



GYDER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021

3.Çeyrek Raporu - Sayı:26



HALKGYO

Katkılarıyla

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2021 3. ÇEYREK RAPORU

Sayı:26, 25 Kasım 2021

YAYIN KOORDİNASYONU

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

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

Servet Şahin

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER

yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.
Tüm hakları saklıdır. 2021

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



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacağında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)¹, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nun Ekim 2021 sayısını “Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları” başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir.

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF’nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8’den yüzde 9’a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3’te sabit tutulmuştur. Türkiye’de ortalama enflasyonun ise 2021’de yüzde 17 ve 2022’de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021’de yüzde 12,2, 2022’de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam

¹IMF, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/10/12/world-economic-outlook-october-2021>, October 2021

satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33.4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak

şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

■ Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla 'gayrimenkule dayalı menkul kıymetler' çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.

■ İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının

²<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0ce7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0ce-e-7e55c35ec2d-n0jaC86>

³Tüik verilerine göre; Ağustos 2021 itibarıyla yıllık girdi maliyetleri yüzde 42 artmıştır.

geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.

■ Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birliklikleri önem kazanacaktır.

■ Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.

■ Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Saygılarımızla,
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



UZMAN GÖZÜNDEN

Pandeminin Gayrimenkul Sektörü Üzerindeki Etkileri ve Beklentiler

Son iki yıllık zaman dilimi içerisinde pandeminin ortaya çıkması ve dünyaya hızlı bir şekilde yayılması hayatımızda pek çok şeyi değiştirdi ve değiştirmeye de devam ediyor. Pandemi sürecinin başlarını hatırladığımızda, ortaya çıkan karamsarlığa bağlı olarak özellikle talep tarafında ülkemiz ve dünya genelinde bir durağanlık egemendi. Herkesin bildiği üzere, ekonomilerde durağanlığa yönelik eğilimler belirlemeye başladığında, merkez bankaları genellikle, para arzını genişletici ve faiz oranlarını düşürücü para politikalarını tercih ederler. Pandemi ortamında da bunu somut olarak gözlemledik. Faiz ortamının aşağı yönlü eğilimi, dünyada gayrimenkul piyasalarına yönelik talep canlanmasını başlattı. Tam da bu noktada gayrimenkul üretimi tarafında ise farklı bir ortam söz konusuydu; arz daralması.

Dünyada 2008 ABD Kredi Krizinin devamında, bizde ise 2017 yılı sonrasında üretimde yavaşlama ortaya çıktı. Örneğin, Türkiye’de 2017 yılında daire üretimi için alınan inşaat ruhsatı sayısı 1,4 milyon adetti; 2020 yılında ise 554bine kadar düştü. Dolayısıyla 2017 yılının devamında hızla azalan yeni ruhsat sayılarının neden olduğu arz daralması, 2020 yılı yaz döneminde uygulanan kredi faizlerine ilişkin kampanyaların yarattığı yoğun talep ile birleşince fiyatların yukarı yönlü hızla yükselmesi kaçınılmazdı zaten. Yaz dönemi pandemi

ortamında yüzde 30’un üzerinde bir fiyat artışının karşımıza çıktığını söyleyebiliriz. Yıllık düzeydeki bu artışın son 10 yılın en yüksek yıllık artışı olduğunu da eklemek gerekecektir. 2021 yılında ise, konut fiyat artışlarının devam ettiğini gözlemlemeye devam ediyoruz. TCMB tarafından son yayınlanan Temmuz konut fiyat endeksi verileri kapsamında, ilgili ayda bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan endeks, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,0; reel olarak ise yüzde 10,2 oranında artmış görünüyor. Yeni konutlarda ise yıllık artış yüzde 35,4 düzeyinde gelişti. Diğer taraftan, dünyada da benzer bir eğilim söz konusu oldu.

Pandemi ortamında ülke merkez bankalarının izlediği düşük faiz politikası arz kısıtı ile birleşti ve gayrimenkul sektörüne yönelik talep hızlandı; ayrıca tedarik zincirindeki sorunlar, enerji maliyetlerinde artışlar, çimento, bakır, çelik, demir, ahşap gibi maliyetlerdeki artışlar üretim maliyetlerini artırdı ve konut fiyatları tarihin en yüksek düzeylerine taşındı dersek hatalı olmaz diye düşünüyorum. Örneğin, ABD’de 1890 yılından bu yana, son 131 yıllık dönem içinde, en yüksek reel konut fiyatlarına erişilmiş durumda. Piyasaya ilişkin bir başka istatistik ise, TÜİK tarafından yayınlanan “İnşaat Maliyet Endeksi” verileri. Burada da inşaat üretim maliyetleri 2021 yılı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde

44,76 artış olduğunu söylemek mümkün. Dolayısıyla, artan üretim maliyetlerinin yeni üretilen konutlarda bu yıl içerisinde fiyatları daha da yukarıya taşıyacağı söylenebilir. Sorunuza ilişkin son bir nokta ise olayın yatırımcı boyutunda karşımıza çıkıyor. Gayrimenkul sektörü hane halkının barınma ihtiyacını karşılamasının çok ötesinde, önemli bir yatırım aracı olarak da görülüyor. Geçtiğimiz yılsonuna doğru, Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi (CBFO) tarafından hazırlanan Türkiye Hanehalkı Finansal Algı ve Tutum Araştırması'na göre, katılımcıların yüzde 54'ünün 250.000 TL tasarruf düzeyinde gayrimenkule yatırımı ilk tercih olarak öne çıkarttıkları görülüyor. Buradaki en önemli neden ise, diğer finansal araçlara göre daha güvenilir olması ve uzun vadede değer kaybetmemesi şeklinde belirtilmiş. Örneğin, MİNTLAB tarafından derlenen verilere göre, İstanbul özelinde Temmuz ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık %3,22; yıllık ise %34,22 oranında gerçekleşmiş görünüyor. Pandemi ortamında yeni yatırımcıların artan bu getiri ortamında yine bu alana yönelim gösterdiklerini de söylemek yanlış olmaz.

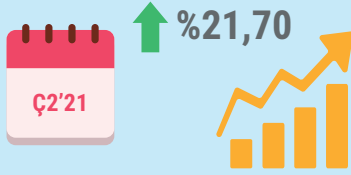
Yukarıda da belirttiğim gibi, ülkemizde 2017 yılından sonraki süreçte yeni inşaatlara yönelik ruhsat alımlarının azalması ve özellikle 2020 yılı yaz döneminde konut kredi faiz oranı ortalamasının aylık yüzde 1'in altına inmesi iki şeyi etkiledi:

ilki, satış fiyatları yukarı yönlü eğilim gösterdi; ikincisi ise yeni arzın gelmemesine de bağlı olarak mevcut kiralık konutların kira değerleri arttı. Aslında, son 2-3 yıldır yoğunlaşan deprem tecrübeleri (İzmir-Elazığ) toplumun bu konudaki farkındalığını artırdı ve deprem sonrası yapılmış konutlara yönelim arttı; dolayısıyla, kira ve satış fiyat hareketlerinin özellikle deprem sonrası konutlarda oluştuğu söylenebilir. Arsa temin zorluğu ve geliştiricinin artan inşaat maliyetleri nedeniyle yeni konut yapım sürecine yönelik iştahının olmaması da ayrı bir problem olarak değerlendirilebilir. Sürece etki yapan bir diğer faktör de pandemi süreci sırasında eğitim öğretim faaliyetlerine ara verilmesi ve devamında Eylül ayı ile birlikte özellikle üniversitelerin örgün eğitime başlayacaklarını duyurmaları olmuştur. İstanbul'da öğrenci hareketliğinin başlaması kiralık konutlara yönelik arayışları artırmış ve arz kısıtının olduğu ortamda kira değerlerini yukarıya taşımıştır. Bu doğrultuda, özellikle İstanbul özelinde ve Anadolu genelinde artan kira değerlerine yönelik çözümün kolay olmadığını da belirtmek gerekir. Serbest piyasa ekonomisi temelinde sağlıklı ve sürdürülebilir bir konut satılık ve kira piyasaları için arsa temin zorluğunu aşmak öncelikli hedef olmalıdır. Bu noktada da, kentsel dönüşüm tarafına yine yeniden eğilinmesi gerekmektedir.

Prof.Dr.Ali Hepşen
İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

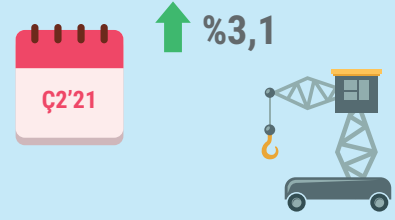


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



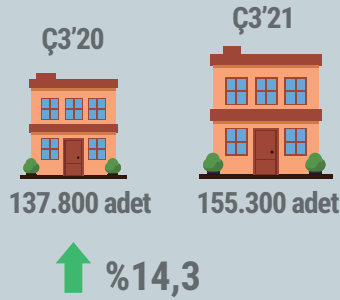
İnşaat Sektörü Büyüme*



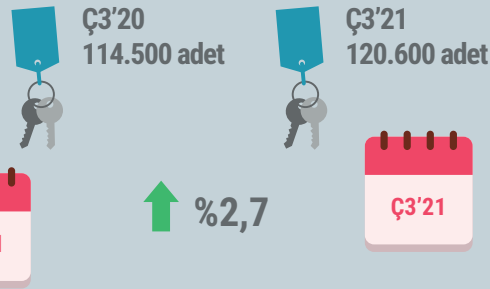
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

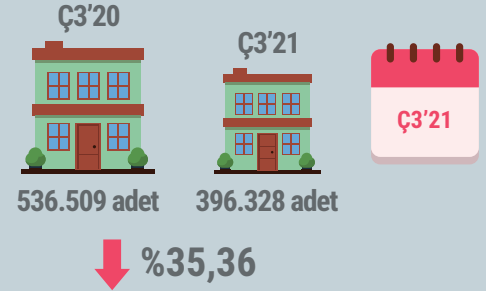
Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



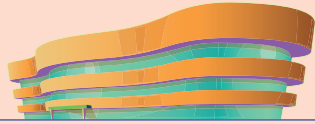
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

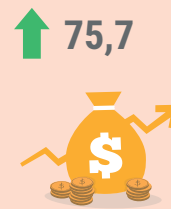
Mevcut 445 AVM
13 milyon 706 bin m² TKA
Proje Halinde 37 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı



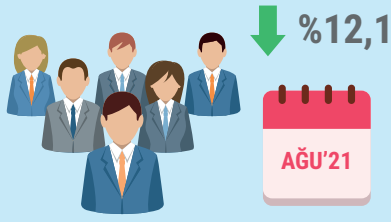
Turizm Geliri



Doluluk Oranları

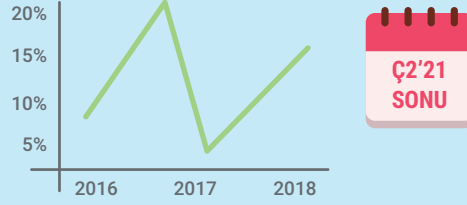


İşsizlik Oranı



GSYH

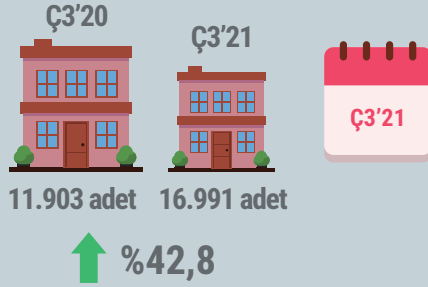
2 trilyon 970 milyar 351 milyon TL



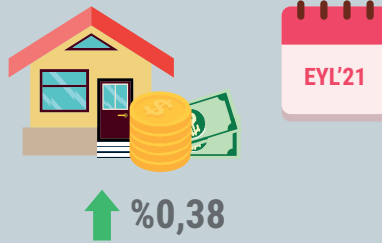
Döviz Kuru Artışı



Yabancılar Konut Satışı



Yeni Konut Fiyat Endeksi



Konut Kredisi Stoku

%0,21 artış ile
280 milyar 67 milyon TL

Aylık Faiz %1,38

Bileşik Faiz %17,91



LOJİSTİK

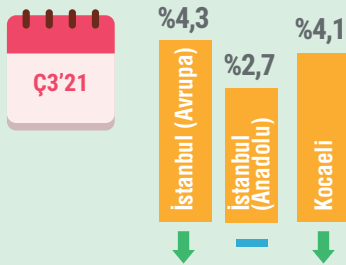
↑ Toplam Stok
10.524.263 m²

↓ Proje Halinde
2.227.041 m²

↓ İnşaat Halinde
554.488 m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 221.636 m²



GYO'LAR



↑ GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı
(Ç3'21) 36 adet



↑ GYO Piyasa Değeri
(Ç3'21) 86.096,53 milyon TL



↓ İşlem Hacmi
(Ç3'21) 62.880,86 milyon TL



OFİS

Toplam Stok

— 6,46 milyon m²



Boşluk Oranı

↓ %20,9



Kiralama İşlem Hacmi

↓ 64,37 m²



Birincil Kira

↓ 25\$ / m² / ay



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü



Ç3'20
6.970.116.701

Ç3'21
11.187.781.727



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2021 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmelerde Dönemsel ve İlimli Bir Yavaşlama Görülmektedir

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI),

kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran’da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6’ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5’ten Temmuz ve Ağustos’ta sırasıyla %17,2 ve %16,8’e geriledikten sonra Eylül’de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran’da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz’da %44,9’a, Ağustos’ta %45,5’e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0’a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül’de 100 baz puanlık indirime gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00’a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

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)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.046.883	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021*	2.970.351	-	377.021	-	-	7,88

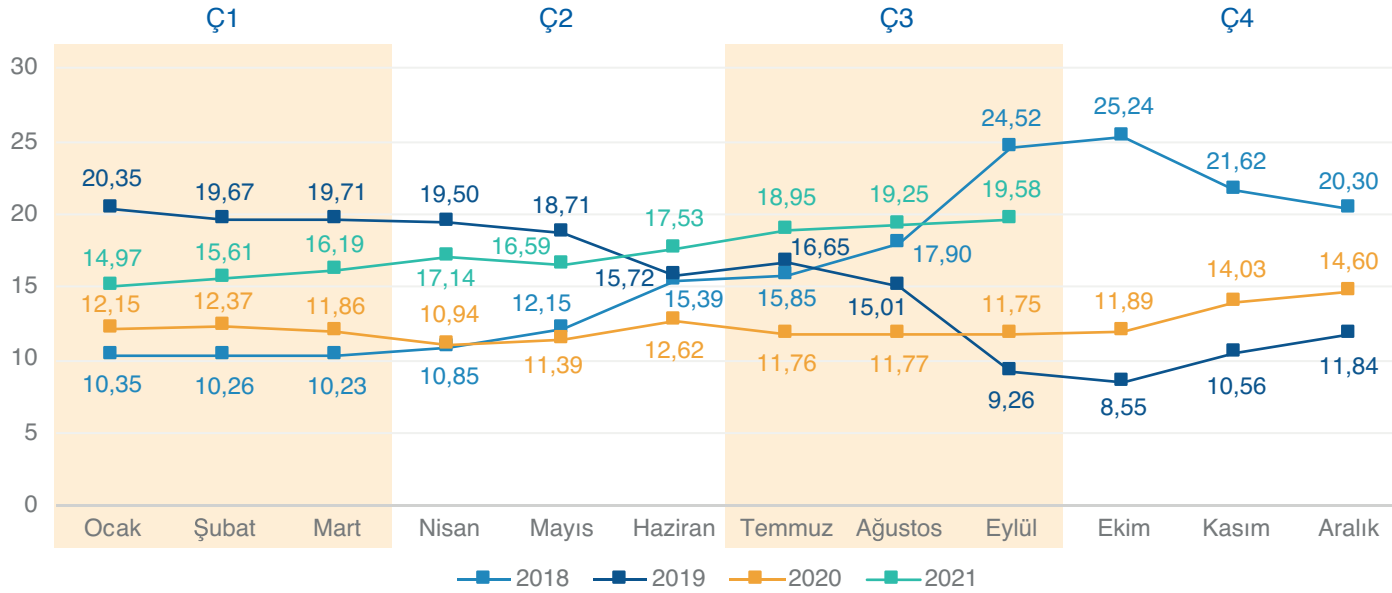
GSYH 2021 yılı 2. çeyrekte %21,7 artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK

*2.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

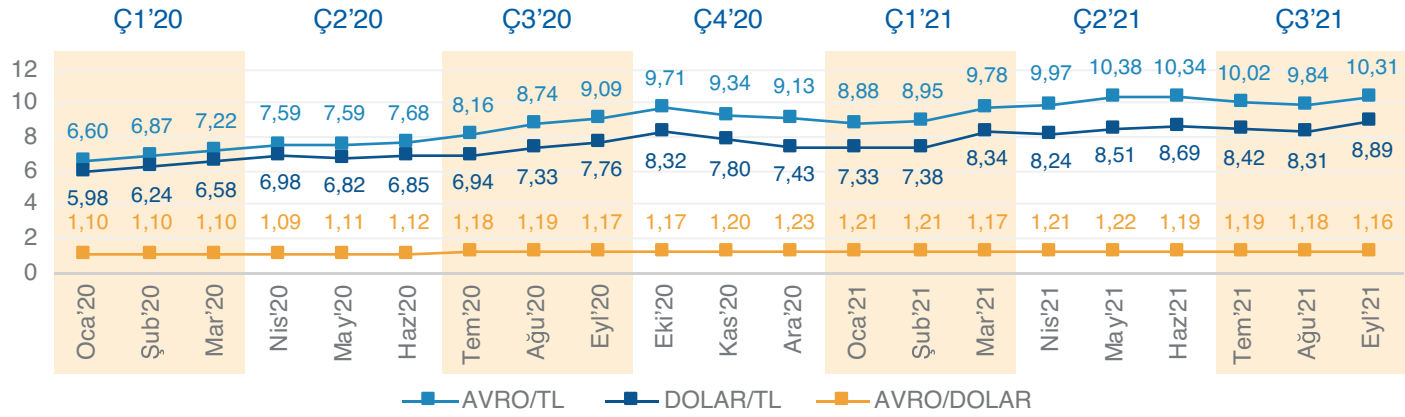


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,07, bir önceki yılın Aralık ayına göre %34,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,36 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2021 yılının 2. çeyreğini 8,69 ile kapatan dolar 2021 Eylül ayında 8,89'a, 9,78 ile kapatan Avro ise 2021 Eylül ayında 10,31'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'17	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	15,40
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,61	2,43	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	8,92	2,12	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	6,8	0,79	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	7,42	0,88	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21*	8,55	1,21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2021 yılı 3. çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %5,61; Bist100 endeksinde ise %0,39 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde %4,38 getiri sağlamıştır.

