

GY  DER

II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi



GAYRİMENKULÜN
YENİ FİNANSAL
GERÇEKLİĞİ

SONUÇ BİLDİRGESİ

17 Haziran 2025 tarihinde Ankara'da Gayrimenkulün Yeni Finansal Gerçekliği temasıyla gerçekleřtirdiĐimiz II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi'nin sonuç bildirgesidir.

SONUÇ BİLDİRGESİ

Gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından düzenlenen II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi, 17 Haziran 2025 tarihinde JW Marriott Ankara’da gerçekleştirilmiştir. “Gayrimenkulün Yeni Finansal Gerçekliği” ana temasıyla gerçekleştirilen zirve kapsamında, “Gayrimenkul Geliştirmede Sermaye Piyasası Araçları Devrede” başlığı altında çeşitli panel ve söyleşiler düzenlenmiştir.

Gayrimenkul sektörünün güncel ihtiyaçlarını ve finansman sorunlarını odağına alan II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi’nde sektörün ihtiyaç duyduğu yeni finansman modellerini ve alternatif kaynakları ele almak amaçlanmış, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF), Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (PGYF) ve Gayrimenkul Sertifikaları (GS) gibi sermaye piyasası enstrümanlarının sunduğu olanaklar kapsamlı biçimde değerlendirilmiştir.

Bu finansal araçların, yatırımcıların sektöre erişimini kolaylaştırdığı, düzenli gelir ve değer artışı potansiyeli sunarak yatırımcı ilgisini artırdığı ifade edilmiştir. Gayrimenkul sektöründe şeffaflık, likidite ve ölçeklenebilirliğin artırılması açısından bu araçların kritik rol oynadığı vurgulanmıştır.

Zirvede paylaşılan veriler ışığında; 2025 yılının ilk çeyreği itibarıyla payları Borsa İstanbul’da işlem gören 49 GYO’nun toplam aktif büyüklüğü 1,3 trilyon TL’ye, piyasa değeri ise 545 milyar TL’ye ulaşmıştır. Aynı dönemde, Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarının sayısı 47’ye, toplam büyüklüğü ise yaklaşık 35 milyar TL’ye yükselmiştir. Tüm GYF’lerin sayısı 265’e ulaşırken, bu fonların toplam büyüklüğü 160 milyar TL’nin üzerinde gerçekleşmiştir.

Zirvede yapılan değerlendirmelerde, önümüzdeki dönemde hem yatırımcı haklarını koruyacak hem de sektörün ihtiyaçlarına etkin şekilde yanıt verecek yeni finansal araçların geliştirilmesi ve ilgili düzenlemelerin hayata geçirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu doğrultuda kamu otoriteleri, özel sektör paydaşları ve düzenleyici kurumlar arasında daha güçlü bir iş birliği ve sürdürülebilir iletişim mekanizmasının tesis edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Zirvede ele alınan tematik oturumlar; “Gayrimenkulün Yeni Finansal Gerçekliği”, “Yeni Vergi ve Temettü Rejiminin GYO ve GYF Ekosistemine Etkileri ve Halka Arz Süreçleri”, “Gayrimenkulde Yeni Yatırım Aracı: Sertifikalar ve Erişilebilirlik”, “Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Gelişim Alanları: Mevzuat, Süreçler ve Talep Odaklı Bakış” ve “Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları: Kısıtlar ve Çözüm Önerileri” başlıkları altında gerçekleştirilmiş ve sektörün geleceğine yön verecek görüş ve öneriler kapsamlı biçimde ele alınmıştır.

Bu bildirme, II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi kapsamında sunulan görüş ve önerilerin kamuoyuyla paylaşılması amacıyla hazırlanmış olup, sektörün gelişimine kurumsal düzeyde katkı sağlamayı hedeflemektedir.

KEYNOTE OTURUMU

Prof. Dr. Emre Alkin – “Zirvenin Ekonomi Sahnesi”

Zirvede yaptığı açılış konuşmasında Prof. Dr. Emre Alkin, gayrimenkul piyasalarının küresel ölçekte geçirdiği dönüşüme dikkat çekmiş; özellikle ABD’deki gelişmelerin sektörde yeni yaklaşımların benimsenmesine vesile olduğunu belirtmiştir. Gayrimenkul sektörünün konvansiyonel bir bakış açısı ile de değerlendirilmesinin önemine vurgu yapmıştır.

