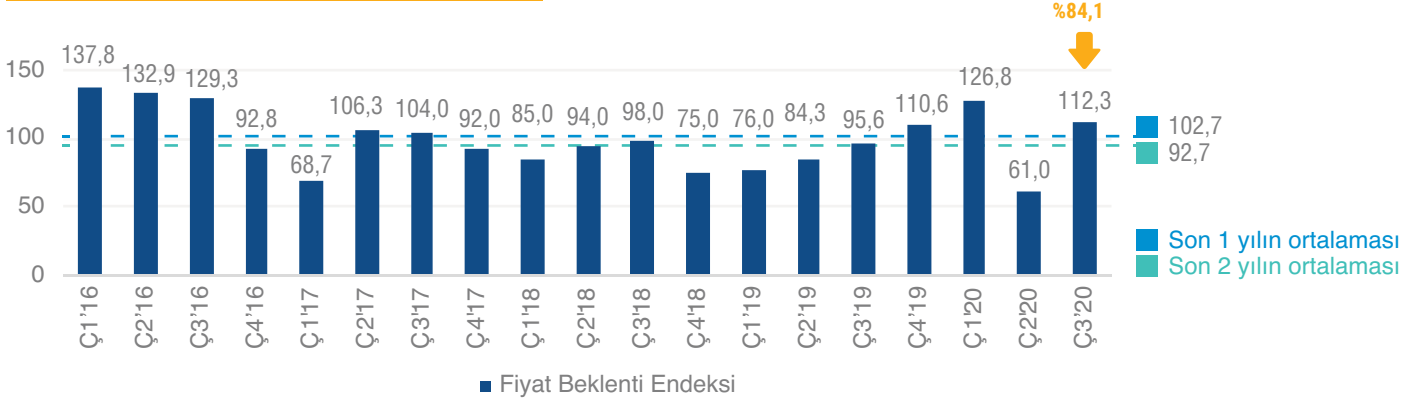
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



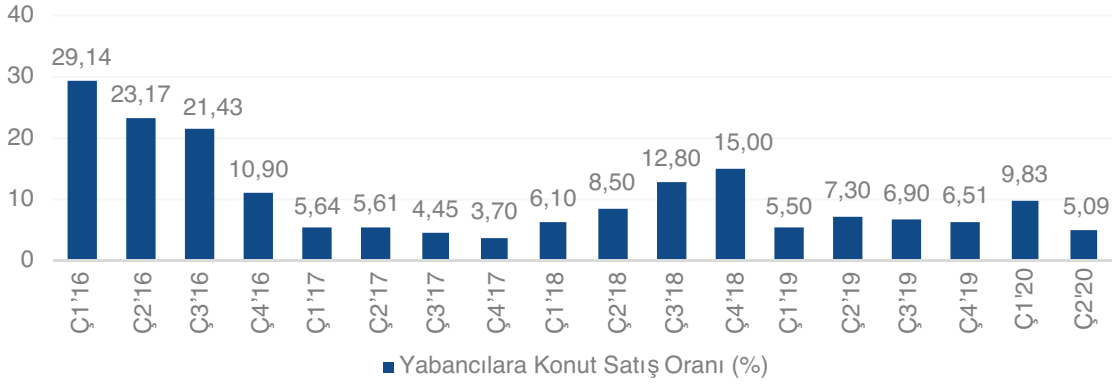
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2020'nin 3. çeyreğinde 96,5 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 84,4 açıklanırken, aynı dönemde 112,3 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 102,7 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

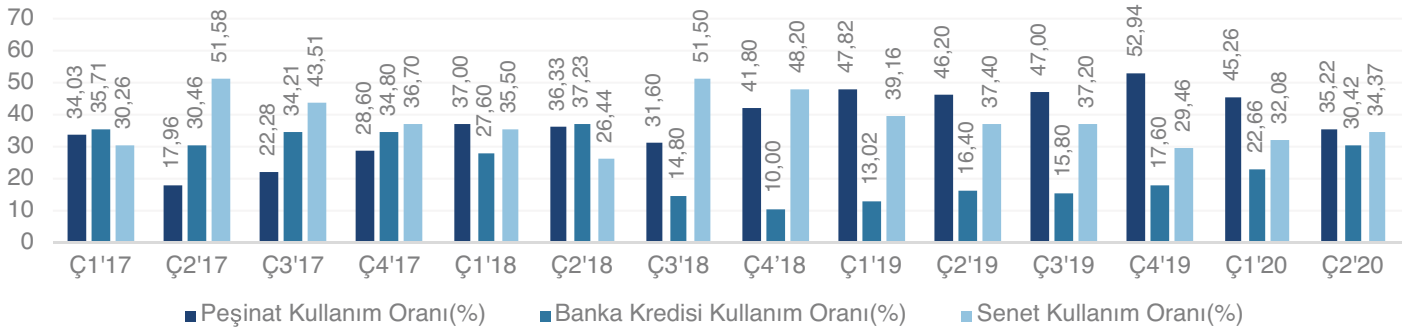
Yabancılar Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

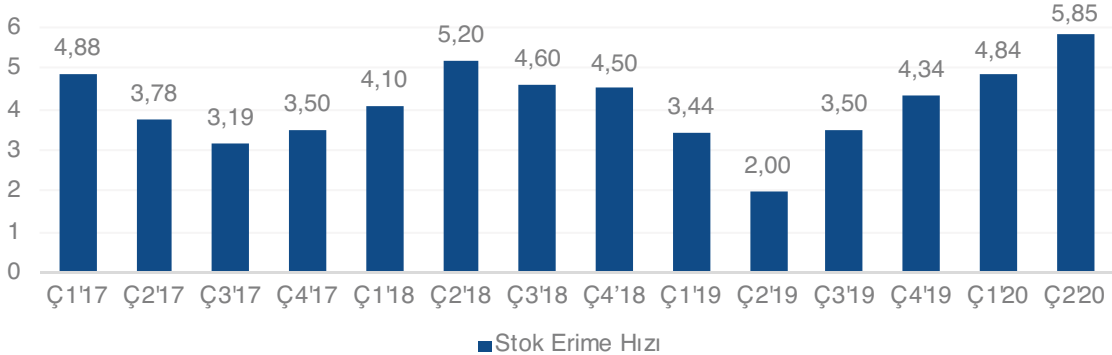
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,85 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %5,09'u yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



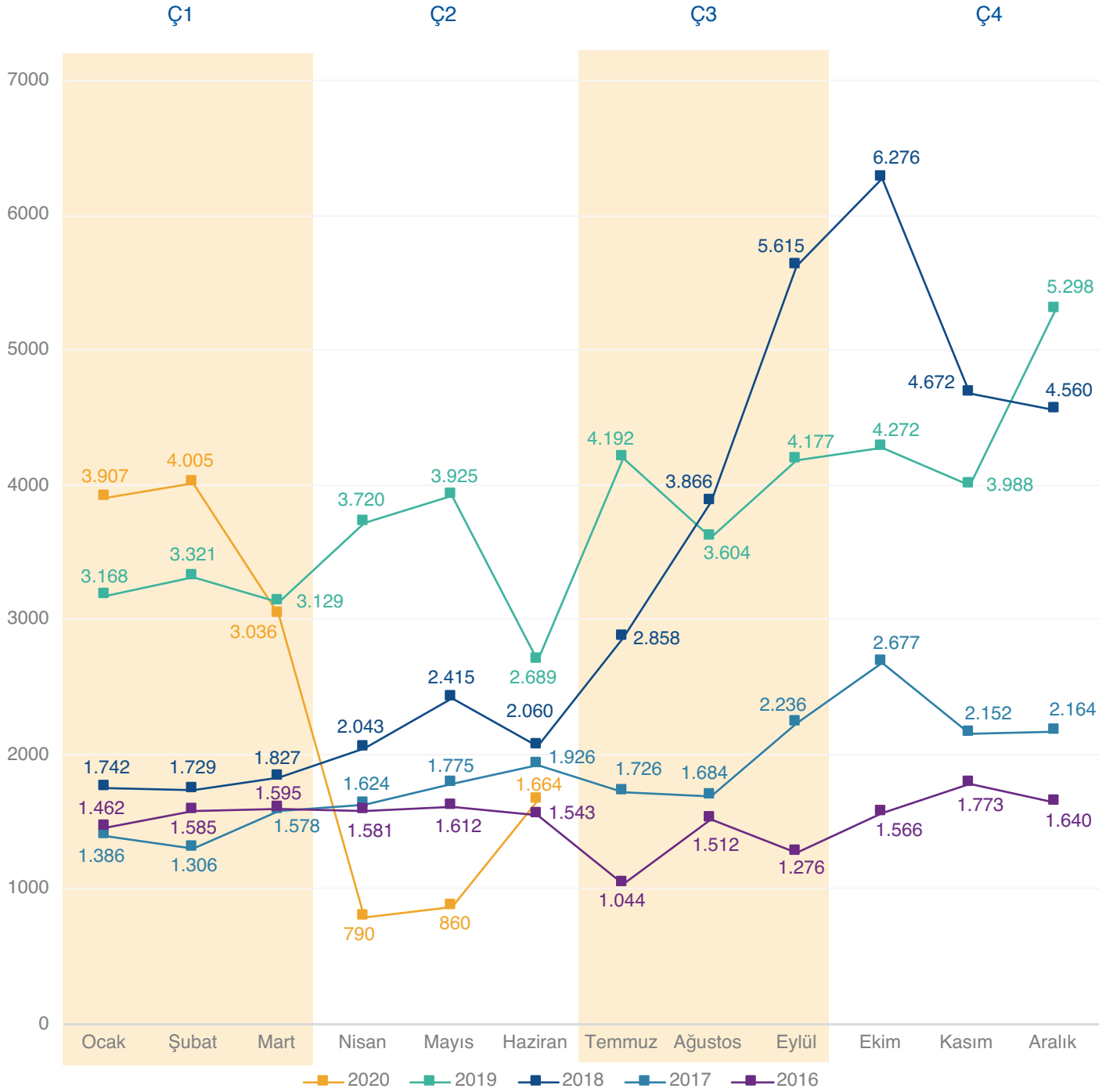
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2020 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %68'lik küçülme ile 3314 adet seviyesine düştü.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2020 yılı 2. çeyrek sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Manisa oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 2. çeyrek sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %8,8 azalış, işlem sayısında ise %15,1 oranında bir azalış görülmektedir.