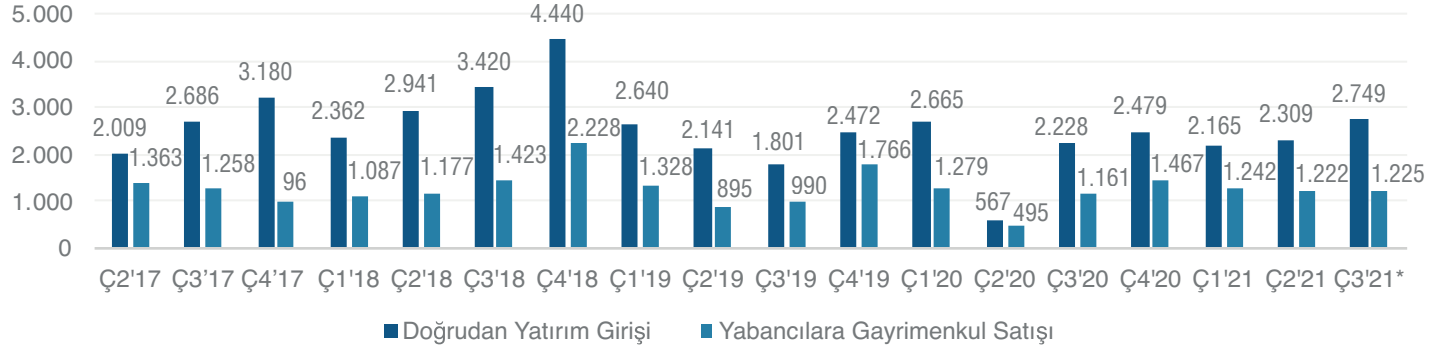
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

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

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

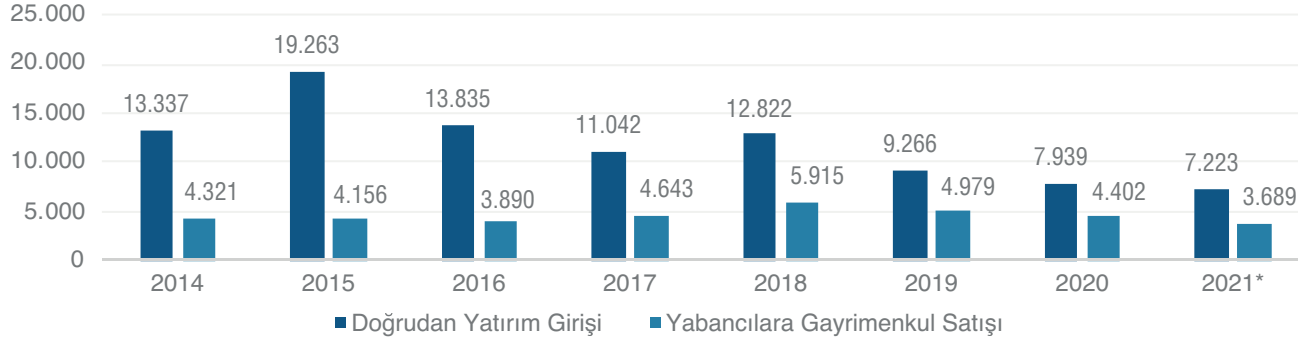


2021 Yılı ağustos sonunda 7.223 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2020 yılı aynı döneminde 5.378 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2021 yılında %34,30 oranında yükseliş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

*2021 Temmuz-Ağustos toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ağustos sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

Aylık Ortalama (%)

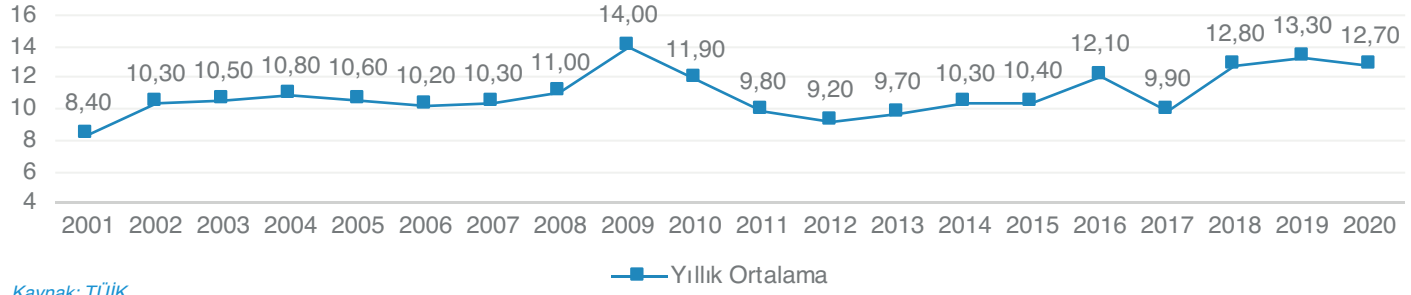
Haz'20	Tem'20	Ağu'20	Eyl'20	Eki'20	Kas'20	Ara'20	Oca'21	Şub'21	Mar'21	Nis'21	May'21	Haz'21	Tem'21	Ağu'21
13,30	14,40	13,00	12,60	12,90	13,00	12,70	12,60	13,20	13,10	13,50	12,80	10,70	12,10	12,10

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre 11 bin kişi artarak 3 milyon 965 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise değişim göstermeyerek %12,1 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

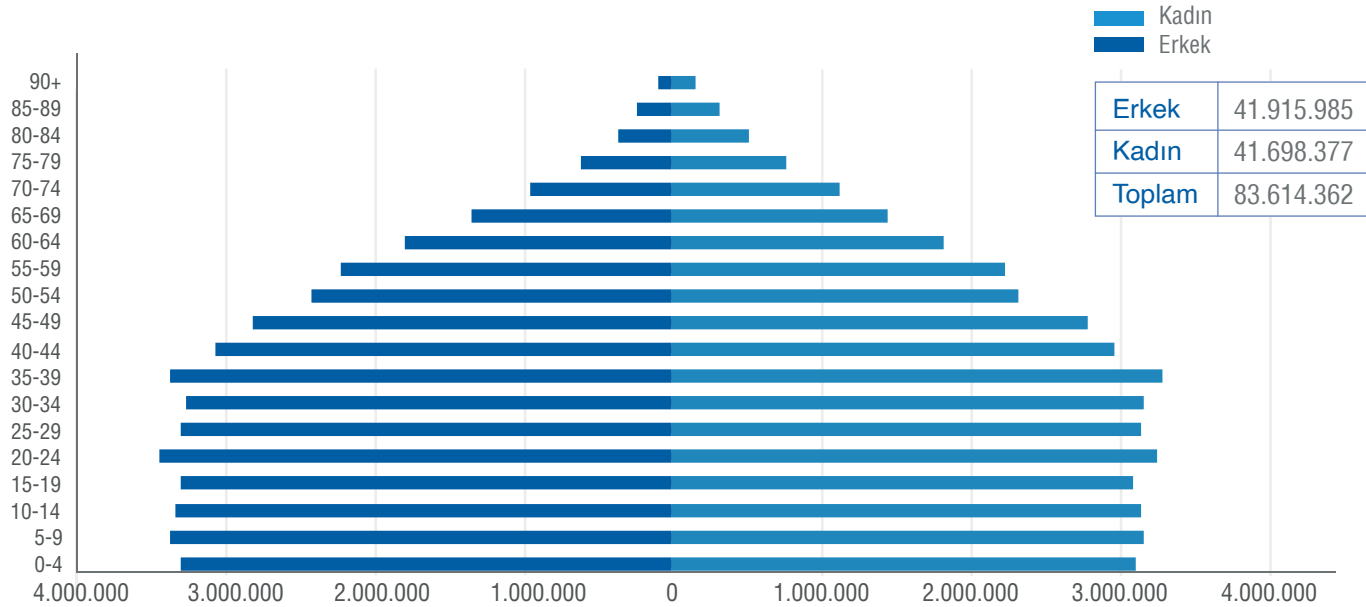
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

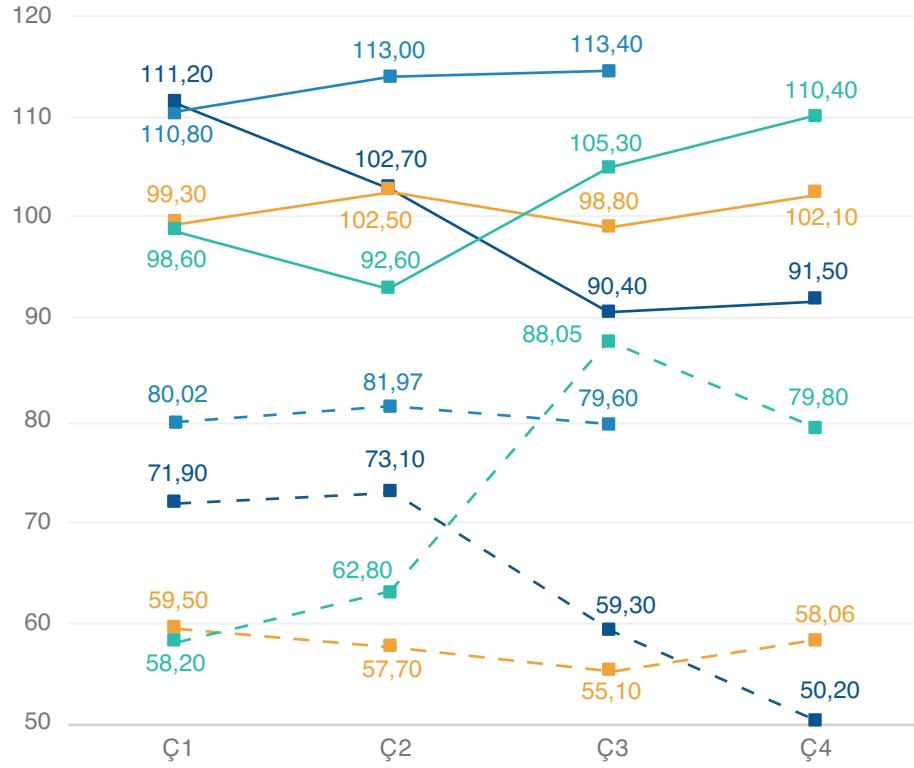
Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Beklenti ve Güven Endeksleri



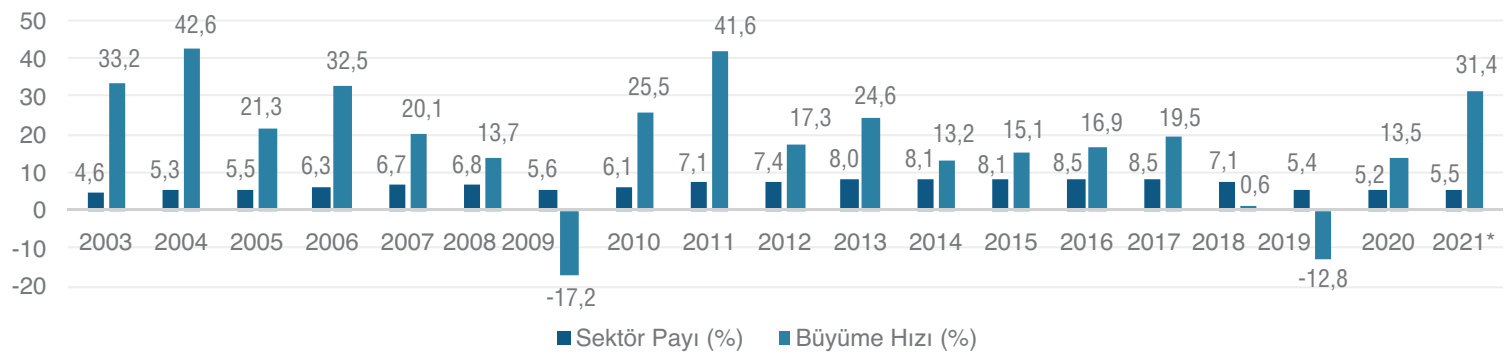
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
2021	---
2020	---
2019	---
2018	---

2021 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %7 artış ile 113,4 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 azalış ile 79,60 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



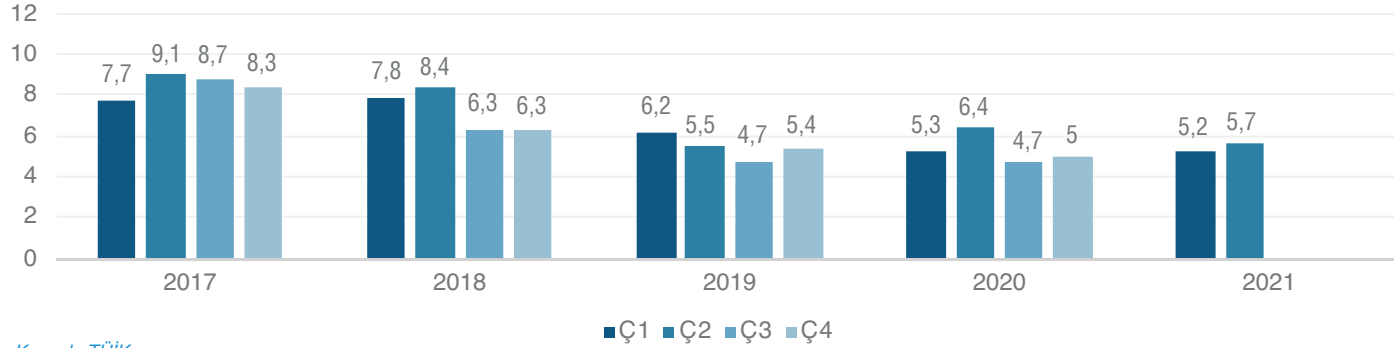
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 oldu. GSYH ise, %40,8 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

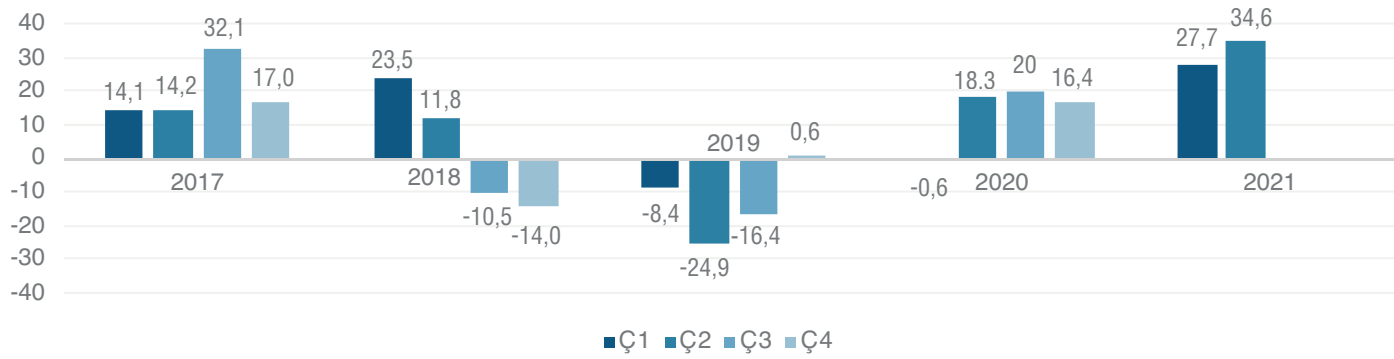
*2021 yılı 2. çeyrek sonu verisidir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

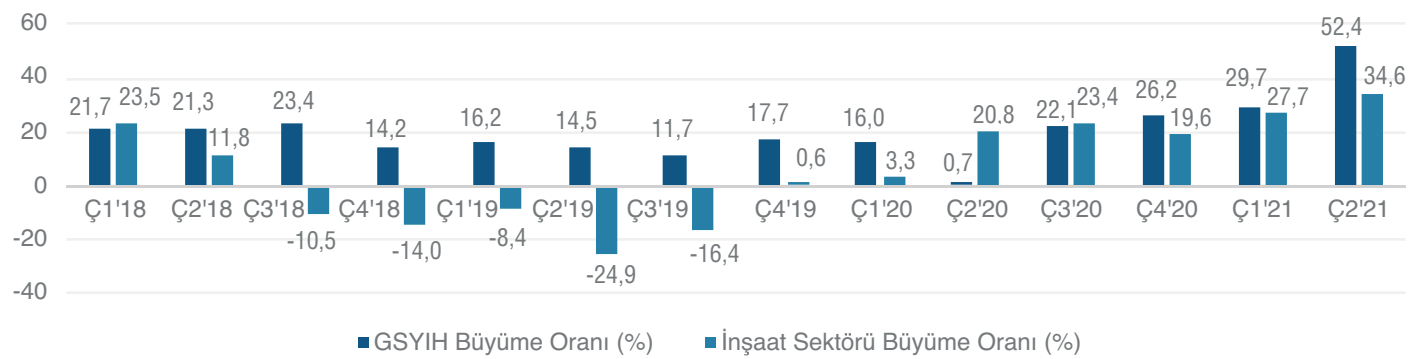
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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





KONUT

Türkiye Genelinde Konut Birim Fiyatları 4.851 TL/m²'ye Ulaşmıştır

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle,

ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

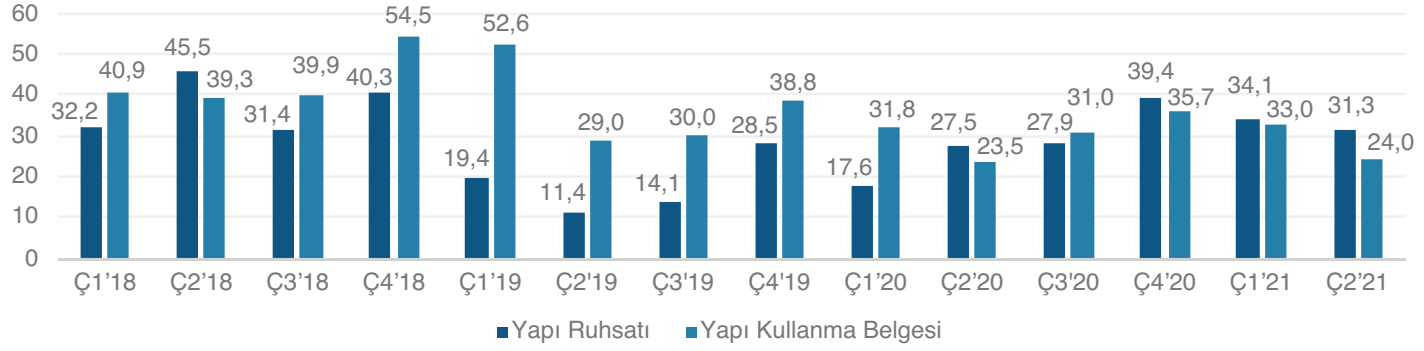
Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı %49,8 arttı.

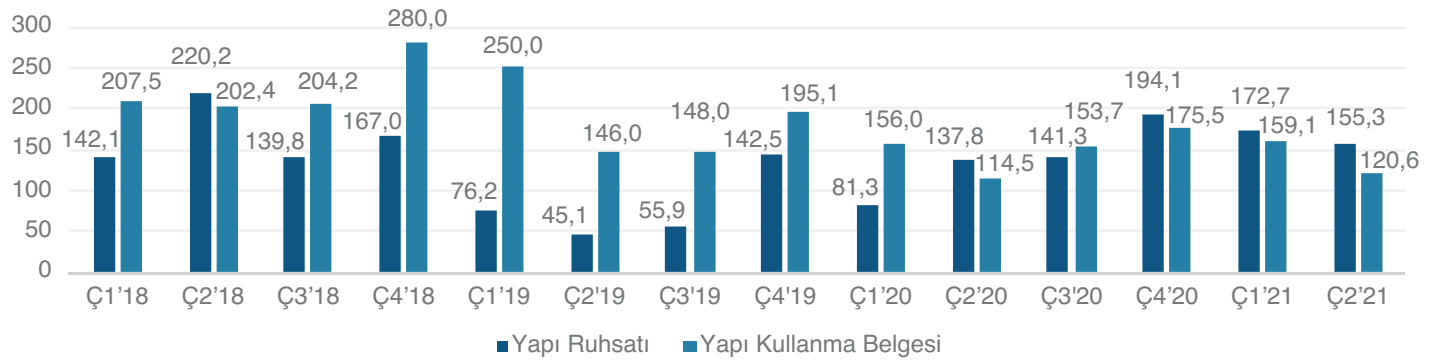
Kaynak: TÜİK

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 (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6

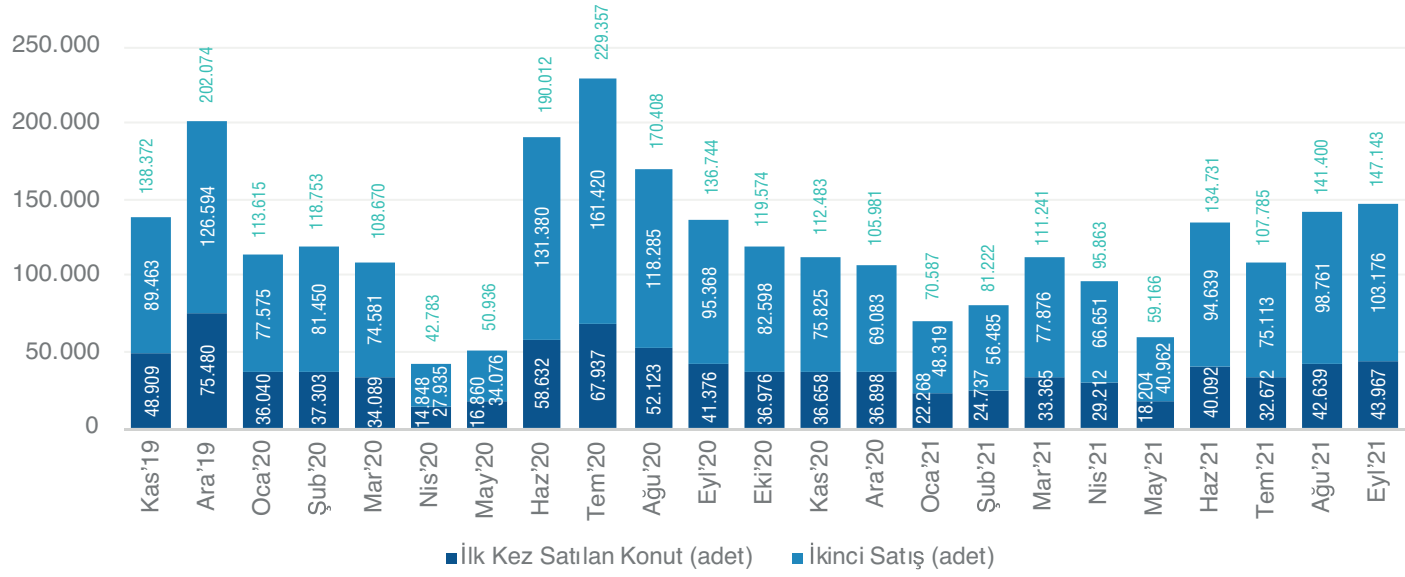
2021 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %35,34 azalarak 119 bin 278 adet oldu. İkinci el konut satışları da %35,38 azalarak 277 bin 50 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