Gayrimenkul sektöründeki vergi yükünün birçok emtiaya kıyasla çok daha yüksek olduğuna dikkat çeken Alkin, yalnızca konut arzını artırmanın fiyatları düşürmeyeceğini, maliyet kalemlerinin yapısal biçimde ele alınması gerektiğini ifade etmiştir. Bu bağlamda sermaye piyasalarının devreye alınmasının kaçınılmaz olduğu belirtilmiştir.

Türkiye’nin 2040 yılına doğru ciddi bir su krizi ile karşı karşıya kalabileceği öngörüsünde bulunan Alkin, gayrimenkul sektörünün bu tehdide karşı sürdürülebilir çözümler üretmek zorunda olduğuna dikkat çekmiştir. Enflasyon, bütçe açıkları ve düzensiz göç gibi faktörlerin, ekonomik istikrarı doğrudan etkilediği, bu nedenle güven temelli bir ekonomi modelinin inşa edilmesinin elzem olduğu ifade edilmiştir.

Sermaye piyasalarının yüksek teknoloji ile entegre edilmesi halinde sektördeki gelir potansiyelinin kayda değer biçimde artabileceği belirtilmiştir. Ayrıca, tüketici davranışlarının enflasyon üzerinde oluşturduğu beklenti baskısına da değinen Alkin, bu alanda düzenleyici önlemlerin alınmasının önemine işaret etmiştir.

Bu değerlendirmeler doğrultusunda gayrimenkul sektörünün sürdürülebilirliği açısından sermaye piyasalarının aktif şekilde devreye alınması, maliyet bilinci, çevresel sürdürülebilirlik ve ekonomik güvenlik kavramlarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerektiği tespit edilmiştir.

[Sunumun videosunu izlemek için tıklayınız.](#)

SÖYLEŞİ: “Gayrimenkulün Yeni Finansal Gerçekliği”

Moderatör: Okan Müderrisoğlu – Gazeteci Yazar

Konuk: Neşecan Çekici – GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

Oturumda, içinde bulunduğumuz dönemin en belirleyici sorunlarından biri olarak finansmana erişim güclüğü ön plana çıkmıştır. Küresel düzeyde, özellikle Kıta Avrupası'nda hem kârlılığın hem de güven ortamının zayıfladığına, getiri oranlarının ise tarihsel olarak en düşük seviyelere gerilediğine dikkat çekilmiştir.

Enflasyonist baskıların yoğun şekilde hissedildiği ve faiz yükünün sektör üzerinde ciddi bir baskı oluşturduğu bu dönemde, gayrimenkul piyasaları çok yönlü zorluklarla karşı karşıya kalmaktadır.

Konut krizinin yalnızca Türkiye'nin değil, küresel ölçekte 1,6 milyar insanı etkileyen bir sorun olduğu; önümüzdeki 10 yıl içerisinde dünya nüfusunun yaklaşık %40'ını oluşturan 3 milyar insanın erişilebilir konuta ihtiyaç duyacağı öngörülmüştür.

Bu bağlamda, Türk gayrimenkul sektörü temsilcilerinin, yıllar içerisinde kazandıkları deneyim ve bilgi birikimiyle bu konuda liderlik üstlenmeye hazır oldukları ve Avrupa ölçeğinde öncü bir konuma ulaşmayı hedefledikleri ifade edilmiştir.

Ev sahipliği oranındaki düşüşün (yaklaşık %70'lerden %55'lere gerileme) ve demografik dönüşümün etkileri, sermaye piyasası araçlarının gayrimenkul sektörüyle entegre edilmesinin önemini bir kez daha ortaya koymuştur.

Türkiye’de gayrimenkul yatırımı konusundaki geleneksel yaklaşımlara paralel olarak tapunun hâlen en güvenilir yatırım aracı olarak görülmesi, finansal okuryazarlık ile gayrimenkul okuryazarlığının geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu iki kavramın eş zamanlı olarak yaygınlaştırılması, sektörün derinleşmesi açısından kritik öneme sahiptir.

