

GÖSTERGE

Gizem Esen



Ahmet Cangöz



Levent Sümer



Ali Hepşen



İnanç Kabadayı



12. Kalkınma Planı Çerçevesinde Türkiye'de Konut Politikaları

GURUR DUYUYORUZ

İFM Ziraat Kuleleri, Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik (LEED) sertifika programının en üst derecesi olan LEED PLATINUM sertifikasını aldı.



 **Ziraat GYO**
Ortaklıktan daha fazlası

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Küresel Görünüm ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump’un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmış maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmış altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ’un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ’un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ’un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH (Gayrisafi Yurt İçi Hasıla) artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı ilk çeyrek büyüme rakamı ise zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,7 düzeyinde yükselmiştir. Bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 2,4 artmıştır. GSYH 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyümüştür. GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,1 oranında cüz'i bir artışa sahne olmuştur.

Büyüme rakamlarının makul olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile “enflasyonu” önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış yaratmıştır. Öncü büyüme ve güven endekslerine baktığımızda yavaşlama ile ilgili sinyaller artmıştır. Özellikle üçüncü çeyrek ve son çeyrekte büyümede yaşanabilecek olası bir ivme kaybının bu bağlamda dikkate alınmasında fayda bulunmaktadır.

Parasal sıkılaştırma ve talep yönlü baskılama eğilimi yavaş yavaş ekonomide kendini göstermeye başlayarak büyüme hızı üzerinde etkili olmuştur. Yılın ikinci yarısında büyüme eğiliminin biraz daha ivme kaybetmesi hatta son çeyrekte sınırlı bir eksi büyüme rakamı görülmesi beklenebilir. Olası bu gelişmelere rağmen yılı yüzde 3,5 (Orta Vadeli Plana Göre) gibi artı bir büyüme hızı da sene sonu tahminlerinde yer almaktadır.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılının geri kalan kısmına ışık tutabilir.

IMF (Uluslararası Para Fonu) tarafından yayınlanan (Temmuz-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Küresel Ekonomi Zor Bir Durumda)¹ raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl yüzde 3,6 ve gelecek yıl yüzde 2,7 olarak ifade edilmiştir.

IMF Nisan ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2024'te yüzde 3,1 ve 2025'te yüzde 3,2 büyümesini öngörmüştü. Raporda küresel ekonominin Nisan ayında yapılan tahminlerle uyumlu olarak 2024'te yüzde 3,2 büyümesi beklendiği belirtilmiştir.

IMF'nin raporunda, küresel ekonominin gelecek yıl ise yüzde 3,3 büyümesinin tahmin edildiği aktarıldı. Fon'un Nisan ayındaki tahminlerinde, küresel ekonominin 2025'te yüzde 3,2 büyümesi öngörülmüştü.

Raporda küresel ekonomik durum ile ilgili şu tespitlere yer verilmiştir;

■ Hizmet enflasyonunun, dezenflasyondaki ilerlemeyi geciktirdiği ve bunun da para politikasının normalleşmesini zorlaştırdığı,

■ Enflasyona yönelik yukarı yönlü risklerin ve artan ticari gerilimler ile politika belirsizliği bağlamında faiz oranlarının daha uzun süre yüksek kalması ihtimalinin arttığı,
■ Bu riskleri yönetmek ve büyümeyi korumak için politika bileşiminin fiyat istikrarını sağlayacak ve azalan faktörel sabrı yenileyecek şekilde dikkatli bir şekilde sıralanması gerektiği vurgulandı.

Küresel olarak ekonomik yapının “enflasyon” ve “dezenflasyonist” süreci yürütme zorluğu devam ederken olası bir “siyah kuğu” gelişmesine karşı da çok hassas olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde, enflasyonun yüksek seyri devam etmesine karşın Mayıs ayı itibarıyla TÜFE'nin gördüğü yüzde 75,45'lik enflasyon tepe noktası olarak değerlendirilebilir. Ağustos 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 51,97, aylık olarak ise yüzde 2,47 düzeyinde artış kaydetmiştir. 2023 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında açıklanan yüzde 9'un üstündeki enflasyon rakamlarının yarattığı baz etkisi ile para politikasının gecikmeli reaksiyonun hayata geçmesi, Mayıs 2024 dönemine göre enflasyonu 22,48 puan aşağıya çekmiştir. Orta Vadeli Plan'da yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 41,5 açıklanmıştır.

Dünyada olduğu gibi hizmet enflasyonu katılığı ülkemizde de devam etmektedir. Küresel fiyat artışlarından farklılaşan bir nokta ise temel gıda fiyatlarındaki artışın ülkemizde devam ediyor olmasıdır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetleri hem de tüketici davranışlarını etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olmadığı görülmeye başlanmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Sözü edilen soğumanın dozuna göre para politikasında yumuşamaya gidilme potansiyeli de bulunmaktadır.

TCMB Ağustos 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranında sabit tutmuş, gerek para politikası metninde gerekse yaptığı sözlü yönlendirmede sıkı duruşun devam edeceğini, önceliğin fiyat istikrarını sağlamak olduğunu net bir şekilde vurgulamıştır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Gayrimenkul Piyasasındaki Gelişmeler

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan “konut satış” rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Temmuz 2024 itibarıyla toplam konut satışları 671.162 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 0,5 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 62,911 adet olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53,8'lik keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,6'lık bir yükselişle 214,108 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi ve azalan birinci el konut üretiminin bazı tüketiciler üzerindeki alım yapma isteğini etkilediği düşünülebilir.

Yabancılar yapılan konut satışları yavaşlamıştır. 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,1 azalarak 2,350 adet olmuştur. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,8 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 878 konut satışı ile Antalya alırken, Antalya'yı sırasıyla 752 konut satışı ile İstanbul ve 218 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 ve 2023 ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama başlamıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. Başta para politikası olmak üzere daha bilindik yöntemlerin uygulanmaya başlaması ile 'varlık balonları' sönmelenmeye başlamış olup özellikle reel anlamda kayıplar belirginleşmiştir.

TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, 2024 Temmuz ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 0,9 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 38,7 oranında azalmıştır². Konut fiyatları reel olarak değer kaybetmeyi sürdürmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili özet olarak aşağıdaki ifadeler yer verilebilir:

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda "balonların" sönmelenmesine neden olmaya başlamış, reel olarak konut fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle 2024 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.
- Alım gücünün düşmesi ve gelir dağılımı orta kesim aleyhine bozulması, talebin ana yapısını oluşturan bu kesimde gayrimenkul alımını önemli ölçüde azaltmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi (Haziran-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,12 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise aynı dönemde malzeme fiyatları yüzde 51,55, işçilik maliyetleri de yüzde 105 yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak

üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik, konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli düşüşler gözlemlenmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimi de önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerinde etkisi görülecek bir değişkendir.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmalarını sürdürmekte olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak değerli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- Taşınmaz konusunda diğer önemli bir eğilim de Türk vatandaşlarının yurt dışından taşınmaz edinimlerinin artmasıdır. TÜİK verilerine göre, 2020 yılında Türk vatandaşları yurt dışından 35 bin 184 adet konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 45 bin 789 adet olarak gerçekleşmiştir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- Ülkemizde taşınmazların menkul kıymet haline getirilmesinin özendirilmesi yeni menkul kıymet tesisi için yasal alt yapının hazırlanması hayati önem taşımaktadır. Klasik bankacık yaklaşımı ile uzun süredir kendisini finanse etmeye çalışan üretici ve tüketicilerin bu süreci ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden yürütmesi gereklidir. Bu amaçla hem kamu hem özel sektör ortaklığında Gayrimenkul ve Konut Bankası kurulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.
- Sermaye piyasalarında gayrimenkul dayalı menkul kıymet ve hakların daha etkin arz edilip uygun Pazar koşullarında alışverişinin yapılabilmesi içinde BİST bünyesinde özel piyasalar kurulması yerinde olacaktır.
- Sektör ile ilgili vergi düzenlemeleri konusunda da sahanın taleplerini göz önüne alacak yaklaşımlara gereken hassasiyetin gösterilmesi ekonominin tümü için daha pozitif bir etki yaratacaktır. Sektörün gerek istihdam yaratma etkisi gerekse diğer sektörler üzerindeki çarpan fonksiyonu mutlaka dikkate alınmalıdır.
- Hem inşaat hem de gayrimenkul sektörünün kendi dinamikleri çerçevesinde kurumsallaşması, risk ve finansal yönetime ağırlık vermesi de çok yerinde olacaktır.

GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

¹ <https://www.imf.org/external/datamapper/datasets/WEO>

² <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>

GYODER GÖSTERGE TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ RAPORU SONBAHAR 2024 / SAYI 37

GYODER Adına İmtiyaz Sahibi

Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

Yayın Danışmanı

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

Yayın Yönetmeni

Kuyaş Örs

Editör

Raci Gökçehan Soner, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık, Yönetim Kurulu Üyesi

Redaksiyon

Çiçek Öztekin

Kurumsal İletişim ve Veri Koordinasyonu

Yasin Özcan

Grafik Tasarım

Aslıhan Özgen

Kapak Konsept Tasarımı

Emre Çıkınoğlu

Yayın Kurulu

Prof. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniversitesi
Cansel Yazıcı, Eva Gayrimenkul Değerleme
Dr. Levent Sümer, SMR Strategy
Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı
Raci Gökçehan Soner, Net Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Doç. Dr. Serhat Başdoğan, Yıldız Teknik Üniversitesi

İçerik Sağlayan Kurumlar

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği
Cushman & Wakefield | TR International
Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler
Endeksa
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme
EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Garanti BBVA Mortgage
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi
Kamuyu Aydınlatma Platformu
KPMG Merkezi Kayıt Kuruluşu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
Mintlab
Servotel Corporation
SMR STRATEGY Strateji, Yönetim, Araştırma
TSKB Gayrimenkul Değerleme
Value Solution Partners

YAYIN SPONSORU



GYODER Gösterge bir GYODER Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği yayınıdır.
Tüm hakları saklıdır. Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

© 2024 Tüm hakları saklıdır.



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.

İÇİNDEKİLER

6- GYODER'DEN

10- UZMAN GÖZÜNDEN

10- Barınma Krizi, Fatih Keresteci

11- Gayrimenkul Sektöründe

Karbonsuzlaşma ve Sürdürülebilirlikte Güncel Gelişmeler, Dr. Emre Ilıcalı

14- Yeni Sistemde GYO/GYF Vergilemesi, Ersun Bayraktaroglu

18- ÇEYREĞE ÖZEL

12. Kalkınma Planı Çerçevesinde Türkiye'de Konut Politikaları, Ahmet Cangöz, Prof. Dr. Ali Hepşen (Moderatör), Gizem Esen, İnanç Kabadayı, Dr. Levent Sümer

30- VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

32- MAKRO GÖSTERGELER

- Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
- Yıllık Enflasyon
- Döviz Kuru
- 15+ Yaş İşsizlik Aylık Ortalama
- 15+ Yaş İşsizlik Yıllık Ortalama
- Beklenti ve Güven Endeksleri
- Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi

34- YATIRIM ORTAMI

- Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları
- Doğrudan Yabancı Yatırım

35- İNŞAAT SEKTÖRÜ

- Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay
- GSYH İçindeki Pay
- Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay
- Çeyrek Bazda Büyüme
- İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması

36- VERİLERLE: KONUT

38- KONUT ÜRETİMİ

- Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları; Yüzölçümü
- Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları; Yapı Adedi Daire Sayısı
- İnşaat Maliyet Endeksi; Bir Önceki Yıla Göre Değişim
- İnşaat Maliyet Endeksi; Maliyet Gruplarına Göre Değişim

39- KONUT ENDEKSLERİ

- Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
- Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi
- Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi
- Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi

40- KONUT SATIŞLARI

- Çeyrek Bazda Konut Satışı
- Aylık Konut Satışı
- Aylık İpotekli Konut Satış Oranı
- Yabancılara Yapılan Konut Satışları
- Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke
- Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

42- KONUT KREDİLERİ

- Kullandırılan Konut Kredisi
- Konut Kredisi Faiz Oranları
- Konut Kredisi; Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması
- Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı
- Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler
- En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl

44- VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

47- İSTANBUL'DA OFİS

- Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı
- Kiralama İşlemleri

48- ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

- AVM Perakende Ciro Endeksi
- Ziyaret Sayısı Endeksi
- Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan
- 2Ç 2024 - İllere Göre AVM Yoğunluğu
- Ç3 2024 - Mevcut Durum
- Ç3 2024 - Yeni AVM Arzı
- Ç3 2024 - Yoğunluk

50- TURİSTİK İŞLETMELER

- Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı
- İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı
- Toplam Turist ve Harcamalar
- Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı
- Türkiye-İstanbul Otel Doluluk Oranı
- Yıllara Göre Gerçekleşen Oda Fiyatları

52- TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

- Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller
- Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

53- LOJİSTİK DEPOLAR

- Lojistik Toplam Stok; A, B, C Sınıfı
- Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok; A, B, C Sınıfı
- Toplam Kiralama İşlemleri
- Boşluk Oranları

54- VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

- Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü
- Portföy Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları ve Büyüklükleri
- Gayrimenkul Yatırım Fonları

60- VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

- BIST GYO Endeks Performansı
- BIST GYO Endeks Performansı
- Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı
- Halka Açıklık Oranı
- Fiili Dolaşım
- Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıktılar
- Piyasa Değerleri
- Piyasa Değerleri
- İşlem Hacimleri
- Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı
- Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları
- Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri
- Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları
- Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı
- Dağıtılan Nakit ve Bedelsiz Temettü Tutarları
- Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke
- GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi
- GYO'ların Sermaye Gelişimi
- GYO'ların Özkaynak Gelişimi
- GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi
- GYO'ların Özkaynak Karlılığı Oranı
- GYO'ların Aktif Karlılığı Oranı
- GYO'ların Borçluluk Rasyosu Gelişimi
- GYO'ların Özkaynak Rasyosu Gelişimi
- GYO'ların Fiyat/Kazanç Oranı

GYODER 4T Sertifikası

GYODER olarak son yıllarda hızla yayılan ve temelinde iklim değişikliği, toplumsal adalet ve yönetişimin ön plana çıktığı ESG standartlarını yakından takip ediyoruz. Gayrimenkul sektörünü bu standartlarla tanıştırmayı ve uluslararası uyum sürecini hızlandırmayı hedefleyen 4T Sertifikası projemizle, ESG kriterlerini Tabiat, Toplum, Tasarım ve Teknoloji başlıkları altında ele almayı planladık.

Bu sertifikayı öncelikle sektörümüzün ana oyuncularını olan geliştiricilere, yatırımcılara ve inşaat firmalarına sunmayı hedeflemekteyiz. Uzun vadede ise üretilen projelerin çevresel etkilerini azaltmayı, yaşam kalitesini artırmayı ve tasarım ile teknolojinin olanaklarından daha etkin faydalanılmasını sağlamak önceliğimiz olacak.

Sertifika sürecimizin ilk aşamasında PwC Türkiye ile birlikte soru setini geliştirildi. Bu taslak çalışmayı pilot firmalarla yürütmekteyiz. Sürecin ikinci aşamasında ise pilot firmalara ve sertifika başvurusu yapan diğer firmalara soru setlerimizi ileteceğiz. Sürdürülebilirlik Yol Haritası doğrultusunda 4T sertifikası ile sektöre katkı sunmaya kararlıyız.

 <p>TEKNOLOJİ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dijital İzlenebilirlik ve Düşük Karbon Teknolojilerine Yatırım - Operasyonel Verimlilik 	 <p>TASARIM</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malzeme Seçimi ve Satın Alma Kriterleri - Yapı Geliştirme Uygulamaları
 <p>TABİAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - İklim Değişikliği - Kirlilik - Su ve Atık Su - Biyoçeşitlilik - Atık 	 <p>TOPLUM</p> <ul style="list-style-type: none"> - İstihdam ve Çalışma Koşulları - Çeşitlilik, Kapsayıcılık ve Eşitlik - Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik

Gayrimenkulde Kadın Liderler GYODER Çatısı Altında

Gayrimenkul sektöründe kadın liderlerin gücünü artırmayı hedefliyoruz. GYODER çatısı altında faaliyetlerini sürdürecektir olan GKL (Gayrimenkulde Kadın Liderler) platformu, sektörde çeşitliliği artırmayı ve daha büyük projelere imza atmayı amaçlıyor. Bu anlayışla, kadınların liderlik rollerini güçlendirme vizyonumuzu, 4T Prensipleri kapsamında 'Toplum' hedefimizle uyumlu hale getiriyoruz.

Kamuoyu ile paylaştığımız GYODER – GKL iş birliği bilgilendirme notunda GYODER Başkanı Neşecan Çekici'nin vurguladığı gibi: "Kadınların liderlik ettiği projelerin sektöre ve topluma katkısı büyük. Yeni dönemde GKL ile birlikte üniversitelerle ortak projeler geliştirerek kadın profesyonellerin kariyer gelişimlerine destek olmayı planlıyoruz. Ayrıca, mentorluk projelerimizle kadın liderlerin genç yeteneklere rehberlik etmesini sağlayacağız".

İnşaat Sektöründe İş Gücü Sorunu

Gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu olarak, fikri altyapısını 2023 yılında attığımız ve 6 Şubat depremi sonrasında sektörümüzün en önemli problemlerinden biri haline gelen 'iş gücü' sorununu mercek altına almak amacıyla, 2024 yılı başında, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırma Merkezi (BETAM) ile inşaat sektörüne ilişkin ülke genelinde saha analizlerini de kapsayan bir çalışma başlatılmıştı.

"İnşaat Sektörü ve İş Gücü Dinamikleri: Türkiye 2024" başlığı ile yayımlanacak raporda, inşaat sektörünün GSYH'deki yeri, istihdama katkısı ve konut segmentindeki gelişmeler analiz edilirken, saha çalışmalarımızla 12 bin kişilik anket ve 100 derinlemesine görüşme gerçekleştirildi. Sektördeki iş gücü maliyetlerinin, iş gücü hareketliliğinin ve geleceğe yönelik senaryoların değerlendirildiği bu özel çalışmanın hedefleri ve elde edilen sonuçlar ilk kez 19. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nde özel bir oturumla katılımcılara aktarıldı.

GYODER ve İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü İş Birliği

GYODER olarak, Türkiye'de işletmecilik alanında ilk kez üniversite-iş hayatı iş birliğini gerçekleştiren, ülkemizin en köklü kamu kuruluşlarına ve özel şirketlerine çok sayıda eğitim ve danışmanlık hizmeti sunarak projeler geliştiren İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü ile 9 Ekim 2024 tarihinde önemli bir iş birliğine imza attık.

İki köklü kurum arasında yapılan protokol çerçevesinde eğitim, araştırma, profesyonel gelişim ve diğer akademik faaliyetler alanında iş birliği yapılmasının genel ilkeleri ve çerçevesi belirlendi. Bu iş birliği, her iki kurumun bilgi ve deneyim paylaşımını teşvik ederek akademik ve profesyonel gelişimine katkı sağlamayı hedefliyor. Bu amaçla ortak eğitim programları, seminerler, atölye çalışmaları ve uzmanlık kursları düzenlenecek; özellikle gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi, tesis yönetimi, inşaat muhasebesi, sürdürülebilirlik, kurumsal yönetim, gayrimenkul okuryazarlığı, kentsel dönüşüm ve değerlendirme gibi gayrimenkul ve inşaat sektörünün konuları önceliklendirilerek Eğitim Akademisi kurulacak.



Birlikte Güçlüyüz

Sektörün öncü platformu olarak, her geçen gün artan üyelerimizle güçlenerek büyümeye devam ediyoruz. 2024'ün ilk on ayında aramıza yeni katılan 53 üyemize teşekkür ederiz.

- XRE PROJE ARSA
- FONERİA PYS
- GEN TEMİZER AVUKATLIK ORTAKLIĞI
- İMAR İSTANBUL
- SMARTOFFICE
- PİRŞEN DÖNMEZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI
- GST DANIŞMANLIK
- SEN GRUP
- KURAN HUKUK DANIŞMANLIK
- ENVOY GY
- INVEO PYS
- ÇÖKMEZ İNŞAAT
- Dr. Ömür Kaya
- BU PROJE
- CADDE EMLAK HİZMETLERİ
- BİRSEN GRUP
- KARMOD PREFABRİK
- HİHAL DEMİR EMLAK DANIŞMANLIĞI
- KOÇ AVUKATLIK BÜROSU
- NEO PYS
- KORAY SİGORTA
- Prof. Dr. Ender Güler
- PER INVEST
- KONUT MÜŞAVİRLİK EMLAK
- ULUSOY İNŞAAT
- VIEW YAPI
- Dr. Murat Berberoğlu
- IPD MİMARLIK
- DODO YEŞİL BİNA
- ABCOO DANIŞMANLIK
- HORWATH HTL TÜRKİYE
- NUROL PYS
- ARTEA İLERİ YAPI TEKNOLOJİLERİ
- VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME
- LUXERA GYO
- ROTA PYS
- ORKENT İNŞAAT
- FENERCİOĞLU GAYRİMENKUL
- COLDWELL BANKER EVEREST
- OZALP CORPORATION
- VELUX ÇATI PENCELERİ
- SAYGIN AVUKATLIK BÜROSU
- DALFIN FİNANSAL KURUMSAL İLETİŞİM
- MCS MÜHENDİS İNŞAAT YÖNETİM
- PROPLAN PROJE YÖNETİM
- ESTATER GAYRİMENKUL ÇÖZÜMLERİ
- REYSAŞ GYO
- MÜLK TAKİBİ
- MİOLLO GAYRİMENKUL SATIŞ YÖNETİMİ
- ZOİ PARTNERS
- QUVARİS INVEST
- RG GAYRİMENKUL İNŞAAT
- ERSA MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK

GYODER “Kente Dokunan Tasarımlar” Öğrenci Proje Yarışması Tamamlandı

GYODER Tasarım Komitesi ve GYODER Genç iş birliğinde, profesyonel hayata atılmaya hazırlanan mimarlık, şehircilik ve tasarım fakültelerinde öğrenim gören öğrencilere yönelik “Kente Dokunan Tasarımlar” teması ile ulusal ve uluslararası ölçekte bu sene birincisi düzenlenen

GYODER Öğrenci Tasarım yarışması 6 Ekim tarihinde sonuçlandı. Mimarlık, şehircilik ve tasarım fakültesi öğrencilerine açık olan ve Envoy GY ile Kuzu Grup'un sponsorluğu ile hayata geçirilen yarışmanın ödül töreni 19. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nde takdim edildi.

GYODER 2. Lisansüstü Tez Ödülleri Sahiplerini Buldu

Gayrimenkul alanında daha fazla akademik çalışma hazırlanmasını teşvik etmek amacıyla GYODER ve İAV iş birliğinde, Rönesans Gayrimenkul ve Servotel sponsorluğunda düzenlenen ‘Gayrimenkul Lisansüstü Tez Ödülleri Yarışması’nın ikincisi 9 Ekim’de sonuçlandı.



Jürisinde Dr. Ahmet Büyükduman, Prof. Dr. Ahmet İncekara, Prof. Dr. Ali Hepşen, Arif Çağdaş Aydınoglu, Ender Güler, Prof. Dr. Gürsel Öngören, Dr. Levent Sümer, Dr. Murat Berberoğlu, Dr. Raife Y. Eyiler, Prof. Dr. Selin Gündeş, Doç. Dr. Serhat Başdoğan ve Prof. Dr. Yeşim Aliefendioğlu Tanrıvermiş'in yer aldığı yarışmanın birincisi “Türkiye’de Faiz Politikalarının Konut Talebine Olan Etkileri: Bir Uygulama” başlıklı doktora tezi ile Kemal Serdar Yılmaz olurken, Sibel Canaz Sevgen “Kitlesel Değerlemede Makine Öğrenme Algoritmaları” doktora teziyle ikinci, Zehra Çelik “Türkiye’deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performansında Çeşitlendirme Etkisi” başlıklı yüksek lisans tezi ile üçüncü oldu. Jüri özel ödülünün sahibi ise “Düzce İçin Bir Eşik Olarak Deprem: Merkezdeki Konutların Tipomorfolojik Dönüşümü” başlıklı yüksek lisans tezi ile Nisa Nur Özkan oldu.

GYODER ve EurAsia Proptech Initiative İş Birliği ile Meetup Etkinlikleri

Gayrimenkul ve inşaat teknolojilerini yakında takip etmek, derinlemesine tartışmak, bilgi alışverişinde bulunmak amacıyla, GYODER ve EurAsia Proptech Initiative iş birliği ile buluşmaların ilkinin düzenliyoruz. Bu kapsamda iç görü dolu tartışmalar, yenilikçi girişim sunumları ve değerli ağ kurma fırsatlarıyla dolu buluşma, 19 Kasım 2024 tarihinde Assembly Ferko Signature’da gerçekleştirilecektir. Serhan Suzer ve Mete Varas ile Gayrimenkul ve Enerjinin kesişimini ve bu sektörlerin günümüz ikliminde nasıl dönüştüğü konuları ile 2024 TR Proptech Haritası yayınlanacaktır.

Web Sitemiz Güncellendi

Değişen dijital trendler ve güncel tasarım anlayışı ile web sitemizi yeniledik. Attığımız bu yenilikçi adımın ikinci etabı olan portalda ise üyelerimize özel raporlar ve içerikler yer alacaktır. Portal çok yakında üyelerimizin kullanıma açılacaktır.



Kurumsal performansta uluslararası başarı

Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi Vakıf GYO, stratejiyi eyleme dönüştürme ve kurumsal performansını sürekli iyileştirme konusundaki başarısını kanıtlayarak Avrupa Kalite Yönetim Vakfı (EFQM) tarafından verilen sürdürülebilir mükemmellik alanında dünyanın en prestijli ödülü olan "EFQM Global Award - 7 Diamonds" ödülünün sahibi oldu.





M. Fatih Keresteci

Peninsula Corporate Finance Yönetici Direktörü

Barınma Krizi

TÜİK'in Eylül ayı verilerine göre kira enflasyonu yıllık %117,4, manşet enflasyon ise yıllık %49,4'tür. Kiralar, TÜİK'in yayımladığı 144 temel ürün ve hizmet başlığı içerisinde yıllık enflasyonun en yüksek olduğu ikinci kalem. İlk sırayı da yabancı bir unsura kaptırmış değil: %145,9 ile konut sigortası. Bunun da nihayetinde konut fiyatının bir fonksiyonu olduğunu kabul edersek ilk iki sırayı açık ara konut almış durumda. Konutun TÜFE sepetindeki doğrudan payı %5,1, ani, %49,4'lük yıllık TÜFE enflasyonunun yaklaşık 6.0 puanı doğrudan kiradan geliyor. Dolaylı etkilerini hesaplamak tam anlamıyla mümkün olmasa da azımsanmayacak kadar yüksek olduğunu belirtelim.

Kiralar neden yüksek? Kâğıt üzerinde en temel sebep, uzunca süre uygulanan %25'lik tavan artış sınırlaması. Fiyat narhlarının orta ve uzun vadede çok daha yüksek fiyat artışlarını tetiklediğini biliyoruz. Geçmişte hem bizde hem dünyada yaşanmış onlarca deneyimin sonucuna rağmen neden bu yoldan gittiğimizi anlamak da anlatabilmek de zor. İkinci neden kontrat olgusu ve dönemsellik. Kiralama gibi uzun vadeli kontrat olgusuna dayanan fiyatların gecikmeli tepki verdiğini biliyoruz. Bu nedenle de önümüzdeki aylarda kira enflasyonunda hızlı bir gerileme olacağını biliyoruz. Ancak, bu gerileme umduğumuz ölçüde olmayacak zira bir barınma problemiyle karşı karşıyayız ki, o da yüksek kira artışının pratikteki ana nedenini teşkil ediyor.

2018 Rahip Krizi sonrasında faizlerde yaşanan sert yükseliş konut sektörüne darbe vurdu. Pandemi sonrası ucuz ve bol kredi imkânları konut satışlarını patlattı ama üretim buna eşlik edemedi. Son yıllarda ise hızla artan inşaat maliyetleri ve kredi faizleri de benzer şekilde sektörü olumsuz etkiliyor.

Sonuç itibarıyla, 2018 ve sonrasında konut üretimi zayıf gitti, stoklar tüketildi ve bazı yerleşim bölgelerinde arz sorunu yaşanmaya başlandı. Bu görüşü rakamlara dökmek gerekirse, yapı kullanma izni istatistiklerine göre, 2013–2018 arasında iki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalarda ortalama aylık daire sayısı 64.000 iken, 2019 ve sonraki dönemde bu sayı ortalama 49.000'e geriledi. Aylık 15.000 daha az iskân demek yıllık 180.000, 2019 sonrası dönemde ise toplamda yaklaşık 1 milyon daireye denk geliyor. Hülasa, konut sektöründe arz/talep dengesi stok fazlalığından arz eksikliğine doğru evrildi. Bu bağlamda yüksek kiraların ana nedeni kiralanabilir hane adedinin az olması.

Bu sorunun kısa vadede çözümü de kolay değil. Üstelik, konut inşaat maliyetlerinin çok yüksek olması, öte yandan konut alımının gelir anlamında zorlaşması bu sorunun çözümünü daha da karmaşık hale getiriyor. Bu noktada, enflasyonla mücadele de zarar görecektir zira yüksek kiralar, enflasyonun ana ayağını teşkil ediyor. Konut üretimini ve satışını teşvik etmek gerekirken ekonomi yönetimi aksi yönde bir duruş sergiliyor. Konut kredilerine erişimi zorlaştırırken faiz oranını da yüksek tutuyor. Vergisel düzenlemelerle yükleri artırıyor. Arsa geliştirilmesi ve üretim maliyetlerinin baskılanması gibi adımları atmıyor. Bu sorun sadece enflasyonist sonuçlar doğurmayacak, aynı zamanda sosyal meseleleri de tetikleyebilecektir. Bu bağlamda, Türkiye'nin önümüzdeki dönemde bir barınma kriziyle karşı karşıya kalma riskinin azımsanmayacak kadar yüksek olmasından kaygı duyuyoruz.

Önümüzdeki aylarda kira enflasyonunda hızlı bir gerileme olacağını biliyoruz. Ancak, bu gerileme umduğumuz ölçüde olmayacak zira bir barınma problemiyle karşı karşıyayız ki, o da yüksek kira artışının pratikteki ana nedenini teşkil ediyor.



Dr. Emre Ilıcalı

Altensis Yönetici Ortağı

LEED Fellow, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Sektöründe Karbonsuzlaşma ve Sürdürülebilirlikte Güncel Gelişmeler

Türkiye ve dünya genelinde inşaat sektörü, hızla gelişen şehirleşme ve kentsel dönüşüm projeleriyle büyümeye devam ederken, bu büyümenin sürdürülebilirlik ve çevre dostu yaklaşımlarla desteklenmesi gerektiğini vurgulamak istiyorum. Yeşil binalar, enerji ve su verimliliği sağlamak ve iç mekân yaşam kalitesini artırmak açısından önemli bir rol üstleniyor.

Yeşil binalar, çevresel etkileri en aza indirecek şekilde tasarlanıp inşa edilen ve işletilen yapılardır. Bu binalar, enerji ve su kaynaklarının verimli kullanımı, doğru malzeme seçimi ve etkin atık yönetimi gibi kriterler doğrultusunda, bina ömrü boyunca karbon emisyonlarını azaltmayı hedefler. Hem Türkiye’de hem dünya genelinde yeşil bina uygulamalarının yaygınlaşması, iklim değişikliğiyle mücadelede atılan önemli adımlar arasında yer almaktadır.

Son dönemde yapılan araştırmalar, yeşil binaların dünya genelinde enerji kullanımında yüzde 25–30, karbon emisyonunda yüzde 35–40 ve su tüketiminde yüzde 30–50 bandında tasarruf sağladığını ortaya koyuyor. Türkiye’de, özellikle büyük şehirlerde yeni projelerde bu oranların artışı gösterdiğini görmekteyiz. Ayrıca, ülkemizde son yıllarda yeşil binalar konusunda yürürlüğe giren düzenlemeler, bu uygulamaları kademeli olarak zorunlu hale getiriyor. İnşaat sektöründe karbon salınımını düşürmeyi amaçlayan bu uygulamalar, çevresel sürdürülebilirliği esas alıyor ve en çok enerji verimliliği, yenilenebilir enerji kaynakları ve özellikle güneş enerjisinin kullanımına vurgu yapıyor.

Enerji Verimliliği ve Yenilenebilir Enerji Kullanımı

Mart 2024 başında Avrupa Parlamentosu, binalardan kaynaklanan enerji tüketimini ve sera gazı emisyonlarını kademeli olarak azaltma hedefleri kapsamında yeni bir adım atarak, daha önce sunulan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği’nde (Energy Performance in Buildings Directive—EPBD) değişiklikler yapılması tasarısını onayladı. 2021 yılında Avrupa Birliği’nin enerjisinin %42’si binalar tarafından tüketilmiş, bu tüketimin %80’i ise ısıtma ve soğutma için kullanılmıştır. Binalar ayrıca, inşaat malzemelerinden kaynaklanan emisyonlar dahil olmak üzere Avrupa’nın emisyonlarının %36’sından sorumludur. Yine 2022 yılında, Avrupalıların yaklaşık %10’unun evlerini yeterince ısıtamadığı belirlenmiştir, bu da bina enerji performansının iyileştirilmesinin önemini vurgulamaktadır.

Binaların Enerji Performansı Direktifi’nin önerilen revizyonu doğrultusunda tüm üye devletlerden talep edilecek bazı önemli güncel hedefler şöyledir:

- 2030 yılına kadar tüm yeni binaların sıfır emisyonlu (net-zero building) olması hedeflenmektedir. Kamu binaları için bu tarih 2028 olarak belirtilmiştir.

- Minimum Enerji Performans Standartları (MEPS) belirlenerek, 2030 yılına kadar konut binalarının en kötü performans gösteren %16’sının, 2033 yılına kadar ise ticari binaların %26’sının enerji performansının iyileştirilmesi istenmektedir.

- 2030 yılına kadar kamu, ticari ve yeni inşa edilecek tüm konut binalarında güneş enerjisi sistemlerinin kademeli olarak devreye alınması talep edilmektedir. Yine bina ısıtma ve soğutma sistemlerinde fosil yakıt kullanımına son verilmesi için 2040 yılı hedeflenmektedir.

- 2030 yılından itibaren tüm yeni binalar için yaşam döngüsü karbon (Whole Life Carbon—WLC) raporlaması zorunlu hale gelecektir. Burada uyulması beklenen limit değerlerin 2027 yılından itibaren yayınlanmaya başlayacak yol haritalarıyla belirleneceği belirtilmiştir.

Binalarda yenilenebilir enerji kaynakları ve özellikle güneş enerjisinin kullanımı, sürdürülebilir enerji çözümleri arasında giderek daha popüler hale gelirken, aynı zamanda çevre dostu bir yaklaşım sunmaktadır. Fotovoltaik paneller, güneş ışığını elektrik enerjisine çevirerek binaların çatılarında veya cephelerinde enerji üretimi sağlarken, solar termal sistemler binaların sıcak su ihtiyacını karşılamak amacıyla güneş enerjisinden faydalanmaktadır. Bu sistemler, bina entegre fotovoltaikler (BIPV) ve yeşil çatı gibi estetik ve fonksiyonel tasarımlarla birlikte entegre edilebilmektedir. Güneş enerjisinin kullanımı, uzun vadede enerji maliyetlerini azaltırken aynı zamanda karbon emisyonlarını düşürerek çevresel açıdan önemli katkılar sunar. Ayrıca, hükümetler ve yerel yönetimler tarafından sağlanan mali

teşvikler ve vergi indirimleri, bu sistemlerin kurulumunu daha da cazip hale getirmektedir. Bu nedenlerle, binalarda güneş enerjisi kullanımının hem ekonomik hem çevresel açıdan büyük avantajlar sunduğunu söylemek mümkündür. EMBER tarafından Aralık 2023'te yayınlanan önemli bir araştırma raporuna göre Türkiye'nin çatılarındaki güneş enerjisinin teknik potansiyeli 120 GW olarak belirlenmiş. Bu da Türkiye'de çatıların toplam elektrik tüketimini karşılama potansiyelinin yaklaşık olarak %45 olduğunu gösteriyor. Bu da yaklaşık olarak hesaplandığında 3.6 Milyar Dolar düzeyinde bir tasarruf imkânı sağlıyor.

Türkiye'ye baktığımızda ise, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde yapılan son düzenlemelerin, binalarda enerji verimliliğini artırmak ve yenilenebilir enerji kullanımını teşvik etmek amacıyla önemli adımlar içerdiğini görmekteyiz. Bu düzenlemeler doğrultusunda, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren 5.000 metrekareden büyük binaların enerji performans sınıfının en az "B" olması ve tükettikleri enerjinin en az %5'inin yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanması zorunlu hale getirilmiştir. Bu yenilenebilir enerji kaynakları arasında güneş enerjisi, rüzgâr enerjisi ve ısı pompaları gibi alternatifler yer almaktadır.

Ayrıca, bu yönetmelik değişiklikleriyle birlikte, binalarda ısı yalıtımı ve enerji verimliliği konusunda da önemli iyileştirmeler hedeflenmiştir. Örneğin, İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde ısı yalıtım malzemelerinin kalınlıklarının artırılması planlanmaktadır. Bu iyileştirmeler sayesinde binaların ortalama olarak %25 daha az enerji tüketmesi öngörülmektedir. Mevcut düzenlemelerle Türkiye'nin yıllık enerji ithalatında 10 milyar liralık bir azalma hedeflenirken, bu tasarrufun 2025 itibarıyla 15 milyar liraya ulaşması beklenmektedir. Aynı zamanda Türkiye'nin 2053 yılına kadar net sıfır emisyon hedeflerine ulaşma çabalarına destek olmayı amaçlayan bu yeni düzenlemeler, "Neredeyse Sıfır Enerjili Binalar" (NSEB) konseptine geçişi zorunlu kılmaktadır. Bu da enerji verimliliği ve yenilenebilir enerji kullanımını artırmak adına önemli bir adımdır.

İklim değişikliğine yönelik politikalar bir niyet göstergesi şeklinde kalmakta, [...] için "nasıl"ıyla ilgili yol haritaları ve detaylar çok net belirtilmemektedir. [...] Özellikle ısıtma ile ilgili fosil yakıtlara sunulan hidrojen, elektrifikasyon gibi alternatif çözümler maalesef ölçek ekonomisine geçmekten çok uzaktır.

Sürdürülebilir Ulaşım

Türkiye'nin yeni Otopark Yönetmeliği de üzerinde durulması gereken önemli bir konu. Bu düzenlemeler, yirmi veya daha fazla araçlık otoparkları bulunan binalarda, elektrikli araçlar için şarj ünitelerinin %5 oranında zorunlu olmasını içeriyor. Alışveriş merkezleri ve geniş bölgesel otoparklar için ise bu oran %10'a çıkarılıyor. Elektrikli araç kullanımını teşvik ederek karbon emisyonlarını azaltmayı hedefleyen bu yönetmelikler, fosil yakıtlara olan bağımlılığı azaltarak Türkiye'nin karbon ayak izini küçültmeye yardımcı olabilir. Bu açıdan, sürdürülebilir ulaşım altyapısının gelişmesine katkı sağlayan bu adımın önemini vurgulamak gerekir.

Sürdürülebilir Malzemeler ve Gömülü Karbon

Yeşil binaların karbon ayak izini azaltmada bir diğer önemli etken ise sürdürülebilir inşaat malzemelerinin kullanılmasıdır. Geri dönüştürülebilir ve yerel kaynaklı malzemeler, nakliye sırasında oluşan emisyonları azaltırken, uzun ömürlü ve düşük bakım gerektiren yapı malzemeleri ise bina ömrü boyunca çevresel etkileri en aza indirir. Ayrıca, inşaat sürecinde ortaya çıkan atıkların yönetimi ve azaltılması da yeşil bina uygulamalarının önemli bir unsurudur. Malzeme israfını önlemeye ve geri dönüşümü teşvik etmeye yönelik atık yönetimi stratejileri de büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizin önemli bir eksiği, AB direktifinde belirtilen gömülü karbon emisyonlarına yönelik hedeflerdir. Binalarda Yaşam Boyu Karbon analizi konusu bizlerin çabalarına rağmen henüz sektörde karşılığı olmayan, uluslararası yeşil bina sertifikasyon sistemleri haricinde yerel mevzuatta talep edilmeyen bir konudur. Halbuki operasyonel karbon emisyonlarının önümüzdeki dönemde yenilenebilir enerji ve diğer iyileştirmelerle belli bir ölçekte azaltılabilmesi mümkündür. Dünya Yeşil Binalar Konseyi tarafından yapılan bir araştırmaya göre 2050 yılında binaların toplam karbon emisyonlarının %50'si gömülü karbon olarak malzeme ve sistemlerin üretim ve tedarik zinciri esnasındaki karbon emisyonlarından kaynaklı olacağı öngörülmektedir. Biz uzun yıllardır yeşil bina çalışmalarımız kapsamında Bina Yaşam Döngüsü Analizi yapmaktayız. Ancak konunun aciliyeti açısından yerel mevzuatlara da girmesi ve tüm binaların ruhsat aşamasında artık belli seviyede bir Bina Yaşam Döngüsü Karbon Analizi yaptırması gerektiğini düşünüyoruz.

Özellikle yılda 150.000'e yakın yeni binanın ruhsat aldığı, 500.000 civarında kentsel dönüşüm projesinin devam ettiği ve binaların ve dolaylı sektörlerin toplam sera gazı emisyonlarının yaklaşık %40'undan sorumlu olduğu ülkemizde, binaların enerji verimliliği ve karbonsuzlaştırılmasına yönelik atılacak her adım çok önemlidir. Bizim de AB'ye paralel olarak hedeflerimizi güncellememiz gerekecektir.

Yeşil Bina Sertifika Sistemlerinin Durumu

LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) ve BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu), dünya genelinde kabul gören yeşil bina değerlendirme sistemleridir. Türkiye’de ise, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından geliştirilen YES-TR sistemi de kullanılmaya başlanmıştır. Bu sertifikalar, enerji verimliliği, su tasarrufu, karbon emisyonlarının azaltılması, iç mekân kalitesi ve malzeme seçiminde sürdürülebilirlik gibi kriterlere dayanır. Ülkemizde yeşil bina sertifikalı projelerin sayısı her geçen gün artarken, bu artış Türkiye’nin sürdürülebilir yapılaşma hedeflerine doğru ilerlediğinin bir göstergesidir. 2023 itibarıyla Türkiye’de binden fazla yeşil bina sertifikalı yapı bulunmasına rağmen, bu sayının istenilen düzeye henüz ulaşmadığını belirtmeliyim. Ayrıca yeni nesil sertifika sistemlerinin kapsamı ve bağlamının da genişleyerek ESG (Environmental Social Governance) metriklerini kullanır ve bu yöndeki uluslararası modelleri takip eder hale geleceğini öngörmekteyiz.

Gerçekçi Çözümler Hala Uzak

Binalardan kaynaklanan enerji tüketimi ve emisyonları ele almayı hedefleyen bu nispeten gecikmiş politikalar, oldukça önemli olmakla beraber, bu süreçte hep görmekte olduğumuz bir sorunu da belirtmek gerekir. Genellikle iklim değişikliğine yönelik bu politikalar bir niyet göstergesi şeklinde kalmakta, sorunu ve hedefleri ortaya koyduktan sonra bunların nasıl çözüleceğiyle ilgili kısmı, yani işin “nasıl”ıyla ilgili yol haritaları ve detaylar çok net belirtilmemektedir. Ancak esas zor kısım da burada karşımıza çıkmaktadır. Özellikle ısıtmayla ilgili fosil yakıtlara sunulan hidrojen, elektrifikasyon gibi alternatif çözümler maalesef ölçek ekonomisine geçmekten çok uzaktır. Türkiye’de, dünyada yayınlanan, çeşitli sektörlerin karbonsuzlaşma dönüşüm süreçlerinin nasıl olması gerektiğini anlatan birçok yayın maalesef gerçekçi çözümler sunmaktan uzaktır. Zira burada bizleri kısıtlayan olgu sadece teknoloji değil, ekonomik gerçekler ve iklim krizinin getirdiği zaman baskısıdır. Bu anlamda belki de yapılması gereken ciddi bir paradigma değişikliğidir. Geline nokta da son IPCC iklim değişikliği araştırma raporlarında da gördüğümüz üzere, mevcuttaki ekonomik büyüme hedefleriyle, küresel iklim krizi hedeflerinin eşzamanlı yürütülmesinin çok mümkün olmayacağı öngörülmektedir.

Bu sebeple yapılması düşünülen her yatırımın sadece ekonomik faydaları değil, çevresel sürdürülebilirlik anlamında etkileri de onay sürecinde yer almalıdır. Bu bağlamda gayrimenkul sektörü ve binalar özelinde her yeni projede ilk olarak “bu binaya/yapıya gerçekten ihtiyacımız var mı?” sorusu sorulmalı, sonrasında yapılacak analizlerde de mutlaka çevre ve insan faktörleri de denkleme katılmalıdır.



Ersun Bayraktaroğlu
Vergi Danışmanı, Yeminli Mali Müşavir

Yeni Sistemde GYO/GYF Vergilemesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları'nın vergi uygulamasında 2025 yılından başlamak üzere önemli değişiklikler oldu. 1.1.2025'te yürürlüğe girecek olan bu düzenlemeleri şimdiden, henüz vakit varken doğru şekilde analiz etmenin, hem GYO/GYF'ler hem bunların mevcut ve potansiyel yatırımcıları açısından önemli ve gerekli olduğunu düşünerek ana hususlara kısaca göz atalım isterim.

Yapılan Düzenlemeler Neleri Kapsıyor, Hayatımızda Ne Değişecek?

Öncelikle bu düzenlemelerle temel olarak;
■ GYO ve GYF'lerin Kurumlar Vergisi Yasasının 5/1-d maddesinde yer alan istisna hükmünde değişiklik yapılarak istisnadan yararlanabilmek için dönem "kâr"larının en az %50'sini "dağıtma zorunluluğu" getirildi.

■ İkinci olarak da 7524 sayılı yasayla Türkiye'de yerleşik tüm kurumlara olduğu gibi GYO ve GYF'lere de "asgari kurumlar vergisi yükümlülüğü" getirildiğini bilmekte yarar var.

Yani 1.1.2025'ten sonra GYO ve GYF'lerin kurumlar vergisi istisnası kâr dağıtım şartına bağlı olacak. Kâr dağıtım şartını yerine getiremeyen GYO/GYF'ler vergilenecek ve çok daha önemlisi kâr dağıtsalar dahi GYO ve GYF'ler taşınmaz kaynaklı kazançları üzerinden %10 oranında kurumlar vergisi ödemeye başlayacaklar. Vergisiz GYO/GYF dönemi 2025 yılından itibaren sona ermiş olacak.

GYO ve GYF'lere Getirilen Düzenleme Ne Zaman Yürürlüğe Giriyor?

GYO/GYF'lerin istisnadan yararlanmak için kâr dağıtmaları zorunluluğu ve asgari kurumlar vergisi (AKV) hesaplama zorunluluğu 1.1.2025 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giriyor.

Dolayısıyla mevcut istisna uygulaması içinde bulunduğumuz 2024 yılı kazançları için mevcut şekliyle (yani herhangi bir kâr dağıtma zorunluluğu olmaksızın) devam edecek ve 2024 yılı kazançları için AKV yükümlülüğü de söz konusu olmayacak.

Yeni Sistemde GYO/GYF İstisnası Nasıl Uygulanacak?

Kurumlar vergisi yasasına eklenen ve 1.1.2025'ten itibaren uygulanacak hüküm çerçevesinde GYO ve GYF'ler kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmek için gayrimenkul kaynaklı dönem kârlarının en az %50'lik kısmını ilgili döneme ilişkin kurumlar vergisi beyannamesi vermeleri gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar ortaklarına dağıtmak zorunda olacaklar. Bu şekilde ve sürede dağıtım sağlayan GYO/GYF'ler için kurumlar vergisi istisnası devam edecek.

Gayrimenkulden Elde Edilen Kazanç Ne Demek?

GYO ve GYF'lerin kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmeleri için dağıtmaları zorunlu olan kârları sadece gayrimenkulden elde ettikleri kârları olacak. Bilindiği gibi sermaye piyasası mevzuatına tabi olan GYO/GYF'ler bu mevzuatın izin verdiği alanlara yatırım yapıp gelir elde edebiliyorlar. Temel olarak GYO ve GYF'lerin kazanç elde edebilecekleri alanlar gayrimenkul olmakla birlikte mevzuatın izin verdiği ölçüde gayrimenkul dışında da kazanç elde etmeleri mümkün.

Kurumlar vergisi yasasının ilgili istisna maddesine eklenen hükümlerle, söz konusu kurumların istisnadan yararlanabilmek için dağıtmaları zorunlu oldukları kârlarının sadece gayrimenkul kaynaklı olması gerektiği belirlenmiş.

Kâr dağıtımına (ve aşağıda ayrıca belirteceğimiz üzere AKV'ne) esas olacak "Taşınmaz Kaynaklı Kazanç" Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 28/09/2024 tarihinde yayımlanan 23 seri No'lu "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"de aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan;

- Taşınmaz alım-satım kazançları
- Kira gelirleri

- Taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar
 - Taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler
 - Taşınmaz işletme gelirleri
- gibi DOĞRUDAN TAŞINMAZLARDAN ELDE EDİLEN KAZANÇLARININ anlaşılması gerekmektedir.

Dolayısıyla 1.1.2025'ten sonra hem kâr dağıtımında hem AKV hesabında GYO ve GYF'lerin sadece bu kazançları dikkate alınacaktır.

GYO ve GYF'ler Gayrimenkul Kazançlarını Hangi Mali Tabloya Göre Hesaplayacaklar?

Bu konuda yukarıda sözü edilen tebliğde bir açıklama bulunmamakla birlikte söz konusu istisna düzenlemesinin Kurumlar Vergisi Yasası ile ilgili olmasından dolayı bu kazancın hesabında Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerinin geçerli olacağı düşünülmektedir.

Bilindiği üzere VUK hükümleri çerçevesinde gayrimenkuller “maliyet değeri” ile değerlendirilmekte, başka bir ifade ile, enflasyon düzeltmesi uygulanan dönemler hariç gayrimenkulün değerinde meydana gelen artışlar söz konusu gayrimenkul elden çıkarılana kadar VUK mali tablosuna yansıtılmamaktadır. Enflasyon düzeltmesi uygulanan dönemlerde ise bu gayrimenkullerin dönem başı maliyet değeri belirlenen enflasyon endeksi kadar artırılacak, bu artış dönem kâr ve zararını etkileyecektir.

Ayrıca unutmayalım ki, mevcut mevzuata göre GYO/GYF'ler 2024 ve 2025 yıllarında VUK hükümleri çerçevesinde enflasyon düzeltmesi yapacak olmakla birlikte düzeltme sonucu oluşacak kâr/zarar dönem sonuç hesapları ile ilişkilendirilmeyecektir. Dolayısıyla 2025 yılı için kâr dağıtımı ve/veya AKV hesabında gayrimenkullerin enflasyondan gelen farkının da hesaplamada dikkate alınmayacağı düşünülmektedir. Bu konuda Bakanlık tarafından yapılacak açıklamalar takip edilmelidir.

10 maddede çok da detaya girmemeye çalışarak özetlemeye başladığım 1.1.2025'ten itibaren başlayacak yeni dönem, gayrimenkul sektörü için çok önemli olan GYO ve GYF enstrümanları açısından dramatik önemde vergisel değişiklik getiriyor.

Birer sermaye piyasası kurumu olan GYO ve GYF'ler SPK mevzuatı çerçevesinde mali tablo hazırlamaktadırlar. SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde dağıtılacak dönem kârının hesaplamasında VUK ve SPK düzenlemesine göre oluşan kârların düşük olanı dağıtım için dikkate alınmaktadır. Bu çerçevede GYO ve GYF'lerin kâr dağıtımı ve AKV hesaplamasında dikkate alınacak gayrimenkulden elde edilen kazanç da söz konusu mali tablolara göre oluşan en düşük kazanç olarak hesaplanacaktır.

Kâr Dağıtım Şartı Sağlan(a)mazsa GYO/GYF Vergilemesi Ne Şekilde Yapılacak?

GYO/GYF'ler taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarını;

- Verilen yasal sürede hiç dağıtmaz
 - %50'den az oranda dağıtır
 - Verilen yasal süreden sonra dağıtırsa
- Kurumlar Vergisi Yasası'nda yer alan istisnadan yararlanma hakkını kaybederler.

Mevcut mevzuata göre Kurumlar Vergisi beyannamesi izleyen yılın Nisan ayı sonuna kadar vergi dairesine verilmek ve ilk taksiti bu sürede ikinci taksiti de Haziran ayı sonuna kadar ödenmek zorundadır. 1.1.2025'ten itibaren yürürlüğe girecek olan GYO/GYF istisnası şartlarına eklenen %50 kâr dağıtım zorunluluğu süresi olarak da “ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayı izleyen ikinci ay sonu” belirlendiğinden kâr dağıtım şartını süresinde ve %50 şartını sağlayacak şekilde yerine getirmeyen GYO/GYF'ler Kurumlar Vergisi istisnasından yararlanamayacakları için KV beyanlarını ya baştan istisnasız verecek ya da istisnalı olarak verdikleri KV beyannamesini düzelterektedir.

İstisnadan yararlanamayan GYO/GYF'lerin ilgili dönemdeki tüm kazançları (VUK hükümlerine göre) kurumlar vergisine tabi tutulacağından böyle bir durumda taşınmaz kaynaklı kazanç ayrımı söz konusu olmayacak, GYO/GYF'nin tüm kazancı şu anda sermaye piyasası kurumları için geçerli olan %30 oranında vergilenecektir.

2026 Nisan ayında KV beyannamesini istisnadan yararlanacak şekilde vermesine rağmen Haziran ayı sonuna kadar %50 dağıtım şartını sağlayamayan GYO/GYF'ler Nisan ayında verdikleri 2025 yılı Kurumlar Vergisi beyanlarını düzeltmek, tüm kazançları üzerinden %30 vergi hesaplamak ve gecikme faizi ödemek durumunda kalacaklardır.

GYO/GYF'lerin Asgari Kurumlar Vergisi Yükümlülüğü Nasıl Yerine Getirilecek?

7524 sayılı yasa ile Türkiye'de yerleşik tüm kurumlar vergisi mükellefleri için 1.1.2025 tarihinden başlamak ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, yurtiçi Asgari Kurumlar Vergisi (AKV) yükümlülüğü getirilmiştir.

Bu yükümlülük yeni bir vergi olarak değil, kapsama giren kurumlar vergisi mükelleflerinin belirlenen dönem kazançları üzerinden ödemeleri gereken “en az” kurumlar vergisinin %10 olması şeklinde düzenlenmiştir.

Yukarıda söz konusu yükümlülük kapsamına GYO/GYF’ler de dahil olmakla birlikte, bu iki kurumlar vergisi mükellefinin AKV hesaplama yöntemi diğerlerinden farklıdır. GYO ve GYF’ler AKV’ni sadece yukarıda üçüncü maddede rak açıkladığımız, taşınmaz kaynaklı kazançları üzerinden hesaplayacaklardır.

1.1.2025 tarihinden itibaren GYO ve GYF’ler 3, 6 ve 9 aylık taşınmazlardan kaynaklı kazançları üzerinden %10 oranında AKV hesaplayıp ödeyeceklerdir. Böylece, yıl sonunda %50’lik kâr dağıtım şartını süresinde yerine getiren GYO/GYF’ler için ödenen bu %10’luk vergi nihai Kurumlar Vergisi olarak değerlendirilecektir.

%50’lik kâr dağıtım şartını süresinde yerine getirmeyen GYO/GYF’ler için ise yukarıda beşinci maddede belirttiğimiz şekilde doğacak %30’luk Kurumlar Vergisi ödenirken, geçici vergi dönemlerinde ödenmiş olan %10’luk AKV’lerinin mahsubu, doğal olarak yapılacaktır.

Yeni Kurulacak GYO ve GYF’lerin AKV Açısından Bir Avantajı Var mı?

Evet! 1.1.2025’ten itibaren yürürlüğe girecek olan değişikliklerden biri de AKV ile ilgili bir geçiş dönemi hükmü. 7524 sayılı yasayla Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen 32/C maddesinin 5. fıkrasına göre ilk defa faaliyete başlayan kurumlar açısından faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca AKV uygulanmayacaktır.

Tüm kurumlar vergisi mükellefleri için geçerli olan bu hüküm GYO ve GYF’ler için de uygulanacaktır. Buna göre örneğin 2025 yılında kurulan bir GYO 2025, 2026 ve 2027 yıllarında AKV ödemeyecektir. Benzer şekilde örneğin 2024 yılında kurulan bir GYF de 2025 ve 2026’da AKV ödemeyecektir.

2025 Sonrası Hissedarların Vergi Yükünde Değişiklik Olacak mı?

%10’luk AKV sebebiyle GYO ve GYF’lerin Kurumlar Vergisi ödememe dönemi 2025 yılı sonundan itibaren bitmektedir. 1.1.2025’ten itibaren kâr dağıtım şartını belirlenen sürede gerçekleştirse bile GYO ve GYF’ler taşınmaz kaynaklı kazançları üzerinden %10 kurumlar vergisi ödeyecek olmaları sebebiyle, 2024 ve öncesi döneme göre ortaklarına dağıtabilecekleri kazançlarının taşınmaz kaynaklı olan kısmı %10 oranında azalmış ve söz konusu iki kurumun toplam vergi yükü artmış olacaktır.

	2024 ve Öncesi		2025 ve Sonrası	
	GYO	GYF	GYO	GYF
Kazanç ¹	100	100	100	100
KV ²	(0)	(0)	(0)	(0)
AKV	-	-	(10)	(10)
Dağıtılabilir kâr ³	100	100	90	90
Kâr dağıtım stopajı ⁴	0	(10)	0	(9)
Net dağıtım	100	90	90	81
HİSSEDAR VERGİLEMESİ^{5,6}				
Alınan kâr payı (Brüt)	100	-	90	-
Beyan (Menkul Sermaye İradı)	50	-	45	-
Gelir vergisi ⁷	(20)	-	(18)	-
Toplam vergi yükü ⁸	20	10	28	19

Yukarıda yer alan örnek vergi yükü hesabı temel bir karşılaştırma fikri vermesi amacıyla yapılmıştır:

■ ¹ Kazancın tamamının taşınmaz kaynaklı olduğu varsayılmıştır.

■ ² 2025 ve sonrası için %50’lik kısmı belirlenen sürede olmak üzere tamamının dağıtıldığı varsayılmıştır.

■ ³ Yasal yedekler anlatım kolaylığı için ihmal edilmiştir.

■ ⁴ GYF’ler için stopaj oranı olarak temel oran olan %10 alınmıştır. Halen geçerli olan %7.5 ve iki yıllık elde tutma süresine bağlı olan %0’lık stopaj oranları burada kullanılmamıştır.

■ ⁵ Örneğin kolay ve anlaşılabilir olması için GYO/GYF’den kâr payı elde eden yatırımcıların Türkiye’de yerleşik gerçek kişi yatırımcılar olduğu varsayılmıştır. Türkiye’de yerleşik kurumsal yatırımcılar için bir sonraki başlıkta kısa bir açıklama yer almaktadır.

■ ⁶ GYF katılım belgesinden kâr payı elde eden gerçek kişiler için dağıtımda yapılan stopaj nihai vergi olduğundan ayrıca beyana tabi değildir.

■ ⁷ Gerçek kişi için beyan sınırının aşıldığı ve en yüksek GV tarife oranı olan %40’la vergilendiği varsayılmıştır.

■ ⁸ Toplam Vergi Yükü teorik bir hesaplama açısından 100 birimlik kazanç üzerinden kurum tarafından Hazine’ye aktarılan (Kurumlar Vergisi/AKV ve stopaj) ve yatırımcı tarafından ödenen (Gelir Vergisi) toplam vergiyi temsil etmektedir.

Yeni Dönemde Kurumsal Yatırımcılar İştirak Kazançları İstisnasından Yararlanacaklar mı?

1.1.2025'ten itibaren yürürlüğe girecek yeni dönemde kâr dağıtımı şartı sağlansa bile GYO/GYF'lerin AKV ödeyecek olmaları, GYO/GYF'lerden kâr payı elde eden Türkiye'de yerleşik kurumlar vergisi mükelleflerinin iştirak kazançları istisnasından yararlanıp yararlanamayacakları konusunda soru işaretlerine sebep oldu.

Bilindiği gibi Kurumlar Vergisi Yasası'nın istisnaları düzenleyen 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde Türkiye'de yerleşik kurumlardan elde edilen kâr paylarının, kâr dağıtan kurumda vergilenmiş olması nedeniyle kâr payı alan hissedar kurumda tekrar vergilenmesinin önüne geçilmesi amacıyla bir "iştirak kazançları istisnası" düzenlenmiştir. Buna karşılık, GYO ve GYF'lerin kazançları Kurumlar Vergisi'nden muaf olduğu için bu iki kurumdan kâr payı elde eden kurumlar elde ettikleri bu kâr payları için iştirak kazançları istisnasını uygulayamamakta, kâr paylarını kurum kazancına ilave ederek vergilendirmektedirler.

1.1.2025'ten itibaren geçerli olacak hüküm sebebiyle taşınmaz kaynaklı kazançlarının en az %50'lik kısmını yasa da belirtilen sürede dağıtmayan GYO/GYF'lerin 2025 ve sonraki yıllarda elde edecekleri kazançları %30 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabi olacağından bu kurumlara iştirak etmiş bulunan kurumsal hissedarlar da, elde ettikleri 2025 ve sonraki yıllara ait kâr payları için iştirak kazançları istisnasından yararlanabileceklerdir.

Buna karşılık, 2025 ve sonraki yıllar kârlarının taşınmazlardan kaynaklanan kısmının en az %50'lik kısmını yasa da belirtilen sürede ortaklarına dağıtan GYO/GYF'lerin Kurumlar Vergisi istisnası devam edecek olsa da yukarıdaki maddelerde detaylı olarak açıkladığımız AKV uygulaması sebebiyle dağıtılan kazanç üzerinden %10 oranında bir kurumlar vergisi ödendiğinden, bu kurumlardan kâr payı elde eden Türkiye'de yerleşik kurumlar vergisi mükelleflerinin dağıtılan kazancın sadece vergilene kısmına ilişkin bir oranında iştirak kazançları istisnasından yararlanabilecekleri Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 23 seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde açıklanmıştır. Tebliğde yer alan 3 nolu örnekte yararlanılabilecek istisna tutarı için aşağıdaki formülün kullanıldığı görülmektedir:

İştirak Kazançları İstisnasına Esas Tutar = (AKV Oranı/Tabi Olunan Kurumlar Vergisi Oranı) x Kâr Payı Geliri

Yukarıda 10 maddede çok da detaya girmemeye çalışarak özetlemeye başladığım 1.1.2025'ten itibaren başlayacak yeni dönem, gayrimenkul sektörü için çok önemli olan GYO ve GYF enstrümanları açısından dramatik önemde vergisel değişiklik getiriyor. 2025'ten itibaren GYO ve GYF'lerin taşınmaz kaynaklı kazançları üzerinden kurumlar vergisi

ödeyecek olmaları bu enstrümanlara yatırım yapacak olanların belki vergi sebebiyle daha az temettü alabilecek olmalarına neden olabilecekken diğer taraftan sektörde oldukça az olan kâr dağıtımının %50 ile de olsa zorunlu hale gelmesinin hissedarlar açısından pozitif etki yaratacağını düşünmek mümkündür. Bakalım zaman ne gösterecek.

12. Kalkınma Planı Çerçevesinde Türkiye'de Konut Politikaları

2024–2028 yıllarını kapsayan 12. Kalkınma Planı, TBMM'de yasalaşmasının ardından 1 Kasım 2023 tarihinde yürürlüğe girmişti. Türkiye'nin geleceğe ilişkin atacağı adımların stratejik çerçevesini oluşturarak uzun vadeli hedeflerini sürdürülebilir kalkınma yaklaşımıyla ele alan Plan'ın gayrimenkul sektörüne ilişkin bölümlerini, yürürlüğe girişinin birinci yılında İstanbul Üniversitesi'nden Prof. Dr. Ali Hepşen'in moderatörlüğünde, Ege Yapı Yönetim Kurulu Başkanı İnanç Kabadayı, Gen Temizer Hukuk Bürosu Kıdemli Ortağı Gizem Esen, SMR Strategy Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Levent Sümer ile Grant Thornton Vergi Hizmetleri Başkanı Ahmet Cangöz değerlendirdi. (Fotoğraflar: Flu Foto)



Dr. Levent Sümer
SMR Strategy Yönetim Kurulu Başkanı

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

Ahmet Cangöz
Grant Thornton Vergi Hizmetleri
Başkanı

Gizem Esen
Gen Temizer Hukuk Bürosu Kıdemli
Ortağı

İnanç Kabadayı
Ege Yapı Yönetim Kurulu Başkanı



İhtiyaçlar ancak ortaya çıkarılan bir ürünün var olan taleple örtüştüğü noktada karşılanmış olur; o ihtiyaçları karşılayan bir ürün olmayınca sorunlar ortaya çıkmaya başlar.

Ali Hepşen

Bugünkü oturumumuzun konusunu oluşturan 12. Kalkınma Planı'na baktığımızda değişmeyen bazı başlıklar içerdiğini görebiliriz. Geçmişteki kalkınma planlarında olduğu gibi kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme ağırlıklı başlıklar yine ön planda. Bunun dışında günün değişen koşullarına bağlı olarak akıllı şehirler, sürdürülebilirlik, enerji verimliliği gibi konular kalkınma planının konut ihtisas bölümünde yer alıyor.

Kuşkusuz konu bugünün konusu değil; Türkiye'de her zaman barınma sorunu söz konusu olmuştur. Anayasanın 57. maddesi barınmayı bir hak olarak tanımlıyor. Problem arz-talep dengesinin zaman zaman bozulması; arzın kıt olduğu dönemlerde yoğun talebin fiyatları yukarıya taşınması; üretim süreçlerindeki kısıtlılık hallerinin talebi karşılayamaması. Diğer taraftan kentsel dönüşüm hayatımızın değişmez bir gerçeği. Bakanlık nezdinde yapılan açıklamalardan da biliyoruz ki yaklaşık 6,5 milyon konutun dönüşmesi

gerekiyor; zaman geçiyor ama sanki dönüşüm tarafında istenilen ivme yakalanamıyor. Öyle olunca da barınma ihtiyacının ekonomik açıdan sağlıklı bir çözüme kavuşmadığı bir ortamla karşı karşıya kalıyoruz.

Geçtiğimiz günlerde bu sürece ilişkin sayın Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek'in yaptığı, gelecek dönemde dar gelirli vatandaşların barınma sorununun çözümüne ilişkin bir açıklaması vardı; birtakım değerlendirmeler yapıyoruz, dedi. Ben kastettiğinin 12. Kalkınma Planı'ndaki hedefler olduğunu düşünüyorum. Çünkü orada özellikle dar gelirli kiranın giderilmesine yönelik birtakım çözüm önerileri dile getirilmişti.

Tüm bunları değerlendirirken konuyu ele almaya geliştirme süreciyle başlamak istiyorum. Çünkü ihtiyaçlar ancak ortaya çıkarılan bir ürünün var olan taleple örtüştüğü noktada karşılanmış olur; o ihtiyaçları karşılayan bir ürün olmayınca sorunlar ortaya çıkmaya başlar. Sistem gerçekçi çözümler önermekte yetersiz kalınca firmalar kendi çözümlerini geliştirmek durumunda kalıyor. O yüzden önce sözü, geliştirici şapkasıyla değerlendirmek üzere İnanç Bey'e bırakıyorum: Yıllar geçiyor ve 2028 yılına doğru biz hâlâ erişilebilirlik problemini konuşuyoruz. Arz neden hâlâ istenen ölçüde talebi karşılamıyor? Gelecekte bizi neler bekliyor?

İnanç Kabadayı

Malumunuz kentsel dönüşüm, sektörün ve toplumun en önemli etkenlerinden biri. 12. Kalkınma Planı'nda da en önemli başlıklardan biri. Plan'daki ilk başlık da afetlere dirençli yapıların gerçekleştirilmesi. Bu kapsamda hem sektör hem firma olarak kentsel

dönüşümün gerçekleşmesi için çok uzun yıllardır çaba sarf ediyoruz. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm üç ayaklı bir yapı olarak düşünülebilir. İlk ayak hukuk, vergi ve finansmana ilişkin birçok regülasyonu yapması açısından önemli görevleri olan kamudur. İkincisi hak sahipleri, yani vatandaşlar, üçüncüsü de hiç durmadan üretim yapması gereken biz geliştiriciler. Bölgesel planlı bir kentsel dönüşüm gerçekleştirmek çok zaman alan bir süreç. Ege Yapı olarak uzun zamandır üç kentsel dönüşüm projesi üzerinde çalışmaktayız. Bunlardan biri yedinci, diğeri beşinci, en yenisiyse birinci yılında. Hukuksal tarafta gerçekleştirilen son düzenlemeler önümüzü büyük ölçüde açmış olsa da önceki dönemlerde, daha yüksek yoğunluk oranları, vatandaşın bilincinin daha az olması ve kentsel dönüşümün değer bazlı değil metrekare bazlı yapılması gibi etkenler kentsel dönüşümün önündeki en önemli engellerdi. Toplum finansal okuryazarlık alanında nasıl ciddi şekilde bilinçlendirilmeye çalışılıyorsa, kentsel dönüşüm okuryazarlığı konusunda da mutlaka bilinçlendirilmeli.



Kentsel dönüşüm göle maya çalmak gibi... [K]atma değer yüksek olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri yapılıyor. Ama şehrin ihtiyacı olan, erişilebilir konuta ulaşmayı sağlayacak türde projeler daha çetrefilli.

Bugün belediyeler ve kamu tarafında gerçekten ciddi bir baskı var. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, tüm büyükşehir belediyeleri ve ilgili ilçe belediyeleri ya kendi içlerinde kentsel dönüşüm departmanları oluşturmuş ya da kentsel dönüşüm şirketleri kurmuş durumda; hepsi bir şeyler yapmaya çalışıyor. Kentsel dönüşüm göle maya çalmak gibi; çoklu bir paydaş yapısı ile nereye varacağını bilmediğiniz belirsiz denebilecek bir işe girişiyorsunuz. Tabii ki parsel bazında, bilhassa katma değer yüksek olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri yapılıyor. Ama şehrin ihtiyacı olan, erişilebilir konuta ulaşmayı sağlayacak türde projeler daha çetrefilli. Maalesef vatandaşlar çoğu zaman hâlâ tamamen metrekareye odaklı durumda.

Son dönemde kanunla getirilen, %51'le karar alınabilmesi, %100 tamamlanmadan inşaat ruhsatı alınabilmesi gibi birçok kolaylık önümüzdeki dönemde kentsel dönüşüm projelerinin önünü açacaktır. Ancak bu sefer de dünyada pandemi sonrası olduğu gibi ekonomik darboğaza denk geldik. Bu durum da şu an kentsel dönüşümün önündeki en büyük engellerden biri olarak finansmanı karşımıza çıkarıyor.

Bir taraftan da yaşadığımız kentleri dirençli şehirler haline getirmemiz lazım. Özel sektör olarak bu alanda elimizden geldiğince çalışıyoruz. Örneğin Faruk Göksu Hoca'yla üzerinde çalıştığımız bir kentsel dönüşüm stratejik planı var. Bu kapsamda, 6 Şubat Depremi'nden etkilenen bölgelerimizin dışındaki yerlerde, örneğin ekonominin ve ticaretin kalbi olan Marmara Bölgesi'yle ilgili de önemli adımlar atılması gerekmektedir.

İstanbul örneğine bakarak şunu söyleyebiliriz: Katma değeri yüksek Beşiktaş, Kadıköy, Bakırköy gibi bölgelerde, altyapı ve sosyal donatı alanlarında bir artı değer oluşmasa bile en azından insanların yaşadıkları binalar günümüz koşullarına uygun, enerji verimli, depreme dayanıklı yapılar haline dönüşüyor. Ancak doğru



Şehirlerin daha yeşil olması, dönüşümcü altyapı çalışmalarının yapılması, sosyal ulaşılabilirliğin artırılması gibi başlıklarda prensipte bence herkes aynı fikirde. Ama bunların altını çok hızlı bir şekilde doldurmamız gerekiyor.

yaklaşımlarla geliştirilen, kentsel kalitenin de artabileceği, şehrin depreme karşı direncini artırabilecek modellerle ilgili büyük adımlar henüz atılmadı. Önümüzde artı ve eksileriyle bir Fikirtepe örneği var; bir yandan tenkit edilebilecek yanlarını konuşurken, öte yandan doğru olan yanlarını da ortaya koyarak bu çapta kentsel dönüşüm alanlarını nasıl artırabileceğimize bakmamız şart.

Ali Hepşen

Vurguladığınız üzere gerçek bir finansman kurgusuna gidilemeyince maalesef sorunlar efektif olarak çözülemiyor. 2012'de yürürlüğe giren yasa o günden bugüne kadarki süreçte belki on defadan fazla değişti. Yasada değişmeyen tek taraf finansman. İlk yürürlüğe girdiğinde yasadaki malikin finansmana erişim özelinde sadece kira yardımı ve faiz desteği önerilmişti. O günden bugüne değişen bir şey olmadı. Yasada finansman yapısının aynı kalıpta, belki parsel bazlı yapılanmada kaldığını görüyoruz. Halbuki daha

bütüncül çözümlere ihtiyaç var. O yüzden konunun öncelikle doğru bir hukuki zemine oturtulması, sonra da buna bağlı olarak gerçekçi bir finansman çözümünün ortaya konması önemli. Dolayısıyla finansman meselesini tartışmaya kentsel dönüşüm yasasını tartışarak başlamak gerekiyor.

Gizem Esen

Aslında kentsel dönüşüm süreci Türkiye'de yeni değil; 2000'li yılların ortalarından bu yana riskli yapılara ve kentsel dönüşüme ilişkin yasal çalışmalar devam ediyor. 2012'den itibaren de hız kazandı bu süreç. Yasal düzenlemeler bakımından önemli dönüm noktalarından biri, gayrimenkul üzerinde kentsel dönüşüme geçilmesi kararı için malikler arasında aranan 2/3 çoğunluktan salt çoğunluğa geçilmesi oldu; böylece birçok çekişmeli sürecin ve ihtilafın önü kesilmiş oldu, müteahhitlerin inşaat ruhsatı alma süreçleri hızlandı. Öte yandan bunun yol açtığı hak kayıpları ve buna ilişkin tartışmalar da gündeme gelmeye başladı. Kuşkusuz bu noktada vatandaşın hakkını nasıl arayacağını ve işlemlerin baştan sona nasıl yürüdüğünü bilmesi, taraflar arasında sağlıklı iletişim faaliyetlerinin yürütülmesi gibi konular önem kazanıyor. Fransa'da uygulanan arabuluculuk yöntemi ve bununla ilgili ihtisas mahkemeleri öncel uygulamalar için iyi bir örnek. Bizdeyse hâlâ hem Asliye ve hem Sulh Hukuk Mahkemelerinin ayrı ayrı baktığı imar rejimleri ve mülkiyet hakkıyla alakalı konular var. Buradaki dosyalar Danıştay'a, Yargıtay'a gidebiliyor. Hem malik için hem geliştiriciler için sonucun ne olacağı belli olmayan uzun süreçlere dönüşebiliyor. Bir taraftan, mevcut yasal düzenlemeler açısından "rezerv alanı" düzenlemesinde olduğu gibi uygulama bakımından belediyelerle bakanlıkların üzerinde anlaşamadıkları veya tam açık olmayan noktalar oluyor. Kendi markalarıyla Türkiye piyasasına giren ve çok istekli olan yabancı müvekkillerimiz var; onlara kentsel dönüşüm mevzuatındaki bazı konularda net bir resim çizmek zor olabiliyor. Bizce bu konulara netlik kazandırılması çok önemli.

12. Kalkınma Planı'nda sürdürülebilirliğe de çok fazla referans var. Şehirlerin daha yeşil olması, dönüşümcü altyapı çalışmalarının yapılması, sosyal ulaşılabilirliğin artırılması gibi başlıklarda prensipte bence herkes aynı fikirde. Ama bunların altını çok hızlı bir şekilde doldurmamız gerekiyor, çünkü bir yandan kentsel dönüşüm projeleri çok hızlı ilerliyor. Dolayısıyla stratejilerin bir an önce oluşturulması gerekiyor. Halen devam etmekte olan Türkiye'nin AB'ye uyum süreci de bu işin bir parçası. Sadece inşaat şirketlerinin Avrupa'da uygulanmaya başlanan yeşil politikalara nasıl adapte olacağı bile başlı başına kurumsal ve idari stratejiler gerektiriyor. Bizim mevzuatımız bu doğrultuda nasıl dönüşecek, hangi standartlara göre ne türden sınırlamalarla şekillenecek, henüz bilmiyoruz.

Ali Hepşen

Mevcuttaki kentsel dönüşümü daha sürdürülebilir, enerji verimliliği yüksek, yaşam alanlarına katkı sağlar bir hale getirmek önemli ama tabii ki bunları yapabilmek için finansman şart. Kaynak yaratamadığınız müddetçe bu konuştuklarımızın tamamı, daha önceki kalkınma planlarında olduğu gibi kâğıt üzerinde kalıyor.

Levent Sümer

2014 yılında Boğaziçi Üniversitesinde bir proje yönetim zirvesi düzenlenmişti. Orada başkanlığını yaptığım "Sürdürülebilir Gelecek, 21. Yüzyılda İstanbul" oturumunda şehir plancısı panelistlerden biri şu soruyu sordu: İstanbul gaza mı frene mi basmalı? Üzerinden on yıl geçmiş, o zaman "gaza basarsak işimiz zor, frene basarsak belki bir şeyleri kurtarabiliriz" dediğimizi hatırlıyorum. Altyapı sorunları, trafik problemi, nüfusun artış hızı, mevcut stokların veya mevcut arzın nüfusun taleplerini nasıl karşıladığı gibi konuları uzun uzadıya konuşmuştu panelde.

Peki sonra ne oldu diye bakarsak; İstanbul aradan geçen on yıl boyunca maalesef gaza bastı. Bu sürede ne mevcut stoku yenilemeye yönelik bir



kentsel dönüşüm hamlesini hayata geçirebildik, ne de şehrin çeperlerine doğru kaymasına yönelik cazibe merkezleri oluşturabildik. Ve biz bunları o dönem yapamadığımız için İstanbul'u çok daha riskli bir hale getirmiş olduk. Bu arada 2020 yılındaki pandemi sonrasında Türkiye'de ve dünyada uygulanan parasal genişleme politikaları ciddi bir enflasyonist ortam doğurdu. FED ve Avrupa Merkez Bankası'nın 2022'nin başına kadar faizleri artırmamakta ısrar etmesi, bizim de 2021 Eylül'ünde faizleri indirmeye başlamamızla fiyatlarda bugünlere gelindi diyebiliriz. Kurun da yükselmesiyle beraber inşaat yapım maliyetlerinde ciddi artışlar ortaya çıktı.

Öte yanda faizlerin düşük, kurun yüksek kaldığı bu enflasyonist ortamda insanlar varlıklarını koruyabilmek için alternatif, güvenli yatırım aracı arayışına girdi. Gayrimenkul sektörü ve özellikle konut bu anlamda güvenli bir liman haline gelmeye başladı ve fiyatlar çok daha hızlı bir şekilde artmaya başladı. Bu artışla beraber artık kimse kentsel dönüşüme odaklanamadı. Çünkü maliyetler çok hızlı artıyordu, emsal oranları zaten yeteri kadar yüksek değildi. Özellikle mahalle arası müteahhitlik açısından bakarsak, inşaat metrekare maliyetlerinin asgari seviyede 25-30.000 TL'ler bandında olduğu ve emsallerin düşük setrettiği bir ortamda, yık-yaplar üzerinden ve kat maliklerinin ceplerinden para ödeyerek veya devletin birtakım kampanyalarla sübvans ettiği bir

Herkesi ortak platformda buluşturabileceğimiz ekosistemlerle başta kentsel dönüşüm, sonrasında da konut barınma krizine çözüm oluşturabilecek finansal modeller ortaya koymak mümkün.

yapının sürdürülebilir olmadığını, olamayacağını görüyoruz. Üst ölçekten baktığımızda acil bir ihtiyaç olarak dönüşümün finansmanının kendi içerisinde bir ekosistem şeklinde kurgulanmasının gerektiğini düşünmek gerekiyor.

En basit anlatımla; geliştiricinin paraya ihtiyacı var çünkü inşaatı yapmak zorunda, konut alıcısının paraya ihtiyacı var çünkü bankaya gidemiyor. Giderse bu maliyetlerle zaten kredi kullanamıyor; ya kredi onaylanmıyor ya da bu oranlarla çok ciddi bir maliyete katlanacağı için anlamlı olmuyor. Öte taraftan yatırımcı fonlar gözüyle baktığımız zaman gayrimenkul aslında getirisi yüksek, enflasyona karşı koruma etkisi olan bir sektör. Sonuçta herkesi ortak platformda buluşturabileceğimiz ekosistemlerle başta kentsel dönüşüm, sonrasında da konut barınma krizine çözüm oluşturabilecek finansal modeller ortaya koymak mümkün.

Ali Hepşen

Yasal düzenlemeler bankacılık tarafındaki uygulamaları destekler nitelikte. Ama bir de sermaye piyasaları mevzuatıyla desteklenmesi gerekiyor. En son Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu düzenlemesiyle beraber genel beklentisi GYF'lerin kentsel dönüşüm projelerine odaklanmasıydı. Aslında geriye dönüp baktığımızda 2016 yılında yapılan değişikliklerle, normalde kamunun yürüttüğü projeleri GYF'lerin içerisine alabiliyorduk ama orada arzulan durum olmadı. Acaba PGYF'lerde de benzer bir süreç yaşanır mı?

Levent Sümer

Bence PGYF olmasaydı da elimizde sorunu çözebilecek enstrümanlar vardı: arsa sertifikası, konut sertifikası, gayrimenkul sertifikası gibi. GYF'lerin mevcut uygulanma biçiminde kamu projelerine zaten istisna vardı. Bir gayrimenkul yatırım fonu, kamunun iştiraki olduğu bir projeye daha ruhsat aşamasında yatırım yapabiliyordu. Aslında PGYF'yle gelen ilave durum, fonun envanterinde bulunan bir arsa üzerinde geliştirme yapabilmesinin önünün açılması, bir de arsa satışının kat karşılığı veya hasılat paylaşım modeliyle ihale edilmesine olanak sağlanması.

Benim PGYF düzenlemesinde kentsel dönüşüm özelinde beklediğim, aslında konut alıcısının münferiden PGYF'ye nasıl dahil edilebileceğinin yanıtıydı. Biz konut alıcısını ve kentsel dönüşümdeki kat malikini, hak sahibini bir PGYF üzerinden—doğrudan birikimleri, yastıkaltı birikimleri ve emeklilik fonundaki birikimleriyle—siteme dahil etmek istiyorsak mevzuat düzenlemesini de buna göre yapmalıydık. Benim geliştirdiğim model önerisinde kentsel dönüşüm projelerindeki kat maliklerini PGYF'ye yatırımcı olarak koyuyoruz. Ancak öncelikle dönüşecek binalarını olduğu gibi fona devredip mevcut haliyle her bir tapu sahibi öncelikli olarak bir fon payı sahibine dönüşecek. Sonrasında yine cebinden bir para çıkacaksa, fon payı olarak fon yatırımcısı mantığıyla ödemeye devam edecek. Devlet katkı payı sağlayacaksa o da parayı fona koyacak. Yani bu modelde paranın kimden hangi aşamada geldiğinin hiçbir önemi yok, çünkü bir taraftan fonun içinde de getiri elde etmeye devam edecek o para. Hâlâ nakde ihtiyaç varsa dış finansör de yatırımcı pozisyonunda sisteme dahil olacak ve ilave satışlardan veya kiralanacak bağımsız bölümlerden elde edilecek gelirlerden getiri sahibi olacak. Yani üçlü mekanizmayla, hem hak sahibinin hem geliştiricinin hem de buraya parasını yatırmak isteyen yatırımcının ortaklaşa getiri sağlayabileceği bir



Hem hak sahibinin hem geliştiricinin hem de buraya parasını yatırmak isteyen yatırımcının ortaklaşa getiri sağlayabileceği bir kurguda düzenleyebilirsek PGYF çok güzel bir çözüm olur.

kurguda düzenleyebilirsek PGYF çok güzel bir çözüm olur. Bunun için gereken çok ufak bir düzenlemeden bahsediyorum aslında.

Ahmet Cangöz

Bence vergiciler olarak finansmanın üstüne titremeliyiz. Konut finansmanını destekleyecek araçlara vergi teşviklerinde öncelik vermeliyiz. Bugünkü düzende gayrimenkul sektörünün gizli finansörleri arsa sahipleri gibi görünüyor. Oysa arsa sahibinin sağladığı bu finansman aslında oldukça pahalı: yüzde ellisini istiyor çoğu zaman. Hem de finansmanın maliyeti değişken ve belirsiz: Diyelim benim bir arsam var, kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle üzerine konut yaptırmayı düşünüyorum. İnşaat başlamasa bile arsam durduğu yerde değerleniyor. İnşaat girdi maliyetleri arttıkça benim arsam da değerleniyor. Bu yönüyle değişken ve öngörülemeyen bir maliyeti var bu finansmanın.

Arsa sahibini ana finansör olmaktan çıkarabilmek için GYF'ler, GYO'lar gibi bireysel yatırımcının tasarrufunu kurumsal finansman kaynağına dönüştürebilecek alternatiflere ihtiyaç var. Bu amaçla kullanılacak her türlü aracı vergisel olarak teşvik etmemiz, stratejik vergi düşüncesine bunu dahil etmemiz lazım.

Genel olarak vergi kanunlarımızda konuta erişimle ilgili spesifik olarak teşvik edici bir yaklaşımdan söz etmek zor. Hatta konut ve gayrimenkul ile ilgili kavramlar bile yeterince açık değil. Konuta erişebilirliği teşvik edeceksek öncelikle kavramlarımızın net olması lazım. Konut nedir, mesken nedir, gayrimenkul nedir, taşınmaz nedir? Vergi yasalarında bu kavramlar net ve tutarlı olmalı.

Erişebilirlik adına konut satın almayı ve kiralamayı kolaylaştırmak gerek. Mesela kiralamayı kolaylaştırmak istiyorsak gayrimenkulünü konut olarak kiraya verecek olan kişiyi teşvik etmeliyiz. Gelir Vergisi Yasamızda bir mesken istisnamız var; yıllık tutarı 33.000 TL, aylık tutarı 3.000 TL'nin bile altında. Gayrimenkulünü mesken olarak kiraya verenlerin aldıkları kiranın bu kadarlık kısmı vergi hesaplamasına dahil edilmiyor. Maliye 2024 vergi paketinde bütçeye ek kaynak sağlamak adına bu istisnayı kaldırmayı planlamıştı. TBMM'de yasa görüşülürken bundan vazgeçildi. Şimdilik yasadaki yerini koruyor. Yine Gelir Vergisi Yasasında konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün edinim tarihinden itibaren beş yıl süre ile edinim bedelinin %5'i kira gelirlerinden indirilebiliyor.

Bu iki hüküm konut satın alarak kiraya veren kişileri teşvik ediyor. Ancak diğer taraftan, son yıllarda “konut yatırım aracı olmamalı, konut kiralama sınırlama getirilmeli” ifadesi etrafında dikkat çekici bir tartışma var. Geçtiğimiz iki yılda yüksek enflasyona rağmen konut kira artışlarının %25 ile sınırlanmış olması, konut yatırımcısının iştahını kapattı. Oysa bireysel konut yatırımcılarını özendirmek için bu türlü vergisel destekleri geliştirmemiz, çoğaltmamız gerekiyor.



Ali Hepşen

Genelde bizde hane halkı metrekaresinde bazında düşündüğü için 100 metrekaresine veriyorum, gerisinin ne olduğu önemli değil, en azından 100 metrekaresi alayım diye düşünüyor. Halbuki orada belki 100.000 yerine 500.000'lik bir değer yaratılıyor. Onun farkında olunmadan metrekaresinde bazında bir karşılık alma çabasına giriliyor. Öyle olunca da iş o zaman müteahhit yapsına geliyor. Müteahhit de bu sefer dönüp belediyeden emsal artışı talep ediyor. Ama tam tersi uygulamalar da var. Biz geçtiğimiz hafta Mersin'deydik. Orada da mesela belediye mevcuttaki 4 emsali 2-2.5'a düşürmüş. Ve binaların yenilenmeye ihtiyacı var. Düşen emsalde yapamıyorsunuz. Problemleri bir tarafı var yani.

Ahmet Cangöz

Türk halkının istikbali satın alma meselesiyle ilgili iki tercihi vardır, ya altına yatırır ya da konuta. Son tahlilde halkımız uzun vadeli tasarruflarını güvenli liman olarak gördüğü bu ikisinden birine yatırır. Yani konut finansmanı için hazır olan bireysel yatırımcı profili var. Bu profili yıldırım yerine teşvik etmek ve hatta yapılabildiği ölçüde kurumsal finansman araçlarına yönlendirmek gerekir.

Kurt gayrimenkul yatırımcıları uzun vadeli yatırımda arsadan şaşmayın diye tavsiye verirler. Burada amaç arsadan daha çok, tarla arazi gibi henüz parselasyonu yapılmamış taşınmazların uzun süre yani beş yıl ve daha fazla elde tutulduktan sonra satılması veya değerlendirilmesidir. Beş yıl elde

Türk halkının istikbali satın alma meselesiyle ilgili iki tercihi vardır, ya altına yatırır ya da konuta. [Onu] yıldırım yerine teşvik etmek ve hatta yapılabildiği ölçüde kurumsal finansman araçlarına yönlendirmek gerekir.

tutulduktan sonra satılan taşınmazlar gelir vergisinden muaftır. Bireysel gayrimenkul yatırımcısı için arsa arazi yatırımı bu nedenle revaçtadır. Ancak vergi uygulaması yönünden çoğu zaman evdeki hesap çarşıya uymaz. Beş yıl geçtikten sonra Maliye yine de buradaki değer artışından vergi alabilmek için sizi sıkıştırmanın bir yolunu arar ve çoğu zaman da bulur. Bulduğu yol ise çoğu zaman yasalardaki tanımları yeniden yorumlamakla olur.

Gelir vergisi kanunumuz kavramsal olarak bütün diğer vergi kanunlarımızın temelini oluşturur. Bu yasada Değer Artışı Kazancı tanımı vardır. Bir kişi ticaret yapmak amacıyla olmadan bir taşınmaz edinir ve bunu daha sonra daha yüksek bir fiyata satarsa buradan elde ettiği kazanç Değer Artış Kazancıdır ve bundan gelir vergisi alınır. Biraz önce bahsettiğim gibi taşınmaz beş yıl sizde kaldıktan sonra satarsanız artık bundan vergi ödemezsiniz. Çünkü değer artışı vergisi böyle tanımlanmıştır.

Oysa uygulamaya baktığımızda Maliye'nin yaklaşımıyla vatandaşın algılaması arasında çok önemli bir fark vardır; vatandaş artık beş yıl geçtiğine göre vergi ödemeyeceğini düşünür. Maliye ise buna Gelir Vergisi Yasasındaki bir başka madde olan ticari kazanç penceresinden bakmaya gayret eder.

Mesela sizin dedeniz istikbalini garantiye almak için zamanında bir tarla aldı, üzerinden yıllar geçti. Belki babanıza ya da size kaldı. Geçen zaman içinde burası değerlendirildi; siz burayı bir

projeye verdiniz; bu sebeple arsanın üzerine kat ittifakı kuruldu; sizin bir tapunuz oldu yüz tapu. İşte buradan itibaren Maliye ile anlaşamıyorsunuz. Tüm tapuları birden satın paranızı aldınız. Maliye size diyor ki bir yılda birden çok sayıda satış yaptın, bu ticaret sayılır. O halde, yıllar içinde satayım yavaş yavaş, diye düşündünüz. Maliye diyor ki, art arda takip eden yıllar içinde çok sayıda satış yaptınız, burada devamlılık unsuru var, ticaret yapmış oldunuz.

Eğer bu değer artış kazancı sayılıyorsa, beş yıldan sonra vergi dışı kalacaktır. Beş yıl dolmadan önce satsaydınız, gayet sade bir vergileme usulüne tabi olacaktınız. Defter tutmanıza, aylık KDV, muhtasar vb beyanname vermenize, geçici vergi ödemene gerek kalmayacaktı. Yıllık beyanname ile değer artışını hesaplayıp verginizi ödeyecektiniz.

Oysa yorum farkıyla bir anda tüccar sayılabiliyorsunuz. Sonradan yapılan bir inceleme sırasında bu yorum ortaya çıkınca, zamanında resmi defter tutup gerekli beyannameleri vermediğiniz için geriye dönük olarak muazzam vergi ve cezalarla karşılaşabilirsiniz.

Halbuki Gelir Vergisi Yasasının ticari kazançla ilgili 37. maddesindeki hükme göre araziniz edinim tarihinden itibaren beş yıl içinde parselasyon gördüyse artık bundan sonra tüccarsınız. Yani aslında yasa koyucu ticaret unsurunu sadece sayılarla, dönemlerle değil, aynı zamanda bilgi, sermaye ve

organizasyonun yanı sıra piyasa takibi ile ilişkilendiriyor. Eğer bir arazi satın alındığından itibaren beş yıl içinde parselasyon görüyorsa, ya siz bu işi çok iyi biliyorsunuz, emlakçılık, tüccarlık vb işler yapıyorsunuz, ya da şansınız çok yaver gitmiş demektir. Ama 5, 10, 20, 30 yıldır elde tutulan bir yerden doğan kazancı nedeniyle kişiyi tüccar tanımına sokmak, zaman zaman oldukça zorlama yorumlara neden oluyor.

Bugün bulunduğumuz noktada, konuta erişim açısından vergi kanunlarımızın kafasının karışık olduğunu söyleyebiliriz. Çoğu zaman vergide hukukilik ilkesi yerine kamu giderlerinin finansmanı kaygısının ağır bastığına tanık oluyoruz. Sosyal amaçlı istisnaların bir anda bütçeye gelir sağlamak için kaldırılması ya da etkisinin azaltılması yatırımcının güvenini zedeleyebiliyor.

Mesela bu sene hızlıca para mı lazım, hemen aklınıza mesken istisnasını kaldırmak geliyor. Yok baktınız yetmedi bu sefer damga vergisini veya tapu harçlarını artırmayı düşünüyorsunuz. Yahut, 150 metrekaresinin altında KDV'yi %1'e çekmiştik, burada çok büyük para var deyip onu kaldırmaya soyunuyorsunuz.

Tahsilata, tutara yönelik değişiklikler yapıldığı zaman stratejiye dönük temel kavramlar ihmal edilmiş oluyor. Yoksa tüm kanunların orijinalleri iç tutarlılığı olan metinler. Fakat yıllar içinde o metinleri ya iyi yorumlayamadığımızdan ya da bazı fırsatçıları başka türlü yakalayamadığımızdan kanun maddesi değiştiriyoruz. Denetimle yakalayacağımız kişileri, kanun değişikliği yaparak yakalamaya çalışıyoruz.

12. Kalkınma Planı'na gelecek olursak, belgede daha üst seviyede, politika oluşturucu görüşler yer alıyor; madde bazında somut öneriler görmesek de bazı olumlu niyetleri fark edebiliyoruz. Örneğin, az önce bahsi geçen değer atış vergisindeki beş yıllık muafiyet

süresinin kademelendirilmesi veya bu muafiyetin sadece bir konutla sınırlandırılması yönünde bir niyet olduğunu anlıyoruz. Sonuç olarak konuta erişilebilirlik açısından baktığımızda vergi kanunlarımızda kullanılabilecek çok enstrüman olduğunu görüyoruz, ama aynı zamanda, iç tutarlılık adına kanunlarımızın birbiriyle uyumunun sağlanması ve stratejik hedefe birlikte yönelmesi gerekiyor.

Ali Hepşen

Genele baktığımız zaman, doğru bir bütüncül sistem olmayınca herkes kendi çözümünü kendi üretmek durumunda kalıyor. Bazıları gerçekten başarılı, iyi örnek uygulamalar olarak karşımıza çıkarırken bazıları da maalesef başarısızlıkla sonuçlanıyor. Bu perspektiften bakınca hem dönüşüm hem de erişilebilirlik anlamında neler yapıyorsunuz? Yedi yıla kadar yayılan projelerden bahsediyorsunuz; böyle olduğunda kendi finansmanınızı ona göre yönetiyor olmanız lazım. Belki projenin ilk günü sormuş olsaydık, yıllarca sürecek bir kentsel dönüşüm projesine dahil olur muyduk diye, bir daha düşünürdünüz. Ama bir taraftan da tüm bu zorluklar karşısında ortaya çıkarmış olduğunuz yenilikçi yaklaşımlarınız olduğunu da biliyoruz.

İnanç Kabadayı

Aslında kentsel dönüşüm konusunda yola çıkarken yedi yıllık bir süreç hesaplamamış, 4-5 yılda tamamlayacağımızı ön görmüştük. Bugün genele baktığımızda büyük hacimli, sektörün gerçekten ihtiyacına yönelik üretim yapacak oyuncuların birçoğu şu an için kentsel dönüşümden uzak duruyor ya da zaten bir ya da iki projede uzun yıllardır enerji ve vakit sarf ediyor. Bu durumda sadece parasal kaynak değil, planlama, yatırım, vakit gibi farklı değer unsurlarını da ortaya koymak zorunda kalıyorsunuz.

Türkiye gibi gelişen ekonomilerde gerçekten önemli bir yatırım ve tasarruf aracı olan gayrimenkulde hem nihai sakinlere hem kiralama ihtiyacı olan insanlara nitelikli konut



Genele baktığımız zaman, doğru bir bütüncül sistem olmayınca herkes kendi çözümünü kendi üretmek durumunda kalıyor. Bazıları gerçekten başarılı, iyi örnek uygulamalar olarak karşımıza çıkarırken bazıları da maalesef başarısızlıkla sonuçlanıyor.

üretmemiz lazım. Vurgulanması gereken noktalardan birisi, kamu-özel sektör iş birlikleri olmadan bunun çok zor olduğu. TOKİ ve Kiptaş gibi büyükşehirlerin kendi özel kuruluşları erişilebilir konut üretimi alanında çalışmalar yapıyor. Ancak özel sektör bu projelere dahil olmazsa işin kartopu etkisiyle büyümesi ve yayılması zor. O yüzden özel sektörün bu işte kesinlikle aktif olarak yer alması kritik. Diğer taraftan büyük şehirlerde arsa en değerli, en zor bulunan emtia. Malum gayrimenkul geliştirici olarak kendi iş kolumuzdaki hammaddemiz arsa. O olmadan bina yapamıyoruz.

Erişilebilir konutta stok artarsa fiyatlar dengelenir, stok azalrsa fiyatlar artar. Pandemiden sonra da zaten benzer bir süreç yaşamıştık; üretim azalmış, sonra inanılmaz bir talep olmuştu. Ben şunu net bir şekilde görebiliyorum: Farklı



Ali Hepşen

Yurtdışında aynı konut yapılaşması içinde farklı gelir gruplarının, farklı meslek gruplarının barınmasına imkân yaratmaya yönelik modeller de var. Bu model doğrultusunda üretilen projelerde dar gelirliyle yönelik erişilebilir konutların satışı veya kiralanması belediye tarafından yapılıyor. Sonuçta farklı gelir ve meslek gruplarına mensup insanlar her gün aynı kapıdan giriyor, çıkıyor, çocukları bahçede hep beraber oynuyor, aynı sosyal yapı içinde yaşıyor.

Önemli bir yatırım ve tasarruf aracı olan gayrimenkulde hem nihai sakinlere hem kiralama ihtiyacı olan insanlara nitelikli konut üretmemiz [...] kamu-özel sektör iş birlikleri olmadan çok zor.

sebeplerden ötürü son iki yılda üretim yine inanılmaz bir şekilde azalmış durumda. Dolayısıyla önümüzdeki dönemde fiyatların olağanüstü bir ivmeyle tırmanacağına inanıyorum.

Kamunun bir an önce, orman ve tarım alanları dışındaki büyükşehirlerde ve çevrelerinde, eski arsa ofisinde olduğu gibi araziler üretmesi ve özel sektörle iş birliği yapmak adına, üst satış değeri koyarak buralara yönelik ihalelere çıkması nitelikli konut üretimini hızlandırır.

Biz halihazırda Amerika Birleşik Devletleri'nde de birkaç iş geliştiriyoruz. Orada da gördük ki bilhassa gayrimenkul değerinin yüksek olduğu büyük şehirlerde, üretilen konutların belli bir adedinin kamu çalışanlarına özel sübvansiyon yoluyla kiralanması veya satışı şartı konabiliyor. Bunun Türkiye'de de uygulaması hence mümkün; böyle bir uygulamadan polis, belediye memuru, zabıta, itfaiyeci gibi kamu hizmeti sağlayanlar rahatlıkla faydalanabilir, kira maliyetleri sebebiyle başka yere taşınmak zorunda kalmaktan kurtulur, hayat kaliteleri pozitif etkilenir.

İnanç Kabadayı

12. Kalkınma Planı'nda yer alan, bizim gibi markalı konut üreticilerinin uzun yıllardır arkasında durduğu çok önemli bir konu da gerçek emlak değerlerinin belirlenmesi. Ekspertiz işlemlerinin dijitalleşmesi sayesinde halihazırda olması gerekenin çok altında olan gayrimenkul değerleri bu düzenlemeyle gerçek değerleri yansıtır hale gelebilir.

Dünyanın neresine giderseniz gidin, bir yere yeni bir altyapı projesi yapıldığında, bir yol, metro hattı gittiğinde o bölgedeki gayrimenkullerin değeri artar. Bunun bedelinin bir kısmını oradaki artıştan faydalanan kişilerin karşılaması kentsel dönüşüm kaynak oluşturmak adına önerilebilir.

Bunun yanı sıra, gayrimenkul yatırımının güvenceye alınması adına imar haklarının müktesepliği konusunda çalışmalar yapılması gerekiyor. Sektöre yatırımcı çekmek istiyorsak, örneğin inşaat seviyesi yüzde altmışa varmış bir projenin üç yıl önce açılmış bir davanın sonucuna göre durdurulmasının yaratacağı riski ortadan kaldıracak düzenlemelere ihtiyaç var. Ya kurulacak ihtisas

mahkemeleriyle bu kararların çok hızlı verilmesi ya da ruhsatlardan doğan müktesep hakların projeler lehine yorumlanmasını kolaylaştıracak önlemlerin alınması gerekiyor. Bu yolla sadece geliştiricilerin değil, yatırımcıların, bankaların ve projelerde hakkı olan diğer mal sahiplerinin de hakları koruma altına alınacaktır.

Ali Hepşen

Sektörde son zamanlarda sıkça konuşulan ihtisas mahkemeleri kavramı çok önemli, zira doğru bir hukuki zemin olmayınca, kazanılmış hak bir anda elden gidince finansman da doğal olarak gelmiyor. Biz bunu 2018'de kira kontratlarında görmüştük: Siz geliştiricisiniz ve proje geliştirirken yabancı para üzerinden borç almışsınız, ürün ortaya koymuşsunuz ve kiralamaları da kuru yönetebilmek için yabancı para üzerinden yapmışsınız. Sonra bir gün mevzuat değişince TL olarak aldığınız kiralarla borcunuzu yabancı para üzerinden ödemeye devam etmişsiniz. O dönem kur da ikiye katlanınca ben bir daha AVM tarafında o riski göze almak isteyen düzgün bir geliştirici görmedim.

Gizem Esen

Aslında mevzuatta ihtiyaçlara cevap veren bazı değişiklikler yapıldı. Mesela az önce bahsettiğim karar alma süreçlerinde nitelikli çoğunluk aranması yerine salt çoğunluğa geçilmesi gibi. Bu gelişmeyle beraber yaşanan ihtilaf ve sorunların azaldığını söyleyebiliriz ama günün sonunda kamu, müteahhitler ve malikler arasında hâlâ bir iletişim problemi olduğunu düşünüyorum. Bu noktada arabuluculuk sistemi etkili olabilir. Örneğin, vatandaşa mevzuatın sunulması ve anlatılması da önemli. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın bu konuda daha aktif bir rol üstlenmesi düşünülebilir; en azından bu toplantımızda da bahsedilen metrekare ve değer hesaplamalarının yapılmasında neyin baz alınacağına dair tartışmaların yapılabileceği şeffaf, herkesin temsil edilebileceği bir ortam/birim/alt birim oluşturulabilse çok faydalı olacağını düşünüyoruz. Süreçten etkilenen tüm tarafların temsilcilerinin katılarak kendi endişelerini anlattığı, yapılan

değer hesaplamalarının nasıl olması gerektiğinin tartışılması, kamunun nerede kime öncelik vermesi gerektiği gibi konuların değerlendirilmesine olanak sağlayabilir. Daha şeffaf ve takibi kolay bir süreç yürütülmesi için bu birimin arabuluculuk yöntemleriyle desteklenmesi iyi bir fikir olabilir. Keza kurulacak ihtisas mahkemelerinin de hem hızlı karar alabilmesi hem de konuda uzmanlaşmış, ilgili pek çok uyumsuzluk görmüş kurum olarak birbiriyle uyumlu ve adil kararlar ortaya çıkarması kritik işlevler olacaktır. Zaman içinde bu yolla belirli içtihatların oluşmasının kentsel dönüşüm süreci için çok önemli olduğunu düşünüyoruz.

Bunların yanında bütün dünyada gündemde olan çok önemli konulardan biri de ESG (Çevresel, Sosyal, Yönetişim). Şu an dünyada pek çok önemli projede, bir geliştirici olarak ESG denetimi yapan sertifikasyonlarla, diyelim az enerji kullandığınızı, daha az karbon salınımı yaptığınızı, geri dönüşüm esasına dayandığınızı ispatladığınızda bankalardan daha uygun faiz ve vadeyle, daha hızlı kredi alma şansınızı artırdığınız gibi vergisel bazı kolaylıklardan faydalanabiliyorsunuz. Bazı müvekkillerimize yurt içinde ve dışında kredi süreçlerinde ESG politikaları sayesinde finansman konusunda önemli kolaylıklar sağlandığını görebiliyoruz. Genel olarak ESG çalışmalarının güçlendirilmesi sayesinde 12. Kalkınma Planı'nda bahsedilen daha yeşil, daha iyi bir altyapıya sahip, çevre politikalarına uyumlu projelerin ortaya çıkmasıyla herkesin kazancına uygulamalara dönüşebilir.

Türkiye'nin markalı rezidans projeleri bakımından dünyada ilk 10'da olduğunu düşündüğümüzde, muhataplar tarafından aslen kamuya açık tapulardaki rejimlere çevrimiçi olarak hızlıca erişilebilmesi, yani bunların şeffaf ve dijital olarak görülebiliyor olmasının özellikle ülkeye gelen yabancı yatırımcılar açısından ne kadar önemli olduğunu söylemeye gerek yok. Genel olarak baktığımızda, değerlemelerin neye göre yapıldığı ve bedellerin ne olduğu, kamuya



terk alanlarının kapsamının, kentsel dönüşüm giriş süreçlerinin gidişatının, turizm lisanslı alan vs. gibi önemli ilanların, kat mülkiyeti kurulamaması gibi durumların gerekçeleriyle sunulması önemli başlıklar. Avukat olarak verdiğimiz hizmetlerde de bu konular projenin en başında bilmemiz gereken kritik konular oluyor. Dolayısıyla dijitalleşme yoluyla bu bilgilere erişimin kolaylaştırılmasının da çok önemli olduğunu düşünüyoruz.

Ahmet Cangöz

Hatırlarsanız, 2020 yılında Değerli Konut Vergisi getirildi, hâlâ da yürürlükte. Şu an en düşük tahsilat getiren vergi kalemi. O kanunun kapsamında yabancı şirketleri ilgilendiren dijital hizmet vergisi vardı, ben ilk başta oraya yoğunlaşmıştım. Bu vergi ile ilgilenmeyi sonraya bırakmıştım. Ama birdenbire tanıdığım bazı yüksek varlıklı kişiler arayıp bunu sormaya başlayınca ilgim oraya yöneldi, inceleme fırsatı buldum. Arayanlar, bize tapu idaresinden bir yazı geldi, evimize acayip değer tespit etmişler, galiba büyük bir vergi çıkacak diyorlardı. Yazılara baktım, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden geliyordu ve diyordu ki veri tabanlarımıza dayanarak yaptığımız tespite göre, sizin evinizin değeri 25 milyon lira. Oysa, gidip baksanız orasının belediye'deki emlak değeri bir milyonun altında çıkar. Bu hakikaten çok büyük bir fark ve iki tutar devletin iki farklı kurumundan geliyor. Nitekim mal sahipleri önce kara kara düşündüler, sonra da dava

Metrekare ve değer hesaplamalarının yapılmasında neyin baz alınacağına dair tartışmaların yapılabileceği şeffaf, herkesin temsil edilebileceği bir ortam/birim/alt birim oluşturulabilse çok faydalı olacağını düşünüyoruz.

açmak için dilekçeler hazırlattılar. Bir yandan da kamuoyu oluşturmaya başladılar. Sonra, bir anda yasanın uygulamasının ertelendiği duyuruldu. Sonra da, verginin Tapu Kadastro'nun yazısında belirtilen değer üzerinden değil, emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanmasında karar kılındı ve konu tatlıya bağlandı.

Ben daha sonra bunun arka planını öğrendim. Meğerse Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün bürokratlarıyla, Gelir İdaresinin bürokratları arasında bu konuda anlaşmazlık çıkmış. Tapu Kadastro kendi veri tabanına güveniyor. Bu değerler gerçeğe daha yakın, vergiyi bunun üstünden alın diyor. Gelir İdaresi ise bunun vergi konusunda yetki aşımı oluşturduğunu belirterek, uygulamanın Maliye'ye bırakılması gerektiğinde ısrar ediyor.

Kanımca, bugünün dijital dünyasındaki olanaklar takdiri değerden gerçek değerlere geçiş için önemli olanaklar sağlamış durumda. Tapu harcında ve diğer vergilerde gerçek değerlerin esas alınması vergi oranlarının düşürülmesine ve kayıt dışılığın azaltılmasına hizmet edebilir.

Bugünkü takdir esaslı vergileme, gayrimenkul değerlerinin bağımsız bölüm bazında kamu envanterine dahil edilmesini de geciktirmiş oluyor. Örnek vermek gerekirse, ben bir dairede oturuyorum, 100 metrekare, arka cepheye bakıyor. Komşumunki 80 metrekare, ön cepheye bakıyor.



Evlerin [...] gerçeğe yakın değerlerini tespit etmek de artık zor değil [...] O zaman geliştiriciyle kat malikleri anlaşırken metrekare değil de gerçek değer üzerinden konuşulması da artık mümkün hale gelir.

Hangisi daha değerli bilmiyoruz. Bina kentsel dönüşüme giriyor. Ben 100 metrekare olsun diye tutturuyorum, hele bir de ön cepheden olursa ne ala diyorum. Bunlar başlangıçta küçük sorunlar gibi görünse de uzlaş kültürünü bozan, asıl temeldeki büyük sorunlara işaret ediyor.

Bugünün dünyasında her binanın bir numarası var, evlerin adres numarası var. Her birinin dosyası olsun, içinde de değerleri yazsın. Bunların gerçeğe yakın değerlerini tespit etmek de artık zor değil. Buraya geçebilirsek, o zaman Maliyenin hasılat kaybından endişe edip uygulamakta ısrar ettiği yüzde dört olan tapu harcı yüzdeler seviyesinde değil bindeler seviyesinde olur. Herkesin şifahen bildiği konuları yasalara geçirmekten bahsediyoruz aslında. O zaman geliştiriciyle kat malikleri anlaşırken metrekare değil de gerçek değer üzerinden konuşulması da artık mümkün hale gelir.

İnanç Kabadayı

Son dönemde iş gereği birçok ülkeden firmayla, profesyonellerle bir araya gelme şansımız oldu. Brezilya'dan Güney Afrika'ya, Rusya'dan Hindistan'a gayrimenkul sektörünü gözlemleme fırsatı buldum. Şunu çok net ifade edebilirim: Gelişmekte olan pazarlarla, gelişmiş pazarlar arasında gayrimenkul modelleri çok değişiyor. Örneğin bizim gibi ülkelerde finansman çok pahalı olduğu için bizdeki piyasa daha çok yapıp satmak üzerineyken finansmana erişimin daha kolay, maliyetlerin düşük, vadelerin daha uzun olduğu Kuzey Avrupa ve Amerika gibi ekonomilerde geliştiriciler alıp kiraya vermeyi tercih ediyor. Oralarda multi-family dedikleri kiralamalara yönelik yani toplu konutları yapan geliştiriciler var. Yirmi yıl önce buna benzer konut kiralama yöntemleri kullanan İzlandalı bir geliştirici geldi Türkiye'ye. Çok niyetli olmalarına rağmen kısa zamanda o matematiğin çalışmadığını net bir şekilde gördüler.

Bugün biz mortgage dediğimiz konut kredisini on yıl üzerinde vadeyle veremiyoruz tüketiciye. Oysa sürdürülebilir bir finansman için bunu otuz gibi yıllara çıkarmalıyız veya arazinin maliyetini yok denecek noktalara getirmeliyiz. Yoksa bu faiz oranıyla, bu vadeyle uzun dönem kiralama temelinde bir ürün ortaya koymamız çok zor.

Ali Hepşen

Rahmetli Adnan Keskin'in 1991'de konut sertifikası ilk çıktığında verdiği bir mülakatı okudum. Bizim hane halkının erişebilmesini sağlamamız için yirmi beş yıl vadeli finansman sağlanması lazımdı. O dönemde tabii banka kredileri yok. İlk konut sertifikasının çıktığı dönemlerde TOKİ kendi toplu konut fonu üzerinden vatandaş kredilendirmiş. Sen konut sertifikası alıyorsun ve belli bir dönem o sertifika sayısını artırıyorsun, sonra da onları peşinat gibi gösterip üzerine toplu konut fonundan kredi alıyorsun. Böyle bir mekanizma kurmuşlar. O da çok güzel bir tespit yapmış: Diyor ki toplu konut fonunun kaynakları belli, herkese kredilendirme şansı yok. Bizim gelişmiş



Birçok alternatif finansman kaynağı kullanılabilir, yeter ki geliştiriciler kendi kârından fedakârlık etmeyi, hatta gerekirse yatırımcıyı projeye gerçek bir ortak gibi maliyetinden ortak edebilmeyi öngörsün.

ülkelerde olduğu gibi uzun vadeli, yirmi beş yıllık bir kredi mekanizmasına ihtiyacımız var diyor.

Levent Sümer

Aslında dünyada bize akabilececek böyle bir para var. Sadece onun nereye, hangi kanallarla aktığını ve ne kadar sürdürülebilir olduğunu konuşmak lazım. Barınma krizi dünyanın geneline ait bir sorun şu anda. Dünyanın batısı, bizim de içinde olduğumuz Avrupa, Amerika'da özellikle pandemi sonrası artan fiyatlar, finansmana erişimin zorluğu ve yavaşlayan satışlarla boğuşuyor. Amerika'daki toplam konut kredi hacmi 20 trilyon ABD Dolarının üzerinde. Avrupa'da bu rakam 7 trilyon Euro, Türkiye'de ise sadece 450 milyar TL. Yani denizde damla bile değil. Sektördeki diğer büyüklüklere de baktığınızda aynı durum söz konusu. Dünya ticaretinden, ekonomisinden neredeyse %1 pay alan bir ülkeyiz. Ama GYO'larımızın toplam

büyüklüğü, dünyadaki GYO'ların toplam büyüklüğünün binde biri kadar. Yani gayrimenkul piyasamız sanıldığı kadar büyük değil, en azından mevcut haliyle ve işleme mekanizmasına bakarak değerlendirildiğinde.

Ben çözüm için banka kredisinden bağımsız modeller üretmek gerektiği kanısındayım. BES eksenli, birikim eksenli, paylı mülkiyet eksenli çok sayıda farklı, birbiriyle konuşan modeller olabileceğini düşünüyorum. Gelecek ay Palgrave Macmillan tarafından yayınlanacak olan The Global Housing Crisis: A Sustainable New Home Financing Model adlı kitabımda da bu konudaki çözüm önerilerimi hem global ölçekte hem Türkiye özelinde aktardım.

Yani karşılaştırmalı bakıldığında bizim emlak pazarımız, nüfusumuza göre, bulunduğumuz jeopolitik konuma, bir güvenli liman olarak çokça göç alan bir ülkeye göre çok küçük duruyor. Hem mortgage rakamları hem totaldeki paya baktığımız zaman. Bir de konut satış metrekare maliyeti açısından bakacak olursak TCMB verilerine göre İstanbul için 45-50 bin TL bandından bahsedebiliriz. 100 metrekarelik bir ev 5 milyon TL yani 120-130.000 Dolar civarında. Dünyada bu ortalama 235 bin, Amerika'daysa şu anda 400.000 Dolar. Her ne kadar içeride erişilebilirlik sorununuz varsa da aslında dünya piyasası ortalamasına göre yatırımcılar açısından hâlâ oldukça uygun bir piyasayız. Böyle bakınca bizim emlak piyasamız dışarıdan gelecek büyük yatırımcılar için, nüfusu ve talebi de dikkate aldığımız zaman cazibesi olabilecek bir pazar. Biz hâlâ geliştirme yapan bir piyasayız, Avrupa gibi bir yatırım piyasası değil.

Türkiye'de bundan on yıl önce %61 olan konut sahiplik oranı günümüzde %56'ya inmiş durumda. Nüfusumuz artıyor ama sahiplik oranımız düşüyor. Bu %56'nın niteliğini de tartışmak lazım. Dünyada 150 milyon insan tamamen evsiz, 1.6 milyar insan sadece barınakta yaşıyor. Yani bir konut diye nitelendirilemeyecek, elektrik

tesisatından temiz su bağlantısına birçok eksikliği olan bir yapıda. Ve bu sayının 2030 yılında, yani sadece altı yıl sonra 3 milyara çıkması ön görülüyor. Bir diğer veri, bu şekilde tüketmeye devam edersek 2050 yılına kadar mevcut kaynaklar dünyayı beslemeye yetmeyecek. Ya yeni kaynaklar üretmek zorundayız, ya tüketimi kısmak zorundayız, ya da nüfus azalacak.

Dünyanın küresel ekonomik hacmi yaklaşık 105 trilyon Dolar ama dünyadaki toplam borç 311 trilyon Dolar civarında. Öte yandan birikimler var; OECD ülkelerindeki emeklilik fonları 60 trilyon Doların üzerinde. Ülkeler özelinde baktığımız zaman ise Danimarka, Hollanda, Amerika gibi ülkelerin kendi ekonomik büyüklüklerinden daha fazla birikimleri var. Öte yandan Norveç, Çin, Singapur, Kuveyt gibi ülkelerin 10 trilyon Doların üzerinde varlık fonları var. Emtia gelirlerinin fazlasından oluşan varlıkların toplandığı, gelirlerin toplandığı bir fon varlık fonu.

Türkiye'deki emeklilik fon büyüklüğüne bakarsak, toplam 1 trilyon TL, toplam ekonomik büyüklüğümüzün yaklaşık %5'ine denk geliyor. Bu bizim için önemli bir kaynak. Yani 450 milyar TL konut kredi hacminin olduğu bir ülkede bir yerde 1 trilyon TL bir birikim varsa bu paranın bir şekilde sermaye piyasaları yoluyla ekonomiye kazandırılması gerekir. En temel uygulama alanlarından biri konut ihtiyacına yönelik olabilir. Biz birikimlerimizi aktarabilecek bir mekanizmayı kurgulayabilir, birikimlerle ev alabilmeye yönelik bir çözüm üretebiliriz.

Ben bu anlamda yine çözüm olarak gayrimenkul yatırım fonundan bahsediyorum; ister PGYF, ister daha önceki konvansiyonel GYF'ler olsun. Diyelim ki İnanç Beyler ellerindeki otuz stoku satışa sundu, ama krediye erişim problemi nedeniyle insanlar gelmiyor, gelemiyor. Bu otuz evi fona koyduğumuzu varsayalım. Fonda siz gayrimenkullerinizle yatırımcı oldunuz. Biz de otuz kişiyiz ve ev almak istiyoruz. Cebimizde %30'a



Bizim emlak pazarımız, nüfusumuza göre, bulunduğumuz jeopolitik konuma, bir güvenli liman olarak çokça göç alan bir ülkeye göre çok küçük duruyor. Dışarıdan gelecek büyük yatırımcılar için, nüfusu ve talebi de dikkate aldığımız zaman cazibesi olabilecek bir pazar.

tekabül edebilecek ciddi bir birikim var ama geri kalanını mevcut koşullarla sağlayamıyoruz. Yani eskiden olsa kalanı banka kredisizle çözer, on yıllık kredi alırdık. Siz paranızı peşin alırdınız, biz de bankaya öderdik. Ama şu anda böyle bir imkânımız yok. Onun yerine elimizdeki %30'u fona yatırıyoruz. İnanç Beyler de bitmiş evleri fona koyuyor ve bu evleri fon bize kiralamaya başlıyor. Ancak biz evin %30 ortağı olduğumuz için kiranın sadece %70'ini ödüyoruz. Yani biz fonun hem yatırımcısı hem kiracısı oluyoruz. Bu, dünyada faizsiz bir İslami finansman modeli olarak "azalan ortaklık" adı altında uygulanan bir model. Benim geliştirdiğim kısmı yapıyı gayrimenkul yatırım fonu ekseninde kurguladığımız ve emeklilik fonundaki birikimlerin de buraya kanalize edildiği yeni bir ekosistem önerisi.



Bu mekanizmayı işletebildiğimiz noktada günün sonunda toplumun belirli bir kesiminin finansal okuryazarlığa erişmesi de mümkün olacak. Ben evimin tamamını ödedim ve içeride bugün itibarıyla diyelim ki 7 milyon lira değere sahip bir konutum var. Ben tapuyu almak yerine 7 milyon değerlik bir gayrimenkul fon payı sahibi olmaya devam edip, o günkü kira getirisiyle aylık bazı elde edeceğim getiriyi mukayese edip kira ödemeye devam edebilirim. O zaman da işte aslında gerçek manada gayrimenkulü menkulleştirmiş oluruz.

Hukuksal ve bürokratik anlamda doğru yönetilen, geliştiriciye imkân sağlayan ve onu cesaretlendiren nitelikte sürdürülebilir finansman odaklı bir ortak akla ihtiyaç var.

Bence banka kredisinden bağımsız modellere ihtiyacımız var. Alıcıyla satıcıyı birlikte ortaklaşa bir fon mekanizmasında toplayabilmek, birikimleri mümkün olduğu kadar buraya kanalize etmek, yastık altına veya vadeli mevduata yönlendirmeden insanların fona ortak olarak katıldığı bir sistem ortaya koymak. Aradan zaman geçtiğinde alıcı isterse faiz oranları makul seviyeye geldiğinde köprü finansmanla banka kredisiz borcunu kapatıp sistemden çıkar ve mal sahibi olur. Ya da bir yatırımcı sisteme hem kira getirisi hem değer artış getirisi üzerinden faydalanmak üzere dahil edilir. Sonuçta biz GYF'leri konut sahipliğini artırabilecek, konut edinmeyi sağlayabilecek bir mekanizma olarak ortaya koymalıyız.

Finansal okuryazarlığın çok yüksek olmadığı bir ortamda daha sonra tapuya dönecek bir fon payı yatırım mekanizmasını anlatmak kolay değil kuşkusuz. Ama unutmayalım ki şu anda 5 milyonun üzerinde borsa yatırımcısının olduğu bir ülke burası aynı zamanda. Dolayısıyla bunu bir prototip olarak ortaya koyup belli bir hedef kitleyle başlamak mümkün.

İnanç Kabadayı

Aslında bunlar gerçekten doğru regülasyonlarla birçok açıdan denetlenen çok güvenilir uygulamalar ama işte toplumda yerleşik o tapuyu elinde tutma duygusunun yerine geçemiyor. Bu sebepten dolayı o güvenin inşa edilmesine ihtiyaç var.

Aslında geliştiricilerin proje GYF'lerde veya gayrimenkul sertifikalarında kâr hedeflerini yatırımcıyla paylaşmaya hazırlıklı ve razı olması lazım. Burada meslek etiği de önemli. Biz Ege Yapı olarak bu masada konuşulan başlıkların hepsini birleştirecek bir model kısa zamanda yerine getirmek niyetindeyiz. Gerçekten bir kentsel dönüşüm projesinde bir kamu şirketiyle iş birlikteliği yapıp Proje-GYF yapısı üzerinden de kaynak oluşturacak bir model üzerinde çalışıyoruz şu anda. Böylece sektöre örnek olacak bir uygulamayı gerçekleştirmek istiyoruz. Yastık altındaki altın, BES ya da bankadaki mevduat olsun birçok alternatif finansman kaynağı kullanılabilir, yeter ki geliştiriciler kendi kârından fedakârlık etmeyi, hatta gerekirse yatırımcıyı projeye gerçek bir ortak gibi maliyetinden ortak edebilmeyi öngörsün.

Ali Hepşen

O yüzden kâr maksimizasyonundan ziyade sürdürülebilir kârlılığı hedeflemek oradaki çizgi olmalı. Biz bunu Avrupa Yatırım Bankası'nın bir modelinde de görmüştük. O modelde kentsel dönüşümdeki fonlama mekanizmasında şunu diyor: Ben sana uzun vadeli bir finansman sağlıyorum ama sen bu parayı sadece katma değeri yüksek olan, rantı yüksek olan alanlarda kullanma, kaybettiğin alanlarda da kullan. Yani kâr maksimizasyonunu değil, sürdürülebilir kârlılığı hedefle. Böyle bir temanın altına Kalkınma Planı'nda yer alan sürdürülebilirlik, enerji verimliliği gibi tüm gerçekleştirilmesi zor hedefleri de koyabiliyoruz.

2020 yılında Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi'nin bir çalışması vardı. Hane halkının finansal algı ve tutumunun ölçüldüğü 15 bin kişiyle yapılmış, 81 ilde, tüm sosyoekonomik gruplara yönelik çok kapsamlı bir çalışma, “az da olsa bir paran varsa ne yaparsın?” sorusuna yanıt aranmış. Sunulan seçenekler arasında farklı tasarruf tutarları ve farklı araçlar var: mevduat, altın, bankada döviz, evde döviz, kripto, hisse senedi, mevduat, aklınıza ne geliyorsa. Tabii gayrimenkul de var. Düşük tasarruf düzeylerinde doğal olarak kimse gayrimenkulle ilgilenmemiş ama yüksek tasarruf düzeylerine çıktığında, örneğin bugünkü parayla konuşursak, “2-3 milyon liran varsa ne yaparsın?” sorusuna 15.000 kişinin %54'ü gayrimenkule, fiziki ürüne girerim demiş. Nedenini de sormuşlar, daha önce gayrimenkul almış olanlardan %72'si bu yatırımdan memnun kaldığını ifade etmiş.

Hukuksal ve bürokratik anlamda doğru yönetilen, geliştiriciye imkân sağlayan ve onu cesaretlendiren nitelikte sürdürülebilir finansman odaklı bir ortak akla ihtiyaç var. O akıl olduğu müddetçe daha iyiye gideriz, olmadığı müddetçe de maalesef yerimizde saymaya devam ederiz diye toparlayabilirim.

VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

Duraksayan Küresel Konjonktür ve Soğuyan Türkiye Ekonomisi

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir.

2024 Haziran'da başlayan dezinflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

MAKRO GÖSTERGELER

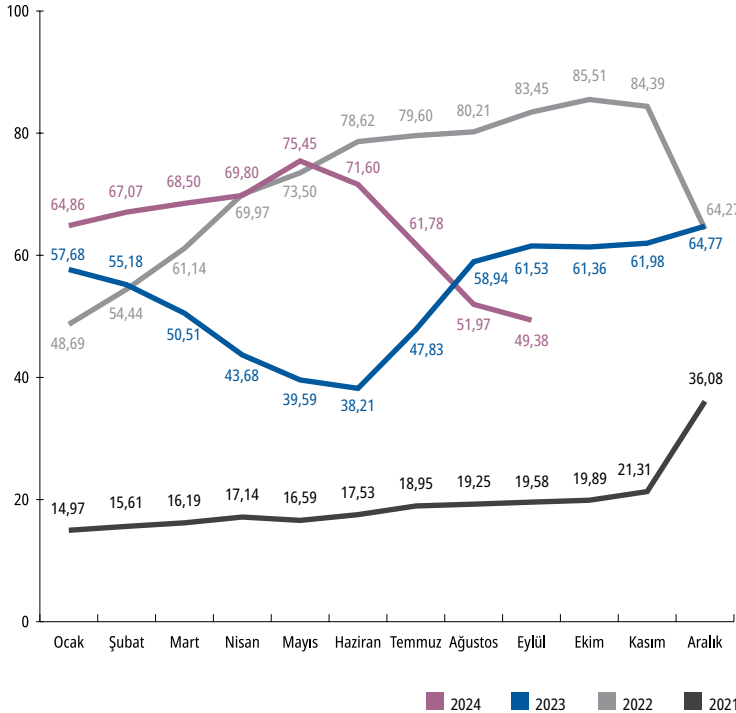
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. TÜFE Eylül'de bir önceki aya göre %2,97, on iki aylık ortalamalara göre %63,47 arttı. Dolar 2024 Temmuz ayında 33,14'e, Avro ise 2024 Temmuz ayında 35,87'ye yükseldi. Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %5,6 azalış, Tüketici Güven Endeksi ise %7,5 artış gösterdi.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

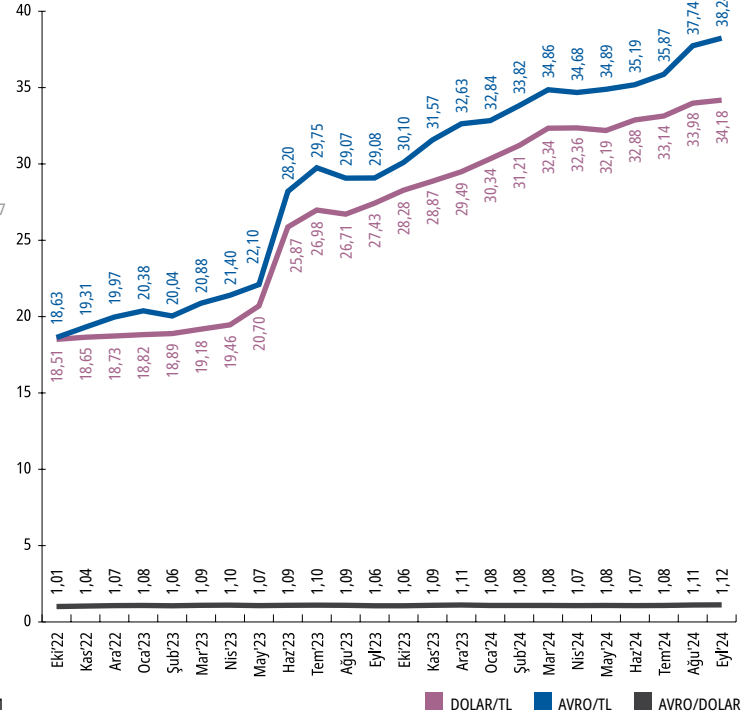
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

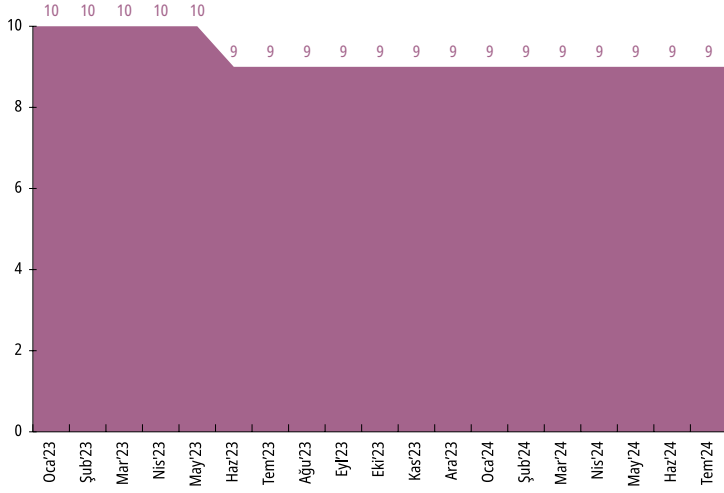
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

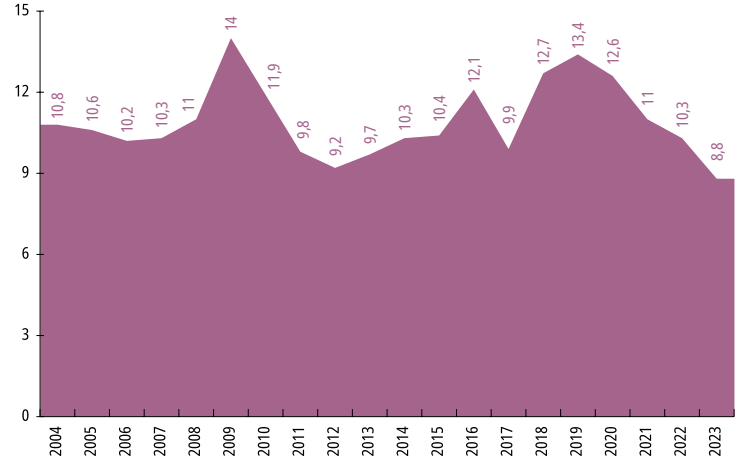
15+ Yaş İşsizlik Aylık Ortalama* (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

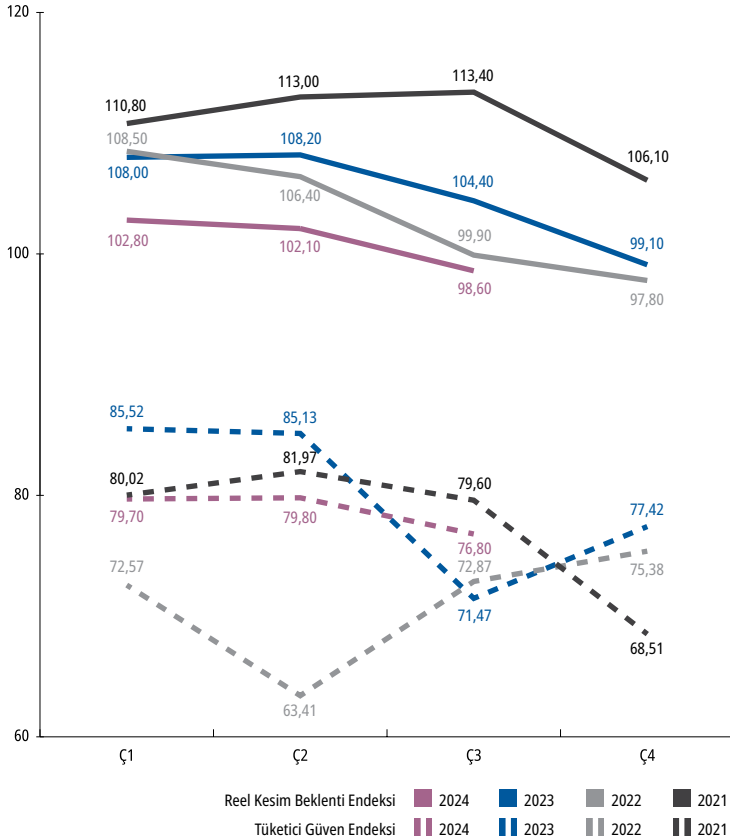
15+ Yaş İşsizlik Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

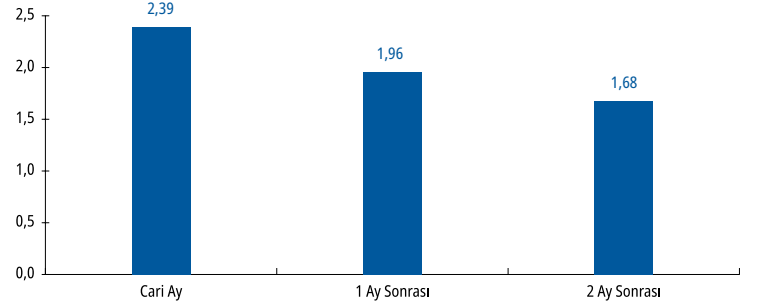
Beklenti ve Güven Endeksleri



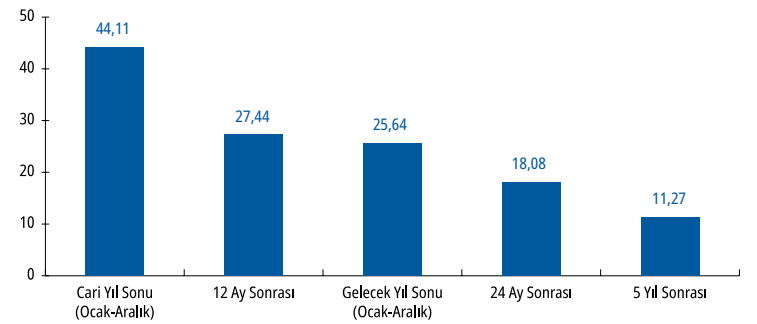
Kaynak: TCMB

Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Ekim 2024)

Aylık Enflasyon



Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

YATIRIM ORTAMI

Üç aylık dönem değerlendirildiğinde Eylül 2024 itibarıyla Külçe Altın %7,75 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı oldu. 2024 yılı ikinci çeyreğinde 3.208 milyon ABD Doları olan uluslararası doğrudan yatırım girişi, geçen yılın aynı çeyreğine göre %37,86'lık bir artış kaydetti. Aynı dönemde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 739 milyon ile %8,43 azaldı.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç3'22	-%6,68	%0,68	-%5,66	-%2,79	%19,61	%22,13
Ç4'22	%0,43	-%5,48	%0,99	-%3,39	%1,32	%45,95
Ç1'23	-%3,32	-%9,50	-%8,47	-%7,06	-%11,83	-%12,54
Ç2'23	%16,45	%14,81	%16,03	-%1,17	-%14,72	-%0,85
Ç3'23	-%8,10	-%7,06	-%8,24	-%14,31	-%32,06	%19,35
Ç4'23	%5,46	-%2,05	%0,06	-%1,86	-%8,68	-%13,48
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83

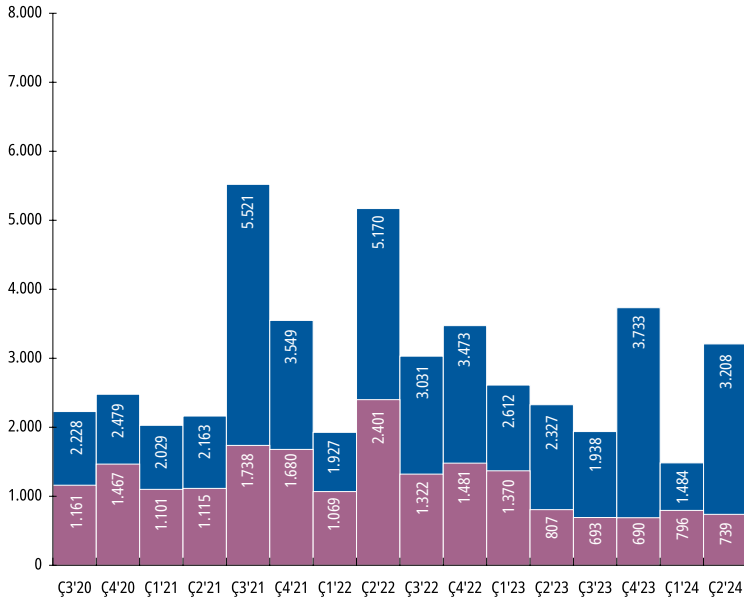
Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.

Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

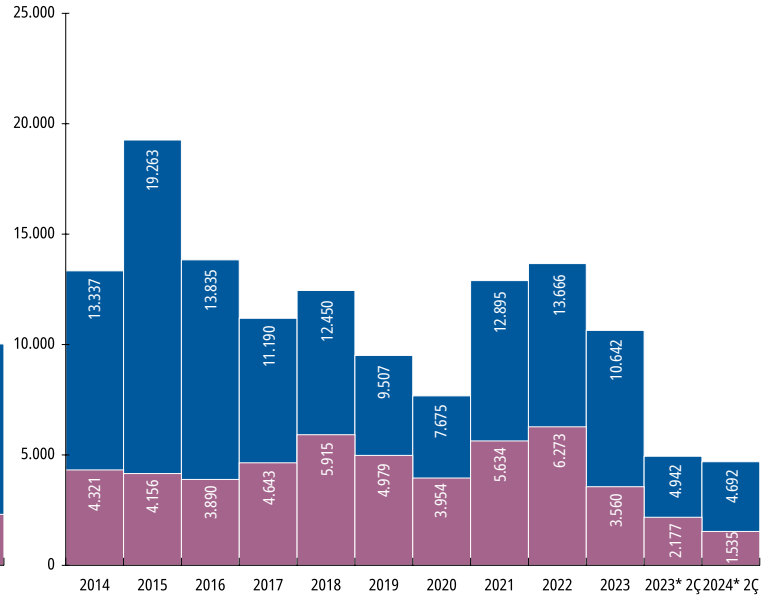


Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

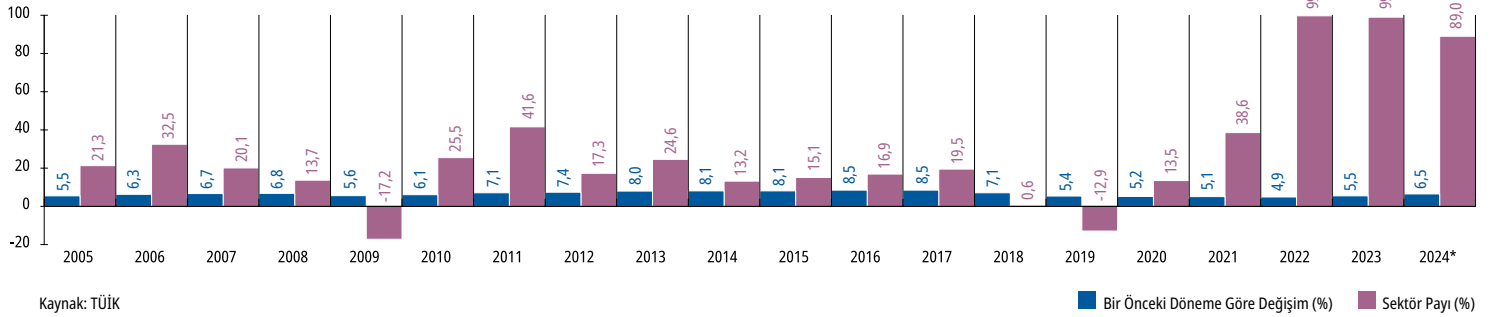
*Haziran sonusidir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 2. çeyreğinde %6,5 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü büyüme oranı %89,0 oldu.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)

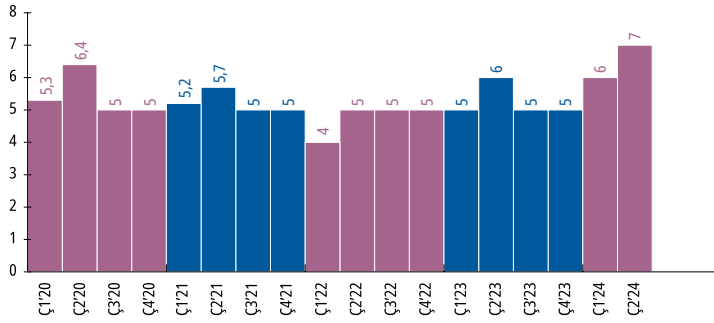


Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

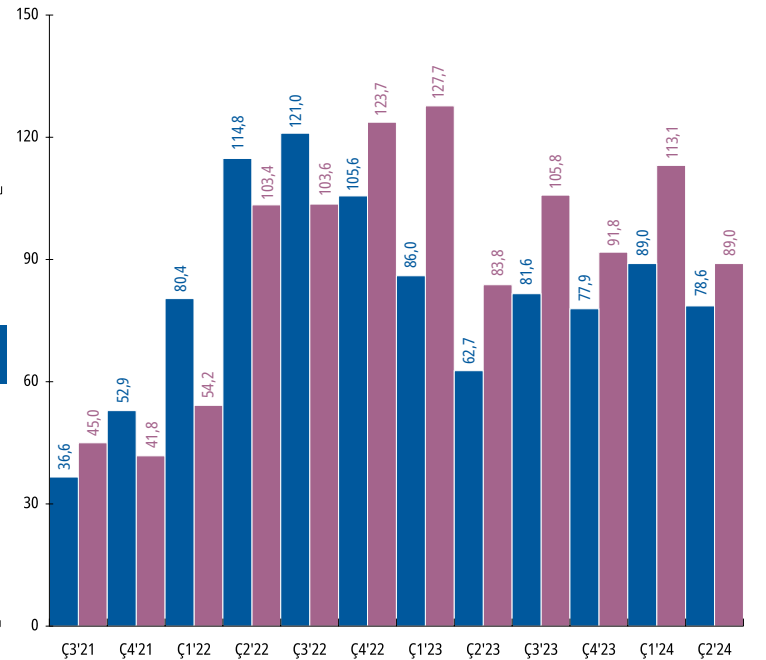
■ Bir Önceki Döneme Göre Değişim (%) ■ Sektör Payı (%)

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*

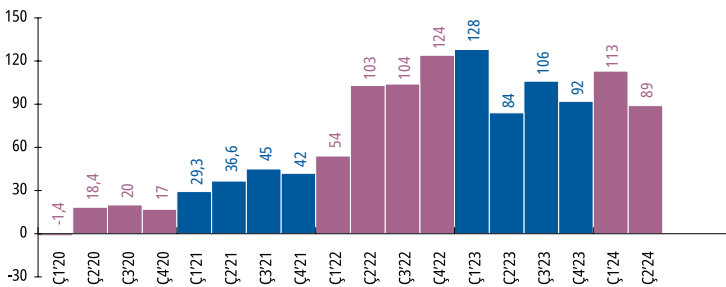


Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

■ GSYH Büyüme Oranı (%) ■ İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

VERİLERLE: KONUT

Fiyatlar Yükselirken Satışlar Düşmeye Devam Ediyor

2024 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,0 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %5,1 oranında gerileme kaydederek 265.470 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı ikinci çeyrekte gerçekleşen konut satışları, bu çeyreğe ait son 12 çeyrekteki en düşük ikinci satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Konut fiyatları artışı ise Eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşmasının ardından yirmi ay üst üste düşüş kaydederek Mayıs ayı itibarıyla %45,0'a gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayı sonrasında 2024 Şubat ayı itibarıyla negatif gerçekleşme görülmüş ve Mayıs ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%17,3 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup Şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %48,8 artış, reel olarak ise %15,2 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Mayıs 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 33.460 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 47.299 TL/m², İzmir'de 38.874 TL/m², Ankara'da 26.930 TL/m² olmuştur.

Aylık faiz oranı 2023 yılının son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %3,12 seviyesine çıkan aylık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %3,04 seviyesinde seyretmektedir. Yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %44,58 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %43,20 seviyesinde olduğu görülmüştür.

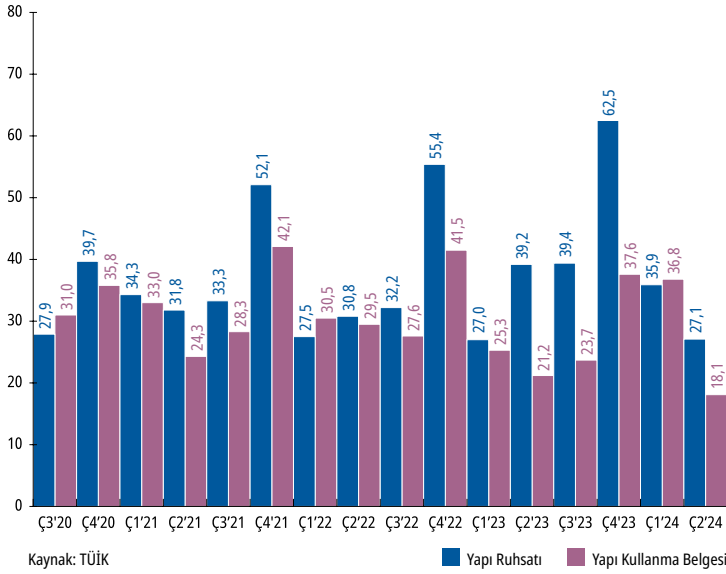
2024 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 456,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Ağustos ayında %61,40 seviyesinden, 2024 yılı Ağustos ayında %51,35 seviyesine düşmüştür. Ağustos 2024'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %19,43'ten %26,94'ya yükselmiştir. Yabancı mevduat bankalarının payı ise %9,61'den %11,85'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendine girmiş olup 2024 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. 2024 Ağustos ayı itibarıyla bu oran %0,14 olmuştur.

Toplam tüketici kredileri ise Ağustos ayında 1,80 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Ağustos ayında %31,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2024 itibarıyla 0,6 puan azalarak %25,4 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 14,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,3 olmuştur. Bu oran 2023 Ağustos ayında %22,7 seviyesindeydi.

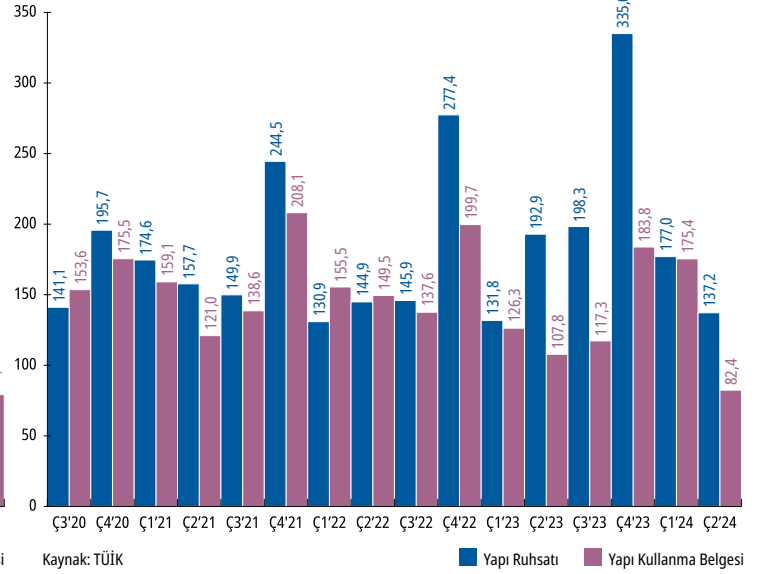
KONUT ÜRETİMİ

Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %30,8, daire sayısı ise %28,9 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %14,7 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %23,6 azalış yaşandı. 2024 Ağustos ayında bir önceki aya göre inşaat malzeme endeksi %1,30, işçilik endeksi %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme %34,98, işçilik endeksi %56,86 arttı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

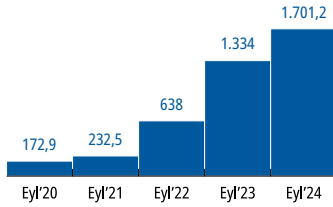
AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

KONUT ENDEKSLERİ

2024 yılı Ağustos verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,70 artarak 41 bin 913 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,29 artarak 92 bin 242 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışı %17,11 düşüşle 13 bin 574 adet oldu. Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,6 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %32,0 oranında azalış göstermiş olup 2024 yılı 3. çeyreğinde 32,0 olarak gerçekleşti.

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

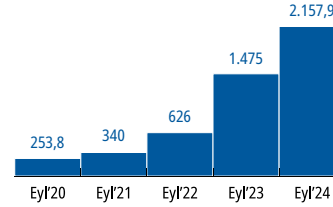
Endeks Değeri: 2024 Eylül
1.701,23

Aylık Nominal Değişim (%)
%2,69

Yıllık Nominal Değişim (%)
%27,50

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%1.601,23

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

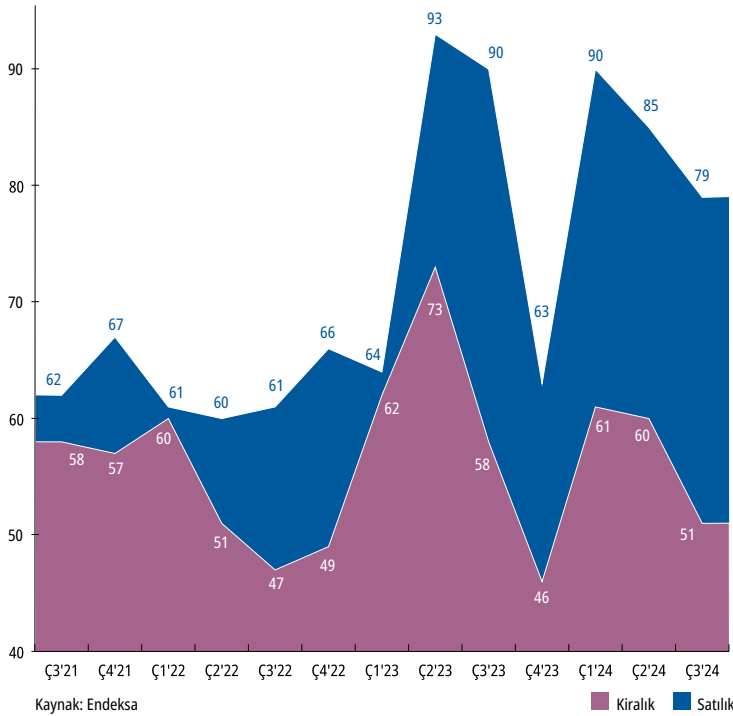
Endeks Değeri: 2024 Eylül
2.157,88

Aylık Nominal Değişim (%)
%0,91

Yıllık Nominal Değişim (%)
%46,32

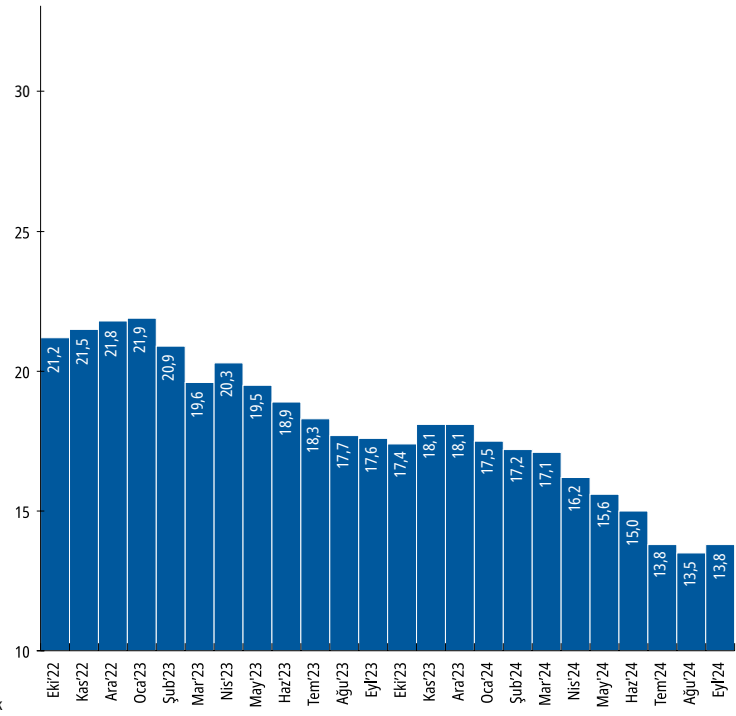
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.057,88

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

KONUT SATIŞLARI

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

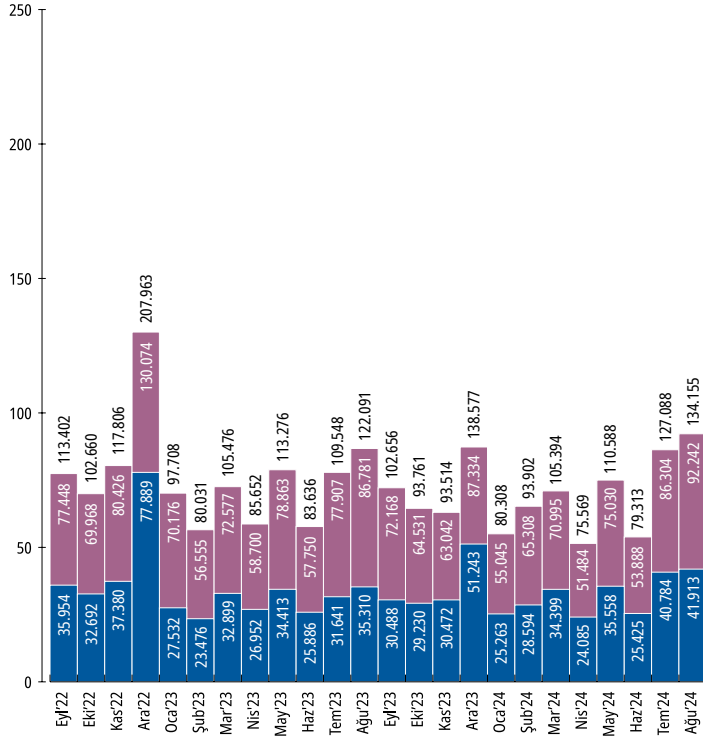
	Ç'21	Ç'21	Ç'3'21	Ç'4'21	2021 Toplam	Ç'1'22	Ç'2'22	Ç'3'22	Ç'4'22	2022 Toplam	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	263.050	289.760	396.328	542.718	1.491.856	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticikle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

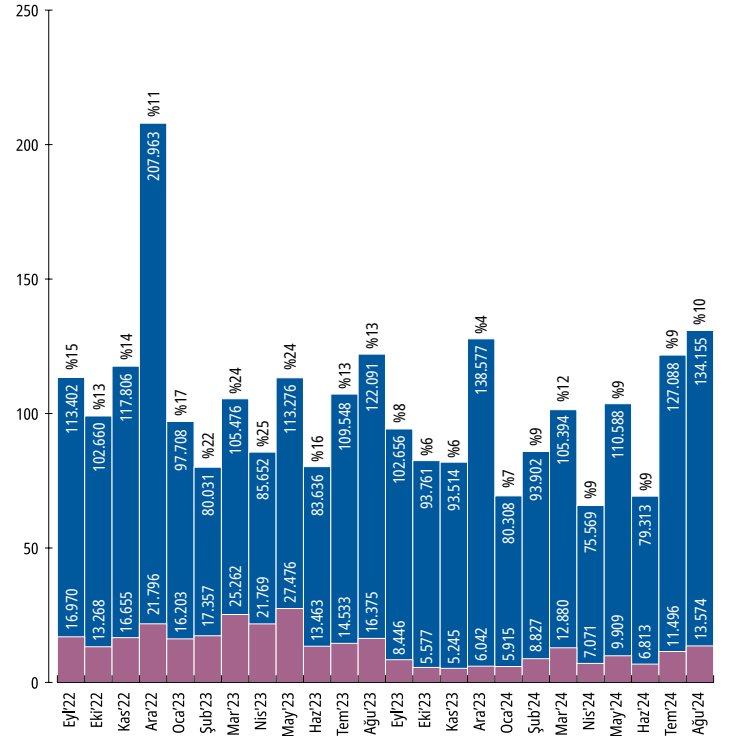
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

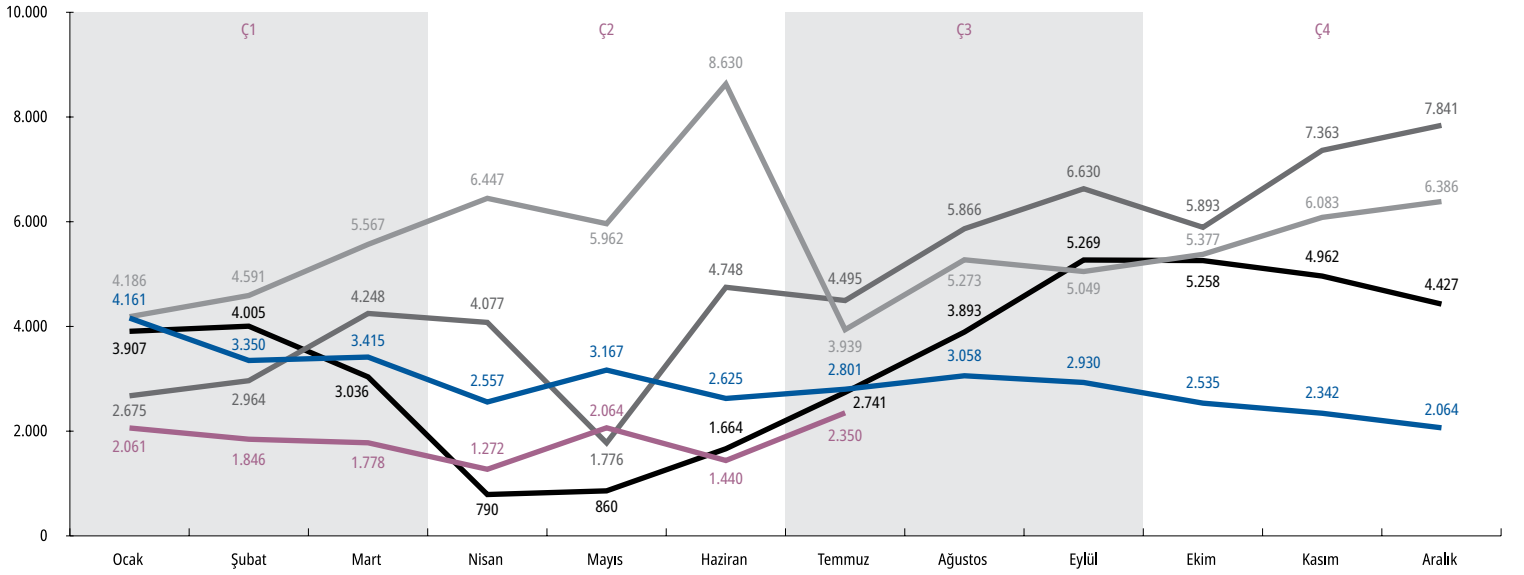
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

İpotekli Satış Toplam Toplam Satışlar İçinde İpotekli Satışların Payı (%)

Yabancılarla Yapılan Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

■ 2024 ■ 2023 ■ 2022 ■ 2021 ■ 2020

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	2.722	6.929
2 (2)	İran	1.277	3.093
3 (4)	Ukrayna	777	998
4 (5)	Almanya	632	923
5 (3)	Irak	603	1.116
6 (6)	Kazakistan	501	769
7 (8)	Azerbaycan	435	484
8 (-)	İngiltere	331	
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	321	
10 (9)	Suudi Arabistan	308	470
- (10)	Afganistan		440
	Diğer	4.928	7.128
	Toplam	12.835	22.350
	Körfez Ülkeleri	2.644	5.513
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı %	%20,60	%24,67

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)
 Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılarla yapılan toplam satışın daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1(2)	İSTANBUL	4.559	7.548
2(1)	ANTALYA	4.285	7.880
3(3)	MERSİN	1.027	1.529
4(5)	ANKARA	334	645
5(4)	YALOVA	312	667
6(6)	BURSA	303	617
7(8)	MUĞLA	260	438
8(7)	İZMİR	258	493
9(10)	AYDIN	226	304
10(9)	KOCAELİ	209	332
	Diğer	1.062	1.897
	Toplam	12.835	22.350
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	5.592	4.166
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	%43,6	%18,6

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

KONUT KREDİLERİ

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullanılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullanılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

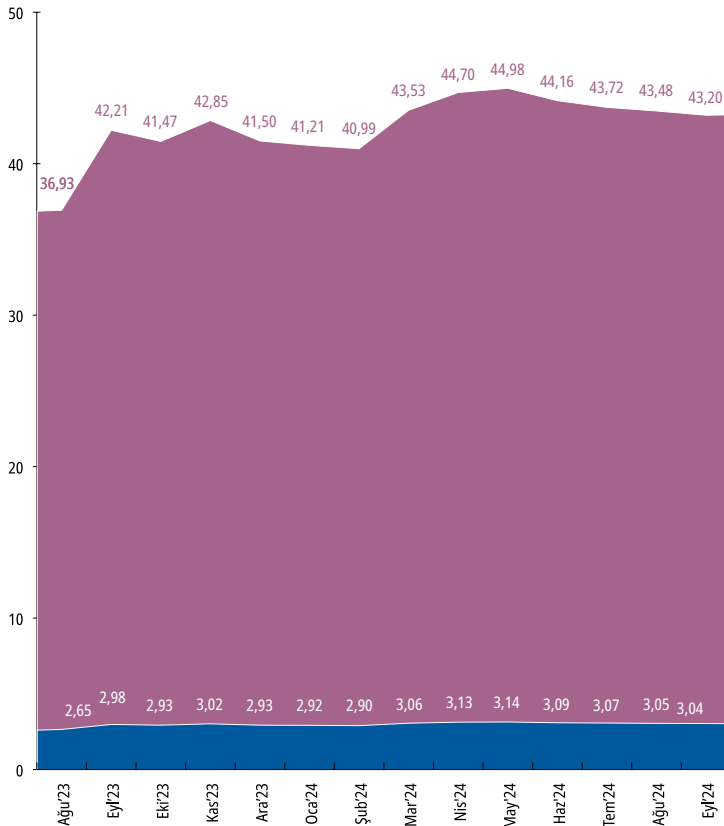
Kullanılan Konut Kredisi

	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689
Kullanılan kredi sayısı (adet)	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875

Kaynak: TBB

Ç3'24 verisi henüz yayınlanmamıştır.

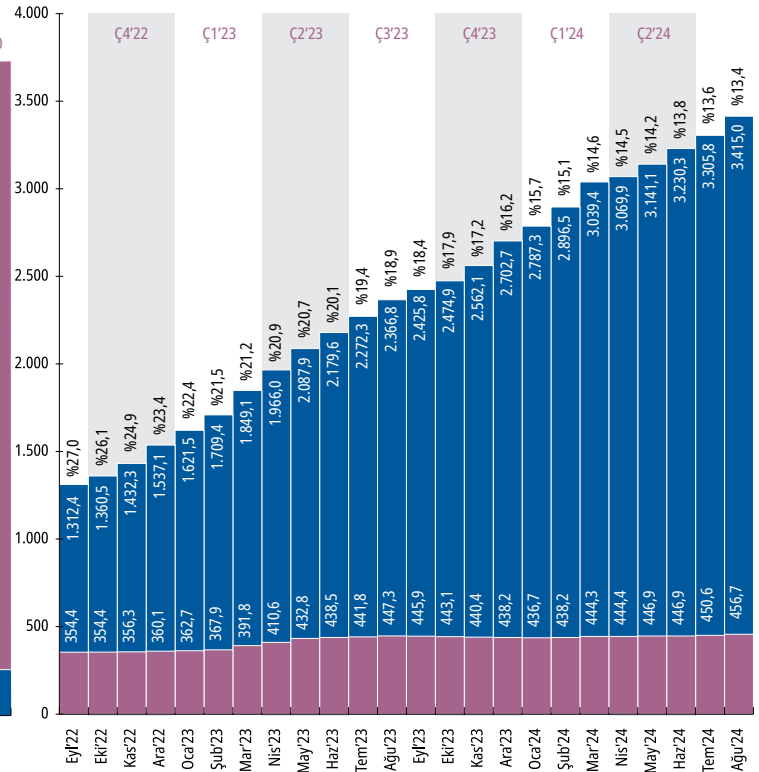
Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

■ Bileşik Faiz ■ Aylık Faiz

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Kaynak: BDDK

■ Konut Kredileri (Milyar TL) ■ Toplam Bireysel Krediler (Milyar TL) ■ Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

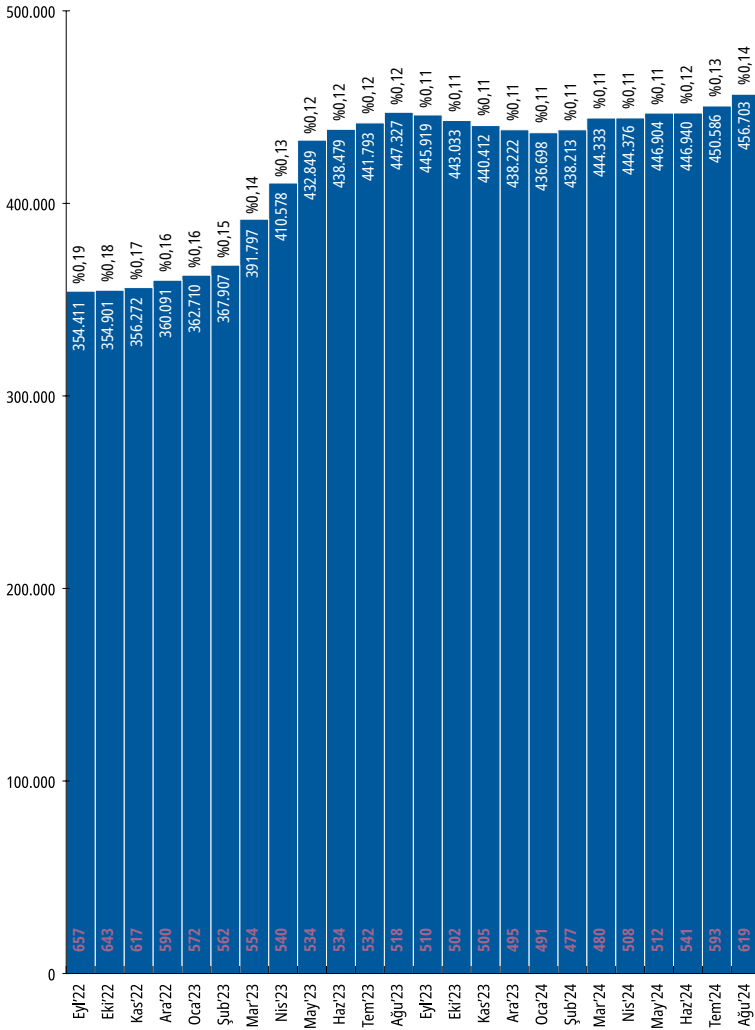
Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	456.703
Toplam Mevduat Bankaları	32	%90,15	411.695
Kamu Mevduat Bankaları	3	%51,35	234.522
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%26,94	123.045
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,85	54.128
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,00	5,84
Katılım Bankaları	6	%9,85	45.002

Kaynak: BDDK

* En son açıklanan veriler Mart 2024 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler (milyon TL)

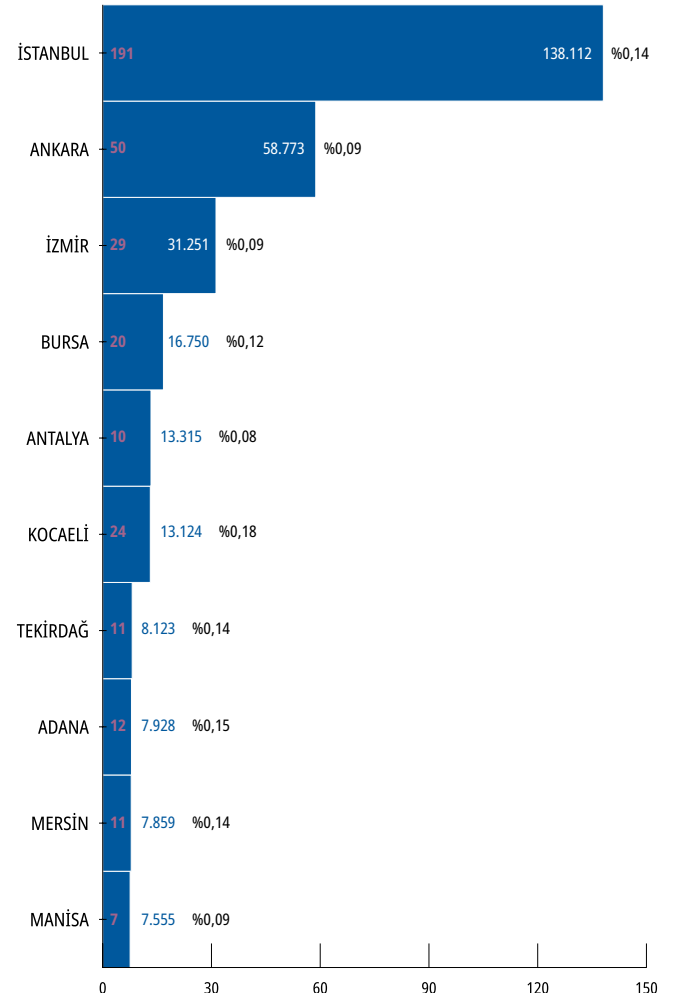


Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

■ Toplam stok ■ Takipteki krediler toplamı ■ Takipteki Kredilerin Toplam Stoka Oranı (%)

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl

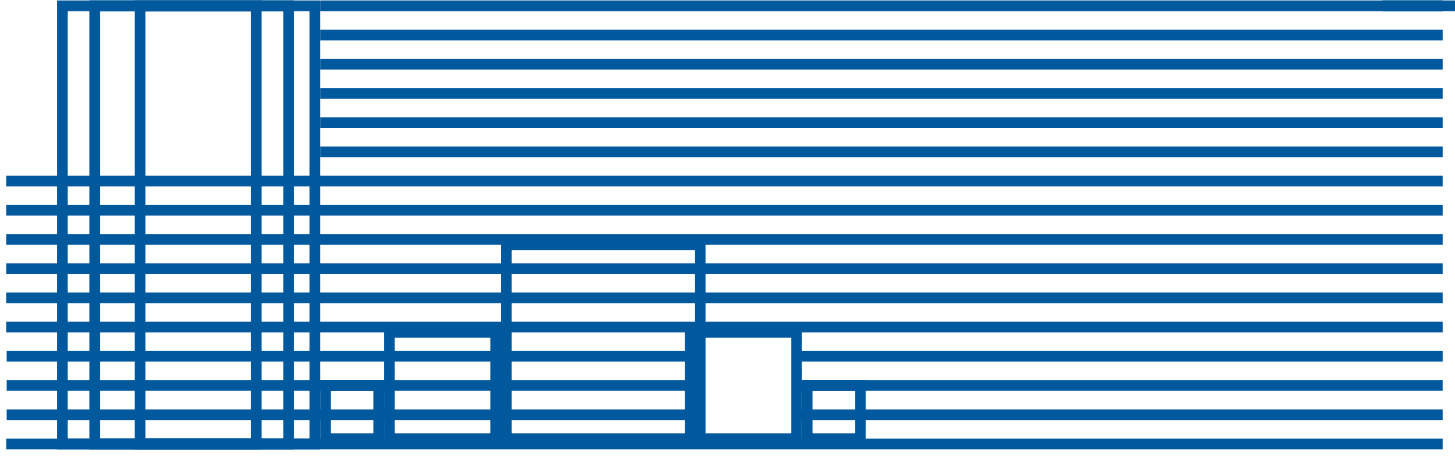


Kaynak: BDDK- FinTürk

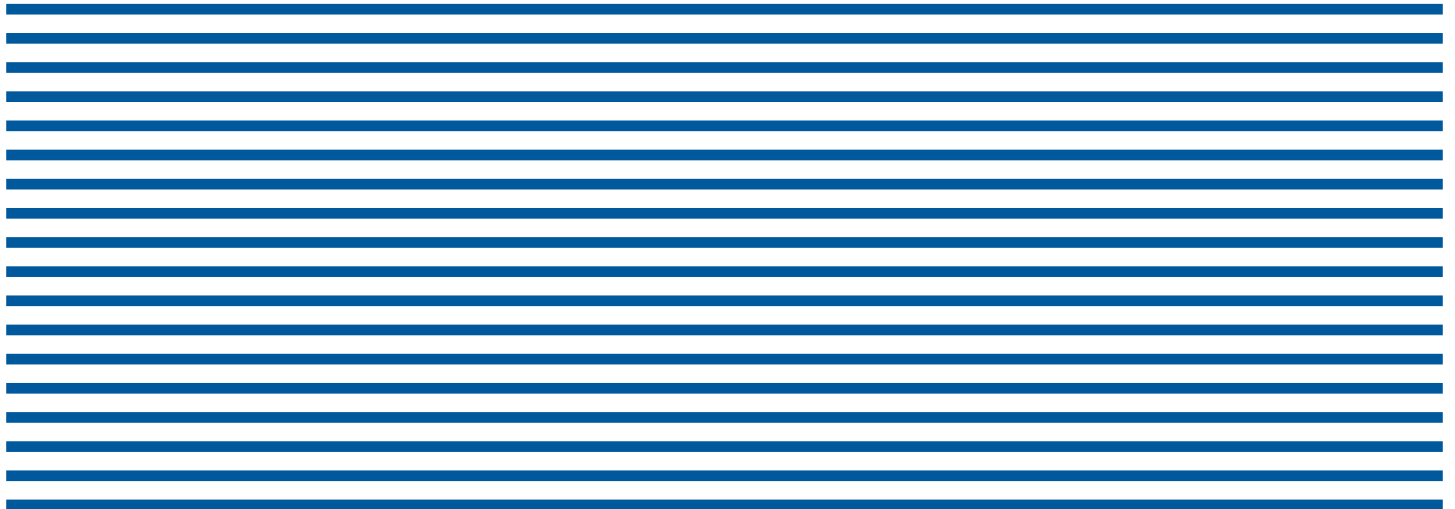
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

* Ç24 sonu verisidir.

■ Toplam stok ■ Takipteki krediler toplamı ■ Takipteki Kredilerin Toplam Stoka Oranı (%)



VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL



Birincil Ofis Kiraları Son Sekiz Yılın En Yüksek Seviyesinde

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır.

İlk yarıyılıda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), Zeren Holding (5.767 m², Levent 199), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Astra Zeneca (2.753 m², Levent 199), Jotun (2.750 m², Maslak Square A Blok), Nestle (1.708 m², Hilltown Küçükyalı), A1 Kapital (1.680 m², 1. Levent Plaza B Blok) ve Silverline (1.660 m², Flat Ofis) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir.

2024 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Tower Ofis binasının 11,6 milyar TL bedelle Denizbank'a satışı (66.000 m²) gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı 2024 yılının ilk yarısında %4,38 seviyesine düşmüştür. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD\$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

Türkiye Genelinde Yeni AVM'ler Açılmaya Devam Ediyor

2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 adetle yaklaşık 14 milyon m² seviyesindedir. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 94.000 m² kiralanabilir alana sahip dört alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 310.000 m² kiralanabilir alana sahip dokuz alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projelerle birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,3 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 323 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 297 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 167 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

2024 Yılında İkinci Çeyreğinde Ülkeye 16 Milyon Turist Geldi

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 878.000 oda kapasitesiyle 20.962 işletme belgeli, 77.000 oda kapasitesiyle 731 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.047 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.712 tesis ve 107.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.563 işletme belgeli tesise ve 289.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 731 tesis içinde en büyük payı 110 tesis ve yaklaşık 11.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 84 tesis ve 15.000 oda kapasitesi ile Antalya, 75 tesis ve 9.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %96,94 ile Antalya, onu takiben %86,22 ile Muğla ve %61,88 ile İzmir gelmektedir. İstanbul ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %60,59 ve %44,81 olmuştur. 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

İSTANBUL'DA OFİS

2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m² olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m², bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	8	38	886	6	38	886	5	42
Maslak	927	15	24	927	15	26	927	14	30
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8	28	529	8	28	529	8	32
Taksim ve Çevresi	256	14	15	256	14	18	256	14	20
Kağıthane	309	25	18	309	17	16	309	18	19
Beşiktaş*	105	30	22	105	24	30	105	17	30
Batı İstanbul**	838	6	11	838	5	10	838	5	12
Cendere-Seyrantepe	363	22	18	363	21	18	363	19	21
	Ç4'23			Ç1'24			Ç2'24		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	8	12	93	6	12	93	6	15
Ümraniye	745	10	16	745	8	17	745	8	20
Altunizade	135	24	17	135	24	18	135	23	20
Kozyatağı	758	14	23	758	13	23	758	13	25
Doğu İstanbul***	635	19	12	635	17	16	635	16	15
Finans Merkezi****				538	0	35	538	0	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç2'23	Ç1'24	Ç2'24
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.589	94.471	47.876
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	37	38	42
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	6,46	7,14	7,12
Boşluk Oranı (%)	15,1	10,9	10,3
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	2.196	1	1
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	1.554	2.702	2.702

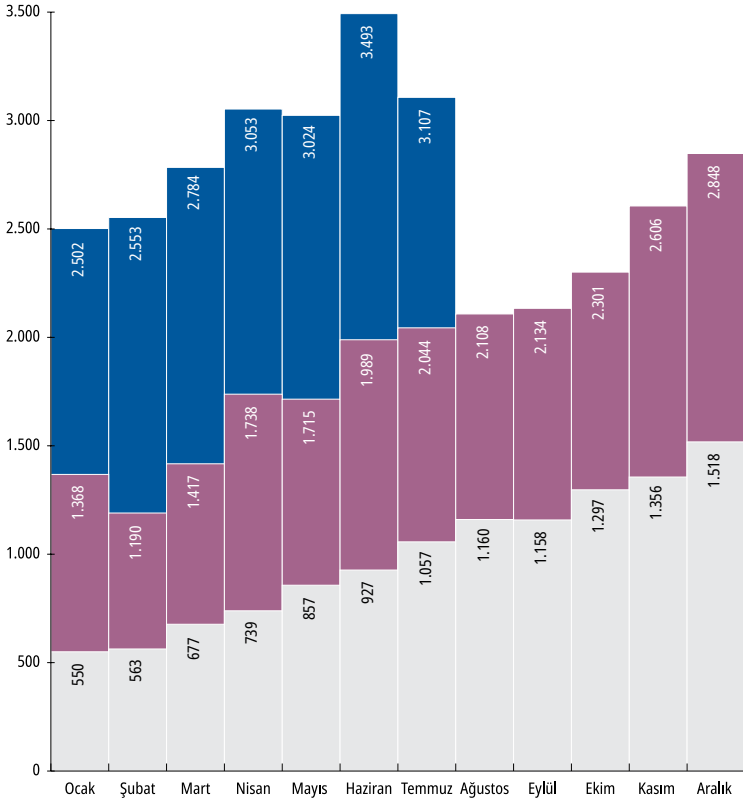
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

AVM

2024 3. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam açık AVM sayısı 451, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 96 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %36,8'ine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163,7 m²'dir.

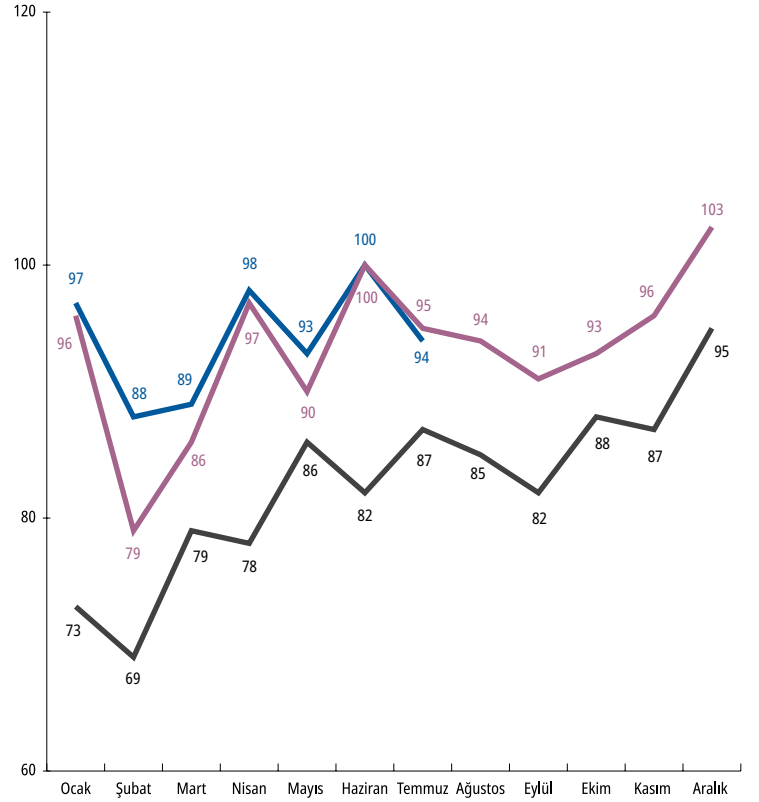
AVM Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

2022 2023 2024

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

2022 2023 2024

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 3Ç
Açık AVM Sayısı	181	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	451
TKA (m ²)	5.028.588	5.861.685	7.018.730	7.840.483	8.749.348	9.522.210	10.530.433	11.158.173	12.268.261	12.970.561	13.233.561	13.539.561	13.821.561	13.905.695	14.009.962	14.096.330

Kaynak: AYD

2Ç 2024 - İllere Göre AVM Yoğunluğu

	Mevcut AVM Sayısı	1.000 Kişi Başına Düşen TKA (m ²)
ADANA	3	91,06
ADIYAMAN	1	47,23
AFYON	3	123,74
AĞRI	1	19,58
AKSARAY	2	51,03
AMASYA	1	23,65
ANKARA	43	296,86
ANTALYA	18	210,47
ARDAHAN	0	0,00
ARTVİN	2	91,50
AYDIN	9	136,86
BALIKESİR	12	148,01
BARTIN	0	0,00
BATMAN	2	80,15
BAYBURT	0	0,00
BİLECİK	1	66,23
BİNGÖL	1	28,31
BİTLİS	1	14,98
BOLU	3	242,16
BURDUR	0	0,00
BURSA	19	225,43
ÇANAKKALE	4	101,26
ÇANKIRI	1	122,56
ÇORUM	1	95,40
DENİZLİ	6	149,76
DIYARBAKIR	6	105,66
DÜZCE	1	33,32
EDİRNE	5	202,35
ELAZIĞ	3	97,48
ERZİNCAN	1	62,70
ERZURUM	3	134,13
ESKİŞEHİR	5	157,73
GAZİANTEP	5	100,66
GİRESUN	2	31,01
GÜMÜŞHANE	0	0,00
HAKKARİ	0	0,00
HATAY	2	37,66
IĞDIR	0	0,00
ISPARTA	3	245,80
İSTANBUL	131	323,33
İZMİR	27	174,46

	Mevcut AVM Sayısı	1.000 Kişi Başına Düşen TKA (m ²)
KAHRAMANMARAŞ	1	41,74
KARABÜK	3	232,88
KARAMAN	1	134,18
KARS	0	0,00
KASTAMONU	2	79,34
KAYSERİ	10	271,13
KIRIKKALE	2	121,02
KIRKLARELİ	3	121,10
KİRŞEHİR	0	0,00
KİLİS	0	0,00
KOCAELİ	8	134,24
KONYA	6	87,23
KÜTAHYA	2	85,24
MALATYA	2	73,34
MANİSA	7	74,58
MARDİN	2	64,34
MERSİN	7	99,09
MUĞLA	11	192,35
MUŞ	0	0,00
NEVŞEHİR	2	163,86
NİĞDE	0	0,00
ORDU	3	39,05
OSMANİYE	1	35,75
RİZE	1	93,02
SAKARYA	8	180,10
SAMSUN	7	136,92
SİİRT	2	83,00
SİNOP	0	0,00
SİVAS	1	55,12
ŞANLIURFA	3	34,49
ŞIRNAK	1	24,21
TEKİRDAĞ	7	93,75
TOKAT	1	44,93
TRABZON	3	113,26
TUNCELİ	0	0,00
UŞAK	2	55,83
VAN	3	50,06
YALOVA	2	104,61
YOZGAT	1	37,38
ZONGULDAK	4	107,22
TÜRKİYE	447	163,70

Ç3 2024 - Mevcut Durum

		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İSTANBUL	Birim	131	4	135
	TKA (m ²)	5.143.461	145.000	5.288.461
ANKARA	Birim	43	1	44
	TKA (m ²)	1.716.501	27.000	1.743.501
DİĞER ŞEHİRLER	Birim	273	4	277
	TKA (m ²)	7.113.368	138.500	7.251.868
TÜRKİYE	Birim	447	9	456
	TKA (m ²)	13.973.330	310.500	14.283.830

Kaynak: AYD

Ç3 2024 - Yeni AVM Arzı

	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2024*	451	14.096.330	4	123.000
2025*	456	14.283.830	5	187.500

Kaynak: AYD

*81 il için

Ç3 2024 - Yoğunluk
TKA (m²) (1.000 kişi başına)

İSTANBUL	323
ANKARA	297
DİĞER	112
TÜRKİYE*	164

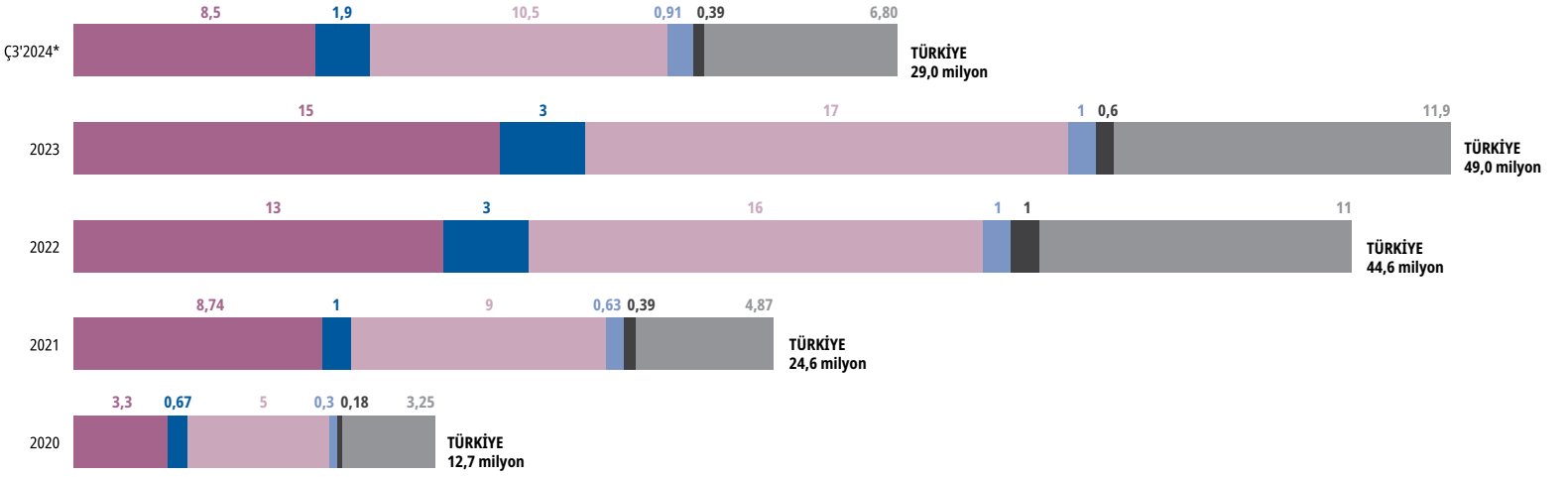
Kaynak: AYD

*81 il için

TURİSTİK İŞLETMELER

2024 yılının Ocak-Temmuz döneminde Türkiye'ye gelen 29 milyon yabancı turistin %36,2'si İstanbul'a, %29,3'ü Antalya'ya, %6,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,1 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %8,21 artış görülmüştür. 2024 yılı Ocak-Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Antalya Muğla İstanbul İzmir Ankara Diğer

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.563	288.992	84	14.849
MUĞLA	2.712	106.546	75	8.811
İSTANBUL	3.047	124.562	110	10.911
İZMİR	1.795	42.151	66	6.060
ANKARA	370	21.759	14	1.301
DİĞER	10.475	293.822	382	34.658
TÜRKİYE	20.962	877.832	731	76.590

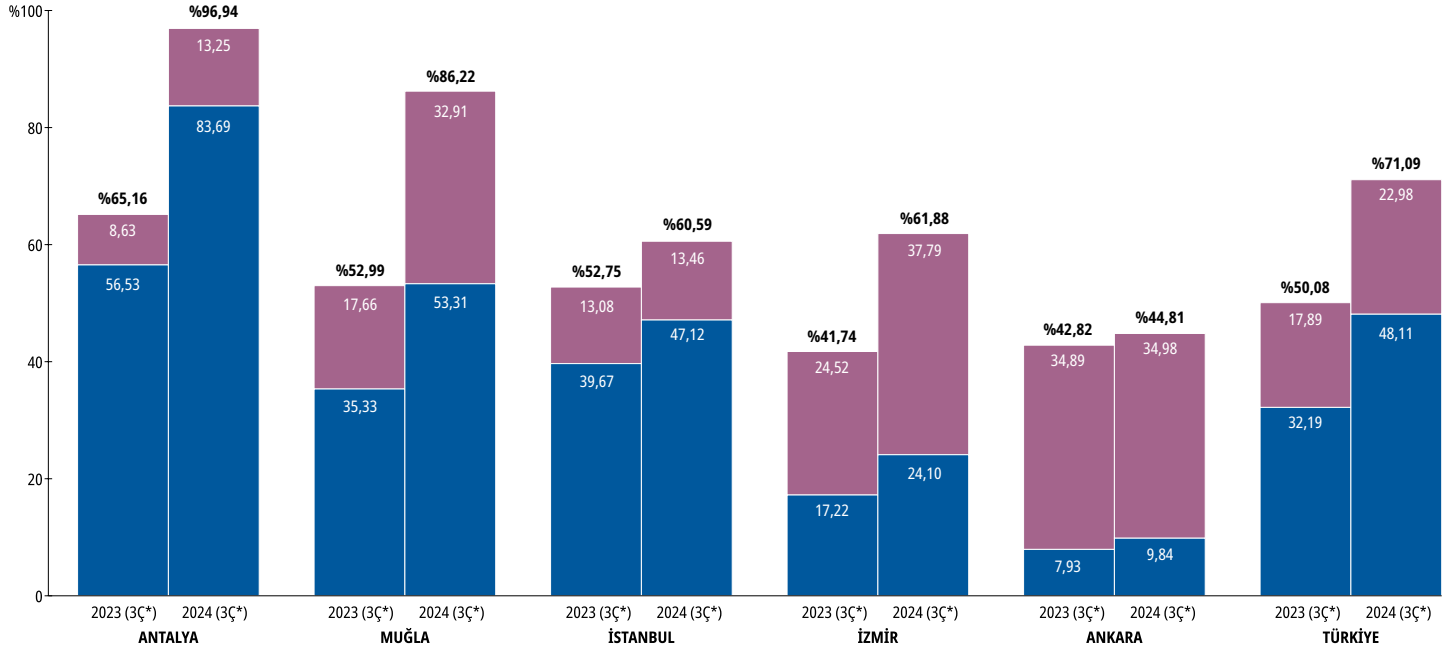
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
Ç1'24	7.067.996	982
Ç2'24	13.692.209	914

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)

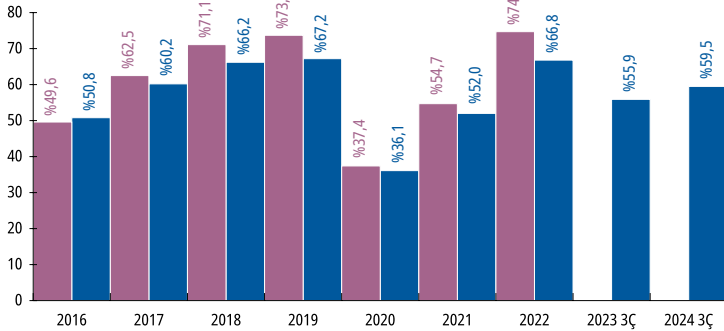


Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

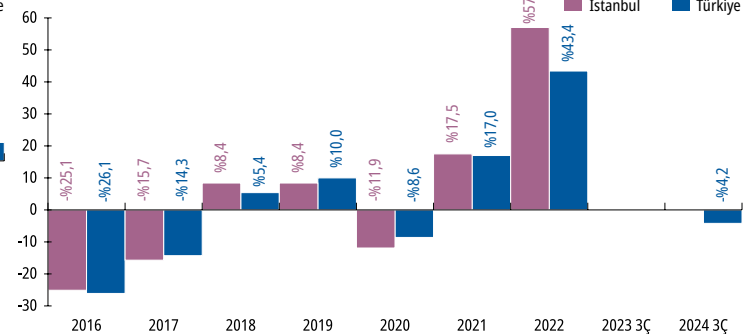
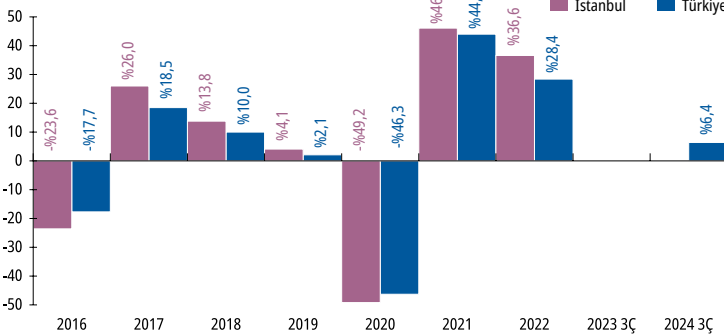
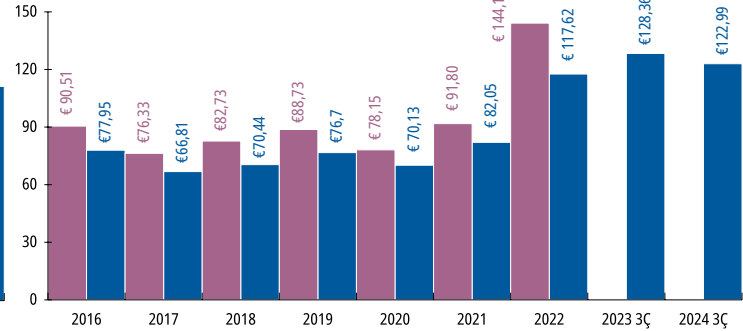
Turizm Bakanlığının yayınladığı doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı * Ç3 2023 ve 2024 verileri Ocak-Temmuz verilerini kapsamaktadır.

Türkiye-İstanbul Otel Doluluk Oranı (%)



Yıllara Göre Gerçekleşen Oda Fiyatları (Avro)



Kaynak: STR Global

■ İstanbul Değişim ■ Türkiye Değişim

Kaynak: STR Global

■ İstanbul Değişim ■ Türkiye Değişim

TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

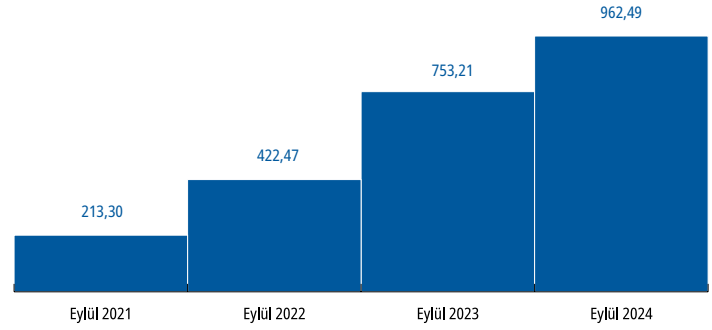
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	57.666	63.234	70.121
İzmir	46.219	52.503	48.880
Bursa	36.426	40.088	36.428
Ankara	37.474	38.423	45.876
Antalya	47.278	49.935	53.137
Kocaeli	38.065	38.599	42.172
Adana	29.551	35.869	28.246

Kaynak: Endeksa

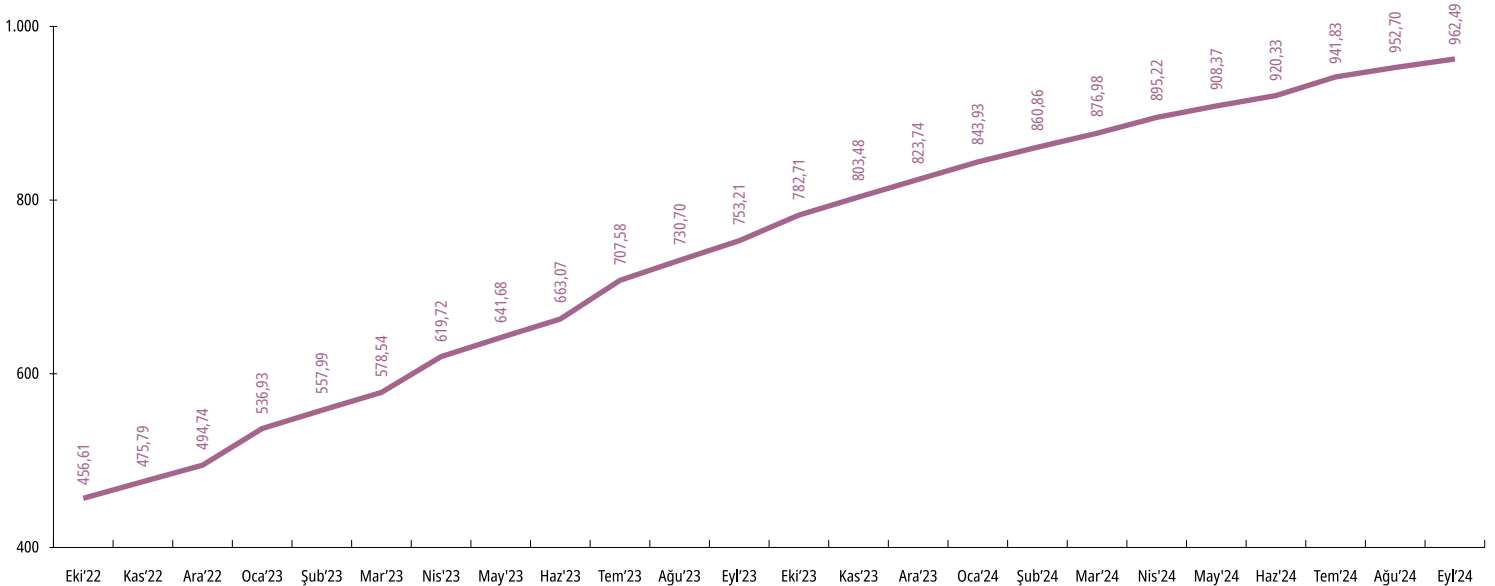
Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2024 Eylül 962,49	Aylık Nominal Değişim (%) %1,03	Yıllık Nominal Değişim (%) %27,78	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) %862,49
---	---	---	---

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

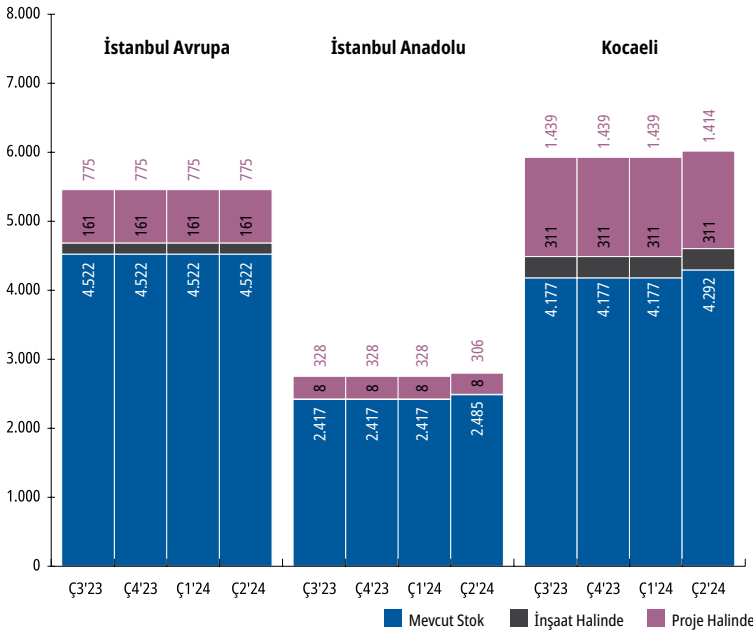


Kaynak: Endeksa

LOJİSTİK DEPOLAR

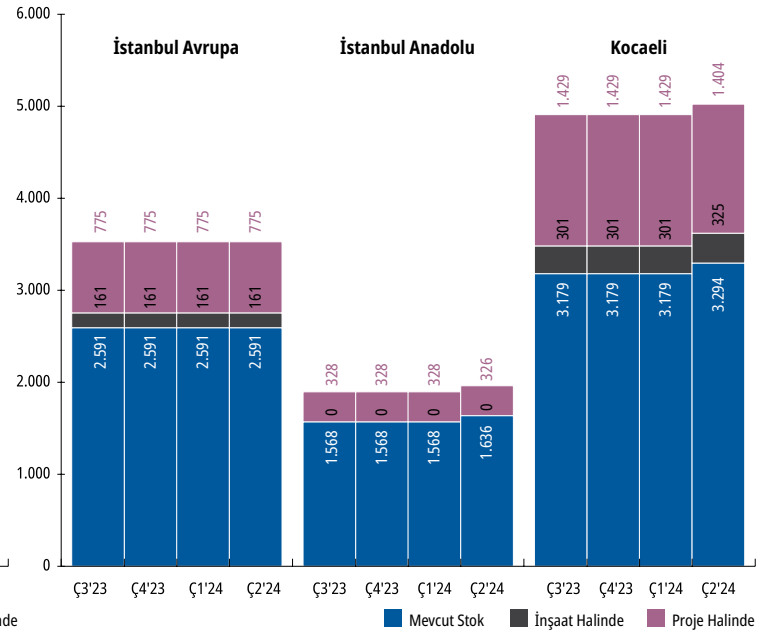
2024 yılı 2. Çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 299 bin m², inşaat halindeki stok 480,1 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 484 bin m² olarak kayıt altına alındı. 2024 yılı 2. Çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 521 bin m², inşaat halindeki stok 486,6 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 484 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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



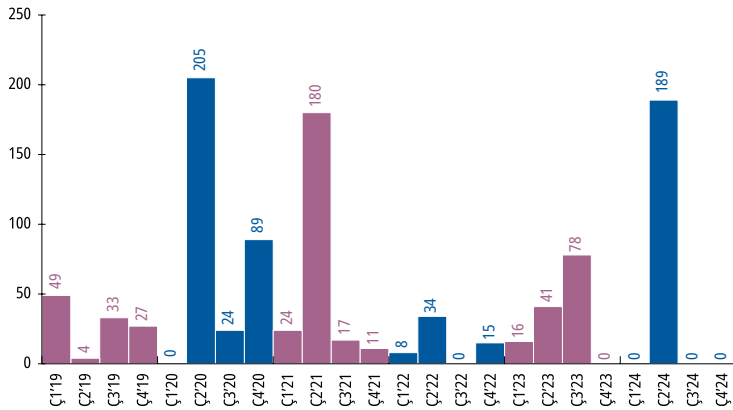
Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

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



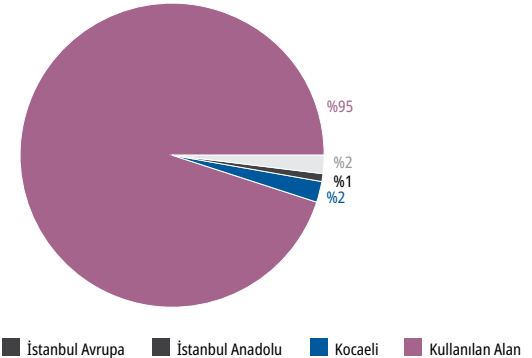
Kaynak: Lojistik verileri Jones Lang Laselle tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



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

Boşluk Oranları (%)



Ç1'24 ve Ç2'24 verileridir.

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

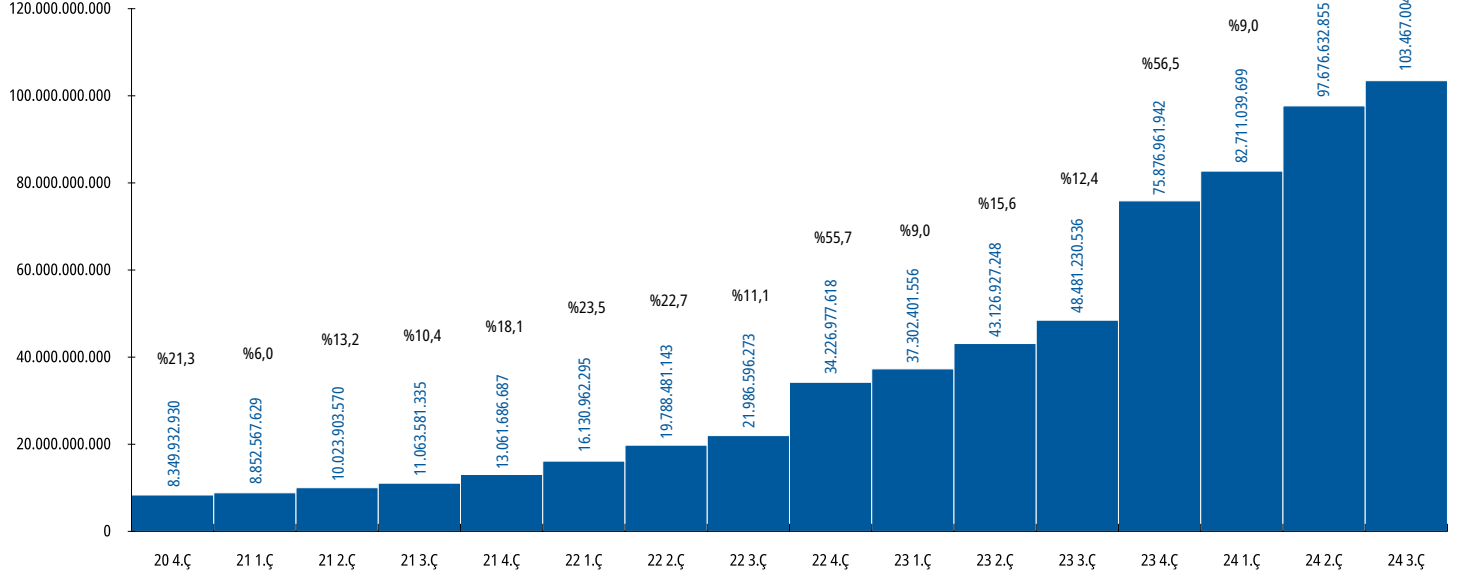
VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 103,4 Milyar TL'yi Geçti

30 Eylül 2024 itibarıyla yatırım almış 201 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %6 artarak 103,46 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2024 yılının üçüncü çeyrek rakamları, 2023 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %113,4 büyümeye gerçekleştirerek 48,5 Milyar TL seviyesinden 103,4 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise Re-Pie (37 adet), Neo (20 adet), Albaraka (19 adet), 24 Gayrimenkul (17 adet) ve Nurool (14 adet) olarak sıralanıyor.

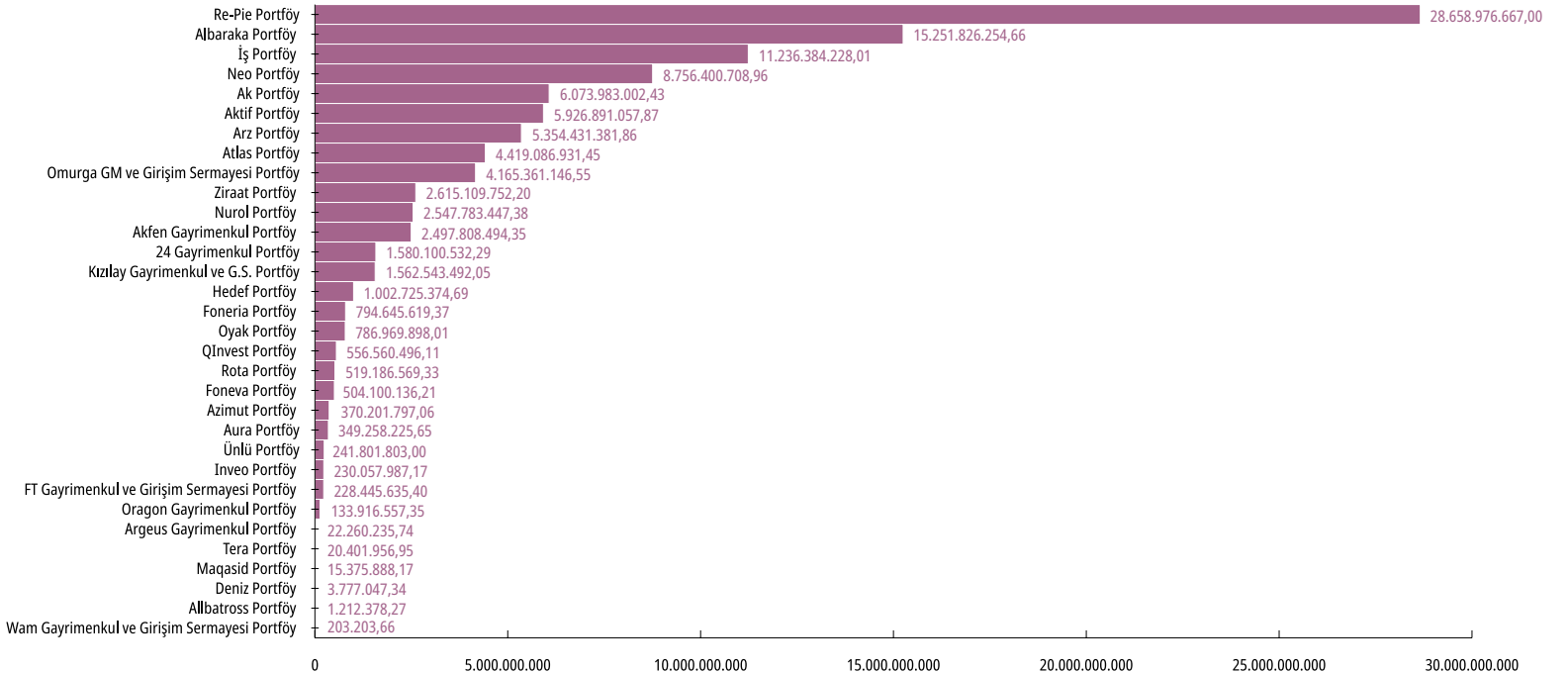
Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü (TL)



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları Bir önceki çeyreğe göre değişim

Portföy Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Hacimlerine Göre Pazar Payları ve Büyüklükleri



2024 Ç3 itibarıyla büyüklükler

Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları		
Portföy Yönetim Şirketi	GYF Sayısı	Yönetilen GYF'ler
RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	37	Anadolu Stratejik GYF, Asya Stratejik GYF, Atar GYF, Atış Invest Downtown AVM GYF, Avrasya Stratejik GYF, Avrupa Stratejik GYF, Ayaz GYF, Birinci GYF, Burgaz GYF, Dicle GYF, Downtown Ofis GYF, Downtown Otel GYF, Efor GYF, Emlak Katılım Yeni Evim GYF, Fırat GYF, Fırsat GYF, Göksu GYF, İkinci GYF, İzmir Tarihi Kemeraltı GYF, Levent GYF, Meriç GYF, Milenyum GYF, Mono GYF, Nef GYF, Neva GYF, Novada Urfa GYF, OC Hedef GYF, Sampaş Holding Özel GYF, Seyhan GYF, Smart GYF, Sonne GYF, Toros GYF, Trakya GYF, Tuna GYF, Turesif GYF, Üçüncü GYF, Yıldız GYF
NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	20	Altıncı GYF, Avantaj GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, Birinci Tekçe Arsa GYF, Cornerstone GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, Fenercioğlu Arsa GYF, Fenercioğlu Karma GYF, Fırsat GYF, İkinci GYF, Onbirinci GYF, Onuncu GYF, Roya GYF, Sekizinci GYF, Türkaz GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF, Bilge GYF
ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	19	Albatros GYF, Altıncı Karma GYF, Anadolu Ve Trakya GYF, Anka GYF, Bereket Katılım GYF, Beşinci Karma GYF, Çeşme GYF, Dokuzuncu Karma GYF, Dördüncü Karma GYF, Dükkan GYF, İkinci Karma GYF, Karma GYF, Metropol GYF, Onuncu Karma GYF, Rana GYF, Sekizinci Karma GYF, Tm GYF, Üçüncü Karma GYF, Yedinci Karma GYF
24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	17	A1 GYF, Akasya GYF, Altın Başak GYF, Alzamil Kira Getirili GYF, Ayçiçeği GYF, Erguvan GYF, Fulya GYF, Kardelen GYF, Lale GYF, Lotus GYF, Manolya GYF, Menekşe GYF, Nilüfer GYF, Orkide GYF, Portakal Çiçeği GYF, Primo GYF, Zambak GYF
NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	14	Aks GYF, Altıncı Katılım GYF, Birinci GYF, Charm GYF, D Vizyon GYF, Egç Konut GYF, Fortis GYF, İğc GYF, Keleşoğlu GYF, M Charm GYF, Nuro Tower GYF, Ticari GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	10	Beşinci GYF, Birinci GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Levent GYF, Onuncu GYF, Sekizinci GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	9	Beşinci GYF, Birinci GYF, Çanakkale GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Quasar İstanbul Ticari GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF, Folkart Birinci GYF
ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	6	A&Ak GYF, Birinci GYF, Esta GYF, Güney GYF, Prime GYF, Sağlam GYF
HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	6	Beşinci GYF, Birinci GYF, Dördüncü GYF, Form GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
ROTA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	5	Avrupa-Anadolu GYF, İkinci GYF, Regnum GYF, Tsl GYF, Ziba GYF
AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	4	Birinci GYF, İkinci GYF, Özgün Özel GYF, İnan 3 Özel GYF
FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	4	Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
FONEVA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	4	Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	4	Birinci GYF, Çatı Katılım GYF, İkinci GYF, Konut Alfa Katılım GYF
ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	4	Başak Katılım GYF, BGF Katılım Özel GYF, Tzhemsan Özel GYF, Üsküdar GYF
AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	3	Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	3	Birinci Katılım GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	3	Birinci GYF, İkinci GYF, Karma GYF
INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	3	Birinci GYF, Birinci Sanayi GYF, Nefes Ege GYF
MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	3	Meydan GYF, İttihad GYF, İmar GYF
ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	3	Avrasya GYF, Bereket GYF, Birinci GYF
AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	Birinci GYF, İkinci GYF
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	Kuzey Ege GYF, Odak Konut GYF
KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	Birinci GYF, İkinci GYF
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	İkinci GYF, Ufuk Karma GYF
PARDUS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	Birinci GYF, İkinci GYF
QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	İkinci Re-Pie GYF, Re-Pie GYF
ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	Birinci GYF, İkinci GYF
WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	2	Birinci GYF, İkinci GYF
AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	1	Birinci GYF
ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	1	Birinci GYF
ARGEUS GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	1	Birinci GYF
OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	1	Birinci GYF
Toplam	201	

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
RG9:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM GYF	4.823.541.186
OG2:TRF	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma GYF	3.967.319.999
PKA:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Karma GYF	3.873.410.023
IDG:TRF	Ak Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	3.598.512.788
ZVD:TRF	Atlas Portföy Yönetimi Esta GYF	3.538.050.337
MPG:TRF	Aktif Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol GYF	3.415.749.710
ISZ:TRF	İş Portföy Yönetimi Birinci GYF	3.077.374.258
AG5:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan GYF	2.522.319.980
AB1:TRF	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.456.933.406
MGA:TRF	Aktif Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.277.973.748
VF:TRF	Neo Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.810.613.185
RR4:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Atar GYF	1.776.880.463
IIG:TRF	İş Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.755.242.332
OYZ:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım GYF	1.686.079.175
NG6:TRF	Neo Portföy Yönetimi Altıncı GYF	1.633.610.835
ITG:TRF	İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari GYF	1.609.248.426
AZ2:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.486.576.717
RG4:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat GYF	1.470.957.307
ABZ:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Dokuzuncu Karma GYF	1.463.257.985
ZUG:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar GYF	1.397.858.492
IİY:TRF	İş Portföy Yönetimi Beşinci GYF	1.389.593.347
AZ1:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.372.464.765
RP3:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik GYF	1.303.309.938
AG7:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora GYF	1.261.404.480
RG5:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle GYF	1.081.877.140
BGY:TRF	Ak Portföy Yönetimi Birinci GYF	999.809.088
ZGG:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel GYF	965.872.686
NAG:TRF	Nurol Portföy Yönetimi AKS GYF	928.091.699
GGF:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Yedinci Karma GYF	870.148.347
KGB:TRF	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci GYF	794.618.319
HP2:TRF	Hedef Portföy Yönetimi İkinci GYF	693.734.858
OGM:TRF	Oyak Portföy Yönetimi Birinci GYF	656.417.673
RG2:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Levent GYF	648.876.569
PG2:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi İkinci Karma GYF	641.304.478
UNC:TRF	İş Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	638.246.810
OYE:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma GYF	620.923.986
NH4:TRF	Neo Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	613.701.660
REO:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Efor GYF	612.066.189
GF1:TRF	Foneria Portföy Yönetimi Birinci GYF	604.647.180
ZG6:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Altıncı GYF	593.873.763
UCG:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel GYF	567.917.630

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
NG4:TRF	Neo Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	546.562.742
RP1:TRF	Re-pie Portföy Yönetimi Novada Urfa GYF	542.910.868
RG0:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Göksu GYF	533.546.591
IRG:TRF	İş Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	492.259.528
KGG:TRF	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	464.947.370
RGK:TRF	Rota Portföy İkinci GYF	457.425.741
BKA:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Anka GYF	439.872.736
RP9:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Neva GYF	399.330.804
NH3:TRF	Neo Portföy Yönetimi Türkaz GYF	382.457.487
ILN:TRF	İş Portföy Yönetimi Altıncı GYF	372.392.683
AZ6:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	366.585.052
NUA:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Fortis GYF	350.339.044
RG7:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis GYF	337.378.515
OCH:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi OC Hedef GYF	336.870.354
GJS:TRF	Atlas Portföy Yönetimi Sağlık GYF	324.074.915
RP2:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik GYF	317.280.870
NG5:TRF	Neo Portföy Yönetimi Beşinci GYF	311.500.565
NG7:TRF	Neo Portföy Yönetimi Yedinci GYF	295.556.334
ERS:TRF	Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie GYF	291.146.673
ZVE:TRF	Atlas Portföy Yönetimi A&AK GYF	268.372.275
RAS:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik GYF	242.138.683
YG1:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus GYF	235.594.818
NUL:TRF	Nurol Portföy Yönetimi İGC GYF	231.237.675
RG8:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç GYF	215.687.228
UG2:TRF	Ünlü Portföy Yönetimi İkinci GYF	213.829.797
RP4:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF	209.190.318
NMC:TRF	Nurol Portföy Yönetimi M Charm GYF	204.643.413
ERP:TRF	Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF	201.461.975
PGB:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Beşinci Karma GYF	200.378.759
OYK:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme GYF	195.037.786
NH2:TRF	Neo Portföy Yönetimi Cornerstone GYF	192.809.075
AR9:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	191.937.554
AZ7:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci GYF	190.913.691
PBA:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Albatros GYF	181.030.862
NG3:TRF	Neo Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	175.003.401
FRG:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat GYF	170.623.037
IKG:TRF	Akportföy Yönetimi İkinci GYF	170.274.213
GUG:TRF	Atlas Portföy Yönetimi Güney GYF	169.466.114
UKA:TRF	Aura Portföy Konut Alfa Katılım GYF	168.776.471
YD4:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği GYF	167.420.507
YD3:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo GYF	161.626.076

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
YD5:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 GYF	161.162.731
NNP:TRF	Neo Portföy Yönetimi Avantaj GYF	160.655.529
OGI:TRF	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	159.911.299
YD2:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili GYF	144.897.161
RTM:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Tm GYF	131.854.669
NUK:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Birinci GYF	128.877.355
HP1:TRF	Hedef Portföy Yönetimi Birinci GYF	120.802.615
NUT:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower GYF	117.056.838
NUZ:TRF	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Karma GYF	99.708.226
NFG:TRF	Neo Portföy Yönetimi Fırsat GYF	95.677.844
NUI:TRF	Nurol Portföy Yönetimi İkinci GYF	92.013.977
OKG:TRF	Aura Portföy Yönetimi Odak Konut GYF	89.337.822
HDU:TRF	Hedef Portföy Üçüncü GYF	84.102.096
NUF:TRF	Nurol Portföy Yönetimi FC Karma GYF	81.731.323
RP7:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Turesif GYF	80.777.722
NG2:TRF	Neo Portföy Yönetimi İkinci GYF	80.499.493
ORX:TRF	Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	74.136.840
RG3:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya GYF	73.752.681
OFG:TRF	Hedef Portföy Yönetimi Form GYF	73.113.926
NUE:TRF	Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut GYF	72.549.947
PG3:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma GYF	65.999.866
YD7:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili GYF	61.717.838
AZ3:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	60.752.732
YG3:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan GYF	55.380.733
RMO:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Mono GYF	55.364.861
AHR:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Onuncu Karma GYF	50.953.844
YG6:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Manolya GYF	49.067.299
YE3:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Akasya GYF	48.836.914
NUC:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Charm GYF	48.276.877
RG6:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı GYF	46.453.627
ZPV:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım GYF	46.026.161
NGO:TRF	Neo Portföy Yönetimi Onuncu GYF	45.633.131
RP5:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum GYF	42.764.444
RSH:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Seyhan GYF	40.993.460
RG1:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız GYF	37.231.950
RKG:TRF	Re-Pie Portföy Yönetimi Nef GYF	36.904.490
ZGU:TRF	Azimet Portföy Yönetimi Özgün Özel GYF	36.656.348
YD1:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak GYF	29.907.940
KUE:TRF	Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege GYF	29.007.088
UPG:TRF	Ünlü Portföy Yönetimi Birinci GYF	26.630.641
YG5:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya GYF	26.620.481
NUN:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Keleşöğlü GYF	25.979.043

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
AG8:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batisehir GYF	23.761.542
YE6:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Nilüfer GYF	23.553.188
ZBG:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel GYF	22.150.853
AG6:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower GYF	20.746.286
MMG:TRF	Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Meydan GYF	15.847.030
NYD:TRF	Neo Portföy Yönetimi Vartur GYF	15.516.660
NG8:TRF	Neo Portföy Yönetimi Birinci Nef Arsa GYF	14.181.877
RGF:TRF	Rota Portföy Birinci GYF	13.016.531
NH5:TRF	Neo Portföy Yönetimi Birinci Tekçe Arsa GYF	13.011.394
PAT:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya GYF	12.715.705
OGC:TRF	Tera Portföy Yönetimi Çatı Katılım GYF	11.319.236
DKG:TRF	Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım GYF	4.098.706
NUP:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	3.126.020
FT2:TRF	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.285.522
PG1:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Rana GYF	1.207.427
RMK:TRF	Re-Pie Portföy Emlak Katılım Yeni Evim GYF	1.119.951
GNE:TRF	Allbatross Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.071.167
ORV:TRF	Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Avrasya GYF	1.000.000
Toplam:		82.708.812.515

Kaynak: PortfolioBase 29.03.2024 tarihi itibarıyla büyüklüğü 1 Milyar TL ve üstü olan fonlar gösterilmiştir.



VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI



2024 Yılında GYO Endeksi Artmaya Devam Ediyor

Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS

2024 yılının ikinci çeyreğinde yerel seçimlerin sonuçlanması ve ülkede uzun bir süre seçim gündeminin olmayacağına verdiği güvenle GYO endeksi ilk kez 3.000 puanı, BİST 100 endeksi de 10.000 puanı aştı. GYO endeksi 2024 yılı ikinci ve üçüncü çeyreklerinde toplam %16,64 getiri sağlarken BİST 100'ün aynı dönemdeki getirisi %5,72 olarak gerçekleşti. BİST 100 endeksi 10.000 puanın altına gerilerken Eylül sonu itibarıyla GYO endeksi 3.000 puanın üzerinde tutunmayı başardı.

2024 yılının üçüncü çeyreğinin sonunda 49 adet GYO'nun piyasa değeri yaklaşık 475 milyar TL'ye (13,94 milyar USD) ulaşırken halka açıklık oranı %43,10, fiili dolaşım oranı ise %31,08 oldu.

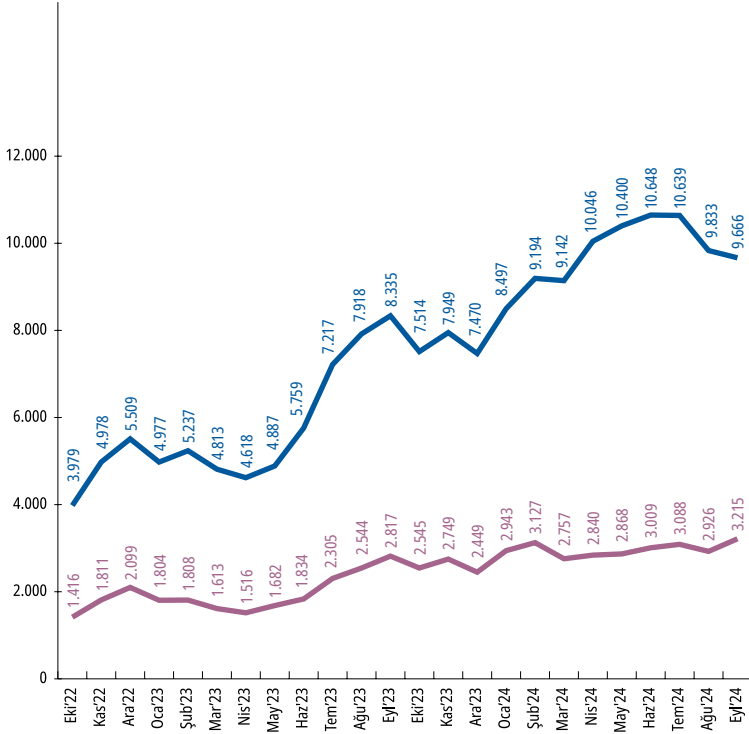
Kurumsal yatırımcı oranının %49,97, yabancı yatırımcı oranının ise %12 olduğu üçüncü çeyrek sonu verileri bir önceki çeyreğe göre kurumsal yatırımcıların arttığı bir dönem olarak öne çıktı.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılının ikinci çeyreğinde ilk iki sırayı bir önceki çeyrekte olduğu gibi ABD ve Hollanda paylaşırken bu çeyrekte ilk sırayı ABD Hollanda'dan geri aldı. Birleşik Krallık'ın 3. listede Bahreyn'in 4. olduğu listede BAE tekrar 5. Sıraya yükseldi. İlk 10 ülke incelendiğinde ise yatırımcıların bir önceki çeyrekte olduğu gibi 8'inin Avrupa ve Amerika kıtaları menşeli ülkeler olduğunu görmekteyiz.

ABD ve AB merkez bankalarının faiz indirim sürecine başladığı dönemde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası enflasyonla mücadele kapsamında ihtiyatlı davranmakta ve politika faizini %50 seviyesinde tutmaktadır. Enflasyonist baskıyı azaltmak için gereken bu politika beraberinde gerek geliştirici gerekse tüketici açısından finansmana erişimi de oldukça sınırlamaktadır. Öte yandan GYO'lara getirilen asgari kurumlar vergisinin sektöre getireceği olumsuz hava tartışılırken temettü dağıtma ve piyasa değerine etki etme bakımından olumlu sonuçlar doğurması da mümkündür. GYO'ların yeni dönemde daha çok temettü dağıtması ve hisselerin daha uzun süre elde tutulduğu bir yatırım aracı olarak değerlendirilmesi de bu çerçevede olası gözükmektedir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

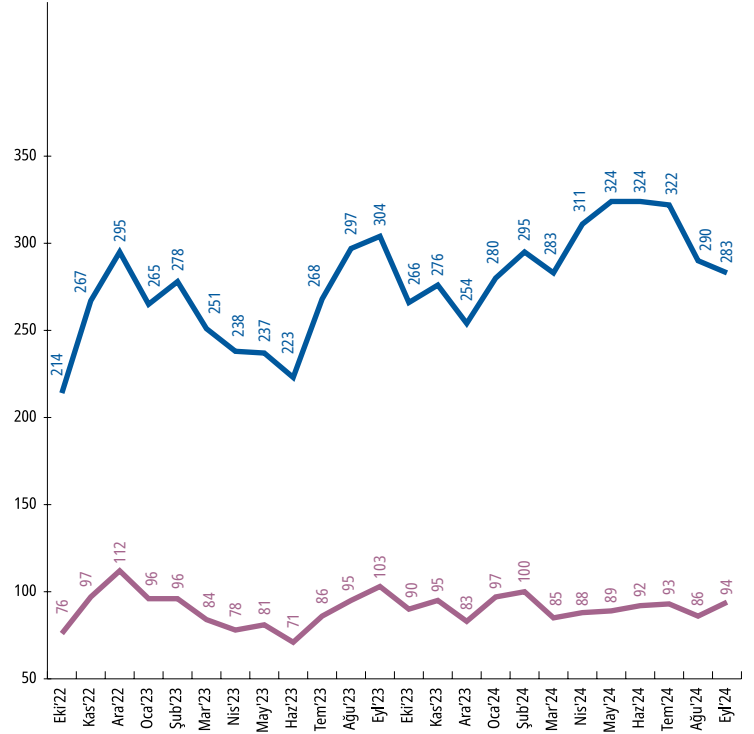


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

■ BIST 100 ■ GYO

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

■ BIST 100 ■ GYO

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
31	32	31	33	33	33	37	39	48	49

Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
%52,3	%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1

Fiili Dolaşım

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
%42,4	%38,8	%38,9	%37,8	%36,5	%32,1	%26,6	%33,5	%32,4	%31,1

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
-18,63	130,01	-146,63	-38,72	-82,44	-145,12	-42,79	-91,47	-135,62	96,90

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	475.080

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	13.936

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

İşlem Hacimleri (Milyon)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
İşlem Miktarı	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	39.351	83.884	48.329	43.505
İşlem Değeri (TL)	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	114.714	487.856	404.438	363.046
İşlem Değeri (USD)	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	10.070	26.224	14.274	10.860

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
Yabancı	%20	%14	%16	%11	%18	%21	%25	%25	%26,2
Yerli	%80	%86	%84	%89	%82	%79	%75	%75	%73,8

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
Yabancı	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.872	3.624	9.737	5.843
Yerli	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.214	3.967.395	1.763.333
Toplam	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.374.838	3.977.132	1.769.176

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	24.549
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	180.219
Toplam	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	204.768

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-Ç3
Yabancı	%43	%37	%31	%22	%14	%10	%11	%11	%12
Yerli	%57	%63	%69	%78	%86	%90	%89	%89	%88
Toplam	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100

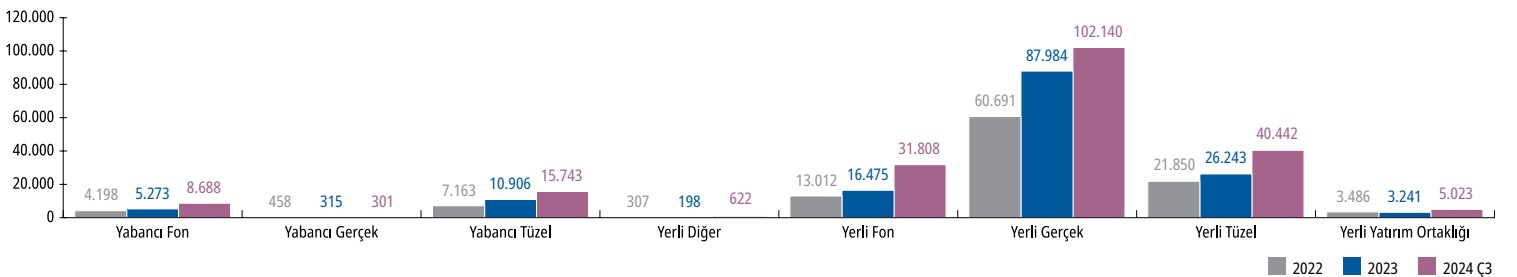
Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL)

	2022	2023	2024-Ç3
Yabancı Fon	4.198	5.273	8.688
Yabancı Gerçek	458	315	301
Yabancı Tüzel	7.163	10.906	15.743
Yerli Diğer	307	198	622
Yerli Fon	13.012	16.475	31.808
Yerli Gerçek	60.691	87.984	102.140
Yerli Tüzel	21.850	26.243	40.442
Yerli Yatırım Ortaklığı	3.486	3.241	5.023
Toplam	111.165	150.636	204.768

	2022	2023	2024-Ç3
Yabancı Fon	%3,78	%3,50	%4,24
Yabancı Gerçek	%0,41	%0,21	%0,15
Yabancı Tüzel	%6,44	%7,24	%7,69
Yerli Diğer	%0,28	%0,13	%0,30
Yerli Fon	%11,71	%10,94	%15,53
Yerli Gerçek	%54,60	%58,41	%49,88
Yerli Tüzel	%19,66	%17,42	%19,75
Yerli Yatırım Ortaklığı	%3,14	%2,15	%2,45
Toplam	%100,00	%100,00	%100,00

	2022	2023	2024-Ç3
Bireysel	%55,01	%58,62	%50,03
Kurumsal	%44,99	%41,38	%49,97
Toplam	%100,00	%100,00	%100,00

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



Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Dağıtılan Nakit ve Bedelsiz Temettü Tutarları (TL)

2023				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
PASİFİK GYO	100.000.000	-	100.000.000	%1,53
TORUNLAR GYO	2.350.000.000	-	2.350.000.000	%35,88
AKIŞ GYO	60.000.000	-	60.000.000	%0,92
AVRUPAKENT GYO	840.000.000	-	840.000.000	%12,82
YENİ GİMAT GYO*	752.371.200	-	752.371.200	%11,49
HALK GYO	53.500.000	535.000.000	588.500.000	%8,98
EYG GYO	23.759.388	190.000.000	213.759.388	%3,26
VAKIF GYO	-	500.000.000	500.000.000	%7,63
AKMERKEZ GYO	289.541.280	-	289.541.280	%4,42
PANORA GYO	249.159.300	-	249.159.300	%3,80
ZİRAAT GYO	196.361.432	-	196.361.432	%3,00
ALARKO GYO	7.245.000	144.900.000	152.145.000	%2,32
ASCE GYO	131.800.000	-	131.800.000	%2,01
MİSTRAL GYO	99.857.738	-	99.857.738	%1,52
ATAKULE GYO	26.334.000	-	26.334.000	%0,40
TOPLAM	5.179.929.339	1.369.900.000	6.549.829.339	100,00

*Oağanüstü GK yaparak olağanüstü yedek/geçmiş yıl karlarından dağıtım kararı aldı.

2021				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
AKMERKEZ GYO	81.980.800	-	81.980.800	%16,32
ALARKO GYO	50.232.000	-	50.232.000	%10,00
EMLAK KONUT GYO	82.460.000	-	82.460.000	%16,41
HALK GYO	5.000.000	50.000.000	55.000.000	%10,95
MİSTRAL GYO	4.392.951,21	-	4.392.951	%0,87
PANORA GYO	22.185.000,00	-	22.185.000	%4,42
VAKIF GYO	-	40.000.000	40.000.000	%7,96
YENİ GİMAT GYO	166.118.400,00	-	166.118.400	%33,07
TOPLAM	412.369.151	90.000.000	502.369.151	%100

Temettü hesaplamaları GYODER tarafından, belirli yıl içerisinde ilgili GYO tarafından yapılan KAP açıklamaları baz alınarak yapılmıştır.

2022				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
AKMERKEZ GYO	109.183.520	-	109.183.520	%9,91
ALARKO GYO	106.260.000	-	106.260.000	%9,65
EMLAK KONUT GYO	390.260.000	-	390.260.000	%35,43
HALK GYO	4.000.000	40.000.000	44.000.000	%3,99
MİSTRAL GYO	14.230.062	-	14.230.062	%1,29
PANORA GYO	35.670.000	-	35.670.000	%3,24
VAKIF GYO	-	145.000.000	145.000.000	%13,16
YENİ GİMAT GYO	241.920.000	-	241.920.000	%21,96
ZİRAAT GYO	14.887.123	-	14.887.123	%1,35
TOPLAM	916.410.705	185.000.000	1.101.410.705	%100

2020				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
AKIŞ GYO	-	124.608.000	124.608.000	%21,45
AKMERKEZ GYO	65.957.280	-	65.957.280	%11,35
ALARKO GYO	40.572.000	-	40.572.000	%6,98
EMLAK KONUT GYO	76.640.571	-	76.640.571	%13,19
HALK GYO	4.400.000	42.000.000	46.400.000	%7,99
MİSTRAL GYO	4.378.997,33	-	4.378.997	%0,75
PANORA GYO	56.202.000	-	56.202.000	%9,68
YENİ GİMAT GYO	166.118.400	-	166.118.400	%28,60
TOPLAM	414.269.248	166.608.000	580.877.248	%100

2019				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
AKIŞ GYO	31.152.000	93.456.000	124.608.000	%16,36
AKMERKEZ GYO	90.551.520	-	90.551.520	%11,89
ALARKO GYO	27.053.017	-	27.053.017	%3,55
EMLAK KONUT GYO	122.930.000	-	122.930.000	%16,13
HALK GYO	5.000.000	70.000.000	75.000.000	%9,84
ÖZAK GYO	-	114.000.000	114.000.000	%14,96
PANORA GYO	49.824.900	-	49.824.900	%6,54
SERVET GYO	2.768.016	-	2.768.016	%0,36
VAKIF GYO	-	5.000.000	5.000.000	%0,66
YENİ GİMAT GYO	150.151.680	-	150.151.680	%19,71
TOPLAM	479.431.133	282.456.000	761.887.133	%100

Yabancı Yatırımcıların Adreslerine göre ilk 10 ülke

Aralık 2023	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	5.320.067.109
HOLLANDA	4.610.093.627
BAHAMALAR	1.853.007.531
BİRLEŞİK KRALLIK	861.525.417
İRLANDA	832.587.900
BAHREYN	598.560.000
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	427.815.994
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	416.627.431
MAN ADASI	157.027.092
İSVİÇRE	137.551.377

Mart 2024	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
HOLLANDA	7.590.325.379
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	6.140.748.535
İRLANDA	1.080.626.456
BİRLEŞİK KRALLIK	965.916.558
BAHREYN	867.390.000
BAHAMALAR	715.955.764
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	496.560.045
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	475.786.102
İSVİÇRE	257.274.251
FRANSA	215.814.395

Haziran 2024	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	7.342.490.513
HOLLANDA	7.217.794.536
İRLANDA	1.944.894.522
BİRLEŞİK KRALLIK	1.914.216.397
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	868.469.654
BAHREYN	844.770.000
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	626.570.939
FRANSA	461.609.319
AVUSTRALYA	243.516.868
MAN ADASI	222.415.152

Eylül 2024	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	8.353.150.748
HOLLANDA	6.323.986.423
BİRLEŞİK KRALLIK	4.625.815.191
BAHREYN	1.045.740.000
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	775.060.156
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	765.402.557
FRANSA	586.443.396
İRLANDA	295.513.151
AVUSTRALYA	271.798.495
MAN ADASI	196.530.630

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi					
	2019	2020	2021	2022	2023
EMLAK KONUT GYO	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000	120.831.932.000
TORUNLAR GYO	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000	80.576.031.000
ZİRAAT GYO	-	-	8.643.897.092	20.662.426.003	40.041.601.615
ÖZAK GYO	4.779.523.374	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962	38.560.677.653
İŞ GYO	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256	38.149.395.177
REYSAŞ GYO	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181	33.924.907.765
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					33.356.604.929
SİNPAŞ GYO	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848	32.740.501.823
PASİFİK GYO	-	-	3.562.512.146	9.531.314.201	30.343.672.603
HALK GYO	3.039.209.130	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731	26.514.093.826
AKİŞ GYO	6.298.884.591	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767	23.882.635.069
AVRUPAKENT GYO					20.977.011.556
KİLER GYO	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000	20.715.525.000
AKFEN GYO	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275	12.386.046.803	15.343.293.560
YEŞİL GYO	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715	4.683.182.221	15.165.322.934
ASCE GYO					14.947.594.642
VAKIF GYO	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	14.938.242.772
YENİ GİMAT GYO	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	13.375.286.616
KIZILBÜK GYO	-	-	2.699.287.485	6.925.429.347	13.072.555.084
SERVET GYO	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604	12.187.561.956
ALARKO GYO	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874	6.098.704.680	11.491.339.041
DOĞUŞ GYO	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430	10.012.643.461
KUZUGRUP GYO					8.899.783.642
PANORA GYO	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.097	7.890.503.796
MARTI GYO	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778	3.568.286.832	7.235.408.839
ŞEKER GYO	-	-	-	2.904.382.591	6.227.229.275
SUR TATİLEVLERİ GYO					5.772.974.220
AKMERKEZ GYO	258.501.624	265.747.122	260.845.565	3.299.209.588	5.714.759.279
FUZUL GYO					5.579.867.189
ADRA GYO					5.089.467.769
PEKER GYO	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069	1.991.257.323	4.922.998.827
MHR GYO					4.554.695.023
NUROL GYO	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072	3.784.074.559
VERA KONSEPT GYO					3.763.698.489
ÖZDERİCİ GYO	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502	3.724.370.608
KORAY GYO	97.183.978	97.400.240	122.991.021	623.867.637	3.687.941.251
ATAKULE GYO	526.878.523	528.413.783	614.539.183	3.609.373.788	3.638.008.253
TSKB GYO	575.200.186	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	3.371.338.071
MİSTRAL GYO	257.289.455	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830	3.028.474.330
BATI EGE GYO					2.941.782.043
DENİZ GYO	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317	2.577.699.999
EYG GYO	-	-	-	1.698.487.016	1.924.965.396
PERA GYO	128.009.298	126.230.164	146.616.125	577.765.874	1.864.368.103
AVRASYA GYO	207.402.098	264.113.051	365.029.346	657.257.069	1.041.244.994
KÖRFEZ GYO	123.484.705	166.389.870	185.080.265	307.699.592	840.925.450
ATA GYO	90.263.702	86.955.492	127.537.463	243.146.871	432.752.514
İDEALİST GYO	16.440.579	29.915.302	89.286.357	163.651.542	424.907.670
TREND GYO	77.319.209	69.362.217	104.297.707	172.981.026	235.646.216
TOPLAM TL	88.518.729.794	98.801.381.433	151.576.785.850	313.853.126.107	760.318.315.887
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	14.902.143.063	13.316.626.875	11.371.954.824	16.785.115.551	25.827.608.885

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.
- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Sermaye Gelişimi					
	2019	2020	2021	2022	2023
ZİRAAT GYO	-	-	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	3.890.703.214
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
VAKIF GYO	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000	2.950.000.000
HALK GYO	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000	1.570.000.000	1.645.000.000
PASİFİK GYO	-	-	267.500.000	1.000.000.000	1.640.000.000
SİNPAŞ GYO	873.193.432	873.193.432	873.193.432	1.500.000.000	1.500.000.000
ÖZAK GYO	364.000.000	364.000.000	364.000.000	728.000.000	1.456.000.000
KİLER GYO	124.000.000	620.000.000	620.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000
TORUNLAR GYO	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
MHR GYO					827.000.000
BATI EGE GYO					815.000.000
ŞEKER GYO	-	-	-	813.555.283	813.555.283
AKİŞ GYO	430.091.850	554.699.850	805.000.000	805.000.000	805.000.000
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					700.000.000
PEKER GYO	73.100.000	253.000.000	669.833.747	669.833.747	669.833.747
ASCE GYO					659.000.000
TSKB GYO	300.000.000	500.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
REYSAŞ GYO	246.000.001	246.000.001	500.000.000	500.000.000	500.000.000
AVRUPAKENT GYO					400.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	150.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
NUROL GYO	205.000.000	295.000.000	310.200.000	335.348.000	335.348.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	330.000.000	330.000.000	330.000.000
FUZUL GYO					318.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	240.000.000	300.000.000	300.000.000
ADRA GYO					293.700.000
ATAKULE GYO	231.000.000	231.000.000	263.340.000	526.680.000	263.340.000
ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
YENİ GİMAT GYO	161.280.000	161.280.000	161.280.000	241.920.000	241.920.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
VERA KONSEPT GYO					205.000.000
EYG GYO	-	-	-	82.500.000	200.000.000
KUZUGRUP GYO					200.000.000
SUR TATİLEVLERİ GYO					167.500.000
ALARKO GYO	10.650.794	64.400.000	64.400.000	64.400.000	144.900.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	142.560.000	142.560.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	111.600.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	69.000.000
KÖRFEZ GYO	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
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	47.500.000	47.500.000
KORAY GYO	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
TOPLAM TL	11.737.523.031	13.253.780.237	21.882.634.133	26.424.873.984	36.822.437.198
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	1.976.013.978	1.786.368.202	1.641.731.123	1.413.223.340	1.250.838.611

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.
- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Özkaynak Gelişimi					
	2019	2020	2021	2022	2023
TORUNLAR GYO	8.478.139.000	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	72.254.671.000
EMLAK KONUT GYO	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000	18.368.023.000	58.549.588.000
ZİRAAT GYO	-	-	8.372.611.115	19.399.778.728	36.119.074.980
ÖZAK GYO	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268	17.062.235.408	35.042.177.092
İŞ GYO	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062	31.105.333.802
REYSAŞ GYO	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	30.196.946.852
SİNPAŞ GYO	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122	11.402.402.586	25.441.013.847
AVRUPAKENT GYO					20.507.030.290
AKİŞ GYO	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514	20.232.668.025
HALK GYO	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	20.077.476.844
ASCE GYO					14.890.900.708
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					14.163.216.122
YENİ GİMAT GYO	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	13.290.094.887
PASİFİK GYO	-	-	1.271.348.099	4.680.080.021	12.928.832.125
AKFEN GYO	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599	7.851.547.236	12.446.599.436
KİLER GYO	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	12.276.704.000
YEŞİL GYO	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786	1.460.745.318	11.456.586.830
VAKIF GYO	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	10.804.578.850
ALARKO GYO	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678	5.841.940.731	10.760.132.672
SERVET GYO	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606	7.564.607.739	10.707.006.539
KIZILBÜK GYO	-	-	2.193.048.489	5.397.079.291	8.013.773.861
KUZUGRUP GYO					7.859.804.457
PANORA GYO	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243	7.404.248.452
DOĞUŞ GYO	979.262.620	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712	6.912.830.342
MARTI GYO	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286	3.006.931.513	6.389.642.246
AKMERKEZ GYO	249.324.658	240.134.913	253.047.751	3.279.786.846	5.679.995.542
ŞEKER GYO	-	-	-	2.357.285.449	5.175.862.769
ADRA GYO					5.063.141.440
SUR TATİLEVLERİ GYO					4.841.732.621
MHR GYO					4.534.104.179
PEKER GYO	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216	1.779.302.610	3.906.761.861
ÖZDERİCİ GYO	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328	3.680.073.328
ATAKULE GYO	491.326.908	492.594.134	605.510.751	3.580.718.674	3.614.256.154
VERA KONSEPT GYO					3.608.635.568
TSKB GYO	310.106.668	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	3.350.062.035
NUROL GYO	356.770.866	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	3.031.733.505
MİSTRAL GYO	248.583.933	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	3.004.359.318
DENİZ GYO	264.843.978	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490	2.519.356.042
FUZUL GYO					2.441.593.221
BATI EGE GYO					1.838.882.854
PERA GYO	81.969.421	74.407.951	143.283.114	567.419.487	1.688.210.619
EYG GYO	-	-	-	453.142.615	1.166.478.717
AVRASYA GYO	206.125.172	262.871.001	348.820.947	641.108.286	1.024.186.784
KORAY GYO	81.933.122	83.765.798	107.764.023	41.998.736	889.650.301
KÖRFEZ GYO	113.842.447	120.018.043	144.393.079	272.654.766	787.128.546
ATA GYO	36.231.099	35.174.751	50.634.153	236.006.157	422.382.629
İDEALİST GYO	7.328.630	14.442.137	58.495.002	116.822.165	231.117.234
TREND GYO	52.460.108	50.694.286	78.419.689	134.261.862	204.735.111
TOPLAM TL	49.933.639.058	54.478.995.255	96.275.959.127	226.151.712.671	572.535.372.637
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	8.406.336.542	7.342.776.404	7.223.044.424	12.094.773.999	19.448.722.158

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.
- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi						
	2019	2020	2021	2022	2023	
REYSAŞ GYO	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705	8.338.680.843	17.245.409.087	
TORUNLAR GYO	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000	18.436.300.000	13.320.282.000	
YENİ GİMAT GYO	342.865.730	108.873.811	699.932.046	3.087.170.008	7.511.389.845	
SİNPAŞ GYO	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874	5.223.148.289	4.790.207.336	
ÖZAK GYO	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700	8.312.975.560	4.669.112.812	
ZİRAAT GYO	-	-	1.320.242.261	10.945.313.261	4.015.886.751	
ASCE GYO					3.951.597.314	
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					3.899.067.802	
SERVET GYO	52.356.278	903.633.477	672.356.730	3.652.411.405	3.672.752.628	
AKIŞ GYO	549.043.489	(458.444.388)	237.917.449	5.563.513.840	3.358.458.325	
AVRUPAKENT GYO					3.261.183.494	
İŞ GYO	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262	3.131.266.812	
PANORA GYO	62.539.398	29.433.274	249.689.360	1.837.646.714	2.637.143.450	
HALK GYO	321.408.214	352.452.465	378.556.382	6.602.399.467	2.573.786.950	
DOĞUŞ GYO	95.044.820	(360.865.188)	(229.276.304)	2.665.028.996	1.846.046.906	
YEŞİL GYO	(116.563.051)	(237.911.520)	(161.921.746)	1.941.052.072	1.692.827.154	
KİLER GYO	(447.638.000)	(12.910.000)	547.432.000	3.314.107.000	1.417.457.000	
VAKIF GYO	96.152.268	118.592.111	474.687.944	2.332.117.148	1.335.571.137	
ALARKO GYO	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309	2.753.941.111	1.289.382.689	
MARTI GYO	4.740.638	(38.824.528)	(29.909.373)	1.095.119.569	1.271.763.985	
PASİFİK GYO	-	-	29.091.207	3.411.640.125	1.010.191.229	
AKFEN GYO	165.355.553	(240.424.726)	2.083.753.201	3.082.287.680	940.763.936	
SUR TATİLEVLERİ GYO					909.086.594	
MİSTRAL GYO	34.893.382	12.599.942	215.347.298	743.784.458	872.582.738	
ADRA GYO					869.955.829	
NUROL GYO	(290.516.489)	(217.208.470)	(103.636.036)	858.513.223	760.414.786	
ATAKULE GYO	31.098.378	1.273.350	80.578.605	2.371.888.884	649.529.829	
KORAY GYO	3.878.313	1.540.396	24.101.349	(64.843.715)	642.054.503	
VERA KONSEPT GYO					574.994.089	
ŞEKER GYO	-	-	-	1.295.649.562	567.195.680	
AKMERKEZ GYO	81.558.129	56.870.007	94.818.323	1.247.439.605	496.547.351	
PEKER GYO	(1.096.376)	67.428.985	302.942.638	360.214.176	485.118.345	
TSKB GYO	52.113.273	(45.781.223)	124.879.321	1.069.466.398	358.341.845	
FUZUL GYO					306.000.755	
EYG GYO	-	-	-	119.841.365	225.739.489	
PERA GYO	(8.202.160)	(7.505.353)	15.151.199	424.217.672	146.950.469	
BATI EGE GYO					138.447.254	
KÖRFEZ GYO	13.420.572	6.277.619	24.402.821	128.805.381	135.545.125	
KUZUGRUP GYO					119.240.517	
DENİZ GYO	13.342.945	6.528.523	98.131.858	606.008.239	68.875.327	
AVRASYA GYO	33.935.679	51.761.474	30.986.565	218.614.609	57.049.416	
ATA GYO	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	161.720.930	32.411.335	
MHR GYO					31.236.515	
İDEALİST GYO	273.605	7.104.738	3.653.338	58.374.055	-6.456.629	
ÖZDERİCİ GYO	(12.916.258)	11.126.261	618.432.439	1.250.095.182	-6.538.234	
TREND GYO	8.185.208	(1.735.827)	27.736.308	55.842.173	-81.770.317	
KIZILBÜK GYO	-	-	104.664.926	3.204.451.039	-1.696.715.306	
EMLAK KONUT GYO	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000	2.997.133.000	-3.813.530.000	
TOPLAM TL	4.483.993.603	3.017.075.196	24.452.375.850	118.066.258.586	91.683.855.947	
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,76	6,84	13,33	18,70	29,44	
TOPLAM USD	779.133.917	440.886.602	1.834.524.409	6.314.277.693	3.114.451.833	

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.
- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Özkaynak Karlılığı* Gelişimi Oranı (%)					
	2019	2020	2021	2022	2023
KORAY GYO	%4,7	%1,8	%22,4	-%154,4	%72,2
REYSAŞ GYO	%32,3	%19,5	%39,2	%67,9	%57,1
YENİ GİMAT GYO	%15,1	%4,9	%25,3	%52,4	%56,5
PANORA GYO	%6,5	%3,2	%21,5	%62,0	%35,6
SERVET GYO	%9,3	%53,6	%22,5	%48,3	%34,3
MİSTRAL GYO	%14,0	%4,9	%46,0	%62,1	%29,0
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					%27,5
DOĞUŞ GYO	%9,7	-%57,9	-%56,6	%86,8	%26,7
ASCE GYO					%26,5
NUROL GYO	-%81,4	-%65,8	-%25,7	%67,6	%25,1
MARTI GYO	%1,5	-%9,6	-%2,9	%36,4	%19,9
EYG GYO				%26,4	%19,4
SİNPAŞ GYO	%38,3	%21,1	%65,4	%45,8	%18,8
SUR TAŞİLEVLERİ GYO					%18,8
TORUNLAR GYO	%10,2	%3,3	%36,6	%54,6	%18,4
ATAKULE GYO	%6,3	%0,3	%13,3	%66,2	%18,0
KÖRFEZ GYO	%11,8	%5,2	%16,9	%47,2	%17,2
ADRA GYO					%17,2
AKİŞ GYO	%13,7	-%12,7	%5,7	%56,7	%16,6
VERA KONSEPT GYO					%15,9
AVRUPAKENT GYO					%15,9
YEŞİL GYO	%385,5	%59,1	%33,1	%132,9	%14,8
ÖZAK GYO	%12,7	%17,7	%37,5	%48,7	%13,3
HALK GYO	%12,5	%12,0	%11,5	%63,3	%12,8
FUZUL GYO					%12,5
PEKER GYO	-%0,3	%17,3	%28,4	%20,2	%12,4
VAKIF GYO	%9,0	%8,2	%19,4	%48,9	%12,4
ALARKO GYO	%25,7	%18,2	%41,2	%47,1	%12,0
KİLER GYO	-%61,4	-%1,1	%31,1	%56,7	%11,5
ZİRAAT GYO	-	-	%15,8	%56,4	%11,1
ŞEKER GYO				%55,0	%11,0
TSKB GYO	%16,8	-%9,9	%16,9	%59,1	%10,7
İŞ GYO	%7,7	%6,5	%24,3	%60,1	%10,1
AKMERKEZ GYO	%32,7	%23,7	%37,5	%38,0	%8,7
PERA GYO	-%10,0	-%10,1	%10,6	%74,8	%8,7
PASİFİK GYO	-	-	%2,3	%72,9	%7,8
ATA GYO	-%20,8	-%3,0	%30,6	%68,5	%7,7
AKFEN GYO	%17,2	-%33,5	%47,9	%39,3	%7,6
BATI EGE GYO					%7,5
AVRASYA GYO	%16,5	%19,7	%8,9	%34,1	%5,6
DENİZ GYO	%5,0	%1,8	%13,6	%45,7	%2,7
KUZUGRUP GYO					%1,5
MHR GYO					%0,7
ÖZDERİCİ GYO	-%3,2	%2,7	%61,4	%55,2	-%0,2
İDEALİST GYO	%3,7	%49,2	%6,2	%50,0	-%2,8
EMLAK KONUT GYO	%5,7	%5,8	%8,5	%16,3	-%6,5
KIZILBÜK GYO	-	-	%4,8	%59,4	-%21,2
TREND GYO	%15,6	-%3,4	%35,4	%41,6	-%39,9
SEKTÖR RASYOSU	%9,0	%5,5	%25,4	%52,2	%16,0

- * GYO'ların Özkaynak Karlılığı Değişim oranı Dönem Karı/Özkaynak şeklinde hesaplanmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Aktif Kârı* Gelişimi Oranı (%)					
	2019	2020	2021	2022	2023
YENİ GİMAT GYO	%14,9	%4,9	%24,7	%51,6	%56,2
REYSAŞ GYO	%19,6	%11,8	%10,3	%56,3	%50,8
PANORA GYO	%6,5	%3,1	%59,0	%61,4	%33,4
SERVET GYO	%4,6	%34,3	%27,3	%36,5	%30,1
MİSTRAL GYO	%13,6	%4,8	-%2,0	%61,2	%28,8
ASCE GYO					%26,4
NUROL GYO	-%16,7	-%13,2	%43,9	%49,7	%20,1
DOĞUŞ GYO	%4,8	-%18,4	-%9,4	%52,3	%18,4
ATAKULE GYO	%5,9	%0,2	%13,1	%65,7	%17,9
MARTI GYO	%0,7	-%4,2	%13,2	%30,7	%17,6
KORAY GYO	%4,0	%1,6	%10,3	-%10,4	%17,4
ADRA GYO					%17,1
TORUNLAR GYO	%6,3	%2,1	%28,3	%46,9	%16,5
KÖRFEZ GYO	%10,9	%3,8	%19,6	%41,9	%16,1
SUR TAŞİLEVLERİ GYO					%15,7
AVRUPAKENT GYO					%15,5
VERA KONSEPT GYO					%15,3
SİNPAŞ GYO	%4,1	%2,6	%12,8	%27,8	%14,6
AKİŞ GYO	%8,7	-%7,5	%3,1	%40,1	%14,1
ÖZAK GYO	%6,5	%10,5	-%6,3	%42,4	%12,1
EYG GYO	-	-	-	%7,1	%11,7
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					%11,7
ALARKO GYO	%25,4	%18,1	%40,8	%45,2	%11,2
YEŞİL GYO	-%5,1	-%11,7	-%7,9	%41,4	%11,2
TSKB GYO	%9,1	-%7,6	%26,6	%58,8	%10,6
ZİRAAT GYO	-	-	%15,3	%53,0	%10,0
PEKER GYO	-%0,2	%13,3	%21,3	%18,1	%9,9
HALK GYO	%10,6	%10,0	%8,3	%46,1	%9,7
ŞEKER GYO	-	-	-	%44,6	%9,1
VAKIF GYO	%5,4	%4,0	%16,8	%34,8	%8,9
AKMERKEZ GYO	%31,6	%21,4	%36,4	%37,8	%8,7
İŞ GYO	%5,2	%5,1	%19,9	%48,0	%8,2
PERA GYO	-%6,4	-%5,9	%24,7	%73,4	%7,9
ATA GYO	-%8,3	-%1,2	%12,2	%66,5	%7,5
KİLER GYO	-%31,8	-%0,7	%18,3	%35,6	%6,8
AKFEN GYO	%6,2	-%8,3	%30,4	%24,9	%6,1
FUZUL GYO					%5,5
AVRASYA GYO	%16,4	%19,6	%8,5	%33,3	%5,5
BATI EGE GYO					%4,7
PASİFİK GYO	-	-	%0,8	%35,8	%3,3
DENİZ GYO	%1,6	%0,6	%9,7	%38,6	%2,7
KUZUGRUP GYO					%1,3
MHR GYO					%0,7
ÖZDERİCİ GYO	-%2,6	%2,4	%27,8	%54,3	-%0,2
İDEALİST GYO	%1,7	%23,7	%4,1	%35,7	-%1,5
EMLAK KONUT GYO	%3,2	%2,9	%4,3	%6,4	-%3,2
KIZILBÜK GYO	-	-	%3,9	%46,3	-%13,0
TREND GYO	%10,6	-%2,5	%26,7	%32,3	-%34,7
SEKTÖR RASYOSU	%5,1	%3,1	%16,1	%37,6	%12,1

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- * Dönem Karı / Toplam Aktifler'dir.
- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi					
	2019	2020	2021	2022	2023
KORAY GYO	%15,7	%14,0	%12,4	%93,3	%75,9
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					%57,5
PASİFİK GYO	-	-	%64,3	%50,9	%57,4
FUZUL GYO					%56,2
EMLAK KONUT GYO	%43,2	%49,4	%48,8	%60,9	%51,5
İDEALİST GYO	%55,4	%51,7	%34,5	%28,6	%45,6
KİLER GYO	%48,1	%34,4	%41,1	%37,2	%40,7
EYG GYO	-	-	-	%73,3	%39,4
KIZILBÜK GYO	-	-	%18,8	%22,1	%38,7
BATI EGE GYO					%37,5
DOĞUŞ GYO	%50,1	%68,3	%83,4	%39,8	%31,0
VAKIF GYO	%40,3	%50,7	%47,2	%28,8	%27,7
YEŞİL GYO	%101,3	%119,8	%123,8	%68,8	%24,5
HALK GYO	%15,2	%16,7	%27,9	%27,1	%24,3
SİNPAŞ GYO	%89,4	%87,7	%56,8	%39,3	%22,3
PEKER GYO	%40,7	%23,4	%13,0	%10,6	%20,6
NUROL GYO	%79,5	%79,9	%75,5	%26,5	%19,9
AKFEN GYO	%64,0	%75,3	%36,6	%36,6	%18,9
İŞ GYO	%32,5	%20,9	%18,0	%20,1	%18,5
ŞEKER GYO	-	-	-	%18,8	%16,9
SUR TATİLEVLERİ GYO					%16,1
AKİŞ GYO	%36,2	%40,9	%46,5	%29,2	%15,3
TREND GYO	%32,2	%26,9	%24,8	%22,4	%13,1
SERVET GYO	%50,4	%35,9	%42,9	%24,3	%12,1
MARTI GYO	%52,3	%56,2	%29,6	%15,7	%11,7
KUZUGRUP GYO					%11,7
REYSAŞ GYO	%39,3	%39,6	%30,3	%17,1	%11,0
TORUNLAR GYO	%38,2	%36,1	%27,1	%14,0	%10,3
ZİRAAT GYO	-	-	%3,1	%6,1	%9,8
PERA GYO	%36,0	%41,1	%2,3	%1,8	%9,4
ÖZAK GYO	%48,7	%40,5	%25,8	%13,0	%9,1
KÖRFEZ GYO	%7,8	%27,9	%22,0	%11,4	%6,4
ALARKO GYO	%1,2	%0,9	%1,1	%4,2	%6,4
PANORA GYO	%1,0	%2,7	%1,0	%1,0	%6,2
VERA KONSEPT GYO					%4,1
ATA GYO	%59,9	%59,5	%60,3	%2,9	%2,4
DENİZ GYO	%68,8	%64,7	%28,5	%15,6	%2,3
AVRUPAKENT GYO					%2,2
AVRASYA GYO	%0,6	%0,5	%4,4	%2,5	%1,6
ÖZDERİCİ GYO	%20,1	%10,8	%3,9	%1,8	%1,2
MİSTRAL GYO	%3,4	%3,0	%4,5	%1,5	%0,8
ATAKULE GYO	%6,7	%6,8	%1,5	%0,8	%0,7
YENİ GİMAT GYO	%1,5	%1,4	%2,4	%1,6	%0,6
TSKB GYO	%46,1	%23,0	%0,5	%0,5	%0,6
AKMERKEZ GYO	%3,6	%9,6	%3,0	%0,6	%0,6
ADRA GYO					%0,5
MHR GYO					%0,5
ASCE GYO					%0,4
SEKTÖR RASYOSU	%43,6	%44,9	%36,5	%27,8	%24,7

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 - * Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.
 - Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
 - Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Özkaynak Rasyosu* Gelişimi (%)					
	2019	2020	2021	2022	2023
SERVET GYO	10,8	32,5	57,6	145,5	205,9
AKMERKEZ GYO	6,7	6,4	6,8	88,0	152,4
PANORA GYO	11,0	10,7	13,3	34,0	85,1
ALARKO GYO	142,1	28,1	47,5	90,7	74,3
TORUNLAR GYO	8,5	8,8	14,5	33,8	72,3
REYSAŞ GYO	6,9	8,6	7,9	24,6	60,4
YENİ GİMAT GYO	14,1	13,7	17,2	24,3	54,9
AVRUPAKENT GYO					51,3
YEŞİL GYO	-0,1	-1,7	-2,1	6,2	48,7
KUZUGRUP GYO					39,3
İŞ GYO	4,0	4,3	5,7	14,5	32,4
SUR TATİLEVLERİ GYO					28,9
KIZILBÜK GYO	-	-	9,1	18,0	26,7
AKİŞ GYO	9,3	6,5	5,1	12,2	25,1
ÖZAK GYO	6,7	9,6	18,5	23,4	24,1
ASCE GYO					22,6
MİSTRAL GYO	1,9	1,9	3,5	8,9	22,4
KORAY GYO	2,0	2,1	2,7	1,0	22,2
DOĞUŞ GYO	2,9	1,9	1,2	9,2	20,8
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					20,2
MARTI GYO	2,9	3,7	3,2	9,1	19,4
VERA KONSEPT GYO					17,6
ADRA GYO					17,2
SİNPAŞ GYO	0,6	0,8	5,6	7,6	17,0
EMLAK KONUT GYO	3,6	3,8	4,1	4,8	15,4
ÖZDERİCİ GYO	1,6	1,7	4,0	9,1	14,7
ATAKULE GYO	2,1	2,1	2,3	6,8	13,7
HALK GYO	2,8	3,0	3,2	6,6	12,2
KÖRFEZ GYO	1,7	1,8	2,2	4,1	11,9
PERA GYO	0,9	0,8	1,0	4,0	11,8
AVRASYA GYO	2,9	3,7	3,1	5,7	9,2
NUROL GYO	1,7	1,1	1,3	3,8	9,0
ATA GYO	1,5	1,5	2,1	5,0	8,9
KİLER GYO	5,9	2,0	2,8	4,2	8,8
PASİFİK GYO	-	-	4,8	4,7	7,9
ZİRAAT GYO	-	-	1,8	4,1	7,7
FUZUL GYO					7,7
ŞEKER GYO	-	-	-	2,9	6,4
DENİZ GYO	5,3	2,5	1,8	3,3	6,3
PEKER GYO	4,4	1,5	1,6	2,7	5,8
EYG GYO	-	-	-	5,5	5,8
MHR GYO					5,5
TSKB GYO	1,0	0,9	1,1	2,8	5,2
İDEALİST GYO	0,7	1,4	1,2	2,3	4,6
VAKIF GYO	4,6	3,1	2,4	4,2	3,7
AKFEN GYO	5,2	3,9	3,3	6,0	3,2
TREND GYO	1,7	1,7	2,6	4,5	3,0
BATI EGE GYO					2,3
SEKTÖR RASYOSU	4,3	4,1	5,6	10,4	15,5

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 - * Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye'dir.
 - Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
 - Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Fiyat/Kazanç (F/K) Değişimi							
	F/K		*F/K Değişimi (Puan)	Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
	2023/10	2024/10	(Yıllık Değişim Farkı)	2023/06	2024/06	2023/05	2024/05
YEŞİL GYO	0,27	0,95	0,68	1.999.658.894	2.135.691.418	536.063.810	2.026.770.153
VAKIF GYO	2,65	1,08	-1,57	2.352.642.538	5.261.174.075	6.224.500.000	5.658.000.000
YENİ GİMAT GYO	2,73	1,30	-1,42	3.473.360.239	10.310.796.013	9.473.587.200	13.438.656.000
PANORA GYO	1,63	1,34	-0,29	1.929.381.271	3.408.563.424	3.138.960.000	4.567.500.000
ASCE GYO	11,48	1,69	-9,79	1.068.878.440	4.137.378.504	12.270.580.000	7.005.170.000
MİSTRAL GYO	1,42	1,71	0,29	825.843.964	1.024.180.652	1.173.078.101	1.750.221.789
SİNPAŞ GYO	1,77	1,71	-0,06	2.623.758.489	6.506.780.262	4.635.000.000	11.130.000.000
AVRUPAKENT GYO	0,00	1,84	1,84	10.689.007.249	9.513.637.170	-	17.528.000.000
AHES GYO	A.d.	2,31	a.d.	-	1.521.499.874	-	3.515.850.000
KIZILBÜK GYO	1,74	2,31	0,57	3.145.206.979	3.887.346.197	5.487.000.000	8.994.000.000
ATAKULE GYO	1,64	2,33	0,69	1.199.209.575	819.732.338	1.964.516.400	1.906.581.600
NUROL GYO	3,52	2,35	-1,17	714.848.164	994.432.795	2.515.110.000	2.334.022.080
REYSAŞ GYO	1,48	2,39	0,91	8.690.127.452	9.196.971.237	12.840.000.000	22.000.000.000
MARTI GYO	1,31	2,76	1,45	2.233.146.908	514.809.759	2.927.100.000	1.422.036.000
SERVET GYO	8,83	2,82	-6,01	1.943.547.699	5.195.508.396	17.160.000.000	14.638.000.000
AKIŞ GYO	1,83	3,08	1,25	5.054.987.990	4.599.014.960	9.257.500.000	14.151.900.000
KİLER GYO	1,30	3,15	1,84	3.900.843.000	1.600.605.000	5.077.800.000	5.035.950.000
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO	15,08	3,18	-11,90	930.869.514	5.648.867.477	14.042.000.000	17.990.000.000
DOĞUŞ GYO	5,03	3,25	-1,78	2.042.674.799	3.376.431.938	10.272.320.899	10.982.817.561
VERA KONSEPT GYO	0,00	3,44	3,44	1.103.035.842	678.985.825	-	2.337.000.000
ALARKO GYO	2,11	3,90	1,79	2.911.398.433	1.304.906.610	6.143.760.000	5.091.786.000
KORAY GYO	A.d.	4,13	a.d.	-52.241.482	698.745.925	1.580.000.000	2.887.040.098
TORUNLAR GYO	1,62	4,57	2,96	20.148.380.000	10.010.960.000	32.600.000.000	45.800.000.000
HALK GYO	1,54	4,73	3,18	4.954.553.727	1.696.770.515	7.649.250.000	8.022.400.000
EYG GYO	13,58	5,12	-8,46	126.135.344	280.600.973	1.712.700.000	1.436.000.000
İŞ GYO	1,63	6,51	4,88	13.033.544.574	2.292.295.969	21.265.075.000	14.927.737.500
AVRASYA GYO	3,19	7,54	4,34	230.307.252	121.701.885	735.444.000	917.352.000
PEKER GYO	33,99	11,10	-22,89	556.142.294	245.015.631	18.902.708.340	2.719.525.013
ZİRAAT GYO	2,12	11,19	9,07	11.045.743.764	4.194.749.431	23.421.163.800	46.936.200.000
AKFEN GYO	2,57	11,46	8,89	2.403.432.043	626.201.872	6.175.000.000	7.176.000.000
PASİFİK GYO	3,04	12,08	9,04	3.006.156.938	492.850.955	9.134.800.000	5.952.000.000
AKMERKEZ GYO	3,54	12,55	9,00	1.324.047.847	617.531.397	4.691.537.600	7.747.185.600
KÖRFEZ GYO	18,04	14,85	-3,19	145.265.823	149.786.993	2.620.200.000	2.224.200.000
ADRA GYO	7,08	15,62	8,54	1.347.546.789	569.556.088	9.545.250.000	8.899.110.000
ATA GYO	2,11	16,23	14,13	200.735.192	29.524.135	422.750.000	479.275.000
BATI EGE GYO	0,00	19,91	19,91	468.713.360	129.349.188	-	2.575.400.000
TSKB GYO	2,56	47,63	45,08	1.637.888.667	248.347.177	4.192.500.000	11.830.000.000
SUR TATİL EVLERİ GYO	0,00	1762,51	1.762,51	1.624.396.642	7.075.352	-	12.470.375.000
DENİZ GYO	2,56	a.d.	a.d.	776.280.869	-171.824.602	1.988.000.000	4.000.000.000
EMLAK KONUT GYO	6,60	a.d.	a.d.	4.221.612.000	-1.253.792.000	27.854.000.000	37.088.000.000
FUZUL GYO	9,69	a.d.	a.d.	514.998.476	-387.222.279	4.992.600.000	5.383.740.000
İDEALİST GYO	4,33	a.d.	a.d.	63.001.004	-121.744.660	272.500.000	376.500.000
KUZUGRUP GYO	2,93	a.d.	a.d.	1.874.468.079	-1.092.439.902	5.492.000.000	4.388.000.000
MHR GYO	1,89	a.d.	a.d.	2.065.707.817	-552.421.876	3.911.710.000	3.630.530.000
ÖZAK GYO	0,79	a.d.	a.d.	17.592.552.160	-186.973.115	13.977.600.000	13.424.320.000
ÖZDERİCİ GYO	1,08	a.d.	a.d.	1.302.252.358	-102.689.673	1.405.000.000	1.247.500.000
ŞEKER GYO	1,42	a.d.	a.d.	2.176.739.114	-15.962.731	3.091.510.075	3.327.441.107
TREND GYO	9,69	a.d.	a.d.	63.755.502	-7.176.846	617.550.000	834.900.000

Kaynak: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.

*Kar rakamları solo mali tablolar kullanılarak geriye dönük 4 Çeyrek üzerinden yıllıklandırılmıştır.

** a.d. Kısaltması "anlamli değil" demektir. İlgili tarihte verisi bulunmamakta veya zarar açıklanması sebebiyle oluşmuştur.

- Tablo güncel tarihteki F/K oranı düşüktür büyüğe doğru sıralanmıştır.

- 2024/06 dönemi itibarıyla kar yıllıklandırması için kullanılan tüm veriler (enflasyona göre düzeltilmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2024 ara hesap dönemine ait solo finansal tablolardan alınmıştır. Solo finansalların mevcut olmaması durumunda konsolide finansal tablolar esas alınmıştır.

- 2ç24 kârı, 1 Ocak - 30 Haziran 2024 ara hesap dönemine ait solo finansal tablolardan yararlanarak yıllıklandırılmıştır. 2023/12 kârından 2023/06 kârı çıkarılıp, 2024/06 kârı eklenerek enflasyona göre düzeltilmiş yıllıklandırılmış 2ç24 kârı elde edilmiştir.

- 2023/06 dönemi itibarıyla kar yıllıklandırması için kullanılan tüm veriler (enflasyona göre düzeltilmemiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2023 ara hesap dönemine ait solo finansal tablolardan alınmıştır. Solo finansalların mevcut olmaması durumunda konsolide finansal tablolar esas alınmıştır.

- 2ç24 kârı, 1 Ocak - 30 Haziran 2023 ara hesap dönemine ait solo finansal tablolardan yararlanarak yıllıklandırılmıştır. 2022/12 kârından 2022/06 kârı çıkarılıp, 2023/06 kârı eklenerek enflasyona göre düzeltilmiş yıllıklandırılmış 2ç23 kârı elde edilmiştir.

- F/K hesaplamasında 2024/06 dönemi için 18.10.2024, 2023/06 dönemi için 18.10.2023 tarihli kapanış fiyatları esas alınmıştır.

- 2023/06 f/k hesaplamasında enflasyon düzeltilmesine tabi olmayan finansalların esas alınması nedeniyle enflasyona göre düzeltilmiş 2024/06 finansallarıyla hesaplanan f/k çarpanlarıyla karşılaştırılmaz.

GYODER

Gümüşsuyu mah. Mete Cad. No:18 Kat:1 Daire:1 Beyođlu - İstanbul / TÜRKİYE
Tel: +90 (212) 282 53 65 Fax: +90 (212) 282 53 93

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

 GYODERR  gyoderonline  gyoderonline  GYODER Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.