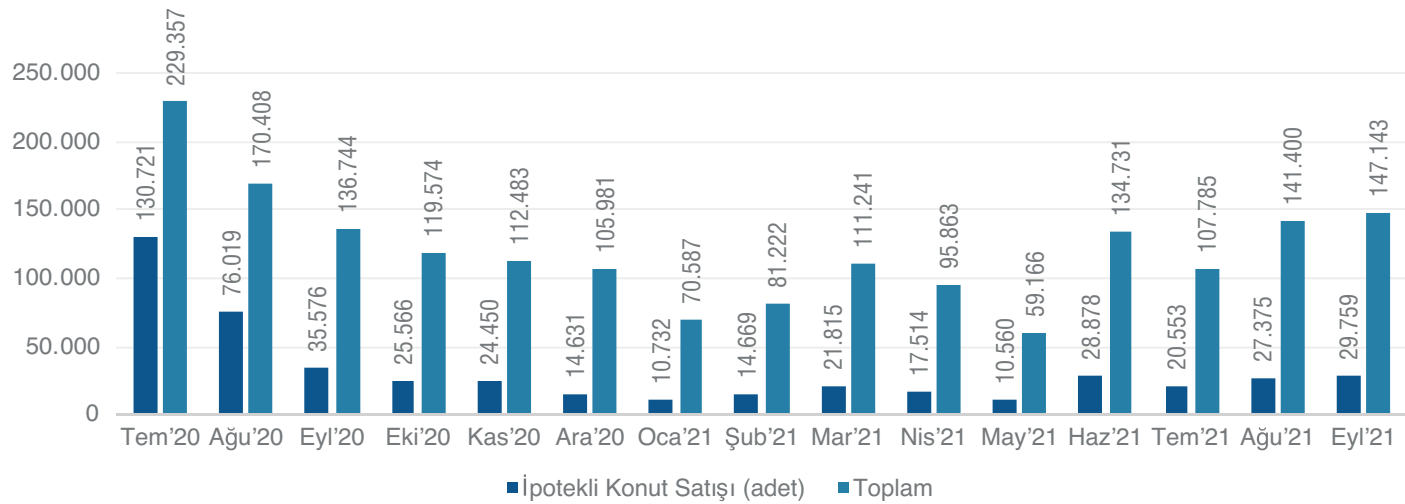
2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,3 artarak 43 bin 967 adet oldu. İkinci el konut satışları da %8,2 artarak 103 bin 176 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

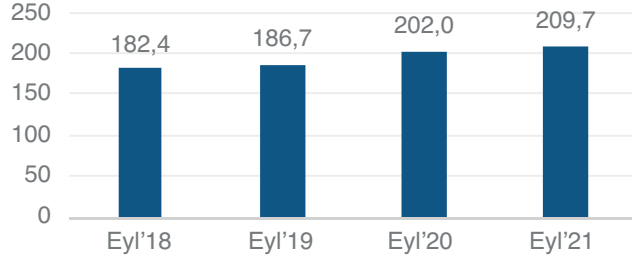


2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %19,55 azalarak 29 bin 759 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2021 Eylül

209,7

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,43%

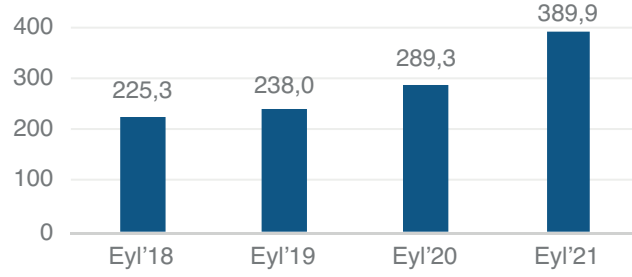
Yıllık Nominal
Değişim (%)

3,81%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

109,70%

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



Endeks Değeri:
2021 Eylül

389,9

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,04%

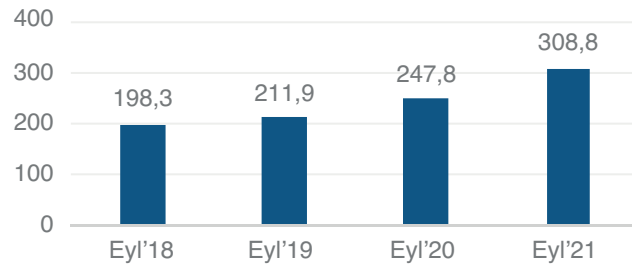
Yıllık Nominal
Değişim (%)

34,77%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

289,90%

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



Endeks Değeri:
2021 Eylül

308,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,93%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

24,62%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

208,80%

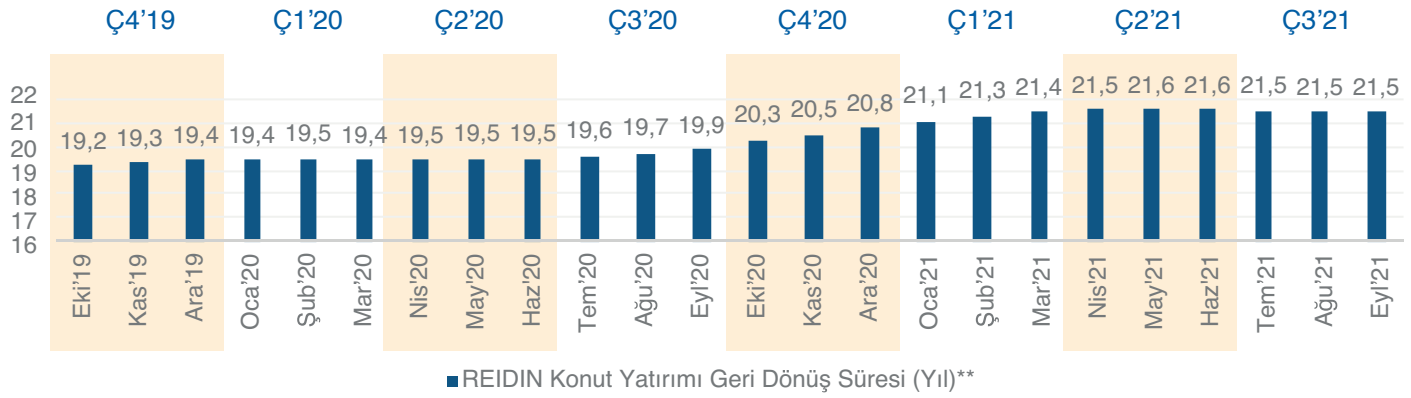
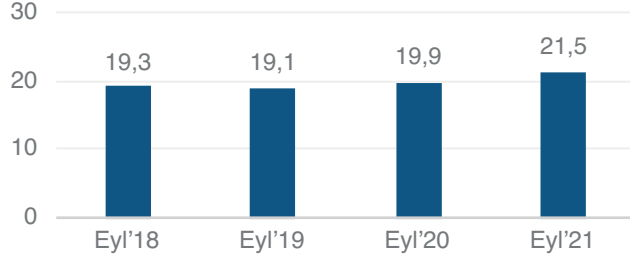
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2021 Eylül ayında bir önceki aya göre 0.43%, geçen yılın aynı dönemine göre 3.81% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 109.70% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

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

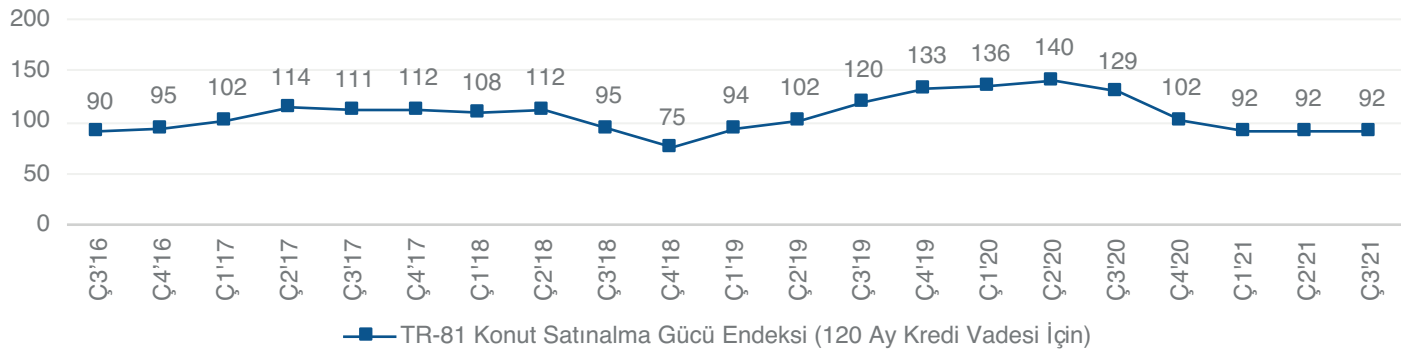
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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

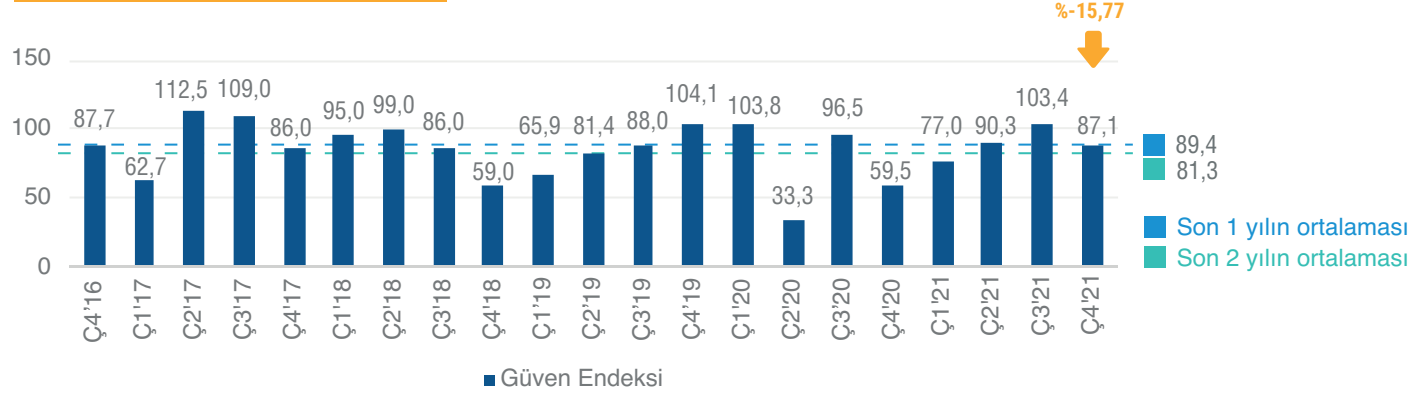


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre değişim göstermedi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %40,2 oranında azalış göstermiş olup 2021 yılı 3. çeyreğinde 92 olarak açıklandı.

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

Kaynak: REIDIN

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



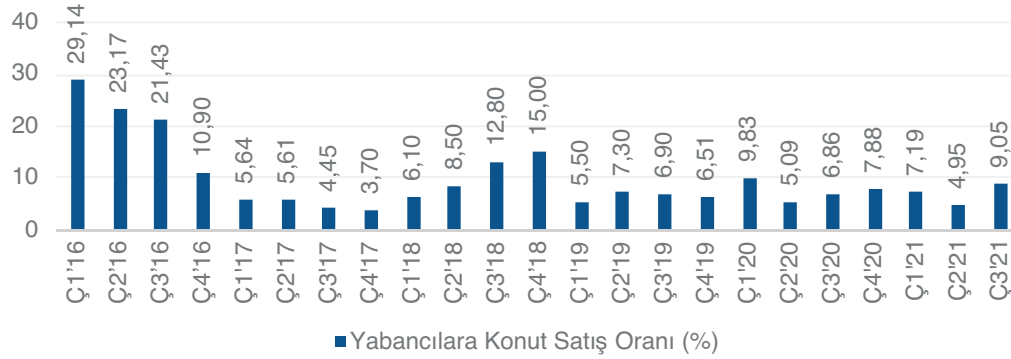
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2021'nin 3. çeyreğinde 103,4 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 82,5 açıklanırken, aynı dönemde 123,8 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 114,4 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

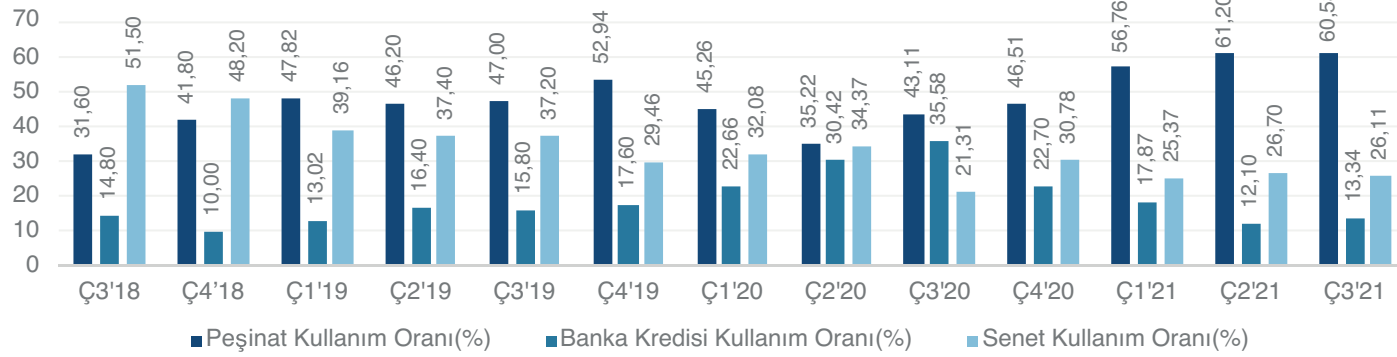
Yabancılar Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

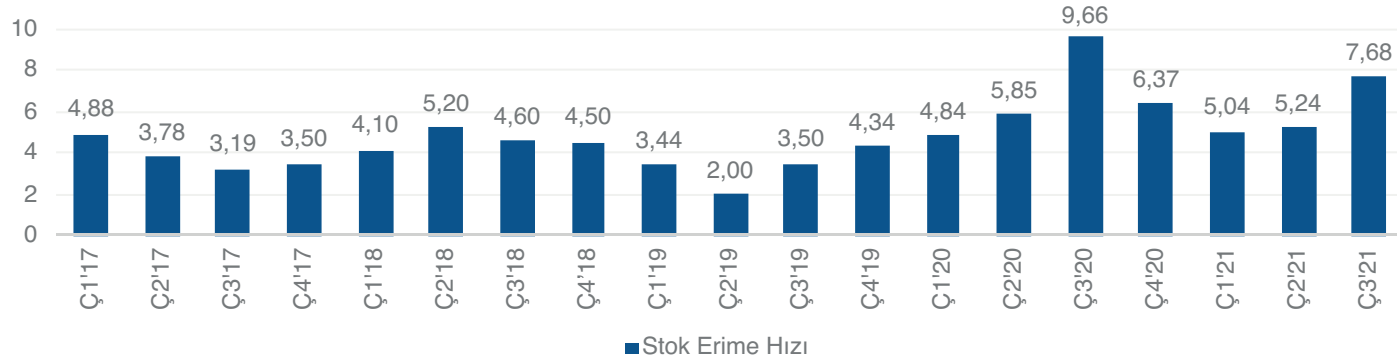
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 3. çeyrek dönemde stok erime hızı %7,68 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %9,05'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



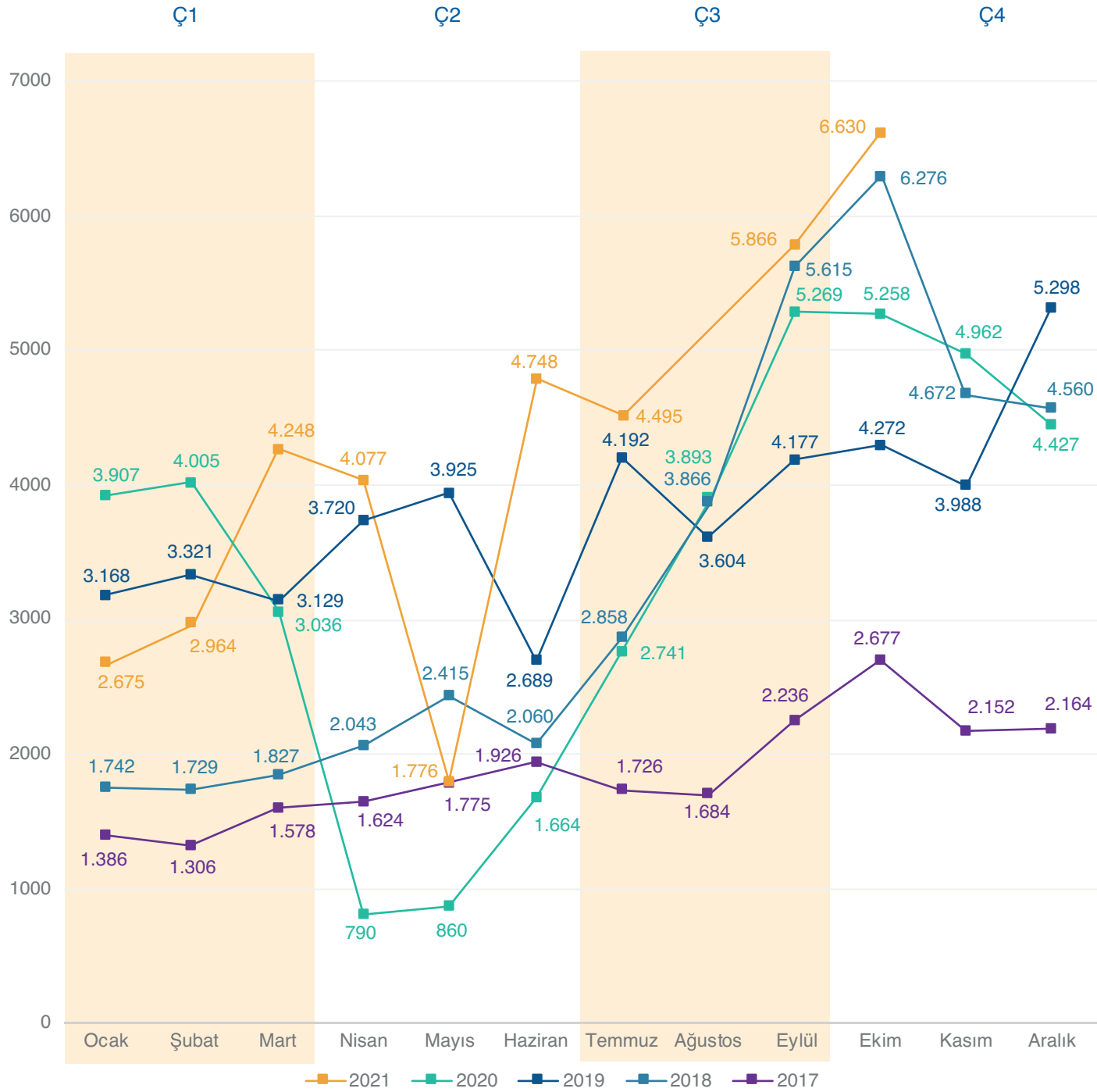
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2021 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %42,8'lik büyümeye ile 16 bin 991 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2021 yılı 3. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2020 ve 2021 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2021 yılı 3. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,3 artış görülmektedir.