Söyleşide dile getirilen görüşler doğrultusunda, gayrimenkul sektörünün sürdürülebilir büyümesi için okuryazarlık seferberliklerinin geliştirilmesi, sermaye piyasalarının daha etkin kullanılması ve Kamu-Özel Sektör ve SPK iş birliğinin artırılması gerektiği vurgulanmıştır.

[Söyleşinin videosunu izlemek için tıklayınız.](#)

PANEL 1:

Yeni Vergi ve Temettü Rejiminin GYO ve GYF Ekosistemine Etkileri ve Halka Arz Süreçleri

Moderatör: Ersun Bayraktaroğlu – Nurol Holding Yönetim Kurulu Üyesi / YMM

Panelistler: Ercan Alioğlu – Emlak Konut GYO Genel Müdür Yardımcısı

Burak Kutluğ – GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Murat Ayyıldız – Özmen & Yalçın Avukatlık Ortaklığı / Kurucu Ortak

Selin Silahyürekli – SPK Daire Başkan Yardımcısı

Bu oturumda, yakın zamanda yürürlüğe giren vergi ve temettü düzenlemelerinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) üzerindeki etkileri ele alınmıştır. Özellikle kurumlar vergisi ve kâr dağıtım yükümlülüklerinin yarattığı finansal etkiler değerlendirilmiş; halka arz süreçlerine yönelik gözlemler paylaşılmıştır.

- GYO ve GYF’ler açısından kurumlar vergisine ilişkin yeni düzenlemeler, sektörün mali yapısını doğrudan etkilemektedir. Hem kâr dağıtım zorunluluğu hem de asgari kurumlar vergisi yükümlülüğü, fon ve ortaklıkların stratejik planlamalarında dikkate alınması gereken başlıca unsurlar haline gelmiştir.
- Yapılan düzenlemelerin, özellikle güçlü ve büyük ölçekli GYO’ların yatırımcılar nezdinde daha fazla tercih edilmesine yol açacağı öngörülmektedir.
- Enflasyon muhasebesi, değerlendirme farkları ve vade farkları gibi kalemlerin etkisiyle oluşan dönemsel muhasebe kazançları, gerçek kârlılıkla örtüşmemektedir. Bu durum, temettü dağıtımında finansal baskı oluşturmaktadır.
- Sektörde bireysel yatırımcı sayısı oldukça fazla olmasına rağmen, kurumsal yatırımcı ilgisi düşük seviyededir. Bu dengesizlik, yatırımcı tabanının derinleşmesini ve fonların istikrarını zorlaştırmaktadır.
- Tüm bu olumsuzluklara karşın, son dönemde çok sayıda GYO’nun halka arz edilmiş olması, sektör açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmiştir.

Bu başlıklar altında yapılan değerlendirmeler, mevcut düzenlemelerin sermaye piyasası araçları üzerindeki etkilerini anlamak ve iyileştirici öneriler geliştirmek açısından önemli bir zemin oluşturmuştur.

[Panelin videosunu izlemek için tıklayınız.](#)

SÖYLEŞİ:

Gayrimenkulde Yeni Yatırım Aracı: Sertifikalar ve Erişilebilirlik

Moderatör: Hasan Arslan – ekonomi Gazetecileri Derneği Başkanı

Konuk: Uğur Yaylaönü – Sermaye Piyasası Kurulu Başkan Yardımcısı

Bu söyleşide, gayrimenkul sertifikalarının sektöre sunduğu yenilikçi finansman imkanları ele alınmıştır. Özellikle kentsel dönüşüm ve erişilebilir konut projelerinde bu aracın önümüzdeki dönemde daha yaygın ve etkili bir şekilde kullanılacağı öngörülmektedir.

- Gayrimenkul sertifikalarının, yakın gelecekte gayrimenkul sektörünün başat finansman araçlarından biri haline gelmesi beklenmektedir.
- Özellikle büyük ölçekli kentsel dönüşüm ve güvenli konut projelerinin finansmanında, gayrimenkul sertifikalarının stratejik bir rol üstlenmesi öngörülmektedir. Bu araç, söz konusu projelerin finansal sürdürülebilirliğini destekleyen bir “çilingir mekanizması” olarak tanımlanmıştır.
- Gayrimenkul sertifikası, bir gayrimenkulün menkulleştirilmiş hali olup; yatırımcıların düşük tutarlarla sektöre katılım göstermesine olanak tanımaktadır. Tarihsel örnek olarak, 100 yıl önce New York'ta inşa edilen gökdelenlerin bu modelle fonlandığı belirtilmiştir.
- Sertifikalar aracılığıyla, bir projedeki tüm bağımsız birimlerin menkulleştirilerek Borsa'da işlem göreceği şekilde halka arz edilmesi hedeflenmektedir. Bu sayede bireysel yatırımcılar, gayrimenkulün çok küçük bir oranını dahi satın alarak sektöre dahil olabilecektir.
- Sertifika sistemine entegre olarak, “sertifika tamamlama kredisi” gibi yeni finansal ürünlerin geliştirilmesi de gündemdedir. Bu ürünler, eksik sertifikayı tamamlamak isteyen yatırımcılara finansal kolaylık sunacaktır.
- Sertifikaların Borsa'da işlem görmesi, yatırımcılara likidite avantajı sağlamaktadır. Yatırımcılar ellerindeki sertifikaların belli bir kısmını nakde çevirebilme esnekliğine sahiptir.
- Gayrimenkul sertifikalarının yaygınlaştırılması, konuta erişimin kolaylaşmasına katkı sağlayacak ve bu yolla enflasyonla mücadelede de dolaylı bir etki yaratacaktır.
- Türkiye'de yaygın olarak “yastık altı yatırım” biçiminde tutulan altın birikimlerinin, sertifikalar aracılığıyla ekonomiye kazandırılması hedeflenmektedir. Örneğin, 1 milyon TL'lik altınını bozduran bir yatırımcı, bir konutun %30–40'ına sahip olabilecektir.
- Önümüzdeki 5 yıl içinde 100'ün üzerinde gayrimenkul sertifikasının ihraç edilmesi beklenmektedir. Bu sertifikaların her birinin 1–2 milyar dolarlık piyasa büyüklüğüne sahip olması öngörülmekte olup, toplam işlem hacminin sektör için oldukça yüksek seviyelere ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Bu çerçevede, gayrimenkul sertifikaları yalnızca bir finansman aracı değil, aynı zamanda erişilebilirlik, likidite ve tasarruf mobilizasyonu açısından da stratejik bir enstrüman olarak değerlendirilmektedir.

[Söyleşinin videosunu izlemek için tıklayınız.](#)

PANEL 2:

Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Gelişim Alanları: Mevzuat, Süreçler ve Talep Odaklı Bakış

Moderatör: Dr. Berra Doğaner – GYODER GYO Komitesi Başkanı, İcra Kurulu Üyesi

Panelistler: M. Emin Özer – Albaraka Portföy Genel Müdürü, CEO

Bekir Yener Yıldırım – Neo Portföy Yönetim Kurulu Başkanı

Aytaç Dikmen – Sermaye Piyasası Kurulu Başkan Yardımcısı

GYODER tarafından 26 Mayıs 2025 tarihinde düzenlenen çalıştayda, Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (PGYF) ekosisteminde yer alan tüm paydaşların karşılaştığı yapısal ve operasyonel sorunlar değerlendirilmiş; bu fonların daha yaygın ve verimli bir şekilde kullanılmasına yönelik çözüm önerileri geliştirilmiştir. Zirve oturumunda, bu çalıştayda belirlenen 8 ana başlık ve sektörün gelişim potansiyeli detaylı biçimde ele alınmıştır.

- SPK Mevzuatı Kaynaklı Konular-Çözüm Önerileri
- Portföy Yönetim Şirketleri Bünyesinde Yaşanan Sorunlar-Çözüm Önerileri
- PGYF ye Talep Odaklı Bakış-Satış Pazarlama-Dağıtım Kanalları-Yatırımcı İlişkileri
- Proje Yönetimi ve Müteahhit İlişkileri Cephesinde Yaşanan Sorunlar- Çözüm Önerileri-Kentsel dönüşüm
- Teminat Modelleri ve Bina Tamamlama Sigortası Boyutu
- Tapu İşlemleri-Süreçleri Boyutu
- Muhasebe-Bağımsız Denetim-Değerleme Cephesinde Yaşanan Sorunlar-Çözüm Önerileri
- Yatırımcıların ve PGYF lerin Vergileme Rejimi Konusunda Değerlendirme ve Gelişim Önerileri

Bu 8 ana başlık altında elde edilen bulgular ve çözüm önerileri Sermaye Piyasası Kurulu ile paylaşılacak ve bir taraftan bu değerli enstrümanın ihracının daha akışkan hale gelmesi öte yandan tabana yayılmasına katkı sağlanacaktır.

Söz konusu başlıklar altında geliştirilen öneriler ve değerlendirmeler, PGYF ekosisteminin daha etkin işlemesi ve sermaye piyasalarının gayrimenkul finansmanındaki rolünün güçlendirilmesi açısından stratejik önem arz etmektedir.

[Panelin videosunu izlemek için tıklayınız.](#)

PANEL 3:

Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları Kısıtlar ve Çözüm Önerileri: Vergi, Değerleme, Sigorta

Moderatör: Vahap Munyar – Gazeteci Yazar

Panelistler: Birim Saran – PwC Türkiye Kıdemli Vergi Müdürü

Ebru Öz – Lal Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı

Ahmet Yaşar – Türkiye Sigortalar birliği Başkan Yardımcısı

Berna Sema Yiğit Sevindi - GYODER GYF Komitesi Başkanı, İcra Kurulu Üyesi

Bu panelde, Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları'nın (PGYF) karşı karşıya kaldığı yapısal kısıtlar ve mevzuat engelleri ile bu kısıtların aşılmasına yönelik çözüm önerileri değerlendirilmiştir. Oturumda özellikle vergi düzenlemeleri, değerleme yöntemleri ve sigorta uygulamaları temelinde sistematik öneriler sunulmuştur.

- Mevcut mevzuat ve düzenleyici sistemler çerçevesinde PGYF'lerin %100 güvenli yatırım yapıları sunduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda yatırımcılar, katılma belgeleri karşılığında yatırım yaparak hem gayrimenkulün kendisine hem de değer artışı potansiyeline erişim sağlamaktadır.
- PGYF'lerin, özellikle gayrimenkul projelerinin finansmanında etkin bir "can suyu" işlevi gördüğü ifade edilmiştir.
- Türkiye'nin %92'sinin deprem riski altında bulunduğu ve nüfusun %95'inin bu riskle karşı karşıya olduğu vurgulanmıştır. Bu bağlamda, bina tamamlama sigortasının kentsel dönüşümün en önemli güvence mekanizması olduğu, PGYF'lerin bu süreci hızlandıracak stratejik araçlar arasında yer aldığı belirtilmiştir.
- PGYF'lere özel getirilen bazı kısıtlamaların, bina tamamlama sigortalarının uygulanabilirliğini sınırladığı; bu nedenle ilgili mevzuatta gerekli revizyonların yapılmasının elzem olduğu vurgulanmıştır.
- Gayrimenkulün aynı devrinde GYF'lerin de GYO'lar gibi tapu harcı muafiyetinden yararlanması gerektiği, bu uygulamanın özellikle PGYF'lerin büyümesini destekleyecek önemli bir teşvik olacağı ifade edilmiştir.
- Kurumsal yatırımcılar açısından PGYF'lerin finansmanına kaynak aktarımı sağlayacak şekilde vergi avantajlarının iyileştirilmesi önerilmiştir. Bu sayede hem gayrimenkul projelerinin finansmanı kolaylaşacak hem de kentsel dönüşüm süreçlerine destek sağlanacaktır.
- Benzer şekilde, bireylerin elinde bulunan altın gibi değerli varlıkların teşviklerle PGYF'lere yönlendirilmesi önerilmiş; bu sayede hem bireysel tasarruflar değerlendirilmiş olacak hem de sektöre yeni kaynak kazandırılacaktır.

Bu oturumda paylaşılan öneriler, PGYF ekosisteminin hem mevzuat hem uygulama tarafında güçlendirilmesine yönelik somut adımlar içerdiği için sektörün sürdürülebilir büyümesine katkı sunma potansiyeline sahiptir.

[Panelin videosunu izlemek için tıklayınız.](#)



www.gyoder.org.tr