

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019
2.Çeyrek Raporu - Sayı:17



Sponsorluğunda

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2019 2.ÇEYREK RAPORU

Sayı:17, 28 Ağustos 2019

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
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi
JLL Türkiye
Kamuyu Aydınlatma Platformu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
REIDIN
Servotel Corporation
SMR STRATEGY Strateji, Yönetim, Araştırma
TSKB Gayrimenkul Değerleme

YAYIN DANIŞMANLARI

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

EDİTÖR

Şeyma Şehirli

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir



yayınıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2019

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



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

Küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur.

Uluslararası Para Fonu’nun (IMF) Temmuz ayında Washington’da yayınlanan en son Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin -hâlihazırda finansal krizden bu yana en düşük seviyesinde olan- küresel büyüme görünümünü düşürmüştür. Küresel ticaret ve Brexit konularında atılabilecek yanlış politik adımların tahmin edilen ekonomik sıçramayı rayında çıkarabileceği uyarısında bulunan kurum, 2019 ve 2020 yılları için sırasıyla yüzde 3.2 ile yüzde 3.5’lik büyüme öngörmektedir. Söz konusu tahminler Nisan 2019 da açıklanan görünüm raporuna göre yüzde 0,1 oranında azalmıştır. Bu yıla ilişkin tahminini defalarca düşüren kurumun geçen yıl yaptığı tahmin 2019’da yüzde 3.9’luk büyüme kaydedileceği yönündeydi. Yüzde 3.3 veya altında gerçekleşecek bir küresel büyümenin, 2009’dan bu yana kaydedilen en zayıf büyüme olması da dikkat çeken bir nokta olarak karşımıza çıkmaktadır.

Zayıflayan dünya büyümesi karşısında 1929 krizinden bugüne kadar denenmiş olan Keynesyen yaklaşımlar tekrar gündeme gelmiş merkez bankalarının ekonomiyi teşvik etmek amacıyla, faizleri tekrar indirdiği bir dönem başlamıştır. Diğer yandan dünya genelinde ekonomik ve sosyal süreçlerin yarattığı belirsizlikler ve siyaset yapıcılarda görülen farklılaşma hem talep hem arz yönlü karar alma süreçlerini de etkilemektedir.

Yukarıda küresel olarak özetlediğimiz ekonomik durumun gayrimenkul ve başta konut sektörünü de etkilemesi kaçınılmaz olarak karşımıza çıkmaktadır. 2018 yılı itibarı ile gelişmiş ülke konut piyasaları güç kaybetmeye başlamışlardır.

Buna rağmen küresel konut endeksi (IMF verilerine göre) 2006 yılında gördüğü en yüksek seviyenin üzerinde tedrici olarak artışına devam etmektedir. IMF çalışmasına göre, Türkiye 2018 yılı son çeyreği itibarı ile konut reel fiyatlarının en fazla düştüğü ülke konumunda bulunmaktadır. Süreçte döviz fiyatlarının hızlı artması, enflasyonun yüksek seyretmesi ve tüketicilerin çeşitli beklentiler nedeniyle talebi kısması etkin olmuş görünmektedir.

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

2019 Yılı 1. Çeyreğinde Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) %2,6 Azaldı

2018 Yıl sonu itibarıyla Türkiye GSYH’sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

Konut Satışlarında Daralma Devam Ediyor

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

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

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

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış

yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

2019 Yılı İlk Yarısı İtibarıyla Sektör İçin Gündemde Öncelik Taşıyan Noktalar;

1. Hem yükleniciler hem de tüketiciler için alternatif finansman araçlarının bir an önce hayata geçirilmesi,
2. Uzun vadeli finansman sağlanabilmesi için menkul kıymetleştirme ve mevzuat ile ilgili gerekli düzenlemelerin yapılması,
3. BIST bünyesinde 'gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların' işlem görebileceği bir pazarın oluşturulması,
4. İnşaat maliyetlerinin düşürülmesi amacı ile ithal ikameci bir üretim yöntemine geçilmesi,
5. Emlak Bankası'nın yurt dışı örneklerinde olduğu gibi uzun vadeli kredi veren ipotek bankacılığı konusunda da 'piyasa yapıcısı' olması
6. İnşaat ve konut şirketlerinin 'kurumsal risk' yönetimi ile ilgili yapıları oluşturması ve belli büyüklükte iş hacmine sahip şirketlerin konuyla ilgili danışmanlık almalarının zorunlu hale getirilmesi,
7. Sektörün önde gelen sivil toplum örgütleri ve aktörlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yabancıya satış amacıyla bir tanıtım platformunun oluşturulması,

8. İmar Barışı uygulamasının yeniden hayata geçirilerek ilk aşamada başvuru yapamamış kişi ve kurumlara bu hakkın verilmesi bu yolla elde edilecek kaynağın bir kısmının yukarıda ifade ettiğimiz ulusal gayrimenkul tanıtım platformu için kullanılması,

9. Meslek kurumları ve düzenleyici kuruluşlar arasında daha sık görüş alışverişinde bulunularak olası çözümlerin geliştirilmesi,

10. Gerek kamu gerekse özel sektörün fiziki taşınmaz satışı yanında geliştirecekleri menkul kıymetler ve fonlar ile kaynak sağlamaya başlamaları olarak görünmektedir.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

SEKTÖRÜN GELECEĞİNE DAİR...

Arz-talep dengesinin bozulması sağlıklı çalışan bir piyasasının en büyük tehdididir. Talebe ilişkin özellikle ekonomik koşulların bozulması (hane halkı gelir düzeyinin artmaması ya da borçlanma maliyetlerinin yüksekliği) sorun yaratmakla birlikte, koşulların düzelmesine bağlı olarak talebin yeniden canlanması olasıdır.

Kredi Faiz Oranlarındaki Düşüş Gayrimenkul Satışlarını Artıracak

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu (PPK)'nın 25 Temmuz'daki toplantısında politika faizini 425 baz puan düşürerek yüzde 24'ten yüzde 19,75'e indirmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi, talebi ve büyümeyi canlandırır beklentisini ortaya çıkarttı.

Gayrimenkul sektörü açısından değerlendirildiğinde de önemli bir beklenti eşiği geçilmiş oldu. Diğer taraftan, gayrimenkul üretimi diğer mal ve hizmet üretimlerinden farklıdır ve uzun zamana yaygındır. Gerçekçi bir finansal planlama doğrultusunda yapılması gerekir. Üretim tamamlandıktan sonra piyasada oluşacak arz fazlası aynı zamanda kamu açısından da tahsil edilemeyen vergi nedeniyle kayıp anlamına gelmektedir. Doğru ve gerçekçi bir planlama ile arzın izlenmesi ve bölgede potansiyel fazlalık oluşma ihtimali söz konusuysa buna izin verilmemesi; bu konuda zorlayıcı ve düzenleyici

olunması gerekmektedir. Aslında tüm bunlar için planlama yapabilmek, planlama yapabilmek için de ölçmek gerekir. Ölçemediğiniz hiçbir şey sizin değildir, dolayısıyla onun geleceği hakkında planlama yapmanız da mümkün değildir.

Gayrimenkul Sektörü İle İlgili Verilerin Erişilebilirliği Artırılmalı

Dünyanın inovasyon ve dijitalleşmeye girdiği 2000'li yıllar ile birlikte, her gün, daha önceden elde biriken veriden daha fazlası oluşmakta ve toplanmaktadır. Bu gerçekten hareketle, bu hızla devam edeceği kesin olan bir konu üzerinde, sektörün de zaman geçirmeden önlemler alması çok önemlidir. Bu, gayrimenkul sektörü ile ilgili tüm veri kaynakları ve veri çeşitlerinin mümkün olan sayıda az platform ve standartlarda toplanması ve herkesçe erişilebilir olarak yönetilmesi demektir. Şeffaflaştırılmış ve erişilebilir veri piyasası içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşlar gerekli ve önemli modellemeleri ile birlikte sektörün ihtiyaç duyacağı ve geleceğe ışık tutacak tahminleme çalışmalarına vesile olacaktır. Konu, olabildiğince derin ve önemlidir, geliştirme alanlarından, fiyatlama modellerine kadar, konuttan tarımsal alanlara kadar, alışveriş merkezlerinden, ticari meskenlere kadar birçok konuda yön verici önerilere ve çözümlere vesile olacaktır. GYODER bu doğrultuda verinin önemini bilerek adımlar atmakta, hazırlamış olduğu raporlar ile sektör oyuncularına kılavuzluk yapmaktadır.

Haziran Sonu İtibariyle İnşaat Sektörüne Açılan Nakdi Kredi Hacmi 224 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nın yayınlamış olduğu aylık bülten kapsamında sunulan veriler irdelendiğinde, Haziran sonu itibariyle inşaat sektörüne açılan nakdi kredi hacmi 224 milyar TL (47 milyar kısa; 177 milyar TL orta ve uzun) düzeyine erişmiş durumdadır. Takipteki kredi hacmi ise 15 milyar TL civarında olup, takibe dönüşüm oranı %6,69'dur (tüm sektörler genel ortalama %4,57). Bu oranların daralma ortamında hızlıca yükselmeyeceğinin de garantisi yoktur. Temerrüt riski her zaman vardır. Dolayısıyla kimin gerçek anlamda geliştirici olup olmadığını doğru şekilde kurallar dahilinde belirlemek gerekir. Aynı şekilde, geliştiricilerin talebe dayalı finansman modeli yerine, öz sermayesi var olanın piyasada proje üretmesine imkan tanınması da önemlidir. Diğer taraftan, gayrimenkul sektörünün finansmana erişimin daraldığı bu ortamda daha yoğun olarak sermaye piyasası ürünlerini kullanması da düşünülmelidir. Aslında 2012 yılında yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkul ve sermaye piyasasının entegrasyonu için önemli adımların atıldığını gözlemledik. Gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul sertifikası gibi uygulamalar kişilerin ya da yatırımcıların sadece fiziki ortamda gayrimenkul sahibi olarak getiri elde etmelerinin yanı sıra gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yaparak da getiri elde edebileceklerini gösterdi.

Geleceği düşünürken, geçmişten gelen bir eksikliği de vurgulamadan geçmemek gerekir. Bu noktada zamanı biraz geriye sarıp, 2007 yılında yürürlüğe giren Konut Finansmanı Kanunu'nda aktarılan ikincil piyasanın işlerlik kazandırılması gerekiyor. Amaç eğer mevcut değer ortamında gayrimenkule erişilebilirliğin artırılması ise, bunun da doğru yolu, neredeyse her ülke piyasasında uygulanan menkul kıymetleştirme mekanizmasının ve buna bağlı ipotek bankacılığının işlerlik kazanmasıdır. Gayrimenkul finansman piyasalarının gelişmiş olduğu ülkelerde ipotek bankaları sadece gayrimenkul piyasasının finansman ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fon temini ve tahsisi amacıyla kurulmuşlardır. Bu tür kurumlar, "kişilerin ipotekli konut kredisi başvurularını toplamak ve değerlendirmek, sonrada gerekli fonları bularak kredi vermek (Kredilendirme İşlemi); kredi havuzları oluşturarak, ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmek (Menkul Kıymetleştirme İşlemi); ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerini tahsil etmek ve ihraç ettikleri menkul kıymetlere ilişkin anapara ve faiz ödemelerini yapmak (Kredi Hizmetlerine Yönelik İşlemler)" şeklinde üç grup işlemde yoğunlaşmaktadırlar. İpotek bankaları gerçekleştirdikleri bu görevlerle hem birinci el ipotek piyasasında aktif rol oynamakta hem de ikinci el ipotek piyasasının gelişmesine ve derinleşmesine katkıda bulunmaktadır. Ancak bu yapı kurgulanırsa sağlıklı şekilde tüm gelir gruplarının gayrimenkul erişimi noktasında faydalanabileceği bir model kurgulanmış olur.

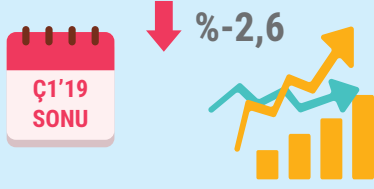
Prof. Dr. Ali Hepşen

İstanbul Üniversitesi İşletme Fak.

Finans Anabilim Dalı Öğr. Üyesi

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

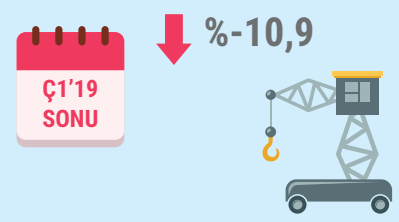


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



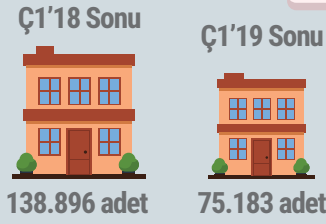
İnşaat Sektörü Büyüme*



*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

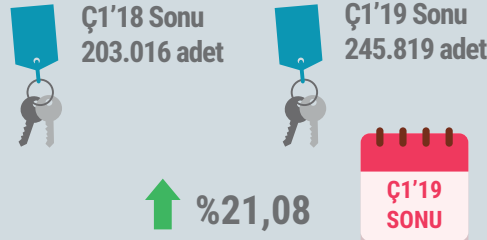
KONUT

Yapı Ruhsatı

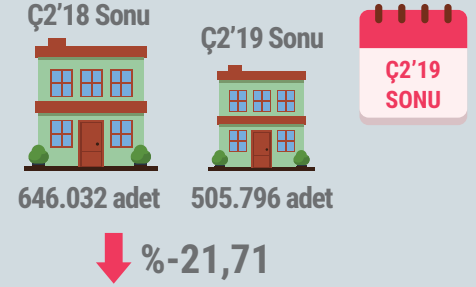


↓ %-45,87

Yapı Kullanma İzin Belgesi



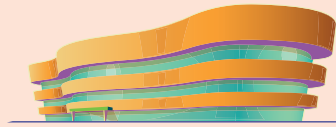
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

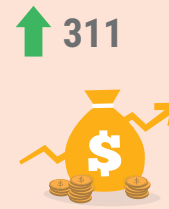
↑ Mevcut 453 AVM
13 milyon 444 bin m² GLA
Proje Halinde 44 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



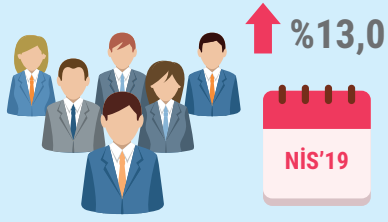
Turizm Geliri



Doluluk Oranları

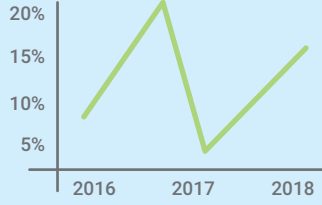


İşsizlik Oranı

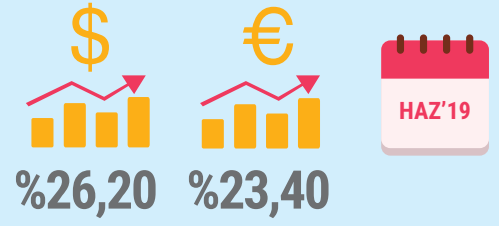


GSYH

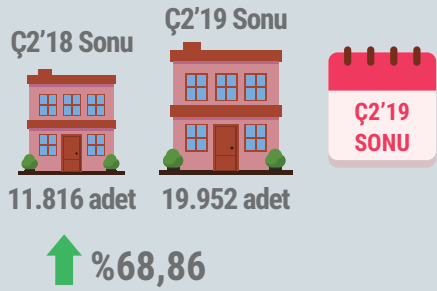
914 milyar 699 milyon TL



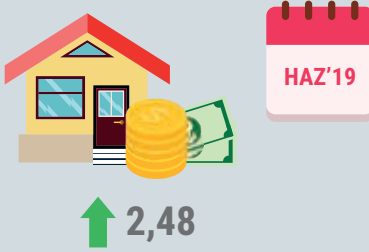
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



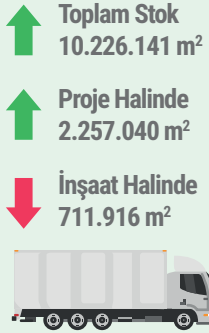
Yeni Konut Fiyat Endeksi



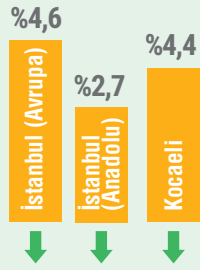
Konut Kredisi Stoku



LOJİSTİK



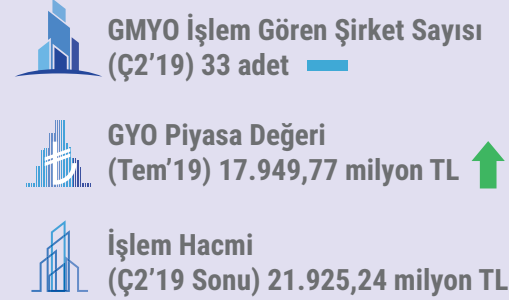
Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi



GYO'LAR



OFİS

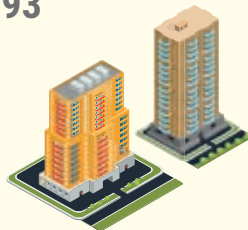
Toplam Stok

6,35 milyon m²



Boşluk Oranı

%24,93



Kiralama İşlem Hacmi

48.370 m²



Birincil Kira

32\$ / m² / ay



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) %2,6 Azaldı

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72’ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası’nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi’nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB’nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

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	3.106.537	38.680	851.490	10.602	7,44	3,65
2018	3.700.989	45.463	784.087	9.632	2,57	4,72
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