Ç3’21

Ç3’20

Ç3’21 Sıralaması (Ç3’20 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	21.410	14.428
2(2)	Antalya	7.839	5.455
3(3)	Ankara	2.599	1.957
4(6) ↑	Mersin	1.753	888
5(5)	Yalova	1.447	919
6(4) ↓	Bursa	1.388	1.046
7(7)	İzmir	889	705
8(9) ↑	Sakarya	882	633
9(8) ↓	Muğla	814	674
10(-)	Kocaeli	669	-
-(10)	Samsun	-	569
	Toplam	44.658	30.953
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	10.518	7.334
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	23,6	23,7

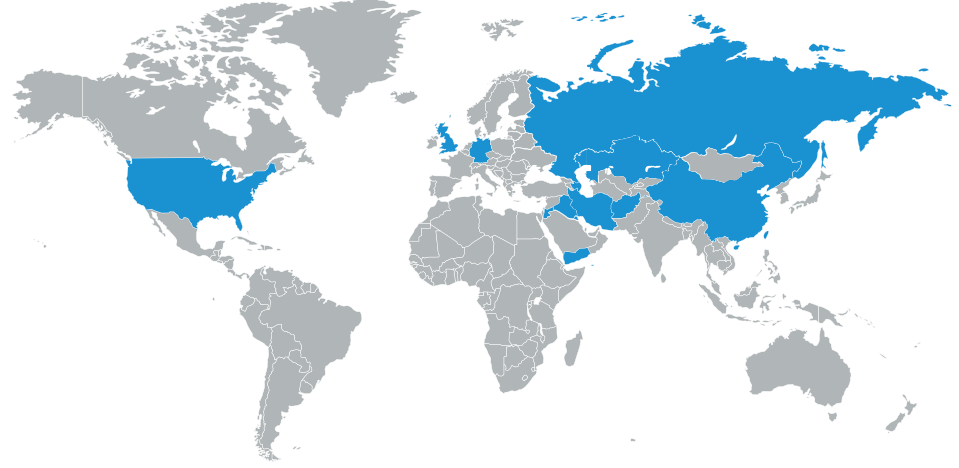
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*3.Çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2021 yılı 3. Çeyreği sonunda 2020 yılı aynı döneminden farklı olarak Kazakistan Kuveyt ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç3'21

Ç3'20

Ç3'21 Sıralaması (Ç3'20 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (1)	İran	6.761	5.165
2 (2)	Irak	6.147	4.503
3 (3)	Rusya Federasyonu	3.340	2.050
4 (4)	Afganistan	2.732	1.679
5 (5)	Almanya	1.917	1.115
6 (-)	Kazakistan	1.411	-
7 (-)	Kuveyt	1.355	-
8 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	1.231	-
9 (7)	Yemen	1.166	930
10 (6) ↓	Azerbaycan	1.149	1.007
- (8)	Çin	-	899
- (9)	Ürdün	-	877
- (10)	İngiltere	-	849
	Diğer	17.449	11.879
	Toplam	44.658	30.953
	Körfez Ülkeleri	14.263	9.668
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	32	31

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

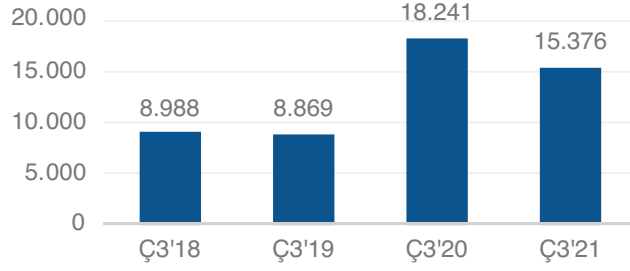
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

**3.Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

İstanbul Konut Piyasası Göstergeleri

Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı:
2021 3.Çeyrek

15.376,0

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

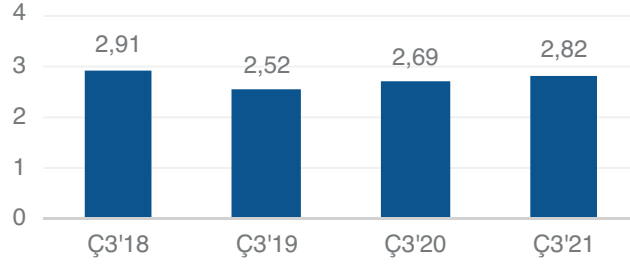
22,33%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

-15,71%

İstanbul'da 2021 3.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 15.376 milyon TL'dir. ilgili çeyrekteki satış işlem hacmi geçen çeyreğe göre %22,33'lük artış göstermiştir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı



Oran Değeri:
2021 3.Çeyrek

2,82

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

-3,31%

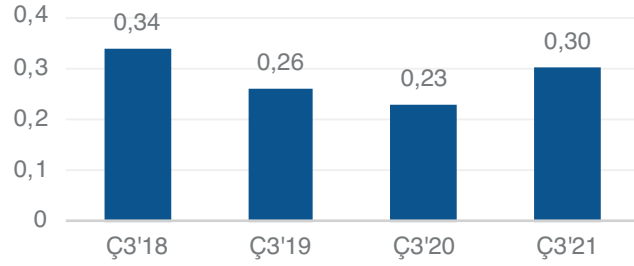
Yıllık Nominal
Değişim (%)

4,88%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 2,82 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri:
2021 3.Çeyrek

0,30

Çeyreklik Nominal
Değişim (%)

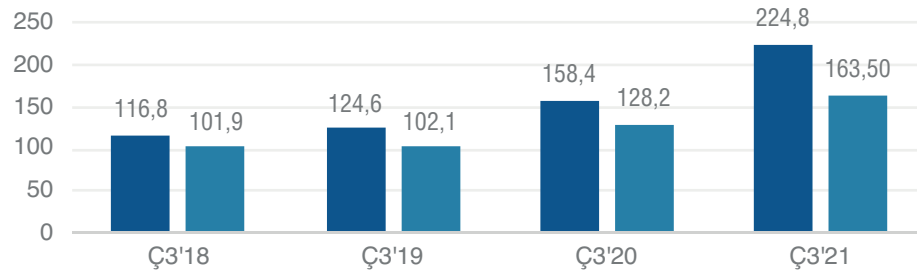
-3,58%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

32,05%

İlgili veriye göre 2021 yılı 3.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %30 oranındadır.

Endeks Verileri



■ İstanbul Konut Toplam Getiri Endeksi (2017Q1=100) ■ Konut Fiyat Endeksi (KF; 2017= 100)

MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2021 Eylül ayında bir önceki çeyreğe göre 10,65%, geçen yılın aynı dönemine göre 41.90% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 124.76% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab



KONUT KREDİLERİ

2021 Yılı Ağustos Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 280,1 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38 - %1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir

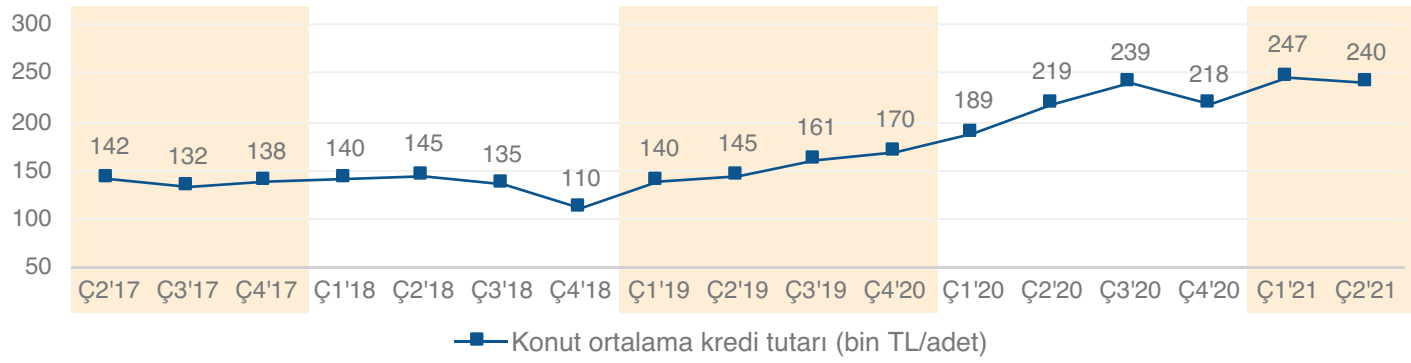
önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,908 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 oldu. Bu oran 2020 Ağustos ayında %22,6 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572

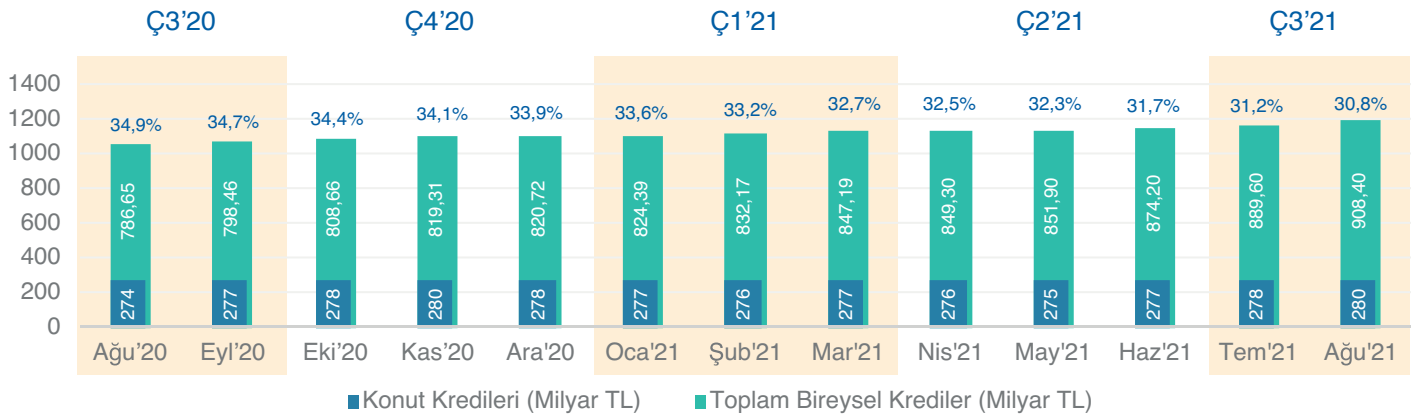
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2021 yılı 2. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 14.269 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2021 yılı 2. çeyreğinde 240.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

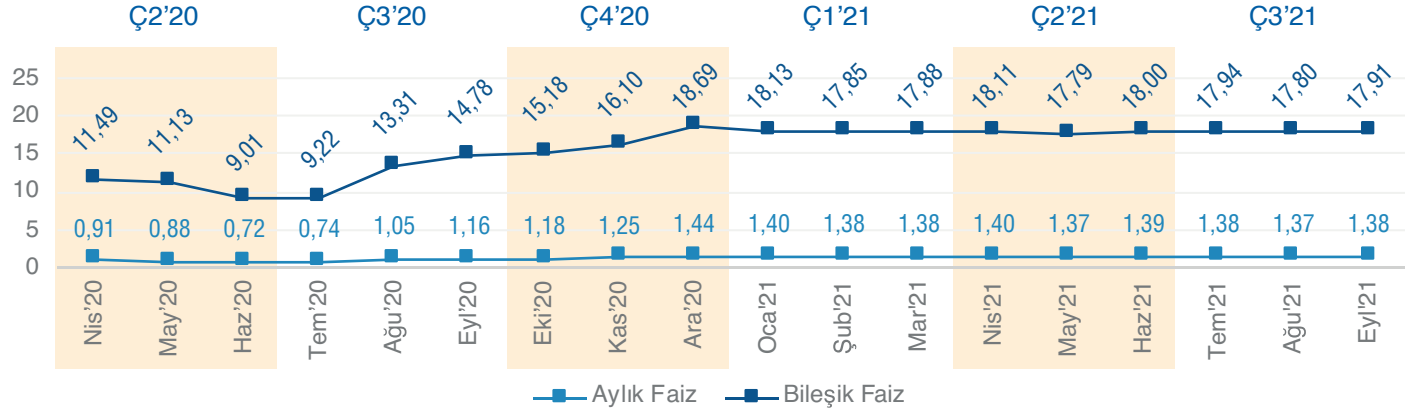
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2021 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,31 azalarak %30,8 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,38, yıllık bileşik faiz ise %17,91 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	280.067
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,3	255.767
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,4	171.986
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%18,1	50.614
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,8	33.167
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,76
Katılım Bankaları	6	%8,7	24.300

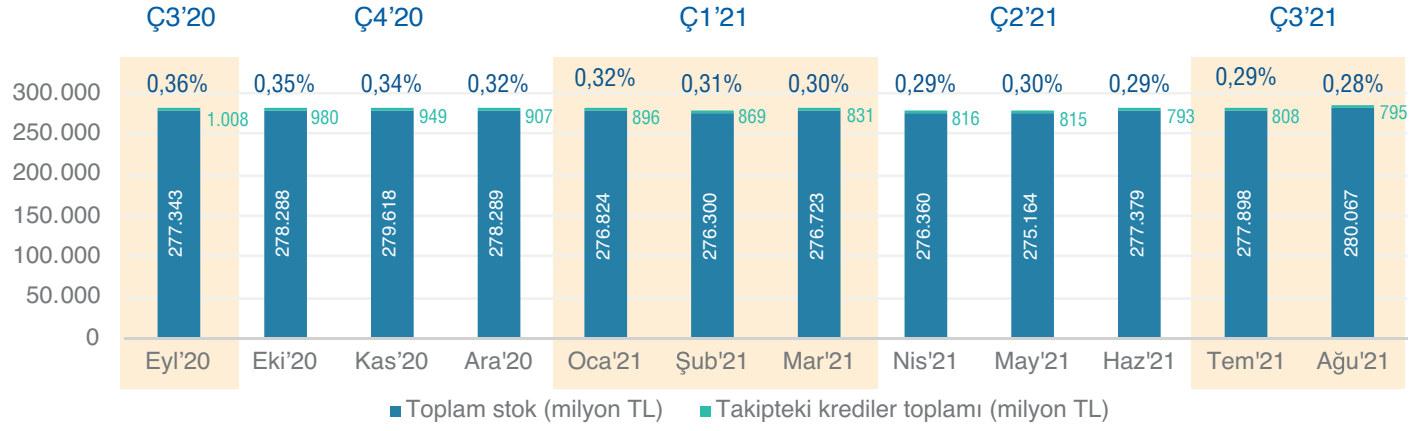
Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Ağustos ayı itibari ile 280 milyar 67 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Ağustos 2021 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

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

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*

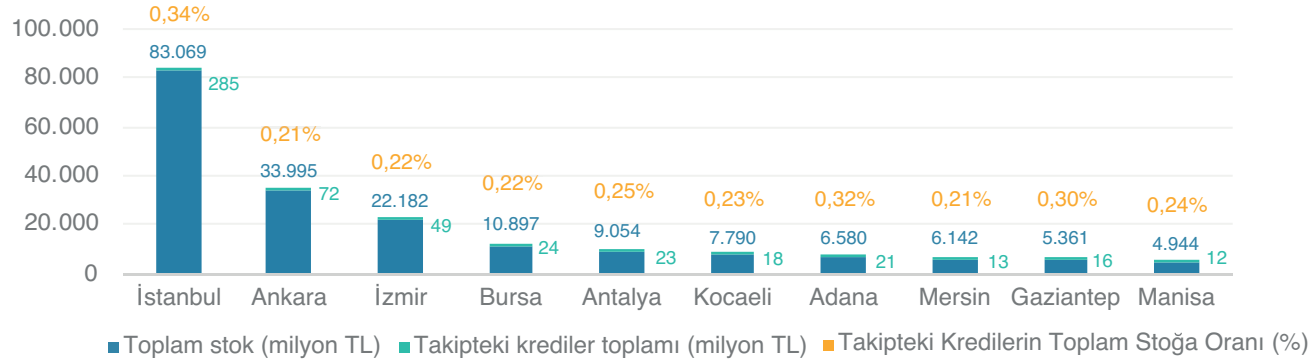


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2021 yılı Ağustos ayı itibari ile %0,28 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %0,34 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %0,21 ile Ankara, %0,22 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç3'21 sonu verisidir.

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



**OFİS ve TİCARİ
GAYRİMENKUL**

Üçüncü Çeyrekte, Metrekare Bazında Anlaşmaların %32,05'i Merkezi İş Alanında (MİA) Gerçekleşmiştir. Kiralama Anlaşmalarının %40,40'ı MİA Dışında Anadolu Yakasında Gerçekleşirken, %27,55'i İse MİA Dışında Avrupa Yakasında Gerçekleşerek Geçen Çeyreğe Oranla Artış Göstermiştir

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72'ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönüşülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansıması olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre değişiklik göstermeyerek %12,1 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel kesim güven endeksi Eylül 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %7 artışla 113,3 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %9 oranında artışla 171,70 seviyesindedir. Ayrıca döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır.

Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir.

Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerl yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise geline hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmıştır. Bugün geline noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devrimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (IFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'21			Ç2'21			Ç3'21		
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	881	18,0	25	881	18,0	25	891	14,6	25
Maslak	891	19,5	15	891	19,5	15	941	22,4	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	16,9	14	539	16,9	14	539	15,2	14
Taksim ve Çevresi	187	21,1	9	187	21,1	9	187	19,5	9
Kağıthane	302	38,8	9	302	38,8	9	302	31,2	9
Beşiktaş *	103	13,8	9	103	13,8	9	103	20,2	9
Batı İstanbul **	829	4,5	6	829	4,5	6	829	8,4	6
Cendere-Seyrantepe	422	66,7	9	422	66,7	9	422	52,6	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	19,8	9	105	19,8	9	105	19,5	9
Ümraniye	753	14,7	12	753	14,7	12	753	14,0	12
Altunizade	84	30,7	12	84	30,7	12	84	30,6	12
Kozyatağı	789	28,4	17	789	28,4	17	789	24,0	17
Doğu İstanbul ***	583	38,1	7	583	38,1	7	583	32,8	7

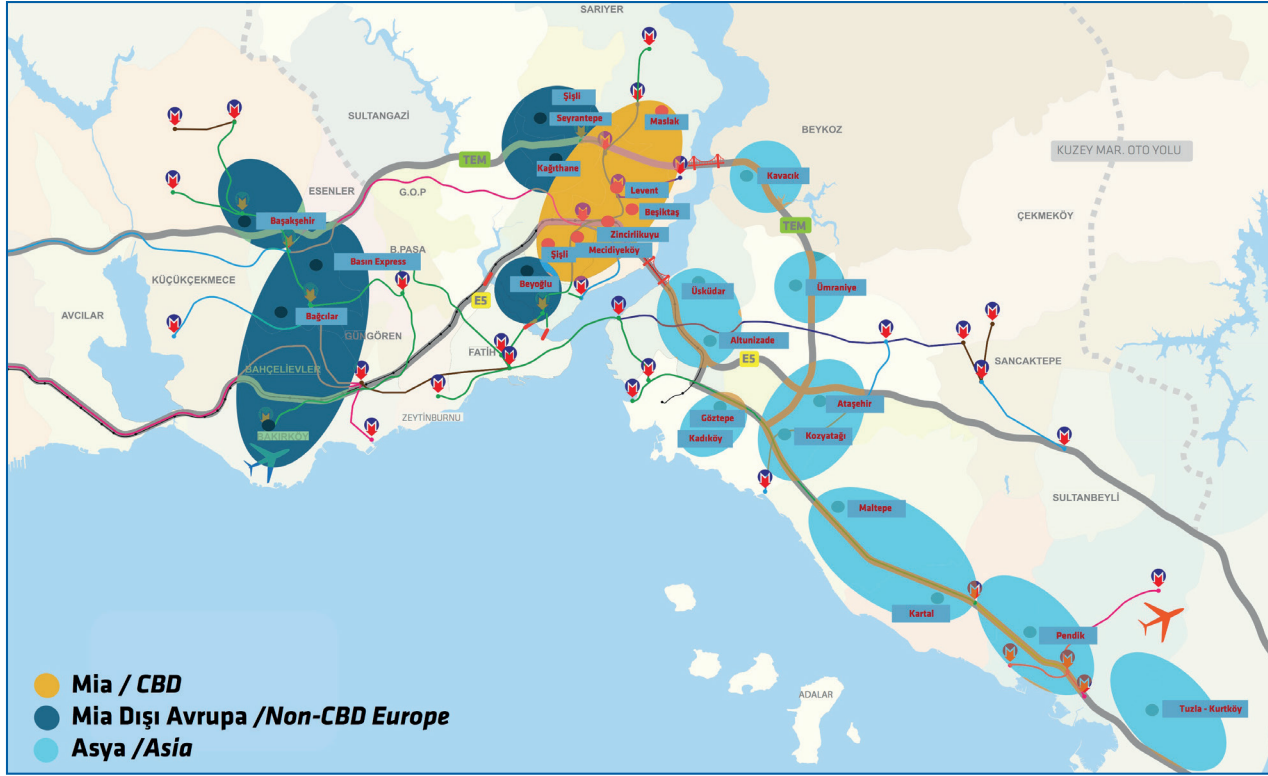
2021 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 64 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %18,51 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %42,18 azalış gösterdi.

