

# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019  
4.Çeyrek Raporu - Sayı:19



Sponsorluğunda

# GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2019 4.ÇEYREK RAPORU

## Sayı:19, 20 Şubat 2020

### YAYIN KOORDİNASYONU

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

### İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

### YAYIN DANIŞMANI

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

### EDİTÖR

Damla Salman

### KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Sinem Tekin, GYODER Kurumsal İletişim Koordinatörü

### GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir



yayıdır.

### YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2020

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



# SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

## 2019 yılı Gayrimenkul Sektörü Değerlendirmesi

2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle sektörle ilgili 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin izlenmesi önemlidir.

Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerektiği düşünüyoruz.

2019 yılı sonuna kadar geçen dönemde meydana gelen sektördeki önemli gelişmeler ise şöyle özetlenebilir;

■ İnşaat sektörü 20 yıldır oldukça hızlı bir büyüme kaydetmiştir. Sektörün ülke büyümesine karşı gösterdiği duyarlılık yüksektir. 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalmakta olup toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır.

■ Sektörel büyüme/küçülme açısından dikkat edilmesi gereken noktalardan birisi de hiçbir iş kolu, ürün veya benzerinin devamlı büyüemeyeceği/küçülemeyeceği olgusudur. Dönemsel olarak belli eğilimler gösterebilir ancak ardından düzeltme veya yükselme yapması eşyanın tabiatı gereğidir. Ülkemizde inşaat sektörünün yaklaşık bir buçuk yıldır yaşadığı düzeltme hareketini de bu çerçevede analiz etmekte yarar bulunmaktadır.

■ Ocak 2017'de yürürlüğe giren bir düzenlemeyle belirli koşulları sağlamak kaydıyla Türkiye'de konut satın alan yabancılara vatandaşlık hakkı tanınmıştır. Ardından yabancılardan gayrimenkul alımına bağlı vatandaşlık verilmesinde limit 250.000 ABD Dolarına indirilmiştir. Ayrıca, yabancılara ve yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına yönelik konut satışlarına KDV istisnası getirilmiştir.

■ Yapılan yasal düzenlemeler yabancı yatırımcı ilgisini daha da artırmıştır. 2019 yılında toplam 45.483 adet konut yabancılar tarafından alınmıştır. Sürecin Türk ekonomisine sağladığı döviz girişi ise oldukça çarpıcı boyutadır. 2011 ile 2018 yıllarını kapsayan dönemde yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımı için harcadıkları tutar 30 milyar 623 milyon ABD Dolarına ulaşmıştır. 2019 yılının ise yabancı yatırımcıların taşınmaz alımı için 5 milyar dolar üzerinde bir harcama yapması beklenebilir.

■ İnşaat sektörünün son yıllarda kaydettiği hızlı büyümede önemli bir paya sahip olan alt yapı projeleri devam etmektedir. Büyük yatırım ölçekleri nedeniyle "mega projeler" olarak anılan ve İstanbul'da öne çıkan projelerden bazıları Çanakkale Köprüsü, Kanal İstanbul ve İstanbul Finans Merkezi'dir. Bu tip projeler gerek sağladıkları katma değer gerekse diğer ekonomik faydaları ile sektöre güçlü bir destek vermektedir.

■ Sektörün itici gücü olarak kentsel dönüşüm programı ön plana çıkmaktadır. Bu alandaki gelişmeler ve projelerin hayata geçirilme hızı, sektörün performansını önemli ölçüde etkileyecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca açıklanan eylem planına göre; 1 milyon 500 bin konutu 5 yıl içerisinde dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Dönüşümün 100 bini İstanbul da olmak üzere her yıl 300 bin konutun söz konusu eylem planı ile dönüşüme tabi tutulacaktır.

■ Önümüzdeki dönemde konut piyasasında orta gelir grubuna yönelik projelere daha fazla ağırlık verilmesi ve üretim fazlası sorununu çözmek amacıyla yeni projelerde bölge bazlı analizlerin değerlendirmeye alınması beklenmektedir. Bu amaçla Ekim ayında yapılan açıklamaya göre dar gelirliler ve asgari ücretli vatandaşlar yararlanabileceği 20 yıl vadeli konut yapımı planlanmaktadır. Söz konusu yöntemle yıllık 100 bin konut yapımı planlanmaktadır.

■ İnşaat ve Taahhüt sektörünün ekonomiye desteği sürmektedir. Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri kapsamında Türk müteahhitlik firmaları, 2019 yılı Ocak - Eylül döneminde yurtdışında 7,5 milyar ABD Doları tutarında toplam 151 proje üstlenmiştir. 2006 yılından sonra proje bedeli olarak 20 milyar ABD Doları tutarının üstüne çıkmış 2013-18 döneminde ise 30 milyar ABD Doları tutarı geçilmiştir.

■ Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR (Engineering News Record) tarafından her yıl Ağustos ayında açıklanan ve 2018 yılı verilerinin esas alındığı “Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi Listesi”nde Türkiye, 44 firma ile Çin’in ardından dünya ikinciliğini korumuştur. ENR liste Listedeki Türk firmalarının toplam pazar payı ise yüzde 4,6 olmuştur.

■ Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca son bir yıllık süreçte önemli düzenlemeler yapılmıştır. Bunların başında müteahhitlerin finansal, iş yapma, tecrübe gibi pek çok kritere göre sınıflandırılması ile kentsel dönüşüm uygulamasında yapılan değişikliklerle sürecin daha sağlıklı işlemesi için yapılan düzenlemeler hayata geçirilmiştir.

## Konut Sektörü Değerlendirmesi

Konut açısından baktığımızda doğal olarak (demografik etkenlerden kaynaklı) 750 bin adet civarında bir talep devam etmektedir. Ancak talep beklentilere bağlı olarak bazen alımı erteleyebildikleri gibi konjonktüre bağlı olarak bazı durumlarda da ertelenen taleple birlikte daha kuvvetli bir talep de görülebilmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörümüz, 2009 yılı ve sonrasında 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi bile olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüğe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştır.

Arz yapısında ise talep yönlü ve gecikmeli bir etki yaşanmakta olup yükleniciler 2018 yılı ikinci yarısı itibarıyla başlama ruhsatları alımında ciddi bir azaltıma giderek arz yönlü piyasayı dengelemeye çalışmışlardır. Bu eğilimin 2019 yılının yarısında

da sürdüğü görülmüştür. İnşaat sektöründe dönemsel olarak kış aylarında inşaat için başlangıç ruhsatlarında düşüş gözlenmektedir. Aslında bu süreç uygun maliyetli stokların da taleple buluşmasını sağlayacak bir yapıya dönüşmüştür. 2020 yılı bahar aylarında inşaat ruhsatlarında kayda değer artışlar görülebilir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarının yıllık artış hızı 2016 başından bu yana reel olarak gerilemektedir. Söz konusu yavaşlama 2018-2019 yılı Ağustos ayına kadar biraz daha artmıştır. Bu süreçte reel fiyatların gerilemesindeki temel etken enflasyonda yaşanan hızlı yükseliş ve beklentilerde görülen bozulma olarak ifade edilebilir. Enflasyon ve talep koşullarında görülmeye başlayan iyileşmeye paralel olarak başta konut olmak üzere tüm taşınmaz fiyatları adil bir değere ulaşmaya başlamıştır.

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

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. TÜİK verilerine göre, son sekiz yıllık (2011–2018) satış rakamlarına baktığımızda ortalama yıllık 1.332.200 adet konut el değiştirmiştir. Ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.500.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı yüzde 60,9 iken 2015 yılında ise oran yüzde 67,3 seviyesine yükselirken 2017’de söz konusu oran tekrar yüzde 60’lar düzeyine gerilemiştir. Ülkemizde yaklaşık 35 milyon konut bulunmaktadır.

## İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile İlgili Öneriler

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

■ Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği bulunmaktadır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile çözülebilir.

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

■ Bu amaçla yurt dışında örneği olan ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabilecek ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabilecek bir alt yapıyı taşıması yerinde olacaktır. Aynı zamanda menkul kıymetleştirilen gayrimenkule dayalı menkul kıymetler konusunda uzmanlaşıp piyasa yapıcısı durumuna gelmesi de ekonomimiz için bir kazanım olacaktır.

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

■ Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,

■ Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi,

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

■ Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi,

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

■ İlk konutunu alanlara vergi avantajlarının sağlanması, olarak özetlenebilir.

Saygılarımızla,  
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



**UZMAN GÖZÜNDEN**

## 2020 önceki yıllardan farklı olabilir mi?

2019'un sonunda ertelenmiş tüketim harcamalarının devreye girmesiyle ekonomide düzelme belirtileri belirginleşmişti. 2020'nin ilk çeyreğinde yatırım alanındaki öncü göstergeler de olumluya döndü. Bu sene ekonomik büyümenin yukarı doğru revize edildiği bir yıl olabilir. Açıklanan son PMI göstergeleri de bu beklentilerle uyumlu. Tabii bunun için bu coğrafyada her zaman en önemli risk unsurlarından biri olan jeopolitik faktörlerin daha da olumsuzla dnmemesi gerekiyor. Bununla beraber, bu toparlanmayı yeni bir ekonomik model ile sağlamıyoruz. Faizlerin düşük seyrettiği bu dönemde krediye dayalı bir büyüme modeline devam edeceğiz. Teknik sayılacak bir not vermek gerekirse, Türkiye'de yeni açılan kredilerle büyüme arasındaki korelasyon %80'in üstünde. Bu nedenle de bir yandan bankaların kredi kanallarını açık tutmasını sağlamaya çalışırken, diğer taraftan da ihracatın bu büyümeye katkı vermesini bekleyeceğiz. Öte yandan cari açığımızın da yeniden arttığına şahit olacağız. Geçmiş yıllardaki toparlanma ya da yüksek büyüme dönemlerine baktığımızda benzer bir senaryonun gerçekleştiğini görüyorsunuz. Bu sene de durumun farklı seyretmesi için bir neden yok.

### ***Kritik göstergelerden biri enflasyon***

Yukarıda bahsettiğim bu senaryo şüphesiz ki içinde riskleri barındırıyor. Bunu geçen senelerden yeterince tecrübe ettik. Burada kritik faktörlerden biri ise enflasyon. Yüzde yirmilere yaklaşan bir enflasyondan bir aylığına da olsa tek hanelere inmek çok sevindirmemeli. Hala gelişmekte olan ülkeler arasından yüksek enflasyonlu

birkaç ülkeden biriyiz. Ben 2020 yılında bu alanda önemli bir iyileşme beklemiyorum. Açıklanan Ocak enflasyonu ve çekirdek enflasyonun yükselmeye başlaması bu beklentilerimi güçlendiriyor. Ayrıca bu sene beklenenden yüksek bir büyüme gelmesi de talep yönlü bir enflasyon baskısını da gündeme getirebilir. Oysa enflasyonda bir iyileşme sağlamak bu sene sanki daha da önemli. Faizleri daha aşağıya çekebilmek ve bunu döviz kurlarında bir bozulmaya yol açmadan yapabilmek için enflasyonun daha da aşağıya inmesi gerekiyor. Burada TÜİK tarafından açıklanan yeni ağırlıklara da dikkat etmek gerek.

Tabii faizleri daha da indirmek için gerekli olan adımlardan biri de ülke risk primini düşürecek politikaları uygulamaktan geçiyor. CDS primlerindeki düşüş önemli olsa da bu alanda daha atılacak çok adım var gibi duruyor. Uzun dönemli yapısal problemler ve bunların yol açtığı risklerde önemli bir iyileşme görmüyoruz.

### ***Nasıl bir dünya ekonomisi?***

Türkiye gündeminden sıyrılıp dünyaya baktığımızda ise bildiğimiz anlamda küreselleşmenin sonuna gelmiş gibi duruyoruz. Her ne kadar 2019'da dünyanın canını sıkıcı ticaret savaşları hız kesmiş gibi dursa da ihracata dayalı büyümenin daha zor olacağını düşündüğüm bir konjonktür var önümüzde. Bir başka önemli gelişme ise önümüzdeki dönemde ticaret savaşlarının şekil değiştirecek gibi durması. Bunun için yandaki tabloya bakmak önemli.



## Piyasa Değerine Göre En Büyük 10 Şirket

Borsa Sıralaması	2019	2018	2017	2011	2016
1	Apple*	Microsoft*	Apple*	ExxonMobil	ExxonMobil
2	Microsoft*	Apple Inc*	Alphabet (Google)*	Apple*	General Electric
3	Amazon*	Amazon*	Microsoft*	PetroChina	Microsoft*
4	Alphabet*	Alphabet Inc*	Amazon*	Royal Dutch Shell	Citigroup
5	Berkshire Hathaway	Berkshire Hathaway	Facebook*	ICBC	Gazprom
6	Facebook*	Facebook*	Berkshire Hathaway	Microsoft*	ICBC
7	Alibaba*	Alibaba Group*	ExxonMobil	IBM*	Toyota
8	Tencent	Tencent	Johnson & Johnson	Chevron	Bank of America
9	JPMorgan Chase	Johnson & Johnson	JPMorgan Chase	Walmart	Royal Dutch Shell
10	Johnson & Johnson	ExxonMobil	Alibaba Group*	China Mobile	BP

\*Veriye dayalı firmalar.

Kaynak: Author's celebration of data published in BCG Perspective, 2017, (for 2017, 2011,2066)

Kaynak: "The Largest Companies in the World bu Market Cap." WorldAtlas, Jul.8, 2019, (for 2018)

Kaynak: The Top 100 Best-Performing Companies In The World, 2019; Ryan Miller; June 28, (for 2019)

Piyasa değerlerine göre çok değil 14 sene önce dünyanın en büyük on şirketi arasında veriye dayalı iş yapan tek bir şirket varken bugün dünyanın en büyük on şirketinin altısı veriye dayalı iş yapıyor. Değişimin farkında mısınız? Bu değişim aynı zamanda yeni nesil ticaret savaşlarını alanı konusunda da önemli ipuçları veriyor. Bir sonraki ticaret savaşları döneminde ithal edilen mallara konan gümrük tarifeleri ya da kotalardan ziyade veriye dayalı iş yapan şirketlerin uluslararası

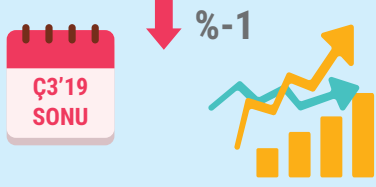
faaliyetleri ön plana çıkabilir. Ülkeler bu şirketlerin uluslararası faaliyetlerine bir kısıtlama getirebileceği gibi bu şirketler kendi ülkelerinin de baskısıyla bazı ülkelerdeki faaliyetlerini askıya alabilir. Huawei'nin Avrupa Birliği ve İngiltere'deki yatırım faaliyetleri ve buna ABD'nin gösterdiği tepki, yeni nesil ticaret savaşlarının sadece 2020'nin değil önümüzdeki 10 yılın da en önemli gündem maddelerinden biri olacağını gösteriyor.

**Prof. Dr. Ümit Özlale**

Özyeğin Üniversitesi Ekonomi Bölümü Başkanı

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

### Yıllık Büyüme\* (TL)

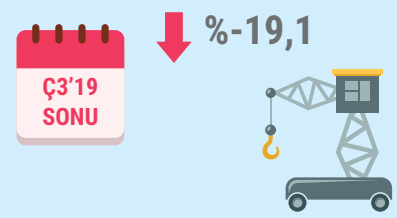


\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Enflasyon



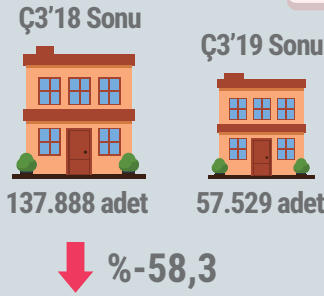
### İnşaat Sektörü Büyüme\*



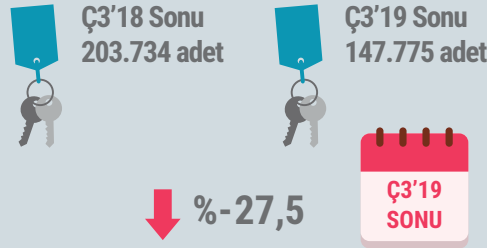
\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## KONUT

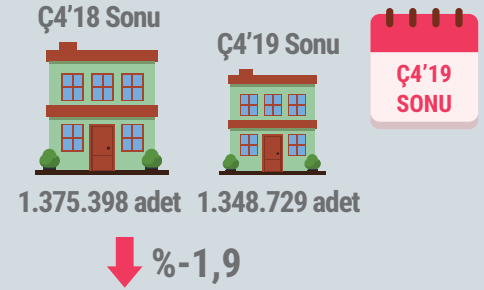
### Yapı Ruhsatı



### Yapı Kullanma İzin Belgesi



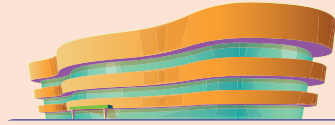
### Konut Satışları



## AVM

### Toplam Stok

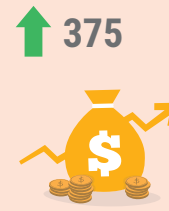
↑ Mevcut 454 AVM  
13 milyon 508 bin m<sup>2</sup> GLA  
Proje Halinde 44 AVM



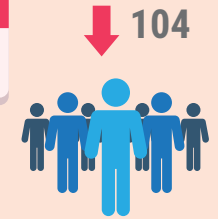
### 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



### Ciro Endeksi



### Ziyaretçi Endeksi



## TURİZM VE OTEL

### Toplam Ziyaretçi Sayısı



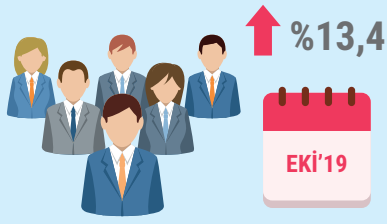
### Turizm Geliri



### Doluluk Oranları

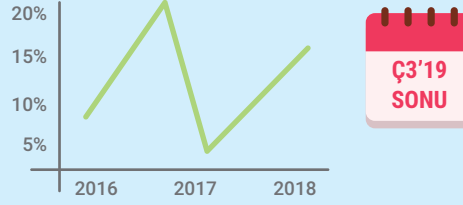


## İşsizlik Oranı

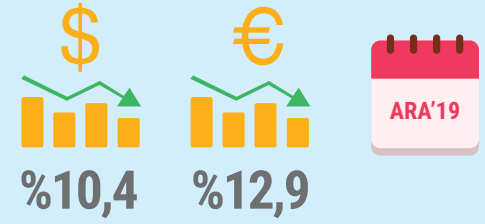


## GSYH

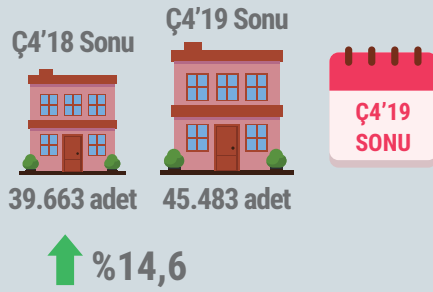
3 trilyon 90 milyar 983 milyon TL



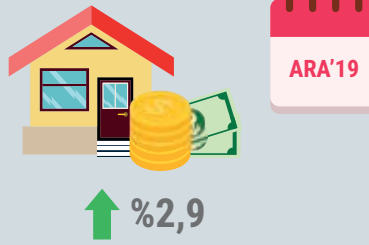
## Döviz Kuru Artışı



## Yabancılara Konut Satışı



## Yeni Konut Fiyat Endeksi



## Konut Kredisi Stoku



## Aylık Faiz

%1 ↓

Bileşik Faiz %12,64 ↓

## LOJİSTİK

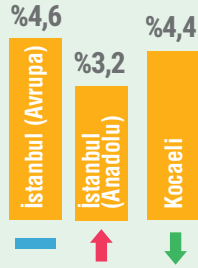
↑ Toplam Stok  
10.226.141 m<sup>2</sup>

↑ Proje Halinde  
2.257.040 m<sup>2</sup>

İnşaat Halinde  
711.916 m<sup>2</sup>



## Boşluk Oranları



## Kiralama İşlem Hacmi

↓ 112.400 m<sup>2</sup>

Ç4'19 SONU



## GYO'LAR

GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı  
(Ç4'19) 33 adet

GYO Piyasa Değeri  
(Ara'19) 27.777 milyon TL ↑

İşlem Hacmi  
(Ç4'19 Sonu) 33.010 milyon TL ↓

## OFİS

### Toplam Stok

↑ 6,46 milyon m<sup>2</sup>

Ç4'19



### Boşluk Oranı

↑ %24,8

Ç4'19



### Kiralama İşlem Hacmi

↓ 65,079 m<sup>2</sup>

Ç4'19

### Birincil Kira

— 32\$ / m<sup>2</sup> / ay



Ç4'19

\*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



# TEMEL EKONOMİK VERİLER

# 2019 Üçüncü Çeyrekte Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Üç Çeyrek Sonra Yeniden Büyümeye Geçti

2019 üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla üç çeyrek sonra yeniden büyümeye geçmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, 2019 üçüncü çeyrekte GSYH bir önceki döneme kıyasla %0,4 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %0,6'lık büyüme kaydedilmiştir. Arındırılmamış verilerde büyüme oranı ise %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrek sonuçlarıyla yılın ilk yarısında ekonomik aktivite geçen senenin aynı dönemine göre %0,9 daralırken 12 aylık toplamlara göre dolar cinsi GSYH 2018 üçüncü çeyrek sonundaki 837,6 milyar dolardan 734,3 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler ekonomik aktivitenin dalgalı bir şekilde de olsa üçüncü çeyrekte toparlanmaya devam ettiğini ortaya koymaktadır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, Ekim ayında aylık bazda %0,9 gerileyen sanayi üretimi Kasım'da %0,7 artmıştır. İç talepteki toparlanmanın etkisiyle, toplam ciro Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %0,9 ve %0,3 oranlarında artışlar kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar Ekim ve Kasım aylarında art arda %0,2 ve %1,7 oranlarında artışlar göstermiştir.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken, turizmden gelen katkının mevsimsel olarak hafiflemesiyle dış dengesizliklerdeki iyileşme 2019 son çeyrekte hız kesmeye başlamıştır. 2019 genelinde Türkiye'nin dış ticaret açığı 2018 yılına kıyasla %44,9 daralarak 29,9 milyar dolar seviyesine inmiştir. Bu eğilimle, 2018 Ocak-Kasım döneminde 25,6 milyar dolar açık veren genel cari işlemler dengesinde 2019'un aynı döneminde 4,2 milyar dolar fazla oluşmuştur. Petrol fiyatlarındaki düşük seviyeler dış ticaret açığındaki bozulmayı sınırlarken, önümüzdeki dönem cari işlemler hesabında yaşanabilecek artışların iç talepteki toparlanmanın hızına bağlı olacağı düşünülmektedir.