Ç2'20 Sıralaması (Ç2'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç2'20		Ç2'19	
		Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1(1)	Manisa	972.901	65	599.764	48
2(3) ↑	Konya	667.616	86	553.602	112
3(2) ↓	İstanbul	412.825	8.035	589.497	9.000
4(4)	Antalya	286.584	3.370	389.426	4.427
5(-)	Tekirdağ	195.206	83	42.397	183
6(-)	Edirne	176.700	68	15.403	81
7(9) ↑	Sakarya	134.260	313	188.996	477
8(7) ↓	Muğla	111.437	370	231.839	583
9(10) ↑	Ankara	110.609	1.189	117.956	1.190
10(-)	Denizli	101.824	62	9.021	23
- (2)	Karaman	120.369	27	341.936	8
- (4)	Eskişehir	16.243	135	279.806	142
- (6)	Çanakkale	120.369	27	206.932	5
	Diğer	615.135	3.624	865.134	4.273
	Toplam	4.042.079	17.454	4.431.709	20.552

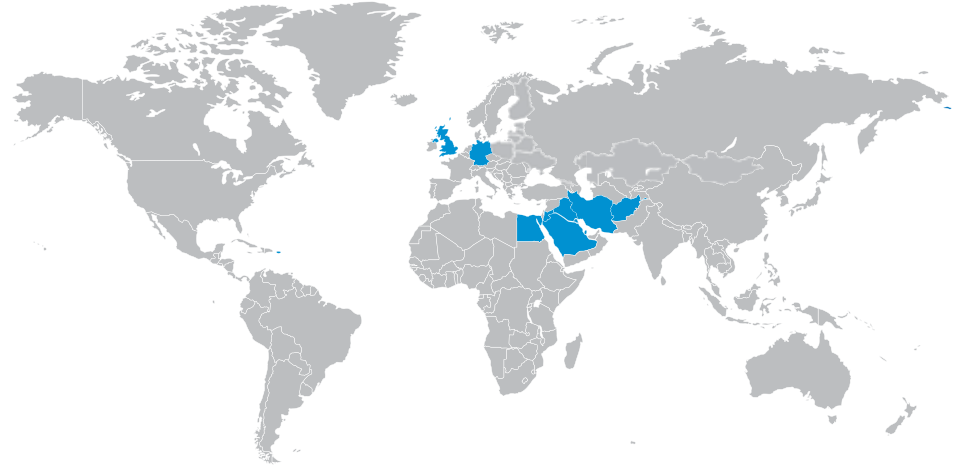
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*Rakamlar 2.çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2020 yılı 2. çeyrek sonunda 2019 yılı aynı döneminden farklı olarak Dominika ve Afganistan'ın Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç2'20 Sıralaması (Ç2'19 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'20		Ç2'19	
		Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1 (2) ↑	Ürdün	764.397	492	506.032	769
2 (1) ↓	Mısır	336.463	361	758.240	462
3 (8) ↑	Filistin	304.299	377	135.930	459
4 (3) ↓	Suudi Arabistan	283.596	323	482.189	765
5 (-)	Afganistan	245.906	1.107	76.440	1.072
6 (5) ↓	Irak	240.190	2.846	384.687	3.479
7 (-)	Dominika	231.758	16	1.844	24
8 (4) ↓	Katar	221.727	168	424.490	361
9 (6) ↓	İran	162.614	3.344	188.413	2.276
10 (7) ↓	Almanya	123.000	508	161.363	832
- (9)	Kuveyt	98.744	395	127.350	873
- (10)	İngiltere	118.059	485	115.041	704
	Diğer	911.325	6.987	1.069.691	8.407
	Toplam	4.042.079	17.409	4.431.709	20.483
	Körfez Ülkeleri	1.029.240	7.103	1.670.276	7.937
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	25%	41%	38%	39%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*Rakamlar 2.çeyrek sonu verisidir.



KONUT KREDİLERİ

2020 Yılı Haziran Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 234 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi, yer yer haftalık bazda artışlar hariç 2020 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Temmuz ayında %0,73 seviyesine gerilemiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %21,65 olan yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Temmuz ayı ortasında 12,61 puan azalarak %9,14 seviyesine gerilemiştir.

2020 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 234 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Haziran ayında %51 seviyesindeyken, 2020 yılı Haziran ayında %60'a yükselmiştir. Haziran 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların

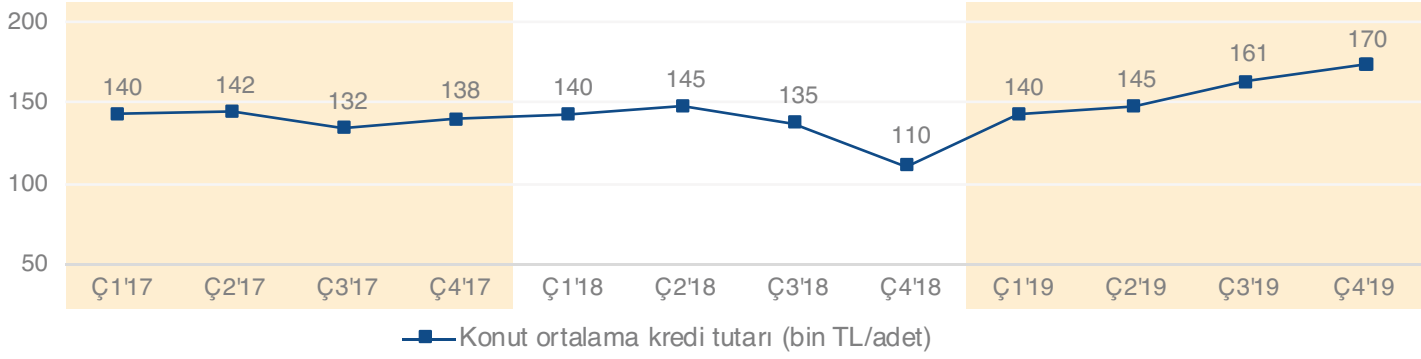
payı %25'den %18,77'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %17,5'ten %13'e düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Haziran ayı itibarıyla %0,46 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 583,9 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Haziran ayında %44,9 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2020 itibarıyla 4,8 puan azalarak %40,1 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3,25 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,5 oldu. Bu oran 2019 Haziran 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	Ç4'19
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	25.075
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	147.731

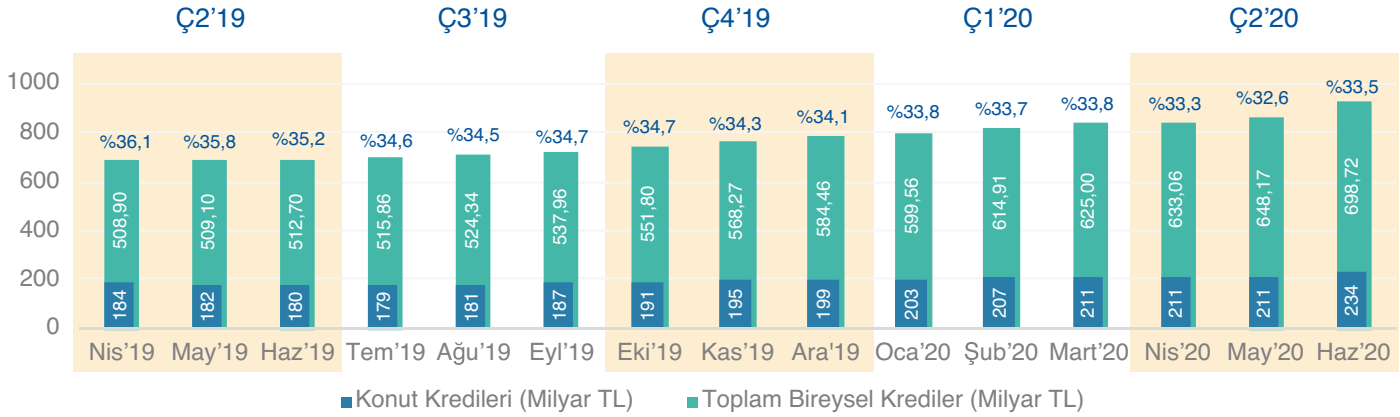
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2019 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 25.075 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2019 yılı 4. çeyreğinde 170.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

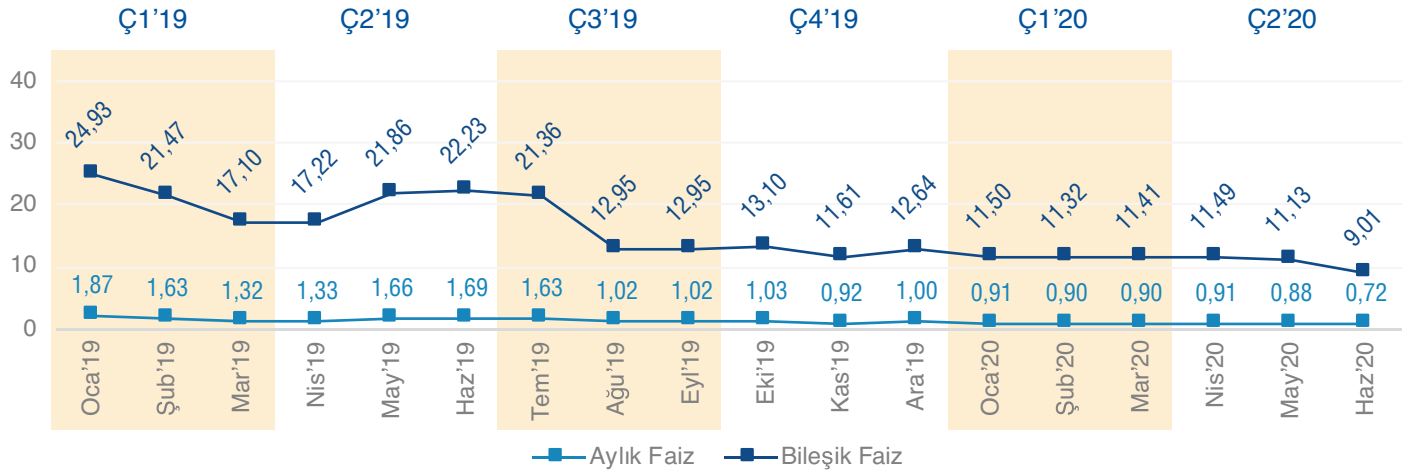
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %33,5 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2020 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,72, yıllık bileşik faiz ise %9,01 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	233.938
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,8	214.854
Kamu Mevduat Bankaları	3	%60,1	140.500
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%18,8	43.910
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%13,0	30.444
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%8,2	19.083

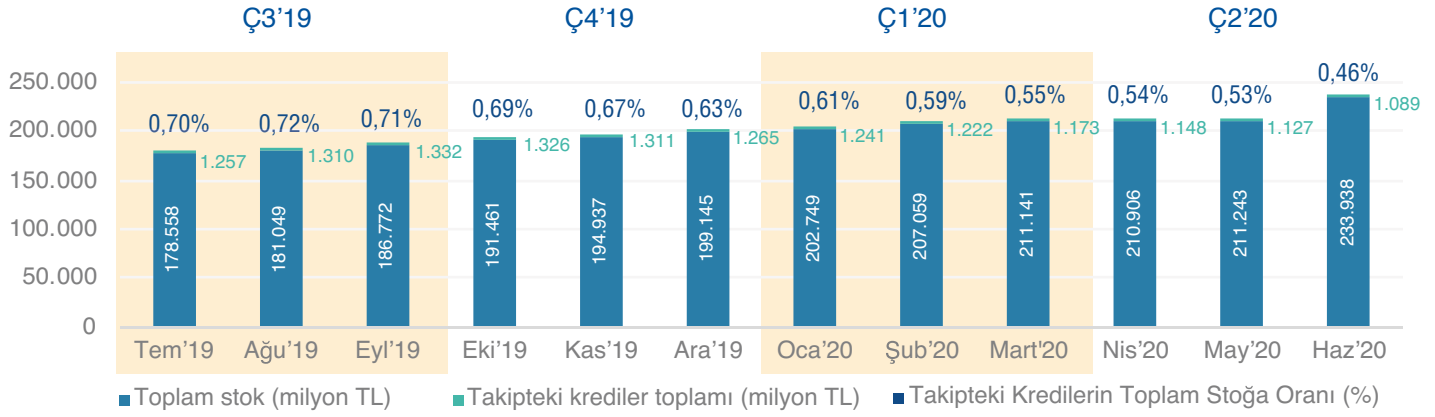
Toplam konut kredisi hacmi 2020 yılı Haziran ayı itibari ile 233 milyar 938 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler 2020 Haziran 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*

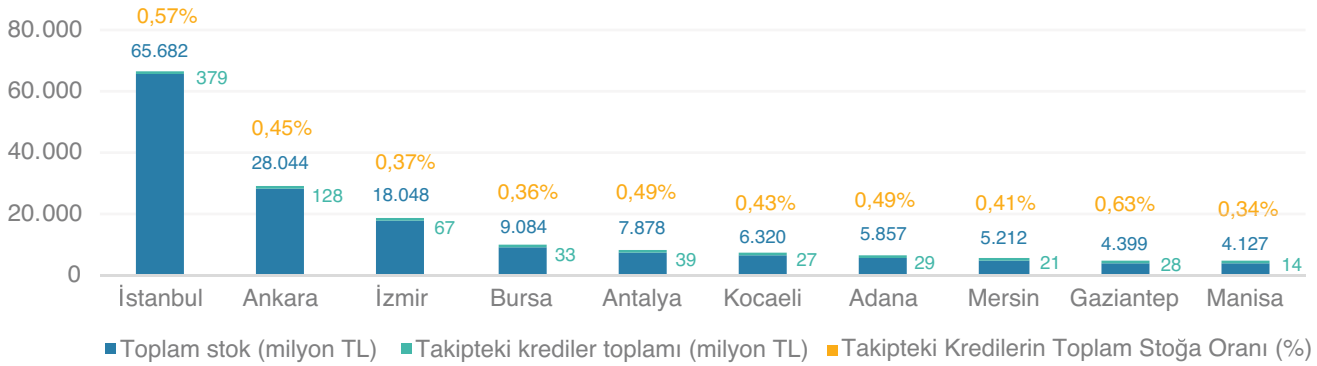


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2020 yılı Haziran ayı itibarı ile %0,46 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2020 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %11,9 ile Ankara, %7,7 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç2'20 sonu verisidir.

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



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

“Yeni Normal” Kavramı Ofis Pazarının Hızla “Yeniden Şekillenen” Bir Forma Dönüşmesine Öncülük Ederken, Temel Yaklaşım Esneklik Üzerine Olacak

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmasına karşın, sağlıklı çalışma alanları çözümlerinin gerekliliği gereği arzın yeniden sınıflandırılması gerekecektir. İkinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 41.255 m² olarak gerçekleşirken, yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 132.118 m² olmuştur. İkinci çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre özellikle pandemi etkisinin bir yansıması olarak düşüş gösterirken sırasıyla %54,6 ve %14,7 oranlarında azalma gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %76 gibi büyük bir çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, yılın ilk yarısında yenileme anlaşmaları kaydedilen toplam kiralama faaliyetlerinin %8,5'i şeklindedir.

İkinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %50,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe göre iki katından fazla bir oranda artış göstermiştir. %37,1'i Anadolu yakasında, %12,7'si bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında kaydedilmiştir. Bununla birlikte, ilk yarının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24 olarak kaydedilmiştir.

Sağlık ve güvenlik konularının ilk sıraya yerleştiği çalışma alanlarında sosyal mesafe önlemleri doğrultusunda yatırımcı ve kullanıcıların ortaya koyacakları işbirliği

beraberinde, “yeni normal” kavramı ofis pazarının hızla “yeniden şekillenen” bir forma dönüşmesine öncülük ederken, temel yaklaşım esneklik üzerine olacaktır. Bu doğrultuda başlıca çıkarımlar, sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu üzerine kurulacaktır. Şirketler, sosyal mesafe kurallarının bir sonucu olarak ofislere kimin ve neden geri dönmesi üzerine yoğunlaşacak olup çalışma alanı deneyimini esnekliğin ve belirli bir seviyede herhangi bir yerden çalışma seçeneğinin yönlendirilmesiyle evrilecektir. Bununla birlikte, uzaktan çalışma uygulamalarından kademeli olarak ofislere dönüş işbirliği, belirli bir seviyede evden çalışmanın devamlılığı, uydu ofis seçenekleri tarafından benimsenecektir. Ek olarak, çalışma alanlarının geleceği sağlıklı çalışma alanı ortamlarına yönelik yeterli teknik altyapı gerekliliği üzerine hızla evrilecek olup, ofis bina arzı yeniden sınıflandırılacaktır. Pandemiye bağlı olarak, kiralama işlemleri ikinci çeyrekte yavaşlama göstermesine karşın yılın ilk yarısında artış göstermiştir. Öte yandan, beklenen talebin yılın ikinci yarısında ivmelenmesi beklenmektedir ancak döviz kurundaki belirgin dalgalanma kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir olup, bu yönde mal sahibi üzerindeki baskı artacaktır. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde artan satılık gayrimenkullerin fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'19			Ç1'20			Ç2'20		
	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	18,3	30
Maslak	872	22,8	19	891	23,4	19	891	20,6	18
Z.Kuyu - Şişli Hattı	498	17,0	19	539	14,6	19	539	14,8	18
Taksim ve Çevresi	194	33,6	13	187	31,8	13	187	22,2	12
Kağıthane	292	30,9	13	302	43,7	13	302	40,7	12
Beşiktaş*	103	16,2	13	103	11,7	13	103	14,1	12
Batı İstanbul**	825	6,9	10	829	6,2	10	829	4,9	9
Cendere-Seyrantepe	422	73,5	13	422	75,8	13	422	77,9	12
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	23,1	13	105	19,8	12
Ümraniye	751	16,0	16	753	13,1	15	753	13,5	14
Altunizade	84	29,7	16	84	30,5	15	84	30,5	14
Kozyatağı***	758	34,0	22	789	32,1	22	789	31,6	21
Doğu İstanbul****	579	29,8	9	583	33,9	9	583	28,2	8

2020 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 41.255 m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %54,95, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %14,58 azalış gösterdi.

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

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

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

***İçerenköy-Göztepe-Ataşehir bölgelerini kapsamaktadır.

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



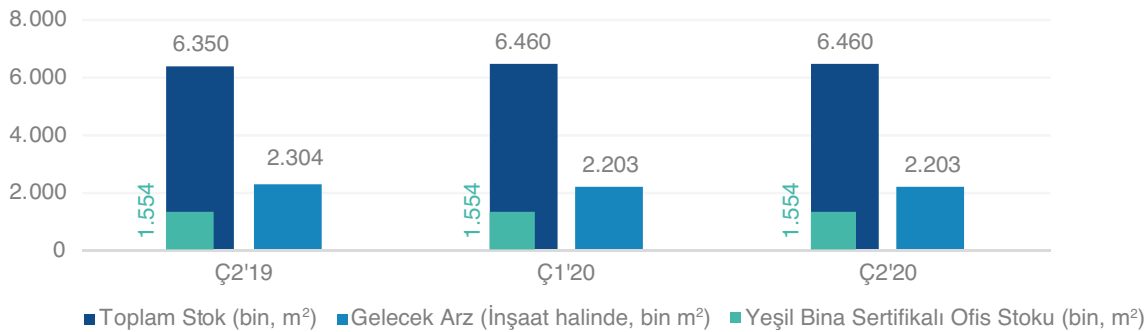
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç2'19	Ç1'20	Ç2'20
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	48	91	41
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	32,0	32,0	30,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,9	24,1	24,0

2020 2. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 41.255 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,0 olarak gerçekleşti.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

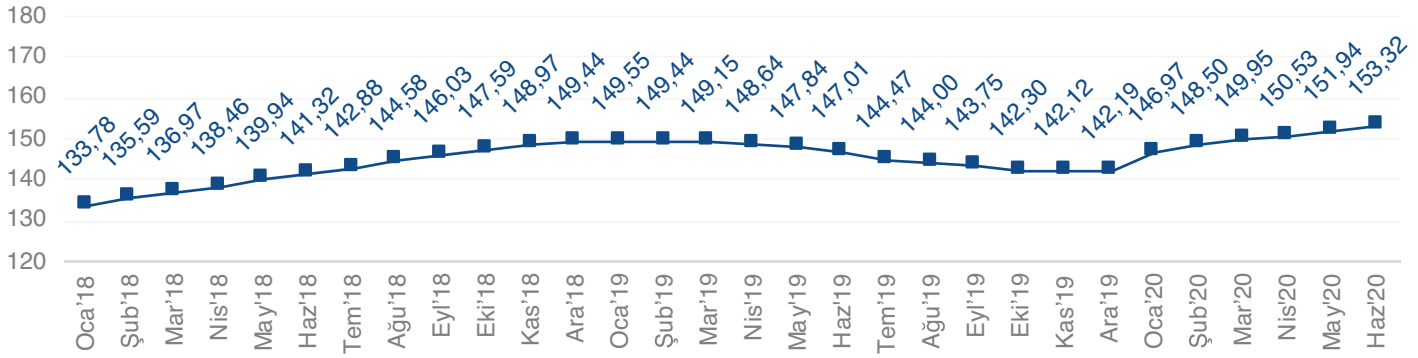
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.497	6.414	6.397
İzmir	5.175	5.313	5.119
Bursa	3.813	3.931	3.656
Antalya	3.869	4.020	3.330
Ankara	3.861	3.892	3.762
Kocaeli	3.487	3.661	3.282
Adana	3.199	3.850	2.667

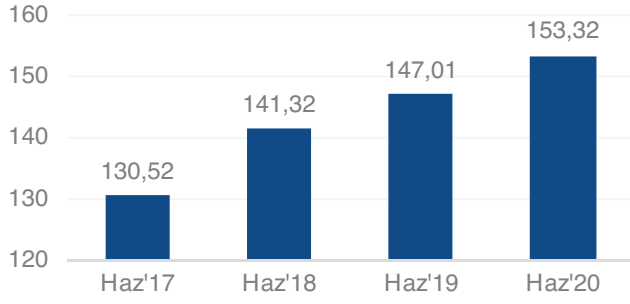
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2020 Haziran

153,32

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,91%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

4,29%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

53,32%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2020 Haziran sonu itibariyle 153,32 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 6,31 puan artış gösterirken, aylık 1,38 puan artış gösterdi. 2020 yılına 146,97 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 8,84 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

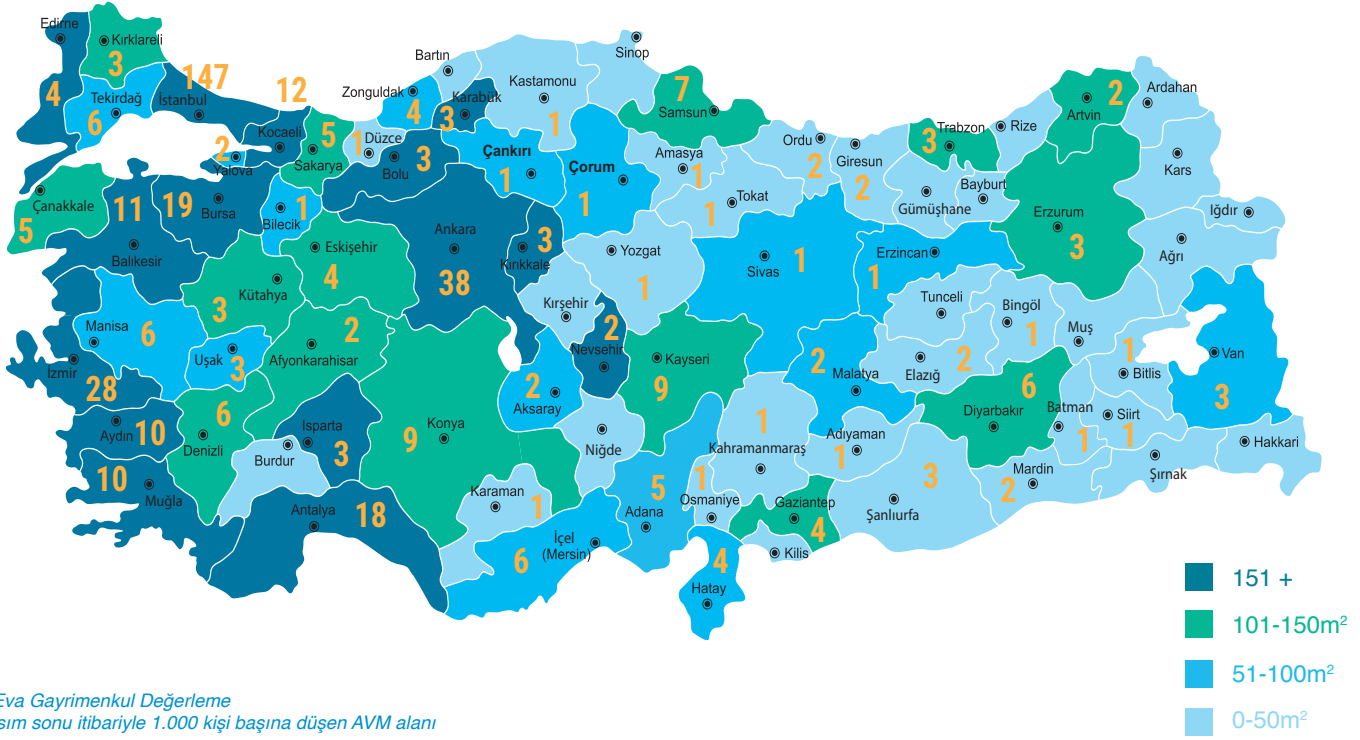
imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabete dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü 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.

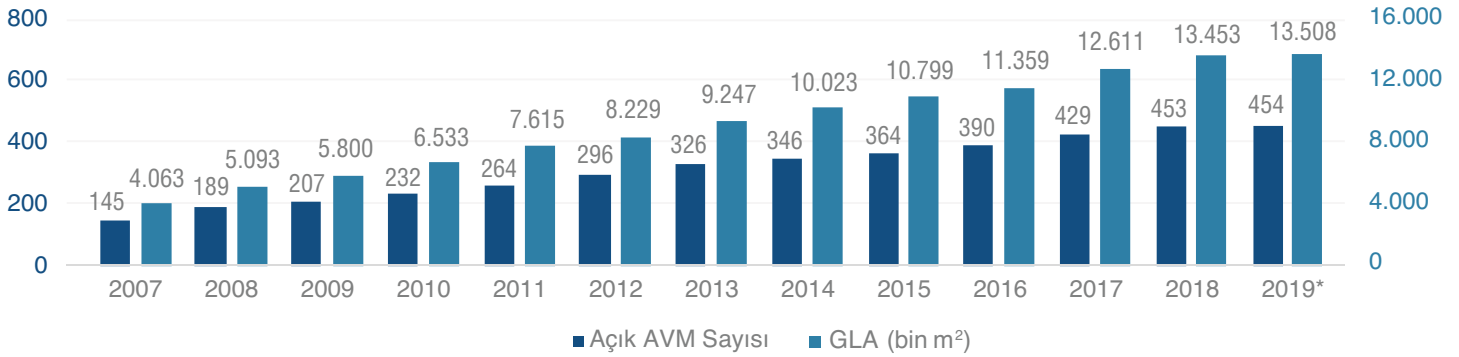
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme
*2019 Kasım sonu itibarıyla 1.000 kişi başına düşen AVM alanı

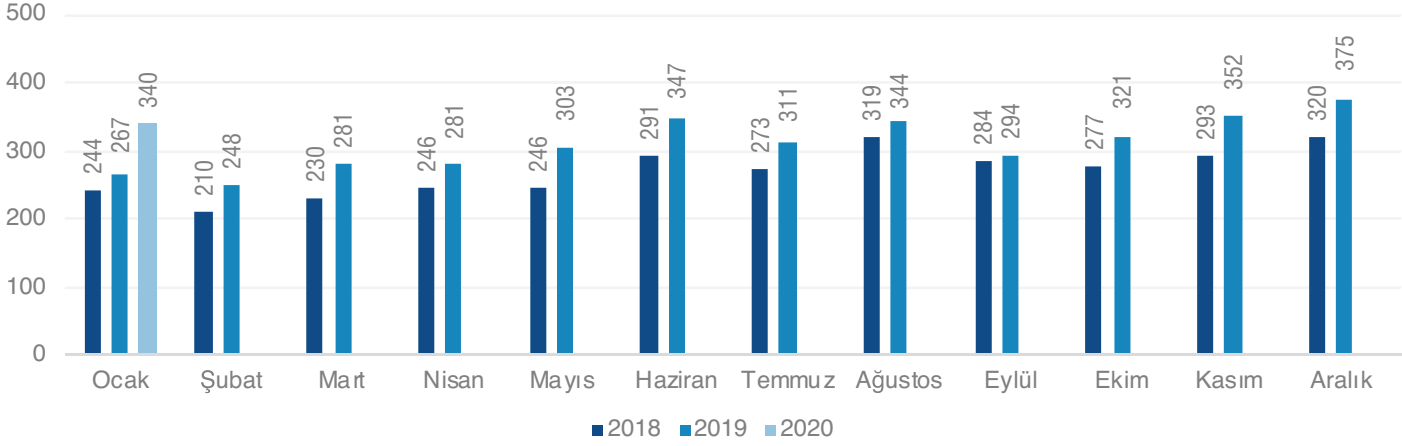
Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)



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.

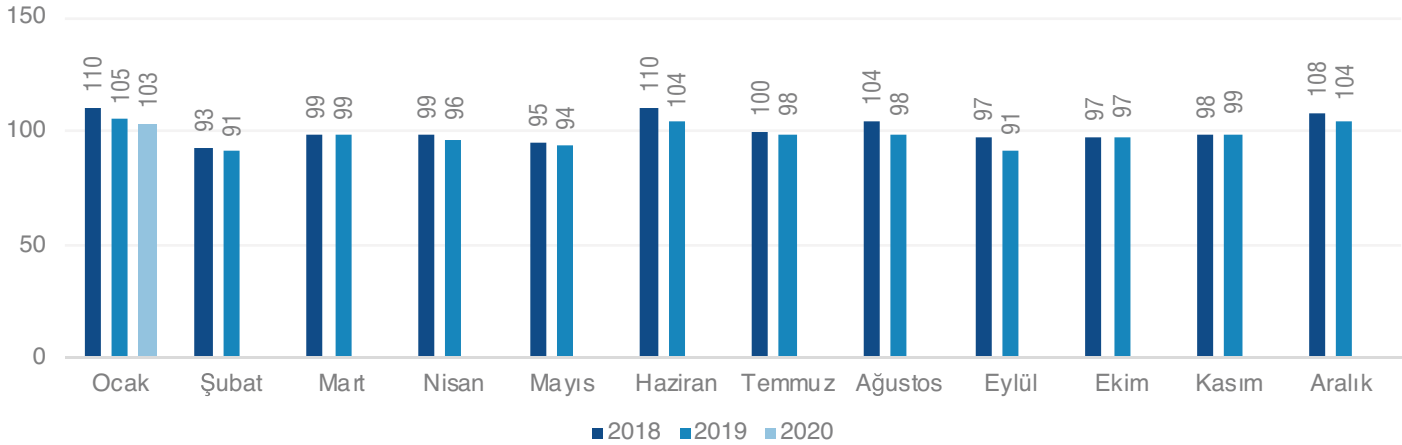
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



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 İkinci Çeyreğinde Ülkemizi 4,5 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,47 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 710 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, geçen yılın aynı dönemine kıyasla kişi başı harcamaların arttığı söylenebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 18,07 milyon olurken, 2020 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 4,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 4,5 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %9,9'u Antalya'ya, %2'si Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,9 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2019 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%300) yaşandığı görülmektedir. Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkilemeye başlamıştır. 2. Çeyrek itibariyle sınır ve otel kapanmalarının ve azalan uluslararası turist hareketliliğinin sonuçlarının görülmeye başlandığı söylenebilir. Tüm ülkelerin yavaş yavaş salgına karşı aldıkları sınır önlemleri ve turistlerin salgına karşı gösterdiği reaksiyonların ise bu düşüşün ana sebepleri olarak görülmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 479 bin oda kapasitesi ile 4.116 işletme belgeli, 85 bin oda

kapasitesi ile 730 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kısımlarına bakıldığında ilk sırayı 801 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 631 tesis ve 63 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 406 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 50 bin'dir.

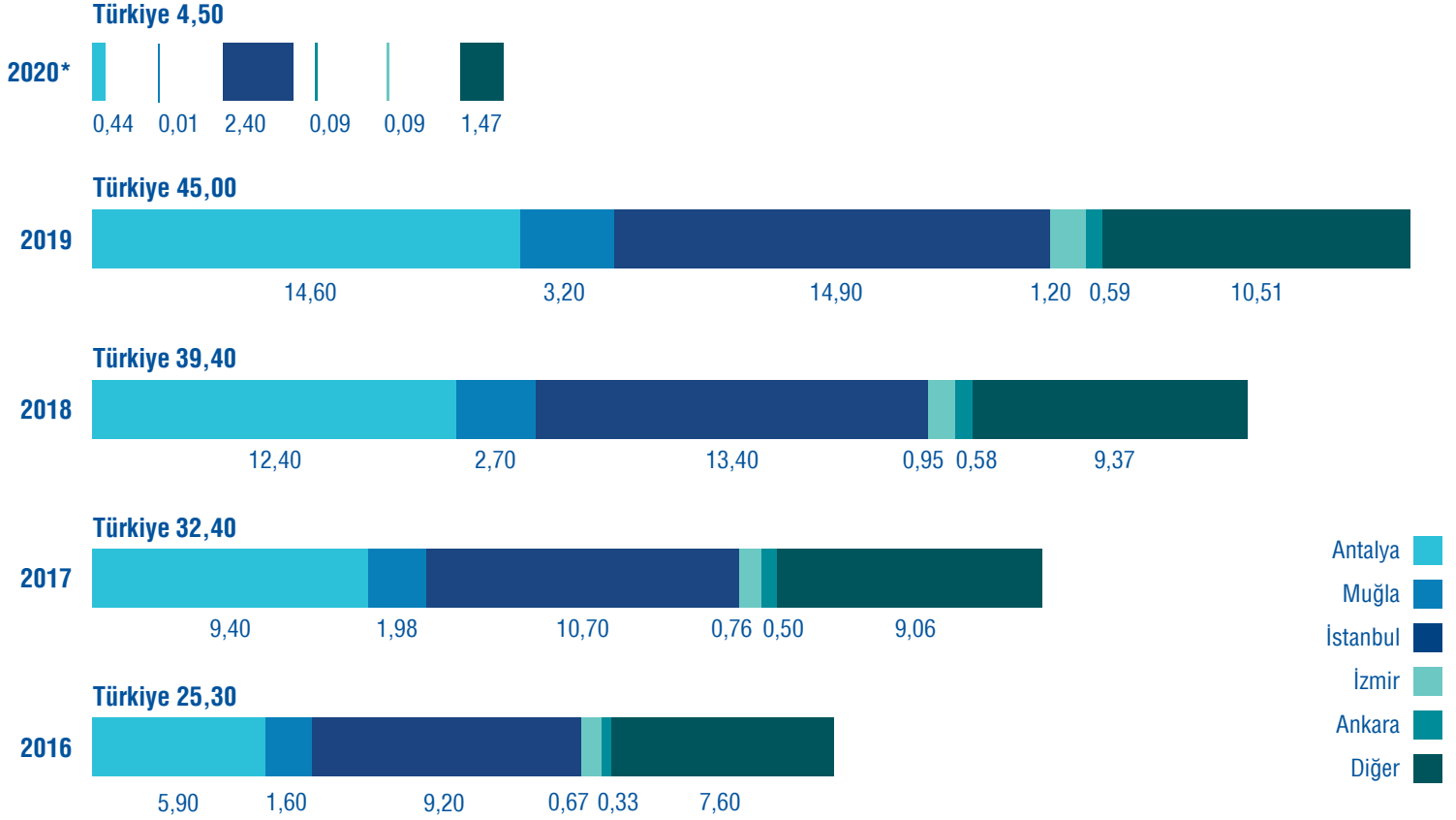
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 730 tesis içinde en büyük payı 102 tesis ve 11 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 93 tesis ve 20 bin oda kapasitesi ile Antalya, 85 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

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 6 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %17'dir.

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 6 ayında ise Türkiye genelinde %33,4 olan doluluk oranı, İstanbul için %37,2'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 57,71 Euro, İstanbul'da ise 71,97 Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansımıştır.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 4,5 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %9,9'u Antalya'ya, %2'si Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,9 ve %0,1'lik paylarla İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2019 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%300) yaşandığı görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Ç2 verileri Ocak-Haziran arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	801	214.406	93	20.087
Muğla	406	50.635	85	9.802
İstanbul	631	63.209	102	10.785
İzmir	214	19.398	40	3.745
Ankara	185	14.727	13	1.051
Türkiye	4.116	479.968	730	84.736

Türkiye genelinde toplam 479 bin oda kapasitesi ile 4.116 işletme belgeli, 85 bin oda kapasitesi ile 730 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*24.07.20 tarihinde güncellenmiştir.

Toplam Turist & Harcamalar

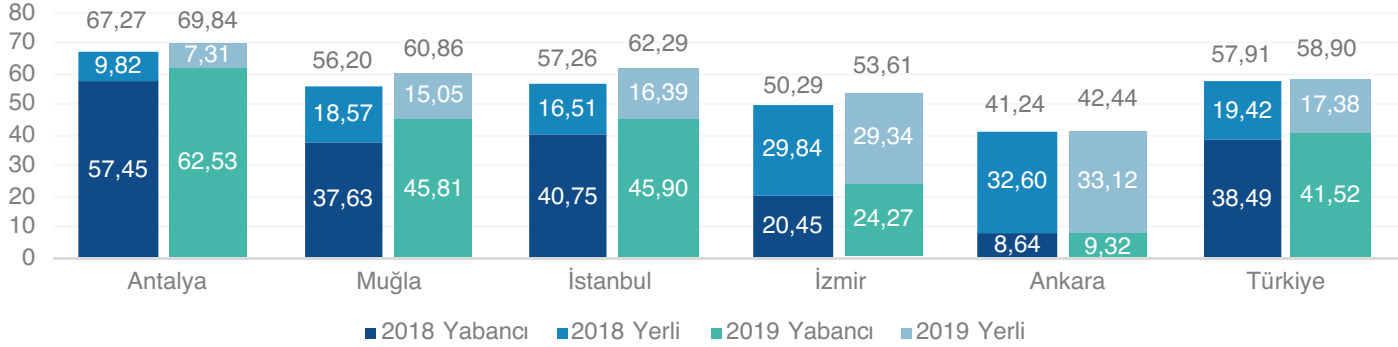
Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	4.140.524	877
Ç2'14	9.926.316	759
Ç3'14	14.664.611	712
Ç4'14	7.118.835	867
2014	35.850.286	775
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	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
Ç1'20	4.635.845	710

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,6 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 710 Dolar olarak belirtilmektedir.

Kaynak:TÜİK
*24.07.20 tarihinde güncellenmiştir.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

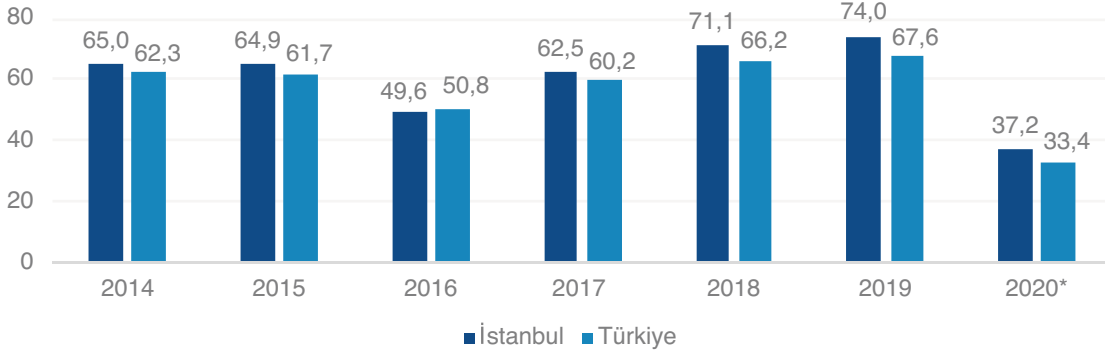


Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 6 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %17'dir.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

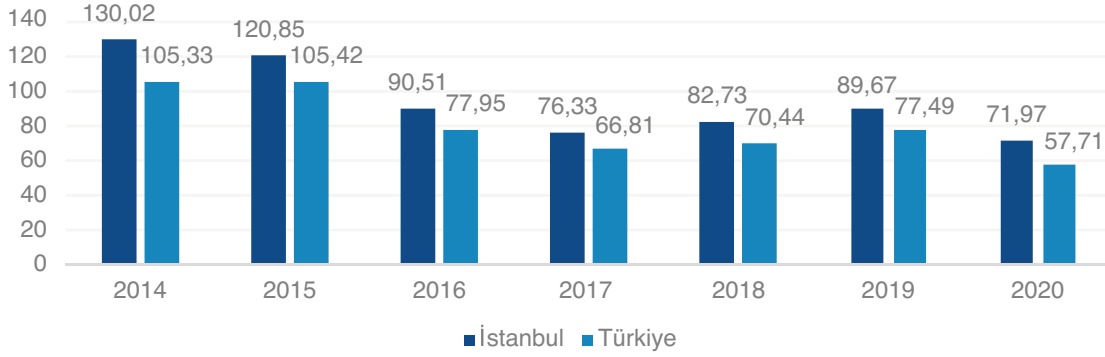
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*2020 Ocak-Haziran ayı verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*2020 Ocak-Haziran ayı verileri kullanılmıştır.

2020 yılının ilk 6 ayında ise Türkiye genelinde %33,4 olan doluluk oranı, İstanbul için %37,2'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 57,71 Euro, İstanbul'da ise 71,97 Euro'dur.



LOJİSTİK |

Lojistik Piyasası Covid-19 Salgını Döneminde Önemi Artan Perakende Lojistiği ve Çevrimiçi Satışların Etkisiyle İkinci Çeyrekte Kayda Değer Bir Performans Gösterdi

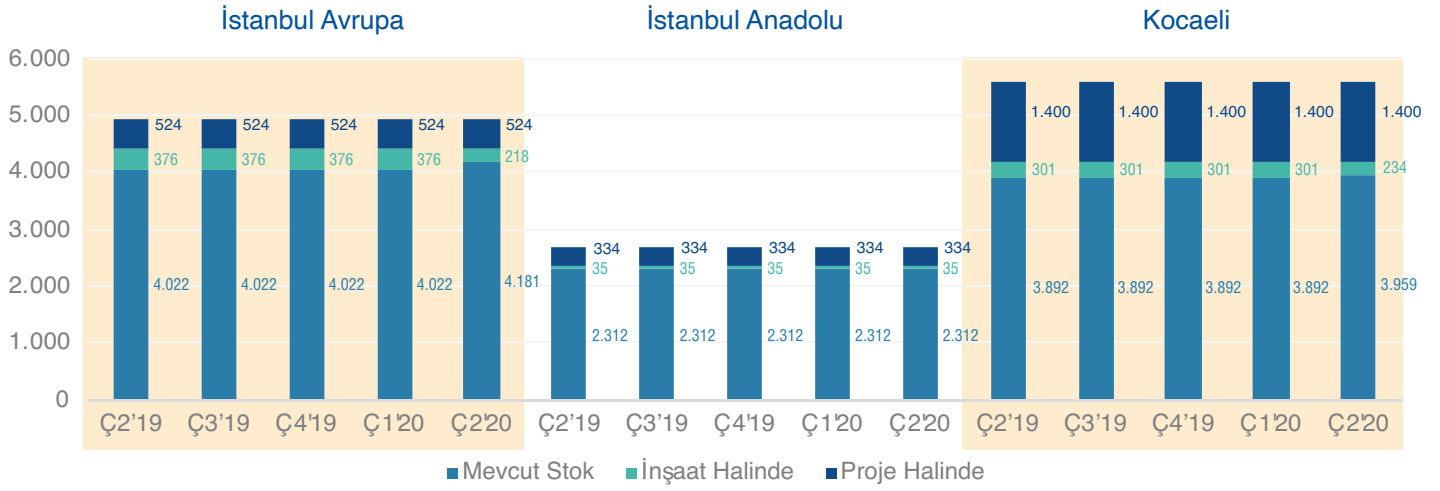
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,45 milyon m² toplam depo stokunda 6,68 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2020'nin ikinci çeyreği itibarıyla %11,9 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 486 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde kiralama işlemi bakımından dip noktayı gören lojistik piyasası, Covid-19 salgını döneminde önemi artan perakende lojistiği ve çevrimiçi

satışların etkisiyle ikinci çeyrekte kayda değer bir performans göstermiştir. 2020'nin ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 4,50 olarak görünürken TL bazında 30,00 m²/ay seviyesine yükselmiştir.

Özellikle hipermarketlerin satış hacmindeki artış ve çevrimiçi sipariş kanallarına yönelik yatırımları ile kent lojistiği önemini artırmaya devam edecektir. Diğer yandan, yılın ikinci çeyreğindeki talebin ivmesini devam ettirmesi durumunda kira rakamlarında bir nebze daha artış yaşanması söz konusu olabilir.

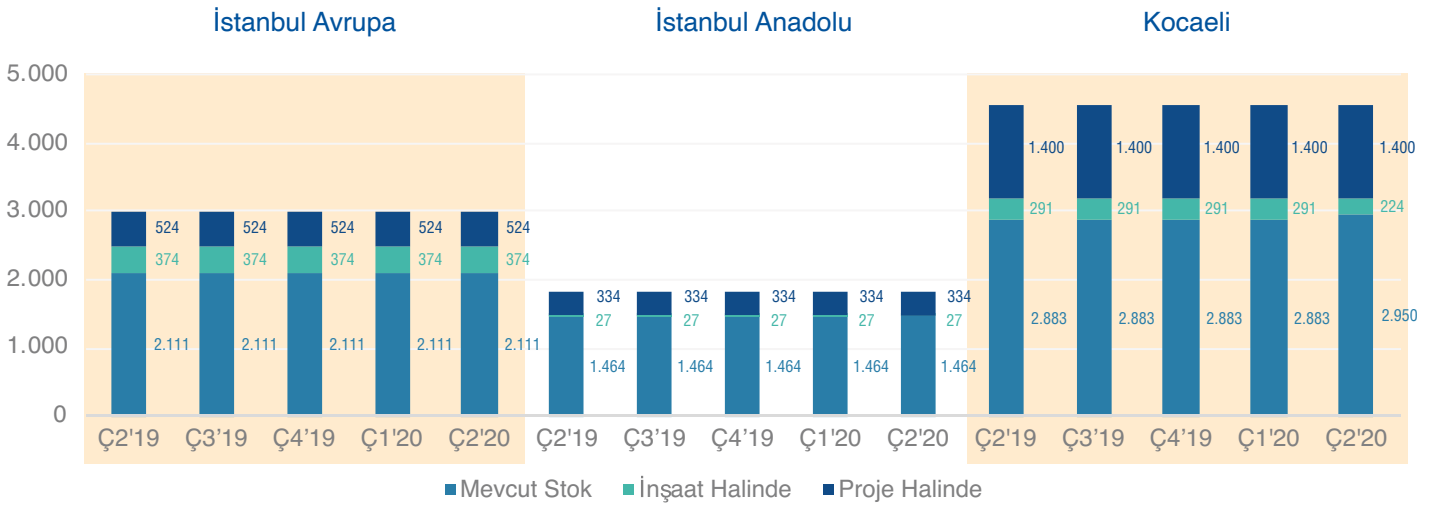
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 452 bin 036 m² oldu. İnşaat halindeki stok 486 bin 021 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.

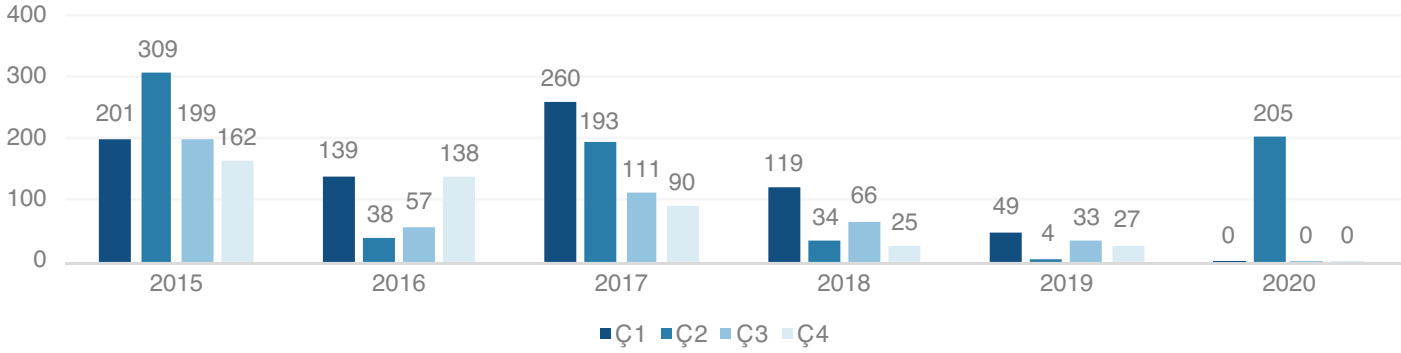
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2020 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 683 bin 474 m² oldu. İnşaat halindeki stok 466 bin 021 m²; proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak görünmektedir.

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

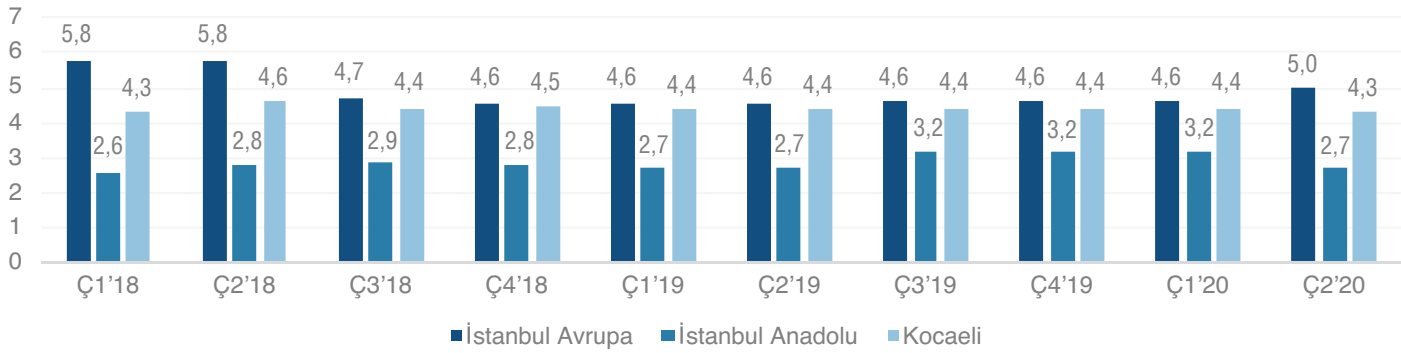
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle 205.338 kiralama işlemi görüldü.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 2. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88,1'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,3'ü idi.

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



GYF'LER |

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 30 Haziran 2020 İtibarı İle 6,8 Milyar TL Seviyesine Ulaşmıştır

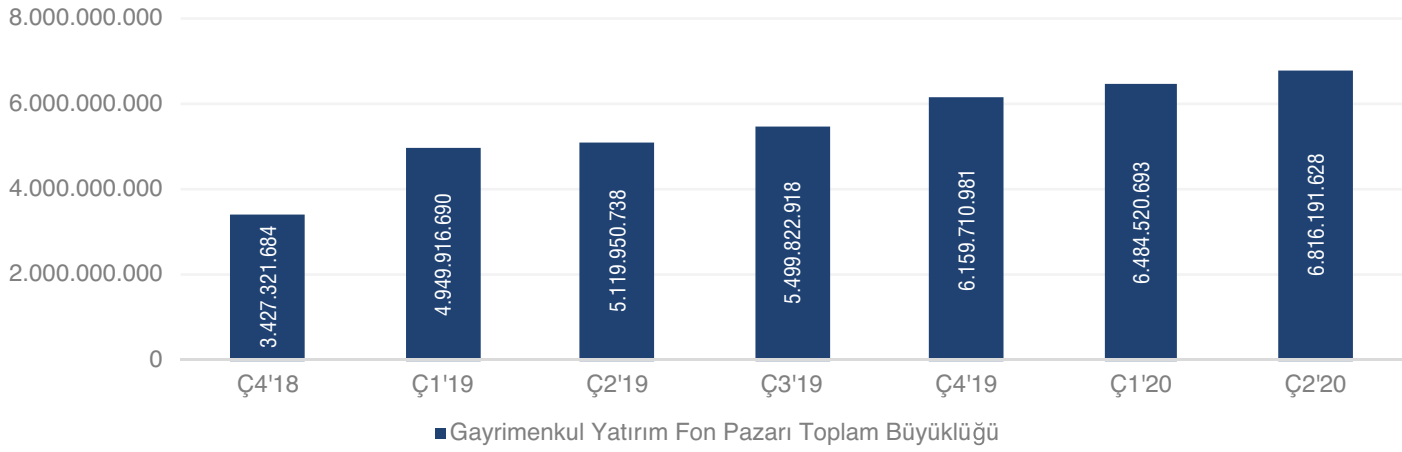
Gayrimenkul Yatırım Fonu, bireysel tasarrufların bir araya gelmesi ile bu birikimlerin profesyonel kişilerce gayrimenkul yatırımlarında değerlendirilmesini sağlayan kurumsal yapıdır. Bu fonların amacı gayrimenkul varlıklara yatırım suretiyle değer artış kazancı ve/veya kira geliri elde edilmesidir. Türkiye’de hukuki temeli 03.01.2014 yılında SPK tarafından yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne dayanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının gelirlerine ve gayrimenkul yatırım fonlarından sağlanan gelirlere ilişkin önemli vergi avantajları mevcuttur. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez. Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

Sektör adına son derece önemli bir yatırım aracı olan gayrimenkul yatırım fonlarına ait veriler, GYODER Gösterge 2. Çeyrek dönemi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Fonları Komitesi’nin katkılarıyla ilk kez paylaşılmaya başlanmış olup bundan sonra her çeyrekte güncel veriler raporda yer almaya devam edecektir.

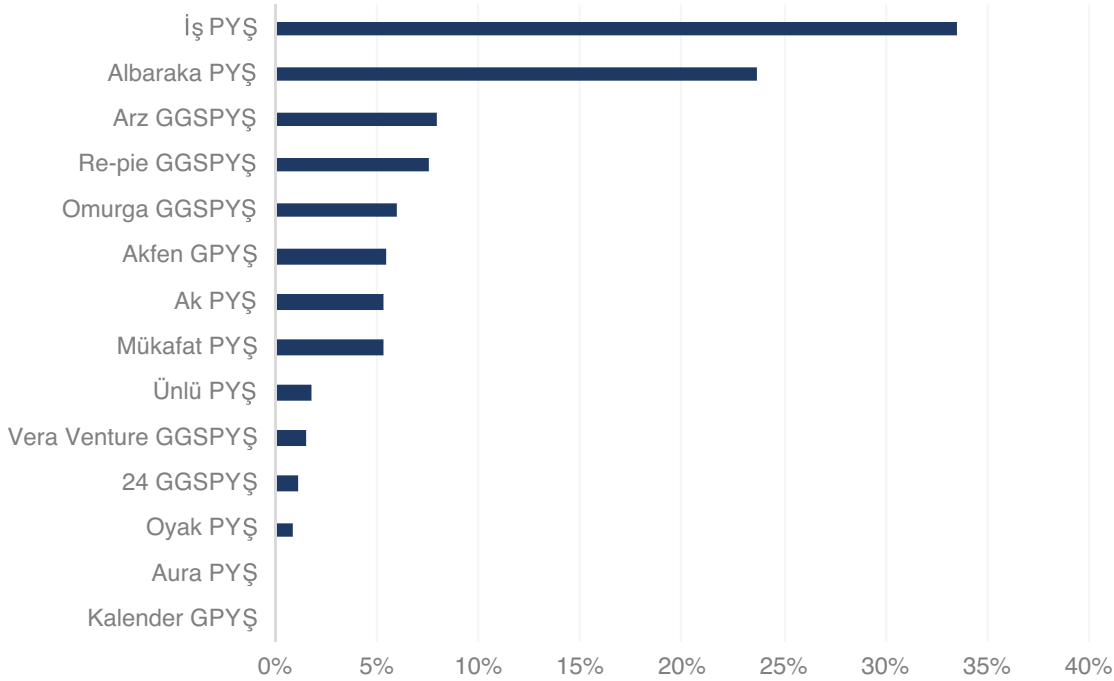
Türkiye’de gayrimenkul yatırım fonu pazar büyüklüğü 30 Haziran 2020 itibarı ile 6,8 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYODER Gösterge 2. Çeyrek raporda, 30.06.2020 itibarıyla portföy yönetim şirketlerinin yönettiği GYF’lerin toplam büyüklüklerinin sektör içerisindeki payları da verilmiştir. İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar da dahil olmak üzere toplam 45 gayrimenkul yatırım fonu yatırım almıştır. Nisan 2020 ile Haziran 2020 arasında SPK tarafından 4 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 3 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilirken 3 mevcut gayrimenkul yatırım fonunun da tasfiyesi onaylanmıştır. Raporda 30.06.2020 itibarıyla fon kurucusu bazında GYF bilgilerine de yer verilmiştir. Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 6 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimankul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Sayısı	GYF'ler
24 GGSPYŞ	6	A1, Altın Başak, Al-Zamil, İkinci Al-Zamil, Portakal Çiçeği, Primo
Akfen GPYŞ	1	Birinci
AK PYŞ	4	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü
Albaraka PYŞ	5	Batışehir, Dükkan, Metropol, One Tower, Bereket Katılım
Arz GGSPYŞ	5	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci
Aura PYŞ	1	Konut Alfa
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
Mükafat PYŞ	1	Ataşehir Metropol,
Omurga GGSPYŞ	1	Ufuk Karma
Oyak PYŞ	1	Birinci
Qinvest PYŞ	1	Re-Pie
Re-Pie GGSPYŞ	7	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Vera Venture GGSPYŞ	1	Fırsat
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Oragon PYŞ	1	Birinci
Ziraat PYŞ	1	Markalı
Garanti PYŞ	2	Anadolu, İstanbul
Kızılay GGSPYŞ	1	Birinci
Toplam	48	

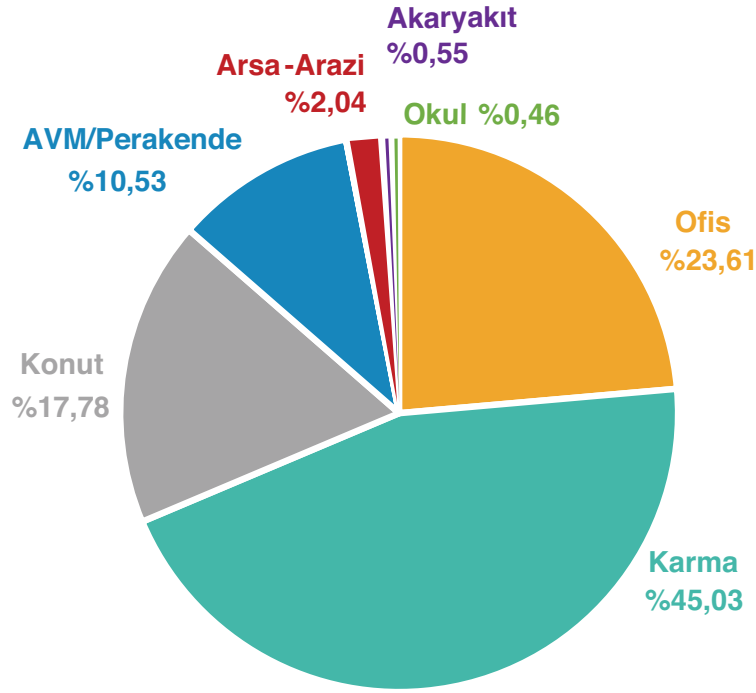
Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺703.301.648
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺631.721.610
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺472.677.829
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺458.788.372
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺427.010.490
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺408.938.513
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺401.343.624
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺373.302.626
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺371.364.275
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺361.257.807
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺311.523.093
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺258.764.944
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺245.184.741
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺201.308.637
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺179.650.488
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺120.021.879
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺115.235.396
Vera Venture Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺100.715.942
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺89.052.965
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺82.707.218
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺81.115.543
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺69.567.693
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺60.552.175
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺58.112.370
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺55.856.421
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺37.718.957
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺30.753.783
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺29.473.063
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺23.019.008
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺13.208.159
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺12.082.386
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.144.782
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺10.101.536
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺8.435.377
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺3.073.001
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺434.339
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Akaryakıt Sektörü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺110.772
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺87.900
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺75.441
Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺26.817
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺3.316
Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺3.094
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.356
Re-Pie Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺38
Toplam	₺6.816.191.628

*30.06.2020 tarihi itibarıyla

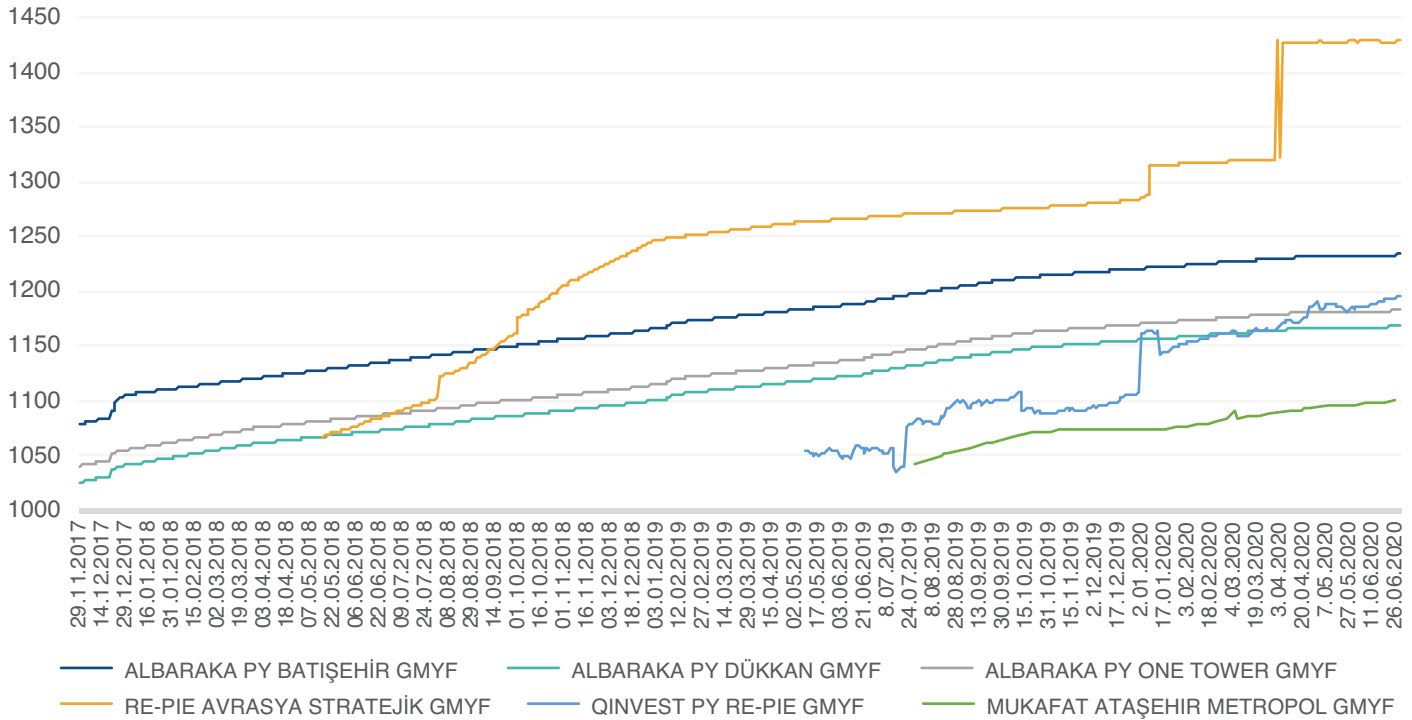
Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



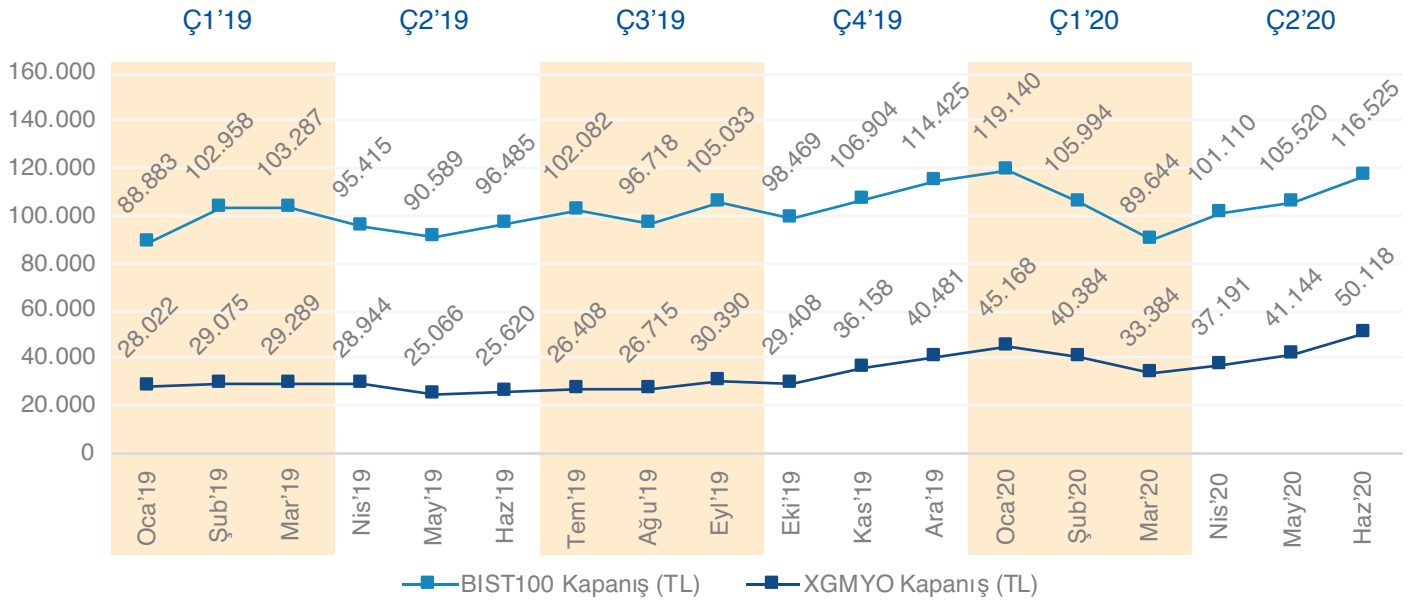
GYO'LAR |

GYO Endeks Değeri 2. eyrekte %50 Arttı

Bir nceki çeyrek raporumuzda GYO endeksinin Ocak ayında başlayan hızlı yükselişinin Covid-19 sebebiyle yerini BIST-100 endeksine paralel bir şekilde ciddi bir düşüşe bıraktığını ancak bu düşüşün yatırımcılar için bir alım fırsatı olduğunu belirtmiştik. Nitekim Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. eyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşe bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu eyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımasının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. eyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gznmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. eyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.

BIST GYO Endeks Performansı*



GMYO endeksi de 2. çeyrekte 37.191'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 50.118'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	2020-Ç2
25	26	30	31	31	32	31	33	33	33	33

Halka Açıklık Oranı

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	54%	52%

Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
23%	25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	36%	33%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
-151,41	273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-61,14	-107,12

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	2020-Ç2
10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	23.039	36.564

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
5.751	8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	3.507	5.344

İşlem Hacimleri (Milyon)

Değer	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
İşlem Miktarı	13.739	15.669	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	30.494	38.576
İşlem Değeri (TL)	26.873	34.113	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	57.698	75.570
İşlem Değeri (USD)	15.036	17.496	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	9.564	11.050

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
Yabancı	10%	16%	18%	22%	20%	14%	16%	11%	14%	14%
Yerli	90%	84%	82%	78%	80%	86%	84%	89%	86%	86%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
Yabancı	1.135	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.198	1260
Yerli	118.523	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	211.702	253.100
Toplam	119.658	144.702	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	212.900	254.360

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
Yabancı	2.715	3.673	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	2.371	3.230
Yerli	3.252	5.595	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	9.990	15.627
Toplam	5.967	9.268	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	12.361	18.857

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
Yabancı	46%	40%	43%	41%	43%	37%	31%	22%	19%	17%
Yerli	54%	60%	57%	59%	57%	63%	69%	78%	81%	83%
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	2020-Ç2
Yabancı Bireysel	17	58	45	58
Yabancı Fon	1.526	1.342	1.028	1.539
Yabancı Tüzel	1.502	1.785	1.298	1.633
Yerli Bireysel	4.041	7.038	6.011	9.343
Yerli Fon	262	522	417	640
Yerli Tüzel	1.766	3.097	2.825	4.663
Yerli Yatırım Ortaklığı	522	778	689	896
Yerli Diğer	57	76	48	85
Toplam	9.693	14.696	12.361	18.857

	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,4%	0,3%
Yabancı Fon	15,7%	9,1%	8,3%	8,2%
Yabancı Tüzel	15,5%	12,1%	10,5%	8,7%
Yerli Bireysel	41,7%	47,9%	48,6%	49,5%
Yerli Fon	2,7%	3,6%	3,4%	3,4%
Yerli Tüzel	18,2%	21,1%	22,9%	24,7%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,4%	5,3%	5,6%	4,8%
Yerli Diğer	0,6%	0,5%	0,4%	0,5%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
Bireysel	41,9%	48,3%	49,0%	49,9%
Kurumsal	58,1%	51,7%	51,0%	50,1%
Toplam	100,0%	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

31.03.2020

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

30.06.2020

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

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 30.06.2020

Sembol	Kapanış Fiyatı	Fili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri	Fili Dolaşımdaki Piyasa Değeri	Hissenin İskonto Oranı*
TORUNLAR GYO	3,33	21,13%	3.330.000	703.629	61%
AKIŞ GYO	3,16	35,36%	1.752.852	619.808	56%
İŞ GYO	1,95	40,93%	1.869.563	765.212	52%
PANORA GYO	5,52	33,32%	480.240	160.016	50%
EMLAK KONUT GYO	2,03	50,65%	7.790.000	3.945.635	43%
ÖZAK GYO	4,07	23,15%	1.481.480	342.963	40%
ALARKO GYO	14,36	48,76%	955.052	465.683	37%
MARTI GYO	1,82	48,51%	200.200	97.117	36%
KILLER GYO	4,30	34,49%	533.200	183.901	27%
AKFEN GYO	3,85	24,26%	708.400	171.858	26%
AVRASYA GYO	2,14	78,47%	154.080	120.907	25%
REYSAŞ GYO	5,21	37,96%	1.281.660	486.518	25%
HALK GYO	2,28	17,52%	2.115.840	370.695	18%
YENİ GİMAT GYO	11,88	82,06%	1.916.006	1.572.275	16%
DENİZ GYO	5,20	22,96%	260.000	59.696	2%
ATAKULE GYO	2,13	18,30%	492.030	90.041	0%
VAKIF GYO	2,71	28,50%	1.246.600	355.281	-17%
ÖZDERİCİ GYO	2,04	49,05%	510.000	250.155	-26%
MİSTRAL GYO	2,61	16,49%	350.313	57.767	-41%
PERA GYO	1,34	99,99%	119.394	119.382	-46%
SERVET GYO	16,70	9,26%	868.400	80.414	-55%
PEKER GYO	8,00	25,91%	584.800	151.522	-82%
YAPI KREDİ KORAY GYO	3,89	44,53%	155.600	69.289	-90%
KÖRFEZ GYO	3,28	19,85%	216.480	42.971	-90%
DOĞUŞ GYO	5,93	5,46%	1.968.806	107.497	-101%
TREND GYO	3,86	23,61%	115.800	27.340	-121%
SİNPAŞ GYO	1,47	30,84%	1.283.594	395.860	-128%
ATA GYO	3,76	64,42%	89.300	57.527	-146%
TSKB GYO	3,44	7,74%	1.032.000	79.877	-233%
NUROL GYO	4,60	7,05%	1.357.000	95.669	-280%
AKMERKEZ GYO	36,30	3,07%	1.352.683	41.527	-443%
İDEALİST GYO	4,31	56,08%	43.100	24.170	-488%
YEŞİL GYO	0,90	84,55%	211.604	178.911	-800%
TOPLAM TL		33,37%	36.826.077	12.291.113	26%
TOPLAM USD			5.381.412	1.796.106	26%

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 Haziran 2020 sonu döviz alış kurudur.
 *Piyasa Değerinin Yılı 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
PANDORA GYO	-	655.267.980	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895
KİLER 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
KÖRFEZ 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
İDEALİST 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 tabloları 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
IŞ 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
AKIŞ 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
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
TOPLAM TL	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
NURUL 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	602.855.810	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
İDEALİST 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	(256.908.907)	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
IDEALİST 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)	(16.563.051)
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%
AKIŞ 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%
KÖRFEZ 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%
MURUL 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.



GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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