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

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

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

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



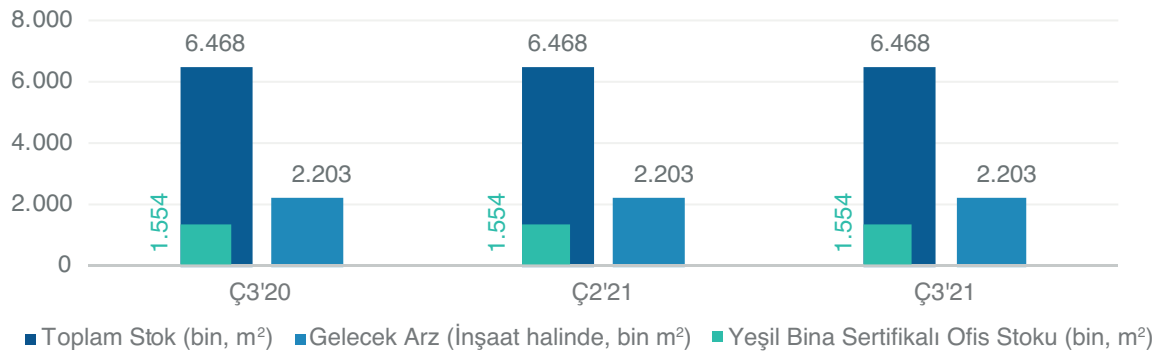
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç3'20	Ç2'21	Ç3'21
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	91	54	64
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	27,0	25,0	25,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	23,2	23,1	20,9

2021 3. çeyrek itibariyle toplam kiralama işlemi 64 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %20,9 olarak gerçekleşti.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

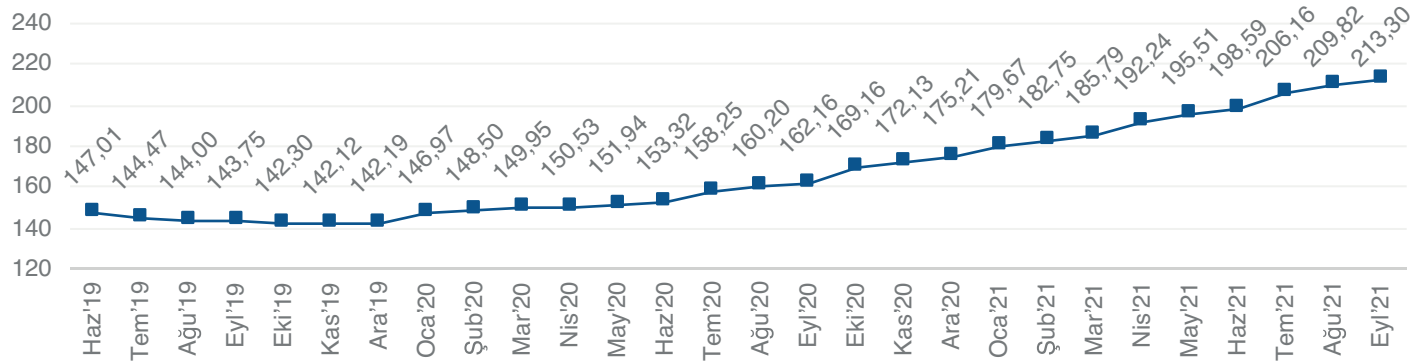
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.746	8.888	8.965
İzmir	7.305	7.504	7.339
Bursa	5.475	5.764	5.068
Ankara	5.064	5.473	4.363
Antalya	6.098	6.086	5.592
Kocaeli	4.716	4.593	4.560
Adana	4.240	5.055	3.568

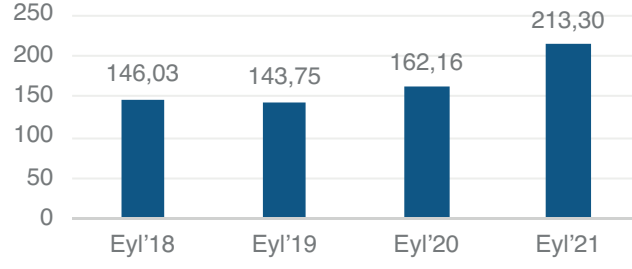
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2021 Eylül

213,30

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,66%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

31,54%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

113,30%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Eylül sonu itibarıyla 213,30 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 51,14 puan artış gösterirken, aylık 3,48 puan artış gösterdi. 2021 yılına 179,67 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 44,15 puanlık bir artış yaşandı.



AVM

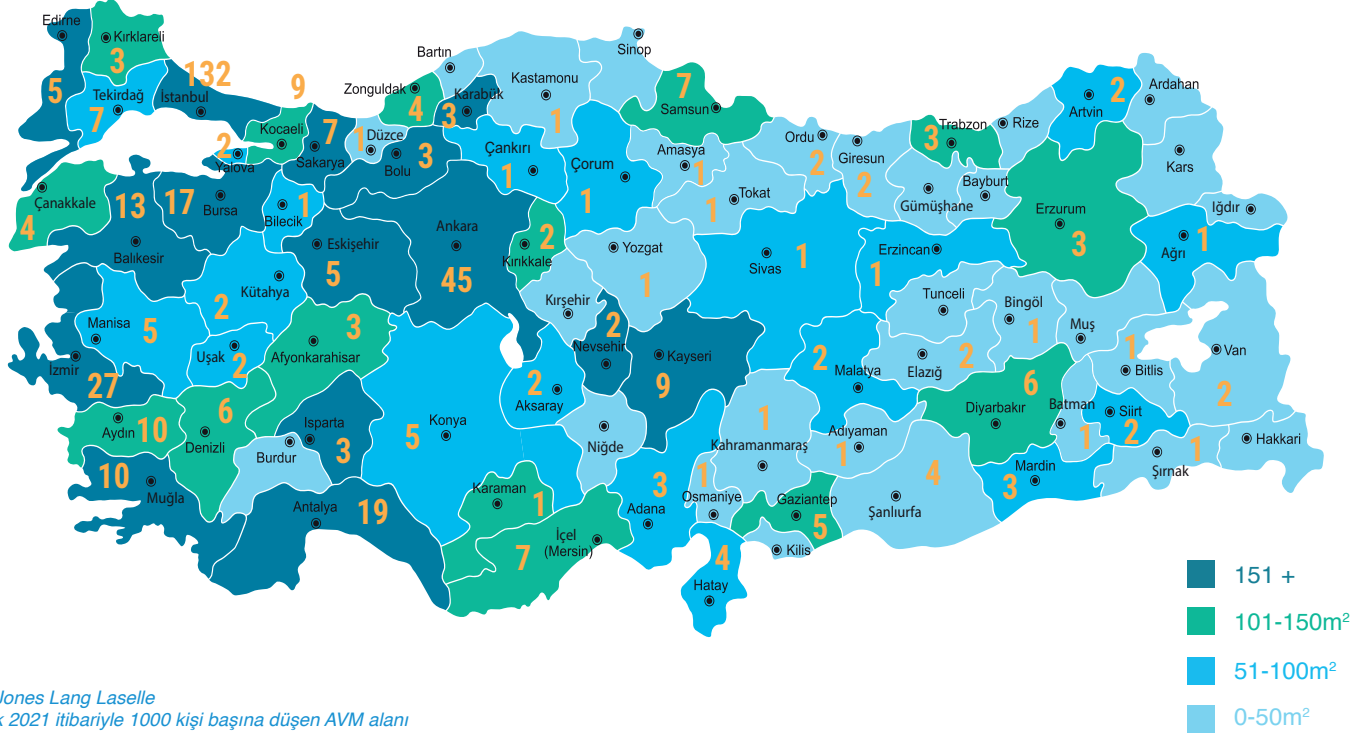
2021 Yılı 3.Çeyreğin İtibarıyla Türkiye’deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 445 Alışveriş Merkezinde 13,7 Milyon M² Seviyesine Gelmiştir

İstanbul %37’lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye AVM Gelişimi

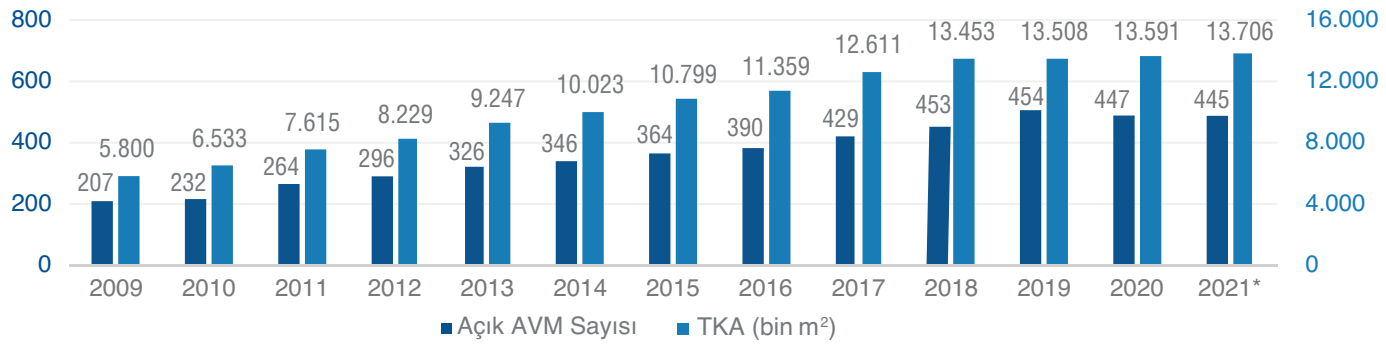
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Jones Lang Laselle

*3.Çeyrek 2021 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2021 3. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

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

*Ç3'21 sonu verisidir.

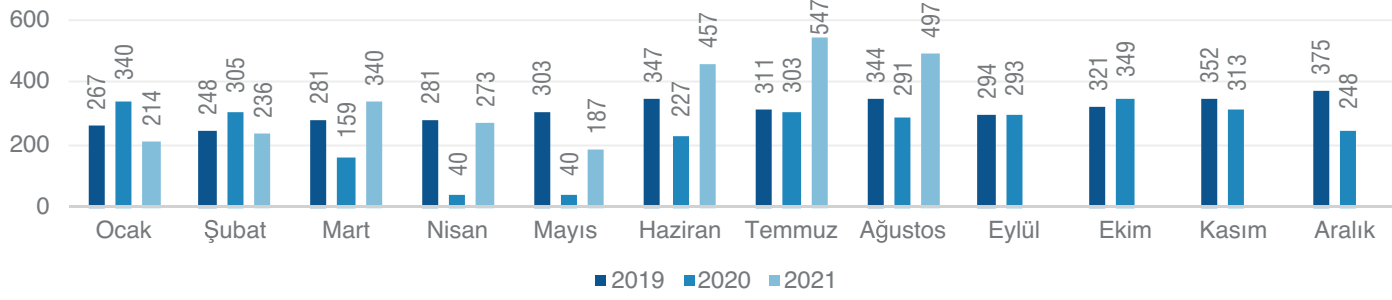
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	132	14	146
	TKA (m²)	5.101.005	504.486	5.605.491
Ankara	Birim	45	2	47
	TKA (m²)	1.717.464	82.000	1.799.464
Diğer Şehirler	Birim	268	21	289
	TKA (m²)	6.887.275	578.000	7.465.275
Türkiye	Birim	445	37	482
	TKA (m²)	13.705.744	1.164.486	14.870.230

Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç3'21 verisidir.

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2021	456	14.117.144	11	411.400
2022	472	14.614.744	16	497.600
2023	480	14.830.230	8	215.486
2024	482	14.870.230	2	40.000

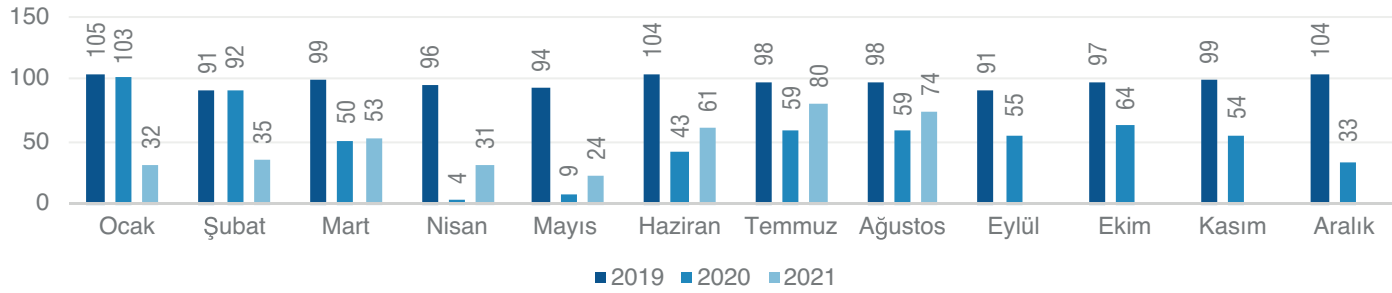
Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	330
Ankara	303
Diğer	110
Türkiye	164

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2021 Yılıının İlk Altı Ayında Ülkemizi 5 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 7,26 milyon olurken, 2021 yılının ilk üç çeyreği için bu rakamın 14.07 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 493 bin oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72 bin oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 813 tesis ve 216 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 659 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 423 işletme belgeli tesise ve 52 bin oda arzına sahiptir.

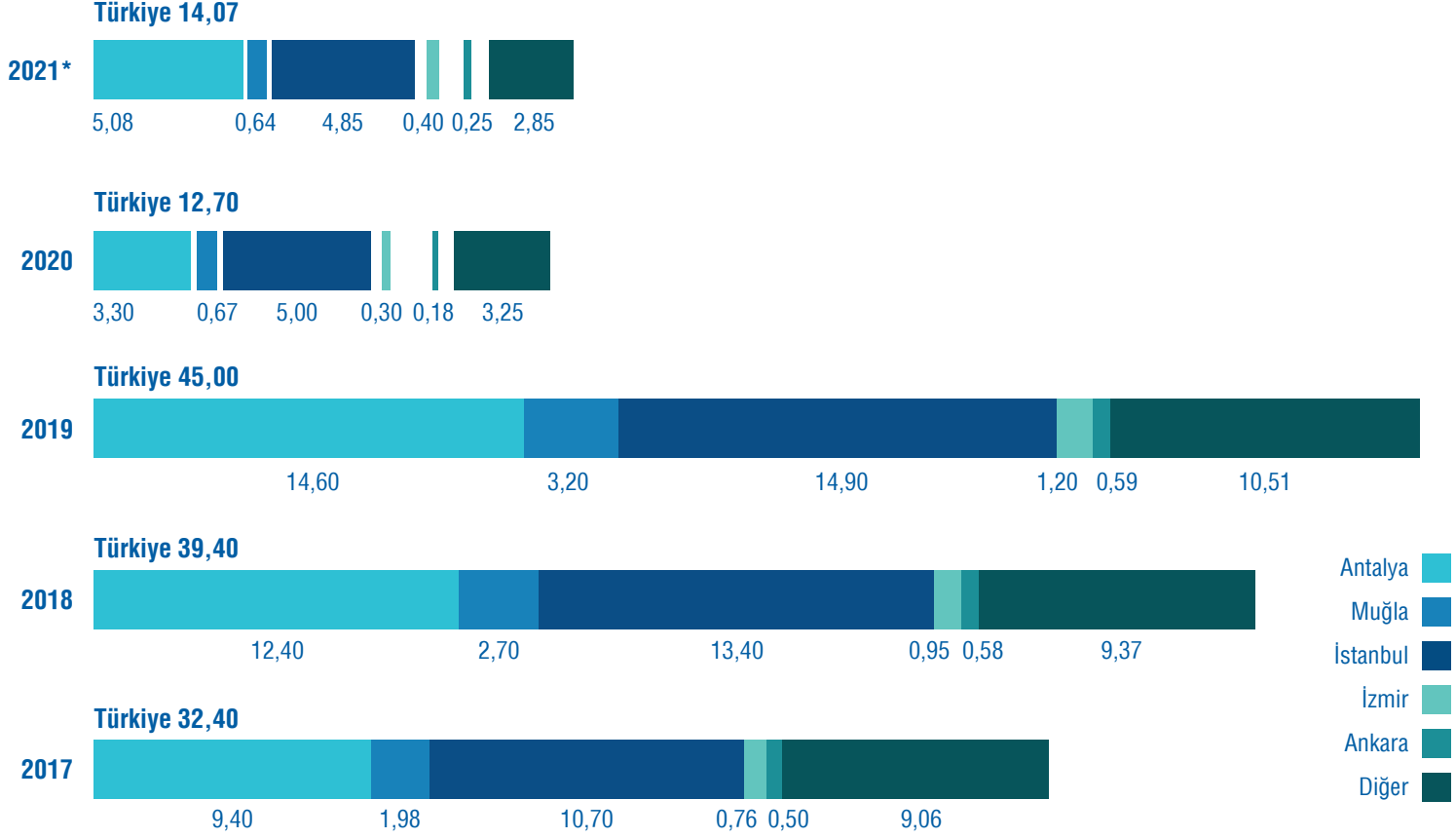
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 608 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 77 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 57 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınınından, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde ise Türkiye genelinde %45 olan doluluk oranı, İstanbul için %75'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 86 Euro, İstanbul'da ise 110 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azaldığı söylenebilir.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2021 yılının ilk 8 ayında Türkiye'ye gelen 14,07 milyon yabancı turistin %36,1'si Antalya'ya, %34,5'i İstanbul'a, %4,6'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,9 ve %1,7'luk paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk 9 ayı ile karşılaştırıldığında bir yükseliş (%49,34) yaşandığı görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Ç3 verileri Ocak-Ağustos arası dönemi içermektedir.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	813	216.601	101	20.703
Muğla	423	51.858	57	6.688
İstanbul	659	64.548	77	8.305
İzmir	227	20.086	32	2.893
Ankara	183	14.599	12	1.218
Diğer	2.004	125.528	329	32.549
Türkiye	4.309	493.220	608	72.356

Türkiye genelinde toplam 493 bin oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72 bin oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
2015	35.592.160	715
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
2016	25.265.406	633
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694

2021 yılı 2.çeyrekde Türkiye'ye gelen yaklaşık 3,1 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 694 Dolar olarak belirtilmektedir.

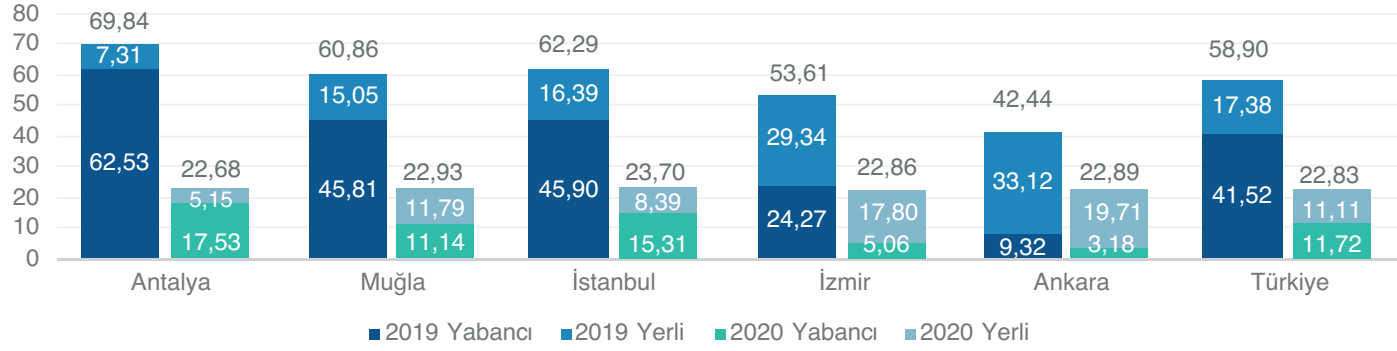
Kaynak:TÜİK

*21.08.21 tarihinde güncellenmiştir.