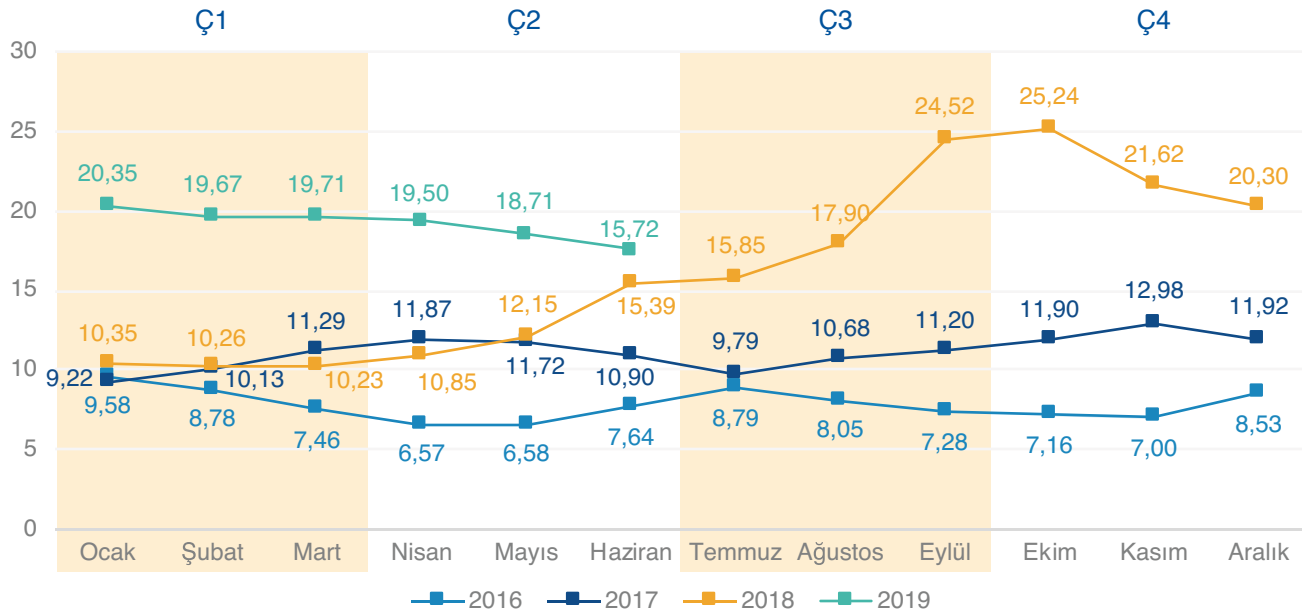
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

*1.çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

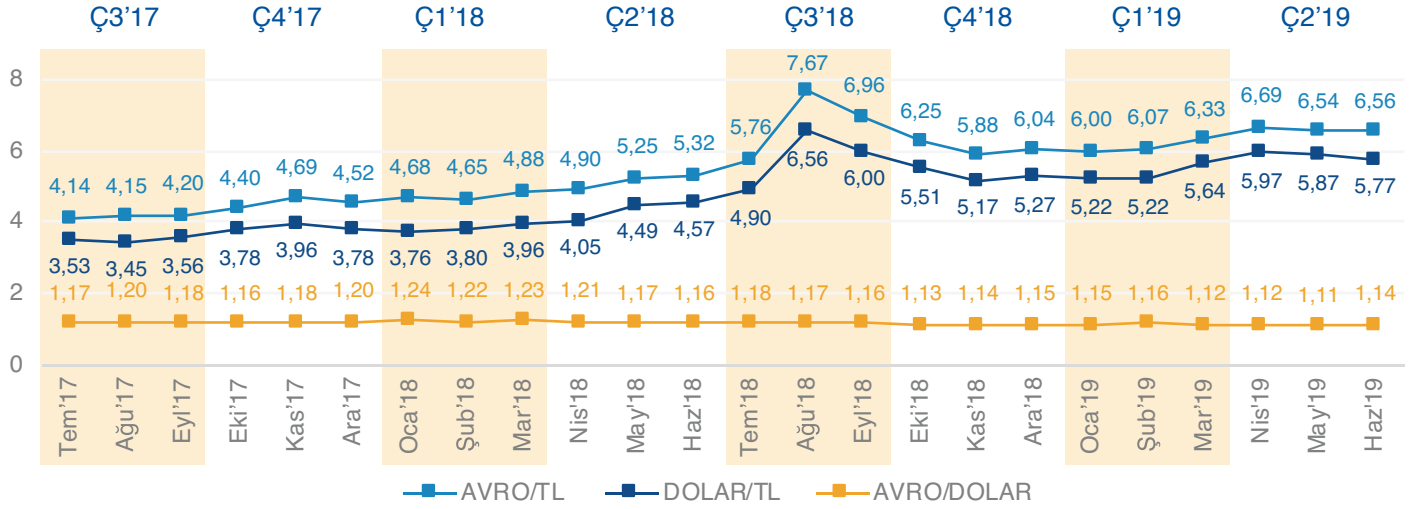


TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



Yılın 1. çeyreğini 5,64 ile kapatan dolar 2019 haziran ayında 5,77'ye, 6,33 ile kapatan Avro ise 2019 haziran ayında 6,56'ya yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'16	3,30	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	6,40	6,28	11,35	1,81

Kaynak: REIDIN ve TÜİK

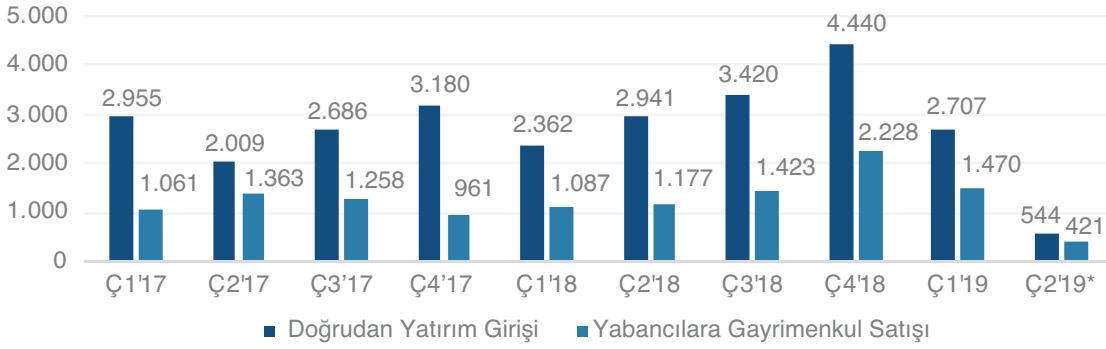
*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

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

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2019 yılı ikinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Külçe Altında %11,35 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için bu çeyrek dönemde yine getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun (3 aylık TÜFE %2.69) üstünde getiri sunmuştur.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

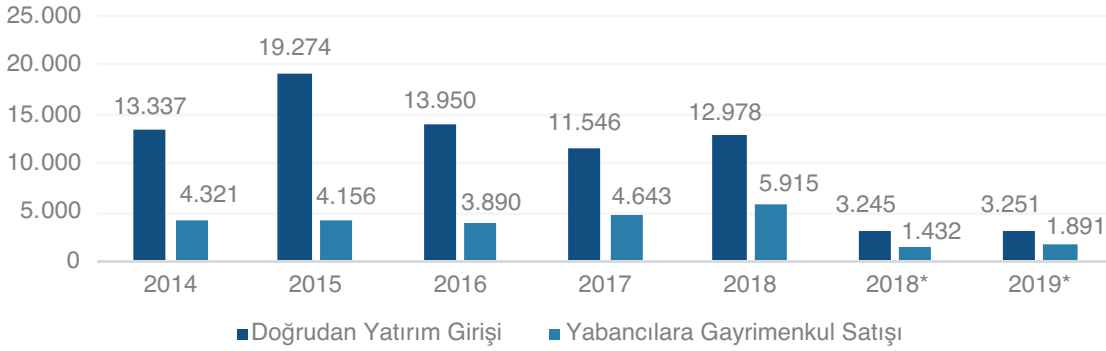
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı
*Nisan verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı
*Nisan sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

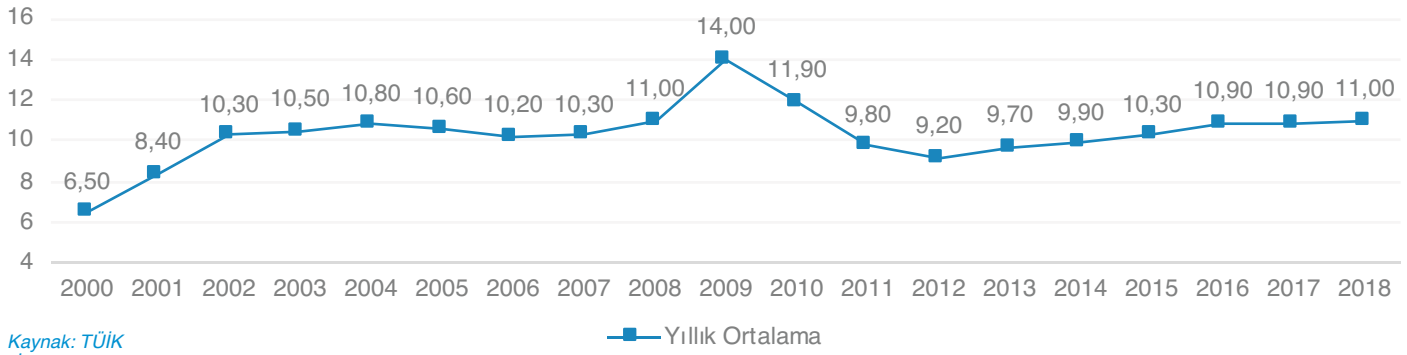
Aylık Ortalama (%)

Şub'18	Mar'18	Nis'18	May'18	Haz'18	Tem'18	Ağu'18	Eyl'18	Eki'18	Kas'18	Ara'18	Oca'19	Şub'19	Mar'19	Nis'19
10,60	10,10	9,60	9,70	10,20	10,80	11,10	11,40	11,60	12,30	13,50	14,70	14,70	14,10	13,00

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Nisan döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 116 bin kişi artarak 4 milyon 202 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 3,4 puanlık artış ile %13,0 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



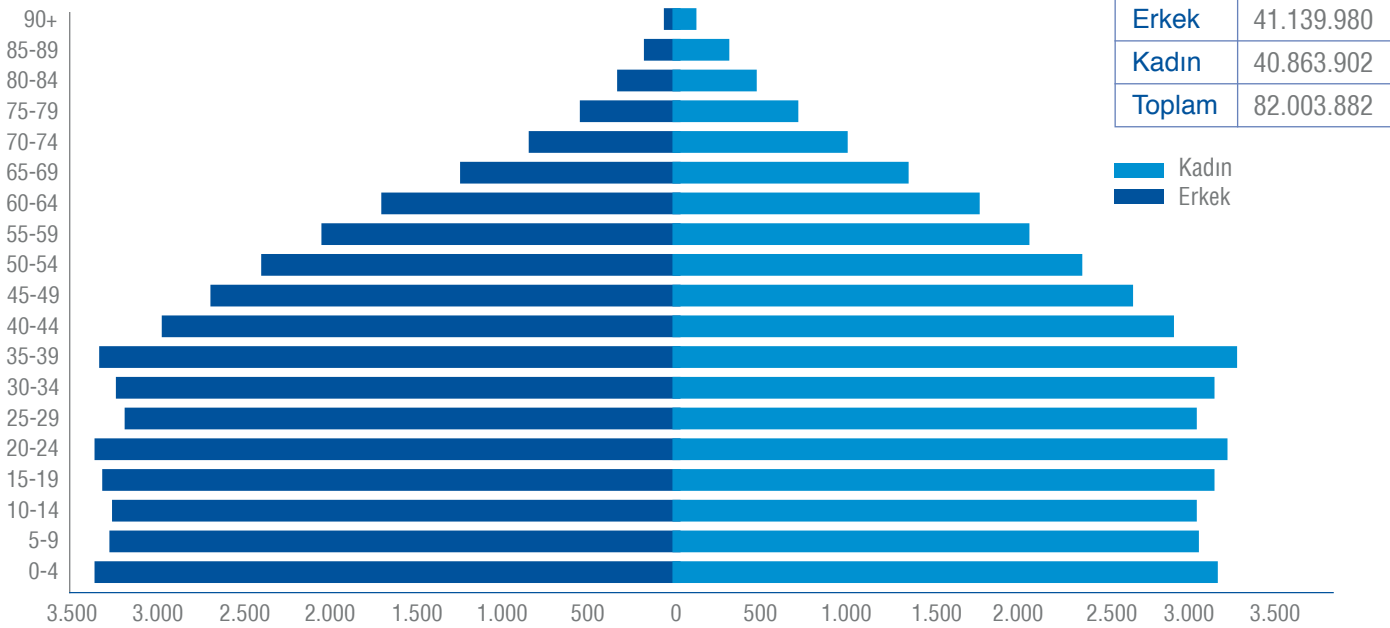
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

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

Kaynak: TÜİK

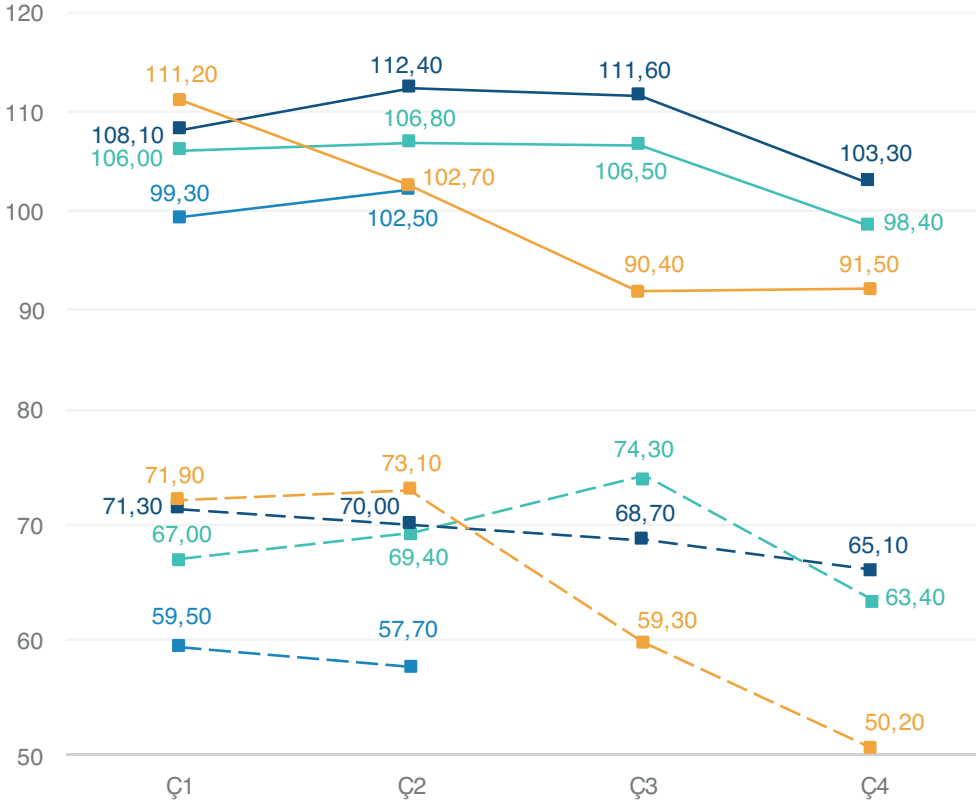
Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2018



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

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



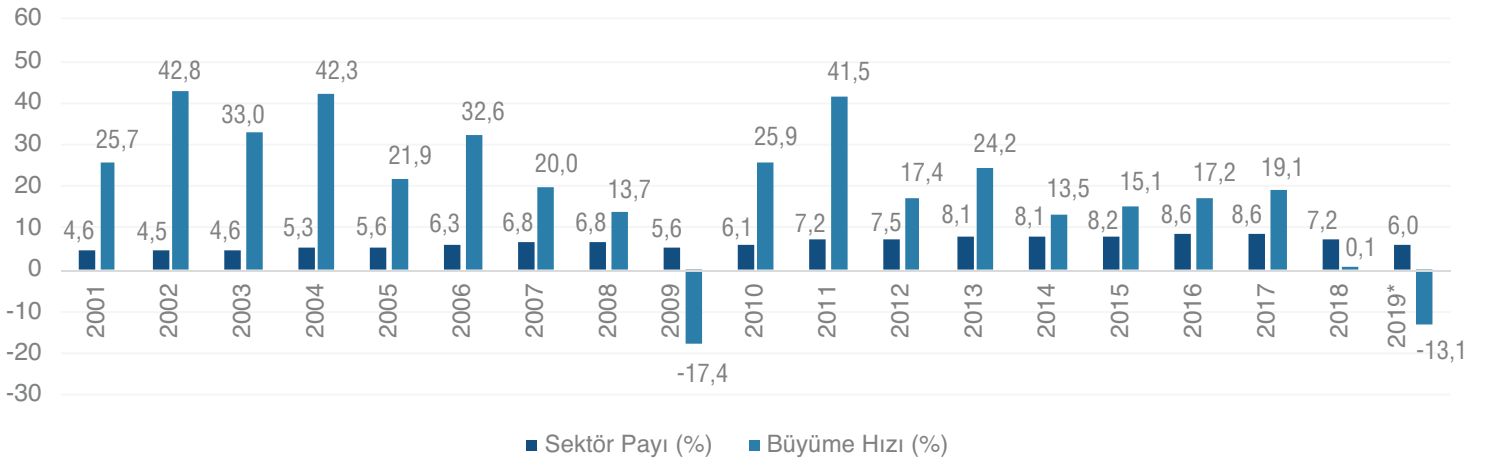
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
— 2019	--- 2019
— 2018	--- 2018
— 2017	--- 2017
— 2016	--- 2016

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2019 yılı 1. çeyreğinde %6,0 olmuştur. 2019 1.çeyreğinde inşaat sektörü %13,1 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %15,6 olmuştur. GSYH ise, 2019 yılı 1.çeyreğinde bir önceki yıla göre %16,0 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

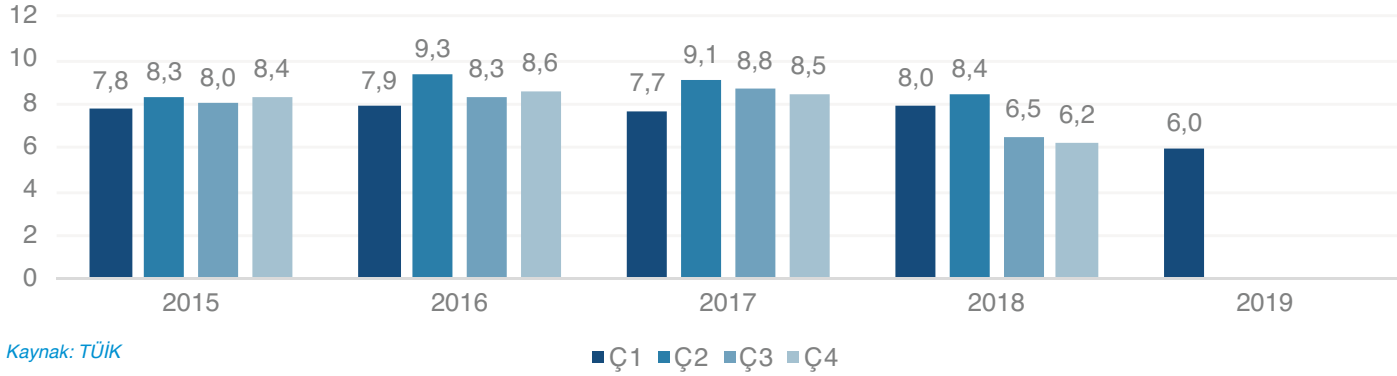
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir.