2019 son çeyrekte vergi gelirlerinde toparlanma gözlenirken, faiz dışı giderlerde artışın hız kestiği görülmektedir. Bu sonuçlarla 2019 genelinde merkezi yönetim gelirleri %15,5 artarak 875,8 milyar TL'ye çıkarken, giderler %20,3 artışla 999,5 milyar TL'yi bulmuştur. Böylece, 2019'da bütçe açığı yıllık bazda %69,9 artarak 125 milyar TL olan YEP hedefinin hafif altında 123,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında 1,1 milyar TL fazla veren faiz dışı dengede 2019'da 21,5 milyar TL'lik YEP öngörüsünün bir miktar üzerinde 23,8 milyar TL açık oluşmuştur.

2019 son çeyrekte, yıllık enflasyon oranları baz etkisi kaynaklı olarak yükselmeye başlarken, detaylar kısa vadede bu eğilimin sürebileceğine işaret etmektedir. Ekim'de yıllık genel enflasyonda %8,55 ile son üç yılın, çekirdek enflasyonda ise %6,67 ile son altı yılın en düşük seviyesi görülmüştür. Kasım ve Aralık aylarında ise hem genel hem de çekirdek enflasyon oranları 2018'in aynı aylarındaki düşük enflasyonun yol açtığı baz etkileriyle artış göstermiştir. Böylece yıl sonu itibarıyla genel enflasyon 2019'u %11,8 seviyesinden, çekirdek enflasyon ise %10,8'de tamamlamıştır. 2018 sonunda %33,6 olan ÜFE yıllık enflasyonu ise 2019 sonunda %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Orta vadede ise, gıda fiyatları ve döviz kurlarının seyrinin önemini koruduğu düşünülmekle birlikte, küresel etkenlerle enflasyonun kademeli olarak yeniden gerilemeye başlayabileceği beklenmektedir.

TCMB, 2019 son çeyrekte faizleri daha yavaş bir hızda da olsa indirmeye devam etmiştir. TCMB'den gelen indirimlerin etkisiyle kredi faizleri gerilerken ekonomik güven endekslerindeki toparlanma ile konut ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmektedir.

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019*	3.090.983	-	548.083	-	-1,00	5,64

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 arttı.

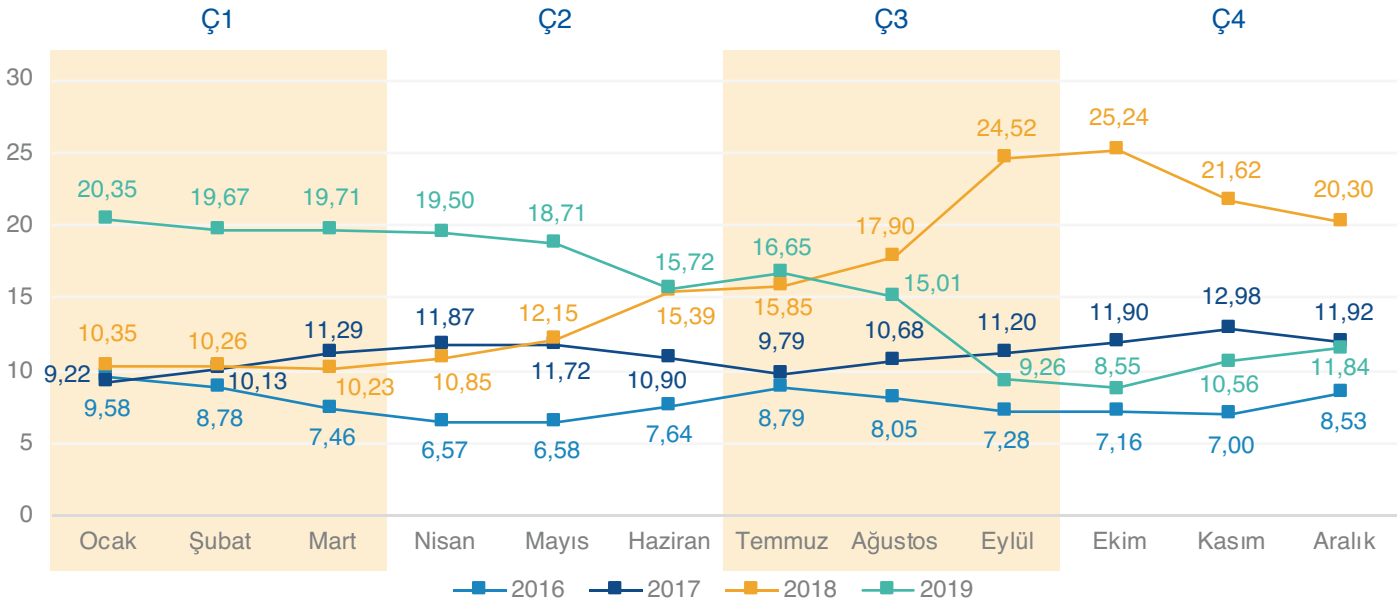
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1 azaldı.

Kaynak: TÜİK

\*3.çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## Yıllık Enflasyon\*

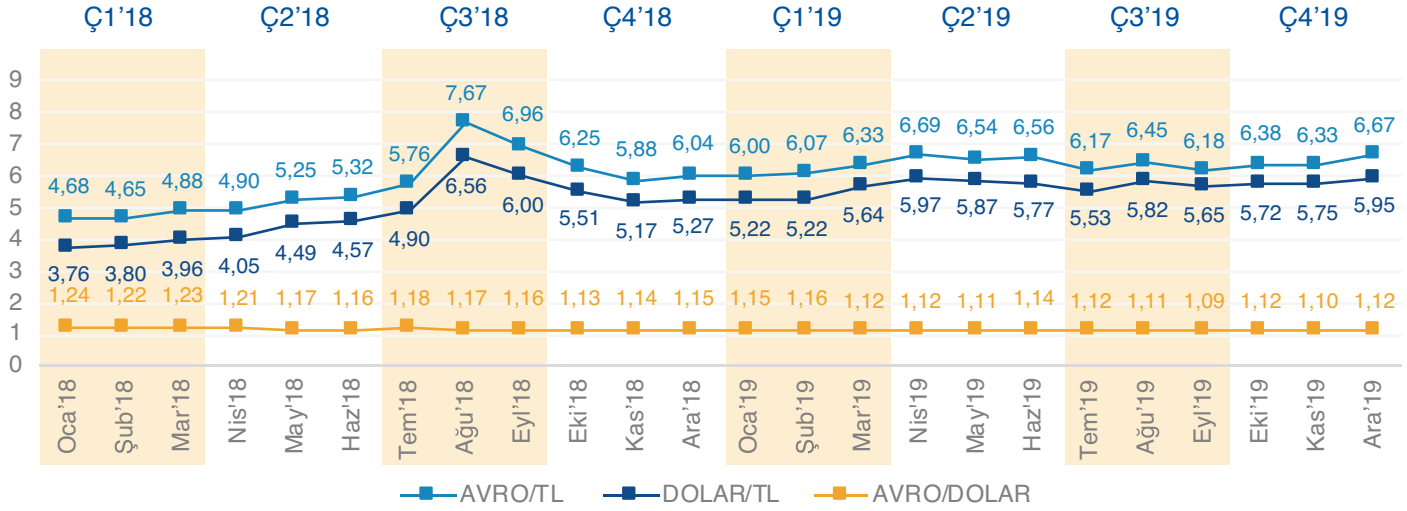


TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 11,84 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



Yılın 3. çeyreğini 5,65 ile kapatan dolar 2019 Aralık ayında 5,95'e, 6,18 ile kapatan Avro ise 2019 Aralık ayında 6,67'ye yükseldi.

Kaynak: TCMB

\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

## Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	TR-81*	REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'16	3,30	1,8	2,75	8,88	-1,09	0,98	14,86	4,45
Ç2'16	1,95	0,41	2,63	0,77	1,66	1,42	6,14	2,38
Ç3'16	1,08	-0,41	2,59	-1,31	17,92	10,98	2,63	-2,49
Ç4'16	2,34	1,12	2,56	3,53	22	17,47	14,4	-2,44
Ç1'17	3,14	1,22	2,55	17,5	4,97	6,35	11,77	2,38
Ç2'17	3,08	0,86	2,62	10,27	-4,06	0,84	-1,44	4,46
Ç3'17	2,33	1,03	3,03	7,16	-1,26	4,78	2,68	1,61
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,90	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	0,58	0,77	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,4
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,3	-1,74	-4,23	8,6	12,9
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40

Kaynak: REIDIN ve TÜİK

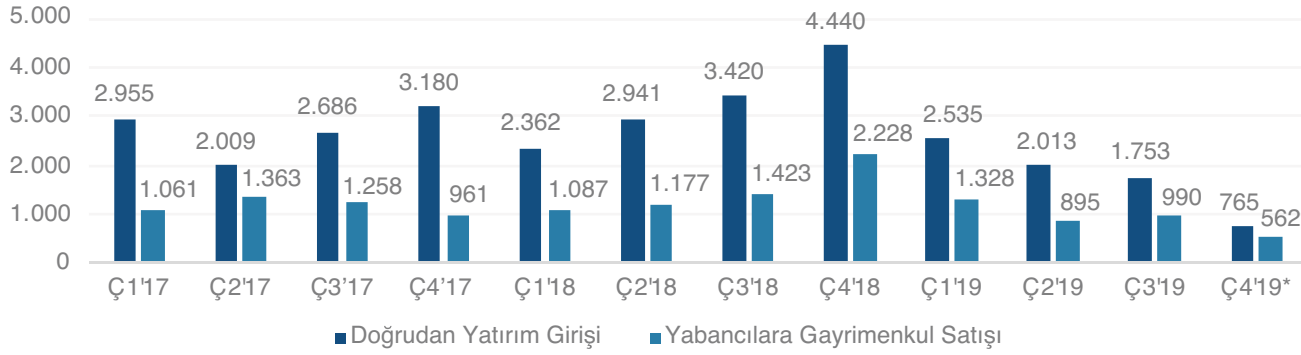
\*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

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

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2019 yılı dördüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %9,40; Külçe Altında ise %0,68 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için de bu çeyrek dönemde kazançlar söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun (3 aylık TÜFE %3,15) üstünde getiri sunmuştur.

## Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

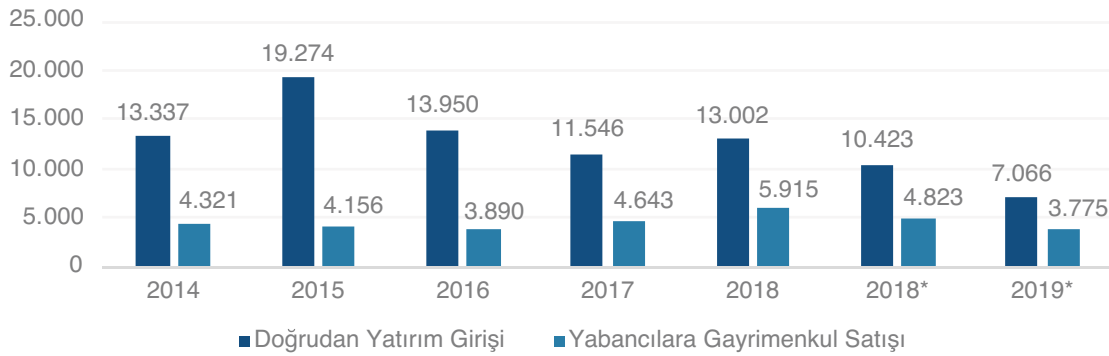
### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2019 Yılı Ekim ayında 765 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Ekim döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 7 milyar 66 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 10 milyar 423 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %32,2 oranında düşüş görülmektedir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı  
\*2019 Ekim ayı verisidir.

### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı  
\*(2018 - 2019/Ekim)

## 15+ Yaş İşsizlik Oranı\*

### Aylık Ortalama (%)

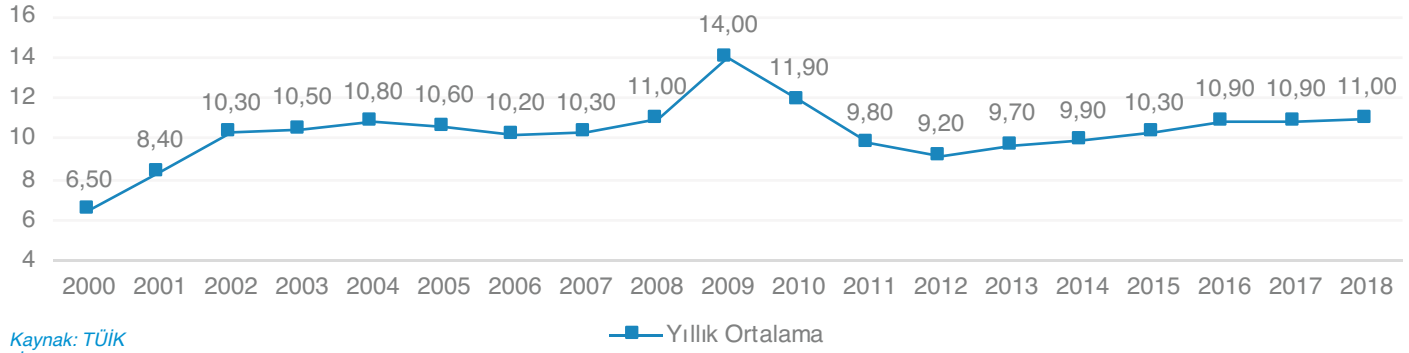
Ağu'18	Eyl'18	Eki'18	Kas'18	Ara'18	Oca'19	Şub'19	Mar'19	Nis'19	May'19	Haz'19	Tem'19	Ağu'19	Eyl'19	Eki'19
11,10	11,40	11,60	12,30	13,50	14,70	14,70	14,10	13,00	12,80	13,00	13,90	14,00	13,80	13,40

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Ekim döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 608 bin kişi artarak 4 milyon 396 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 1,8 puanlık artış ile yüzde 13,4 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)



## Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

\*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

— Yıllık Ortalama

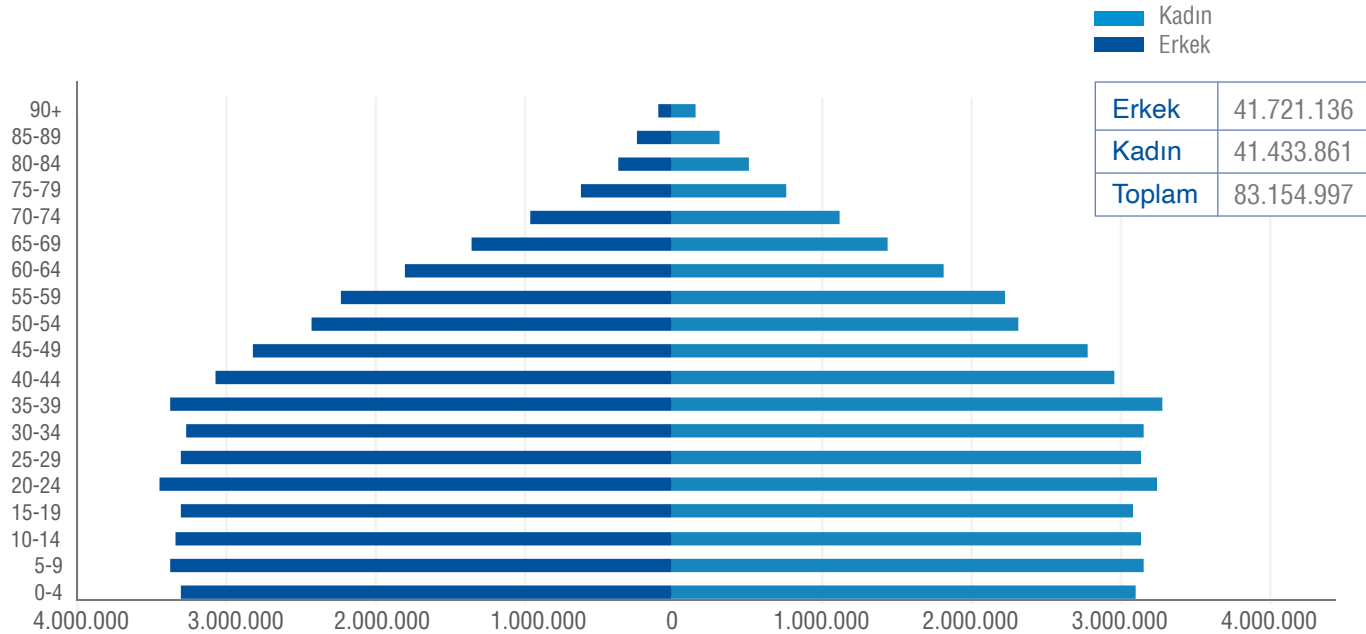
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

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

Kaynak: TÜİK

## Yaş Grubu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2019



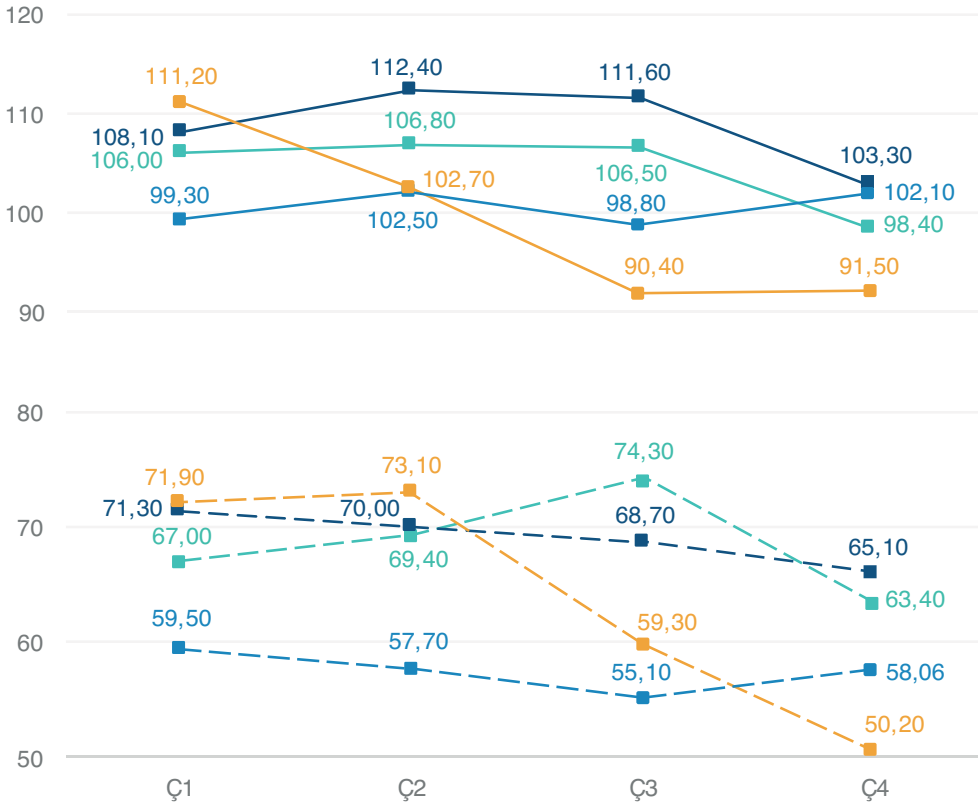
■ Kadın  
■ Erkek

Erkek	41.721.136
Kadın	41.433.861
Toplam	83.154.997

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

Kaynak: TÜİK

## Beklenti ve Güven Endeksleri



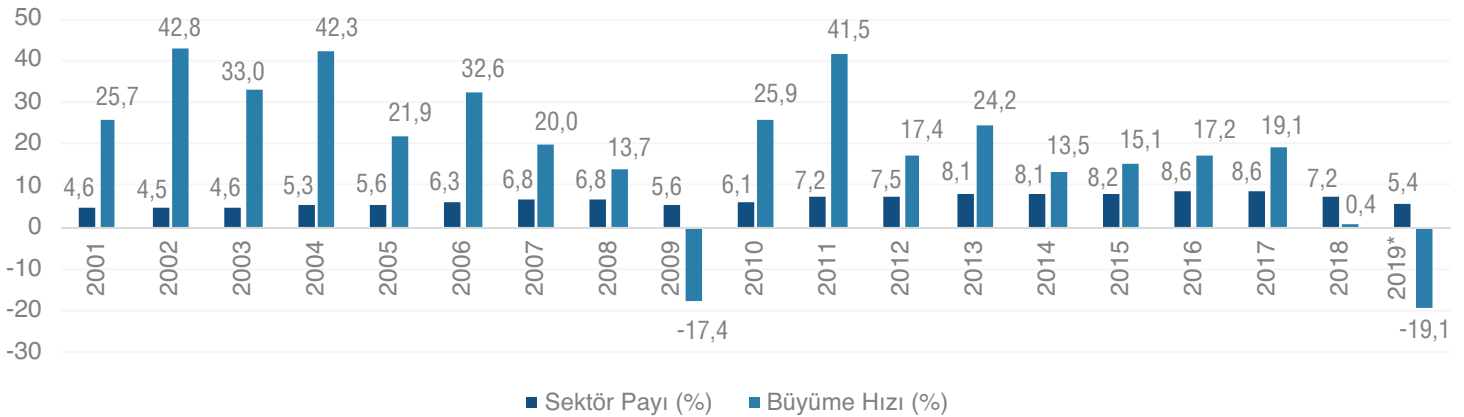
Beklenti Endeksi	Güven Endeksi
— (Solid Blue)	--- (Dashed Blue)
— (Solid Orange)	--- (Dashed Orange)
— (Solid Dark Blue)	--- (Dashed Dark Blue)
— (Solid Teal)	--- (Dashed Teal)

**Beklenti Endeksi 2019**  
4. çeyreğinde bir önceki yılın 4. çeyreğine göre %11,58'lik artışla 102,10, Güven Endeksi ise %15,66'lık artışla 58,06 açıklanmıştır.

Kaynak: TCMB

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2019 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle %5,4 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü %19,1 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %13,1 olmuştur. GSYH ise, 2019 yılı 3. çeyreği sonunda bir önceki yıla göre %16,7 artarak 3 trilyon 90 milyar 983 milyon TL olmuştur.

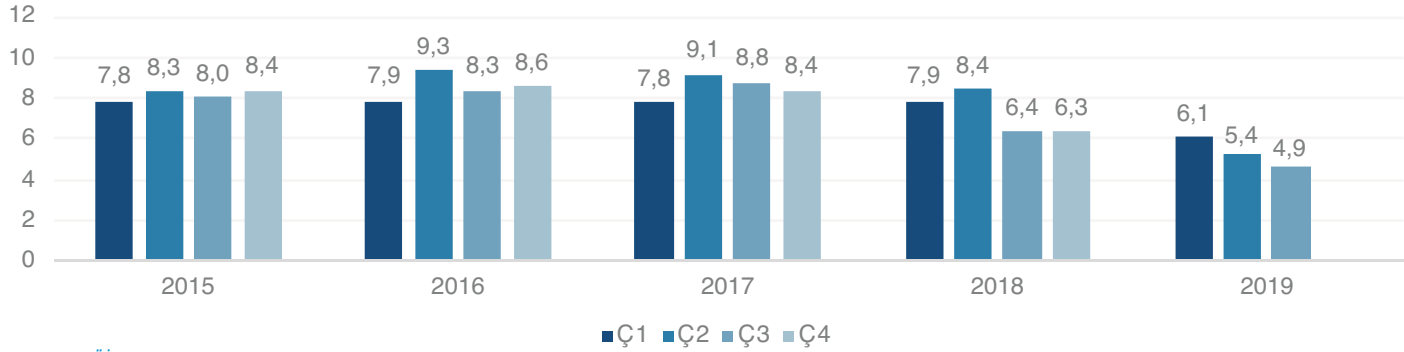
Kaynak: TÜİK

\*2019 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.

\*\*2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır.

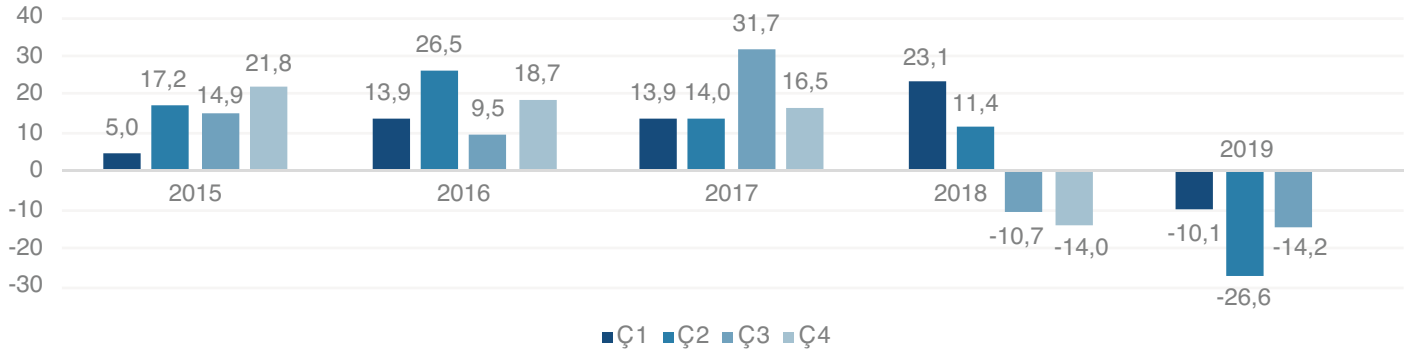
# Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

## Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

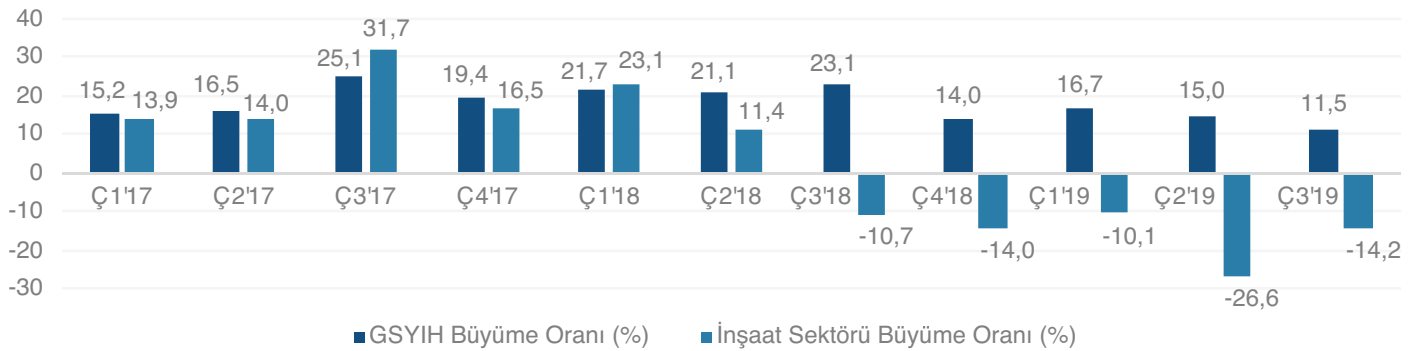
## Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.



**KONUT** |

# 2019 Yılı Son Çeyreği En Yüksek Çeyreklik Satışın Olduğu Dönem Oldu

2019 yılı son çeyreğinde toplam 483.256 adet konut satışı ile verilerin yayınlandığı 2013 yılından beri en yüksek çeyreklik satışın olduğu dönem olmuştur. Özellikle Aralık ayı konut satış adedi 202.074 adet gerçekleşerek tüm beklentilerin üzerine çıkmıştır. Bu rakamın ortaya çıkmasında KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirim yıl sonunda bitmesinin çok önemli bir etken olduğu düşünülmektedir. Yıl geneli olarak baktığımızda 2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi.

2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeks değeri 2020 yılının ilk çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre 0,3 puan azalarak 103,8 puan olmuştur. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeks değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre 16,2

puan artışla 126,8 puan olarak ölçülmüştür. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinde kısmi toparlanma beklentisinin olduğu söylenebilir.

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre 2019 yılının dördüncü çeyrek döneminde yabancıların mülk alımlarının %6,5 düzeyine ulaşmış olduğu gözlemlenmiştir.

81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeks değerleri incelendiğinde ise 2019 dördüncü çeyrek döneminde konut satın alma gücü endeks değeri 132,8 puan şeklinde gerçekleşmiş olup, 100 endeks puanının üstünde gerçekleşen bu durum ülke genelinde ortalama gelire sahip bir ailenin, mevcut faiz oranı ile 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak bir konut sahibi olabileceğini işaret etmektedir.

Yabancıya yapılan satışlar yılı yaklaşık 45.000 adet seviyelerinde beklenenden bir miktar daha düşük şekilde kapatmıştır. Geçtiğimiz yıl bazı aylarda 5.000 – 6.000 adetlik satışlara ulaşılmış iken bu yıl sadece Aralık ayında 5.298 adetlik konut satışının yabancılar yapıldığı görülmektedir. Satış yapılan illere bakıldığında İstanbul'un %46'lık pay ile konut adetlerinde en fazla payı aldığı, ikinci sırada ise %20'lik oran ile Antalya'nın olduğu görülmektedir. Uyruklarına göre bakıldığında ise ilk sırada %17'lik pay ile Irak, ikinci sırada ise % 12'lik pay ile İran vatandaşlarının ülkemizi tercih ettiği görülürken üçüncü sırada Rus vatandaşları yer almaktadır.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

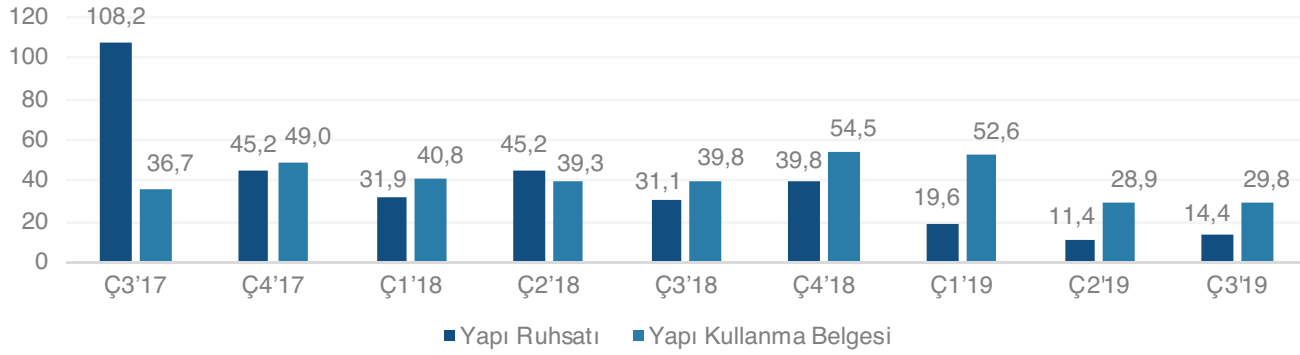
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	%14
2015	28.727.506	%2
2016	29.340.118	%2
2017	32.802.435	%12
2018	35.040.843	%7

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2 daire sayısı %11,3 azalırken değeri %12,3 arttı.

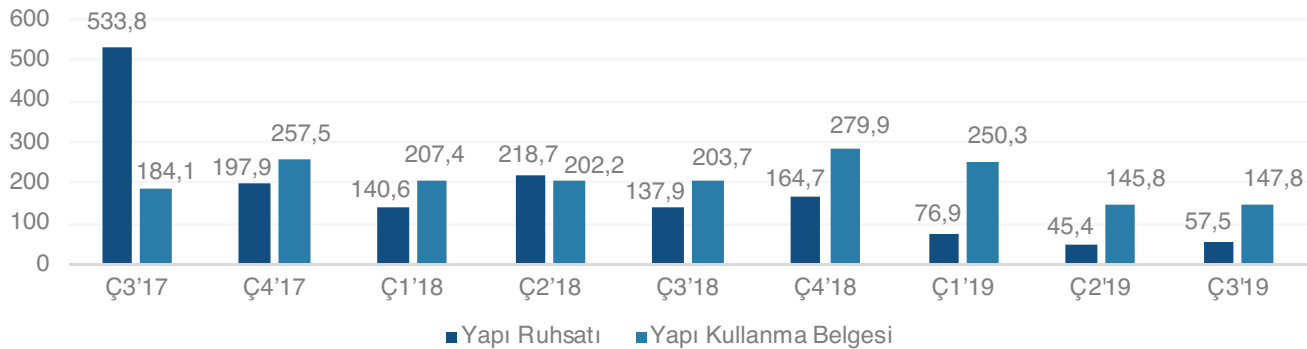
Kaynak: TÜİK

### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



Kaynak: TÜİK

### Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>	<b>33,5</b>
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
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
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
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
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
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>

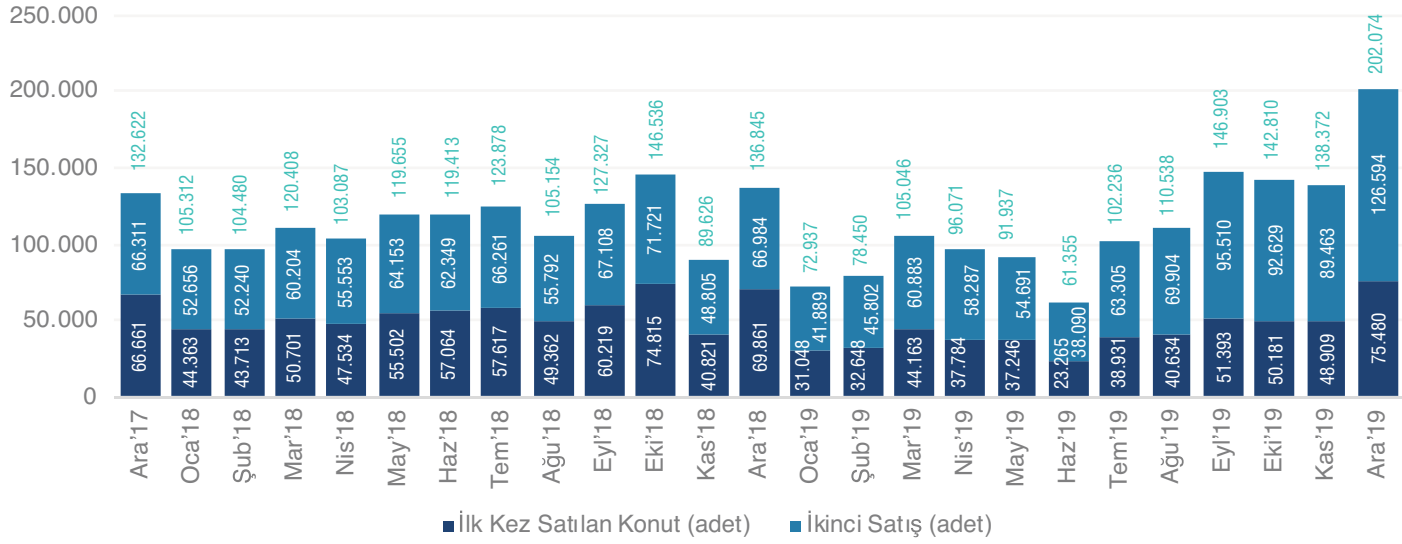
Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. 2019 Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,7 oranında artarak 202 bin 74 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

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

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

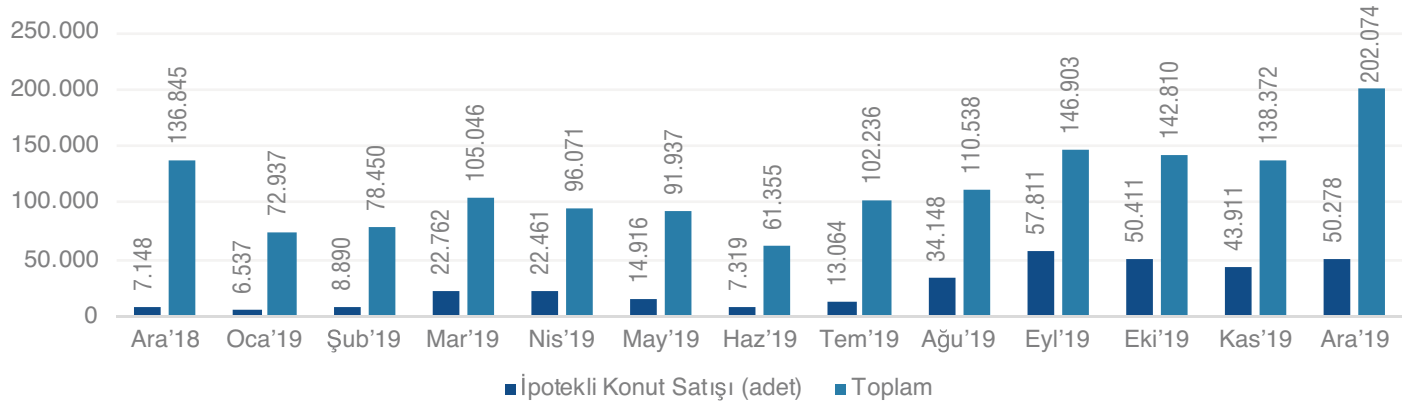


2019 yılı Aralık ayında ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %8 artarak 75 bin 480 oldu. İkinci el konut satışları ise 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 89 artış göstererek 126 bin 594 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları



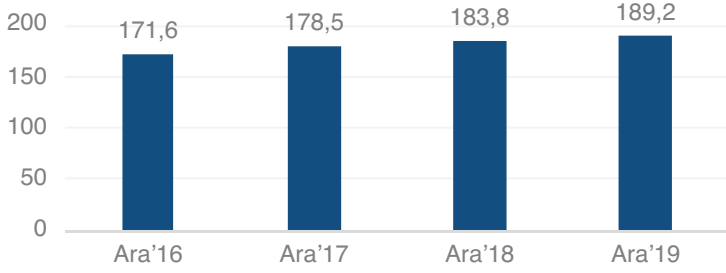
2019 Aralık ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 603,4 oranında artış göstererek 50 bin 278 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 24,9 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK



## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:  
2019 Aralık

**189,2**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**0,58%**

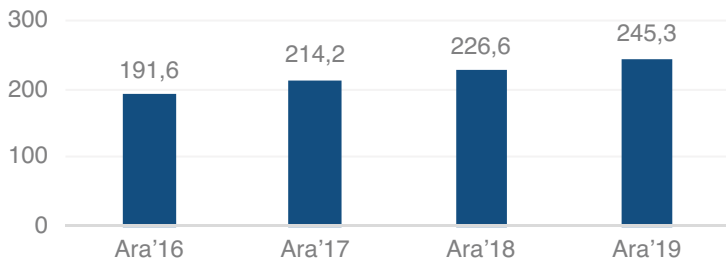
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**2,94%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**89,20%**

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



Endeks Değeri:  
2019 Aralık

**245,3**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**1,03%**

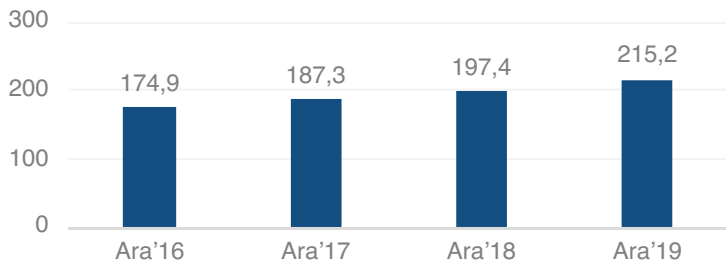
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**8,25%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**145,30%**

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



Endeks Değeri:  
2019 Aralık

**215,2**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**0,42%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**9,02%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**115,20%**

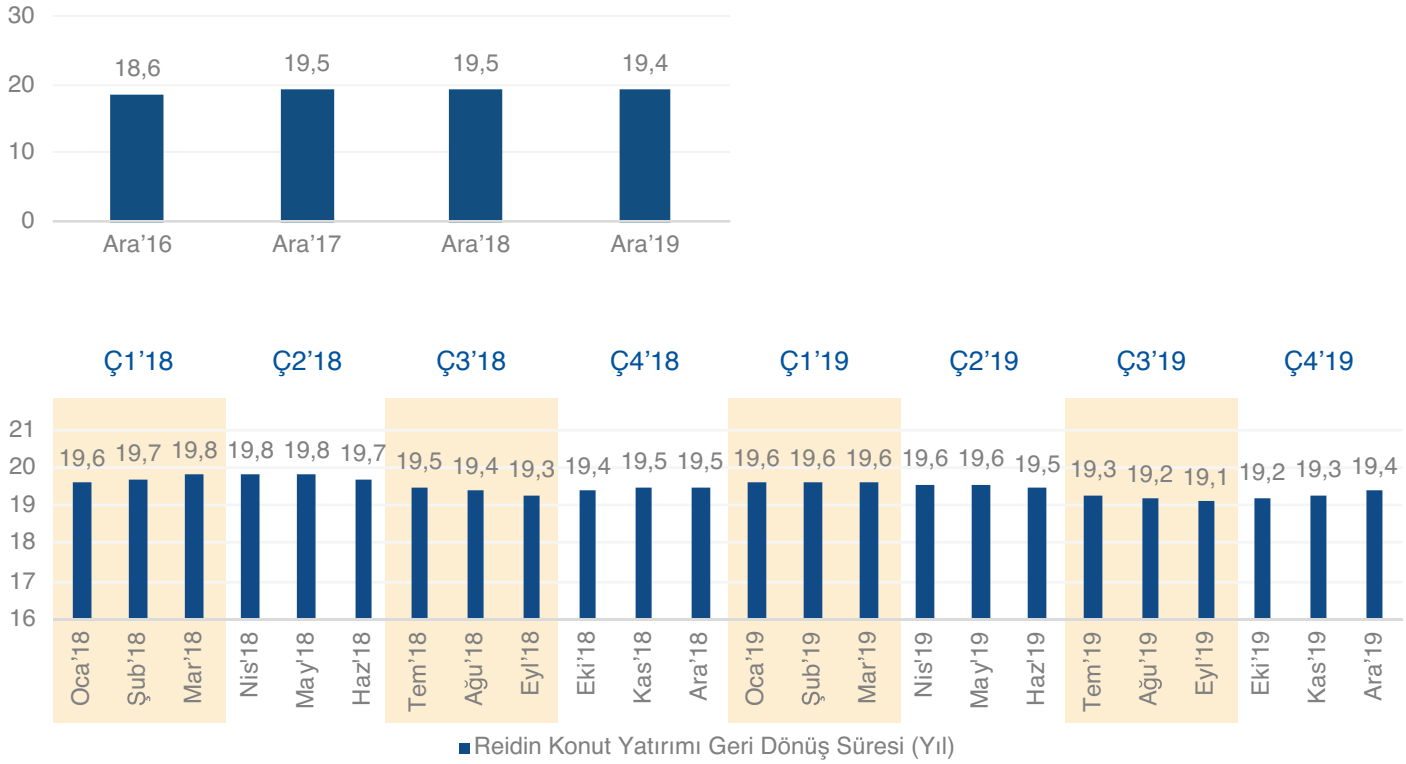
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2019 Aralık ayında, bir önceki aya göre %0,58, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,94 oranında fiyat artışı gerçekleşmiştir.

Kaynak: REIDIN

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

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

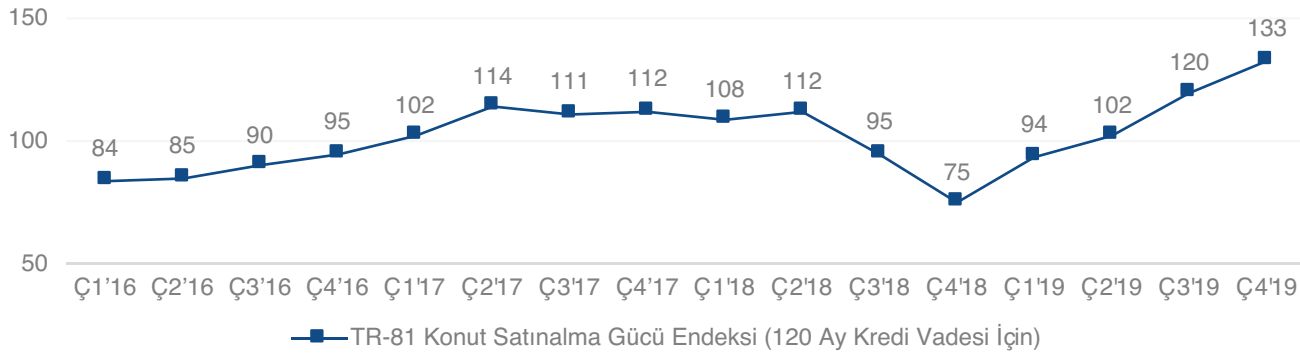
## REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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

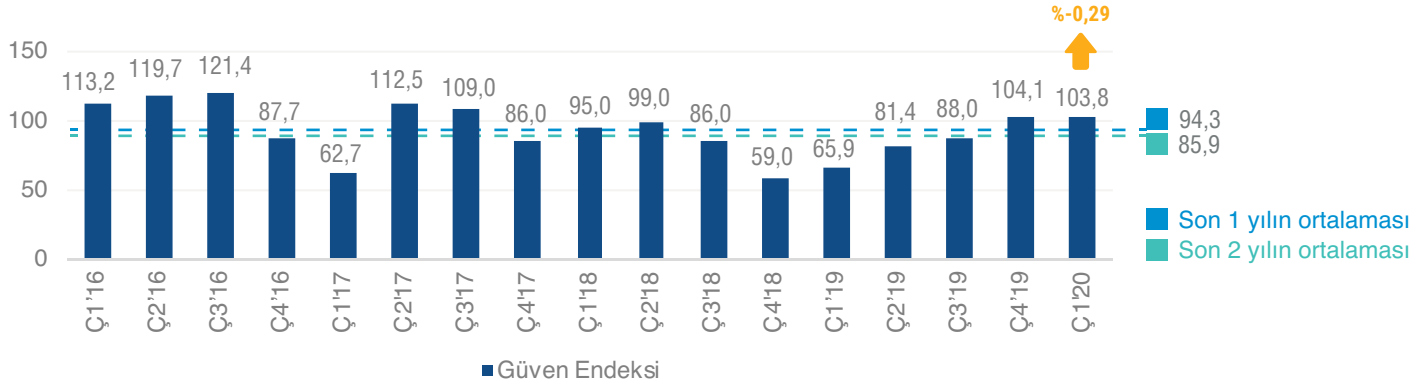


Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %11 oranında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %77 oranında artış göstermiş olup 2019 yılı 4. çeyreğinde 132,8 olarak açıklanmıştır.

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

Kaynak: REIDIN

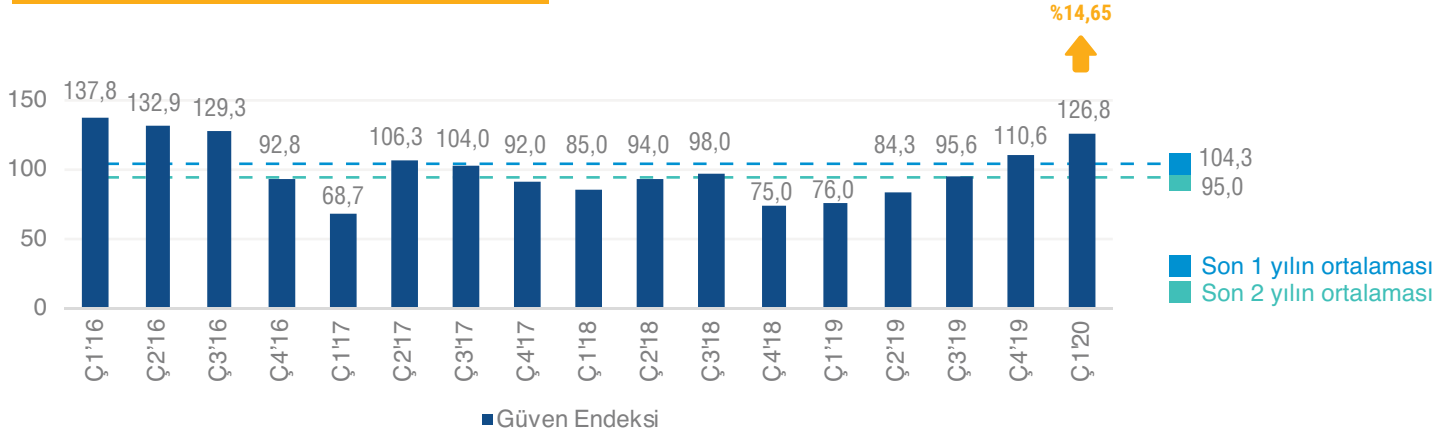
## Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

\*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

## Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



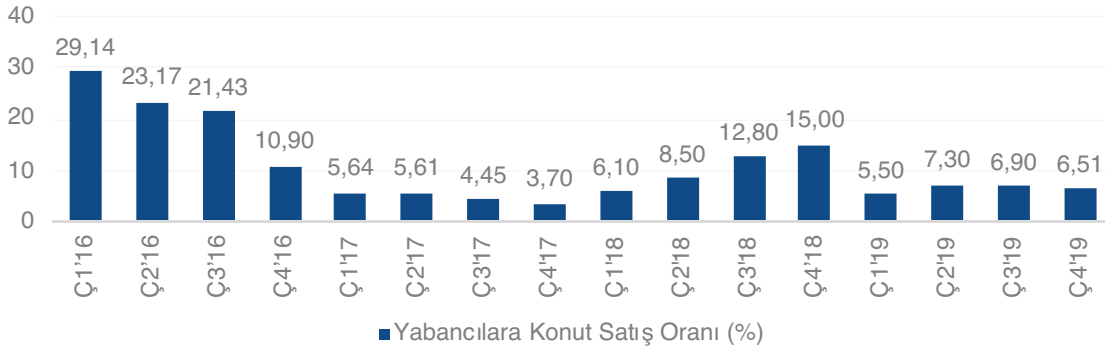
Kaynak: REIDIN

\*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2020'nin 1. çeyreğinde 103,8 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 94,3 açıklanırken, aynı dönemde 126,8 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 104,3 olarak açıklanmıştır.

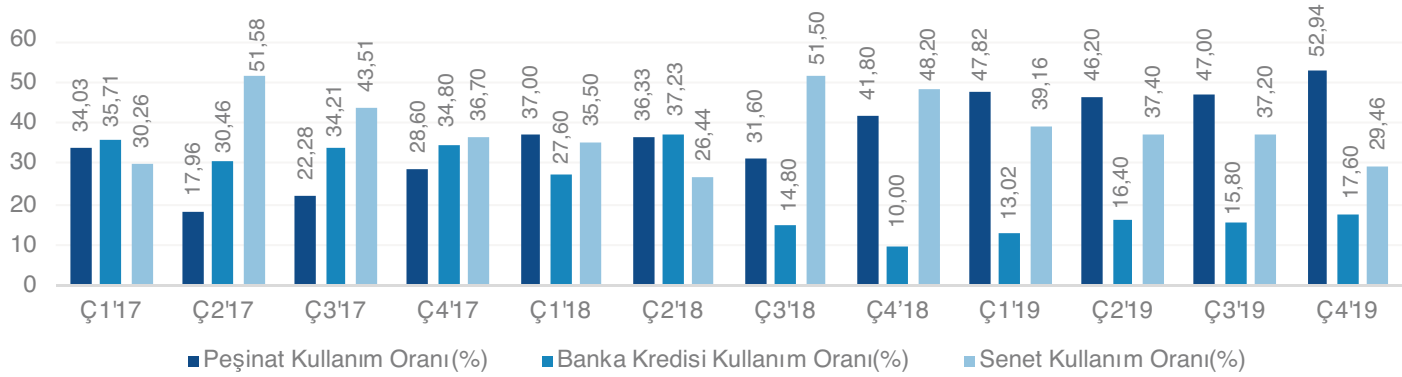
## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

### Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



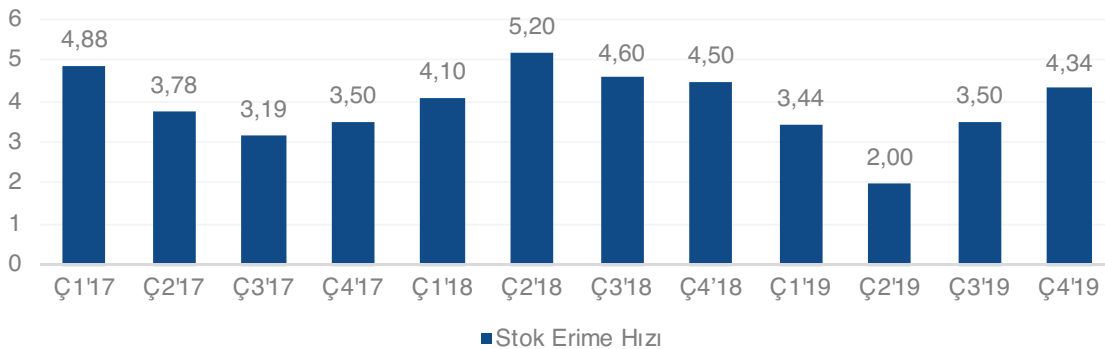
Kaynak: REIDIN

### Ödeme Yöntemleri



Kaynak: REIDIN

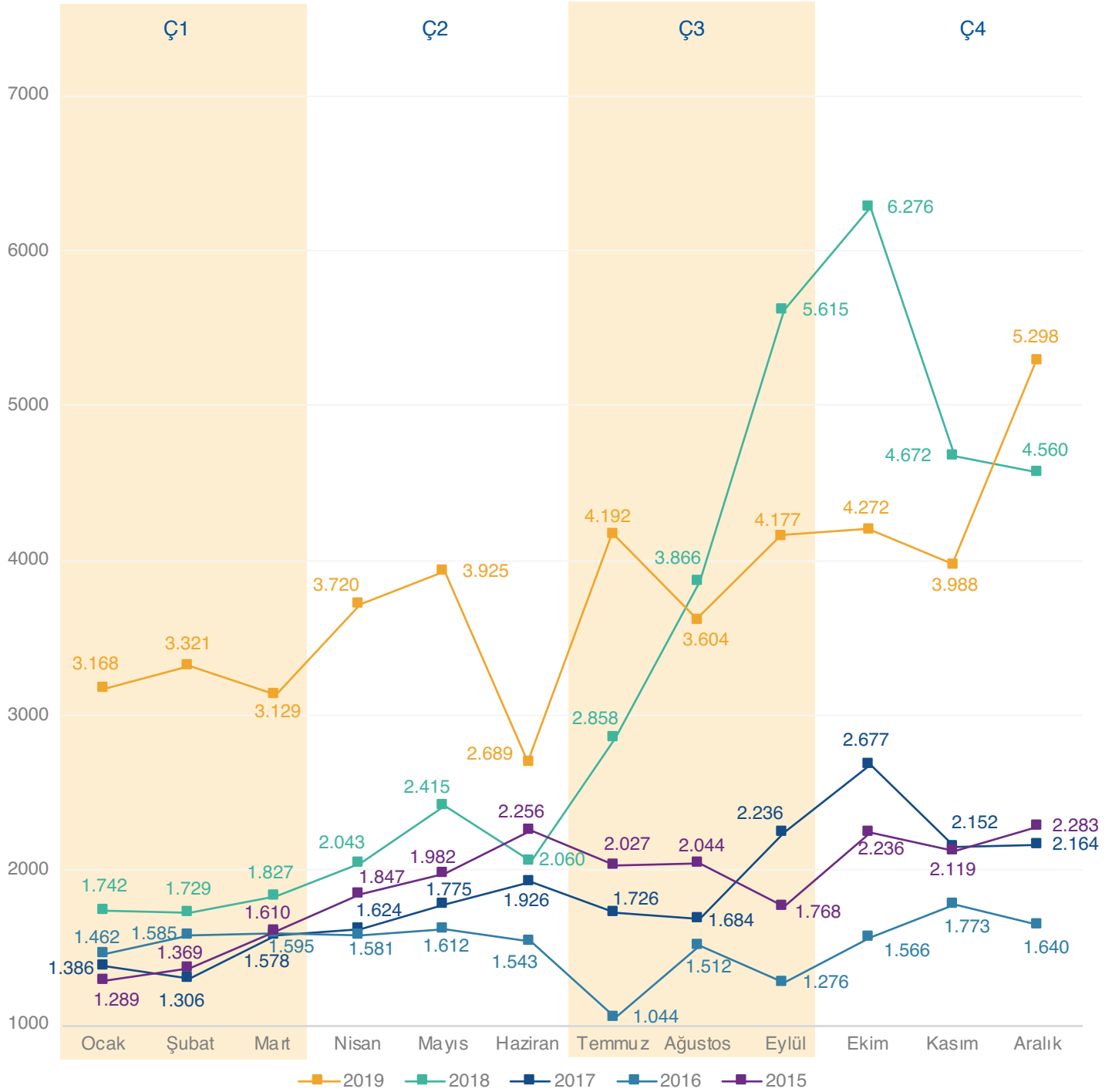
### Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2019 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etmiştir. 2019 yılı 4. çeyrek dönemde stok erime hızı %4,34 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,51'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşmiştir.

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2019 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %14,7'lik büyüme ile 45.483 adet seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2019 yılı 4. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul olmuştur. Yabancıların 2018 yılı ve 2019 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2019 yılı 4. çeyreğinde 2018 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %67 artış, işlem sayısında ise %21 oranında bir artış görülmektedir.

Ç4’19 Sıralaması (Ç4’18 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç4’19		Ç4’18	
		Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
1(1)	İstanbul	1.413.086	21.787	885.941	15.076
2(3) ↑	Manisa	1.161.594	109	612.627	80
3(-)	Konya	1.074.991	310	89.258	330
4(2) ↓	Antalya	923.110	10.309	735.518	8.592
5(5)	Muğla	576.302	1.490	436.123	1.367
6(4) ↓	Sakarya	461.622	1.118	522.623	1.217
7(8) ↑	Kocaeli	413.962	544	295.950	620
8(-)	Afyonkarahisar	409.533	32	17.722	35
9(10) ↑	Edirne	381.691	169	184.242	194
10(-)	Karaman	342.656	9	30.686	11
- (7)	<b>Eskişehir</b>	<b>327.534</b>	<b>356</b>	<b>393.037</b>	<b>2.861</b>
- (6)	<b>Bursa</b>	<b>240.841</b>	<b>2.214</b>	<b>316.310</b>	<b>343</b>
- (9)	<b>Yalova</b>	<b>188.811</b>	<b>2.181</b>	<b>184.463</b>	<b>1.775</b>
	Diğer	2.894.538	8.873	1.786.079	8.332
	<b>Toplam</b>	<b>10.810.269</b>	<b>49.501</b>	<b>6.490.579</b>	<b>40.833</b>

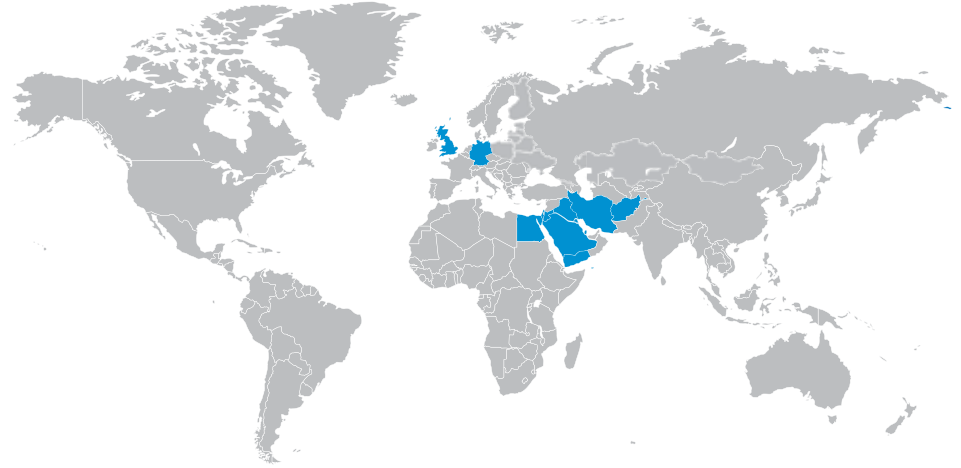
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

\*\*Rakamlar 4. çeyrek sonu itibarıyla yıllık kümüle değerlerdir.

## Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke\*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2019 yılı 4. çeyreğinde 2018 yılı aynı döneminden farklı olarak Mısır ve Yemen'in Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç4'19 Sıralaması (Ç4'18 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç4'19		Ç4'18	
		Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Kişi Adeti
1 (-)	Mısır	1.399.018	1.049	220.495	803
2 (1) ↓	Ürdün	1.004.988	1.628	705.266	1.409
3 (2) ↓	Suudi Arabistan	962.545	1.738	556.142	1.978
4 (3) ↓	Irak	814.398	8.428	516.723	7.980
5 (10) ↑	İran	790.890	6.042	225.134	4.213
6 (7) ↑	Katar	673.730	745	305.392	713
7 (-)	Yemen	443.599	1.260	181.833	743
8 (5) ↓	Almanya	443.169	2.077	392.219	1.871
9 (4) ↓	Filistin	416.557	986	440.913	672
10 (6) ↓	İngiltere	331.123	1.934	308.715	1.406
- (8)	<b>Kuveyt</b>	<b>283.122</b>	<b>2.025</b>	<b>270.425</b>	<b>2.151</b>
- (9)	<b>Afganistan</b>	<b>232.809</b>	<b>2.439</b>	<b>229.891</b>	<b>2.632</b>
	Diğer	3.014.322	18.975	2.137.430	14.135
	<b>Toplam</b>	<b>10.810.269</b>	<b>49.326</b>	<b>6.490.579</b>	<b>40.706</b>
	Körfez Ülkeleri	3.640.228	19.404	2.042.250	17.486
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı</b>	<b>34%</b>	<b>39%</b>	<b>31%</b>	<b>43%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

\*\*Rakamlar 4. çeyrek sonu itibariyle yıllık kümüle değerlerdir.



# KONUT KREDİLERİ

No	med	Day	Dem and	Refer red	Daily
21	798	57	1.11		
62	22.04	9.79	1.59		
85	31.54	6.94	2.6		
94	34.96	5.7			
84	30.4	8.18			
63	22.42	6			
6	37	13.3			
7	56	20.5			
8					
9					
10					
91					



# 2019 Yılı Aralık Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 199,1 Milyar TL Olarak Gerçekleşti

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Ocak ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2020 yılı Ocak ayında %1 seviyesine gerilemiştir. Temmuz ayı başında %21,65 olan yıllık faiz oranı ise 2020 yılı Ocak ayı başında 9 puan azalarak %12,88 seviyesine gerilemiştir.

2019 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 199 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Aralık ayında %48,4 seviyesindeyken 2019 yılı Aralık ayında %56,5'e yükselmiştir. Yerli özel ve yabancı mevduat bankalarının payı ise Aralık 2019 da bir önceki

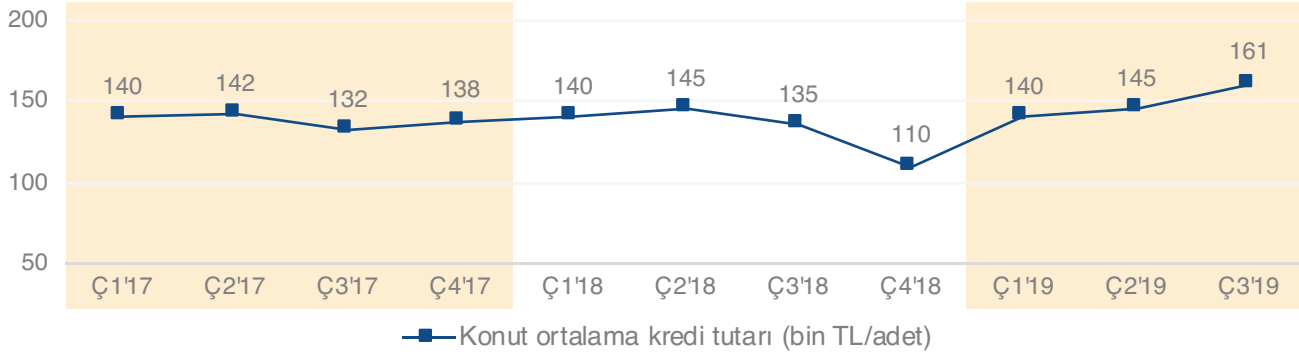
yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2019 Aralık ayı itibarıyla %0,63 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 466,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Aralık ayında %47,1 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2019 itibarıyla yaklaşık 4 puan azalarak %42,7 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,65 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22 oldu. Bu oran 2018 Aralık ayında %21,1 seviyesindeydi.

## Kullandırılan Konut Kredisi

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

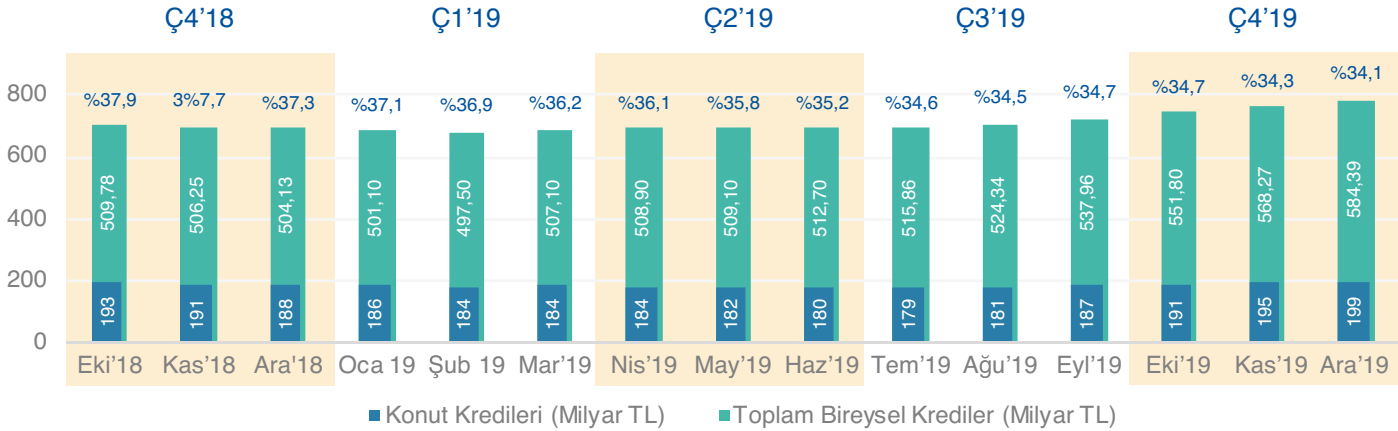
### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



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

Kaynak: TBB

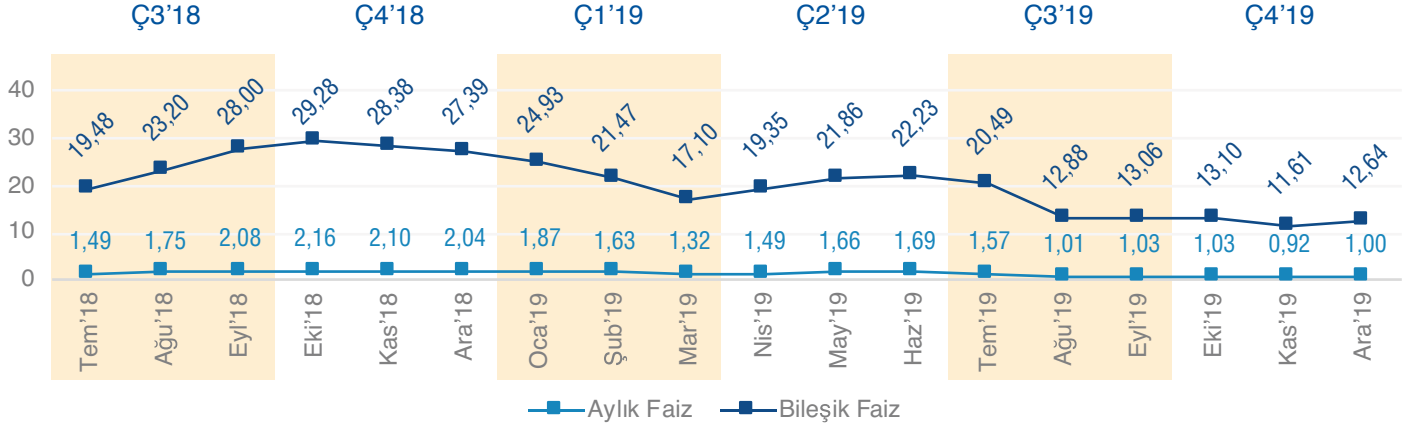
## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalarak %34,1 olmuştur.

Kaynak: BDDK

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2019 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1, yıllık bileşik faiz ise %12,64 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	51	%100,0	199.145
Toplam Mevduat Bankaları	32	%93,4	185.908
Kamu Mevduat Bankaları	3	%56,5	112.586
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%21,6	42.980
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%15,2	30.343
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%6,7	13.236

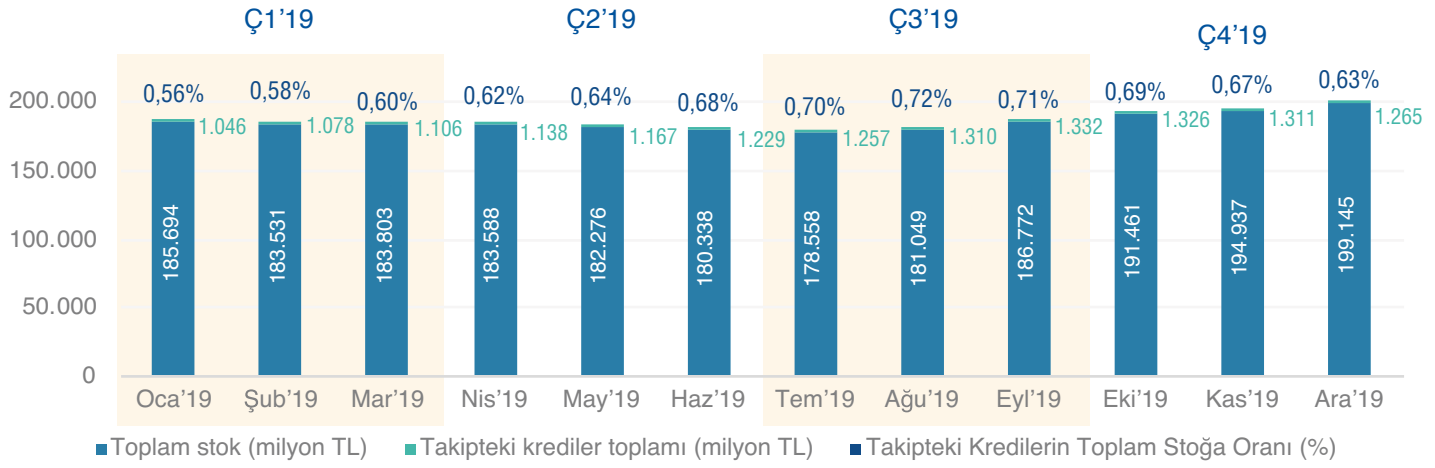
Toplam konut kredisi hacmi 2019 yılı Aralık ayı itibari ile 199 milyar 145 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler 2019 Aralık BDDK verileridir.

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

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler\*

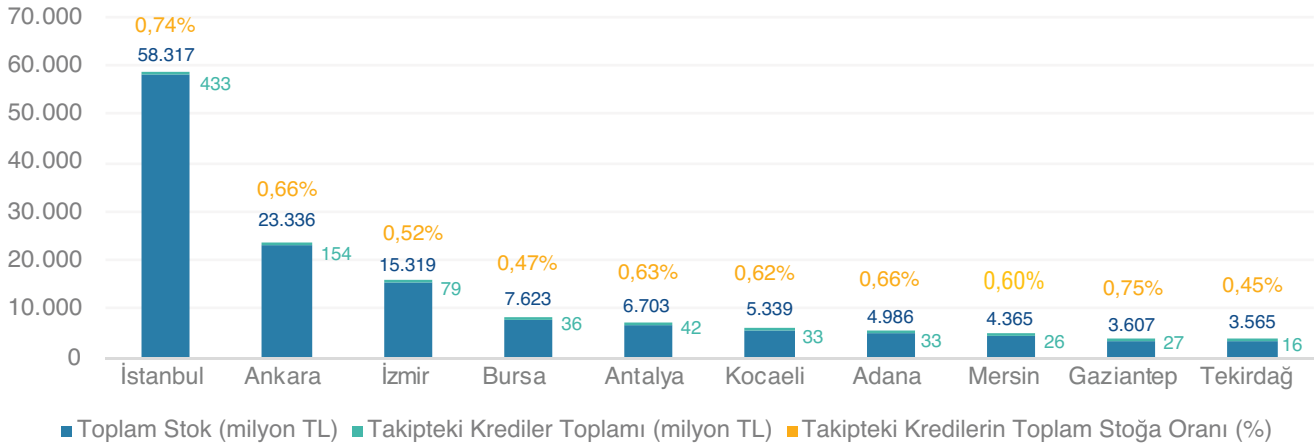


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2019 yılı Aralık ayı itibari ile %0,63 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: BDDK

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

## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2019 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %29,2 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %11,7 ile Ankara, %7,7 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

\*Ç4'19 sonu verisidir.

\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.



# OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

# Metrekare Bazında Anlaşmaların %66,78'i Anadolu Yakasında Gerçekleşti

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre %0,9 büyüme kaydetmiş, yıl sonunda pozitif eğilimin devam edeceğine dair beklentiler güçlenmiştir. Ek olarak, finansal ve reel sektör güven endeksleri son dönemde bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde artış göstermiştir. Bununla birlikte, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı dördüncü çeyrek boyunca düşüşünü koruyarak Ekim 2019'da %13,6 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, yıllık enflasyon oranı Aralık ayında, bir önceki çeyrekte tek haneye ciddi bir düşüş göstermesinin ardından tekrar iki haneli seviyeye yükselerek %11,84 olarak kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ve enflasyonun yıl sonunda seyir değiştirmesi, ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olmaya devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m<sup>2</sup> artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m<sup>2</sup> olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %66,78'i Anadolu yakasında bir önceki çeyreğe göre neredeyse iki katı bir oranla artış göstererek

gerçekleşmiş olup, %29,6'sı MİA'da kalan kısmı da, geçen çeyrekte gözlemlendiği gibi benzer seviyede MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrek sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24,8 olarak kaydedilmiştir.

2019 yılı süresince; ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinde yaşanan en önemli gelişme; Türkiye Varlık Fonu'nun İstanbul Finans Merkezi projesine yatırımcı olarak 1,67 milyar ile dahil olması olurken artan satılık gayrimenkuller ile ivme kazanması beklenen yatırım faaliyetleri beklentiler doğrultusunda yılın son çeyreğinde giderek hareket kazanmıştır.

Türkiye ekonomisi bir önceki yılda yaşadığı daralma sonrasında son dönemde kaydedilen büyüme doğrultusunda toparlanma sinyalleri göstererek, döviz kurunda devam eden hareketliliğe ve jeopolitik gerginliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkuller ile ofis yatırımlarına olan talebin giderek artacağı öngörüldürken, buna ek olarak kısa ve orta vadede de fiyatların alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir. Bunun yanı sıra kiralama faaliyetleri geçen yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede kaydedilmiş olup genel olarak tamamlanacak anlaşmaların da doğrultusunda önümüzdeki dönemde daha da artacaktır; bununla birlikte, kiralama işlemlerine Türk Lirası'na dönüşümün yarattığı etkinin enflasyona oranla daha az olduğu görülürken, kiracı lehine ortamın ise orta vadede devam etmesi beklenmektedir.

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'18			Ç3'19			Ç4'19		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	867	18,5	32	879	19,3	32	881	19,5	32
Maslak	862	22,2	21	891	23,0	19	891	23,4	19
Z.Kuyu - Şişli Hattı	498	18,8	20	539	14,8	19	539	14,6	19
Taksim ve Çevresi	146	25,8	14	187	31,5	13	187	31,8	13
Kağıthane	292	30,9	14	292	34,2	13	302	43,7	13
Beşiktaş*	103	17,1	14	103	13,0	13	103	11,7	13
Batı İstanbul**	818	7,1	10	829	6,7	10	829	6,2	10
Cendere - Seyrantepe	422	80,8	14	422	72,4	13	422	75,9	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	105	27,1	14	105	29,4	13	105	29,4	13
Ümraniye	751	13,4	18	753	16,3	16	753	14,6	15
Altunizade	59	1,0	19	84	29,4	16	84	30,5	15
Kozyatağı***	719	33,8	24	789	37,7	22	789	34,4	22
Doğu İstanbul****	537	31,9	10	583	29,6	9	583	28,5	9

2019 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretmiştir. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 65.079 m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %16,99, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %1,40 azalış göstermiştir.

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

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

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

\*\*\*İçerenköy-Göztepe-Ataşehir bölgelerini kapsamaktadır.

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





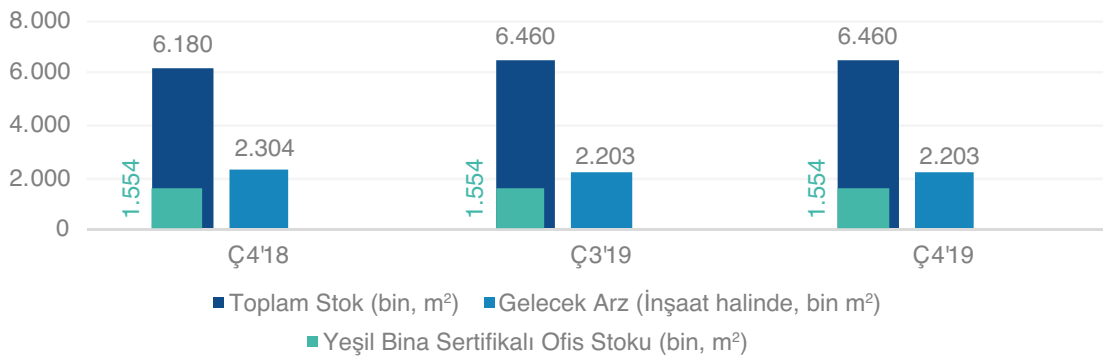
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç4'18	Ç3'19	Ç4'19
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	66	78	65
[Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*	32,0	32,0	32,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,5	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,7	25,4	24,8

2019 3. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 65.079 m<sup>2</sup>'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,8 olarak gerçekleşmiştir.

\*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.

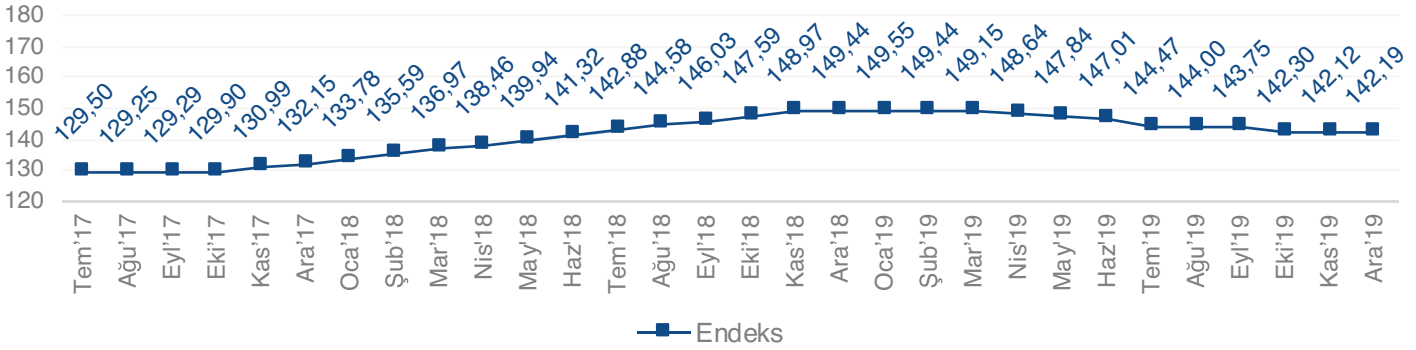
## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	6.340	6.291	6.026
İzmir	4.909	5.024	4.890
Bursa	3.576	3.762	3.306
Antalya	3.581	3.813	3.002
Ankara	3.590	3.741	3.156
Kocaeli	3.346	3.443	3.358
Adana	2.976	3.526	2.457

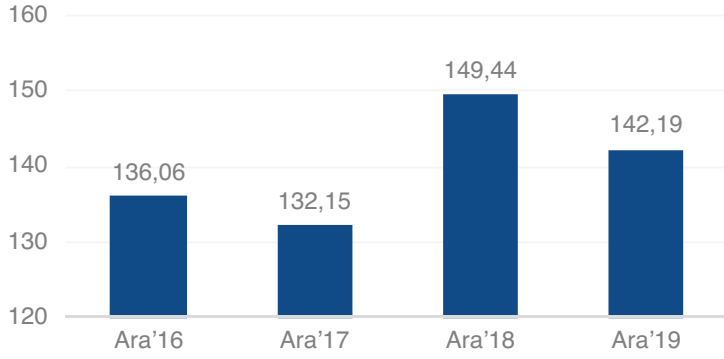
Kaynak: Endeksa

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:  
2019 Aralık

**142,19**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**0,05%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**-4,85%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**42,19%**

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2019 Aralık sonu itibariyle 142,19 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 4,85 puan düşüş gösterirken, aylık 0.05 puan düşüş gösterdi. 2019 yılına 149.55 puan seviyesinde başlayan endekste, 1 yıllık dönemde 4,92 puanlık bir düşüş yaşandı.



**AVM** |

# TL'ye Geçiş AVM'leri Zorluyor

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m<sup>2</sup> ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için

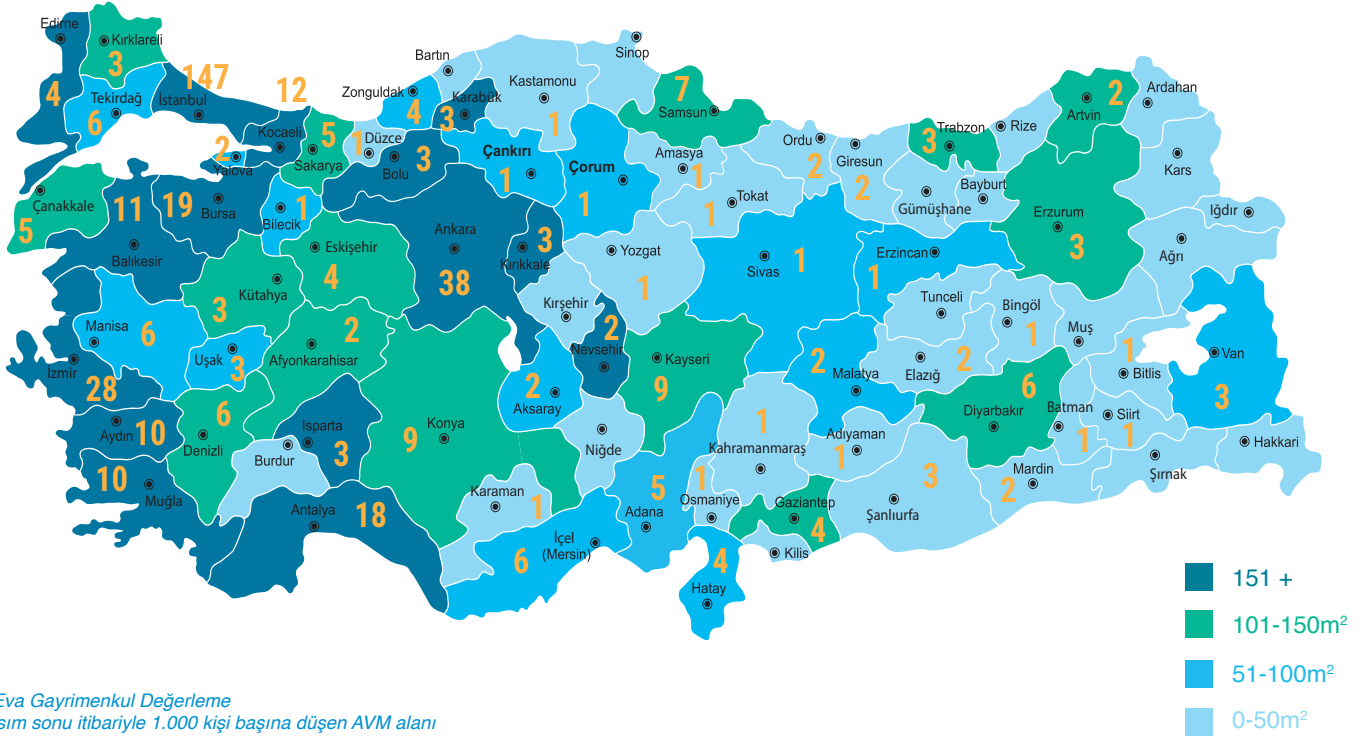
imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabete dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi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

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

En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m<sup>2</sup>'dir.

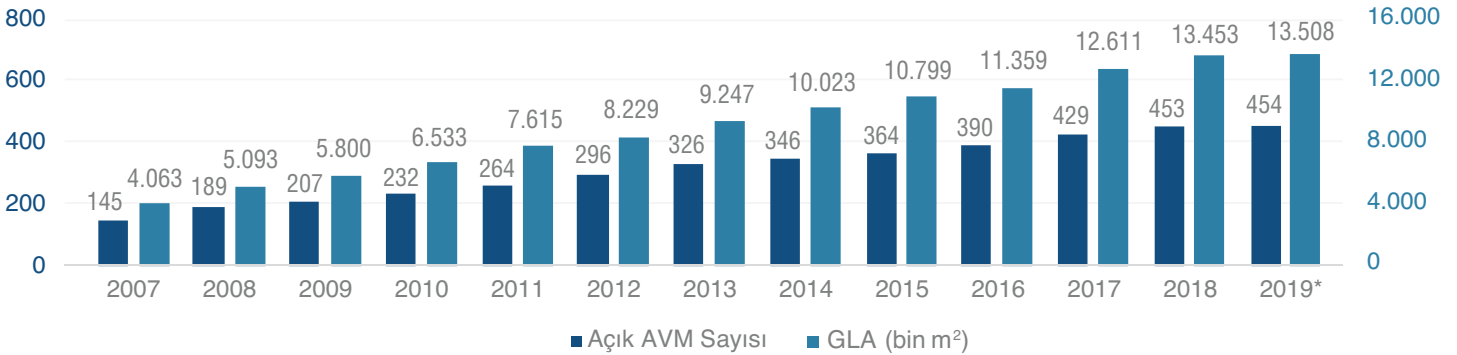
# Türkiye AVM Gelişimi

## AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)\*



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

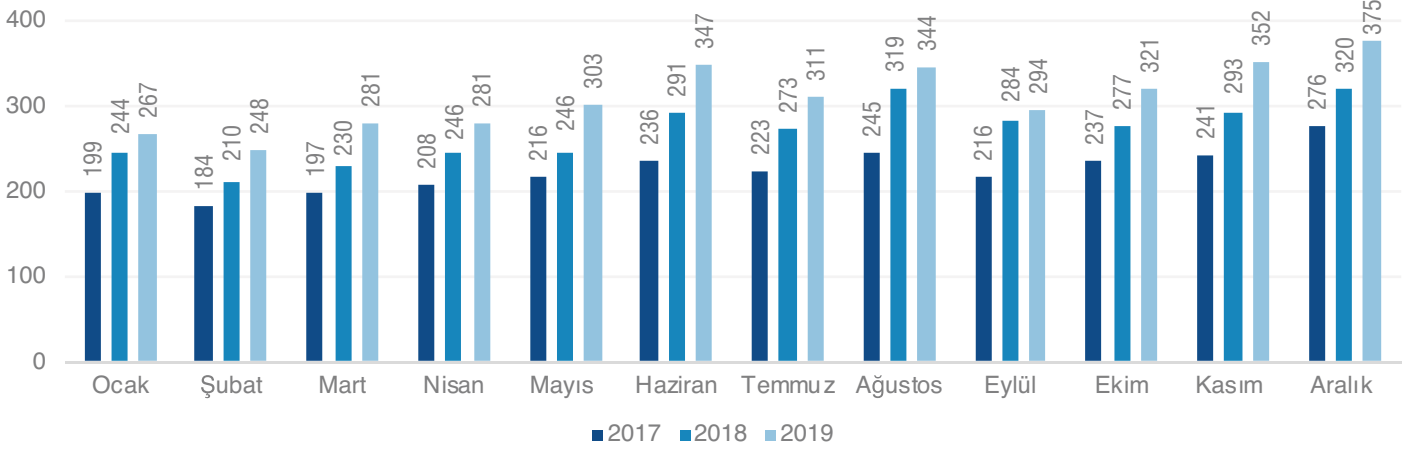
## Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)



2019 Kasım ayı sonu itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 454, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 508 bin m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m<sup>2</sup>'dir.

Kaynak: Eva Gayrimenkul Değerleme  
AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.  
\*2019 Yılı Kasım sonu verisidir.

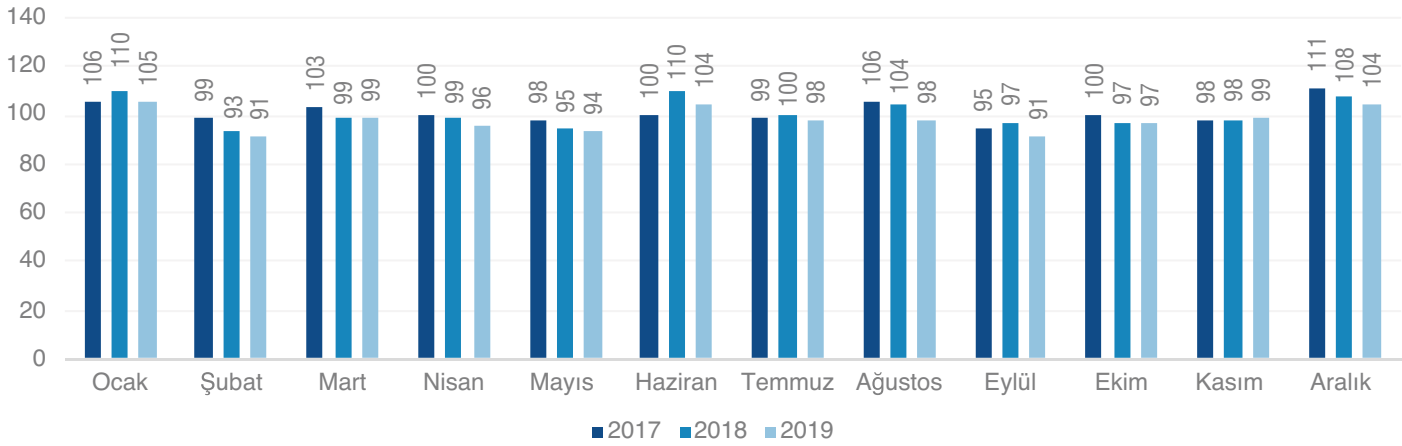
## Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana ulaştı. 2019 yılının 4. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 17 oranında artış kaydedildi.

Kaynak: AYD

## Ziyaret Sayısı Endeksi



Aralık 2019 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 3,8'lik bir azalış olduğu olurken dördüncü çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemine karşılaştırıldığında yüzde 1,0'lik bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Kaynak: AYD



**TURİZM VE OTEL**



# 2019 Yılında Ülkemizi

## 42.9 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2019 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 35,39 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar ilk üç çeyrek verilerine göre kişi başı ortalama 626 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılının ilk iki çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 630 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, geçen yıla kıyasla kişi başı harcamaların azaldığı söylenebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2018 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 37,5 milyon olurken, 2019 yılının dördüncü çeyreği için bu rakamın 42,9 milyon olduğu gözlemlenmektedir.

2019 yılının dördüncü çeyreğinin sonunda Türkiye'ye gelen yaklaşık 43 milyon yabancı turistin %33,6'sı Antalya'ya, %32,2'si İstanbul'a, %7,5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,6 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %14,4'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 473 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 800 tesis ve 213 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 604 tesis ve 60.5 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 404 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı yaklaşık 51 bin'dir.

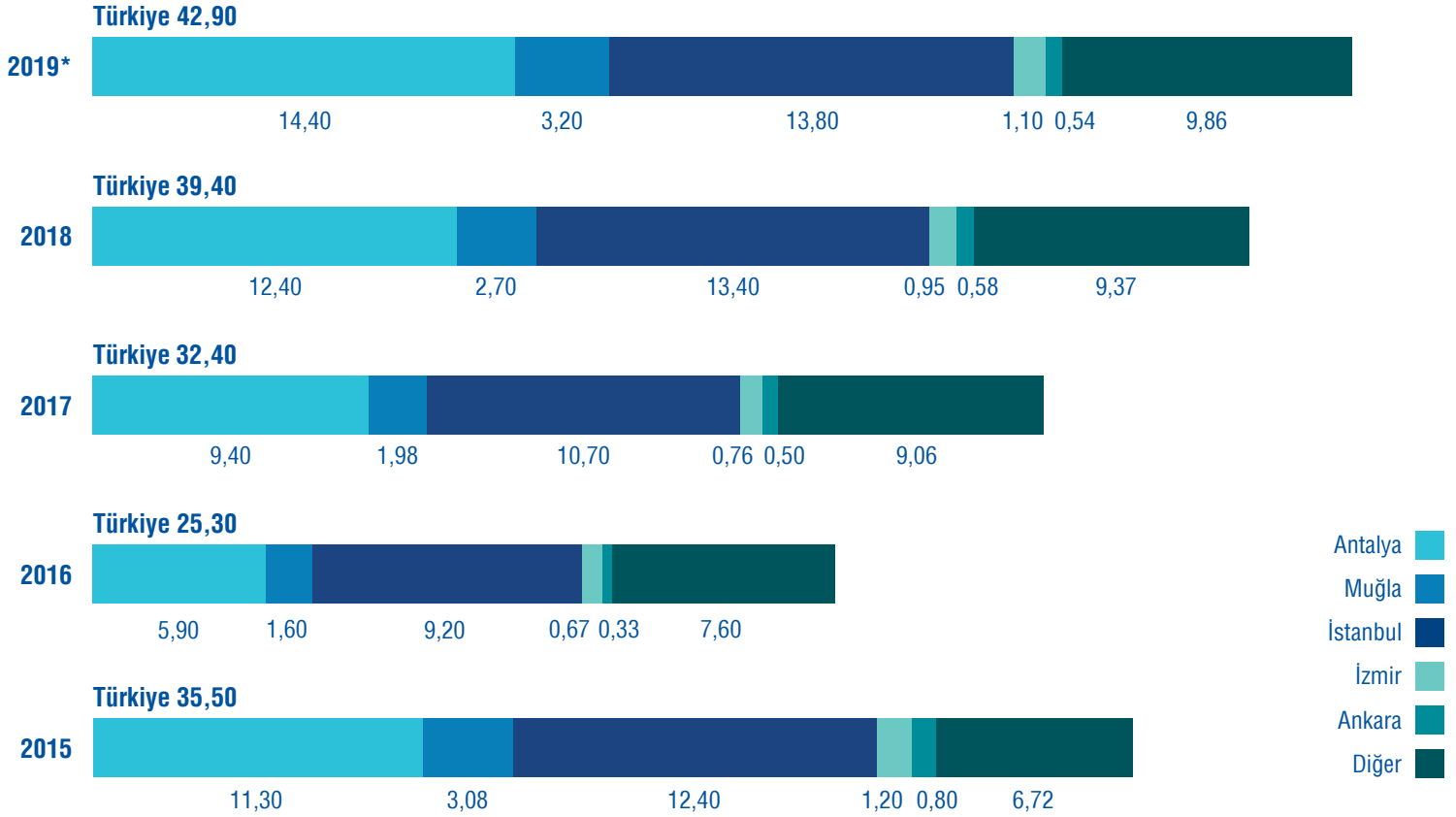
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 108 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 83 tesis ve 20 bin oda kapasitesi ile Antalya, 83 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %57.9 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ve %56,20 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur. 2019 yılının ilk 11 ayı itibariyle ise Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %60,28'dir.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71.1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,44 Euro iken İstanbul'da 82,73 Euro olmuştur. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56.8 olan doluluk oranı, İstanbul için %74.8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 39,77 Euro, İstanbul'da ise 90,20 Euro'dur.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2019 yılının Kasım ayı itibarıyla Türkiye'ye gelen yaklaşık 43 milyon yabancı turistin %33,6'sı Antalya'ya, %32,2'si İstanbul'a, %7,5'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,6 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %14,4'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
\*Q4 verileri Ocak-Kasım arası dönemi içermektedir.

### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	800	213.305	83	20.017
Muğla	404	50.988	83	9.554
İstanbul	604	60.568	108	10.472
İzmir	214	19.515	43	3.962
Ankara	181	14.018	17	1.287
<b>Türkiye</b>	<b>4.038</b>	<b>473.447</b>	<b>723</b>	<b>84.172</b>

Türkiye genelinde toplam 473 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

## Toplam Turist & Harcamalar

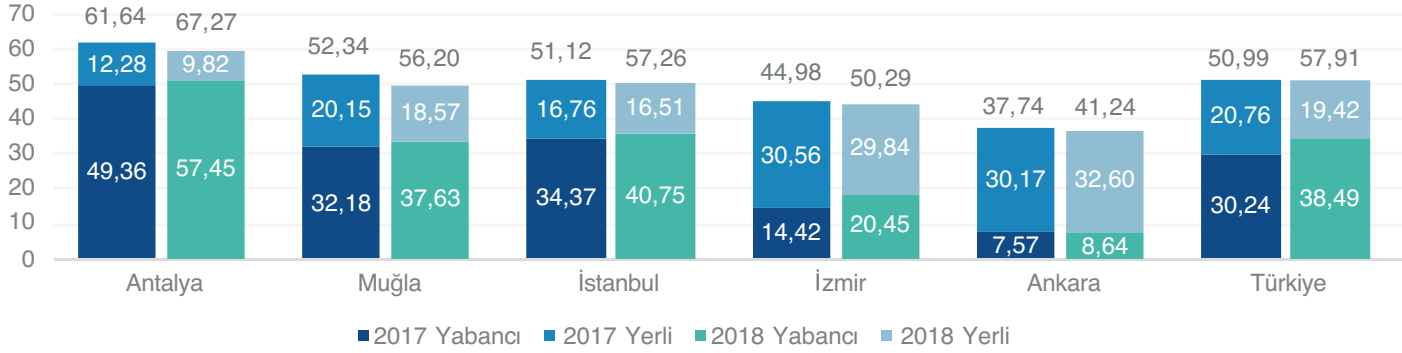
Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'14	4.140.524	877
Ç2'14	9.926.316	759
Ç3'14	14.664.611	712
Ç4'14	7.118.835	867
<b>2014</b>	<b>35.850.286</b>	<b>775</b>
Ç1'15	4.314.332	884
Ç2'15	9.637.458	691
Ç3'15	14.761.540	670
Ç4'15	6.878.830	737
<b>2015</b>	<b>35.592.160</b>	<b>715</b>
Ç1'16	4.014.546	717
Ç2'16	6.330.571	602
Ç3'16	9.466.509	622
Ç4'16	5.453.780	626
<b>2016</b>	<b>25.265.406</b>	<b>633</b>
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
<b>2017</b>	<b>32.079.527</b>	<b>630</b>
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623

Kaynak:TÜİK

2019 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle turizm geliri yaklaşık 22,16 milyar dolar, kişi başı harcamanın ise 626 Dolar olduğu görülmektedir.

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

### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



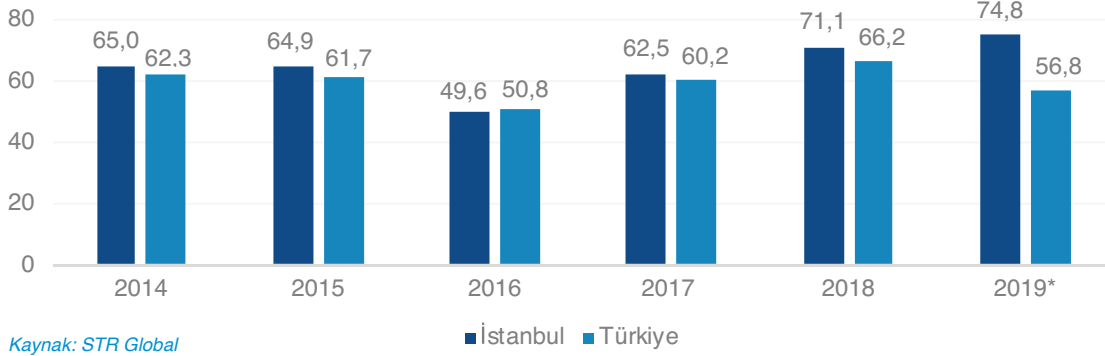
Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %57.9 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ve %56,20 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur. 2019 yılında ise Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,90'dır.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

\*\*2019 verileri Ocak - Kasım ayları arasını kapsamaktadır.

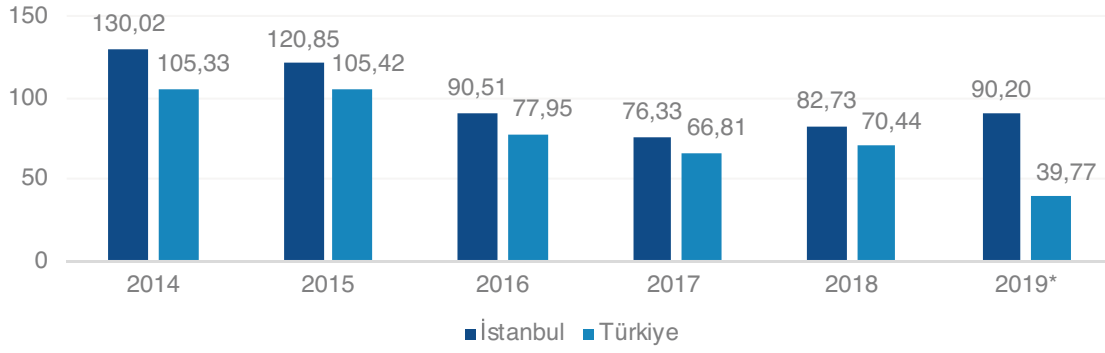
## Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global

\*2019 Ocak-Kasım ayı verileri kullanılmıştır.

## Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global

\*2019 Ocak-Kasım ayı verileri kullanılmıştır.

Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2019 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla %56.8 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %74.8 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 39,77 Avro iken İstanbul'da 90,20 Avro'dur.



LOJİSTİK |

## *2019 Yıl Sonu İtibarıyla Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Arzı 6,46 Milyon m<sup>2</sup> Olarak Gerçekleşti.*

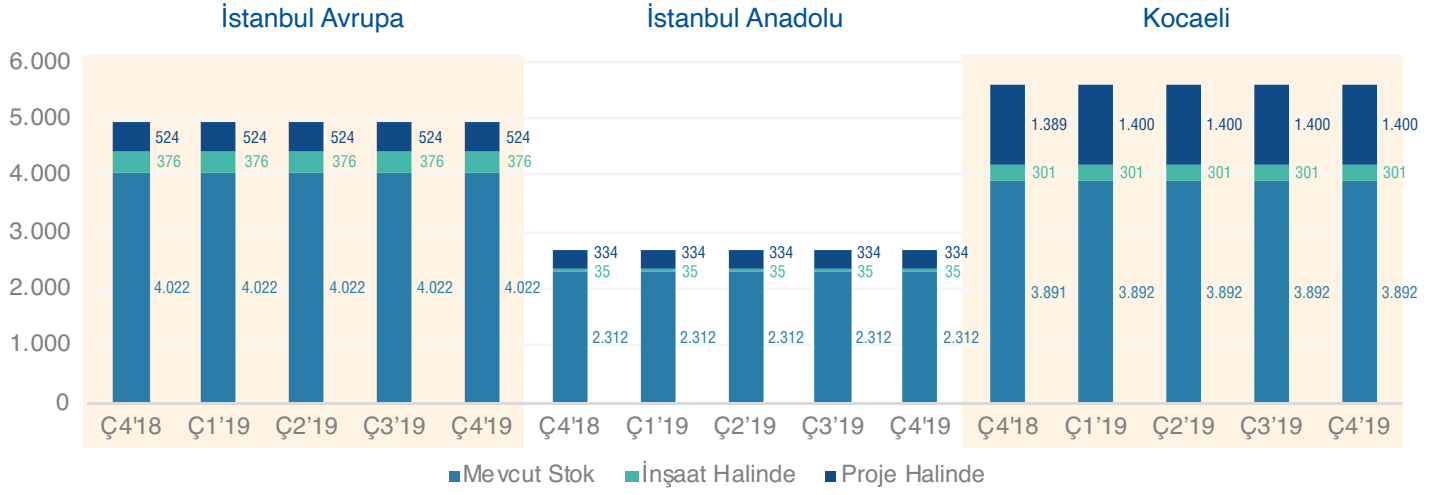
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,23 milyon m<sup>2</sup> toplam depo stokunda 6,46 milyon m<sup>2</sup> ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2019 yılsonu itibarıyla %12,1 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 712 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

2018'deki döviz kuru dalgalanmalarının ardından ithalat rakamlarının düşmesi ile olumsuz etkilenen imalat sektörü lojistik piyasasının 2019'daki durgun

görünümünde rol oynayan ana etken olarak ön planda yer almıştır. Yılın 3. çeyreğindeki ABD Doları (USD) bazında yaşanan düşüş ile birlikte birincil kiralar minimum seviyeye gerilemiştir. 2019'un son çeyreği itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 5 olarak görünürken, TL bazında 25 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde kayıt altına alınmıştır.

İnşaat halindeki arzın çok yüksek olmamasına rağmen 2020'nin de kiracı yönlü bir yıl olması beklenmektedir. Kiralama işlemlerindeki ana etkenin; şirketlerin büyümesi değil, maliyet tasarrufu amacıyla yapılan kira müzakereleri olacağı öngörülmektedir.

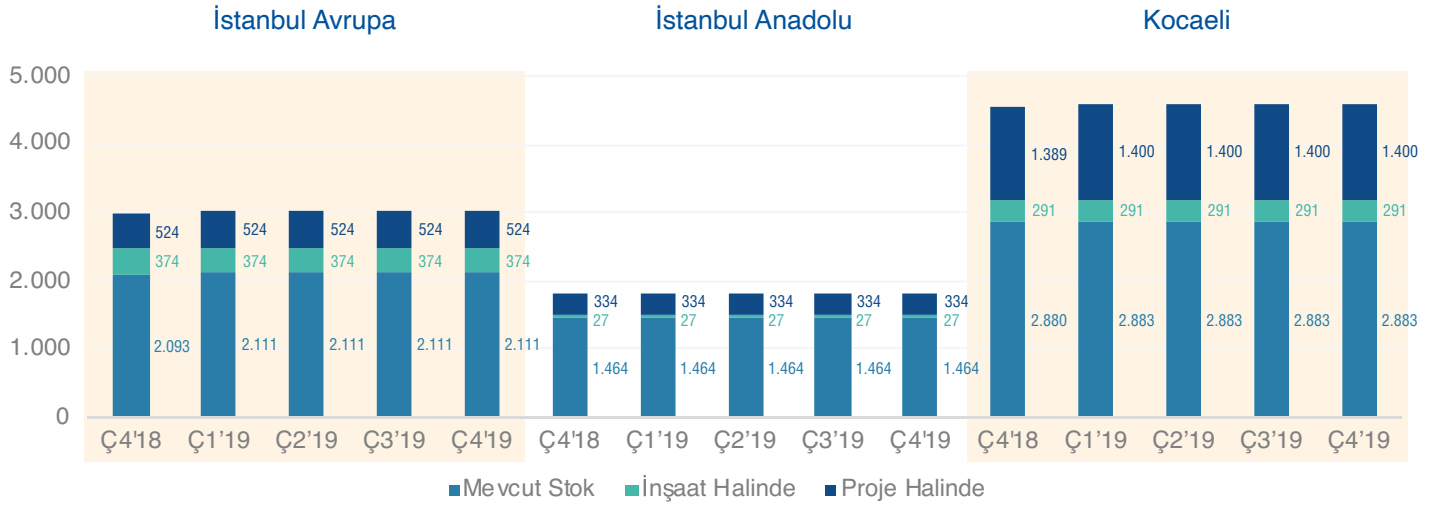
## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2019 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 226 bin 141 m<sup>2</sup> olmuştur. İnşaat halindeki stok 711 bin 916 m<sup>2</sup> olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır.

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

## Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))

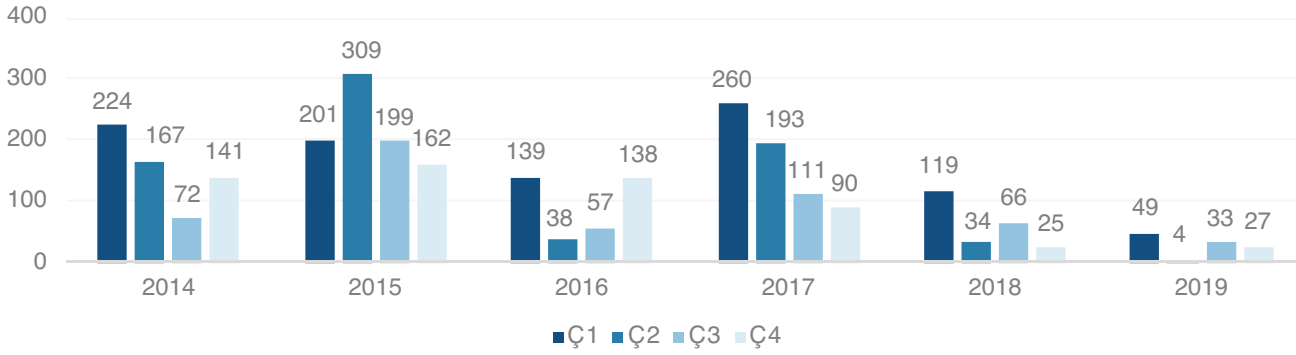


2019 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 6 milyon 457 bin 579 m<sup>2</sup> olmuştur. İnşaat halindeki stok 691 bin 916 m<sup>2</sup>; proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m<sup>2</sup> olarak görünmektedir.

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



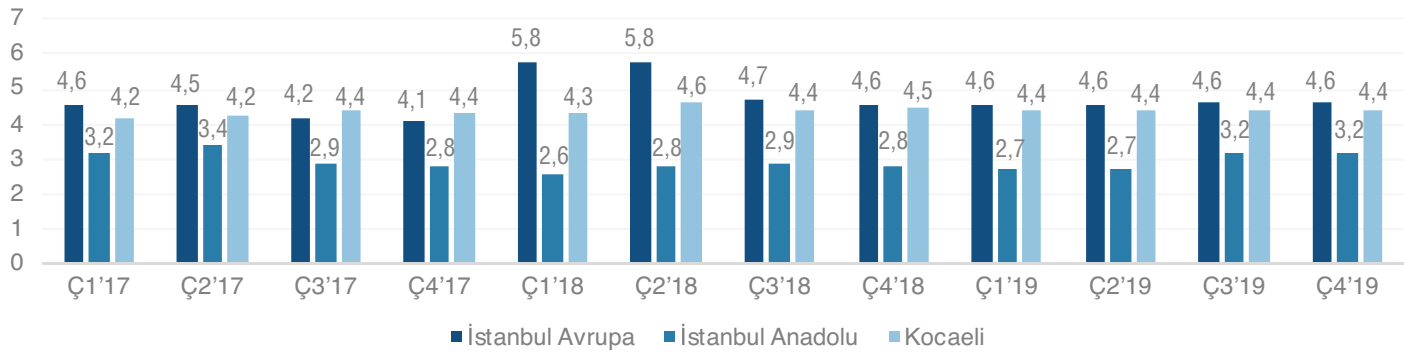
## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



İstanbul ve Kocaeli illerinde kiralama işlem hacmi 2019 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %53,8 oranında azalarak 112.400 m<sup>2</sup> olmuştur.

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

## Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2019 4. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %87,9'u kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %88,1'di.

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



**GYO'LAR** |

# Gayrimenkullerin Menkulleştirilmesi İçin GYO'lar Önemli Bir Konuma Sahip

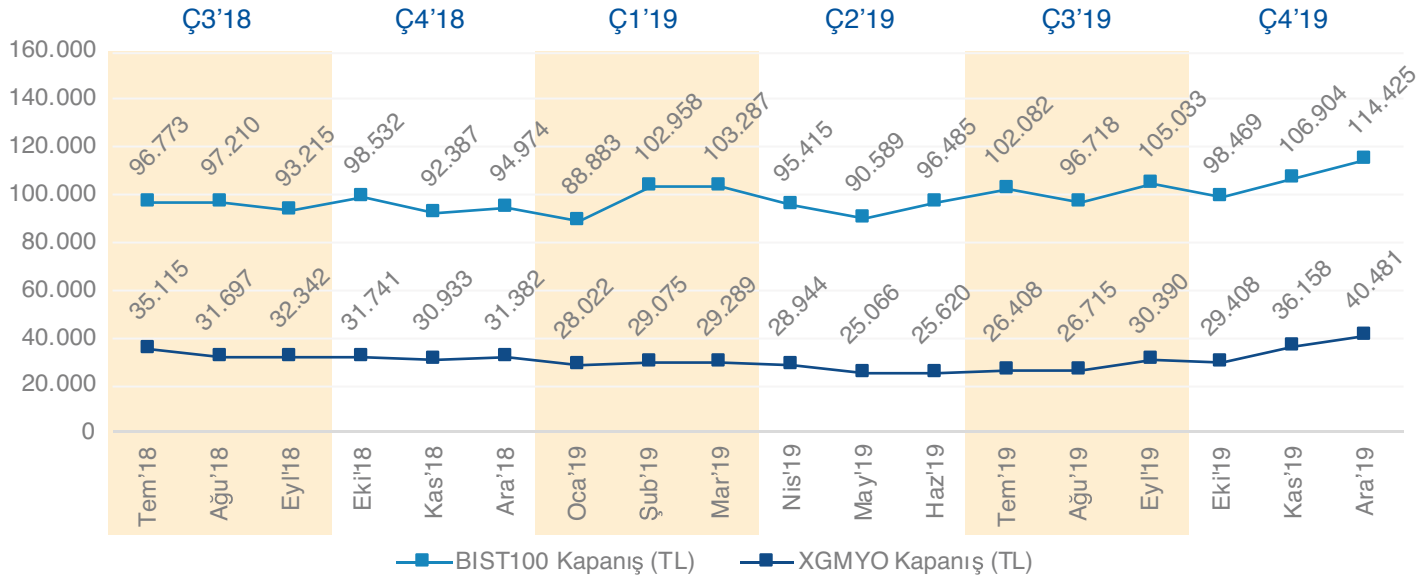
Bir önceki raporumuzda GYO'ların uzun vadeli yatırımcılar için fırsat sunduğunu belirtmiştik. 3. çeyrek sonunda 30.390 olan GYO endeks değeri 2019 yılını %33 artışla 40.481'e ulaşılarak kapatmıştır. Bu da 3 ay gibi kısa bir vadede yatırımcısına ciddi bir getiri sağlamıştır. Gayrimenkul sektöründe faiz oranların düşmesi ve Aralık ayında satışların artmasının da getirdiği nispi bir toparlanmanın yaşanmasıyla birlikte ve BIST 100'deki genel artışa paralel olarak endeks getirisinin daha da artmasını beklemek mümkündür. Ancak bu artışların sürdürülebilir olması, kalıcı temettü politikalarıyla ve yatırımların piyasa beklentilerine cevap verecek bir çerçevede ele alınmasıyla mümkün olabilecektir.

2019 yılı rakamlarına bakıldığında son 2 yılda yeni bir halka arz olmadığı görülmektedir. Halka açıklık fiili oranı ise %37'ler mertebesinde ve bu durum piyasanın derinleşmesi ve gelişmesinin önünde bir engel teşkil etmektedir. Bununla birlikte GYO endeksi %70'ler mertebesinde korelasyonu olan BIST 100'den yabancı yatırımcı oranı konusunda ayrışarak çok düşük

oranlarda seyretmekte, bu durum da gerek işlem hacmi gerekse yabancı ilgisi noktasında olumsuz bir tablo olarak karşımızda durmaktadır.

2019 yılında 821,7 milyon temettü dağıtılmış olup Emlak Konut GYO 2011-2019 yılları arasında dağıtılmış olan toplam 5,4 milyar temettüde %42,6'lık bir paya sahiptir. Bu da diğer GYO'ların temettü politikalarını gözden geçirmeleri için önemli bir veri olarak değerlendirilmelidir. GYO'lar, gayrimenkullerin menkulleştirilmesi konusunda çok önemli bir konuma sahiptir. Biriken konut stoklarının eritilebilmesi için yeni yatırım ve finansman modelleri içerisinde aktif olarak yer alması, kentsel dönüşüm süreçlerinde daha etkin rol oynaması, altyapı GYO, İslami GYO, hastane GYO, veri merkezi GYO gibi yeni ve spesifik GYO'ların kurulması ve geliştirilmesi, dönüşmek zorunda olan AVM'ler, boşluk oranları artan ofisler ekseninde yeni işbirliklerinin hayata geçirmesi sektörün 2020 yılını daha başarılı geçirmesine olanak sağlayacaktır.

## BIST GYO Endeks Performansı\*



GMYO endeksi de 4. çeyrekte 30.390'dan başladığı seyrini çeyrek sonunda 40.481'den kapatmıştır.

Kaynak: BIST

\*Her ayın ilk günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

## Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

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

## Halka Açıklık Oranı

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

## Halka Açıklık Oranı (Fiili Dolaşım)

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

## Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-151,41	273,15	-210,40	142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,43

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

## Piyasa Değerleri (Milyon TL)

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

## Piyasa Değerleri (Milyon USD)

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

## İşlem Hacimleri (Milyon)

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

## Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

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

## Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

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

## Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

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

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

## Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

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

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

	2018	2019
Yabancı Bireysel	17	58
Yabancı Fon	1.526	1.342
Yabancı Tüzel	1.502	1.785
Yerli Bireysel	4.041	7.038
Yerli Fon	262	522
Yerli Tüzel	1.766	3.097
Yerli Yatırım Ortaklığı	522	778
Yerli Diğer	57	76
<b>Toplam</b>	<b>9.693</b>	<b>14.696</b>

	2018	2019
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%
Yabancı Fon	15,7%	9,1%
Yabancı Tüzel	15,5%	12,1%
Yerli Bireysel	41,7%	47,9%
Yerli Fon	2,7%	3,6%
Yerli Tüzel	18,2%	21,1%
Yerli Yatırım Ortaklığı	5,4%	5,3%
Yerli Diğer	0,6%	0,5%
<b>Toplam</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

	2018	2019
Bireysel	41,9%	48,3%
Kurumsal	58,1%	51,7%
<b>Toplam</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Toplam
212.722.896	376.228.029	310.765.097	697.442.121	733.393.223	676.305.697	446.770.341	1.131.165.144	821.766.278	5.406.558.825

GYO	2019	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO	103.122.734	465.257.570	8,61%
Akmerkez GYO	53.939.640	353.751.812	6,54%
Alarko GYO	26.037.017	72.910.631	1,35%
Ata GYO	-	701.701	0,01%
Atakule GYO	92.400.000	94.571.941	1,75%
Deniz GYO	-	1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO	114.733.491	2.303.279.179	42,60%
Halk GYO	73.786.550	94.634.464	1,75%
İş GYO	-	345.634.625	6,39%
Martı GYO	-	5.708.206	0,11%
Mistral GYO	-	3.900.000	0,07%
Özak GYO	113.273.884	115.173.964	2,13%
Peker GYO	41.663.331	41.663.331	0,77%
Panora GYO	49.824.901	237.448.038	4,39%
Reysaş GYO	-	1.135.609	0,02%
Saf GYO	-	391.323.255	7,24%
Servet GYO	-	2.388.675	0,04%
Sinpaş GYO	-	104.597.723	1,93%
Torunlar GYO	-	194.726.434	3,60%
Vakıf GYO	3.224.067	3.901.123	0,07%
Yeni Gimat GYO	149.760.661	572.835.740	10,60%
<b>Toplam</b>	<b>821.766.278</b>	<b>5.406.558.825</b>	<b>100%</b>

\*2011-2019 kümüle toplam temettü tutarı.

## Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

31.12.2018

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

31.12.2019

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



## GYO'ların Fiyat ve Değerleri - 30.09.2019

Sembol	30.09.2019 Kapanış Fiyatı	Fili Dolaşım Oranı % 30.09.2019	Piyasa Değeri (Eylül 2019)	Fili Dolaşımdaki Piyasa Değeri	Hissenin İskonto Oranı*
KILER GYO	2,00	34,5	248.000.000	85.535.200	79%
TORUNLAR GYO	1,89	21,1	1.890.000.000	399.357.000	75%
IŞ GYO	0,97	43,8	929.987.500	406.869.531	74%
MARTI GYO	0,79	48,5	86.900.000	42.155.190	74%
REYSAŞ GYO	1,26	38,0	309.960.001	117.784.800	73%
AKIŞ GYO	2,63	38,9	1.131.141.566	439.787.841	69%
ÖZAK GYO	1,70	25,0	618.800.000	154.638.120	67%
HALK GYO	0,98	17,3	909.440.000	157.242.176	60%
EMLAK KONUT GYO	1,39	50,6	5.282.000.000	2.670.579.200	60%
PANORA GYO	4,63	31,4	402.810.000	126.603.183	57%
VAKIF GYO	1,94	24,7	446.200.000	110.211.400	55%
ALAR KO GYO	51,60	48,8	549.580.970	267.975.681	52%
AVRASYA GYO	1,18	100,0	84.960.000	84.951.504	50%
SERVET GYO	5,30	8,0	275.600.000	21.965.320	44%
AKFEN GYO	2,27	24,3	417.680.000	101.370.936	44%
YEŞİL GYO	0,32	67,9	75.237.026	51.100.988	38%
ÖZDERİÇİ GYO	1,16	49,1	290.000.000	142.245.000	30%
PEKER GYO	3,11	24,3	227.341.000	55.152.927	30%
DENİZ GYO	3,53	11,1	176.500.000	19.609.150	29%
PERA GYO	0,74	60,4	65.934.000	39.843.916	27%
YENİ GİMAT GYO	10,25	81,9	1.653.120.000	1.353.244.032	21%
ATAKULE GYO	1,37	15,8	316.470.000	50.097.201	17%
MİSTRAL GYO	1,35	13,6	181.196.274	24.552.095	14%
YAPI KREDİ KORAY GYO	1,90	44,5	76.000.000	33.835.200	3%
KÖRFEZ GYO	1,54	11,9	101.640.000	12.125.652	-1%
DOĞUŞ GYO	2,75	5,5	913.021.412	49.850.969	-3%
TSKB GYO	0,91	8,5	273.000.000	23.177.700	-6%
TREND GYO	1,63	25,0	48.900.000	12.225.000	-11%
SINPAŞ GYO	0,88	25,7	768.410.220	197.174.062	-119%
ATA GYO	4,09	14,2	97.137.500	13.744.956	-122%
AKMERKEZ GYO	19,14	18,5	713.148.589	131.718.544	-175%
İDEALİST GYO	2,93	43,3	29.300.000	12.683.970	-314%
NUROL GYO	2,62	13,3	537.100.000	71.219.460	-2997%
<b>TOPLAM TL</b>		<b>37%</b>	<b>20.126.516.057</b>	<b>7.480.627.906</b>	<b>55%</b>
<b>TOPLAM USD</b>			<b>3.566.191.693</b>	<b>1.325.482.911</b>	<b>55%</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

\*30.09.2019 tarihli Piyasa Değerinin 31.12.2018 tarihli Özkaynaklara Göre İskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

## GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMLAK KONUT GYO	3.802.903.000	4.207.725.000	8.353.608.000	8.751.284.000	9.325.399.000	10.730.193.000	12.465.519.000	13.083.518.000
TORUNLAR GYO	2.532.906.000	2.847.035.000	2.987.591.000	3.957.423.000	4.861.088.000	5.973.549.000	6.378.657.000	7.613.718.000
AKIŞ GYO	-	480.612.231	726.389.500	828.675.190	1.048.958.742	1.190.928.363	2.499.622.315	3.630.805.417
IŞ GYO	1.034.472.352	1.069.882.624	1.156.085.876	1.211.490.639	2.790.634.851	3.161.345.656	3.280.576.987	3.556.939.355
HALK GYO	-	521.316.710	769.176.013	827.793.895	879.448.866	1.630.195.744	1.879.401.652	2.275.075.016
YENİ GİMAT GYO	-	-	1.458.027.051	1.509.137.427	1.744.980.978	1.841.710.956	1.934.536.673	2.082.388.868
ÖZAK GYO	492.663.853	532.628.750	532.793.984	816.248.418	1.142.310.675	1.131.009.053	1.479.572.720	1.860.466.108
KİLER GYO	266.804.700	307.299.707	296.057.583	296.080.194	225.578.865	789.817.764	1.102.939.650	1.177.269.300
REYSAŞ GYO	306.174.531	337.146.854	340.215.629	347.985.355	302.696.389	826.913.693	937.753.103	1.149.857.616
ALARKO GYO	227.881.022	304.754.439	386.557.149	460.325.920	586.260.424	713.528.051	919.527.897	1.143.408.257
VAKIF GYO	186.817.489	193.035.451	197.390.855	552.300.231	822.556.803	864.982.812	940.320.708	981.030.288
PANORA GYO	-	-	655.267.980	708.295.387	766.064.504	769.111.884	923.005.862	946.821.397
DOĞUŞ GYO	188.242.718	225.695.204	604.510.601	656.340.414	733.919.115	826.592.304	880.585.987	884.454.554
AKFEN GYO	785.826.078	809.271.752	897.881.682	823.809.895	773.453.673	560.795.264	607.819.213	743.995.844
SERVET GYO	-	-	191.989.358	220.423.761	269.886.564	333.462.987	425.378.154	494.732.570
ÖZDERİCİ GYO	104.848.610	103.948.050	115.166.914	155.964.749	269.542.597	292.911.298	327.189.178	416.723.929
ATAKULE GYO	198.497.123	246.687.871	238.290.644	250.613.381	288.540.287	309.024.129	362.999.472	383.350.665
SINPAŞ GYO	1.050.543.138	1.074.824.847	1.071.357.248	1.153.527.810	1.048.572.827	997.291.344	893.180.910	350.563.705
MARTI GYO	138.620.754	139.289.707	119.805.841	404.018.152	327.585.356	356.576.880	327.547.309	329.792.130
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	313.204.649	322.578.660
AKMERKEZ GYO	161.168.371	179.344.278	193.817.323	211.062.016	224.805.974	225.727.674	232.992.706	259.105.076
TSKB GYO	218.096.201	235.144.139	208.995.321	210.512.988	219.547.296	192.899.532	170.243.177	258.087.638
DENİZ GYO	26.981.469	32.064.950	169.393.516	174.521.078	184.814.455	197.148.966	212.936.808	248.674.255
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	58.319.543	200.730.928	209.710.861
AVRASYA GYO	77.611.111	78.790.341	88.981.935	90.476.991	123.085.043	127.203.111	151.927.550	170.819.568
YEŞİL GYO	201.145.355	216.176.104	255.178.099	230.907.010	253.908.466	267.337.836	242.460.940	121.015.722
KÖRFEZ GYO	-	-	-	49.471.590	48.650.334	85.290.521	95.795.125	100.447.497
PERA GYO	161.667.018	159.700.290	155.675.871	155.172.304	156.030.575	154.275.621	99.230.674	90.190.858
YAPI KREDİ KORAY GYO	62.344.161	55.274.381	35.554.514	66.469.805	72.205.548	63.905.557	70.060.000	78.062.797
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	33.350.347	44.244.173
ATA GYO	-	27.351.191	28.171.273	28.205.414	35.288.711	39.642.865	42.028.855	43.756.166
İDEALİST GYO	9.213.524	9.161.742	8.821.444	8.510.009	9.025.896	8.559.182	7.859.117	7.071.227
NURUL GYO	62.644.315	69.810.623	52.548.844	20.956.042	55.290.026	206.410.601	217.473.068	-18.538.983
<b>TOPLAM TL</b>	<b>12.298.072.893</b>	<b>14.463.972.236</b>	<b>22.295.301.048</b>	<b>25.177.953.065</b>	<b>29.590.130.840</b>	<b>34.926.661.191</b>	<b>40.656.427.734</b>	<b>45.040.136.534</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>6.510.706.174</b>	<b>8.136.798.063</b>	<b>10.465.312.170</b>	<b>10.820.384.660</b>	<b>10.140.204.530</b>	<b>9.924.602.521</b>	<b>10.778.766.069</b>	<b>8.528.713.602</b>

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

## GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EMLAK KONUT GYO	2.500.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
TORUNLAR GYO	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.004.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	600.000.000	630.000.000	680.400.000	746.000.000	850.000.000	913.750.000	958.750.000	958.750.000
HALK GYO	477.000.000	673.638.704	697.900.000	743.000.000	790.000.000	820.000.000	858.000.000	873.193.431
SIMPAŞ GYO	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	873.193.432	928.000.000
AKIŞ GYO	83.000.004	128.200.841	200.000.000	200.000.000	200.000.000	430.091.850	430.091.850	430.091.850
DOĞUŞ GYO	157.000.000	157.000.000	157.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	332.007.786
TSKB GYO	93.780.000	227.208.155	227.208.155	227.208.155	239.000.331	332.007.786	332.007.786	300.000.000
ÖZAK GYO	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	300.000.000	364.000.000
ÖZDERİCİ GYO	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	250.000.000	250.000.000
REYSAŞ GYO	190.000.000	217.000.000	240.000.000	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001	246.000.001
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
ATAKULE GYO	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	84.000.000	154.000.000	154.000.000	230.000.000
VAKIF GYO	105.000.000	106.200.000	203.319.794	205.400.000	213.000.000	217.500.000	225.000.000	184.000.000
NUROL GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	161.280.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000	231.000.000
YENİ GİMAT GYO	-	53.760.000	53.760.000	107.520.000	107.520.000	107.520.000	161.280.000	134.219.462
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	39.000.000	39.000.000	134.219.462	124.000.000
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000	110.000.000
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000	89.100.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000	87.000.000
PANDORA GYO	-	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	205.000.000
PEKER GYO	-	-	-	-	-	30.000.000	73.100.000	73.100.000
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000
KÖRFEZ GYO	-	-	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
SERVET GYO	-	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
DENİZ GYO	14.985.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
YAPI KREDİ KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
<b>TOPLAM TL</b>	<b>6.630.645.504</b>	<b>8.591.888.200</b>	<b>8.924.466.449</b>	<b>9.190.008.656</b>	<b>9.439.404.832</b>	<b>10.490.750.137</b>	<b>11.346.523.031</b>	<b>11.737.523.031</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>3.730.111.107</b>	<b>4.032.992.959</b>	<b>3.835.346.791</b>	<b>3.149.312.449</b>	<b>2.682.258.704</b>	<b>2.781.290.633</b>	<b>2.148.555.772</b>	<b>1.976.013.978</b>

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

## GYO'ların Özsermaye Oranı\*

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

\*Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye'dir.

## GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMLAK KONUT GYO	7.514.249.000	8.394.287.000	13.470.982.000	14.953.485.000	17.227.504.000	18.702.367.000	20.623.660.000	23.319.270.000
TORUNLAR GYO	3.943.551.000	4.753.110.000	6.351.971.000	7.242.477.000	8.862.509.000	10.377.680.000	11.335.817.000	12.274.439.000
AKIŞ GYO	-	994.640.910	1.254.791.303	1.351.959.334	1.785.492.929	2.002.995.103	4.272.504.797	5.611.716.967
IŞ GYO	1.161.021.782	1.391.937.082	1.668.720.437	1.859.866.857	4.125.200.579	4.887.020.194	5.311.947.256	5.222.332.924
SINPAŞ GYO	1.993.516.410	2.093.766.722	2.303.899.843	1.979.481.563	2.001.837.323	2.210.602.422	1.994.659.933	5.020.175.511
ÖZAK GYO	781.408.277	857.560.621	1.277.920.836	1.523.313.553	1.671.663.696	1.779.081.234	2.403.713.837	3.572.298.881
HALK GYO	-	679.034.048	890.131.894	928.406.666	974.715.777	1.854.839.975	2.376.933.740	2.626.879.485
AKFEN GYO	1.128.519.864	1.179.027.637	1.518.526.032	1.445.949.859	1.585.857.957	1.498.018.392	1.763.195.286	2.436.937.014
REYSAŞ GYO	365.837.197	450.180.104	507.548.174	681.258.175	914.180.145	1.518.565.929	1.895.926.955	2.280.416.105
YEŞİL GYO	1.049.669.082	1.137.859.262	1.008.523.828	1.248.566.092	1.489.154.296	1.999.498.467	2.185.597.587	2.265.040.280
KİLER GYO	451.160.152	503.470.029	602.835.810	583.008.732	629.257.454	1.390.589.182	1.941.060.448	2.187.070.536
YENİ GİMAT GYO	-	-	1.467.157.008	1.523.789.187	1.756.939.257	1.860.018.068	1.954.234.951	2.109.119.413
DOĞUŞ GYO	189.326.739	226.916.342	720.327.204	756.620.015	829.353.366	1.041.884.681	1.165.054.708	1.835.870.497
NUROL GYO	178.684.523	508.112.048	840.484.393	1.138.343.145	1.581.008.870	1.860.936.724	1.841.010.507	1.781.231.509
VAKIF GYO	189.197.017	195.348.868	198.991.299	553.866.019	856.907.521	1.029.303.670	1.152.183.130	1.695.769.583
ALARKO GYO	234.803.141	308.888.850	388.760.710	463.942.210	590.429.307	718.210.559	926.964.533	1.152.290.283
SERVET GYO	-	-	353.436.449	404.399.794	520.492.639	598.234.865	765.347.261	982.982.537
PANORA GYO	-	-	659.316.154	713.072.098	770.546.701	789.965.218	928.574.062	956.398.113
MARTI GYO	199.026.331	246.777.177	241.362.532	555.610.167	487.752.674	564.485.912	533.327.575	609.751.232
DENİZ GYO	27.069.836	32.171.186	172.834.827	175.286.593	188.960.936	198.272.777	249.961.059	563.326.508
ÖZDERİCİ GYO	116.444.351	141.722.020	184.354.501	264.368.245	419.187.195	470.079.392	540.540.365	554.872.641
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	629.115.637	526.457.046
TSKB GYO	340.564.264	364.374.330	376.188.282	366.792.215	421.685.495	437.654.306	466.563.935	509.427.257
ATAKULE GYO	200.392.646	248.814.538	240.320.551	252.817.243	292.033.100	322.230.671	384.983.099	487.324.309
AKMERKEZ GYO	166.507.771	182.741.694	197.524.098	217.637.601	234.424.252	233.113.523	240.541.899	265.538.439
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	334.494.323	287.432.737	236.072.425
AVRASYA GYO	77.754.206	78.933.951	89.284.453	98.976.255	133.586.882	131.798.160	175.460.856	180.491.366
PERA GYO	220.023.868	215.295.341	217.564.039	197.811.868	197.094.357	206.796.273	166.088.353	135.207.980
KÖRFEZ GYO	-	-	-	83.047.791	103.307.230	126.168.782	107.458.478	108.177.015
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	82.155.113	106.365.490
ATA GYO	-	27.575.109	29.434.267	33.359.398	65.710.862	69.597.861	96.717.405	100.529.319
YAPI KREDİ KORAY GYO	105.314.030	103.879.910	122.432.236	184.608.611	181.539.713	105.968.732	89.511.533	93.296.774
İDEALİST GYO	9.234.535	9.215.873	8.842.471	8.531.290	9.048.130	8.608.237	8.153.067	10.049.786
<b>TOPLAM TL</b>	<b>20.643.276.022</b>	<b>25.325.640.652</b>	<b>37.364.466.631</b>	<b>41.790.652.576</b>	<b>50.907.381.643</b>	<b>59.329.070.632</b>	<b>68.896.397.102</b>	<b>81.817.126.225</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>10.928.728.901</b>	<b>14.247.097.577</b>	<b>17.538.709.459</b>	<b>17.959.797.403</b>	<b>17.445.386.259</b>	<b>16.858.681.130</b>	<b>18.265.700.867</b>	<b>15.492.783.616</b>

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

## GYO'ların Borçluluk Rasyosu\* Gelişimi

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

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

## GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TORUNLAR GYO	177.312.000	336.888.000	190.556.000	1.058.919.000	953.604.000	1.172.384.000	455.108.000	1.287.204.000
EMLAK KONUT GYO	228.322.000	523.402.000	1.060.537.000	954.397.000	952.605.000	1.761.276.000	1.756.094.000	1.269.907.000
AKIŞ GYO	-	44.195.111	25.039.578	58.634.016	291.947.325	169.929.189	490.551.211	1.029.882.607
HALK GYO	-	625.844.000	867.259.000	61.347.146	57.423.905	107.667.056	252.108.771	394.801.082
İŞ GYO	66.953.531	65.408.398	116.156.720	86.771.767	555.932.867	420.511.402	179.956.837	341.610.873
YENİ GİMAT GYO	-	-	220.498.852	107.820.624	302.766.482	185.919.977	189.964.446	275.718.990
ALARKO GYO	31.229.378	14.271.557	84.385.039	78.151.728	131.791.243	133.207.239	152.357.089	269.599.472
ÖZAK GYO	161.642.510	14.471.404	-4.234.495	220.260.368	191.735.942	14.028.274	259.392.437	234.955.963
REYSAŞ GYO	23.172.170	31.015.378	24.636.912	7.395.793	-43.054.120	131.380.940	105.578.390	212.108.681
KİLER GYO	54.199.034	40.495.007	-11.065.189	-57.713	-70.624.573	30.750.491	313.095.671	144.230.990
AKFEN GYO	199.798.774	24.201.835	118.002.845	-2.447.787	-46.983.079	-256.908.907	39.410.018	104.492.321
AKMERKEZ GYO	42.013.558	54.321.987	59.841.965	65.687.893	73.325.045	77.821.662	77.807.440	88.649.656
PANORA GYO	-	-	76.063.216	83.138.916	95.899.761	42.005.980	192.069.578	66.193.235
SERVET GYO	-	-	2.032.687	29.608.066	47.069.232	40.102.331	70.335.221	49.045.866
VAKIF GYO	25.790.717	6.217.962	4.358.389	21.854.652	74.143.727	42.424.825	75.356.625	40.755.562
DENİZ GYO	-1.692.037	5.083.481	-2.428.081	5.127.562	10.293.377	12.334.511	15.787.842	38.243.618
ATAKULE GYO	-8.738.123	48.190.748	-7.305.137	12.347.445	37.939.105	20.496.640	-16.017.591	20.349.204
AVRASYA GYO	777.514	1.180.018	10.193.578	1.494.953	8.883.075	4.116.104	24.714.756	12.562.985
TREND GYO	-	-	-	-	-	-	-3.233.144	10.919.027
PEKER GYO	-	-	-	-	-	-	49.145.977	9.364.465
YAPI KREDİ KORAY GYO	-10.461.633	-7.069.780	-19.778.518	31.061.048	5.844.853	-9.048.741	1.702.026	8.464.917
MİSTRAL GYO	-	-	-	-	-	-3.548.017	142.385.845	6.103.327
KÖRFEZ GYO	-	-	-	-383.141	-762.396	36.642.706	10.509.081	4.657.052
DOĞUŞ GYO	13.205.290	37.452.486	21.915.267	51.828.245	77.601.516	58.650.926	54.065.513	3.933.529
ATA GYO	-	1.055.266	820.082	763.957	7.083.297	4.354.154	2.385.990	1.727.311
IDEALİST GYO	-214.843	-28.719	-340.215	-315	516.505	-309.741	-697.763	-1.008.898
PERA GYO	-2.200.253	-1.966.728	-4.207.668	-500.383	842.735	-1.753.341	-55.048.881	-8.962.972
MARTI GYO	1.900.837	1.174.504	-19.344.721	209.249.664	-132.876.490	-23.052.529	1.211.701	-25.948.294
ÖZDERİCİ GYO	2.948.028	-917.019	11.034.112	40.761.104	113.462.010	23.525.439	33.930.819	-60.788.632
TSKB GYO	-2.837.538	17.047.938	-26.166.850	1.543.143	9.036.381	-26.645.070	-22.672.732	-61.888.537
YEŞİL GYO	14.644.527	15.030.749	39.001.995	-24.352.193	1.067.993	-13.409.358	-5.392.174	-157.800.020
SINPAŞ GYO	140.010.918	75.786.232	18.545.007	89.466.839	-52.220.536	-54.846.914	-87.039.595	-196.882.437
NUROL GYO	1.206.776	7.166.308	-17.288.835	-31.593.612	-105.613.041	151.070.362	11.069.818	-235.960.059
<b>TOPLAM TL</b>	<b>1.158.983.135</b>	<b>1.979.918.123</b>	<b>2.838.718.555</b>	<b>3.218.295.785</b>	<b>3.548.681.141</b>	<b>4.251.077.590</b>	<b>4.765.993.222</b>	<b>5.176.241.884</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>717.325.701</b>	<b>1.095.996.747</b>	<b>1.474.812.206</b>	<b>1.516.204.553</b>	<b>1.321.668.954</b>	<b>1.473.612.587</b>	<b>1.355.207.354</b>	<b>1.134.966.537</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

\*Döviz kuru TCMB Haziran sonu döviz alış kurudur.

## GYO'ların Aktif Kârlılığı \* Gelişimi

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

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.





A series of 30 horizontal blue lines, evenly spaced, filling the majority of the page. These lines are intended for writing or drawing.



Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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

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

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) [gyodergosterge.com](http://gyodergosterge.com) [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)