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

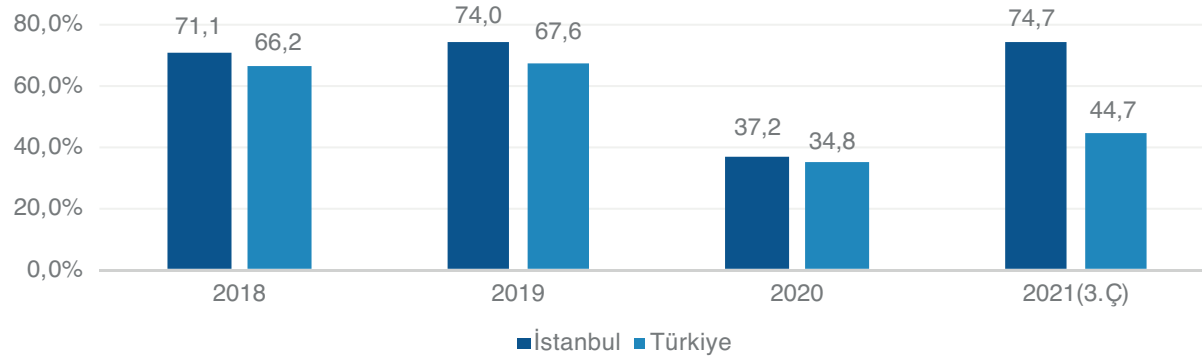


Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

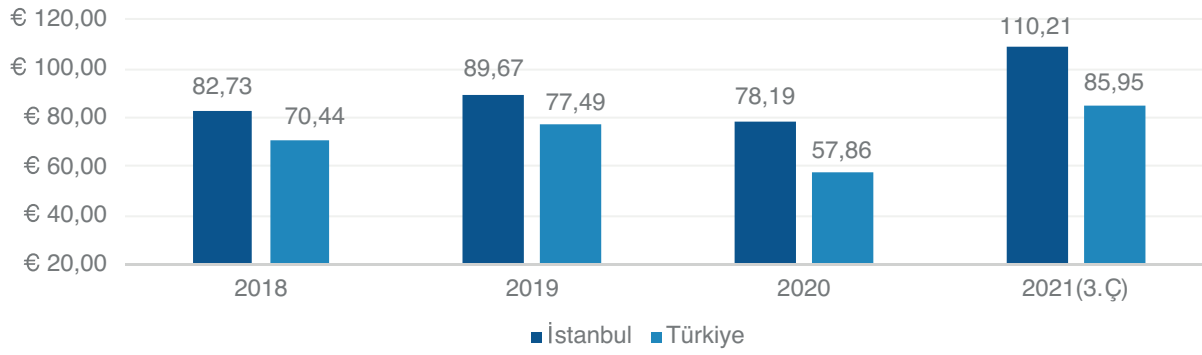
Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

*Ç3'21 için Ocak-Ağustos verileri kullanılmıştır.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

*Ç3'21 için Ocak-Ağustos verileri kullanılmıştır.

2021 yılının ilk dokuz ayında ise Türkiye genelinde %44,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %74,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 86 Euro, İstanbul'da ise 110 Euro'dur.



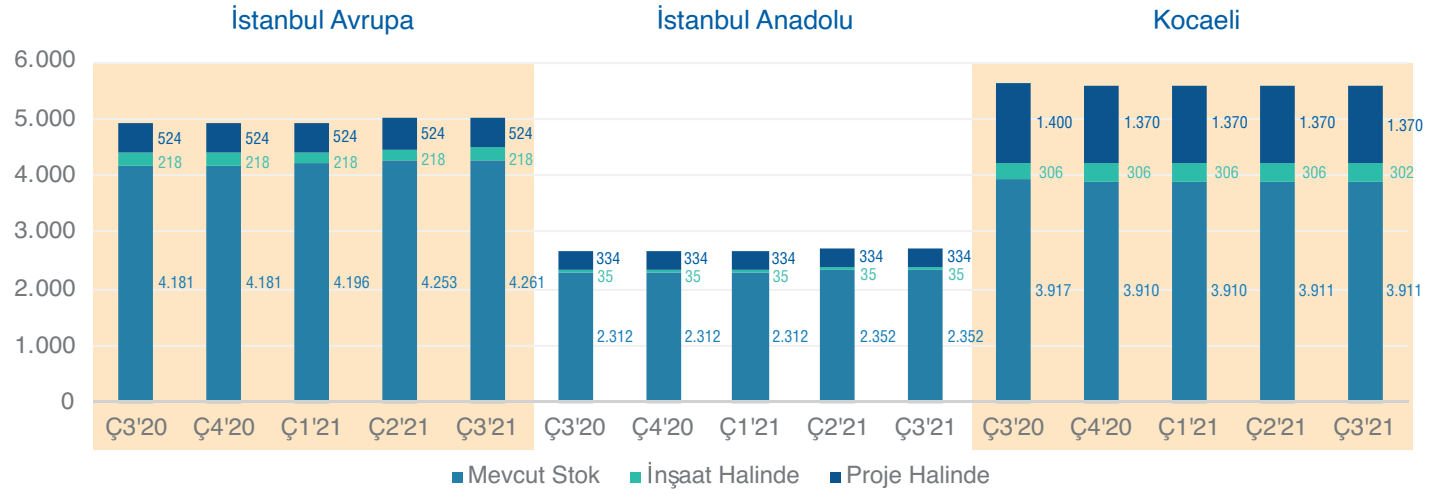
LOJİSTİK |

2021 Yılıının İlk Yarısında Birincil Kira Metrekare Başına USD Bazında 5, TL Bazında İse 45 Seviyesindedir

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,52 milyon m² toplam depo stokunda 6,76 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

Mevcut verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde kiralama işlemleri 17.370 m² olarak kayıt altına alınmış olup; 2021 yılında toplam kiralama işlemi 204.266 m² seviyesine ulaşmıştır. 3Ç 2021 itibarıyla birincil kira metrekare başına USD ve TL bazında bir önceki çeyrek ile aynı seviyelerde kaydedilirken, USD bazında geçen yılın aynı dönemine göre %11 artış göstererek 5,00 USD/m²/ay seviyesinde, TL bazında ise %29 oranında artış göstererek 45 TL/m²/ay seviyesinde kaydedilmiştir.

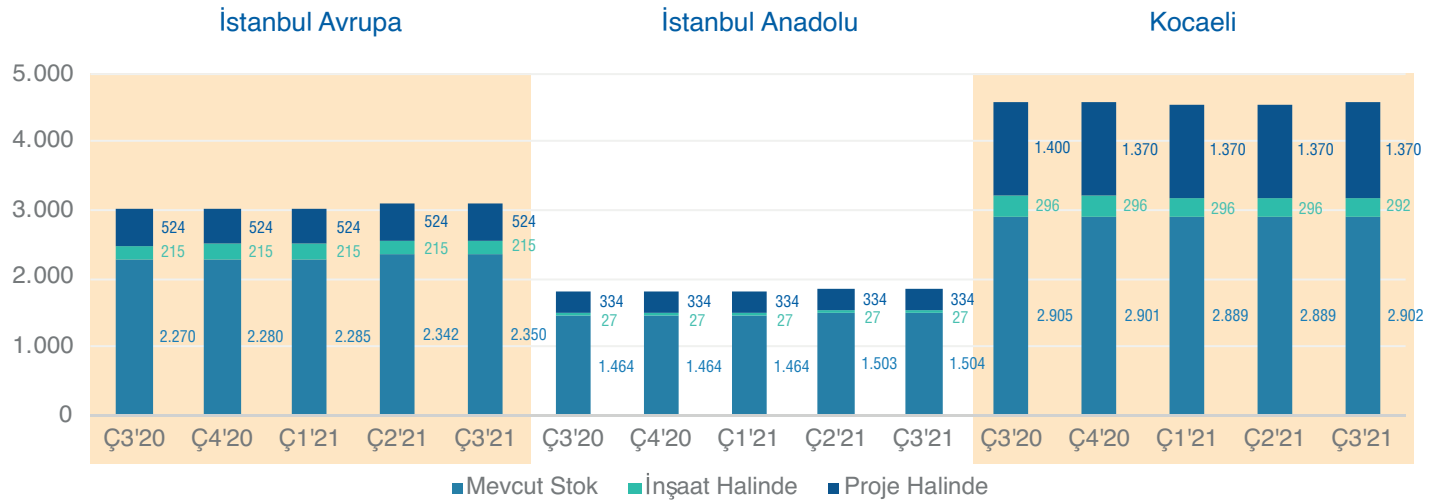
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 524 bin 263 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 488 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 227 bin 041 m² olarak kayıt altına alındı.

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

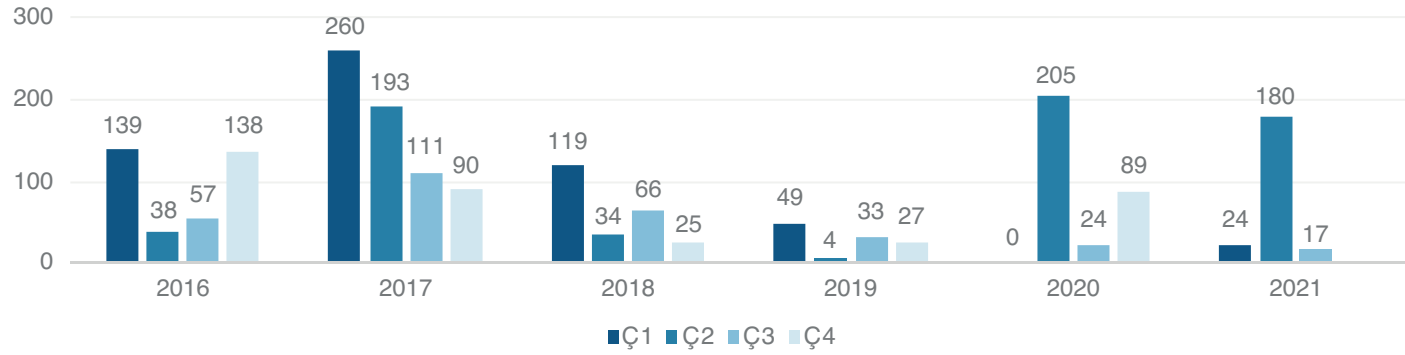
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2021 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 755 bin 701 m² oldu. İnşaat halindeki stok 534 bin 488 m²; proje halindeki stok 2 milyon 227 bin 041 m² olarak görünmektedir.

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

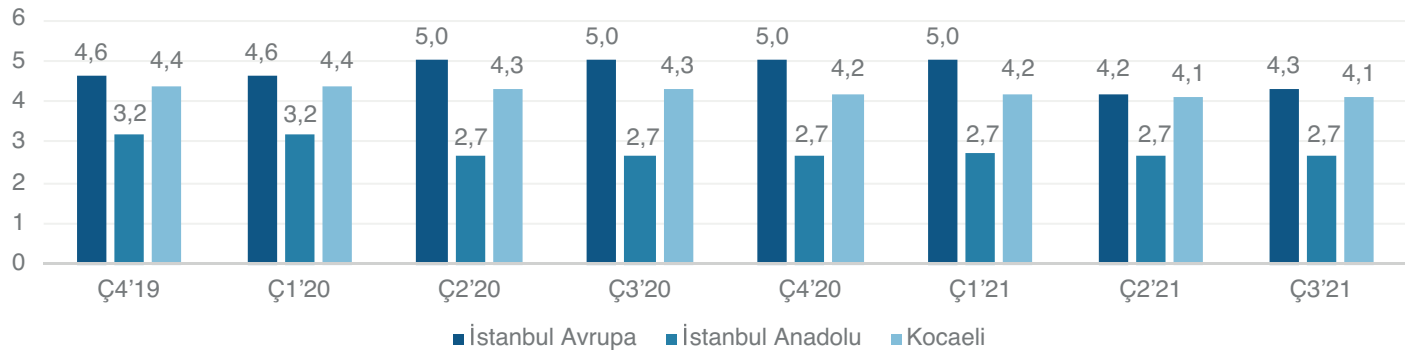
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 221.636 kiralama işlemi görüldü.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2021 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %89'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,1 idi.

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



GYF'LER |

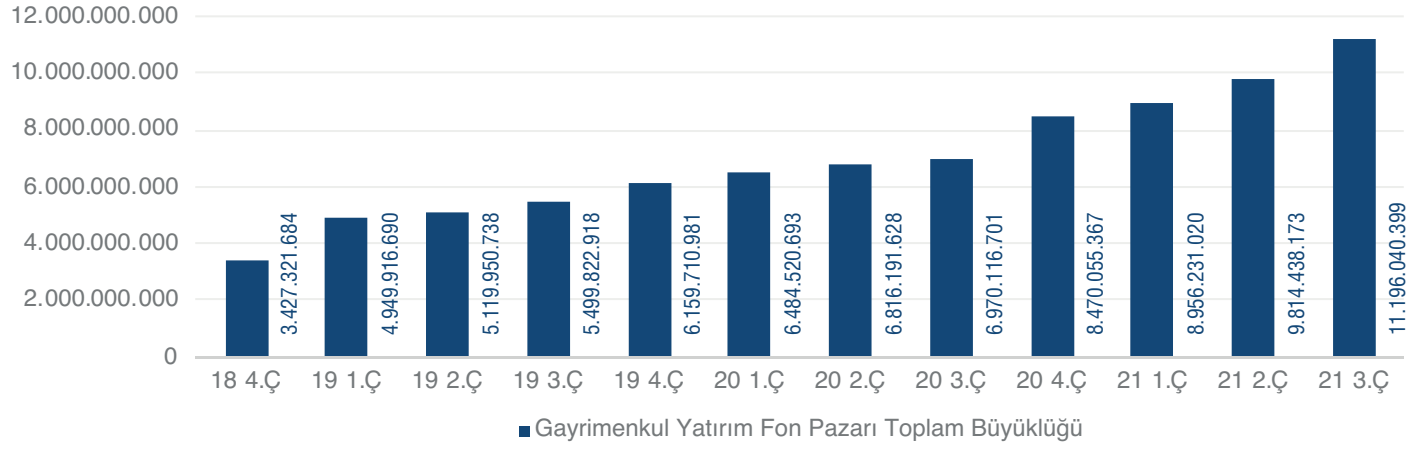
Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 30 Eylül 2021 Sonu İtibari İle 11,2 Milyar TL Seviyesine Ulaşmıştır

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 68 gayrimenkul fonu yatırım almıştır. Haziran 2021 ile Eylül 2021 arasında SPK tarafından 16 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 1 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilmiştir.

Fon büyüklüğü 10 milyon TL seviyesinin üzerinde olan fon sayısı 55’a ulaşmıştır. 2016 yılında ihraç edilen 2 fon, 2017 yılında ihraç edilen 7 fon, 2018 yılında ihraç edilen 16 fon, 2019 yılı içerisinde ihraç edilen 10 fon ve 2020 yılından sonra ihraç edilen 20 fon 10 milyon TL fon büyüklüğünü geçmiştir. 10 milyon TL üzeri fon büyüklüğüne sahip 55 fonun toplam büyüklüğü 11.1 milyon TL civarındadır.

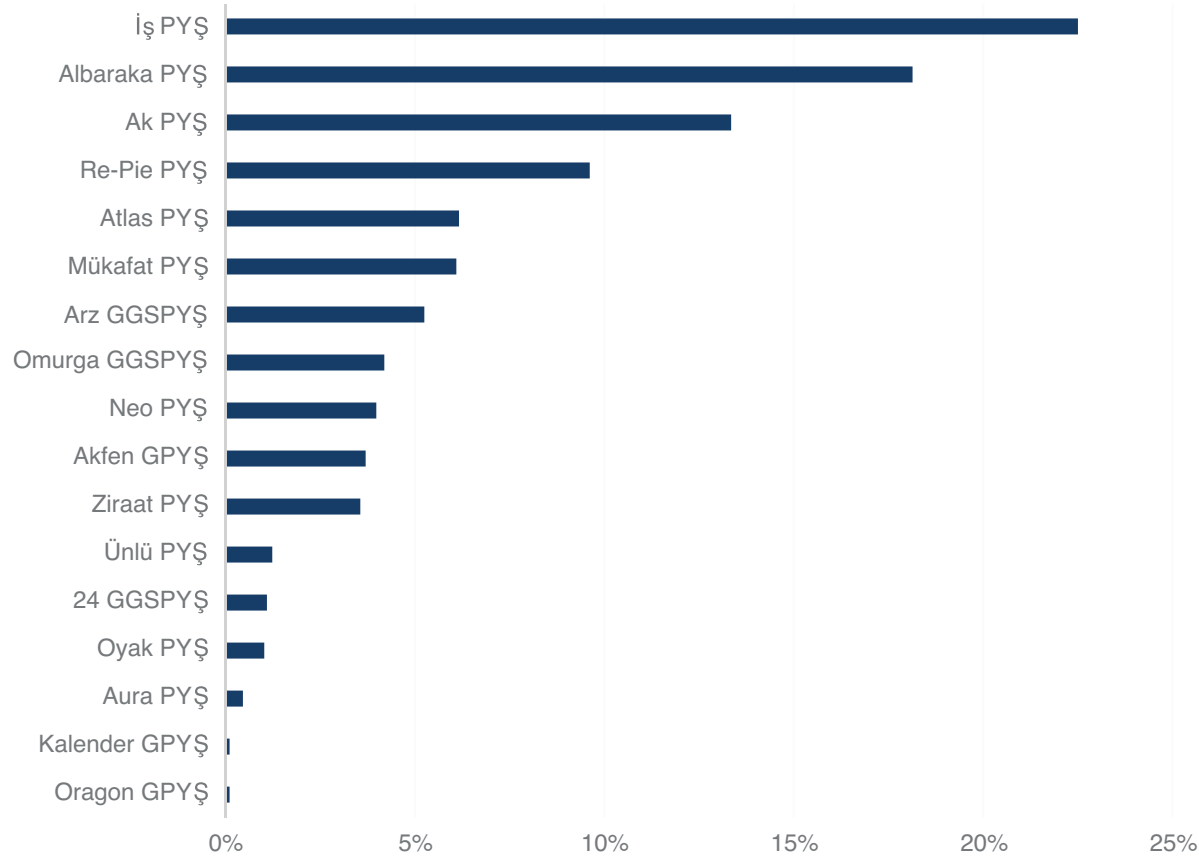
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka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

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Sayısı	GYF'ler
Re-Pie PYŞ	14	Anadolu, Avrasya, Avrupa, Asya, Maslak 1453, Milenyum, Novada Urfa, Neva,Atar,Yıldız,Trakya,Levent,Fırat,Dicle
Nurol PYŞ	9	Aşiyen, Kipago,Charmi,FC Karma, Nurol Tower, Z Residans, EGÇ Konut, M Charm, OC Hedef
24 GGSPYŞ	7	A1, Altın Başak, Al-Zamil, Kardelen, Portakal Çiçeği, Primo, Lotus
Albaraka PYŞ	7	Batışehir, Dükkan, One Tower, Bereket Katılım, Eksim, Form, Metropol
Neo PYŞ	7	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci,Altıncı,Yedinci
Arz GGSPYŞ	6	Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci, Altıncı
İş PYŞ	5	Birinci, İkinci, Quasar İstanbul Konut, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari
AK PYŞ	4	Birinci, İkinci, Dördüncü, Sampaş Holding Özel
Omurga GGSPYŞ	3	Ufuk Karma, İkinci,Üçüncü
Atlas PYŞ	3	Sağlam, A&AK, Esta
Aura PYŞ	3	Konut Alfa Katılım,Odak Konut,Kuzey Ege
Mükafat PYŞ	2	Ataşehir Metropol, Birinci
Ünlü PYŞ	2	Birinci, İkinci
Qinvest PYŞ	2	Re-Pie, Birinci
Atlas PYŞ	2	Esta,A&AK, Güney
Akfen GPYŞ	1	Birinci
Maqasid PYŞ	1	Birinci
Kızılay GGPYŞ	1	Birinci
Oragon	1	Birinci
Fiba PYŞ	1	Re-Pie
Oyak PYŞ	1	Birinci
Ziraat PYŞ	1	Üsküdar