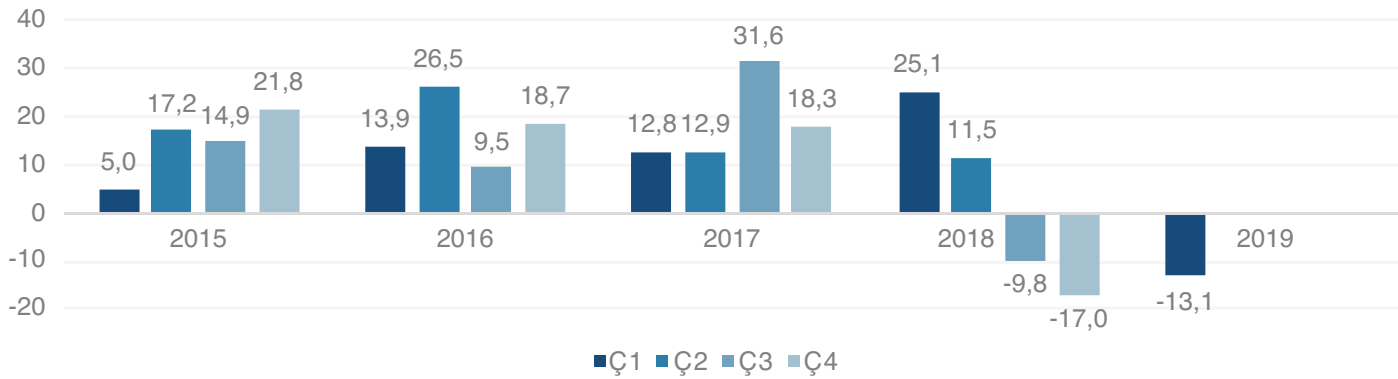
**2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

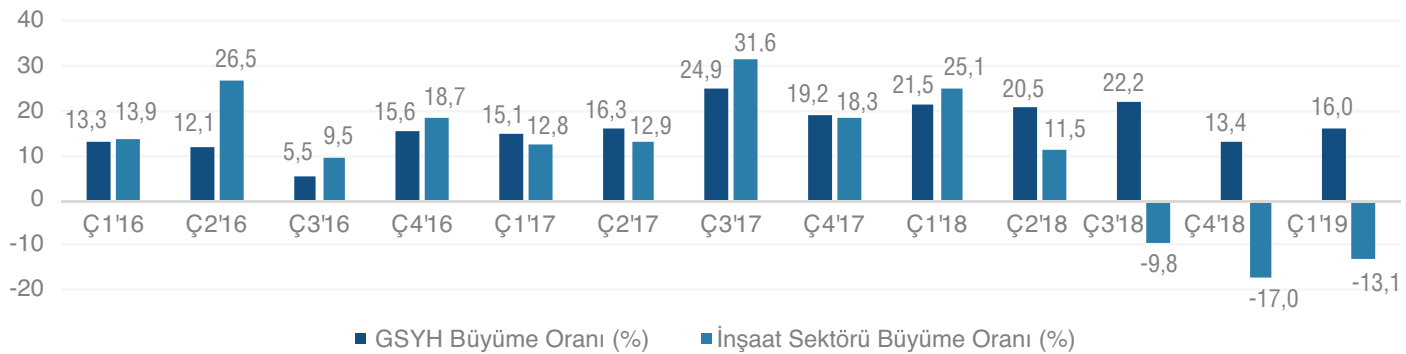


Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.



KONUT

2019 Yılı İlk 6 Ayında Satılan Toplam Konut Adedi 505.796 Oldu

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

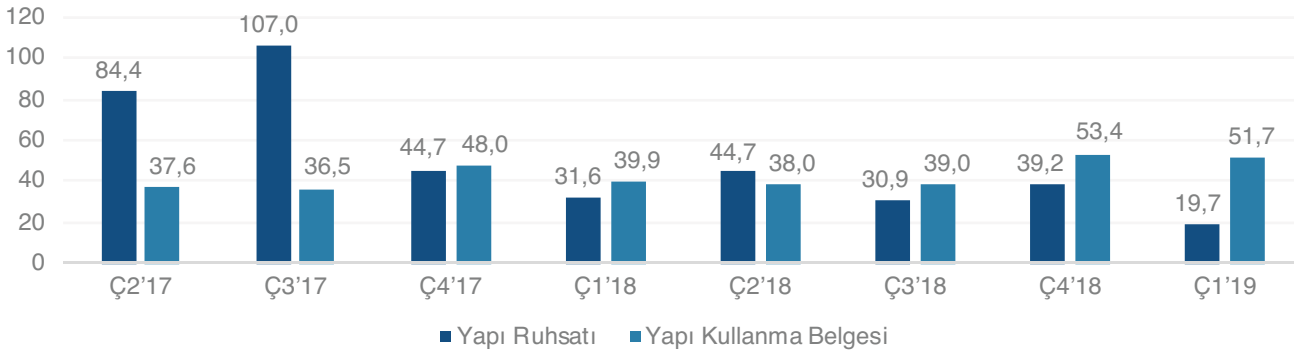
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	%14
2015	28.727.506	%2
2016	29.340.118	%2
2017	32.802.435	%12
2018	35.040.843	%7

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %42,5, yüzölçümü %37,7, değeri %19,8, daire sayısı %45,9 azaldı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %10, yüzölçümü %29,4, değeri %66,7, daire sayısı %21,1 arttı.

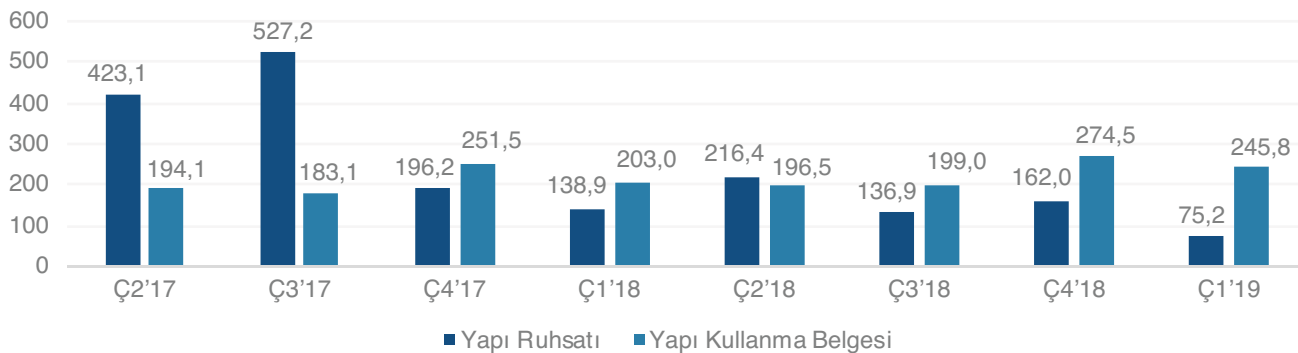
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

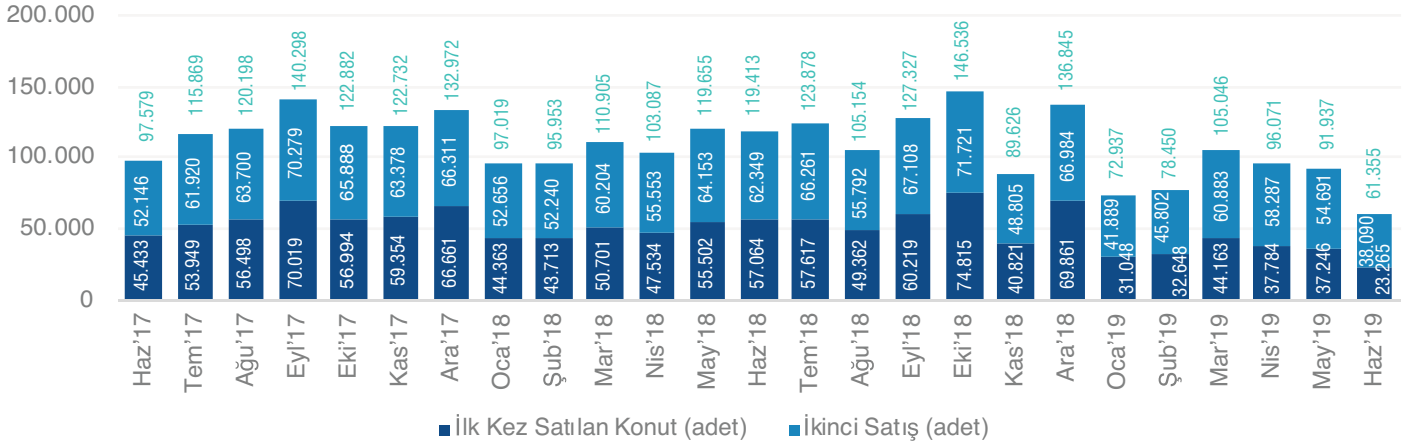
Konut satışları 2019 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %21,7 oranında azalmıştır.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



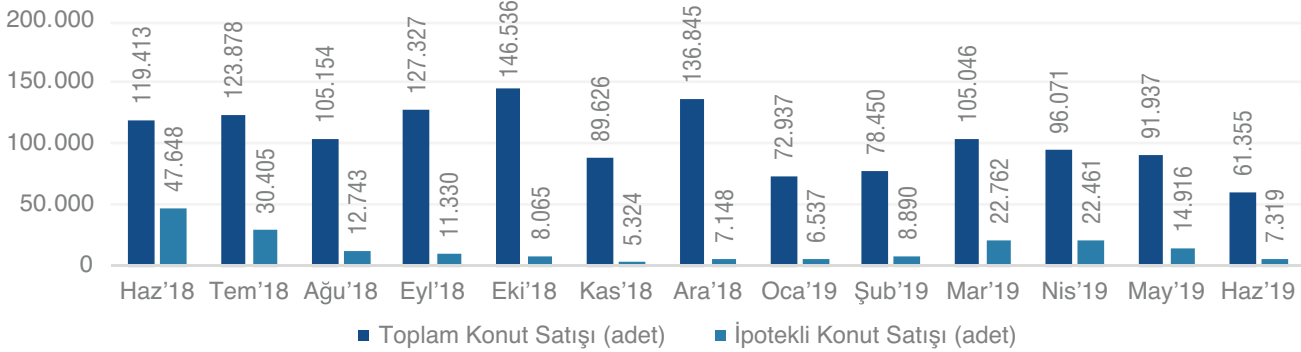
2019 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,0'lık, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %13,7 seviyesinde daralma gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

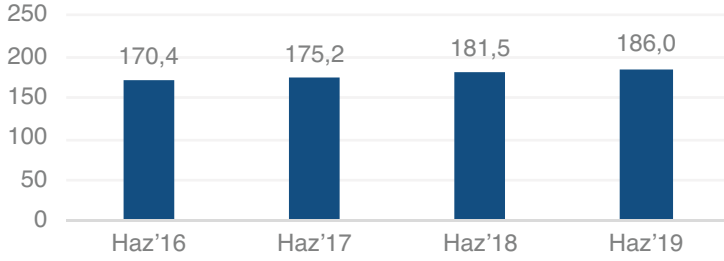


2019 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle ipotekli satışlar %58,9 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2018 2. çeyrek sonu itibariyle %31,2 iken 2019 yılı aynı döneminde bu oran %16,4'e geriledi.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2019 Haziran

186,0

Aylık Nominal
Değişim (%)

%0,54

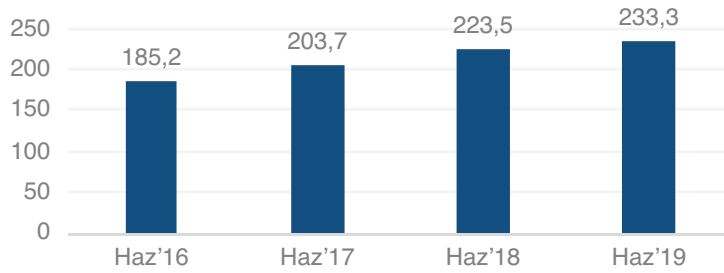
Yıllık Nominal
Değişim (%)

%2,48

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%86,00

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



Endeks Değeri:
2019 Haziran

233,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

%0,60

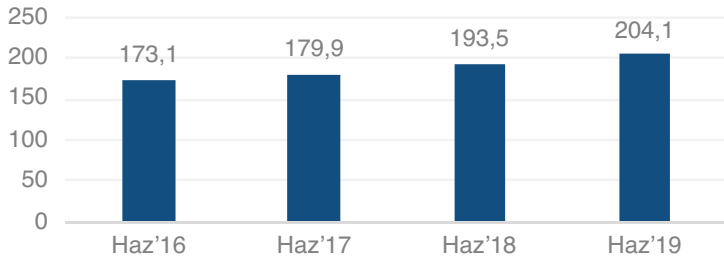
Yıllık Nominal
Değişim (%)

%4,38

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%133,30

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



Endeks Değeri:
2019 Haziran

204,1

Aylık Nominal
Değişim (%)

%1,24

Yıllık Nominal
Değişim (%)

%5,48

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%104,10

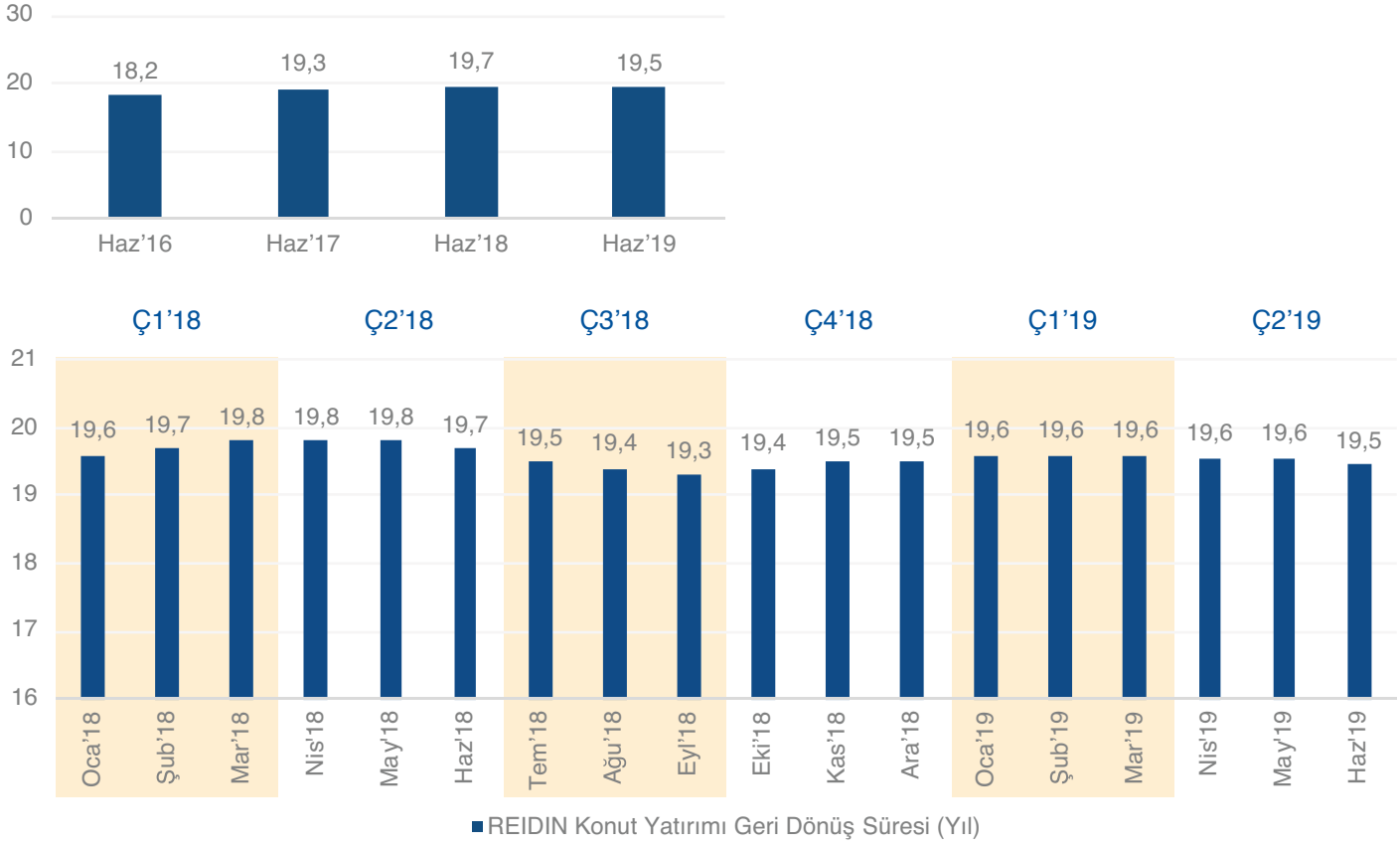
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2019 haziran ayında, bir önceki aya göre %0,54, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,48 oranında fiyat artışı gerçekleşmiştir.

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)

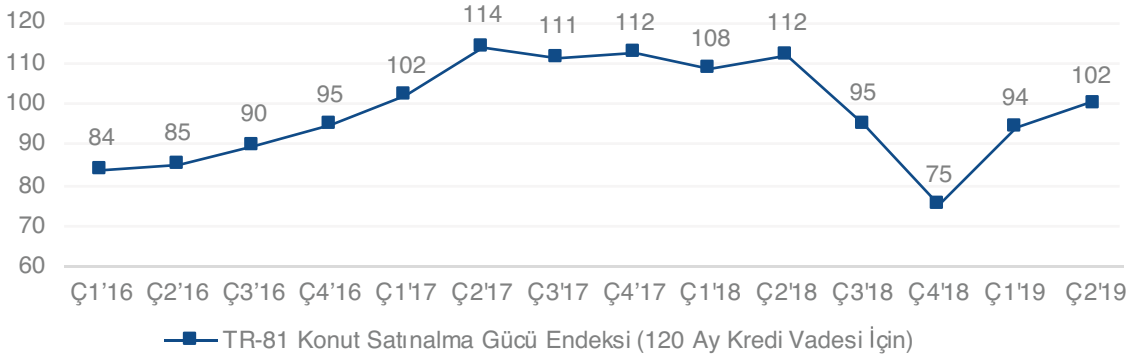
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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

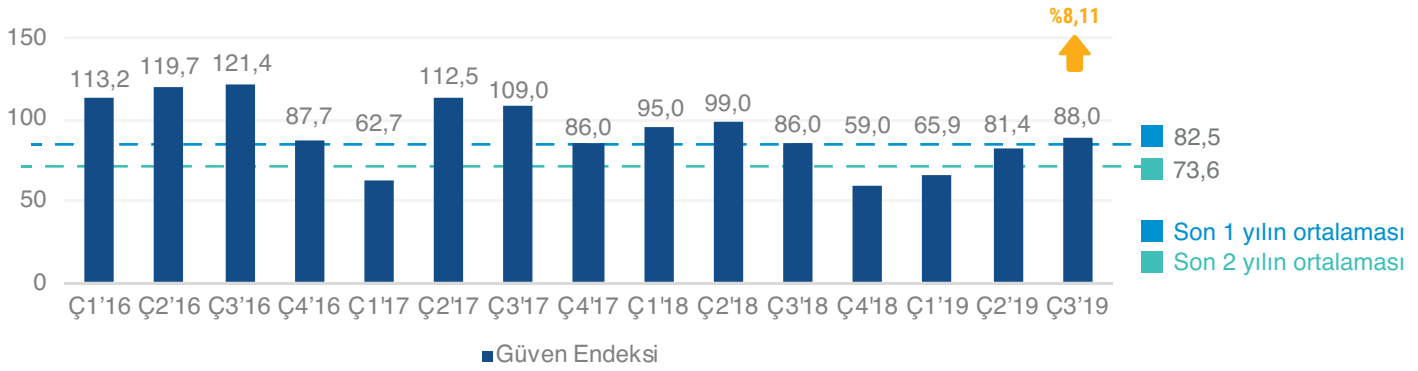


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,6 oranında artış gösterirken, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %8,8 oranında azalarak 2019 yılı 2. çeyreğinde 102 olarak açıklanmıştır.

*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

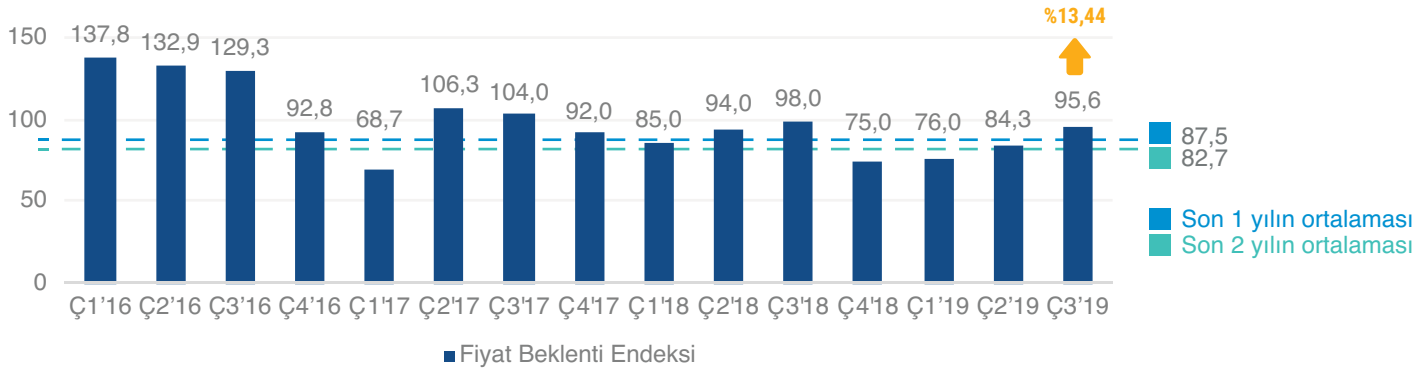
Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



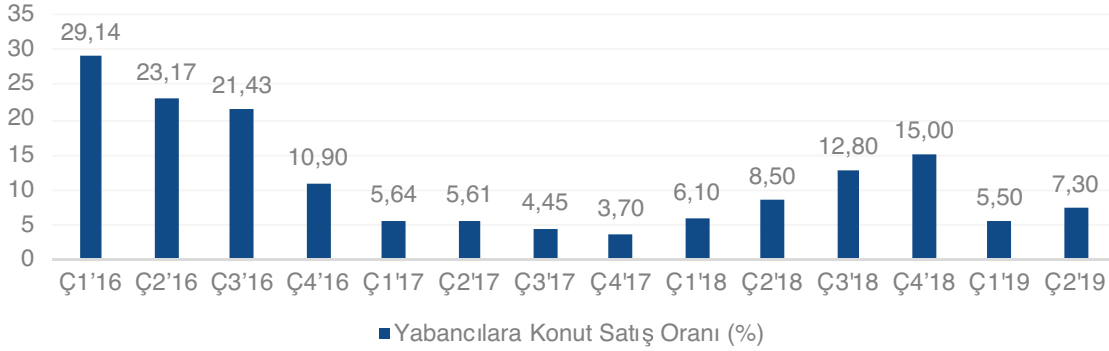
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2019'un 3. çeyreğinde 88,0 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 82,5 açıklanırken, aynı dönemde 95,6 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 87,5 açıklanmıştır.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

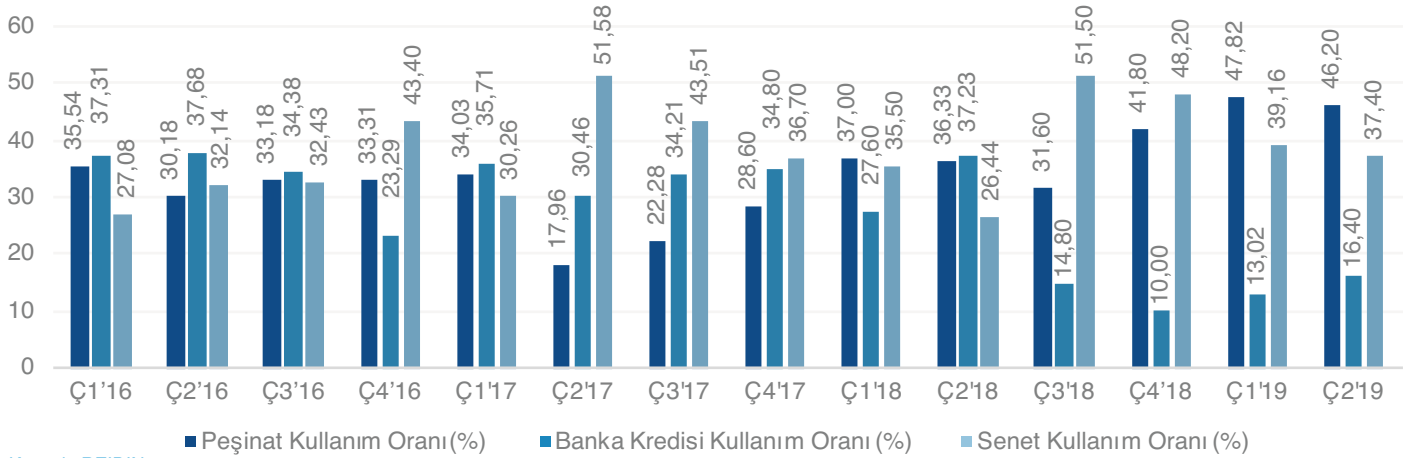
Yabancılar Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

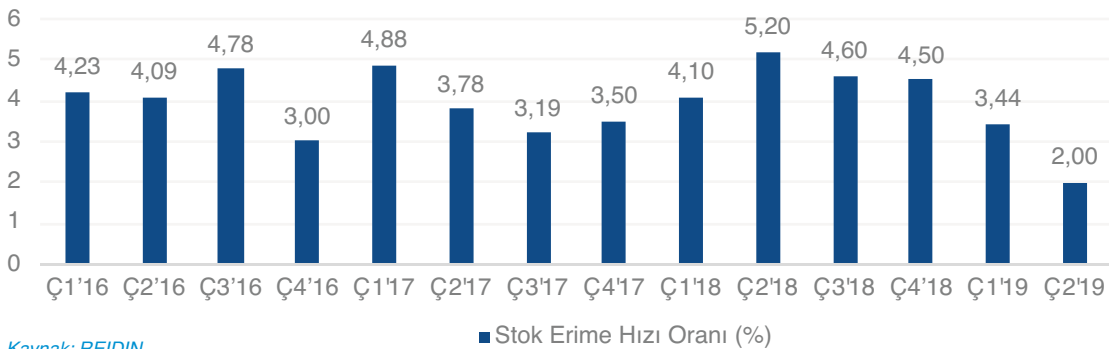
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2019 yılı 2. çeyreğinde peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etmiştir. 2019 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %2,0 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,3'lük oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

Ödeme Yöntemleri



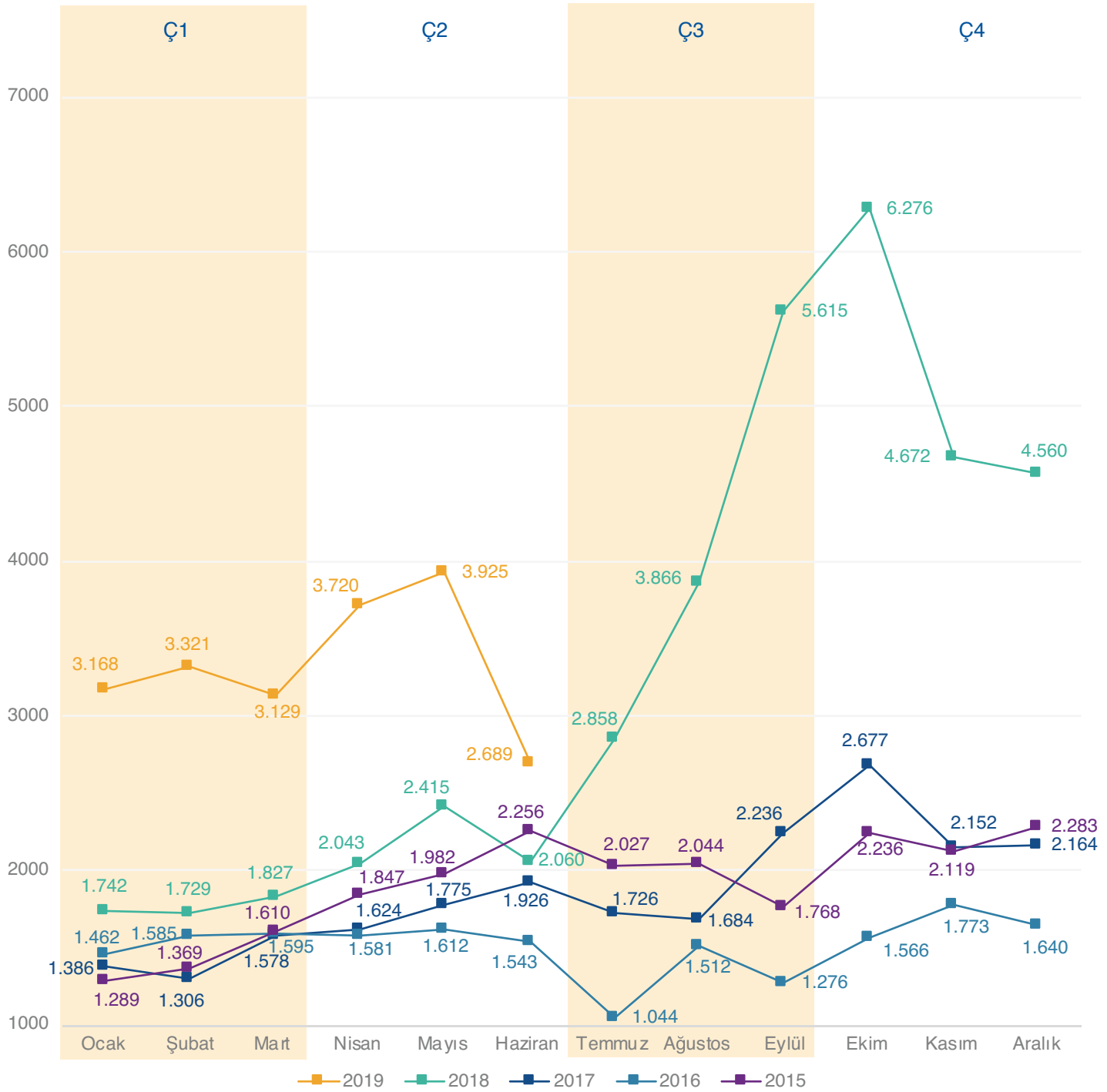
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



Yabancılar yapılan konut satışları; 2019 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %68,86'lık büyüme ile 19.952 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2019 yılı 2. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul olmuştur. Yabancıların 2018 yılı ve 2019 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2019 yılı 2. çeyreğinde 2018 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %119,2 artış, işlem sayısında ise %75,3 oranında bir artış görülmektedir.

		Ç2'19		Ç2'18	
Ç2'19 Sıralaması (Ç2'18 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsalet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1 (3) ↑	İstanbul	677.632	9.816	276.816	4.437
2 (1) ↓	Manisa	600.164	59	357.550	37
3 (-)	Konya	558.887	130	33.994	126
4 (2) ↓	Antalya	512.200	4.757	311.331	3.194
5 (-)	Karaman	341.936	8	272	3
6 (9) ↑	Kocaeli	320.270	231	78.344	159
7 (4) ↓	Eskişehir	281.047	168	267.816	90
8 (10) ↑	Sakarya	253.257	525	71.989	343
9 (-)	Diyarbakır	249.430	9	17.664	7
10 (7) ↓	Muğla	243.152	621	121.869	462
- (5)	Edirne	15.103	74	206.493	75
- (6)	Bursa	123.294	1.108	149.843	941
- (8)	Malatya	254	3	94.409	9
	Diğer	1.252.569	4.932	487.922	2.916
	Toplam	5.429.195	22.441	2.476.312	12.799

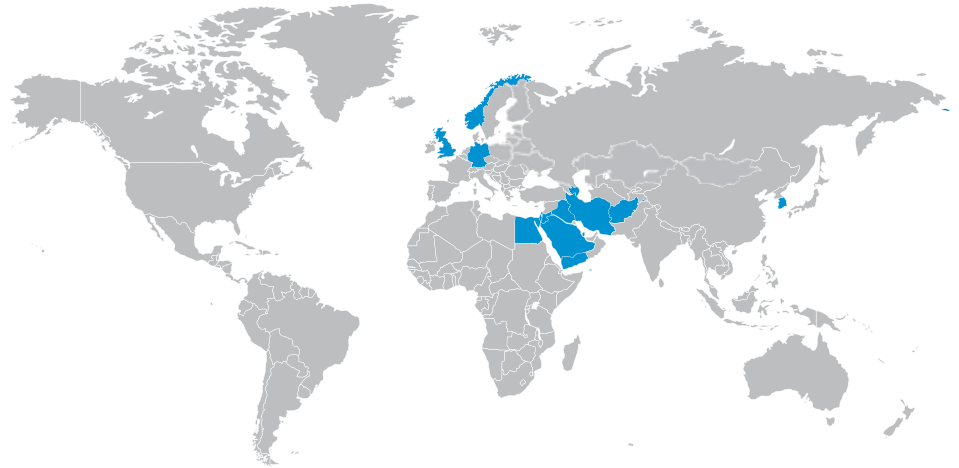
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**Rakamlar 2. çeyrek sonu itibariyle yıllık kümüle değerlerdir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2019 yılı 2. çeyreğinde 2018 yılı aynı döneminden farklı olarak Mısır, Katar, Güney Kore ve İran'ın, Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



		Ç2'19		Ç2'18	
Ç2'19 Sıralaması (Ç2'18 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
1 (2) ↑	Filistin	765.172	499	262.446	208
2 (4) ↑	Suudi Arabistan	726.321	825	193.505	816
3 (1) ↓	Ürdün	603.945	834	309.073	408
4 (-)	Katar	434.350	373	70.312	234
5 (6) ↑	Irak	409.637	3.891	132.330	1.924
6 (-)	Mısır	281.936	510	60.696	336
7 (-)	İran	238.822	2.531	74.230	1.120
8 (-)	Kore (Güney)	231.753	33	2.479	19
9 (3) ↓	Almanya	171.384	886	195.707	590
10 (5) ↓	Yemen	156.013	610	160.443	270
- (7)	Norveç	17.069	269	120.527	164
- (8)	Azerbaycan	85.575	599	101.110	431
- (9)	Afganistan	93.947	1.157	100.646	958
- (10)	İngiltere	130.392	783	80.694	535
	Diğer	1.082.881	8.552	612.113	4.761
	Toplam	5.429.195	22.352	2.476.312	12.774
	Körfez Ülkeleri	2.012.170	8.723	625.258	4.872
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı	%37	%39	%25	%38

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**Rakamlar 2. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.

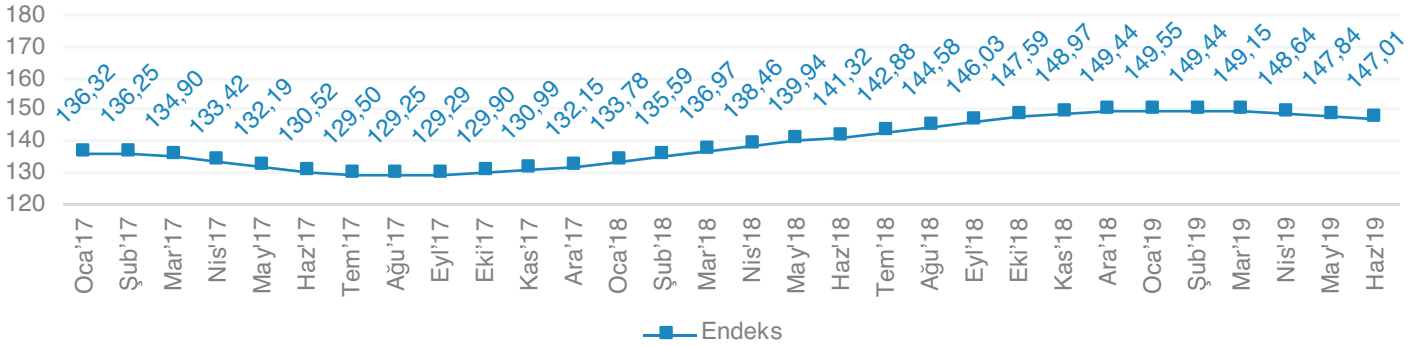
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

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	6.176	6.197	5.787
İzmir	4.814	4.816	4.963
Bursa	3.702	3.867	3.328
Antalya	3.660	3.917	2.971
Ankara	3.576	3.821	2.952
Kocaeli	3.455	3.484	3.467
Adana	3.023	3.643	2.377

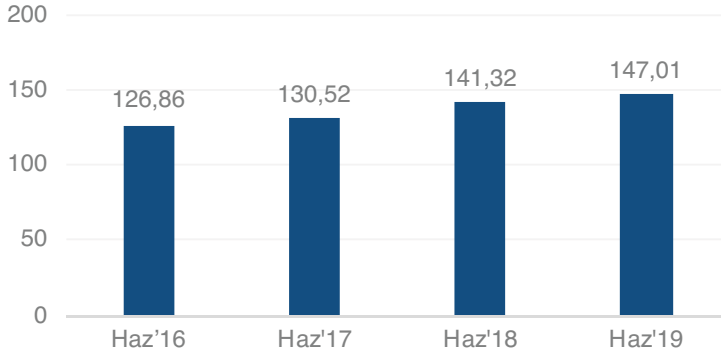
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2019 Haziran

147,01

Aylık Nominal
Değişim (%)

%-0,56

Yıllık Nominal
Değişim (%)

%4,03

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%47,01

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi Haziran sonu itibarıyla 147.01 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 5.69 puan yükseliş gösterirken, aylık 0.83 puan düşüş gösterdi. 2019 yılına 149.55 puan seviyesinde başlayan endekste, 6 aylık dönemde 2.54 puanlık bir düşüş yaşandı.



**KONUT
KREDİLERİ**

2019 Yılı Haziran Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 180.3 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180.3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirdi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Haziran 2019 da

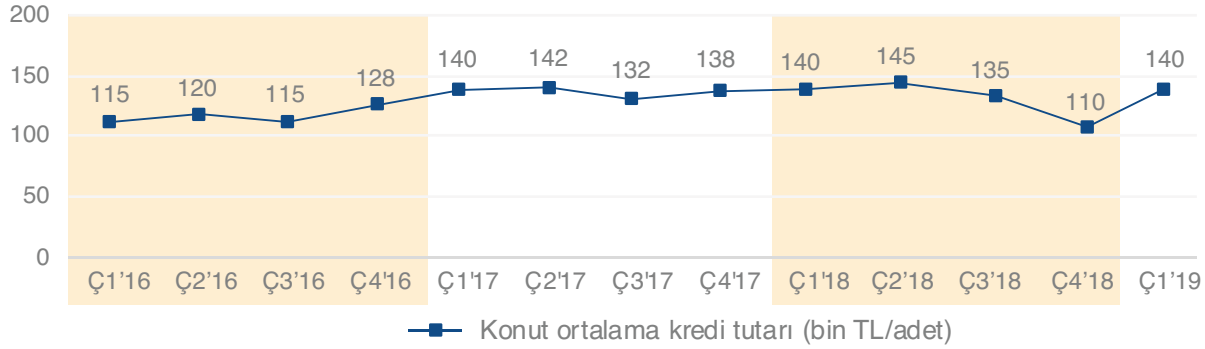
bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17	Ç2'17	Ç3'17	Ç4'17	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815	17.790	16.343	15.501	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212	125.085	123.674	112.592	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379

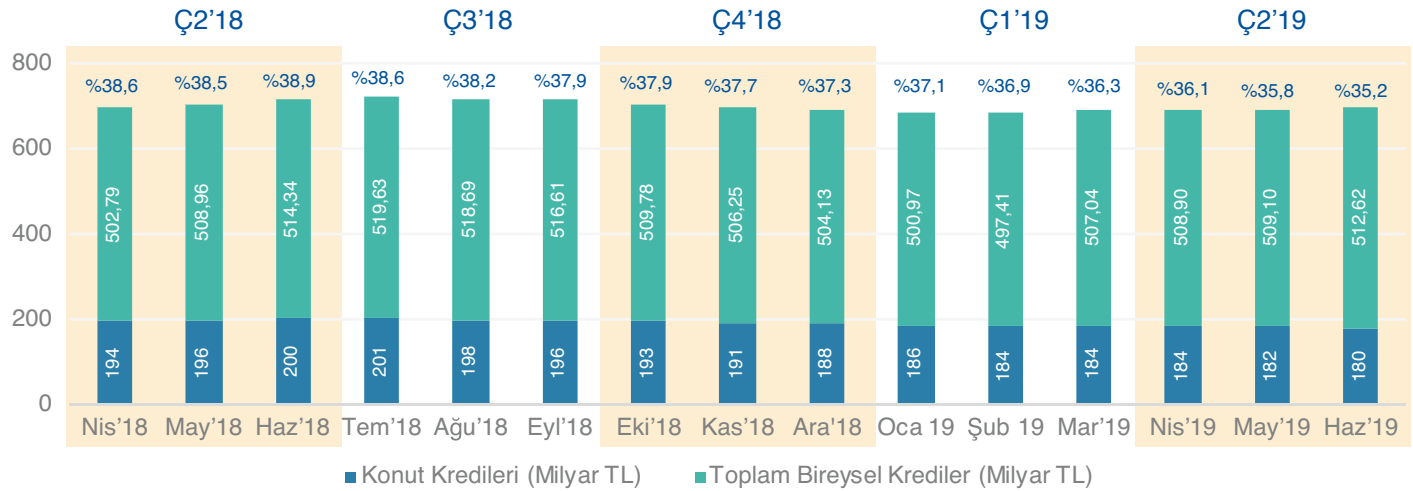
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2019 yılı 1. çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,4 azalarak, 5.920 milyon TL'ye düşmüştür. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2019 yılı 1. çeyreğinde 140.000 TL olmuştur.

Kaynak: TBB

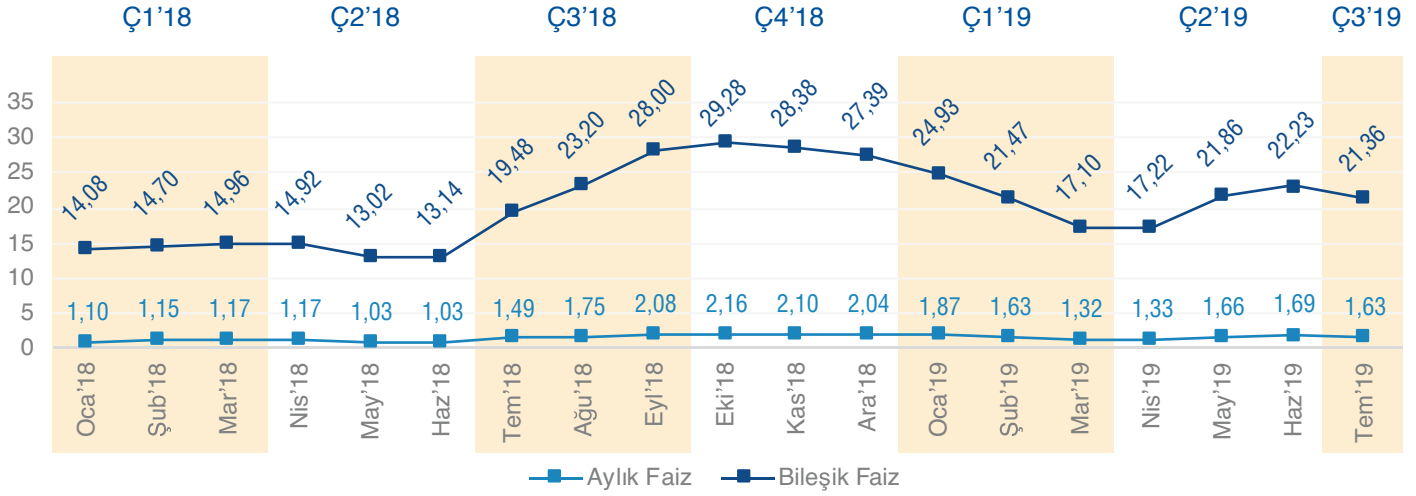
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2019 haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %35,2 olmuştur.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisine Faiz Oranları (%)



2019 Haziran ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,69, yıllık bileşik faiz ise %22,23 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisine Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisine Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100	180.338
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93	168.606
Kamu Mevduat Bankaları	3	%51	91.962
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%25	45.102
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%17	31.542
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	1
Katılım Bankaları	6	%7	11.730

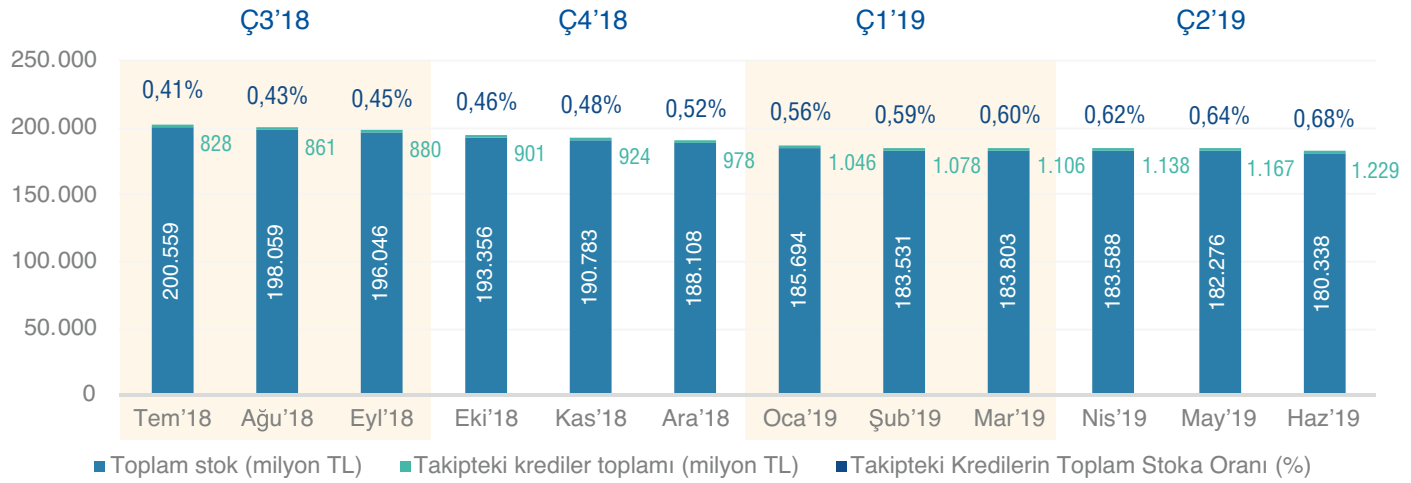
Toplam konut kredisi hacmi 2019 yılı haziran ayı itibarı ile 180 milyar 338 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler 2019 haziran sonu 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*

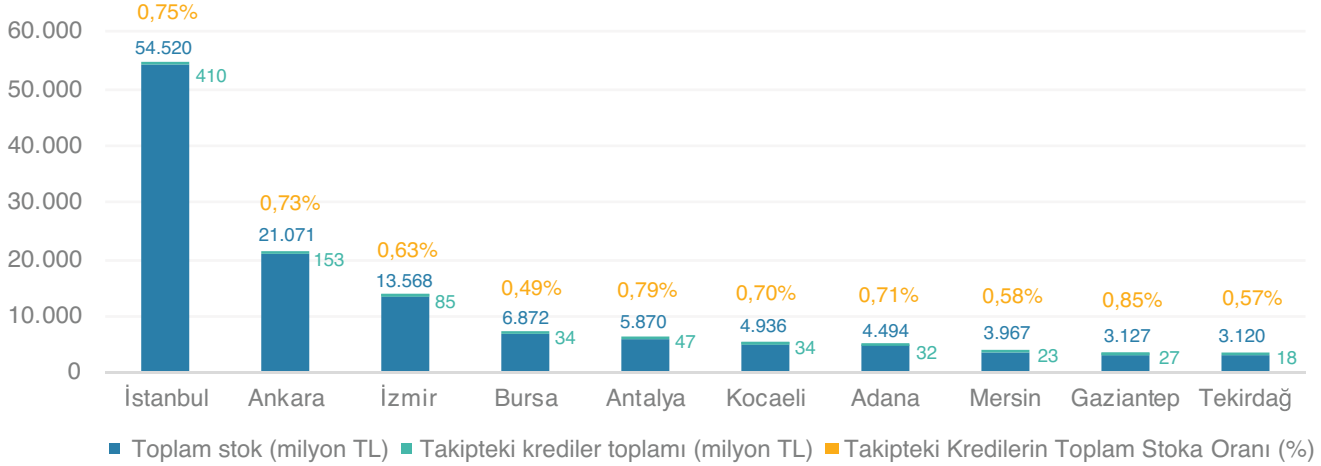


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2019 yılı haziran ayı itibari ile %0,68 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2019 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %30,2 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %11,7 ile Ankara, %7,5 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK- FinTürk

*Ç2'19 sonu verisidir.

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



OFis

2019'un İlk Yarısında Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemleri Yaklaşık 133.700 m² oldu

Ekonomideki sıkışık görünüm ile birlikte, 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralma kaydedilmiştir. Yakın dönem görünümün kırılğan seyretmeye devam etmesine karşın, reel sektör güven endeksi Haziran ayında bir önceki çeyreğe kıyasla 99,6 ile hafif bir yükseliş gösterirken, tüketici güven endeksi ise aynı dönemde geçen çeyreğe göre hafif bir azalış kaydederek 57,63 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı artmaya devam etmekte olup Nisan 2019'da %13,8 olarak kaydedilmiştir, enflasyon oranı ise Haziran ayında gerçekleşen %15,72 ile az da olsa ekonomide kaydedilen son dönemdeki gelişmeler doğrultusunda geçen çeyreğe göre azalma göstermiştir. Bununla birlikte, negatif büyüme, yüksek enflasyon ve döviz kurlarında devam eden dalgalanmalar ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olmaya devam etmektedir.

2. çeyrekte, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,35 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2019'un ilk yarısında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 133.700 m² olurken, ikinci çeyrekte bu sayı yaklaşık 48.370 m² olarak gerçekleşmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında sırasıyla %43,31 ve %21,56 oranlarında önemli ölçüde azalma kaydedilmiştir.

Metrekare bazında anlaşmaların, %63,31'i Anadolu yakasında, %32,30'u MİA'da ve kalan kısmı da MİA

dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiş olup bu bölgedeki kiralama işlemleri bir önceki çeyreğe kıyasla oldukça düşüş göstermiştir.

2. çeyrekte ofis boşluk oranı %24,93 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük yeni kiralama işlemleri arasında, Ceva Lojistik (7.140 m², Emaar), Kolektif House (5.096 m², Nidakule Ataşehir Batı), Gedik Yatırım (3.398 m², Esas Maltepe), ÇiçekSepeti (2.300 m², Istanbloom) ve N11 (2.092 m², Uniq İstanbul) bulunmaktadır.

İkinci çeyrekte büyük çaplı bir yatırım işlemi gerçekleşmezken, artan acil satılık gayrimenkuller ile birlikte ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

Tekrar eden İstanbul yerel seçimleri ve Ramazan Bayramı sonrasında, enflasyonda son dönem kaydedilen düşüş ve GSYH'da görülen hafif yükseliş ile birlikte, ofis yatırımlarına olan talebin artması beklenmektedir. Acil satılık gayrimenkullerdeki artış ise kısa ve orta vadede fiyatları alıcı beklentilerine yaklaştıracaktır. Bunun yanı sıra, yılın ikinci çeyreğinde kiralama faaliyetleri, bahsedilen etkenlerden ötürü kısıtlı kalmıştır, ancak beklenen talebin önümüzdeki dönemlerde, kiracı lehine ortamın yakın gelecekte devam etmesiyle artacağı öngörülmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç2'18			Ç1'19			Ç2'19		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	852	15,6	32	867	18,2	32	867	18,2	32
Maslak	838	19,8	23	862	22,8	19	872	22,8	19
Z.Kuyu - Şişli Hattı (Z.kuyu - Gayrettepe- Esentepe - Mecidiyeköy - Şişli)	451	21	21	498	17,0	19	498	17,0	19
Taksim ve çevresi (Taksim - Elmadağ - Bomonti - Piyalepaşa)	139	26,6	15	184	33,6	13	194	33,6	13
Kağıthane	259	18,33	17	292	30,9	13	292	30,9	13
Beşiktaş (Nişantaşı - Akaretler - Barbaros - Maçka - Teşvikiye)	102	20,7	16	103	16,2	13	103	16,2	13
Batı İstanbul (Güneşli - Yenibosna - Bakırköy - İkitelli)	814	6,2	11	825	6,9	10	825	6,9	10
Cendere - Seyrantepe	458	71	15	422	73,5	13	422	73,5	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	131	17,9	15	105	26,6	13	105	26,6	13
Ümraniye	714	14,8	20	751	16,0	17	751	16,0	16
Altunizade	59	1	20	84	29,7	17	84	29,7	16
Kozyatağı (İçerenköy - Göztepe - Ataşehir)	736	41,5	25	758	34,0	22	758	34,0	22
Doğu İstanbul (Küçükyalı - Maltepe - Kartal - Pendik)	446	21,5	12	579	29,8	9	579	29,8	9

2019 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,35 milyon m² olup bir önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 48.370 m²'ye ulaşmıştır. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırdığımızda sırasıyla %43,31 ve %21,56 oranlarında önemli ölçüde azalma kaydedilmiştir.

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



AVM

TL'ye Geçiş AVM'leri Zorluyor

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

Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın cioların 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 cioların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir.

Cioların takibi perakendeciler için; $Ciro/(kira + ortak \text{ alan giderleri})$ dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı

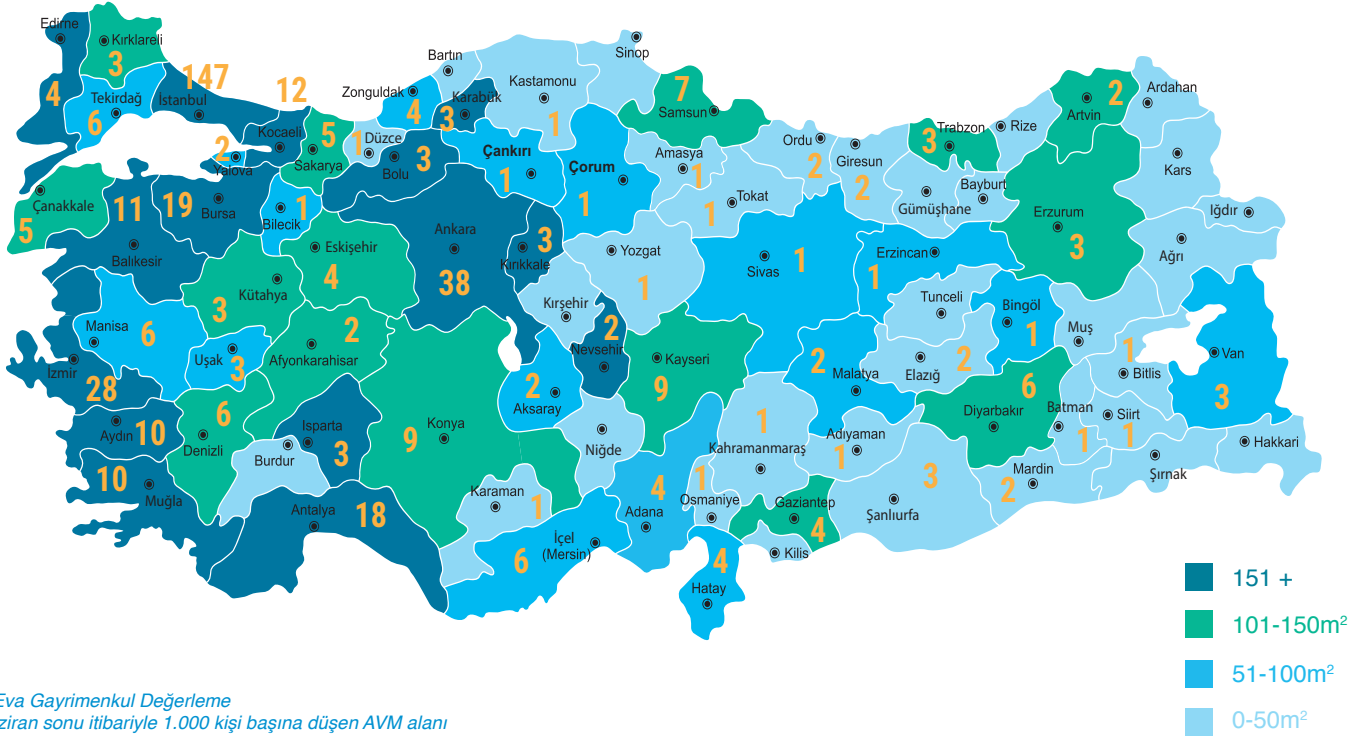
açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır.

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

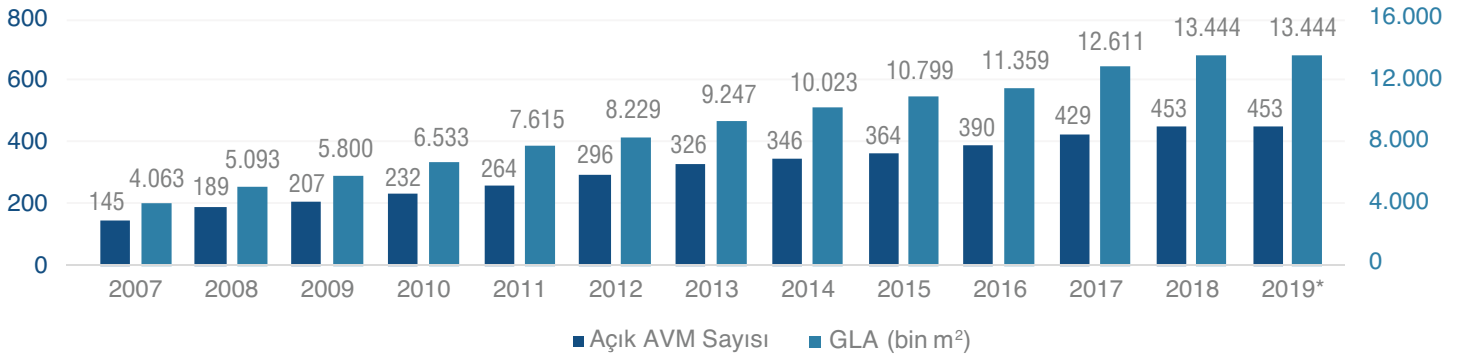
Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecinin yürüttüğü ancak TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ancak döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM'ler için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış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

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)*



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

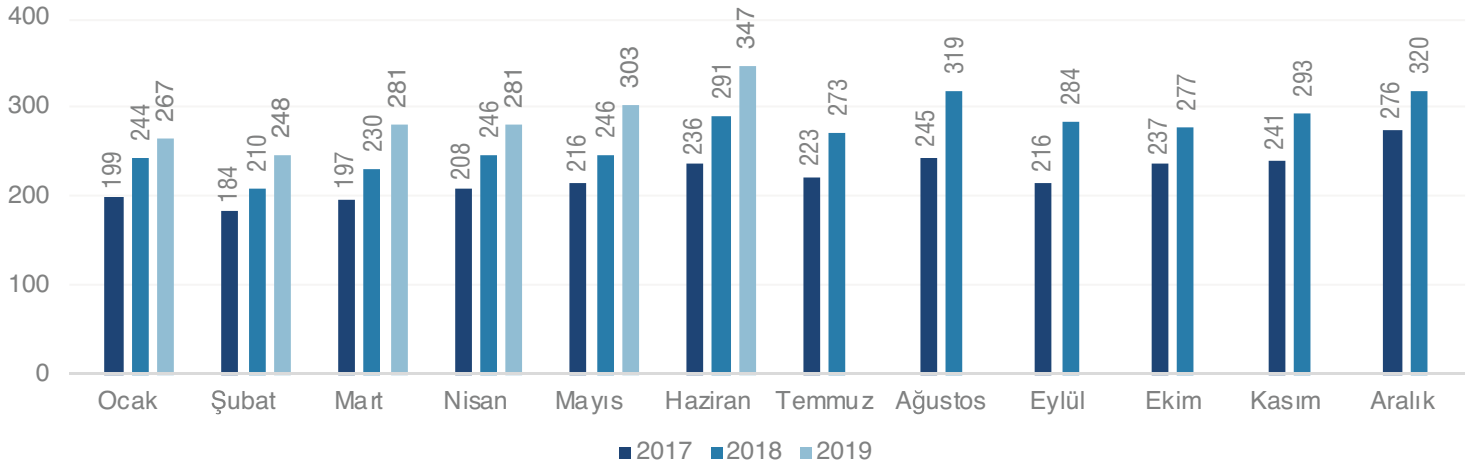


2019 2. çeyrek sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 444 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme

AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.
*2019 2. Çeyrek sonu.

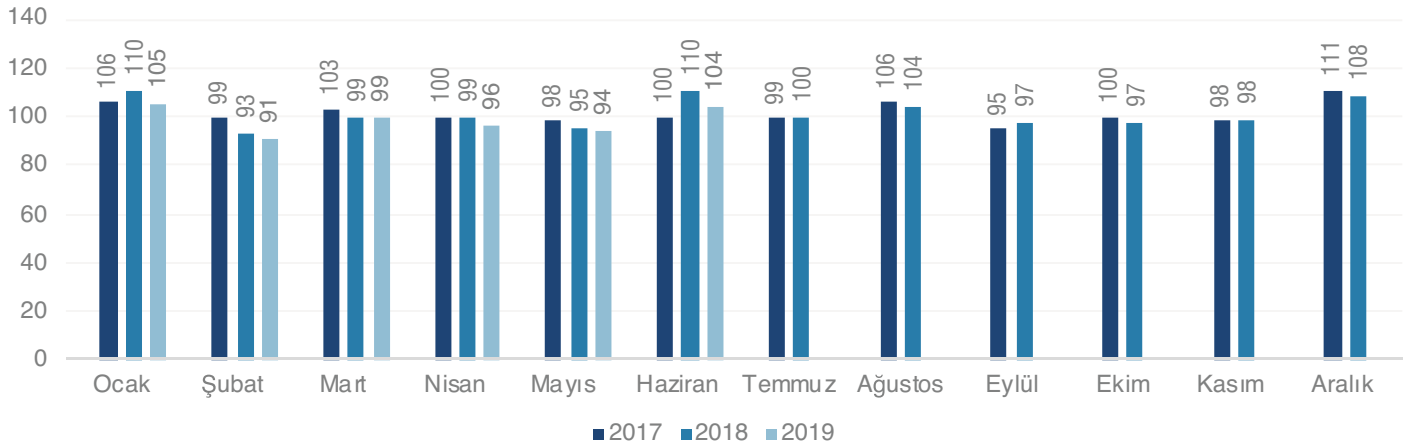
Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro endeksi 2019 Haziran döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 19,2 artış kaydederek 347 puana ulaşmıştı. Endeks böylece haziran ayı için yüzde 15,7 olarak açıklanan enflasyon oranının üzerinde seyretmiş oldu. AVM Perakende Ciro Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 19,1 artış gösteriyor.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Haziran 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 5,5 oranında bir azalma yaşandığı gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 3,6'lık düşüş yaşandı.

Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2019 Yılıının İlk İki Çeyreğinde Ülkemizi 16,96 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2019 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle Türkiye'ye gelen yaklaşık 16,96 milyon yabancı turist yapmış olduğu kişi başı ortalama harcama 630 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılı aynı döneminde kişi başı ortalama harcamanın 629 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, geçen yıla kıyasla kişi başı harcamaların aynı seviyelerde kaldığı söylenebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2018 yılının ikinci çeyreği sonu itibariyle Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 15,96 milyon olurken, 2019 yılı aynı döneminde bu rakamın 18,07 milyon olduğu gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk 6 ayında Türkiye'ye gelen 18,07 milyon yabancı turistin %37,5'i İstanbul'a, %29,6'i Antalya'ya, %6,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,3 ve %1,4'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk 6 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %13'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

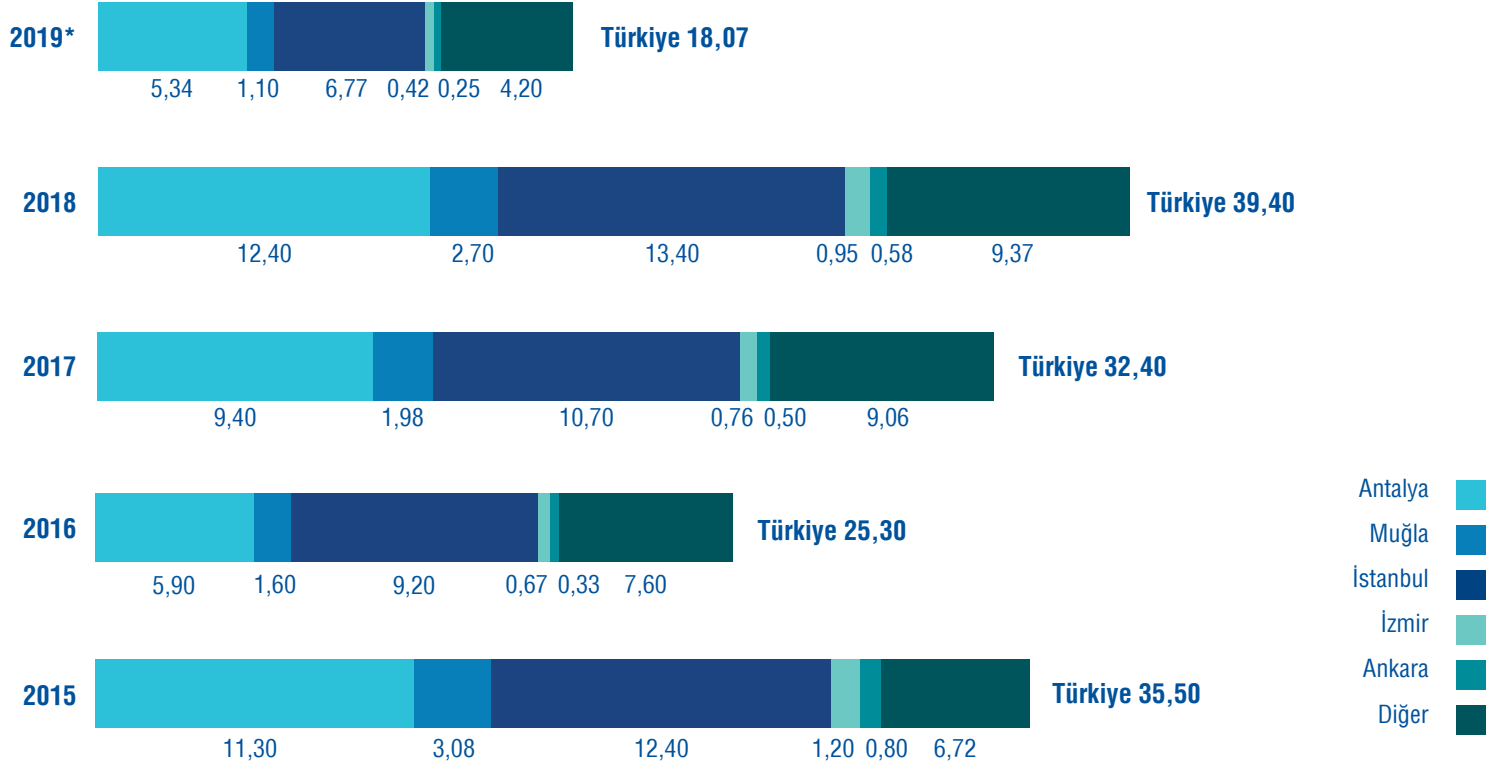
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 466 bin oda kapasitesi ile 3.964 işletme belgeli, 96 bin oda kapasitesi ile 895 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 788 tesis ve yaklaşık 210 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 591 tesis ve yaklaşık 59 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 399 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı yaklaşık 51 bin'dir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 895 tesis içinde en büyük payı 132 tesis ve yaklaşık 13 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 100 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile Muğla, 91 tesis ve yaklaşık 19 bin oda kapasitesi ile Antalya gelmektedir. Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %57,91 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ve %56,20 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur. 2019 yılının ilk 5 ayı itibariyle ise Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %44,09'dir.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %71.1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,44 Euro iken İstanbul'da 82,73 Euro olmuştur. 2019 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %63,8 olan doluluk oranı, İstanbul için %69,7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 69,86 Euro, İstanbul'da ise 83,90 Euro'dur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2019 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla Türkiye'ye gelen 18,07 milyon yabancı turist'in %37,5'i İstanbul'a, %29,6'sı Antalya'ya, %6,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,3 ve %1,4'lık paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının aynı yılı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %13'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*2019 yılı 2. çeyrek sonu verisidir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	788	209.919	91	19.468
Muğla	399	50.817	100	10.222
İstanbul	591	58.643	132	13.148
İzmir	213	19.476	62	4.619
Ankara	183	14.057	26	1.937
Türkiye	3.964	466.184	895	96.056

Türkiye genelinde toplam 466.184 oda kapasitesi ile 3.964 işletme belgeli, 96.056 oda kapasitesi ile 895 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

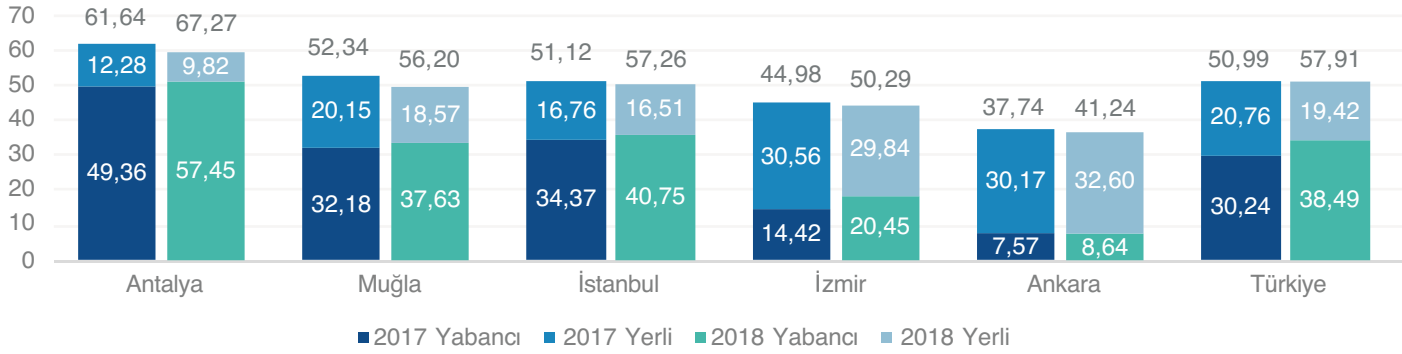
Toplam Turist & Harcamalar

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

2019 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle turizm geliri yaklaşık 10,68 milyar dolar, kişi başı harcamanın ise 630 Dolar olduğu görülmektedir.

Kaynak:TÜİK

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

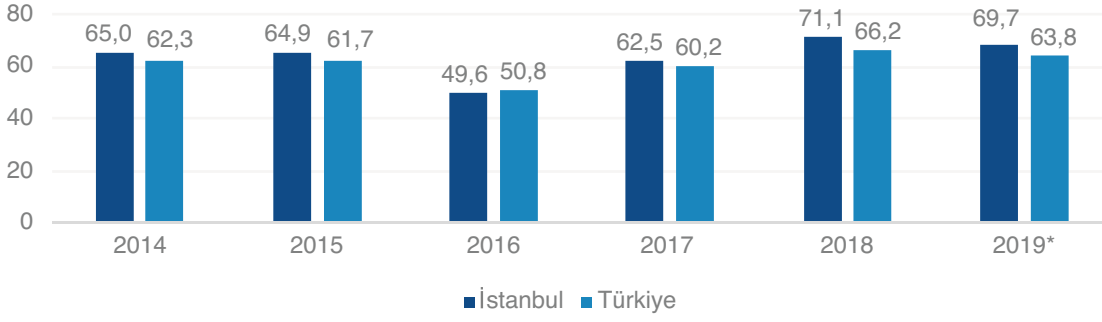


Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %57,91 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ile İstanbul ve %56,20 ile Muğla olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur. 2019 yılı mayıs sonu itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %44,09'dur.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

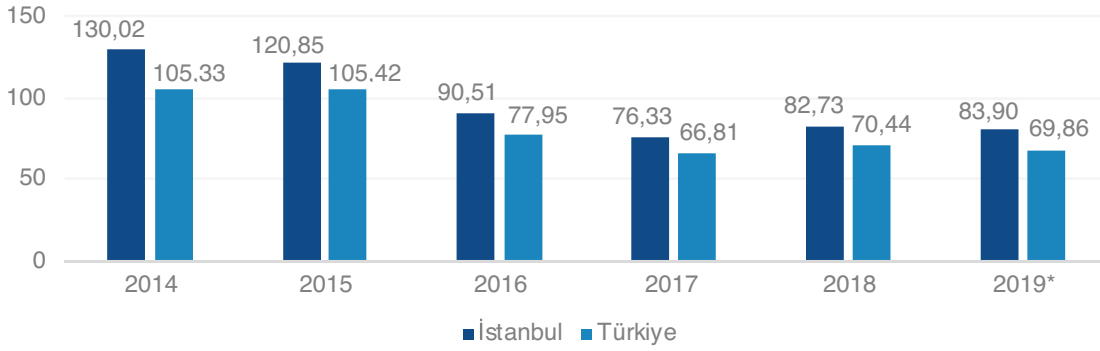
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*2. çeyrek sonu itibarıyla.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*2. çeyrek sonu itibarıyla.

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2019 yılı 2. çeyreği sonu itibarıyla %63,8 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %69,7 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 69,86 Avro iken İstanbul'da 83,90 Avro'dur.



LOJİSTİK |

2019 Yılı İlk 6 Ayında Kiralama İşlem Hacmi %65 Düştü

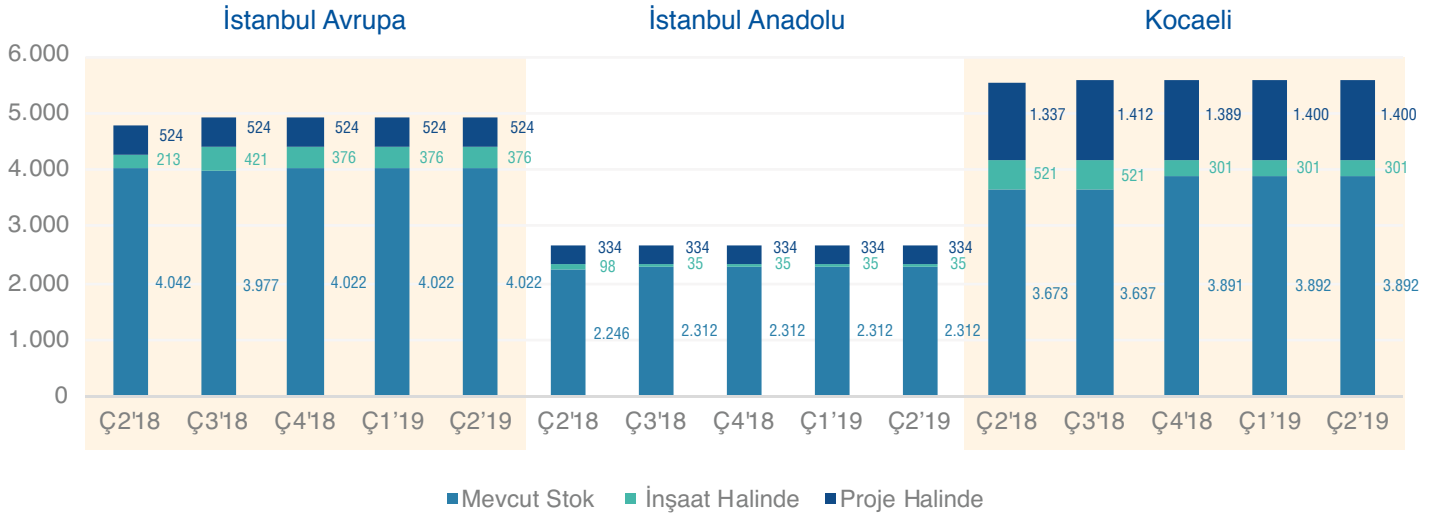
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10.23 milyon m² toplam depo stokunda 6.46 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2019 yarıyılı itibarıyla yaklaşık %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 712 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile zorunlu hale gelen gayrimenkullerin kiralınması ve satışında TL kullanımı, piyasa aktörleri nezdinde yaygın bir şekilde kabul görmüştür. 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik

piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 5,50 olarak görünürken TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kalmıştır.

Mahalli İdare Seçimlerinin geride kalmasıyla ortadan kalkan siyasi belirsizliğin, yılın ikinci yarısında lojistik piyasasına bir hareketlenme getireceği beklenmektedir. Özellikle TL'nin istikrarlı bir görünüm sergilemesi durumunda, depo kiracıları ve mülk sahiplerinin kiralama ve satış süreçlerinde daha aktif davranacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, TL karşısında önemli bir oranda değer kazanan yabancı para birimlerinin de etkisiyle yabancı fon ve yatırımcıların Türkiye Lojistik Pazarı'na yönelik ilgilerinde artış beklenmektedir.

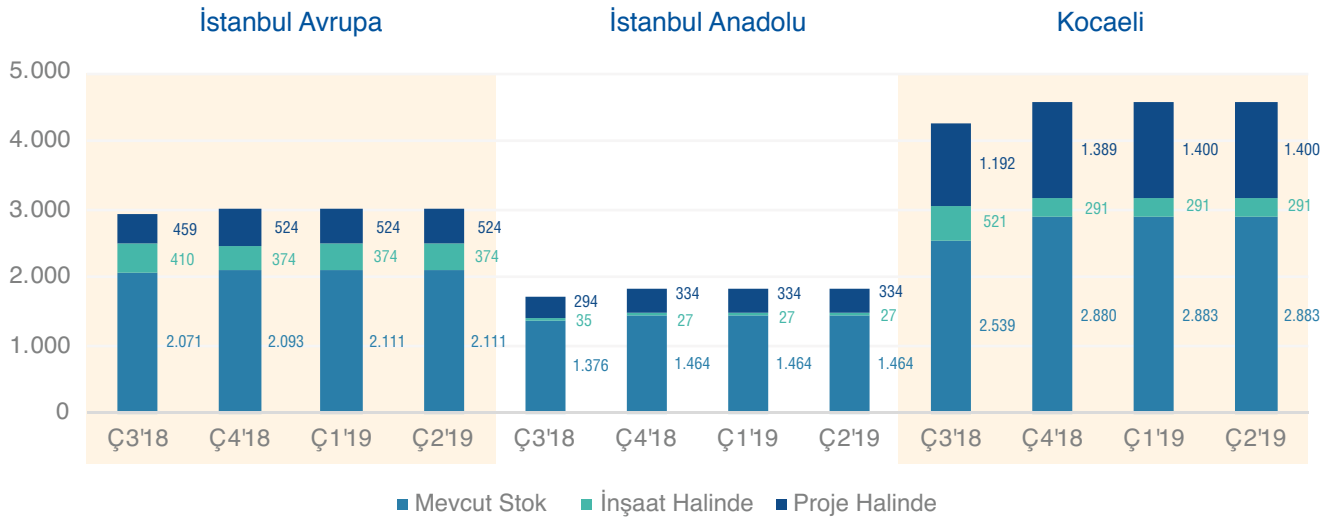
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



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

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

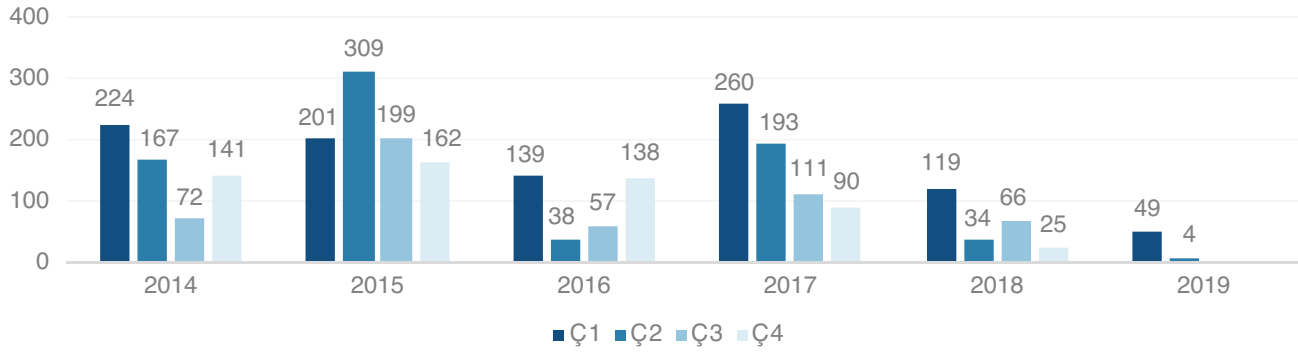
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



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

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

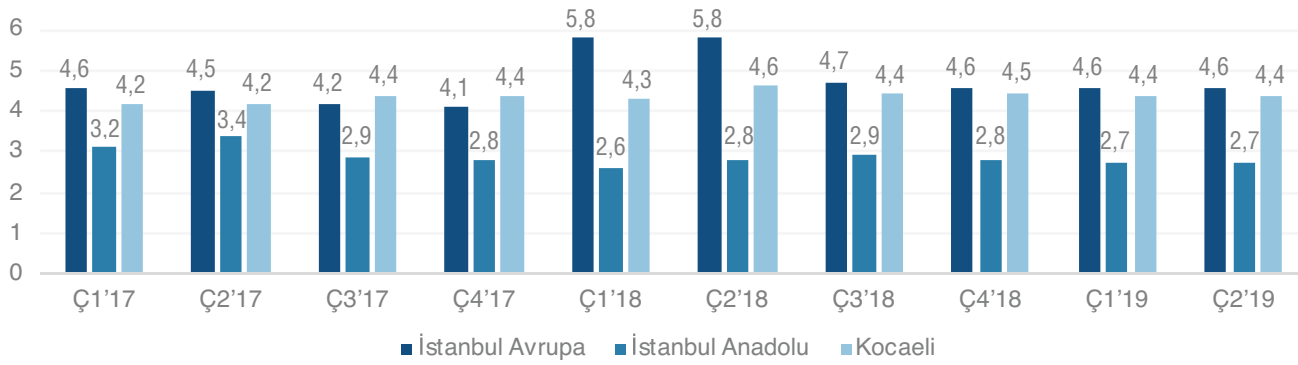
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kiralama işlem hacmi 2019 yılı 2. çeyreğinde geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %87,5 azalarak 4.250 m² olmuştur.

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

Boşluk Oranları (%)



2019 2. çeyrek itibarıyla toplam stokun %88,3'ü kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %86,8'di.

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



GYO'LAR |

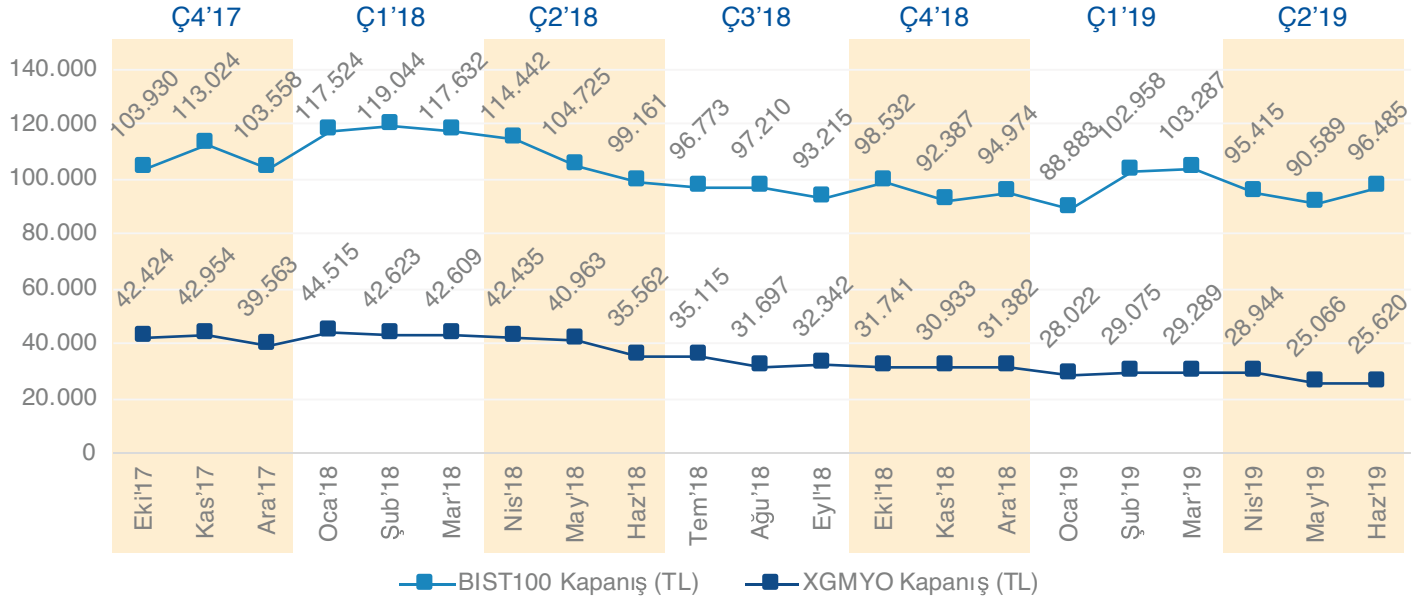
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Sektörün Geleceği İçin Önemli Bir İtici Güç

Artan faiz oranları ve döviz kurlarının da etkisiyle gayrimenkul sektöründe son dönemlerde satışlarda yaşanan gerileme ve sektörde yaşanan durgunluk, yakın zaman önce başlayan faiz indirimleri ve kurdaki dengelenme süreciyle yerini temkinli bir iyimserliğe bırakmaya başladı. Bu durum gerek doğrudan yatırımlar konusunda gerekse sermaye piyasası araçları vasıtasıyla 2019 yılının 3. ve 4. çeyreklerinde gayrimenkul sektörüne olumlu bir ivme kazandıracaktır. Bununla birlikte Emlak Katılım Bankası'nın faaliyete geçmesi, gerek yapısal düzenleme gerekse finansman anlamında sektöre pozitif bir katkı sağlayacaktır.

Bu dönemki raporumuza MKK'dan aldığımız temettü ve yatırımcı profilleri verilerin de ekledik. 2011-2019 yılları arasında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 5 milyar TL'ye ulaşan bir temettü ödemesi yaptığını görüyoruz. 2018 yılında 1,1 milyar TL, 2019'un temmuz sonu itibarıyla ise 478 milyon TL temettü dağıtan GYO'ların özellikle iskontolu işlem görmesinin önüne geçebilmesi için kar dağıtım politikalarını sürekli hale getirmesi ve bunu gerek yerli gerekse yabancı yatırımcılarla paylaşması önem arz ediyor.

Bu çeyrekte sunduğumuz bir diğer önemli veri, GYO'lara yatırım yapan yatırımcı profili oldu. 2019 yılı ilk yarısında bireysel yatırımcı oranı %43 iken (bunun %42'si yerli bireysel) %57'si kurumsal yatırımcıdan oluştu. Kurumsal yatırımcı dağılımına baktığımızda yabancı fonların oranının %6, yerli fonların oranının ise %1,3 olduğu gözükmemektedir. Sektöre yatırım yapan yabancı yatırımcı oranı ise %14'de kalmış olsa da yabancı kurumsal yatırımcıların başta ABD, İngiltere ve Lüksemburg olmak üzere ağırlıklı olarak batılı ülkelerden oluşması önemli bir veri olarak değerlendirilebilir. Sektörün gelişme kaydetmesi için yabancı ve kurumsal yatırımcı oranının artması bu çerçevede önemli bir parametre olarak dikkate alınmalıdır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım fonları, gayrimenkul sertifikası, kira sertifikası ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının birbirini destekleyen bir ekosistem içerisinde yer alması, sektörün geleceği açısından önem arz etmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı *



GMYO endeksi de 2. çeyrekte 29.289'dan başladığı seyrini çeyrek sonunda 25.620'den kapatmıştır.

Kaynak: BIST

*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

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

Halka Açıklık Oranı

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	52%

Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
23%	25%	37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
-151	273	-210	143	-19	130	-144	-39	-164

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 - 31 Temmuz
10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	17.950

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 - 31 Temmuz
5.751	8.888	8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	3.250

İşlem Hacimleri (Milyon)

Değer	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
İşlem Miktarı	19.912	13.739	15.669	18.255	14.587	15.356	32.351	26.699	16.192
İşlem Değeri (TL)	44.373	26.873	34.113	38.088	33.581	37.003	74.348	49.160	21.925
İşlem Değeri (USD)	27.261	15.036	17.496	17.427	12.519	12.334	20.464	11.266	3.953

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Uyruk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
Yabancı	9%	10%	16%	18%	22%	20%	14%	16%	12%
Yerli	91%	90%	84%	82%	78%	80%	86%	84%	88%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
Yabancı	1.002	1.135	1.390	1.406	1.402	1.378	1.250	1.057	1.071
Yerli	131.866	118.523	143.312	134.521	132.375	129.320	145.995	155.191	158.177
Toplam	132.868	119.658	144.702	135.927	133.777	130.698	147.245	156.248	159.248

Uyruk Bazında Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Uyruk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1.YY
Yabancı	1.500	2.715	3.673	4.875	4.601	5.618	5.040	3.075	2.426
Yerli	3.174	3.252	5.595	6.452	6.619	7.453	8.554	15.462	15.042
Toplam	4.674	5.967	9.268	11.328	11.221	13.071	13.594	18.536	17.468

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

Uyruk Bazında Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 -1.YY
Yabancı	32%	46%	40%	43%	41%	43%	37%	17%	14%
Yerli	68%	54%	60%	57%	59%	57%	63%	83%	86%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

	2018-1.YY	2018	2019-1.YY
Yabancı Bireysel	46	47	65
Yabancı Fon	1.898	1.526	1.026
Yabancı Tüzel	1.723	1.502	1.345
Yerli Bireysel	8.950	7.337	7.467
Yerli Fon	290	262	224
Yerli Tüzel	5.137	4.343	4.224
Yerli Yatırım Ortaklığı	622	529	839
Yerli Diğer	3.994	2.991	2.289
Toplam	22.660	18.536	17.478

	2018-1.YY	2018	2019-1.YY
Yabancı Bireysel	0,2%	0,3%	0,4%
Yabancı Fon	8,4%	8,2%	5,9%
Yabancı Tüzel	7,6%	8,1%	7,7%
Yerli Bireysel	39,5%	39,6%	42,7%
Yerli Fon	1,3%	1,4%	1,3%
Yerli Tüzel	22,7%	23,4%	24,2%
Yerli Yatırım Ortaklığı	2,7%	2,9%	4,8%
Yerli Diğer	17,6%	16,1%	13,1%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2018-1.YY	2018	2019-1.YY
Bireysel	39,7%	39,8%	43,1%
Kurumsal	60,3%	60,2%	56,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 Temmuz	Toplam
212.723.828	376.228.031	310.766.648	697.453.081	733.393.234	676.305.700	446.770.341	1.131.165.144	478.581.740	5.063.387.748

GYO	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO	465.257.570	9,19%
Akmerkez GYO	329.996.012	6,52%
Alarko GYO	72.910.631	1,44%
Ata GYO	701.701	0,01%
Atakule GYO	2.171.941	0,04%
Deniz GYO	1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO	2.303.278.867	45,49%
Halk GYO	25.767.009	0,51%
İş GYO	345.634.625	6,83%
Martı GYO	5.708.206	0,11%
Mistral GYO	3.900.000	0,08%
Özak GYO	1.900.079	0,04%
Panora GYO	237.448.038	4,69%
Reysaş GYO	1.135.609	0,02%
Saf GYO	391.323.255	7,73%
Servet GYO	2.388.675	0,05%
Sinpaş GYO	104.597.723	2,07%
Torunlar GYO	194.726.434	3,85%
Vakıf GYO	677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	572.835.740	11,31%
Toplam	5.063.373.975	100%

*2011-2019 temmuz sonu kümüle toplam temettü tutarı.

Yabancı Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.06.2018

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.026.454.045
Birleşik Krallık	627.264.769
Lüksemburg	232.320.665
Hollanda	230.379.042
Singapur	180.546.253
Bahreyn	176.646.800
İrlanda	164.796.082
Afganistan	132.623.419
Suudi Arabistan	109.186.411
Kuveyt	107.383.557

31.12.2018

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	866.224.008
Birleşik Krallık	498.369.055
Hollanda	242.590.503
Lüksemburg	187.949.710
Bahreyn	130.533.520
Kuveyt	122.490.599
Gürcistan	117.500.000
İrlanda	104.657.873
İtalya	93.910.986
Singapur	90.823.790

30.06.2019

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	758.628.955
Birleşik Krallık	398.757.603
Hollanda	232.676.909
Lüksemburg	151.196.197
İtalya	109.859.218
Afganistan	101.916.867
Bahreyn	98.430.756
İrlanda	68.330.820
Kuveyt	64.394.825
Suudi Arabistan	63.236.130

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 30.06.2019

	Sembol	2019 1.YY Kapanış Fiyatı	Fiili Dolaşım Oranı % 30.06.2019	Piyasa Değeri (Haziran 2019)	Fiili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Haziran 2019)	Hissenin İskonto Oranı (Haziran 2019)
REYSAŞ GYO	RYGYO	0,78	38%	191.880.001	72.818.460	83%
KILER GYO	KLGYO	1,75	34%	217.000.000	74.843.300	82%
MARTI GYO	MARGYO	0,60	48%	66.000.000	31.950.600	80%
ÖZAK GYO	OZKGY	1,52	25%	379.464.286	94.828.125	80%
TORUNLAR GYO	TRGYO	1,93	21%	1.930.000.000	407.809.000	75%
AKIŞ GYO	AKSGY	2,23	39%	959.366.145	372.905.620	74%
İŞ GYO	ISGYO	1,01	44%	968.337.500	423.938.158	73%
HALK GYO	HLGYO	0,76	17%	705.280.000	121.942.912	69%
EMLAK KONUT GYO	EKGYO	1,13	51%	4.294.000.000	2.170.617.000	67%
AKFEN GYO	AKFGY	1,48	24%	272.320.000	66.092.064	63%
PANORA GYO	PAGYO	4,15	31%	361.050.000	111.564.450	62%
VAKIF GYO	VKGYO	1,73	25%	389.592.400	96.229.323	60%
ALARKO GYO	ALGYO	42,90	49%	456.919.063	222.793.735	60%
ÖZDERİÇİ GYO	OZGYO	0,69	49%	172.500.000	84.611.250	59%
SERVET GYO	SRVGY	4,49	8%	233.480.000	18.374.876	53%
PERA GYO	PEGYO	0,51	60%	45.441.000	27.459.996	50%
YEŞİL GYO	YGYO	0,26	68%	61.130.084	41.525.666	49%
AVRASYA GYO	AVGYO	1,32	65%	95.040.000	61.899.552	44%
YENİ GİMAT GYO	YGGYO	8,23	82%	1.327.334.400	1.086.555.940	36%
DENİZ GYO	DZGYO	3,30	11%	165.000.000	18.331.500	34%
MİSTRAL GYO	MSGYO	1,09	13%	146.299.214	19.092.047	30%
YAPI KREDİ KORAY GYO	YKGYO	1,43	45%	57.200.000	25.465.440	27%
ATAKULE GYO	AGYO	1,25	16%	288.750.000	45.709.125	25%
TREND GYO	TDGYO	1,14	25%	34.200.000	8.550.000	23%
TSKB GYO	TSGYO	0,72	9%	216.000.000	19.569.600	16%
DOĞUŞ GYO	DGGYO	2,26	5%	750.337.596	40.968.433	15%
PEKER GYO	PEKGY	4,17	17%	304.827.000	53.100.863	6%
KÖRFEZ GYO	KRGYO	1,68	8%	110.880.000	8.992.368	-10%
SİNPAŞ GYO	SNGYO	0,63	26%	550.111.862	141.158.704	-57%
ATA GYO	ATAGY	3,96	14%	94.050.000	13.326.885	-115%
İDEALİST GYO	IDGYO	1,88	26%	18.800.000	4.936.880	-166%
AKMERKEZ GYO	AKMGY	19,15	18%	713.605.600	131.802.954	-175%
NURUL GYO	NUGYO	2,47	13%	506.350.000	64.610.260	-2731%
TOPLAM TL			36%	17.082.546.149	6.184.375.086	62%
TOPLAM USD				2.965.719.818	1.073.676.230	62%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

*Piyasa Değerinin Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksil değer prim oranıdır.

**İskonto oranı hesabındaki özkaynak değerleri 31.12.2018 değerleridir.

***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 Özkaynak Gelişimi (TL)

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Döviz kuru TCMB yıl sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-1. YY
EMLAK KONUT GYO	2.500.000.000	2.500.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
TORUNLAR GYO	224.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	600.000.000	600.000.000	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	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	600.000.000	873.193.432	873.193.431
AKİŞ GYO	-	83.000.004	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850
DOĞUŞ GYO	93.780.000	93.780.000	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	332.007.786
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000
ÖZAK GYO	141.483.500	157.000.000	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	170.000.000	190.000.000	217.000.000	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	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	235.115.706
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000
VAKIF GYO	100.000.000	105.000.000	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	225.000.000
NUROL GYO	10.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	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	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	87.500.000	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	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	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	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	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	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	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	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	10.000.000
TOPLAM TL	5.663.879.000	6.630.645.504	8.591.888.200	8.924.468.449	9.190.008.656	9.439.404.832	10.490.750.137	11.346.523.031	11.618.523.031
TOPLAM USD	2.998.506.538	3.730.111.107	4.032.992.959	3.835.346.791	3.149.312.449	2.682.258.704	2.781.290.633	2.148.555.772	2.018.822.094

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

GYO'ların Özsermaye Oranı*

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye'dir.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMLAK KONUT GYO	7.514.249.000	8.394.287.000	13.470.982.000	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000
TORUNLAR GYO	3.943.551.000	4.753.110.000	6.351.971.000	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000
AKİŞ GYO	-	994.640.910	1.254.791.303	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967
İŞ GYO	1.161.021.782	1.391.937.082	1.668.720.437	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924
SINPAŞ GYO	1.993.516.410	2.093.766.722	2.303.899.843	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511
ÖZAK GYO	781.408.277	857.560.621	1.277.920.836	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881
HALK GYO	-	679.034.048	890.131.894	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485
AKFEN GYO	1.128.519.864	1.179.027.637	1.518.526.032	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014
REYSAŞ GYO	365.837.197	450.180.104	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105
YEŞİL GYO	1.049.669.082	1.137.859.262	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280
KİLER GYO	451.160.152	503.470.029	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536
YENİ GİMAT GYO	-	-	1.467.157.008	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413
DOĞUŞ GYO	189.326.739	226.916.342	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497
NUROL GYO	178.684.523	508.112.048	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509
VAKIF GYO	189.197.017	195.348.868	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583
ALARKO GYO	234.803.141	308.888.850	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283
SERVET GYO	-	-	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537
PANORA GYO	-	-	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113
MARTİ GYO	199.026.331	246.777.177	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232
DENİZ GYO	27.069.836	32.171.186	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508
ÖZDERİCİ GYO	116.444.351	141.722.020	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046
TSKB GYO	340.564.264	364.374.330	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257
ATAKULE GYO	200.392.646	248.814.538	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309
AKMERKEZ GYO	166.507.771	182.741.694	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425
AVRASYA GYO	77.754.206	78.933.951	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366
PERA GYO	220.023.868	215.295.341	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980
KÖRFEZ GYO	-	-	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490
ATA GYO	-	27.575.109	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319
YAPI KREDİ KORAY GYO	105.314.030	103.879.910	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774
İDEALİST GYO	9.234.535	9.215.873	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786
TOPLAM TL	20.643.276.022	25.325.640.652	37.364.466.631	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225
USD KURU	1,8889	1,7776	2,1304	2,3269	2,9181	3,5192	3,7719	5,281
TOPLAM USD	10.928.728.901	14.247.097.577	17.538.709.459	17.959.797.403	17.445.386.259	16.858.681.130	18.265.700.867	15.492.733.616

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TORUNLAR GYO	177.312.000	336.888.000	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000
EMLAK KONUT GYO	228.322.000	523.402.000	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000
AKİŞ GYO	-	44.195.111	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607
HALK GYO	-	625.844.000	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082
İŞ GYO	66.953.531	65.408.398	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873
YENİ GİMAT GYO	-	-	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990
ALARKO GYO	31.229.378	14.271.557	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472
ÖZAK GYO	161.642.510	14.471.404	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963
REYSAŞ GYO	23.172.170	31.015.378	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681
KİLER GYO	54.199.034	40.495.007	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990
AKFEN GYO	199.798.774	24.201.835	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321
AKMERKEZ GYO	42.013.558	54.321.987	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656
PANORA GYO	-	-	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235
SERVET GYO			2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866
VAKIF GYO	25.790.717	6.217.962	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562
DENİZ GYO	-1.692.037	5.083.481	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618
ATAKULE GYO	-8.738.123	48.190.748	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204
AVRASYA GYO	777.514	1.180.018	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	-3.233.144	10.919.027
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465
YAPI KREDİ KORAY GYO	-10.461.633	-7.069.780	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327
KÖRFEZ GYO	-	-	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052
DOĞUŞ GYO	13.205.290	37.452.486	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529
ATA GYO	-	1.055.266	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311
IDEALİST GYO	-214.843	-28.719	-340.215	-315	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898
PERA GYO	-2.200.253	-1.966.728	-4.207.668	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972
MARTI GYO	1.900.837	1.174.504	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294
ÖZDERİCİ GYO	2.948.028	-917.019	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632
TSKB GYO	-2.837.538	17.047.938	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537
YEŞİL GYO	14.644.527	15.030.749	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020
SINPAŞ GYO	140.010.918	75.786.232	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437
NUROL GYO	1.206.776	7.166.308	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059
TOPLAM TL	1.158.983.135	1.979.918.123	2.838.718.535	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884
TOPLAM USD	717.325.701	1.095.996.747	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.668.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

*Döviz kuru TCMB Haziran sonu döviz alış kurudur.

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
 Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 *Dönem Kârı / Toplam Aktifler'dir.

NOTLAR

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines.

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Yonca Apt.
C Blok No: 151-1 D: 43 Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul
Tel: (212) 282 53 65 - (212) 325 28 25 Fax: (212) 282 53 93
www.gyoder.org.tr info@gyoder.org.tr