Kaynak: PortfolioBase

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺1.135.034.513
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺747.686.580
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺738.587.200
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺546.934.701
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺525.983.315
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺503.116.577
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺489.540.952
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺455.360.259
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺421.932.677
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺411.490.631
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺411.225.300
Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺406.225.510
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺393.778.966
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺344.993.821
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺328.442.562
Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺274.563.486
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺250.752.638
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺221.312.660
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺216.280.705
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺176.815.463
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺153.320.890
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺131.823.919
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺130.303.501
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺127.207.827
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺123.197.935
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺112.709.990
Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺99.068.247
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺87.848.631
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺85.810.041
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺84.210.584
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺81.099.484
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺80.501.461
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺77.273.644
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺72.306.659
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺71.591.281
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺63.388.354
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺58.321.488
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺56.857.338
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺53.081.344
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺52.309.025
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺51.289.508
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺47.435.363
Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺40.283.342
Qinvest Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺34.636.779
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺33.179.599
Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺32.990.507
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺27.577.634
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺21.371.313
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺17.774.963
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺16.658.294
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺15.221.198

Kaynak: PortfolioBase

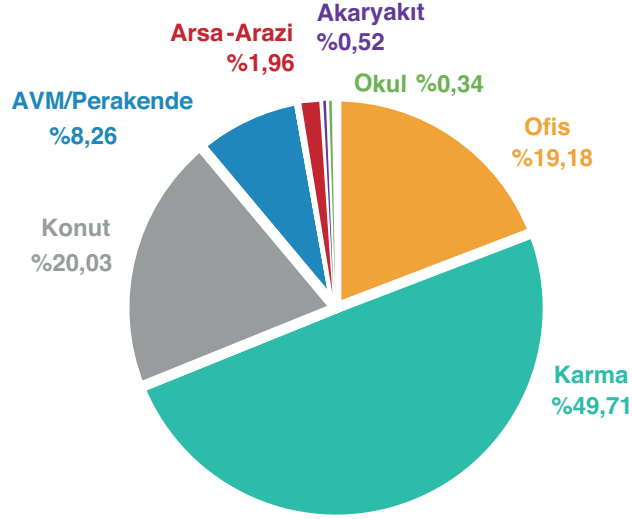
*30.09.2021 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺12.231.391
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.841.426
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.740.560
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	₺11.259.696
Toplam	₺11.187.781.727

Kaynak: PortfolioBase

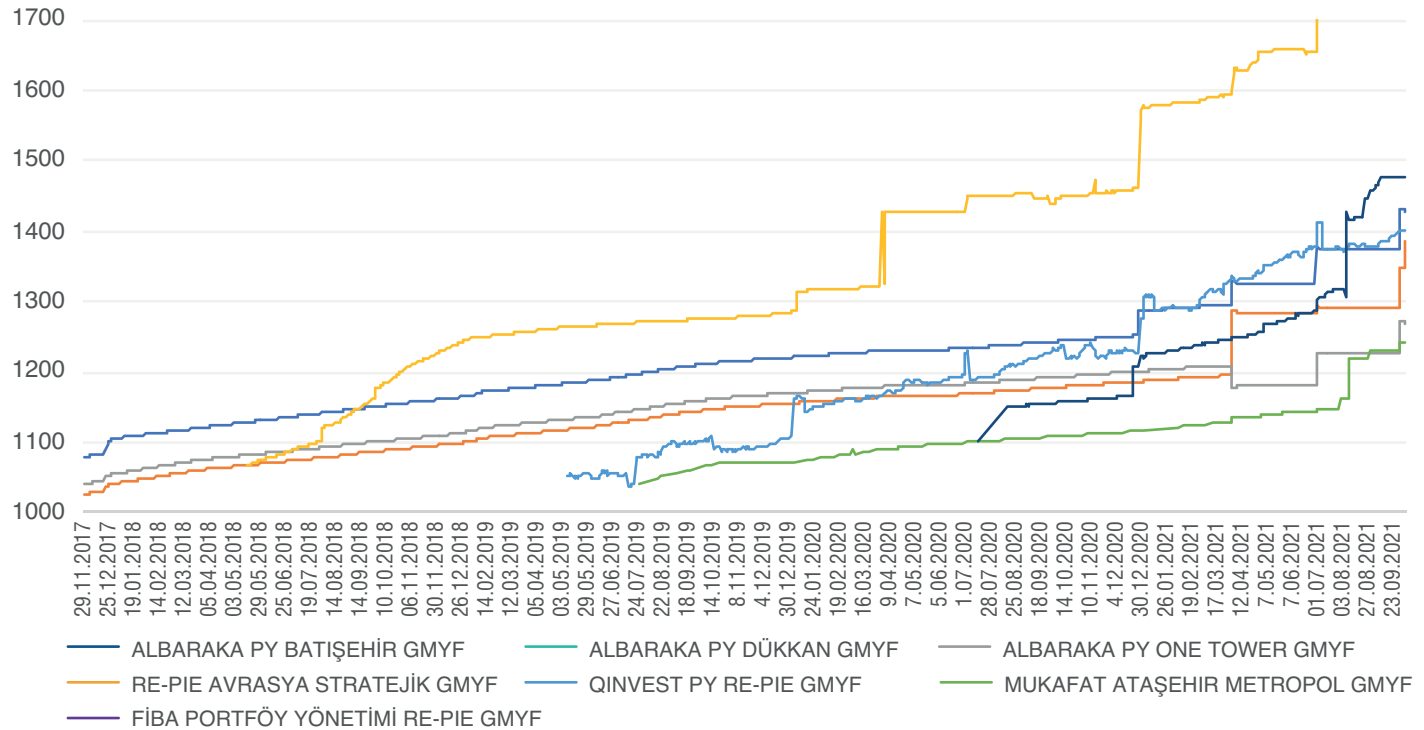
*30.09.2021 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Stratejik Dağılımı



Kaynak: PortfolioBase, KAP

Borsada İşlem Gören GYF Performansları



Kaynak: Borsa İstanbul



GYO'LAR |

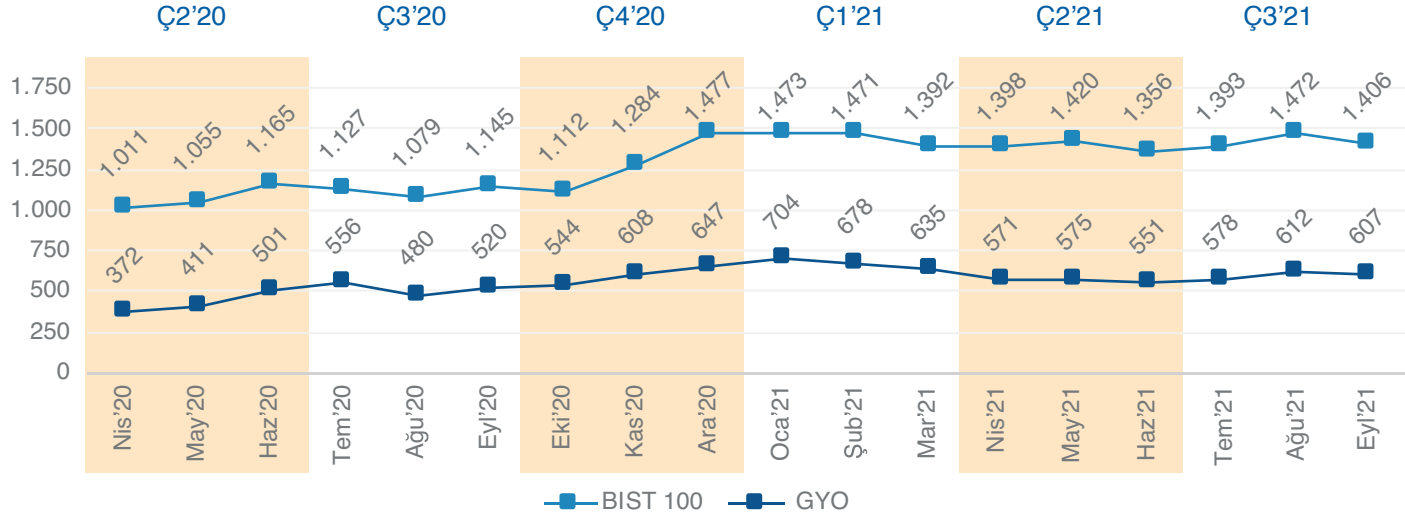
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlgili Devam Ediyor

2021 3. Çeyrekte yeni bir GYO daha kurularak toplam sayıları 36'ya yükselen GYO'ların piyasa değeri 63,7 milyar TL'den 86,1 milyar TL'ye yükselmiştir. 2020 yılını çokiyi bir performansla tamamlayan GYO endeksi 2021 yılının ilk çeyreğindeki tarihi zirvesinden sonra gerilemeye başlamış ancak bu geri çekilme yerini 2021 3. Çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %10'luk bir artışa bırakmıştır. Aynı dönemde BIST 100 endeks getirisinin %3,7'de kaldığı dikkate alınırsa bu getiri oldukça önemlidir. Öte yandan yeni halka arzlarla birlikte 2021'in üçüncü çeyreğinde GYO'ların halka açıklık oranı %43,2, fiili dolaşım oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 ve 2021 yılının ilk yarısını negatifte tamamlayan yabancı işlemleri 3. Çeyrekte artıya geçerek 25,12 milyon USD'lik net bir giriş gözlemlenmiştir. 2021'in üçüncü çeyreğinde de kurumsal yatırımcı ilgisi devam etmiş ve oranı %52,3'e yükselmiştir. Net yabancı girişlerinde pozitif bir seyir olmasına rağmen piyasa değeri içerisindeki yabancı oranı %8'e düşmüştür. Yılın ilk dokuz ayında dağıtılan

temettü tutarı 398,21 milyon TL'ye ulaşmış olup bu tutarın her çeyrekte daha da artması yatırımcıları çekmek için oldukça önem taşımaktadır. Yabancı yatırımcılar sıralamasında geçen çeyrek ilk 4 sırada yer alan ülkeler olan ABD, Hollanda, Birleşik Krallık ve Bahreyn yerlerini korurlarken bir önceki çeyrekte 5. sırada yer alan Virjin Adaları (İngiliz) bu çeyrekte yerini Jersey'e bırakmıştır.

Artan kur ve belirsizlik sektörde risk unsuru oluşturmaya devam ederken yabancı para birimi cinsinden ucuzlayan hisse ve gayrimenkul fiyatları yabancı yatırımcıların gerek doğrudan gerekse gayrimenkul sermaye piyasaları yoluyla ülkemize yatırım yapmasını hızlandırarak endekste pozitif bir gelişme oluşturabilir. GYO'lara olan ilginin artması, sektörün kurumsallaşmasını ve uzun vadeli yatırımcıların ülkemize yatırım yapmasını sağlamaya devam edecektir.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

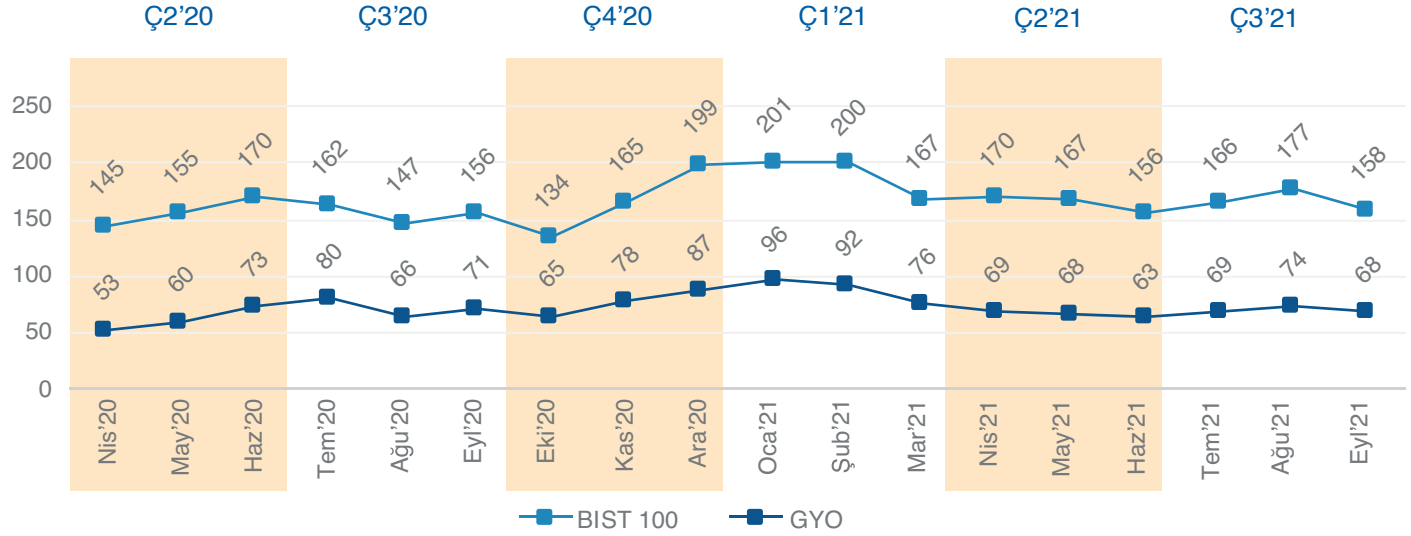


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi de 3. çeyrekte 550,58'den başladığı seyrine çeyrek sonunda 607,34'den kapatmıştır.

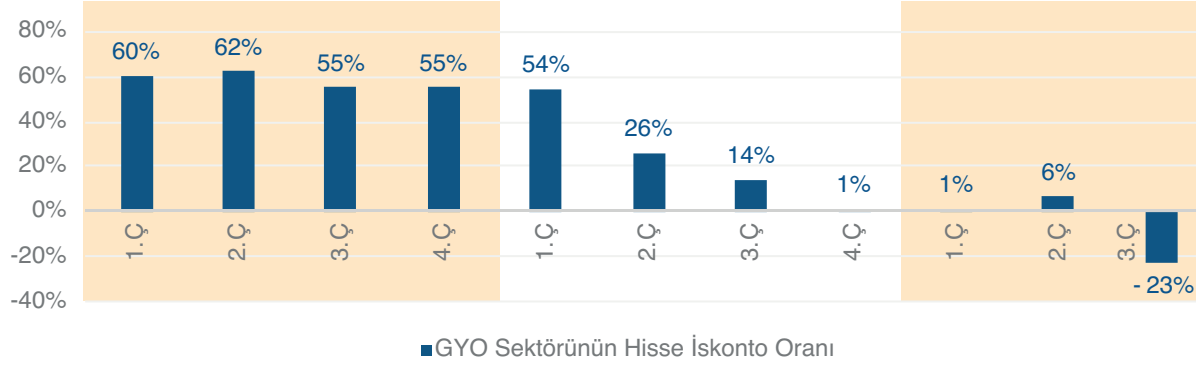
BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO Sektörünün Hisse İskonto Oranı



*30.09.2021 tarihli Piyasa Değerinin 30.06.2021 tarihli Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
30	31	31	32	31	33	33	33	33	35	36

Halka Açıklık Oranı

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	56%	49%	43%

Fiili Dolaşım

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
37%	37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	31%	27%	24%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-68,25	-19,57	25,12

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

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	57.745	63.273	86.096

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
8.505	9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	6.935	7.268	9.736

İşlem Hacimleri (Milyon)*

Değer	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
İşlem Miktarı	18.255	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	59.000	27.922	24.556
İşlem Değeri (TL)	38.088	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	173.392	64.138	62.881
İşlem Değeri (USD)	17.427	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	23.658	7.666	7.381

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Yabancı	18%	22%	20%	14%	16%	11%	16%	23%	16%	12%
Yerli	82%	78%	80%	86%	84%	89%	84%	77%	84%	88%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Yabancı	1.406	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.783	1.867	1.827
Yerli	134.521	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	400.657	467.765	430.324
Toplam	135.927	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	402.440	469.632	432.151

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Yabancı	4.875	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.234	2.627	2.987
Yerli	6.452	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	29.229	28.259	34.222
Toplam	11.328	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	32.463	30.886	37.209

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

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Yabancı	43%	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	9%	8%
Yerli	57%	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	91%	92%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Yabancı Bireysel	62	54	43	55
Yabancı Fon	1.509	1.345	1.105	1.108
Yabancı Tüzel	2.433	1.835	1.479	1.823
Yerli Bireysel	15.114	16.115	14.989	17.678
Yerli Fon	726	512	1.571	1.724
Yerli Tüzel	7.639	11.293	10.444	13.174
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.233	1.246	1.196	1.577
Yerli Diğer	78	63	60	69
Toplam	28.794	32.463	30.886	37.209

	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Yabancı Bireysel	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%
Yabancı Fon	5,2%	4,1%	3,6%	3,0%
Yabancı Tüzel	8,4%	5,7%	4,8%	4,9%
Yerli Bireysel	52,5%	49,6%	48,5%	47,5%
Yerli Fon	2,5%	1,6%	5,1%	4,6%
Yerli Tüzel	26,5%	34,8%	33,8%	35,4%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,3%	3,8%	3,9%	4,2%
Yerli Diğer	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
Bireysel	52,7%	49,8%	48,7%	47,7%
Kurumsal	47,3%	50,2%	51,3%	52,3%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	519.025.774
2020	358.932.961
2021	398.321.624
Toplam	5.861.072.906

GYO	2021	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	7,94%
Akmerkez GYO	63.162.480	467.220.692	7,97%
Alarko GYO	49.920.001	163.150.634	2,78%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO	70	2.172.011	0,04%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO	76.962.819	2.451.777.545	41,83%
Halk GYO	4.919.048	35.014.773	0,60%
İş GYO	405	345.635.030	5,90%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		6.089.495	0,10%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Panora GYO	37.671.001	313.660.039	5,35%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,68%
Servet GYO		5.102.909	0,09%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,78%
Torunlar GYO		194.726.434	3,32%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	165.685.801	904.207.343	15,43%
Toplam	398.321.624	5.861.072.906	100%

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.12.2020

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	1.177.112.277
Hollanda	1.116.808.634
Birleşik Krallık	596.023.751
Bahreyn	186.180.000
Kuveyt	159.838.610
Afganistan	83.955.555
İrlanda	75.243.638
Jersey	72.438.347
Lüksemburg	71.788.442
Virjin Adaları (İngiliz)	58.624.950

30.03.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Hollanda	911.187.511
Amerika Birleşik Devletleri	892.879.780
Birleşik Krallık	501.437.920
Bahreyn	166.170.000
Kuveyt	155.343.059
Virjin Adaları (İngiliz)	130.166.798
İsviçre	74.623.485
Lüksemburg	67.548.972
Jersey	45.543.108
İrlanda	37.884.897

30.06.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	818.029.886
Hollanda	713.114.992
Birleşik Krallık	325.631.800
Bahreyn	162.690.000
Virjin Adaları (İngiliz)	111.895.502
Lüksemburg	63.764.486
İsviçre	55.895.262
İrlanda	44.708.220
Jersey	41.539.761
Polonya	40.152.608

30.09.2021

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	963.751.370
Hollanda	640.387.137
Birleşik Krallık	344.298.568
Bahreyn	155.730.000
Jersey	153.871.447
Bulgaristan	124.355.122
Virjin Adaları (İngiliz)	102.220.871
Lüksemburg	59.487.242
İrlanda	53.035.741
İsviçre	47.441.963

GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 30.09.2021

Sembol	Kapanış Fiyatı	Filili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Filili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)	Hissenin İskonto Oranı*
TORUNLAR GYO	3,38	21%	3.380.000	713.709	61%
AKIŞ GYO	1,73	45%	1.392.650	623.824	61%
ÖZAK GYO	4,52	23%	1.645.280	380.679	55%
EMLAK KONUT GYO	1,79	51%	6.802.000	3.445.240	55%
İŞ GYO	2,10	41%	2.013.375	824.126	51%
MARTI GYO	0,99	69%	326.700	225.333	41%
PANORA GYO	6,75	45%	587.250	265.636	37%
REYSAŞ GYO	2,74	38%	1.370.000	520.090	35%
ALARKO GYO	21,10	49%	1.358.840	661.924	29%
VAKIF GYO	1,49	31%	1.490.000	460.466	26%
AVRASYA GYO	1,89	87%	210.924	183.610	24%
ÖZDERİCİ GYO	1,41	49%	352.500	172.908	17%
HALK GYO	2,45	21%	2.499.000	515.647	15%
PEKER GYO	0,95	61%	636.342	388.140	8%
KİLER GYO	1,95	46%	1.209.000	561.388	3%
ZİRAAT GYO	1,59	19%	7.462.856	1.413.524	-6%
YENİ GİMAT GYO	15,78	82%	2.544.998	2.091.006	-19%
DENİZ GYO	1,90	25%	760.000	192.120	-21%
ATAKULE GYO	2,56	18%	674.150	119.506	-28%
PERA GYO	1,44	98%	205.286	200.721	-66%
SINPAŞ GYO	4,25	27%	3.711.072	991.392	-92%
MİSTRAL GYO	4,45	27%	597.277	159.412	-106%
SERVET GYO	76,20	9%	3.962.400	365.048	-111%
KÖRFEZ GYO	4,90	22%	323.400	70.655	-165%
AKFEN GYO	4,51	14%	4.059.000	572.423	-166%
KIZILBÜK GYO	27,38	11%	6.571.200	726.825	-184%
KORAY GYO	7,05	49%	282.000	138.094	-235%
ATA GYO	4,32	73%	102.600	75.340	-258%
TREND GYO	6,51	36%	195.300	70.125	-300%
TSKB GYO	2,83	11%	1.839.500	197.476	-311%
AKMERKEZ GYO	36,80	7%	1.371.315	98.288	-613%
DOĞUŞ GYO	10,76	6%	3.572.404	198.458	-618%
İDEALİST GYO	2,23	76%	111.500	84.729	-714%
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	28,02	10%	19.614.000	2.033.573	-837%
NUROL GYO	8,50	26%	2.636.700	675.604	-941%
YEŞİL GYO	0,96	84%	225.711	189.139	-
TOPLAM TL		24%	86.096.531	20.606.175	-23%
TOPLAM USD			9.697.193	2.320.907	

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
 Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 Döviz kuru TCMB Eylül 2021 sonu USD alış kurudur.
 *30.09.2021 tarihli Piyasa Değerinin 30.06.2021 tarihli Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021/6
EMLAK KONUT GYO	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.100.295.000
TORUNLAR GYO	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	8.683.503.000
ZİRAAT GYO	-	-	-	-	-	-	-	7.039.737.653
İŞ GYO	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	4.126.339.523
ÖZAK GYO	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	3.691.384.267
AKIŞ GYO	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	3.555.448.590
HALK GYO	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	2.939.678.936
YENİ GİMAT GYO	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.143.280.023
REYSAŞ GYO	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	2.114.851.876
BAŞKENT GYO	-	-	-	-	-	-	-	2.094.358.972
VAKIF GYO	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.019.406.223
SINPAŞ GYO	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705	562.167.565	712.406.784	1.933.386.027
ALARKO GYO	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	1.925.908.195
SERVET GYO	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	1.874.422.004
AKFEN GYO	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844	959.543.722	717.955.002	1.526.170.294
KİLER GYO	296.030.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.248.082.000
PANORA GYO	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397	959.535.895	932.767.169	925.325.953
PEKER GYO	-	-	-	313.204.649	322.578.660	321.505.713	389.005.749	689.598.744
DENİZ GYO	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255	264.843.978	371.461.403	629.318.884
MARTI GYO	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130	314.180.371	403.552.390	555.478.362
ATAKULE GYO	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665	491.326.908	492.594.134	524.726.812
DOĞUŞ GYO	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554	979.262.620	622.998.844	497.339.323
TSKB GYO	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638	310.106.668	464.638.714	447.124.781
ÖZDERİCİ GYO	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929	403.947.165	415.059.765	422.635.423
MİSTRAL GYO	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861	248.583.933	256.819.977	289.908.792
AVRASYA GYO	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568	206.125.172	262.871.001	277.260.253
NUROL GYO	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	253.385.685
AKMERKEZ GYO	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076	249.324.658	240.134.913	192.333.202
PERA GYO	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858	81.969.421	74.407.951	123.790.299
KÖRFEZ GYO	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497	113.842.447	120.018.043	122.057.141
KORAY GYO	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797	81.933.122	83.765.798	84.111.046
TREND GYO	-	-	-	33.350.347	44.244.173	52.460.108	50.694.286	48.873.952
ATA GYO	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166	36.231.099	35.174.751	28.651.408
İDEALİST GYO	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227	7.328.630	14.442.137	13.702.164
YEŞİL GYO	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-604.907.466
TOPLAM TL	25.177.953.065	29.590.130.840	34.926.661.191	40.656.427.734	45.040.136.534	49.933.639.058	54.478.995.255	67.536.967.341
USD KURU	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42	8,68
TOPLAM USD	10.820.384.660	10.140.204.530	9.924.602.521	10.778.766.069	8.528.713.602	8.406.336.542	7.342.776.404	7.780.487.695

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
*2021 yılı ilk 6 ay Özkaynak Gelişimi gösterilmektedir.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
TORUNLAR GYO	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
HALK GYO	673.638.704	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	928.000.000	970.000.000
İŞ GYO	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
SINPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	873.193.432	873.193.432
KILER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	620.000.000
AKİŞ GYO	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850	554.699.850
TSKB GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000	500.000.000
VAKIF GYO	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	230.000.000	460.000.000
ÖZAK GYO	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	364.000.000	364.000.000
DOĞUŞ GYO	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	205.000.000	295.000.000
PEKER GYO	-	-	-	-	30.000.000	73.100.000	73.100.000	253.000.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	217.000.000	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	231.000.000	231.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
YENİ GİMAT GYO	53.760.000	53.760.000	107.520.000	107.520.000	107.520.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000
DENİZ GYO	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000
MİSTRAL GYO	-	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	134.219.462	134.219.462
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000
KÖRFEZ GYO	-	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	64.400.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
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
İDEAL İST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
TOPLAM TL	8.591.888.200	8.924.468.449	9.190.008.656	9.439.404.832	10.490.750.137	11.346.523.031	11.737.523.031	13.253.780.237
TGMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,13	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42
TOPLAM USD	4.032.992.959	3.835.346.791	3.149.312.449	2.682.258.704	2.781.290.633	2.148.555.772	1.976.013.978	1.766.368.202

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
 Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımlarından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Özsermaye Oranı*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	3,7	4,2	5,2	6,4	8,2	9,5	10,8	32,5
ALARKO GYO	36,3	43,2	55,0	67,0	86,3	107,4	142,1	28,1
YENİ GİMAT GYO	27,1	28,1	16,2	17,1	18,0	12,9	14,1	13,7
PANORA GYO	7,5	8,1	8,8	8,8	10,6	10,9	11,0	10,7
ÖZAK GYO	3,4	5,2	4,6	4,5	5,9	7,4	6,7	9,6
TORUNLAR GYO	6,0	7,9	9,7	11,9	6,4	7,6	8,5	8,8
REYSAŞ GYO	1,6	1,4	1,2	3,4	3,8	4,7	6,9	8,6
AKİŞ GYO	5,7	4,1	5,2	6,0	5,8	8,4	9,3	6,5
AKMERKEZ GYO	5,2	5,7	6,0	6,1	6,3	7,0	6,7	6,4
İŞ GYO	1,8	1,8	3,7	3,7	3,6	3,7	4,0	4,3
AKFEN GYO	4,9	4,5	4,2	3,0	3,3	4,0	5,2	3,9
EMLAK KONUT GYO	2,2	2,3	2,5	2,8	3,3	3,4	3,6	3,8
MARTI GYO	1,1	3,7	3,0	3,2	3,0	3,0	2,9	3,7
AVRASYA GYO	1,2	1,3	1,7	1,8	2,1	2,4	2,9	3,7
VAKİF GYO	1,9	2,7	4,0	4,1	4,3	4,4	4,6	3,1
HALK GYO	1,1	1,2	1,2	2,1	2,3	2,7	2,8	3,0
DENİZ GYO	3,4	3,5	3,7	3,9	4,3	5,0	5,3	2,5
ATAKULE GYO	2,8	3,0	3,4	3,7	2,4	2,5	2,1	2,1
KORAY GYO	0,9	1,7	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0	2,1
KİLER GYO	2,4	2,4	1,8	6,4	8,9	9,5	5,9	2,0
MİSTRAL GYO	-	-	-	1,5	5,1	1,6	1,9	1,9
DOĞUŞ GYO	2,7	2,9	3,2	3,5	2,7	2,7	2,9	1,9
KÖRFEZ GYO	-	0,7	0,7	1,3	1,5	1,5	1,7	1,8
TREND GYO	-	-	-	-	1,1	1,5	1,7	1,7
ÖZDERİĞİ GYO	1,2	1,6	2,7	2,9	3,3	1,7	1,6	1,7
PEKER GYO	-	-	-	-	10,4	4,4	4,4	1,5
ATA GYO	1,2	1,2	1,5	1,7	1,8	1,8	1,5	1,5
İDEALIST GYO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7	1,4
NUROL GYO	1,3	0,5	1,4	2,6	2,7	-0,2	1,7	1,1
TSKB GYO	1,4	1,4	1,5	1,3	1,1	0,9	1,0	0,9
PERA GYO	1,7	1,7	1,8	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8
SINPAŞ GYO	1,8	1,9	1,7	1,7	1,5	0,4	0,6	0,8
YEŞİL GYO	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	0,5	-0,1	-1,7
SEKTÖR RASYOSU	2,6	2,8	3,2	3,7	3,9	4,0	4,3	4,1

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.
 Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EMLAK KONUT GYO	13.470.982.000	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000
TORUNLAR GYO	6.351.971.000	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000
AKİŞ GYO	1.254.791.303	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531
ÖZAK GYO	1.277.920.836	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220
SINPAŞ GYO	2.303.899.843	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401
İŞ GYO	1.668.720.437	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467
HALK GYO	890.131.894	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080
REYSAŞ GYO	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951
VAKIF GYO	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416
AKFEN GYO	1.518.526.032	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639
SERVET GYO	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710
YENİ GİMAT GYO	1.467.157.008	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646
YEŞİL GYO	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607
DOĞUŞ GYO	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567
KİLER GYO	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000
ALARKO GYO	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961
NUROL GYO	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662
DENİZ GYO	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529
PANORA GYO	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113	969.316.969	958.329.423
MARTI GYO	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232	658.878.752	921.286.648
TSKB GYO	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257	575.200.186	603.049.652
ATAKULE GYO	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309	526.878.523	528.413.783
PEKER GYO	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046	542.358.817	508.144.908
ÖZDERİCİ GYO	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641	505.551.447	465.314.478
AKMERKEZ GYO	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439	258.501.624	265.747.122
MİSTRAL GYO	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425	257.289.455	264.684.696
AVRASYA GYO	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366	207.402.098	264.113.051
KÖRFEZ GYO	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015	123.484.705	166.389.870
PERA GYO	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980	128.009.298	126.230.164
KORAY GYO	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.958.732	89.511.533	93.296.774	97.183.978	97.400.240
ATA GYO	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319	90.263.702	86.955.492
TREND GYO	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490	77.319.209	69.362.217
IDEALIST GYO	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786	16.440.579	29.915.302
TOPLAM TL	37.364.466.631	41.790.652.576	50.907.381.643	59.329.070.632	68.896.397.102	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	2,13	2,33	2,92	3,52	3,77	5,28	5,94	7,42
TOPLAM USD	17.538.709.459	17.959.797.403	17.445.386.259	16.858.681.130	18.265.700.867	15.492.733.616	14.902.143.063	13.316.626.875

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
 Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu * Gelişimi

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AVRASYA GYO	0%	9%	8%	3%	13%	5%	1%	0,5%
ALARKO GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
YENİ GİMAT GYO	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
PANORA GYO	1%	1%	1%	3%	1%	1%	1%	3%
MISTRAL GYO	-	-	-	83%	30%	11%	3%	3%
ATAKULE GYO	1%	1%	1%	4%	6%	21%	7%	7%
AKMERKEZ GYO	2%	3%	4%	3%	3%	2%	4%	10%
ÖZDERİCİ GYO	38%	41%	36%	38%	39%	25%	20%	11%
KORAY GYO	71%	64%	60%	40%	22%	16%	16%	14%
HALK GYO	14%	11%	10%	12%	21%	13%	15%	17%
İŞ GYO	31%	35%	32%	35%	38%	32%	32%	21%
TSKB GYO	44%	43%	48%	56%	64%	49%	46%	23%
PEKER GYO	-	-	-	-	50%	39%	41%	23%
TREND GYO	-	-	-	-	59%	58%	32%	27%
KÖRFEZ GYO	-	40%	53%	32%	11%	7%	8%	28%
KİLER GYO	51%	49%	64%	43%	43%	46%	48%	34%
SERVET GYO	46%	45%	48%	44%	44%	50%	50%	36%
TORUNLAR GYO	53%	45%	45%	42%	44%	38%	38%	36%
REYSAŞ GYO	33%	49%	67%	46%	51%	50%	39%	40%
ÖZAK GYO	58%	46%	32%	36%	38%	48%	49%	41%
AKIŞ GYO	42%	39%	41%	41%	41%	35%	36%	41%
PERA GYO	28%	22%	21%	25%	40%	33%	36%	41%
EMLAK KONUT GYO	38%	41%	46%	43%	40%	44%	43%	49%
VAKIF GYO	1%	0%	4%	16%	18%	42%	40%	51%
İDEALİST GYO	0%	0%	0%	1%	4%	30%	55%	52%
MARTI GYO	50%	27%	33%	37%	39%	46%	52%	56%
ATA GYO	4%	15%	46%	43%	57%	56%	60%	60%
DENİZ GYO	2%	0%	2%	1%	15%	56%	69%	65%
DOĞUŞ GYO	16%	13%	12%	21%	24%	52%	50%	68%
AKFEN GYO	41%	43%	51%	63%	66%	69%	64%	75%
NUROL GYO	94%	98%	97%	89%	88%	101%	80%	80%
SINPAŞ GYO	53%	42%	48%	55%	55%	93%	89%	88%
YEŞİL GYO	75%	82%	83%	87%	89%	95%	101%	120%
SEKTÖR RASYOSU	40%	40%	42%	41%	41%	45%	44%	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.
 Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866	52.356.278	903.633.477
EMLAK KONUT GYO	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000
ÖZAK GYO	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963	311.378.318	617.541.014
REYSAŞ GYO	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681	548.706.853	410.426.474
HALK GYO	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082	321.408.214	352.452.465
ALARKO GYO	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472	389.574.941	330.185.303
TORUNLAR GYO	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000
İŞ GYO	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873	297.389.779	266.502.003
SINPAŞ GYO	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437	215.036.241	150.332.540
VAKIF GYO	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.825	40.755.582	96.152.268	118.592.111
YENİ GİMAT GYO	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990	342.865.730	108.873.811
PEKER GYO	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465	-1.096.376	67.428.985
AKMERKEZ GYO	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656	81.558.129	56.870.007
AVRASYA GYO	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985	33.935.679	51.761.474
PANORA GYO	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235	62.539.398	29.433.274
MISTRAL GYO	-	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327	34.893.382	12.599.942
ÖZDERİCİ GYO	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632	-12.916.258	11.126.261
IDEALİST GYO	-340.215	-315.05	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898	273.605	7.104.738
DENİZ GYO	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618	13.342.945	6.528.523
KÖRFEZ GYO	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052	13.420.572	6.277.619
KORAY GYO	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917	3.878.313	1.540.396
ATAKULE GYO	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204	31.098.378	1.273.350
ATA GYO	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311	-7.525.067	-1.056.348
TREND GYO	-	-	-	-	-3.233.144	10.919.027	8.185.208	-1.735.827
PERA GYO	-4.207.668	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972	-8.202.160	-7.505.353
KILER GYO	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990	-447.638.000	-12.910.000
MARTI GYO	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294	4.740.638	-38.824.528
TSKB GYO	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537	52.113.273	-45.781.223
NUROL GYO	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059	-290.516.489	-217.208.470
YEŞİL GYO	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020	-116.563.051	-237.911.520
AKFEN GYO	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321	165.355.553	-240.424.726
DOĞUŞ GYO	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529	95.044.820	-360.865.188
AKİŞ GYO	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607	549.043.489	-458.444.388
TOPLAM TL	2.838.718.535	3.218.295.785	3.548.681.141	4.251.077.590	4.765.993.222	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	1,92	2,12	2,69	2,88	3,52	4,56	5,76	6,84
TOPLAM USD	1.474.812.206	1.516.204.553	1.321.668.954	1.473.612.587	1.355.207.354	1.134.966.537	779.133.917	440.886.602

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Aktif Kârlılığı * Gelişimi

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SERVET GYO	1%	7%	9%	7%	9%	5%	5%	34%
İDEALIST GYO	-4%	0%	6%	-4%	-9%	-10%	2%	24%
AKMERKEZ GYO	30%	30%	31%	33%	32%	33%	32%	21%
AVRASYA GYO	11%	2%	7%	3%	14%	7%	16%	20%
ALARKO GYO	22%	17%	22%	19%	16%	23%	25%	18%
PEKER GYO	0%	0%	0%	0%	8%	2%	0%	13%
REYSAŞ GYO	5%	1%	-5%	9%	6%	9%	20%	12%
ÖZAK GYO	0%	14%	11%	1%	11%	7%	7%	11%
HALK GYO	97%	7%	6%	6%	11%	15%	11%	10%
İŞ GYO	7%	5%	13%	9%	3%	7%	5%	5%
YENİ GİMAT GYO	15%	7%	17%	10%	10%	13%	15%	5%
MİSTRAL GYO	0%	0%	0%	-1%	50%	3%	14%	5%
VAKIF GYO	2%	4%	9%	4%	7%	2%	5%	4%
KÖRFEZ GYO	0%	0%	-1%	29%	10%	4%	11%	4%
PANORA GYO	12%	12%	12%	5%	21%	7%	6%	3%
EMLAK KONUT GYO	8%	6%	6%	9%	9%	5%	3%	3%
SINPAŞ GYO	1%	5%	-3%	-2%	-4%	-4%	4%	3%
ÖZDERİCİ GYO	6%	15%	27%	5%	6%	-11%	-3%	2%
TORUNLAR GYO	3%	15%	11%	11%	4%	10%	6%	2%
KORAY GYO	-16%	17%	3%	-9%	2%	9%	4%	2%
DENİZ GYO	-1%	3%	5%	6%	6%	7%	2%	1%
ATAKULE GYO	-3%	5%	13%	6%	-4%	4%	6%	0%
KİLER GYO	-2%	0%	-11%	2%	16%	7%	-32%	-1%
ATA GYO	3%	2%	11%	6%	2%	2%	-8%	-1%
TREND GYO	0%	0%	0%	0%	-4%	10%	11%	-3%
MARTI GYO	-8%	38%	-27%	-4%	0%	-4%	1%	-4%
PERA GYO	-2%	0%	0%	-1%	-33%	-7%	-6%	-6%
AKIŞ GYO	2%	4%	16%	8%	11%	18%	9%	-8%
TSKB GYO	-7%	0%	2%	-6%	-5%	-12%	9%	-8%
AKFEN GYO	8%	0%	-3%	-17%	2%	4%	6%	-8%
YEŞİL GYO	4%	-2%	0%	-1%	0%	-7%	-5%	-12%
NUROL GYO	-2%	-3%	-7%	8%	1%	-13%	-17%	-13%
DOĞUŞ GYO	3%	7%	9%	6%	5%	0%	5%	-18%
SEKTÖR RASYOSU	7,6%	7,7%	7,0%	7,2%	6,9%	6,3%	5,1%	3,1%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
*Dönem Kârı / Toplam Aktifler'dir.
Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

NOTLAR

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYODER

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

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

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

f GYODERR | t gyoderonline | @ gyoderonline | GYODER Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu