

GÖSTERGE

10. Yıl



Serkan Çakmaklı



Ayşe Pınar



Yusuf Uyar



Veysel Bakgör



Pınar Ersin Kollu

Kentsel Dönüşümün Neresindeyiz

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

Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2025 yılının ilk yarısında iki tip sistemik risk dikkat çekmiş ve küresel ekonomik yapıyı etkilemiştir. Birincisi 2024 yılı sonu itibarıyla ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemeler; ikincisi Ortadoğu'da giderek artan İran-İsrail gerginliğinin sıcak bir savaşa dönüşmesi. Bu iki olayın gölgesinde kalsa da Hindistan-Pakistan çatışması, Ukrayna-Rusya savaşı gibi risk unsurları da karar alıcılar için dikkatli izlenmesi gereken belirsizlikler olmuştur.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Ardından 1 Ağustos tarihi itibarıyla ilan ettikleri veya ilgili ülkelerle müzakere edip mutabık kaldıkları yeni gümrük vergisi oranlarını uygulamaya geçeceklerini açıklamıştır.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. Her ne kadar bu tutum Trump tarafından çok eleştirilirdiyse de Fed uzun bir süredir düşürmek için uğraştığı enflasyonun tekrar yükselmemesi için faiz indirimlerini öteleme eğilimini korumuştur.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan artan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde ikinci dünya savaşından bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağlarının kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakibliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması

ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği gözden kaçmamalıdır. Bu tip risk ve endişelerin uluslararası finans kurumları raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında¹ ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

■ ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konulan bir dizi yeni tarifeye ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

■ "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

■ Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağını ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Dünya Bankası tarafından yayımlanan Global Ekonomik Görünüm Haziran 2025² raporunda ise şu tespitlere yer verilmiştir:

■ Ocak ayında %2,7 olarak açıkladığı 2025 yıl sonu küresel büyüme tahminini son on yedi yılın en düşük seviyesi olan %2,3'e düşürülmüştür.

■ Ticaret gerginlikleri ve politika belirsizlikleri nedeniyle 2020-27 arası küresel büyümenin ortalama %2,5 olacağını, bununla beraber 1960'lardan bu yana en zayıf on yılın yaşanacağı uyarısında bulunuldu.

■ Banka, Türkiye için 2025 yıl sonu büyüme tahminini Ocak ayında %2,6 oranında açıklarken, Haziran ayındaki yıl sonu tahminini %0,5'lik artışla %3,1 olarak revize etti. Ayrıca Türkiye, Arjantin ile beraber Dünya Bankası'nın 2025 yıl sonu tahminini en fazla revize ettiği ülke oldu.

■ Dünya Bankası'nın Türkiye'ye ilişkin 2026 yıl sonu beklentisi ise Ocak ayında %3,8 iken, Haziran ayında %3,6 seviyesine geriledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasından Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanacağı eğilimi TCMB'nin faiz indirimlerine tedrici olarak kapı açacağı beklentisini artırmıştır. Faiz ve enflasyon gerilemesinden olumlu etkilenecek sektörlerin başında gayrimenkul sektörü ve bileşenleri gelmektedir.

Ülkemizdeki ekonomi ve para politikaları hem dış hem iç sistemik risklere göre zaman zaman değişmekte olup daha sürdürülebilir bir ekonomik yapıya kavuşmak için uğraş verilmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz yirmi beş yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılında da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.³ 2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artış işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış

eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğinin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre yüzde 20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nettle döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış; reel olarak ise %2,3 oranında azalmıştır.⁴ Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 41,4 ve 31,1 oranlarında artış göstermiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre;⁵ inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına

göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7 azalmıştır. Aynı dönemde ait yapı kullanım izinleri ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31 azalmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması, eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve on bir ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır.

Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuki, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi de önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin daha da hızlandırılması gerektiği ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır.

Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlere ve buna bağlı yeni kurumlara olan ihtiyaç gün geçtikçe artmaktadır. Bu bağlamda tüm paydaşların kısa ve uzun vadede yeniden yapılanmaya ihtiyaçları olduğu da gözlenmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

¹ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO>

² https://www.worldbank.org.translate.google/en/publication/global-economic-prospects?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=tr&_x_tr_hi=tr&_x_tr_pto=tc

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2025-54139>

⁴ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pp2z31d>

⁵ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Subat-2025-53884>

GYODER GÖSTERGE
TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ RAPORU
YAZ 2025 / SAYI 40

GYODER Adına İmtiyaz Sahibi

Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

Yayın Danışmanı

Prof. Dr. Ali Hepşen, İstanbul Üniv. 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

Kapak Fotoğrafları

Foto Flu

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.

© 2025 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

17- UZMAN GÖZÜNDEN

17- Finansal Hafızamızda Birikenler,
Kerim Rota

21- Gayrimenkulde ESG Raporlama
Standartları, Doç. Dr. Yener Coşkun

26- Alışagelmış İşlerin ve İş Yapış Tarzının
Sonu Teknoloji ve İnovasyon Gayrimenkul
ve İnşaatla Nasıl Yeni Bir Gerçeklik
Yaratıyor?, Mete Varas

27- Kentsel Dönüşümün Bileşenleri ve
Çözümleri Çalıştayı Üzerine,
Dr. Haldun Ersen

29- Türkiye'nin Sürdürülebilir Şehir
Planlama ve Kentsel Tasarım Açısından
Durum Analizi ve Gelecek Vizyonu,
Dr. Emre Ilıcalı

30- ÇEYREĞE ÖZEL

Kentsel Dönüşümün Neresindeyiz

44- VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

46- 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

48- YATIRIM ORTAMI

- Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları
- Doğrudan Yabancı Yatırım

49- 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

50- VERİLERLE: KONUT

52- 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

53- 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

54- 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

56- KONUT KREDİLERİ

- Kullanılan 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

58- VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

59- TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

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

60- İSTANBUL'DA OFİS

- Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı
- Kiralama İşlemleri

62- ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

- AVM Perakende Ciro Endeksi
- Ziyaret Sayısı Endeksi
- Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan
- Ç4'24 - İllere Göre AVM Yoğunluğu
- Ç4'24 - Mevcut Durum
- Ç4'24 - Yeni AVM Arzı
- Ç4'24 - Yoğunluk

64- TURİSTİK İŞLETMELER

- Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı
- İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı
- Toplam Turist ve Harcamalar
- Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı
- Milliyetlere göre Geliş
- Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri
- İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

68- LOJİSTİK DEPOLAR

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

70- 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

76- 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
- 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

Zamanın Tanıkları: Gösterge'ye Emek Verenler

10 yıl, 40 sayı, sayısız veri ve gayrimenkul endüstrisi için büyük bir emek...

Dünden bugüne Gösterge, yalnızca gayrimenkul sektörünün nabzını tutan bir yayın değil; aynı zamanda Türkiye'nin ekonomiyi iç içe geçmiş en dinamik alanlarından birinin belleği oldu. Bu yayın; çeyrek çeyrek, sayı sayı, zamanın ruhunu belgeledi.

Her veri setinin ardında bir bakış açısı, her grafik çizgisinin ardında bir analiz, her sayının ardında onlarca insanın emeği vardı. Gösterge'nin 40. sayısında, bu istikrarlı yayını bugüne taşıyan bazı isimlere kulak veriyoruz.

Onlar, veriyi yalnızca rakam olarak değil; anlam, strateji ve karar zemini olarak görenler... Gösterge'nin sayfalarında iz bırakan tüm isimlere, beraberinde yayını bugünlere ulaştıran tüm kuruluşlara kalpten teşekkürlerimizle...

10. Yıl



*Neşecan Çekici
GYODER Başkanı*

● Gayrimenkul sektörünün verisel akıllı olan Gösterge benim için sadece bir yayın değil, bir sorumluluk duygusunun, sürekliliğe olan inancın ve ortak akılla üretmenin somut bir örneğidir. Her yeni sayı, sektöre ayna tutma görevimizin bir adım daha ötesine geçtiğimizi gösterdi.

Bu yayın, GYODER'in "bilgi üretme" misyonunun taşıyıcısı oldu. Ama sadece verileri değil; bu verilerin rehberlik ettiği stratejileri, yönelimleri ve dönüşümleri de sundu. Yayın hayatına geçtiği ilk günden beri elimin üzerinde olduğu Gösterge'de akıl teri döken herkesin emeğini biliyor, her satırın nasıl bir özenle şekillendiğine bizzat tanıklık ediyorum.

40 sayı boyunca; zamanın ruhunu verilerle anlatan bu yayının parçası olmaktan gurur duyuyorum. Nice sayıların, nice analizlerin ve ortak katkının peşinden yürümeye devam edeceğiz.



*Aziz Torun
Torunlar GYO,
2013-2017 Dönemi
GYODER Başkanı*

● GYODER'in her yayını, sektörün kurumsallaşması ve şeffaflık temelinde büyümesi için birer yapı taşıdır. Gösterge ise bu yapının temel taşlarından biri oldu. Başkanlık görevini yürüttüğüm dönemde bu yayının temellerini atarken sektörde uzun vadeli ve şeffaf bilgi altyapısı kurulma vizyonunu taşıyorduk. 2015 yılında yayının hayata geçmesinden bugüne gelişimini hep gururla izledim.

Çünkü Gösterge sadece veri toplamadı, sektöre referans olabilecek bir akıl birikimi sundu. Türkiye'de gayrimenkul piyasasının düzenli, karşılaştırılabilir ve disiplinli bir şekilde izlenmesine katkı sağladı. Bugün bu yayının 40. sayıya ulaşması, istikrarla sürdürülen bir vizyonun sonucudur.

Geçmişte bu sektör genellikle "inşaat sektörü", "inşaatçı" ya da "müteahhitlik" gibi dar kapsamlı tanımlarla ifade edilirken; bugün gayrimenkul sektörünün, finans, mimarlık, mühendislik, şehircilik, pazarlama ve daha birçok alanı kapsayan çok boyutlu bir ekosistem olduğu gerçeği giderek daha net biçimde ortaya çıkmaktadır. GYODER olarak yayınlarımız ve söylemlerimizle bu dönüşüme öncülük ediyor; gayrimenkulün sadece inşaattan ibaret olmadığını, pek çok sektörü bir araya getiren stratejik bir çatı sektör olduğunu ortaya koyma meselesinde önemli bir görev üstleniyoruz.

GYODER'in geçmişten bugüne taşıdığı sorumluluk kültürünün ve kolektif emeğin simgelerinden biri olan Gösterge'ye katkı sunan herkesi gönülden kutluyorum. Nice sayılar, nice sağlam analizler görmek dileğiyle...



Prof. Dr. Ali Hepşen
GYODER Eğitim, Yatınlar ve Bilgi
Üretimi Komitesi Başkanı

● GYODER Gösterge'nin 10. yılına ve 40. sayısına ulaşması, sadece süreklilik değil, aynı zamanda sektörel derinlik ve vizyonun da bir göstergesi. Bu yayın, yıllar içinde gayrimenkul sektörünün dönüşümünü sadece takip etmekle kalmamış, aynı zamanda bu dönüşüme yön veren kavramların tartışılmasına da zemin hazırlamıştır. Eğitim, yayınlar ve bilgi üretim komitesi olarak bizler de bu süreçte, sektörün veri analizi ve gelişim süreçlerinden, sektörel finansman modellerine; gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarından, erişilebilir konut yaklaşımlarına; alternatif sahiplik yapılarının gelişimine kadar pek çok başlıkta konunun ele alınmasına katkı sunmaya gayret ettik. GYODER Gösterge'nin, sektörel hafıza oluşturan ve geleceğe referans sağlayan bu yapısında yer almak, bizim için hem akademik hem mesleki anlamda değer taşımaktadır.



Cansel Turgut
Eva Gayrimenkul Değerleme,
2017-2018 Dönemi
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi

● 2008 yılından bu yana üyesi olmaktan gurur duyduğum GYODER, kurulduğu günden bu yana gayrimenkul sektörünün gelişiminde öncü bir rol üstlenmiş; bilgi üretimi, şeffaflık ve sektörel dayanışma açısından her zaman en önemli yapı taşlarından biri olmuştur. Bu köklü yapının yönetim kurulunda sekiz yıl boyunca görev alma fırsatını elde etmek, mesleki ve kişisel gelişimim açısından benim için büyük bir farkındalık kaynağı olmuştur. Yaratılmasında emek verdiğim Gösterge yayını, son 10 yıldır düzenli olarak hazırlanmakta; şirketimiz EVA Gayrimenkul Değerleme olarak bu yayına ilk günden itibaren katkı sunmaktan gurur duyuyoruz. Sektörde referans niteliği taşıyan benzer çalışmaların artmasını temenni ediyor; nice ortak üretim ve ilerlemeyle dolu yıllar diliyor, Gösterge'nin 10. yılını içtenlikle kutluyorum.



Görkem Ögüt
ENDEKSA,
GYODER Gösterge Veri Sağlayıcısı

● Gayrimenkul sektörünü tek bir çatı altında toplayarak, sahip olduğu vizyon, bilgi üretimi ve iş birliği kültürüyle sektöre yön veren GYODER'in on yıldır yayımladığı Gösterge raporu; Türkiye gayrimenkul sektörünün gelişimini kayıt altına alan, veriye dayalı, güvenilir ve vizyoner bir yayındır.

Endeksa olarak, büyük veri analitiği ve yapay zekâ teknolojilerini kullanarak bağımsız, şeffaf ve güvenilir gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sunuyor; bireylerin ve kurumların gayrimenkul yatırımlarını doğru değerinde ve güvenle gerçekleştirmelerine olanak tanıyoruz. Kurulduğumuz günden bu yana, verinin demokratikleşmesi ve sektörün teknoloji odaklı gelişimine katkı sağlamak en öncelikli hedeflerimiz arasında yer alıyor. Bu nedenle, GYODER'in bilgi paylaşımı, standartlaşma ve şeffaflık gibi sektörün geleceği açısından hayati öneme sahip hedeflerine ulaşmasında önemli bir rol oynayan Gösterge raporuna uzun yıllardır verilerimizle katkı sunmaktan gurur duyuyoruz.

Gösterge'nin bu anlamlı 40. sayısında GYODER'i sektörün gelişimindeki liderliği için tebrik ediyor, birlikte daha nice yıllara ulaşmayı diliyoruz.



Ersun Bayraktaroğlu
Nurul GYO,
2017-2021 Dönemi
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi

● GYODER Gösterge bir ihtiyaçtan, bir zorunluluktan doğdu on yıl önce. GYODER'in gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu olma sorumluluğu sektörün hayati derecede ihtiyacı olan sürekli, detaylı ve tutarlı veri ihtiyacının karşılanması için harekete geçilmesini zorunlu kıldı. Önce bireysel katkılarla, elbirliğiyle, eşgüdümle ve her zaman olduğu gibi iyi niyetli çabalarla temel oluşturuldu, bu temel üzerine yıllar içinde gelişti, ayağa kalktı ve bugün profesyonel katkılarla sektörün en önemli veri kaynağı olarak tartışılmaz yerini aldı.

Gösterge'nin bugün, çıkış noktası olan güvenilir, sürekli, karşılaştırılabilir ve tutarlı sektörel bilgi üretme ve paylaşma olan ana hedefinin ötesinde, uzman görüşleri, gündemdeki konularda makaleleri ve verileri yorumlayan, yön veren yazılarıyla sektörün dergisi, yayını olması on yıllık süreçte az veya çok katkı ve destek veren tüm sektör paydaşlarını gururlandırıyor.

Verileri görünür, anlaşılır ve güvenilir kılan, sadece GYODER'in değil sektörün Gösterge'si ile nice on yıllara...



Makbule Yönel Maya
TSKB Gayrimenkul Değerleme,
GYODER Denetim Kurulu Üyesi

● GYODER Gösterge, tam on yıldır büyük bir memnuniyetle katkı sunduğumuz ve paydaşı olmaktan gurur duyduğumuz, gayrimenkul sektörü için son derece değerli bir veri kaynağı olmayı sürdürüyor.

Gayrimenkul gibi sınırlı veriyle çalışmanın zorluklarını sektör paydaşları olarak hepimiz çok iyi biliyoruz. Bu noktada, kısıtlı veri ortamında dahi nitelikli ve kapsamlı içerik üretmeyi başaran GYODER Gösterge'nin önemi daha da artıyor.

İçerikte katkı sağlayan, her biri kendi alanında uzman tüm içerik üreticilerine içtenlikle teşekkür ederim. Temel ekonomik göstergelerden başlayarak, sektörün çeşitli alt başlıklarında zengin analizler sunan bu yayını, bir sektör paydaşı olarak son derece kıymetli buluyorum.

2024 yılı son çeyreği itibarıyla yapılan içerik geliştirmeleriyle hem çeşitlilik hem kalite açısından daha da güçlenen GYODER Gösterge, bu yönüyle de ayrı bir değer taşıyor. Bu tür yayınların sürdürülebilirliğinin ne denli zor olduğunu bilerek, 10. yılını kutlayan GYODER Gösterge'nin hazırlanmasında emeği geçen herkesi gönülden kutluyorum.

Nice başarılı on yıllara GYODER Gösterge!



Dr. Murat Berberoğlu
2013-2024 Dönemi
GYODER Genel Sekreteri

● GYODER Gösterge'nin 40. sayısına ulaşması, sektörümüz adına yalnızca bir yayın başarısı değil; aynı zamanda istikrarın, güvenilir bilginin, ortak aklın ve kurumlar arası iş birliğinin de simgesidir. GYODER Genel Sekreterliği görevim süresince Gösterge'nin fikir olarak doğuşuna, ilk adımlarında yaşanan zorluklara ve yapı taşlarının oluşmasına bizzat tanıklık ettim. Bu yayının sektör açısından önemine gönülden inanmış ve hayata geçmesine katkı sunmuş biri olarak bugün geldiği noktayı görmek, şahsım adına tarifsiz bir gurur ve memnuniyet kaynağıdır.

Gösterge raporu, sektörde şeffaf ve güvenilir bilgiye ulaşılmasında ve sürdürülebilir veri altyapısının oluşturulmasında öncü bir rol üstlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında, bu rapor ülkemizde gayrimenkulün geleceğini de inşa etmeye yönelik stratejik bir kaynak haline gelmiştir. Sektörel hafıza oluşturma, bilgiye dayalı karar alma süreçlerini destekleme ve kamuoyunda güvenilir referans olma işlevini başarıyla yerine getiren bu yayının 40. sayısına kadar emeği geçen herkese teşekkür ediyor; GYODER Gösterge'nin nice sayılarla sektöre katkı sunmaya devam etmesini diliyorum.



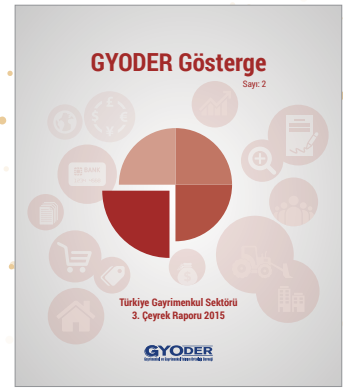
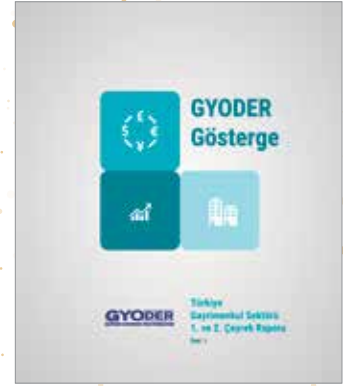
Doç. Dr. Serhat Başdoğan
GYODER İcra Kurulu Üyesi

● GYODER Gösterge, yalnızca sektörün nicel gelişimini izlemekle kalmayıp, aynı zamanda mekânsal ve toplumsal dönüşüm süreçlerine dair niteliksel verilerle de düşünmemizi sağlayan bir mecra oldu. Her sayısı, gayrimenkul sektörünün ekonomi, planlama ve kentsel yaşamla olan ilişkisini daha iyi anlamamıza katkı sundu. Akademi ile sektör arasındaki diyalogun güçlenmesine vesile olan bu yayın; veriye dayalı karar alma kültürünün yaygınlaşması, yerel özgünlüklerin göz ardı edilmeden değerlendirilmesi ve kapsayıcı şehircilik anlayışının desteklenmesi açısından çok değerli. Bu vizyonun oluşmasında emeği geçen herkese içtenlikle teşekkür ediyor, GYODER Gösterge'nin önümüzdeki yıllarda da sektörün hafızasını tutmaya ve yönünü şekillendirmeye devam etmesini diliyorum.



Sertaç Karaağaoğlu
IC GYO,
2021-2024 Dönemi
GYODER Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

● GYO'ların en önemli fonksiyonu; yatırımcıların gayrimenkule direkt yatırım yapmadan, gayrimenkul yatırımcısı bir şirkete ortak olmak suretiyle büyüme hikâyesinden ve gayrimenkul gelirinden pay almalarını sağlamalarıdır. GYODER Gösterge bir taraftan genel ekonomik verilerle okuyucularının finansa yönelik öngörülerini şekillendirmesine destek olurken bir yandan da gayrimenkul sektörünün en temel ve güncel istatistiksel verilerini senelerdir en güvenilir şekilde sunmaktadır. GYODER Gösterge 2018 yılında önemli bir kilometre taşı atlamış ve GYO'ların en önemli fonksiyonunu yerine getirebilmek adına ihtiyaç duyulan, yatırımcıların yatırım kararını direkt etkileyecek borsa ve sermaye piyasası verilerini ilk kaynağından temin ederek yayımlamaya başlamıştır. Öyle ki GYODER Gösterge bu verileri sektör özelinde yayımlayan tek kuruluş olma özelliğini o günden bugüne devam ettirmektedir. Bundan sonra da gayrimenkul sektörünün tamamını kapsayacak şekilde yeni bilgi ve verilerle kendisini geliştirmeye devam edeceğine inanıyorum.





altensis
managing sustainability



www.altensis.com

YEŐIL BİNALARIN GÜVENİLİR ADRESİ

Bizi Takip Edin

f @ in /altensis

II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi “Gayrimenkulün Yeni Finansal Gerçekliği” Temasıyla Gerçekleştirildi



GYODER tarafından bu yıl ikincisi düzenlenen Ankara Gayrimenkul Zirvesi, 17 Haziran 2025 tarihinde JW Marriott Ankara'da gerçekleştirildi. “Gayrimenkulün Yeni Finansal Gerçekliği” temasıyla düzenlenen zirvede, sektörel gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının gayrimenkule entegrasyonu ve finansal dönüşüm dinamikleri kapsamlı oturumlarda ele alındı.

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici açılış konuşmasında, gayrimenkulün artık yalnızca taş ve betondan ibaret olmadığını; kaynak, sermaye ve finansal zekâ gerektiren bir yapıya dönüştüğünü vurguladı. SPK Başkanı İbrahim Ömer Gönül, GYO ve GYF'lerin ulaştığı büyüklüğe dikkat çekerek, sermaye piyasası araçlarının sektöre sunduğu fırsatları paylaştı. Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Osman Çelik ise konut arzı ve sosyal konut politikalarına dair mevcut stratejileri kamuoyuyla paylaştı.

Açılışın ardından keynote konuşmacısı olarak zirvede yer alan Prof. Dr. Emre Alkin, Türkiye ekonomisinin dönüşüm sürecini ve bu dönüşümün gayrimenkul sektörüne etkilerini değerlendirdi. Alkin,

yatırımcı davranışlarının değiştiğini ve bireysel yatırımcıların artık alternatif yatırım enstrümanlarına yöneldiğini belirterek, sermaye piyasalarının sektöre entegrasyonunun stratejik önemine dikkat çekti.

Zirve temasına özel gerçekleştirilen söyleşide, gazeteci yazar Okan Müderrisoğlu'nun moderatörlüğünde GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici ile bir söyleşi yapıldı. Söyleşide, sektörün mevcut dinamikleri, regülasyon ihtiyacı, gayrimenkul finansmanında alternatif modeller ve GYODER'in sektörel vizyonu ele alındı.

Zirvenin ilk paneli olan “Yeni Vergi ve Temettü Rejiminin GYO ve GYF Ekosistemine Etkileri ve Halka Arz Süreçleri” başlıklı oturum, Nurol Holding Yönetim Kurulu Üyesi ve YMM Ersun Bayraktaroğlu'nun moderatörlüğünde gerçekleşti. Panelde, Emlak Konut GYO Genel Müdür Yardımcısı Ercan Alioğlu, GYODER Başkan Yardımcısı Burak Kutluğ, Özmen & Yalçın Avukatlık Ortaklığı Kurucu Ortağı Murat Ayyıldız ve Sermaye Piyasası Kurulu Daire Başkan Yardımcısı Selin Silahyürekli konuşmacı olarak yer aldı. Katılımcılar, halka arz süreçlerindeki

güncel vergi uygulamaları, yatırımcı davranışları, temettü politikaları ve kurumsal yapının güçlendirilmesine yönelik önerileri detaylandırdı.

“Gayrimenkulde Yeni Yatırım Aracı: Sertifikalar ve Erişilebilirlik” başlıklı söyleşide, Ekonomi Gazetecileri Derneği Başkanı Hasan Arslan moderatörlük yaptı. Sermaye Piyasası Kurulu Başkan Yardımcısı Uğur Yaylaönü'nün konuşmacı olduğu oturumda, gayrimenkul sertifikaları aracılığıyla küçük yatırımcının büyük ölçekli projelere katılımı konusu ele alındı. Yaylaönü, sertifikaların yatırım tabanını genişletme potansiyeline sahip olduğunu ve sektörde erişilebilirliği artırdığını belirtti.

Öğleden sonraki ilk panel olan “Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Gelişim Alanları: Mevzuat, Süreçler ve Talep Odaklı Bakış” başlıklı oturum, GYODER Komite Başkanı ve İcra Kurulu Üyesi Dr. Berra Doğaner'in moderatörlüğünde gerçekleşti. Panelde, Albaraka Portföy Genel Müdürü M. Emin Özer, Neo Portföy Yönetim Kurulu Başkanı Bekir Yener Yıldırım ve Sermaye Piyasası Kurulu Başkan Yardımcısı Aytaç Dikmen konuşmacı olarak yer aldı. Panelde

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.



PGYF'lerin sektörün ihtiyaçlarına göre nasıl şekillendiği, mevzuatın gelişimi, operasyonel süreçlerin yalınlaştırılması ve yatırımcı talebinin yönlendirilmesi gibi konular ele alındı.

Zirvenin kapanış paneli olan "Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Kısıtlar ve Çözüm Önerileri: Vergi, Değerleme, Sigorta" oturumu gazeteci yazar Vahap Munyar moderatörlüğünde gerçekleşti. Panelde, PwC Türkiye Kıdemli Vergi Müdürü Birim Saran, LAL Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı Ebru Öz, Türkiye Sigorta Birliği Başkan Yardımcısı Ahmet

Yaşar ve GYODER Komite Başkanı ve İcra Kurulu Üyesi Berna Sema Yiğit Sevindi yer aldı. Panelde vergi teşvikleri, değerlendirme metodolojileri, proje tamamlama sigortası ve fon yapılarının yatırımcı güvenliği açısından taşıdığı önem tüm yönleriyle değerlendirildi.

Zirve, farklı uzmanlık alanlarından isimlerin katkılarıyla, sektörde finansal mimariyi yeniden tanımlayan çok yönlü bir perspektif sundu. Sermaye piyasası araçlarının sektöre entegrasyonu, proje gayrimenkul yatırım fonlarının gelişimi, yeni nesil finansman modelleri

ve sektörel regülasyonlar gibi kritik başlıkların ele alındığı zirve, kamu, özel sektör ve finans dünyasından karar vericileri ortak bir zeminde buluşturdu. Etkinlik boyunca gündeme taşınan görüşler ve öneriler, yalnızca bugünün değil, geleceğin gayrimenkul stratejilerini şekillendirecek nitelikteydi.

GYODER, sektörel politika üretiminde üstlendiği öncü rolü bu zirveyle bir kez daha güçlendirmiş; sektöre yön veren kurumlar, uzmanlar ve yatırımcılarla birlikte stratejik bir bilgi ve iş birliği platformu oluşturmuştur.

Sektörel STK'larla İş Birliklerimiz Devam Ediyor

Kentsev tarafından düzenlenen "Kentsel Dönüşümün Bileşenleri ve Çözüm Önerileri Çalıştayı," Kentsel Dönüşüm Başkanlığının da temsil edildiği geniş katılımlı bir platformda konunun uzmanlarıyla gerçekleştirildi. Çalıştayda, kentsel dönüşüm süreçleri planlama, imar, mimari, finansman modelleri, değerlendirme, sigorta, hukuki düzenlemeler ve GYO/GYF uygulamaları gibi çok boyutlu olarak ele alındı.

Buluşmada, sektörün dönüşüm süreçlerine dair kurumsal bakış açılarına ve çözüm önerilerine değinen GYODER Başkanı Neşecan Çekici aynı zamanda GYODER'in sosyal etkisini de ölçme hedefiyle hazırlıklarına başlanan kentsel dönüşüm okuryazarlığı projesinin ana başlıklarını katılımcılarla paylaştı.

Kentsel dönüşümün sadece fiziksel değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutlarıyla ele alınması gerektiğine dikkat çekilen oturumlarda, çok paydaşlı iş birliklerinin önemi vurgulandı.

GYODER Genç'in "İyi ki'ler Keşke'ler" Etkinliğinde Avi Alkaş Gençlerle Buluştu

GYODER Genç tarafından düzenlenen "İyi ki'ler Keşke'ler" etkinliğinde bu ay, Alkaş ve HAN Spaces Yönetim Kurulu Başkanı Avi Alkaş genç profesyonellerle bir araya geldi. Kiler GYO ev sahipliğinde gerçekleşen etkinlikte Alkaş, kariyerindeki dönüm noktalarını, iş yaşamındaki "iyi ki" ve "keşke"lerini samimi bir dille paylaştı. GYODER Genç, bu etkinliklerle sektörün birikimini yeni nesillere taşımayı sürdürüyor.





PETRA
HOSPITALITY MANAGEMENT

Istanbul - London - Athens

3. Taraf Otel Yönetiminde Global Markaların Çözüm Ortağı

Yatırıma özel çözümler, esnek modeller,
sürdürülebilir performans

Petra Hospitality Management, her otelin özgün ihtiyaçlarını ve yatırımcısının hedeflerini anlayarak, uzman kadrosuyla kârlılık, verimlilik ve uzun vadeli performans odaklı esnek yönetim çözümleri sunuyor.



Performans ve varlık değeri odaklı otel yönetimi



23 Otel ve 3.000'den fazla odayla büyüyen portföy



3 kıtada uluslararası operasyon ağı



Marriott, Hilton ve Radisson tarafından akredite operatör firma

Bizi Takip Edin!



www.petrahm.com

GYODER'de Yeni Dönemin Komite ve Platformları Çalışmalarına Başladı

Türkiye gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu GYODER, yeni yönetim döneminde komite ve platform yapılanmasını yeniden şekillendirdi. Bilgi üretimi, sektörel çözüm geliştirme ve katılımcı temsil anlayışı doğrultusunda oluşturulan bu yapı, toplam on iki komite ve dokuz platform ile daha kapsayıcı ve etkin bir çalışma düzeni hedefliyor.

Yeni dönemde şu komiteler faaliyet gösterecek: Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi, GYODER Genç, GYF Komitesi, GYO Komitesi, Konut Yatırımları Komitesi, Sosyal Etki Komitesi, Vergi Düzenlemeleri Komitesi, Yasal Düzenlemeler Komitesi, Tasarım Komitesi, Turizm Yatırımları Komitesi, Lojistik Yatırımları Komitesi ve Ticari Gayrimenkul Yatırımları Komitesi. Platform yapılanması

ise; 4T Sertifikası, GYODER Gelecek, GKL (Gayrimenkulde Kadın Liderler) Platformu, İş Gücü Stratejisi Platformu, Kentsel Dönüşüm Okuryazarlığı, Yeni Nesil Gayrimenkul Çözümleri, GYODER Global, GYODER Tech ve İçimizdeki Sanatçılar başlıklarında kurgulandı.

Komite ve platformlar, ilk toplantılarıyla çalışmalarına resmi olarak başladı. Bu kapsamda, sektörel önceliklerin tespiti, ortak çalışma alanlarının belirlenmesi ve yol haritasının oluşturulması yönünde ilk adımlar atıldı. Üyelerin komite ve platformlarda yer almasına ilişkin duyurular Temmuz ayı içinde yapılacak.

PGYF Gelişim Çalıştayı Sektörün Geniş Katılımıyla Gerçekleştirildi



GYODER'in GYO ve GYF Komiteleri katkısıyla hayata geçirdiği Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (PGYF) Gelişim Çalıştayı, gayrimenkul sektörünün finansal derinleşme sürecinde önemli bir adım olarak öne çıktı. Çalıştay, sektördeki başlıca paydaşları aynı masa etrafında buluşturarak PGYF sisteminde dair uygulama sorunlarının çözümüne yönelik ortak bir düşünsel zemin oluşturdu. Etkinliğe gayrimenkul geliştiricileri, portföy yönetim şirketleri, değerlendirme kuruluşları, hukuk danışmanları, sigorta sektörü temsilcileri ve akademisyenler gibi alanında uzman isimler katıldı.

Çalıştay kapsamında, PGYF sisteminin hukuki, teknik ve operasyonel boyutları detaylı bir şekilde ele alındı. Katılımcılar, fon kurulumu süreçlerinden yatırımcının korunmasına, değerlendirme prosedürlerinden vergi düzenlemelerine kadar geniş bir çerçevede bilgi alışverişinde bulundu. Fonvattaki gri alanlar, uygulamada karşılaşılan belirsizlikler ve fon yönetiminde sahaya özgü pratikler ışığında, sürecin daha etkin ve sürdürülebilir şekilde işletilebilmesi için ortak çözüm önerileri geliştirildi.

Ankara Zirvesi öncesinde gerçekleştirilen bu çalıştay, aynı zamanda II. Ankara Gayrimenkul Zirvesi'nde tartışmaya açılacak konular için güçlü bir hazırlık ve yönlendirme işlevi gördü. Teminat yapılarının yeniden tasarımı, bina tamamlama sigortası uygulamaları, yatırımcı ilişkileri yönetimi, vergilendirme politikaları ve düzenleyici otoritelerle iletişim gibi başlıklar etrafında yapılan tartışmalar, doğrudan sektör temsilcilerinin saha deneyimleriyle desteklendi.

Çalıştayın sonunda, dile getirilen sorunlar, önerilen çözüm yolları ve sektörün ihtiyaçlarına yönelik değerlendirmeler detaylı biçimde dokümanite edilerek bir rapor haline getirildi. Bu raporun, ilgili kamu otoriteleri ve düzenleyici kurumlarla paylaşılması, PGYF sisteminin daha net, uygulanabilir ve fonksiyonel bir yapıya kavuşturulması açısından kritik bir adım olarak değerlendiriliyor.



Kerim Rota
Ekonomist, Yazar

Finansal Hafızamızda Birikenler

İsviçreli UBS Bankasının yirmi yılı aşkın süredir hazırladığı Küresel Servet Raporu dünyada ve ülkemizdeki tasarruf eğilimlerini anlamamıza ışık tutan bir çalışmadır.

Ülkemizde TÜİK uzun yıllardır gelir dağılımıyla ilgili uluslararası standartlarda istatistikler yayınlamakta. Ancak servet dağılımıyla ilgili düzenli bir çalışma bulunmuyor. Bu nedenle her yıl UBS tarafından yayınlanan rapordaki Türkiye verileri oldukça ilgi görüyor. Ben de bu verileri uzun yıllardır takip ederek oluşan eğilimleri anlamaya çalışıyorum.

Yazımın ilk bölümünde sizlerle UBS 2025 (2024 verileriyle derlenmiş) raporundan çıkan dikkat çekici bazı bulguları paylaşmak istiyorum. Bu bulgulara geçmeden önce raporda bahsedilen servet tanımının yetişkin nüfus başına hesaplandığını ve içerisine gayrimenkullerin ve finansal varlıkların dahil edilip varsa borç tutarlarının düşüldüğünü belirtiyim. Dolayısıyla net servetler olarak adlandırmak da mümkün.

UBS raporunda servetler finansal ve finansal olmayan varlıklar olarak ikiye ayrılıyor. Ülkemizde servetlerin neredeyse %70'i finansal olmayan varlıklarda değerlendiriliyor. Bunun başında da gayrimenkul yatırımları geliyor.

Ortalama Servet Miktarı

Aşağıdaki tabloda 2024 yılında kişi başı ortalama servet tutarı en yüksek olan, nüfusu belli bir sayının üzerindeki bazı ülkeleri görebilirsiniz.

UBS Türkiye verisini 2022 yılına kadar açıklıyordu. Sonrasında veri setini bazı ülkelerle sınırladı. Bu nedenle 2024 için elimizde bir veri bulunmuyor. Ancak 2022 verisinden yola çıkarak ülkemizde ortalama servetin yetişkin nüfus başına 20.000 Amerikan doları civarında olduğunu söylemek mümkün.

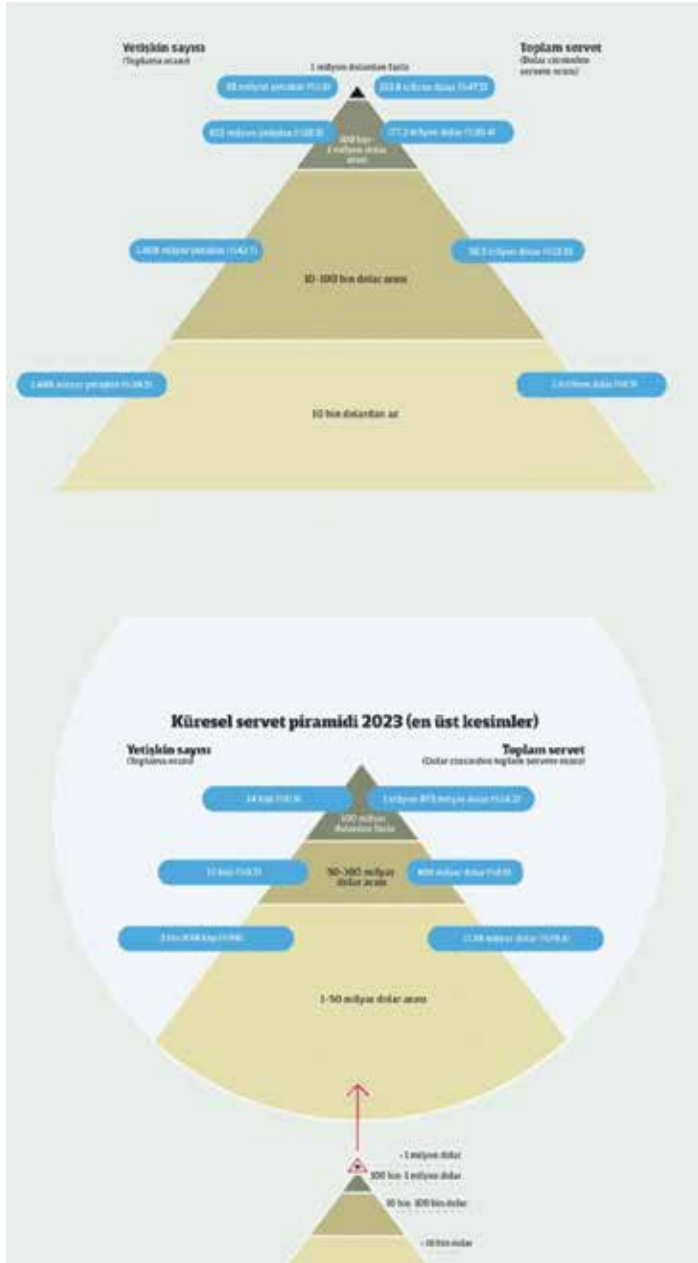
Ortalama Servet Miktarı (USD)	
İSVİÇRE	687.166
ABD	620.654
AVUSTRALYA	516.640
HOLLANDA	370.697
NORVEÇ	368.410
KANADA	365.953
BİRLEŞİK KRALLIK	339.700
İSVEÇ	334.391
FRANSA	301.503
ALMANYA	256.715
GÜNEY KORE	251.223
İSPANYA	233.739
JAPONYA	205.221

Dolar Milyoneri 60 Milyon Kişi

Bir önceki "Gösterge" yazımda sizlere dünyada servet dağılımındaki hızlı bozulmanın siyasi değişimleri nasıl tetiklediğinden bahsetmiştim. Bu yılki UBS raporu bunu teyit ediyor.

Son yayınlanan servet piramidine göre dünyada 1,5 milyar kişinin serveti 10.000 Amerikan dolarından düşük. Bu grup yetişkin sayısının %40'ını temsil etmesine rağmen servetten ancak %0,6 pay alabiliyor. Varlığı 1 milyon doların üzerindeki 60 milyon kişi, yani piramidin %1,6'sı ise servetin %48'ini elinde tutuyor. Sosyal medyanın yaygınlaşmasıyla ışıltılı yaşamlar sıkça karşımıza çıksa da 1 milyon dolar ve üzeri net serveti olan kişi sayısı dünyada aslında oldukça az.

Son yıllarda şirket değerlerindeki yükseliş ve trilyon dolarlık şirketlerin ortaya çıkmasının ardından servet piramidinin en tepesi daha çok dikkat çekici hale gelmiş durumda.



Dolar Milyarderleri Rekabeti

Meğer dolar milyarderleri arasında da bayağı bir eşitsizlik sorunu varmış. Ultra zenginler olarak tanımlanabilecek servet piramidinin en tepesinde on beş kişi var. Bu kişilerin her birinin serveti 100 milyar doların üzerinde. Elon Musk, Jeff Bezos, Bill Gates gibi bazı isimler bize yabancı değil. Hemen altındaki on altı kişinin serveti ise 50 ile 100 milyar dolar arasındaymış. Bu on altı kişinin önümüzdeki yıllarda bir üst basamağa çıkabilmek için uykusuz geceler geçirdiğine şüphe yok. Hemen altında 1 ile 50 milyar dolar arasında serveti bulunan 2.860 kişi var. Piramidin bu kısmında ülkemizden de isimler bulunuyor.

Servet dağılımı gelire göre çok daha eşitsiz durumda. Servet birikimine bir kez kavuşanlar hisse değerlerindeki artış, reel faizler ve miras aktarımlarıyla yıllar içinde daha hızlı zenginleşebiliyorlar. Oysa geçmişten gelen birikimi olmayanların iyi bir yıllık gelire kavuşmalar bile bunu servete dönüştürmeleri pek kolay olmuyor.

Servet Eşitsizliği Ligi

UBS raporunda servet eşitsizliğini yansıtan “gini” katsayısı da hesaplanmış. Gini katsayısı yükseldikçe eşitsizlik artar. Örneğin 100 kişinin yaşadığı bir adada tüm servet bir kişinin elinde toplanmışsa bu katsayı 1 olur. 100 kişiye eşit dağıldığı durumda 0.01 olur.

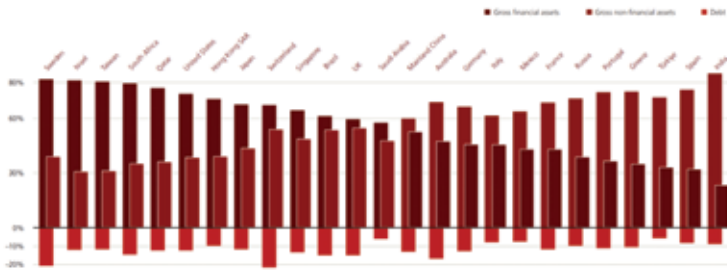
Ülkelere Göre Gini Katsayıları

Brezilya	0.82
Rusya	0.82
Güney Afrika	0.81
BAE	0.81
Suudi Arabistan	0.78
İsveç	0.75
ABD	0.74
Hindistan	0.74
Türkiye	0.73
Meksika	0.72
Singapur	0.70
Almanya	0.68
İsviçre	0.67
İsrail	0.66
Hollanda	0.65
Hong Kong	0.63
Çin	0.62
Portekiz	0.61
Yunanistan	0.60
Tayvan	0.60
Fransa	0.59
İngiltere	0.58
Güney Kore	0.57
Polonya	0.57
İtalya	0.57
İspanya	0.56
Avustralya	0.55
Lüksemburg	0.55
Japonya	0.54

Servet eşitsizliğinde Brezilya 0,82 ile başı çekiyor. Ülkemiz 0,73 ile dokuzuncu sırada yer alıyor. Bu listenin tepelerinde İsveç, Almanya, İsviçre gibi ülkelerin bulunması dikkatinizi çekmiştir. Uyguladıkları vergi politikaları ve sosyal yardımlarla gelir dağılımını düzeltmek için gayret göstermekle şöhretli bu ülkeler servet dağılımında aynı başarıyı gösterememişler. Servet adaletinden artık hiçbir coğrafyada söz etmek pek mümkün değil.

Gayrimenkul Aşığı Ülkeler

Finansal ve Finansal Olmayan Varlıkların Payı ile Borçlar
Brüt finansal ile brüt finansal olmayan varlıkların toplamı brüt serveti, ondan borçların çıkartılması net serveti verir



UBS raporunda servetler finansal ve finansal olmayan varlıklar olarak ikiye ayrılıyor. Ülkemizde servetlerin neredeyse %70'i finansal olmayan varlıklarda değerlendiriliyor. Bunun başında da gayrimenkul yatırımları geliyor.

Servetini finansal varlıklarda tutmayı pek tercih etmeyen ülkelerin başında Hindistan, Türkiye, İspanya, Yunanistan, Portekiz ve Rusya geliyor.

Ülkemizde servetlerin finansal varlıklarda değerlendirilen kısmı %30 civarındayken, bunun da yaklaşık yarısı döviz ve altından oluşuyor. Pay piyasasında bulunan bir miktar göz önüne alınca Türk lirası faiz içeren ürünlerde servetlerin ancak %10'u tutuluyor. Bu da enflasyonla mücadelede para politikasının etkinliğini oldukça azaltan bir unsur.

Vatandaşlarımız yıllara dayanan deneyimleriyle gayrimenkul ve altın gibi enflasyona dayanıklı ve finans sisteminin dışındaki ürünlere ilgi gösteriyorlar. Bu durumda Türk lirasına güvenin sağlanabilmesi için Merkez Bankasının reel faizleri çok uzun süre çok yüksek seviyede tutması gerekiyor.

Tasarrufzedeler

Dünyada tarih boyunca birikimleri veya servetleri korumak hiç kolay olmamış. Savaşlar, kıtlıklar, yangınlar, depremler, iktidar değişimleri, işgaller veya salınan vergiler tasarrufların erimesine veya el değiştirmesine neden olmuş.

Bonozedeler

Yakın tarihimizin ilk tasarrufzedeleri tasarruf bonusu sahipleri olmuş. 1961 yılında yapılan düzenlemeyle, belli bir miktarın üzerindeki tüm kazanç ve gelirlerden %3 oranında bir kesinti yapıp karşılığında hak sahiplerine yıllık %6 faizli on yıl vadeli tasarruf bonusu verilmesi yasalaşmış. Böylece zorunlu tasarruf görüntüsünde bütçenin iç borçla finanse edilmesi sağlanmış.

Bonolar ilk beş yıl nama, sonraki beş yıl hamiline ait olacak şekilde düzenlenmiş. Ancak piyasaya çıkar çıkmaz derin iskontolarla alınıp satılmaya başlanmış. Banker Kastelli'nin ortaya çıkışı da o dönem bu bonoların ticaretini yapmaya başlamasıyla olmuş. Tasarruf bonoları, vatandaşların kendi aralarında da iskontolu bir şekilde para yerine kullanılmaya başlanmış. Hatta tasarruf bonusu karşılığında saç tıraşı yapan berberler bile ortaya çıkmış. (İlginç bir tesadüf; finans jargonunda "saç tıraşı", bono ihraç edenin zora düşmesiyle anaparadan kesinti yapması anlamında da kullanılır.)

Tasarruf bonusu uygulaması, borç yükünün gittikçe artması ve çalışanların yoğun itirazları nedeniyle 1971 yılında sonlandırılmış, tasarruf bonusu gitmiş, yerine kalıcı vergi geliri yaratacak mali denge vergisi getirilmiş.

Kooperatifzedeler

1970-1980 arası dönemde, banka mevduat faizleri enflasyonun oldukça altındaydı. O zamanlar döviz bulundurmak ve tasarruf etmek de yasaktı.

Tasarruf etmenin yasal iki yolu vardı. İlki, enflasyonun çok altında bir faizle paranızı bankanıza emanet etmektir. Bu durumda birikimlerin enflasyona karşı erimesi kaçınılmazdı. İkinci tasarruf yöntemi ise gayrimenkul almaktır. O zamanlar bugünkü gibi konut kredileri yoktu. "Başını sokacak bir ev" veya "üç beş kuruş kira geliri" hayaliyle kooperatiflere girilir, evlerin inşaatının toplanan aidatlarla bitmesi için uzun yıllar beklenirdi. Ancak kooperatife güvenip müteahhit firmanın veya kooperatif yöneticilerinin ayak oyunlarıyla birikimlerini kaybeden birçok mağdur da oluşmuştu. Dönemin gazeteleri bu kez kooperatiflerde haberleri vermeye başlamıştı.

Vatandaşlarımız yıllara dayanan deneyimleriyle gayrimenkul ve altın gibi enflasyona dayanıklı ve finans sisteminin dışındaki ürünlere ilgi gösteriyorlar. Bu durumda Türk lirasına güvenin sağlanabilmesi için Merkez Bankasının reel faizleri çok uzun süre çok yüksek seviyede tutması gerekiyor.

Bankerzedeler

24 Ocak 1980 kararları sonrası faizlerin serbest olarak belirlenmesi kararlaştırıldı. Mevduat ve kredi faizleri hızla yükseldi. Böylece yıllardır birikimleri kooperatifte batan veya bankada enflasyona karşı eriyen tasarruf sahipleri ilk kez reel faizle tanışmış oldular. Bu kararın hemen ardından banka faizinin çok üstünde faiz vaat eden bankerler ortaya çıktı. Bunların bir kısmı Banker Kastelli gibi geçmişte tasarruf bonusu ticareti tecrübesi olanlardı. Bir kısmı ise hızlı nakit akışının şehvetine kapılan “girişimcilerdi.”

Bankerler denetimsiz bir şekilde büyürlerken ilk zamanlarda banka mevduat sertifikası pazarlaması yoluyla para topluyorlardı. Bankerlere ilgi o kadar hızla büyüdü ki, Hisarbank, İstanbul Bankası, Odibank, Bağbank gibi bazı bankalar para toplayabilmek için bankerlere yüksek komisyonlar öder hale geldiler.

Piyasanın denetimsiz olduğunu fark eden merdivenaltı bankerler ise ayda %10'a kadar faiz vaat ederek devletin gözü önünde Türk işi bir ponzi sistemi başlatmışlardı.

1981 sonbaharında bu ponzi sistemi ardında birçok bankerzede bırakarak çöktü. Nisan 1982'ye değin 258 banker battı. Ardından faizlerin serbestçe belirlenmesinden vazgeçildi. Sayıları 200.000'i bulan ve toplam 75 milyar TL (bugünün 2 milyar ABD doları) alacakları olan tasarruf sahipleri banker ofislerinin önünde acıklı görüntüler oluşturdular.

Bankerzedeler paralarının bir kısmını tasfiye kurullarından ancak yedi sekiz yıl sonra, enflasyon üzerlerinden silindir gibi geçtikten sonra alabildiler. Bankere yatırdıkları zaman ev alabilecek değerde olan paralarını geri aldıklarında, artık sadece o zamanların modası olan renkli televizyon alabilir haldeydiler. Yazıda adı geçen bankalara ise devlet el koyarak zararları üstlendi.

KEYzedeler

Banker olayı biraz küllendikten sonra 1986'ya gelindiğinde devletimiz tasarruf adı altında yeni bir bütçe finansman ürünü ortaya çıkarmakta gecikmedi. Konut Edindirme Yardımı (KEY) ile tüm çalışanların maaşlarından ve işverenlerinden belli bir kesinti yapılmaya başlandı. Plana göre birikimler belli bir miktara ulaşınca konut sahibi olmak isteyen çalışanlara devlet bir miktar faizli konut kredisi, bir miktar da faizsiz kredi verecek ve ev sahibi olmalarını sağlayacaktı. Tabii ki kâğıt üzerinde iyi niyetli olan bu girişim de devletin bu tasarrufları eritmesiyle sonuçlandı.

Kanun çıktıktan birkaç ay sonra gazeteğe demeç veren bir sanayici aşağıdaki sözleriyle adeta geleceği görmüştü; “Verilecek krediyle konut edinmek mümkün olmayacaktır. Hükümet bunu başka alanlarda kullanacak ve işçiler bir bardak soğuk su içeceklerdir.”

Dünyada tarih boyunca birikimleri veya servetleri korumak hiç kolay olmamış. Savaşlar, kıtlıklar, yangınlar, depremler, iktidar değişimleri, işgaller veya salınan vergiler tasarrufların erimesine veya el değiştirmesine neden olmuş.

Dediği aynen çıktı. Konut Edindirme Yardımı kesintileri 1986'dan 1999'a on üç yıl sürdü. Birikimlerin hak sahiplerine 2008 yılında geri ödenmesi kararlaştırıldı. İlk kesintiyle geri ödeme arasında geçen yirmi iki yılda birikimli enflasyon %8,600 olmuştu. Geri ödenen tutarlarla konut edinmek tabii ki artık hayaldti. Birçok kişinin alacağı para artık bankaya gitmek için ödeyeceği taksit parasına bile yetmiyordu.

Bankazedeler

Tasarruf bonusu, kooperatifler, bankerler ve konut edindirme kesintilerinden başı dönen tasarruf sahipleri 1994'te yepyeni bir riskle tanıştılar.

O günün hükümeti enflasyon tam gaz giderken faizleri düşürerek faiz yükünü azaltmak gibi parlak bir fikre kapılmıştı. Bu düşüncenin tetiklediği kriz 5 Nisan 1994'te patladı. Bu kriz sırasında daha önce ülkemizde pek alışık olunmayan bir bankacılık krizi patladı. Zora düşen üç bankanın faaliyetleri sonlandırıldı ve iflas etmelerine izin verildi. Bu bankalara para yatıran mudiler ve yatırımcılar bir gecede her şeylerini kaybettiler.

O dönem gazeteğe isimsiz demeç veren bir bürokrat, “Bir iki banka bataabilir. Bu bizim açımızdan önemli değil. Önemli olan sistem. Sistemi kurtaracak çözümler arıyoruz,” diyecek kadar rahat görünüyordu.

Tabii ki beklenen oldu, herkes bankasına para çekmeye koştu. Hükümet panik halinde mevduatlara devlet garantisi getirdi. Ardından IMF ile ağır koşullar içeren bir anlaşma yapılarak “itibar” satın alındı.

Olan, tasarruflarını bu üç bankada değerlendiren yatırımcılara oldu. Önceki yıllarda bankerler ve kooperatifler gibi devletin en azından doğrudan müdahil olmadığı kuruluşlarda sorun yaşayan tasarruf sahipleri, bu kez devletin lisans verip denetlediği bankalarda aynı riskle karşılaştılar.

Servetler Finans Sistemi Dışına Kayıyor

Yakın tarihimizdeki bu tatsız hikâyeler tasarrufları ve serveti finansal sistemin içerisinde tutma konusunda çekince yaratıyor. Bu hikâyeler nesiller boyu anlatılarak gayrimenkulün ve yastukaltı altının cazibesini artırıyor.

Tasarruf sahiplerinin bu mağduriyetleri 1960'lardan günümüze değişik şekillerde yaşanmış olsa da tüm hikâyelerin iki ortak noktası var: İlki devletin vatandaşların tasarruflarını kamu finansman kaynağına dönüştürme hevesi. İkincisiye uzun süren yüksek enflasyonlar nedeniyle reel getiri arayışında olan tasarrufluların finansal sistem içindeki veya dışındaki arayışlarının tamamen denetimsiz bırakılması.

Geçtiğimiz yıllarda da enflasyon yükselirken faizlerin düşürülmesi ve Türk lirasının tasarruf aracı olmaktan

uzaklaşması gibi deneyimler yaşandı. Ancak neyse ki uzun süredir tasarruflar kamu finansman aracı olarak görülüyor ve finans sisteminin içindeki ve dışındaki ürünlerin denetimi çok daha sıkı yapılıyor.

Yakın tarihimizde kötü örnekler çok olsa da devletin denetleme görevini yerine getirip finansal sistemdeki tasarrufları desteklemek için elini taşın altına koyduğu uygulamalar da bulunmakta. Bireysel emeklilik sistemi gibi devletin hem uzun vadeli tasarrufları desteklediği hem denetimini hakıyla yaptığı uygulamalar zaman içinde servetlerin finansal sistem içindeki ağırlığını artıracaktır. Enflasyonla mücadelenin ciddiyetle sürdürülmesi ve tek haneli seviyelere gerilemesi halinde Türk lirasına güvenin de tekrar sağlanması beklenir. Umarım hepsi gerçekleşir ve UBS'nin önümüzdeki yıllarda yayınlacağı raporlarda ortalama servetimiz artarken gini katsayımız da azalır.



Doç. Dr. Yener Coşkun

SPK Başuzmanı

İzmir Ekonomi Üniversitesi Konuk Öğr. Gör.

RICS Ticari Gayrimenkul Değ. ESG GWG Üyesi

Gayrimenkulde ESG Raporlama Standartları

Sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonu gelişmiş ülke gayrimenkul piyasalarında faaliyet gösteren şirketlerin uzun süredir öncelikli konuları arasında yer alıyor. Son birkaç yıldır düşen faaliyet kârlılığı-fon getirileri, yüksek faiz oranları ve artan maliyetler ESG yatırımlarında bir yavaşlamaya neden olsa da¹ düzenlemeler, paydaş baskısı ve en önemlisi çağımızın

başat sorunu olarak ön plana çıkan sürdürülebilirlik krizi, ESG yatırımlarının gelişmiş piyasalarda güncelliğini yine de koruyacağını gösteriyor. Gelişen ekonomilerde de durum çok farklı değil. Düzenlemelerle desteklenen ESG adaptasyonu birçok gelişen piyasada rekabetçi avantajın önemli bir unsuru olarak görülüyor.

Bu çalışmada, Türkiye'de sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonuna ilişkin mevcut durum özetlenmiş; ardından inşaat ve gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik uyumunun önemi ve bu sürecin hangi uluslararası normlar ve standartlar çerçevesinde yürütülebileceği tartışılmıştır. Çalışmanın son bölümünde ise, sektörel düzeyde etkili bir sürdürülebilirlik entegrasyonu için gerekli yapısal ön koşullar değerlendirilmiştir.

Sürdürülebilir Kalkınma Raporu 2025'te Türkiye'nin Konumu

2015 yılına göre ülke sürdürülebilir kalkınma amaçları (SKA) skorumuz gelişme gösterse de, 2025 yılı Sürdürülebilir Kalkınma Raporu'nda² Polonya 9'uncu, Yunanistan 27'nci, Ürdün 71'inci sırada yer alırken, ülkemiz 73'üncü sırada yer aldı. Kimi konularda (SKA1-Açlığa Son, SKA4 Kaliteli Eğitim ve SKA9 Endüstri, İnovasyon ve Altyapı) gelişme kaydetsek de, çoğu sosyokültürel konuda SKA'nın öngördüğü hedeflerin uzağındayız. Kolay bir coğrafyada yaşamıyoruz. Üretim eksikliği, üçüz açık, yüksek enflasyon-borçluluk, servet/gelir eşitsizliği ve yoksulluk sarmalındayız. Çeşitli siyasi ve kültürel ikilemlerle boğuştuğumuz da doğru. Ancak bunların hiçbiri modern kölelik, biyoçeşitlilik veya kırılğan grupların korunması gibi SKA konularında ülkemizin sergilediği yetersizlikleri açıklamak için yeterli görünmüyor.

Türkiye’de Sürdürülebilirlik Adaptasyonun Neresinde?

Son yıllarda iş dünyasında ve politika yapıcı kesimde ortaya çıkan uyanış içimize biraz su serpse de, ülkemiz sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonunda geç kalan ülkeler arasında yer alıyor. Bunu ESG veri tabanlarında yapılacak basit bir incelemeyle görmek mümkün. Ülkemiz iş dünyası, sürdürülebilirlik yatırımlarının yalnızca bir maliyet unsuru değil, aynı zamanda yeni nesil rekabet avantajının temel bileşenlerinden biri olduğunu henüz tam anlamıyla içselleştirmiş görünmemektedir. Bu durumun oluşmasında, işletmelerin kısa vadeli finansal baskılarla karşı karşıya olması ve ekonomik belirsizliklerin uzun vadeli stratejik yaklaşımları gölgede bırakması önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından, 606 şirketin katılımıyla hazırlanan “İSO Sanayide Sürdürülebilirlik Eğilimi Araştırması”nın 2025 yılı sonuçlarına göre sürdürülebilirlik konusunda kamuya açık rapor yayımlayan firmaların oranı %8, karbon ayak izi hesaplayan sanayi kuruluşlarının oranı ise %16 olarak gerçekleşmiştir. Firmaların sürdürülebilirlik hedef ve aksiyonlarını en çok etkileyen unsurun yasal düzenlemeler olduğu görülürken, sanayi işletmeleri sürdürülebilirlik uygulamaları için en çok teşvik ve finansman desteğine ihtiyaç duyduklarını ifade etmiştir.³

Halka açık şirketler açısından değerlendirildiğinde; Borsa İstanbul’da işlem görmenin beraberinde getirdiği kurumsallaşma düzeyi, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri ve küresel yatırımcı beklentilerine uyum gereklilikleriyle birlikte, sürdürülebilirlik alanında farkındalık ve uyum çabalarının artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, 2024 yılına kadar sürdürülebilirlik raporlaması, istisnai örnekler haricinde şirketler genelinde kurumsal bir standart haline gelmemiş; raporlama pratiği yaygınlaşsa da içerik kalitesi ve şeffaflık düzeyi genelde sınırlı kalmıştır. 2025/Haziran verilerine göre BİST’te halka açık ve payları borsada işlem gören şirket sayısı 586 iken, BİST Sürdürülebilirlik Endeksi’ndeki⁴ şirket sayısı 88 olarak gerçekleşmiştir.⁵ BIST Sürdürülebilirlik Endeksi’nde inşaat, gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörlerinden ise (Akiş GYO, Enka İnşaat, İş GYO ve Vakıf GYO olmak üzere) toplamda dört şirket yer alabilmektedir.

Türkiye’nin Sürdürülebilirlik-ESG Adaptasyonunda Yanlış Giden Ne?

Küresel veriler, ESG adaptasyonunu benimseyen yüzlerce gayrimenkul şirketinin varlığını ortaya koyarken, ülkemizde sürdürülebilirlik ve ESG uygulamalarının henüz yeterince gelişmemiş olmasının birkaç temel nedeni bulunmaktadır.

Birincisi, Türkiye’de ESG kavramı ve sürdürülebilirlik stratejileri henüz birçok şirketin uzun vadeli yatırım ve operasyonel planlarına tam entegre olmamıştır. Bu durum,

ESG yatırımlarında bir yavaşlamaya neden olsa da düzenlemeler, paydaş baskısı ve en önemlisi çağımızın başat sorunu olarak ön plana çıkan sürdürülebilirlik krizi, ESG yatırımlarının gelişmiş piyasalarda güncelliğini yine de koruyacağını gösteriyor.

sektör oyuncularının özellikle yüksek faiz oranları ve ekonomik dalgalanmalar gibi kısa vadeli finansal baskılar altında çevresel ve sosyal önceliklere gereken önemi verememeleriyle ilişkilidir. İkincisi, ESG hedeflerinin belirlenmesi ve uygulanmasında netlik ve tutarlılık eksikliği mevcuttur. Türkiye’de birçok şirket çevresel hedefler belirlese de, sosyal ve yönetim boyutlarında hedeflerin ve uygulamaların yaygınlaşması henüz sınırlıdır. Ayrıca, kapsamlı sera gazı emisyonu azaltımı gibi kritik alanlarda önlemler henüz yaygınlaşmamıştır. Üçüncü olarak, yasal düzenlemeler ve standartlar yeni yeni şekillenmekte olup, sürdürülebilirlik raporlamasında zorunluluk ve kapsam kriterleri hâlâ gelişme aşamasındadır. Bu durum, şirketlerin ESG uygulamalarını sistematik ve şeffaf şekilde hayata geçirmesini zorlaştırmaktadır.

Son olarak, sektörde teknolojik altyapı ve sürdürülebilirlik odaklı inovasyonların yaygınlaşması zaman almaktadır. Yeşil bina sertifikaları ve enerji verimliliği gibi uygulamalar artmakla birlikte henüz yaygınlık kazanamamıştır.

Sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonundaki gecikmenin ekonomik-finansal vizyondaki mevcut yapıyla da bağı vardır. Bu durumun temel göstergeleri arasında; Avrupa Birliği üyelik sürecinin durma noktasına gelmesi, doğrudan yabancı yatırımlar ile portföy yatırımlarının ciddi oranda azalması ve ulusal düzenlemelerin gelişmiş finansal piyasalarla entegrasyon vizyonundan uzaklaşması sayılabilir. Her ne kadar ihracat odaklı, uluslararası sermayeyle entegre veya halka açık şirketler daha proaktif bir yaklaşım sergiliyor olsa da; genel olarak ülkemizdeki büyük ölçekli şirketlerin önemli bir bölümü için ESG ve sürdürülebilirlik uygulamaları, düzenleyici zorunluluklar olmadıkça gönüllü olarak benimsenen bir strateji konumunda değildir.

Kısa Vadeli Rasyonalite mi, Uzun Vadeli Strateji mi?

Ülkemizin mevcut ekonomik yapısında, belirsizliklerin yüksek, kaynakların ise sınırlı ve çok maliyetli olduğu bir konjunktürde, zorunlu düzenlemeler dışında kalan ve kısa vadede maliyet yükü oluşturabilecek uygulamalardan kaçınılması işletmeler açısından rasyonel bir davranış olarak

değerlendirilebilir. En azından mevcut koşullar açısından bu yaklaşım geçerliliğini korumaktadır. Ancak, işletmelerin uzun vadeli stratejik planlamalarında daha istikrarlı ve öngörülebilir bir ekonomik ortama yönelik senaryoları da dikkate alması büyük önem taşımaktadır.

Uzun dönemli sürdürülebilirlik değeri yaratılmasına yönelik son dönemde dikkati çeken olumlu gelişmelerden biri ise, sürdürülebilirlik konusunun özel sektör nezdinde giderek artan düzeyde sosyal ve sektörel baskı unsuru haline gelmeye başlamasıdır. Bu gelişmede rekabetçi baskı kadar, KGK'nın zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına yönelik düzenlemesinin de önemli bir payı var. Bu durum, sürdürülebilirliği esasen maliyet kalemi olarak gören pek çok işletmenin, imaj yönetimi odaklı da olsa, politika belgeleri ve hedef açıklamaları yoluyla bu alanda görünürlük sağlamaya çalışmasından anlaşılmaktadır. İşletmeler henüz büyük ölçekli dönüşüm yatırımlarına sıcak bakmasalar da, sürdürülebilirlik gündemine tamamen kayıtsız kalmak da istememektedirler.

İnşaat-Gayrimenkul Sektöründe Sürdürülebilirlik ve ESG Adaptasyonu

Gayrimenkul-inşaat sektörü gerek AB'de, gerekse ülkemizin iklim politikalarında öncelikli sektörler arasında yer alıyor. Bunun başlıca nedeni sektörün çevresel, sosyal ve yönetişimsel açılardan taşıdığı büyük önem (ve kuşkusuz riskleri).

Konuya çevresel sürdürülebilirlik açısından bakalım. Yapı çevresi, yıllık küresel sera gazı emisyonlarının %42'sini oluşturuyor. Bunun %27'si binaların işletme sürecinden, %15'iye inşaat süreçleri ve yapı malzemelerinden (gömülü karbon) kaynaklanıyor. Architecture 2030 adlı bağımsız kuruluşun verilerine göre, küresel bina stokunun 2020-2060 yılları arasında 241 milyar metrekare artması bekleniyor. Bu da önümüzdeki kırk yıl boyunca, her ay dünya üzerine yeni bir New York şehri eklenmesi anlamına geliyor.⁶ Bu stok artışının sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde ilerlemesi gerektiği dikkate alındığında; gayrimenkul-inşaat dünyasının yakın gelecekte de çevresel sürdürülebilirlik açısından önemini koruyacağını söyleyebiliriz.

Gayrimenkul-inşaat sektörü için sosyal sürdürülebilirlik bambaşka bir öneme sahip. Zira üretim/hizmet sürecinde iş güvenliği, istihdam koşulları, yerel çevreyle iletişim ve kırılgan gruplarla etkileşim gibi konular sektörü sosyal sürdürülebilirliğe katkı/riskler açısından farklı bir konuma oturtuyor. Ülkemiz gayrimenkul-inşaat sektöründe sayıları giderek artan iflas ve konkordato başvuruları ise kurumsal yönetimin (yönetişim sürdürülebilirliğinin) önemini ortaya koyuyor. Yönetim kalitesi, iş etiği, finansal yönetim yeterliliği ve mevzuata uyum gibi alanlardaki zafiyetler, özellikle inşaat sektöründeki şirketler açısından yalnızca sektörel değil, toplumsal düzeyde de ciddi yansımalar doğurabilmektedir. Bu bağlamda, üzerinde yeterince durulmayan bir alan olmasına rağmen, ESG çerçevesinde sürdürülebilirliğin sosyal ve

yönetişimsel boyutlarının, kurumsal finansal yönetim kalitesini artırma potansiyelinin oldukça yüksek olduğunu da dikkate almak gereklidir.

İnşaat-Gayrimenkul Sektöründe Sürdürülebilirlik ve ESG Standartları

Finansal yönetim kalitesini artırma potansiyeliyle birlikte, ESG'nin sosyal ve yönetişimsel boyutlarının şirket performansına etkisi her geçen gün daha görünür hale gelmektedir. Ancak bu etkiyi ölçmek, yönetmek ve kamuya şeffaf biçimde paylaşmak için sağlam ve uygulanabilir bir değerlendirme çerçevesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu noktada, inşaat ve gayrimenkul sektörünün kendine özgü dinamikleri göz önüne alındığında, sürdürülebilirlik uygulamalarının hangi standartlara dayanarak yürütüleceği sorusu da ayrı bir önem kazanmaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde ön plana çıkan, tüm paydaşlar tarafından ortak kabul gören tek bir sürdürülebilirlik ya da ESG standart çerçevesi bulunmamaktadır. Bu durum, sektör genelinde ideal bir ESG modelinden söz etmeyi güçleştirse de, halihazırda uluslararası alanda öne çıkan –ve birbirleriyle kısmen örtüşen– çeşitli çerçeveler üzerinden hareketle sektöre özgü bir ESG skorumla ve kamuyu aydınlatma yapısı geliştirmek mümkündür. Söz konusu çerçeveler, uygulama yaygınlığı, veri tutarlılığı, karşılaştırılabilirlik ve düzenleyici uyum kapasitesi açısından değerlendirilerek sektörel uyarlamaya tabi tutulabilir.

Bu bağlamda, gayrimenkul-inşaat sektöründeki sürdürülebilirlik-ESG adaptasyonunda referans niteliği taşıyabilecek başlıca uluslararası kamuyu aydınlatma/ raporlama ve skorumla çerçeveleri şunlardır:

- Gayrimenkul sektörüne özgü ESG skorumla (ve kamuyu aydınlatma) standardı:
 - Özellikle GRESB Standartları⁷
- Gayrimenkul sektörüyle ilişkili özdüzenleyici kurumların gayrimenkul ESG kamuyu aydınlatma sistematiği:
 - EPRA En İyi Uygulama Standartları⁸
 - NAREIT ESG Raporlama Rehberi⁹
 - GRI Standartları¹⁰
 - INREV Rehberleri'ndeki sürdürülebilirlik raporlaması modülü¹¹
 - SASB Gayrimenkul Sektör Standartları¹²

İnşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde ön plana çıkan, tüm paydaşlar tarafından ortak kabul gören tek bir sürdürülebilirlik ya da ESG standart çerçevesi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul sektörüyle ilişkili ve belli bir konuya özgü raporlama girişimleri:

- CRREM Risk Değerlendirmesi Referans Rehberi¹³
- Gayrimenkul GHG Emisyonlarının Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması¹⁴
- GHG Proje Muhasebesi İçin Arazi Kullanımı, Arazi Kullanım Değişikliği ve Ormanlık Rehberi¹⁵

Küresel sürdürülebilirlik çerçeveleri (TSRS, GRI, AB düzenl., SBTi, ISO, TCFD¹⁶ vb.)

ESG derecelendirme kuruluşlarının skoralama çerçeveleri (LSEG, S&P, Fitch, Sustainalytics vb).

İnşaat-Gayrimenkul Sektörü Sürdürülebilirlik Adaptasyonu İçin Ne Yapmalı?

Türkiye inşaat-gayrimenkul sektörü, ekonomik büyümenin ve kentleşmenin en önemli itici güçlerinden biri olmasına rağmen, sürdürülebilirlik alanında henüz istenilen seviyede bir adaptasyon süreci içinde değildir. Küresel iklim değişikliği, kaynakların tükenmesi ve çevresel etkilerin artması gibi zorluklar, sektörün sürdürülebilirlik prensiplerini benimsemesini zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda, yapısal farkındalık oluşturulması, veri yönetimi ve raporlama altyapısının kurulması ile finansal ve regülasyonel teşvik mekanizmalarının güçlendirilmesi, ülkemiz inşaat-gayrimenkul sektörünün sürdürülebilirlik yolunda atması gereken kritik adımlar olarak öne çıkmaktadır. Bu adımları kısaca ele alalım.

Yapısal Farkındalık ve Kapasite Gelişimi

Sektör paydaşlarının sürdürülebilirlik bilincini artırmak için eğitim ve farkındalık programları düzenlenmelidir. Bu yaklaşım, sürdürülebilir inşaat teknikleri, malzeme seçimi ve enerji verimliliği konularında profesyonellerin kapasitesini geliştirecek; böylece sektörde kaliteli, çevre dostu iş gücü yetişecektir. Yükseköğretim kurumları ve mesleki eğitimlerle desteklenen bu sürecin, uzun dönemde sürdürülebilir yapıların sayısını artırması ve kalitesini yükseltmesi beklenebilir.

Veri Yönetimi ve Raporlama Altyapısının Oluşturulması

Gayrimenkul ve inşaat sektöründe sürdürülebilirlik performansının ölçülmesi, izlenmesi ve raporlanması için veri yönetimi sistemlerinin eksikliği, dönüşümün önündeki en temel teknik engellerden biridir. Firmaların karbon ayak izi, enerji tüketimi, atık yönetimi ve su kullanımını gibi çevresel verileri düzenli olarak toplaması ve bu verileri uluslararası standartlara uygun biçimde raporlaması gerekmektedir. Ancak veri bütünlüğü ve karşılaştırılabilirlik sağlanmadan yapılan beyanların "yıkama riskini" artırabileceği de dikkate alınmalıdır. Bu nedenle veri doğrulama ve üçüncü taraf değerlendirme mekanizmalarının sektörde kurumsallaşması sağlanmalıdır.

Bu bağlamda inşaat projelerinde gerçek zamanlı veri toplama ve analiz yapabilen dijital iş raporlama sistemleri kurulmalıdır. Bu sistemlerin proje ilerlemesini, maliyetleri ve iş güvenliğini etkin şekilde takip ederek, karar alma süreçlerini nesnel ve hızlı hale getirmesi beklenebilir. Yapay zekâ destekli raporlama teknolojileriyle veri analizinin hızlanması, sürdürülebilirlik risklerinin minimize edilmesini mümkün kılabilir.

Finansal Teşviklerin Güçlendirilmesi

Sürdürülebilir inşaat uygulamalarının benimsenmesi çoğu zaman yüksek başlangıç maliyetleri gerektirmektedir. Bu durum, özellikle KOBİ ölçeğindeki firmaların sürece dahil olmasını zorlaştırmaktadır. Devlet destekli finansman mekanizmaları, sürdürülebilirlik odaklı yatırımları cazip hale getirmelidir. Yeni yatırım teşvik sistemleri kapsamında, yeşil ve dijital dönüşüm yatırımlarına yönelik nakdi destekler, vergi indirimleri ve istihdam teşvikleri sunulmalıdır. Bu desteklerin, finansman yükünü azaltarak yatırım iştahını artırması ve sektörde sürdürülebilirlik adaptasyonunu hızlandırması beklenebilir.

Düzenleme Çerçevesinin Geliştirilmesi ve Uluslararası Standartların Uygulanması

Sürdürülebilirlik kriterlerini zorunlu kılan mevzuatlar ve standartlar geliştirilmelidir. Bu düzenlemeler, enerji ve su tasarrufu, atık yönetimi, iç hava kalitesi gibi temel sürdürülebilirlik unsurlarını kapsamalı ve denetimlerle desteklenmelidir. Bu süreçte Çin, Hindistan ve Macaristan gibi ülkelere paralel olarak ESG skoru alınmasının borsa şirketleri için zorunlu hale getirilmesi de dikkate alınmalıdır. AB düzenlemelerine paralel olarak borsa dışı büyük şirketler için de kapsamlı sürdürülebilirlik standartları geliştirilmeli ve ESG skoru alınması zorunlu hale getirilmelidir.

Sektörel İşbirliği ve Paydaş Katılımının Artırılması

Kamu, özel sektör, akademi ve sivil toplum kuruluşları arasında koordinasyon sağlanarak sürdürülebilirlik hedefleri ortaklaştırılmalıdır. Bu işbirliğinin, bilgi paylaşımı, teknoloji transferi ve yenilikçi çözümlerin yaygınlaşmasını kolaylaştırması beklenebilir. Ayrıca, bölgesel farklılıklar gözeticilerle yerel ihtiyaçlara uygun stratejiler de geliştirilmelidir.

GYODER'in Sektörel Sürdürülebilirlik Vizyonuna Katkısı

Gayrimenkul sektörünün öncü sivil toplum kuruluşlarının başında gelen GYODER'in, sektördeki sürdürülebilirlik dönüşümüne kayda değer katkı sunma potansiyeli bulunmaktadır. Bu potansiyelin, son yıllarda geliştirilen 4T (Teknoloji, Tasarım, Tabiat ve Toplum) yaklaşımı çerçevesindeki çalışmalarla birlikte somut bir dönüşüme evrimde olduğu gözlemlenmektedir.

Derneğin güncel misyon tanımında da yer alan 4T kavramı; sektörün öncelik ve hassasiyetleri çerçevesinde inşaat-gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik adaptasyonunu hızlandırmayı, GYODER üyelerini uzun dönemli sürdürülebilirlik değeri yaratma konusunda teşvik etmeyi ve üyelerin olumlu sosyal-çevresel değer de yaratarak rekabetçi avantaj sağlamasını gündeme getiriyor. Derneğin sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonunda üstlendiği bu yeni ve öncül rolün, sektörün sosyal değer üretmesini destekleyerek küresel entegrasyonuna katkı sağlaması beklenebilir.

GYODER Misyon Tanımı ve Sektörde Sürdürülebilirlik Adaptasyonu Hedefi

“Teknoloji, Tasarım, Tabiat ve Toplum olarak adlandırdığımız 4T prensipleri ve Birleşmiş Milletler sürdürülebilirlik kalkınma hedefleri ile uyumlu çağdaş ve akıllı kentsel kalkınma hedeflerini benimsemek, bu unsurların oluşmasına katkıda bulunmak.”

Sonuç ve Öneriler

1. Sürdürülebilirlik Dönüşümünün Ertelenmesi Risklidir:

Türkiye’de üretim ve hizmet sektörlerinde halen yaygın olan, sürdürülebilirlik kriterlerine uyum göstermeyen operasyonel modellerin, gelişmiş ekonomilerde uzun yıllar önce terk edildiği gerçeği dikkate alındığında; dönüşümün ertelenmesinin şirketler için stratejik bir risk unsuru olduğu açıkça görülmektedir. Çevresel ve sosyal sorumluluk odaklı uygulamalar maliyetli olsa da, bu dönüşümden kaçınmak uluslararası rekabet gücünü zayıflatıyor ve kurumsal değer yaratımını orta ve uzun vadede olumsuz etkiliyor.

Türkiye’de kurumsal sürdürülebilirlik alanında uzman insan kaynağı ve danışmanlık kapasitesi henüz sınırlı. Bu da işletmelerin “nereden başlamalı, nasıl ilerlemeli” sorularına yanıt bulmasını zorlaştırıyor. Ancak sürdürülebilirlik adaptasyonunun, uzun vadede tüm şirketler için stratejik bir zorunluluk haline geleceğine de kesin gözüyle bakmak gerekiyor. GYODER’in 4T projesinin bu noktada inşaat-gayrimenkul şirketleri açısından bir fırsata dönüşmesi mümkün.

2. Gayrimenkul ve İnşaat ESG: Zorluklar ve Fırsatlar Bir

Arada: Küresel gayrimenkul sektöründe ESG adaptasyonu hızla artarken, Türkiye’de sürdürülebilirlik ve ESG uygulamalarının sınırlı kalmasının temelinde (genel yapıya uygun olarak); ekonomik koşullar, kısa vadecilik-stratejik vizyon eksikliği, yasal-kurumsal altyapının henüz olgunlaşmaması ile teknolojik ve kültürel dönüşümün tamamlanmamış olması yer almaktadır. Sektör, sürdürülebilirlik adaptasyonunda henüz başlangıç aşamasında olsa da; yapısal farkındalığın artırılması, dijital veri yönetimi altyapısının kurulması ve finansal-regülasyonel teşviklerin etkinleştirilmesiyle önemli ilerlemeler sağlayabilir. Bu alanlarda atılacak adımlar, sektörün çevresel ve sosyal olumsuz etkilerini azaltırken ekonomik verimliliği artıracak; uzun vadede ise daha sağlıklı, dayanıklı ve çevre dostu

yapıların inşasını mümkün kılacaktır. Böylece, Türkiye’de ESG adaptasyonunun önümüzdeki dönemde hız kazanması ve inşaat-gayrimenkul sektörünün sürdürülebilir bir dönüşüm sürecine girmesi mümkün olacaktır.

¹ <https://www.pwc.com/us/en/industries/financial-services/images/pwc-etire-2025.pdf>

² Bkz. Sachs, J.D., Lafortune, G., Fuller, G., Lablonovski, G. (2025). Financing the SDGs by 2030 and Mid-Century. Sustainable Development Report 2025. Paris: SDSN, Dublin: Dublin University Press. DOI: <https://doi.org/10.25546/111909>

³ <https://www.iso.org.tr/haberler/diger-haberler/istanbul-sanayi-odasi-ipsos-is-birligi-ile-2025-yili-iso-sanayide-surdurulebilirlik-egilimi-skorlarini-acikladi/>

⁴ BIST Sürdürülebilirlik Endeksinde yer alabilmek için şirketlerin Genel Sürdürülebilirlik Notu 50 veya üzerinde, her bir ana başlık notu 40 veya üzerinde ve Kategori notlarından en az sekizi 26 veya üzerinde olmalıdır (bkz. <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/165/bist-surdurulebilirlik-endeksleri>).

⁵ <https://www.mkk.com.tr/>; <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/165/bist-surdurulebilirlik-endeksleri>; <https://borsaistanbul.com/tr/endeks-detay/324/bist-surdurulebilirlik/1>

⁶ <https://www.gresb.com/nl-en/what-is-embodied-carbon-in-the-real-estate-sector-and-why-does-it-matter/>

⁷ 2025 GRESB Standards & Reference Guides: <https://www.gresb.com/nl-en/insights/the-2025-gresb-standards-reference-guides-and-reporting-resources-are-now-available/>

⁸ EPRA Sustainability Best Practices: https://www.epra.com/application/files/4617/1567/8076/EPRA_sBPR_Guidelines_Fourth_Edition.pdf

⁹ NAREIT Guide to ESG Reporting Framework: https://www.reit.com/sites/default/files/2021-05/Nareit_Guide_to_ESG_Reporting_2_21_19_0.pdf

¹⁰ GRI sektör ve konu standartları: <https://cdn2.hubspot.net/hubfs/2642721/Recursos/Guias%20y%20Estandares/Suplementos%20sectoriales%20G4/GRI-G4-Construction-and-Real-Estate-Sector-Disclosures.pdf>

¹¹ The INREV Guidelines: <https://www.inrev.org/guidelines/module/inrev-guidelines#inrev-guidelines>

¹² SASB Gayrimenkul ve Gayrimenkul Hizmetleri Sektör Standartları: <https://navigator.sasb.ifrs.org/sector/IF/industry/IF-RE>; <https://navigator.sasb.ifrs.org/sector/IF/industry/IF-RS>

¹³ CRREM Risk Assessment Reference Guide- Carbon Risk Assessment Tool: https://www.crrem.eu/wp-content/uploads/2024/10/CRREM-Risk-Assessment-Reference-Guide-V2_09_10_2024-final.pdf

¹⁴ GRESB, PCAF, CRREM: Accounting and Reporting of GHG Emissions from Real Estate Operations: https://carbonaccountingfinancials.com/files/downloads/ghg_emissions_real_estate_guidance_1.0.pdf

¹⁵ The Land Use, Land-Use Change, and Forestry (LULUCF) Guidance for GHG Project Accounting: <https://ghgprotocol.org/land-use-land-use-change-and-forestry-lulucf-guidance-ghg-project-accounting>

¹⁶ TCFD’nin gayrimenkul ile ilgili kamuyu aydınlatma metrikleri için, bkz: <https://assets.bbhub.io/company/sites/60/2021/10/FINAL-2017-TCFD-Report.pdf>; https://assets.bbhub.io/company/sites/60/2021/07/2021-TCFD-Implementing_Guidance.pdf



Mete Varas

EurAsia Proptech Initiative
Kurucu

Alışagelmiş İşlerin ve İş Yapış Tarzının Sonu Teknoloji ve İnovasyon Gayrimenkul ve İnşaatta Nasıl Yeni Bir Gerçeklik Yaratıyor?

Nesiller boyunca gayrimenkul ve inşaat, beton, çelik ve insan ilişkileriyle tanımlandı. Başarı, konum, zamanlama ve sezginin bir fonksiyonuydu. Ancak, gayrimenkul ve inşaat sektörü uzun bir süredir bu geleneksel temellerinin çoğunu geçersiz kılan derin ve geri döndürülemez bir dönüştürme yaşıyor. Teknolojinin sessiz entegrasyonu, yapay zekânın merkez üssü olduğu tam teşekküllü bir devrime dönüştü. Günümüzde gayrimenkulün geleceği yalnızca fiziksel temeller üzerine değil, veri, bağlantı ve akıllı otomasyondan oluşan dijital bir çerçeve üzerine de inşa ediliyor.

Bu değişimin ölçeği şaşırtıcı. Ticari gayrimenkulde yapay zekâyâ yönelik küresel pazar, önümüzdeki yıllarda üç kattan fazla artarak 2025'teki tahmini 303 milyar dolardan 2029'da yaklaşık 1 trilyon dolara fırlayacak gibi görünüyor. Bu üstel büyüme, temel bir gerçeği vurguluyor: Yapay zekâ artık bir yenilik değil, sektörün geleceğinin temel bir bileşeni. Gayrimenkul profesyonellerinin çalışma biçiminde köklü bir değişime tanık oluyoruz. Bir zamanlar piyasa analizi, araştırma ve tahmin süreçlerini tanımlayan emek yoğun, manuel süreçler yerini, benzeri görülmemiş bir hızla daha doğru içgörüler sunan yapay zekâ destekli platformlara bırakıyor. Bu, daha şeffaf ve çevik bir ekosistem sağlayarak yatırımcıların, kredi verenlerin ve üretim ekiplerinin daha hızlı ve daha bilinçli kararlar almasını sağlıyor.

Bu teknolojik dalga, fiziksel varlıkların doğasını da yeniden şekillendiriyor. Yapay zekânın körüklediği doymak bilmez veri talebi, güç ve soğutma optimizasyonu için artık akıllı sistemlerin olmazsa olmaz olduğu veri merkezlerinin hızla evrimini yönlendiriyor. Sanayi ve lojistik sektöründe, "karanlık fabrikalar" (tamamen otonom üretim ve dağıtım merkezleri) düşüncesi önümüzdeki on yıl içinde bilimkurgu olmaktan çıkıp somut bir gerçeğe dönüşecek. Bu yeniliklerin merkezinde yarı iletken çipler yer alıyor ve ülkeler yerli üretimi önceliklendirdikçe, bu kritik üretim tesisleri etrafında yepyeni gayrimenkul ekosistemlerinin ortaya çıktığını göreceğiz.

Ancak bu devrim, zorlukları da beraberinde getiriyor. Yapay zekâ ve diğer gelişmiş teknolojilerin vaatleri ancak yüksek kaliteli ve erişilebilir verilerle gerçekleştirilebilir. Birçok firma, eski sistemler ve güncelliğini yitirmiş altyapılar nedeniyle engelleniyor ve bu da inovasyonun önünde önemli bir engel teşkil ediyor. Başarılı olmak için şirketlerin ileriye dönük bir strateji benimsemesi, esnek ve kurumsal platformlara yatırım yapması ve bu güçlü yeni araçların stratejik ve etik uygulamalarını denetleyecek özel ekipler kurması gerekiyor.

Belki de en önemli değişim, değer yaratmanın tanımında yaşanıyor. Eski iş yapma ve gelir elde etme yöntemleri sistematik olarak ortadan kaldırılıyor. Başarı artık yalnızca sahip olduklarımızla ilgili değil, teknolojiyi performansı optimize etmek ve kullanıcı deneyimini geliştirmek için ne kadar etkili bir şekilde kullanabildiğinizle ilgili. Örneğin, çok aileli konut sektöründe yapay zekâ, dinamik fiyatlandırma modellerini ve öngörücü bakımı yönlendirerek hem sakinlerin hem yatırımcıların değişen ihtiyaçlarını doğrudan karşılıyor.

Gelecek, bu teknolojileri yalnızca uygulayabilenlere değil, aynı zamanda gerçek etkilerini de ölçebilenlere ait. Gelişmiş operasyonel verimlilikten daha akıllı yatırım stratejilerine ve gelişmiş müşteri hizmetlerine kadar somut iş sonuçları sunan kullanım örneklerini belirleme ve ölçeklendirme becerisi, gelecek nesil sektör liderlerinin belirleyici özelliği olacak.

Ortak yaşam açıktır: Teknoloji, inşa edilmiş çevreyi kökten yeniden şekillendirirken, gayrimenkulün fiziksel dünyası her zaman dijital geleceğimizin üzerine inşa edileceği temel olacaktır. Bu iki dünyanın bir zamanlar pek olası görünmeyen birleşimi artık inkâr edilemez durumda ve eski oyun kitabına bağlı kalanlar için oyun çoktan bitti. Türkiye'de sektör dünyayla entegre olmadığı için farkındalık yok sadece.

Ortak yaşam açıktır: Teknoloji, inşa edilmiş çevreyi kökten yeniden şekillendirirken, gayrimenkulün fiziksel dünyası her zaman dijital geleceğimizin üzerine inşa edileceği temel olacaktır.



Dr. Haldun Ersen

Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı Başkanı

Kentsel Dönüşümün Bileşenleri ve Çözümleri Çalıştayı Üzerine

Türkiye’de 31 milyon konutun yaklaşık %70’inin riskli olduğu düşünülüyor, bu da 6-7 milyon binanın hasar alacağı anlamına geliyor. Deprem gerçeğiyle yaşayan bir ülke olarak, kentsel dönüşüm sürecine hız verilmesi gerektiği açıktır. Bu süreç, binaların yenilenmesinin ötesinde, şehirlerin sağlıklı bir dönüşümle geleceğe taşınması anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, çevresel sürdürülebilirlik ve akıllı şehir yönetimi gibi unsurları içermelidir.

Kentsel dönüşüm sadece binaları yenilemekle kalmamalı, aynı zamanda şehirlerin gelişmesini sağlamalıdır. Türkiye’nin kentsel dönüşüm projeleri, dünyanın en büyük 20 projelerinden biridir ve bu süreç, ekonomik olduğu kadar sosyal açıdan da kazan-kazan bir duruma dönüşmelidir. Şehirlerin tarihi dokusunun korunması, afet risklerinin azaltılması ve eski sanayilerin uzaklaştırılması gibi faktörler de göz önünde bulundurulmalıdır. Sadece binaları yenileyerek değil, şehirlerin kültürel ve tarihi anlamda da gelişmesi sağlanmalıdır.

Önümüzdeki yıllarda, özellikle ada bazında dönüşüm projelerinin öne çıkması bekleniyor. Bu projeler, şehir entegrasyonunu daha verimli hale getirecek ve şehir estetiğini bozmadan gelişim sağlanacaktır. Kentsel dönüşüm ve şehircilik daha bütünsel bir şekilde ele alınmaya başlanacaktır.

Kentsel dönüşüm sadece binaları yenilemekle kalmamalı, aynı zamanda şehirlerin gelişmesini sağlamalıdır. [...] Sadece binaları yenileyerek değil, şehirlerin kültürel ve tarihi anlamda da gelişmesi sağlanmalıdır.

Riskli binaların dönüşümü ile ilgili karşılaşılan sorunlar

- Kat malikleri ile müteahhitler arasındaki güven sorunları
- Kentsel dönüşümüne girecek yerlerde kira sorunlarının olması
- Kentsel dönüşüm için yeterli stok olmaması birçok konutun boş tutulmasından dolayı penetrasyon yapılamaması
- Kentsel dönüşümü finanse edecek kaynakların inşaat maliyetlerinin artmasından dolayı yeterli gelmemesi
- 6306 nolu kanunda yapısal düzenlemelerin ve entegrasyonların olmaması
- Kat maliklerinin kentsel dönüşümüne dönük yeterli eğitimlerinin ve bilinçlerinin olmaması
- Kat maliklerinin optimum beklentilerinden çok maksimum beklentilerinin olması
- Konutlar ile zemin arasında yeterli ilişkinin sağlanamaması ve yüksek maliyetlerin çıkması (Fore kazık vb.)
- Zamanında verilen imar haklarının aynı şekilde olmaması (yola terk, kat, emsal vb.)

Riskli alanların dönüşümü ile ilgili karşılaşılan sorunlar

- Belediyelerin kentsel dönüşüm yapabilmek için gerekli alt yapı ve insan kaynağına sahip olmaması
- Belediyelerin strateji ve eylem planlarının olmaması
- Belediyelerin kentsel dönüşüm birimlerinin yeterli sayıda ve nitelikte olmaması
- Kamu – özel sektör işbirliğinin sağlanamaması
- Birçok belediyenin kentsel dönüşümden oy kaybederiz korkusundan dolayı çekinceli durması
- Vatandaşın ikna edilecek ve onlarla müzakere görüşmeleri yapabilecek yeterli insan kaynağı ve eğitimlerinin olmaması
- Afetlerin ve depremin Türkiye için bir beka sorunu olduğunu görememek

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasasındaki Önemli Değişiklikler

- Maliklerin karar verme oranı: Mevcut maliklerin kararları, mülkiyet oranına göre %2/3 yerine salt çoğunlukla (%50,00001) alınacak.
- İnşaat Ruhsatı ve diğer işlemlere başlamak için yeter sayı: Salt çoğunlukla, azınlıkta kalan muhaliflerin hisselerinin satışını beklemeden inşaat ruhsatı ve işlemler başlayabilecek.
- 3. Güneydoğu Deprem Bölgesi’ne özel dava sürelerinin kısaltılması: Bu bölgedeki davalarda bazı süreler kısaltılacak, yargılama hızlanacak.

- **Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kurulması:** Bağımsız tüzel kişiliğe sahip Başkanlık, mülk edinme ve kamulaştırma gibi işlemleri doğrudan yapabilecek.
- **Rezerv Alan kavramı güçlendirildi:** Rezerv alanlar, Bakanlık tarafından belirlendikten sonra Başkanlık tarafından uygulanacak.
- **Riskli Yapı Tespiti:** Lisanslı kuruluşların işlem yapabilmesi için kolluk kuvvetlerinin önlemi yasal hale getirilecek.
- **Riskli Yapı Raporu ve tebligat sorunu:** Riskli yapı raporlarının tebligatları e-tebligat veya askı ilanı ile yapılacak.
- **Tescil Dışı Alanlar Kentsel Dönüşümüne kaynak olacaktır:** Devlet mülkiyetindeki tescil edilmiş alanlar, kentsel dönüşüm için kullanılacak.
- **Gerçek veya Özel Hukuk Tüzel Kişilerin Mülkiyetindeki Alanların Rezerv Alanı Yapılması:** Özel mülkiyeteki alanlarda yapılaşmaya esas %30'luk kesinti yapılacak.
- **Rezerv Yapı Alanında Tasarrufların Kısıtlanması:** Rezerv alanlardaki yapılara da uygulama genişletilecek.
- **Riskli Yapıların Yapımına Devlet Desteği:** Riskli yapıların inşasına da devlet desteği sağlanacak, "yarısı bizden" kampanyasına zemin hazırlanacak.
- **Maliklere tahliye ve yıkım için verilen süre:** Süre, tek sefere düşürülerek 90 gün olarak düzenlendi.
- **Riskli Yapıların Yıkımında Kolluk Kuvvetlerinin Görevlendirilmesi:** Tahliye ve yıkımda direnilirse kolluk kuvvetleri ile işlem yapılacak.
- **Riskli Yapıların Malik ve Kiracılarına Tebligat:** Tebligatlar e-tebligat ile yapılacak, muhtarlıkta askıya çıkacak.
- **Salt Çoğunlukla Alınan Kararlarda Noter Tebliği:** Noter tebligatı kaldırıldı, muhtarlıkta ilan yeterli olacak.
- **Maliklere Tebligat Usulü:** Başkanlık, e-Devlet veya muhtarlık ilanı ile maliklere tebligat yapacak.
- **Pay Satışında Malikler Arasından Alıcı Çıkarmaması:** Paylarını satmayan maliklerin hisseleri Başkanlık tarafından satın alınacak.
- **Yoksul veya Dar Gelirli Olanlara Konut Verilmesi:** Yoksul ya da dar gelirli kişilere, başkanlık tarafından bağımsız bölüm verilerek sükna hakkı tanınacak.

Yukarıdaki sorunlar ve yeni yasadaki değişiklikler çerçevesinde, Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı liderliğinde 30 Haziran 2025 Pazartesi günü yapılan çalıştayda sorunlar masaya yatırılmış ve çözümler üretilmiştir.

Quick Sigorta Genel Müdürlüğü'nde, Quick Sigorta, Cityvenn ve Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü'nün sponsorluğunda gerçekleşen "Kentsel Dönüşümün Bileşenleri ve Çözümleri Çalıştayı" çok önemli kişi ve kurumlar katıldı.

15 konu başlığının detaylı bir şekilde masaya yatırıldığı çalıştay da kentsel dönüşümün tüm bileşenlerinin sorunları ortaya konuldu, bileşenlerin birbirini anlaması ve dinlemesi sağlandı ve çözüm önerileri geliştirildi.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'ndan dört daire başkanının da katılımı ile özellikle kamu ve özel sektörün birbirini anlaması yönünde çok önemli çıktılar sağlandı. 15 konu başlığı altında Sektörel STK başkanları, akademisyenler, avukatlar, mimarlık ofisleri, sigorta şirketleri, değerlendirme firmaları, belediye



temsilcileri, gayrimenkul fonları ve danışmanları, banka ve finans temsilcileri, geliştiricilerden oluşan konunun uzmanı 36 katılımcı ile düzenlenen ve 10 saat süren çalıştaydan çıkan sonuçları özetlemek gerekirse:

Kentsel dönüşüm süreçlerinin etkinleştirilmesi amacıyla; toplumun doğru bilgilendirilmesi, dönüşüm kültürünün yaygınlaştırılması ve stratejik planların merkezi koordinasyonla bütüncül şekilde hazırlanması gerektiği vurgulanmıştır. Belediyelerin imar ve dönüşüm planlarını entegre biçimde ele alması, finansal sürdürülebilirlik için çeşitli araçlar (fonlar, sigortalar, GYF, menkulleştirme enstrümanları) geliştirilmesi önerilmiştir. Uzmanlık eğitimi, danışmanlık ofisleri ve yükseköğretim programlarıyla kurumsal kapasite artırımı önemsenmiş; ayrıca hukuki altyapının (ihtisas mahkemeleri, anayasal düzenlemeler) güçlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Karbon salımının azaltılması ve enerji verimliliği gibi sürdürülebilirlik kriterleri ön plana çıkarılırken, dijital sistemlerle süreç yönetiminin şeffaflaştırılması önerilmiştir. Sonuç olarak, kentsel dönüşümün çok aktörlü, planlı, şeffaf, finansal ve çevresel boyutları gözetilerek yürütülmesi gerektiği ortak bir prensip olarak benimsenmiştir.



Dr. Emre Ilıcalı

Altensis Yönetici Ortağı

LEED Fellow, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Türkiye'nin Sürdürülebilir Şehir Planlama ve Kentsel Tasarım Açısından Durum Analizi ve Gelecek Vizyonu

Türkiye'nin depreme karşı ne kadar hazırlıksız olduğunu 1999 yılında Gölçük, 2023'de ise Kahramanmaraş ve Hatay merkezli depremler maalesef ki acı bir şekilde bizlere gösterirken, yaşanan elim tablo kentsel dönüşümün önemini ve acil bir şekilde ele alınması gerektiğini bir kez daha vurguladı. Kentsel dönüşümün sadece binaları yıkıp yeniden inşa etmek olmadığını, aynı zamanda toplumun sosyal ve ekonomik yapısını da dönüştürmeyi hedeflemesi gerektiğinin bilincindeyiz. Bu dönüşüm yeşil alanların korunması, sürdürülebilir ulaşım, enerji verimliliği ve çevre dostu yapı malzemelerinin kullanımı gibi unsurları içerirken, toplulukların katılımı ve ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulmasını başarının bir diğer önemli anahtarı olarak görüyorum.

Peki sürdürülebilir şehir planlama ve kentsel tasarım ne anlama geliyor?

Şehirleri ekonomik, sosyal ve çevresel açıdan dengeli bir şekilde geliştirmeyi amaçlayan bir yaklaşım olan sürdürülebilir şehir planlama ve kentsel tasarım; şehirlerin gelecek nesiller için yaşanabilir olmasını sağlamayı hedefliyor. Bu noktada temel ilkelerin neler olduğunu gelin birlikte inceleyelim:

Yeşil alanların korunması ve geliştirilmesi: Şehirlerde yeşil alanların olması, hava ve su kirliliğini azaltmak, gürültü seviyesini düşürmek ve şehir sakinlerine rekreasyon alanları sunmak gibi birçok fayda sağlıyor. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Türkiye'deki yeşil alan oranı yüzde 12,4 iken bu oran yüzde 25 olan Avrupa ortalamasının oldukça altında yer alıyor.

Sürdürülebilir ulaşım: Şehirlerde özel araç kullanımının azaltılması ve toplu taşıma, bisiklet ve yaya dostu altyapının geliştirilmesi oldukça önemli. 2023 yılı itibarıyla Türkiye'de toplu taşıma kullanım oranı yüzde 25 iken bu oran yüzde 35 olan Avrupa ortalamasının gerisinde yer alıyordu. 2024 içinse henüz güncel oranlar yayımlanmamış olsa da İstanbul gibi büyük şehirlerde toplu taşımanın şehir içi payının yüzde 30'larda olduğu öngörülüyor.

Enerji verimliliği: Binalarda enerji verimliliği sağlamak için güneş enerjisi gibi yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması ve binaların yalıtımının yapılması teşvik edilmelidir. Türkiye'de binalarda kullanılan enerji, toplam enerji tüketiminin yüzde 33'ünü oluşturmaktadır.

Çevre dostu yapı malzemeleri: Binalarda çevre dostu yapı malzemelerinin kullanılması, inşaat sektörünün çevreye olan etkisini azaltmaya yardımcı olur. Türkiye'de inşaat sektörü, toplam su tüketiminin yüzde 40'ını ve toplam atık üretiminin yüzde 30'unu oluşturuyor.

Toplulukların katılımı: Kentsel planlama ve tasarım süreçlerinde toplulukların katılımı sağlanmalıdır. Bu sayede, şehirlerin ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılayan planlar ve tasarımlar ortaya çıkar.

Türkiye'de sürdürülebilir şehir planlama ve kentsel tasarım konusunda son yıllarda bazı gelişmeler yaşandığını söyleyebiliriz. Örneğin, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında çıkan kanun, kentsel dönüşümün yasal çerçevesini oluşturdu. Bu kanun kapsamında birçok riskli bina yıkıldı ve yeniden inşa edildi. Bu bilgiler ışığında 2012 yılından bu yana yaklaşık 1 milyon 800 bin konutun kentsel dönüşüm kapsamında yenilendiğini söylemek mümkün.

Diğer yandan Türkiye'de sürdürülebilir şehir planlama ve kentsel tasarım konusunda hala yapılması gereken oldukça fazla şey var. Özellikle yeşil alanların korunması, sürdürülebilir ulaşım ve enerji verimliliği gibi konularda daha fazla ilerleme kaydedilmesi gerekiyor.

Kentsel dönüşümün sadece binaları yıkıp yeniden inşa etmek olmadığını, aynı zamanda toplumun sosyal ve ekonomik yapısını da dönüştürmeyi hedeflemesi gerektiğinin bilincindeyiz.

Kentsel Dönüşümün Neresindeyiz

Gösterge'nin 40. sayısında ülkemizin ve sektörümüzün en acil konularından biri olan kentsel dönüşümü GYODER'in yeni başlattığı bir inisiyatif program vesilesiyle ele alıyoruz. Kentsel dönüşümün geldiği noktayı tarifleyen yasal düzenlemeleri, konuya kamu ve özel sektörün bakışını, farklı uzmanlıkların aldığı rolleri ve geleceğe ilişkin yapılması gerekenleri GYODER Kentsel Dönüşüm Okuryazarlığı Platform Başkanı Arb. Av. Pınar Ersin Kollu moderatörlüğünde GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme Kentsel Dönüşüm Müdürü Ayşe Pınar, Çakmaklı Hukuk Kurucusu Avukat Serkan Çakmaklı, Bakyapı Yönetim Kurulu Başkanı Veysel Bakgör ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı Yusuf Uyar tartışıyor. (Fotoğraflar: Flu Foto)



*Moderatör: Arb. Av. Pınar Ersin Kollu,
GYODER Kentsel Dönüşüm Okuryazarlığı
Platform Başkanı*

*Ayşe Pınar,
Kentsel Dönüşüm Müdürü, GEDAŞ
Gayrimenkul Değerleme*

*Serkan Çakmaklı,
Kurucu Avukat, Çakmaklı Hukuk*

*Veysel Bakgör,
Yönetim Kurulu Başkanı, Bakyapı*

*Yusuf Uyar,
Genel Müdür Yardımcısı, Emlak Planlama
İnşaat Proje Yönetimi*



Çağı yakalamak, geleceği yeniden inşa etmek, yeni nesillere daha sağlam, daha düzgün, daha donanımlı kentler bırakmak için elimizde ne gibi olanaklar var?

Pınar Ersin Kollu

Avukat Pınar Ersin Kollu ben. 2000 yılından beri gayrimenkul sektöründe hukuk danışmanı olarak çalışıyorum ve yine aynı tarihten beri GYODER'in de aktif bir üyesiyim. GYODER bünyesinde süreklilik arz eden çalışmalarımın başında hukukçu olmayan sektör profesyonelleri için verdiğim "Proje Geliştirmede Alternatif Hukuki Modeller" eğitimleri; "Mentorluk" eğitimleri ve Yasal Düzenlemeler Komite Üyeliği ile Gayrimenkulde Kadın Liderler Platform Liderliği'ni sayabilirim. Bugünkü toplantımızın da teması olan ve 2025 yılı itibarıyla başlattığımız Kentsel Dönüşüm Okur Yazarlığı Platformunun da başkanlık görevini üstlenmiş bulunuyorum.

Kentsel dönüşüm her daim gündemimizde olan fakat nedense yavaş yavaş içinin boşalmakta olduğunu düşündüğüm bir kavram. 99 depreminden itibaren konuşmaya başladığımız, sonra regülasyonlarla daha ciddiye aldığımız ve adını kentsel dönüşüm olarak



Toplu konutla ilgili olarak bir organizasyon başarınız varsa artık inşaat firmasının ötesinde bir çözüm ortağı oluyorsunuz.

özetleyip gerekli gereksiz her bağlamda kullanageldiğimiz bir ifade. Üzerinde çokça konuşulmayı ve titizlikle ele alınmayı gerektiren pek çok alt başlığı var. Bugün hepsine değinebilmeyi umuyorum.

Deprem gerçeğini öne koysak da dönüşüm konusunda pek de hızlı aksiyon alamadığımız hepimizin malumu. Altında yatan sebepleri bugün konuşacağız ancak ilk aklıma gelen kentsel dönüşüme gönüllü olmasını beklediğimiz halkın bir gün olabilecek bir deprem ya da afet korkusuyla karar almayı rasyonalize edememesi. Bildiğiniz gibi; "insan" kelimesi Arapçada "unutun" anlamına gelen "nisyan" kelimesinden türemiş, yani doğamız gereği, bir gün bir yerde bir sebepten öleceğini unutarak bu dünya işleriyle hemhal olmaya programlıyız. Uzakta bir yerde olan bir depreme çok üzüülüyor ve yardım etmeye çalışıyoruz ama bunun kendi başımıza geleceğine ihtimal vermiyoruz. Hal böyle olunca ölüm ya da kayıp korkusuyla motive olunmasını beklemek dönüşümü hızlandırmaya yetmiyor.

İşte bu düşüncelerimin uyandırdığı merakla kıymetli haziruna sormak istiyorum. Kentsel dönüşümü adına yakışır şekilde hayata geçirebilmek üzere tüm paydaşların eşgüdümünü ve motivasyonunu nasıl sağlarız? Çağı yakalamak, geleceği yeniden inşa etmek, yeni nesillere daha sağlam, daha düzgün, daha donanımlı kentler bırakmak için elimizde ne gibi olanaklar var?

Veysel Bakgör

Ben de Bursa merkezli bir inşaat firması yöneticisi olarak burada bulunmaktayım. On beş yılı aşkın bir süredir GYODER'deyim. Bugün bir araya gelmemizin temel nedeni kentsel dönüşümle ilgili neler yaptığımızı konuşmak. Toplu konutla ilgili olarak bir organizasyon başarınız varsa artık inşaat firmasının ötesinde bir çözüm ortağı oluyorsunuz. Biz kendimizi GYODER'le birçok konuda geliştirdiğimize inanıyoruz. Yaptığımız işlerin doğruluğunu sinayacak, vizyonumuzu geliştirecek, cesaretimizi artıracak, farklı perspektiflerden iş geliştirme fikirleri verecek bir ortam sağlıyor. GYODER çatısının bizim için anlamlarından biri de bu.

Yusuf Uyar

Ben Mimar Yusuf Uyar. 2010 yılında Uludağ Üniversitesi Mimarlık Bölümünden mezun oldum. Öğrencilik dönemi ve sonrasında birçok ulusal mimarlık proje yarışmasına katıldım. Mimari tasarım ve proje geliştirme süreçlerinde yer aldım. 2017 yılında yolum Emlak Konut'la kesişti ve 2020 yılından bu yana Emlak Konut GYO kuruluşu olan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi'nde (EPP) etüd ve proje müdürü olarak görev yapmaktayım. Şu anda EPP'de genel müdür yardımcısı olarak çalışmaya devam ediyorum.

Kentsel dönüşüm, yapıların fiziki olarak daha kaliteli bir hale getirildiği fiziki bir yenileme sürecinin yanında bir iş geliştirme modeline dönüştü. Yapılarımızı deprem gerçeğine hazırlarken daha kaliteli, daha güvenli, modern altyapı ve yeterli sosyal donatı alanlarına sahip kentler oluşturmak asıl amacımız olmalıdır. Yani burada tekil yapıların dönüşümünden ziyade kentin kimliğini tam anlamıyla değiştiren



Uzun vadeli ve kapsamlı master planlar çerçevesinde, bütüncül bir bakış açısıyla ama adım adım ilerleyerek daha verimli sonuçlara ulaşabiliriz.

bir kavram üzerine konuşacağız. Ben kentsel dönüşümü daha üst ölçekli bir perspektiften ele almak gerektiğine inanıyorum. Uzun vadeli ve kapsamlı master planlar çerçevesinde, bütüncül bir bakış açısıyla ama adım adım ilerleyerek daha verimli sonuçlara ulaşabiliriz. Elbette, pratikte bunun uygulanması oldukça zor ve içinde bulunduğumuz coğrafyada deprem diye bir gerçeklik var. Bu nedenle, yerinde dönüşüm gibi parsel veya ada bazlı uygulamaları sürdürürken, bir yandan da beş, on, hatta otuz yıllık planları oluşturmak ve bu vizyonla ilerlemek büyük önem taşıyor.

Ayşe Pınar

Ben İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama mezunuyum. Şu an GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme'de kentsel dönüşüm müdürü olarak görev yapıyorum. Yirmi yıl önce GEDAŞ'a lisanslı değerlendirme uzmanı olarak girmiştım. Kentsel dönüşümün değerlendirme ayağıyla başladığımız sürece, şirketimizin faaliyet alanlarının genişlemesiyle birlikte pek çok alanda katkı vermeye devam ediyoruz.



Kamunun [kentsel dönüşüm projelerinde] kayda değer bir deneyim kazandığını ve bunun yaygınlaştırılabileceğini düşünüyorum.

Şirketimizin Toplu Konut İdaresi iştiraki olması sebebiyle, kentsel dönüşümün kamu ayağına daha çok destek vermek amacıyla faaliyet alanlarımıza değerlemenin yanı sıra başka alanlar ekledik: Mevcut haritaların ve zemin etütlerinin yapımı, mimari projelerin hazırlanması, imar planı ve uygulamalarının yapımı, fizibilitelerinin çalışılması, dağıtım modellerinin hazırlanması, uzlaşma görüşmelerinin yapılması, hak sahipliği sözleşmelerinin hazırlanması, anahtar teslimlerinin yapılması gibi, inşaat haricindeki tüm aşamalarda katkıda bulunabiliyoruz. Bildiğiniz üzere kamu projelerindeki inşaatlar TOKİ, Emlak Konut ve EPP tarafından yapılıyor. Onun dışındaki tüm süreçleri Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile birlikte yürütüyoruz. Enerjimizin büyük çoğunluğunu deprem bölgesine aktarıyoruz. Malumunuz çok büyük bir alanda tespit değerlendirmeleri yapmak, süreci vatandaşlarımızla bire bir diyalog halinde yürütmek gerekiyor.

Hepinizin farkında olduğu üzere son yıllarda kamunun kentsel dönüşüm alanında ciddi atılımları var. Antalya yangını, Kastamonu ve Giresun selleri, Elazığ depremi ve Kahramanmaraş merkezli, on bir ilimizi etkileyen deprem afeti gibi büyük alanlar, ancak kamu eliyle yapılabilecek ölçekte olduğu için gittikçe vatandaştaki algı da değişiyor kanısındayım. Kamuya olan güvenle dönüşüme olan inanç da artıyor. Bundan yirmi yıl önce, ilk işe başladığım dönemde üzerinde uzun uzadıya çalışıp, vatandaşla uzlaşamadığımız ve başka bir zaman değerlendirilmek üzere beklemeye aldığımız projeler ağırlıktaydı. Şu an yaptığımız işlerde, alana girdikten sonra vatandaşla anlaşılıp, projeleri çok kısa sürede tamamlayıp, anahtar teslimlerini yaparak çıkıyoruz. Kamunun bu konuda kayda değer bir deneyim kazandığını ve bunun yaygınlaştırılabileceğini düşünüyorum.

Serkan Çakmaklı

Avukat olarak meslekte on dokuzuncu senem; bu sürenin son on iki, on üç yılı Mayıs 2012'de hayatımıza giren 6006 Sayılı Kanun'la ilgili çalışarak geçti diyebilirim. İstanbul Barosunda ve Türkiye Barolar Birliğinde kentsel dönüşüm mevzuatıyla ilgili eğitimci olarak yer alıyorum. Ayrıca birçok özel kuruluştaki, özel eğitim firmasında eğitimci olarak, danışman olarak çalışıyorum. Kendi adıma kentsel dönüşümde sahada edindiğim en büyük tecrübe, alan bazlı çalışmalar sayesinde oldu. Kanunun başlığından da anlaşılacağı gibi afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinden bahsediyoruz; parsel bazlı, bina bazlı dönüşüm değil, alanların dönüştürülmesi olması gereken.

Başarılı örneklerin sayısının giderek artacağına inanıyorum. Kanımca hâlâ mevzuat yeni sayılır; on üç sene bir mevzuatın, o mevzuata bağlı içtihatların yerleşmesi için yeterli bir süre değil. Yüz yıllık Medeni Kanun'umuza, Kat Mülkiyeti Kanunu'muza istisnai hükümler getiren bir kanun. Dolayısıyla da sancılar yaşandı, çok fazla değişikliğe uğradı.



Kentsel dönüşümde bizi gerçekten başarıya ulaştıracak olan, deprem korkusuyla değil bir kentleşme vizyonuyla bakmak olacaktır.

Kentsel dönüşümde bizi gerçekten başarıya ulaştıracak olan, deprem korkusuyla değil bir kentleşme vizyonuyla bakmak olacaktır. Ayşe Hanım'ın söylediği gibi kamu bu konuda giderek güven kazanıyor; benim sahada gördüğüm bu. Onun için de özel sektör kuruluşları yatırımcı oldukları projelerde Emlak Konut olsun, EPP olsun, TOKİ olsun istiyor. Çünkü biliyor ki vatandaş o tabelayı gördüğünde projenin tamamlanacağına inanıyor. Gerçekten kamunun bu konudaki etkisi, gücü başarılı çalışmalarla giderek artıyor. Devletin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na Yarısı Bizden Kampanyası için sadece İstanbul'da üç yıllığına aktardığı tutar 480 milyar TL ve vatandaş da artık bu tutarın ödendiğini görüyor.

Pınar Ersin Kollu

Her ölçekte dönüşüm projeleri planlama, geliştirme, uzlaşma, tahliye, finansman, gibi her biri ayrı zorluklar barındıran aşamalardan oluşuyor. Veysel Bey, uzun yıllardır sahada faaliyet gösteren bir

geliştirici olarak, sahadaki tecrübenizle baktığımızda en zor eşikleri nerelerde görüyorsunuz ve bunları nasıl aşıyorsunuz?

Veysel Bakgör

Söze acaba yeni bir heyecan oluşturmak adına, kentsel dönüşüm yerine yenileme mi ya da değişim mi demek gerek sorusuyla başlamak istiyorum. Çünkü binalar yapısal olarak yenileniyor olmasının ötesinde, kentsel dönüşüm projeleri sayesinde çok kıymetli yeni alanlar oluşuyor. Olağanüstü göçlere maruz kalan büyük şehirlerimizde yeni merkezler inşa edilmeye başladı. Bundan dolayı da ifade olarak belki de artık dönüşüm yerine yenileme ifadesini kullanmak gerekiyor. Her yere dönüşüm diye yaklaştığınızda rantla ilgili önyargılar devreye giriyor.

Bugün Bursa kent merkezinde 90'lı yıllarda inşa edilmiş, inşaat kalitesi çok düşük kooperatif yapıları var. İnsanlar kendilerince yenilemek istiyorlar. Ama dönüşüm dediğinizde caddeye cephesi olan taraftaki rant ilgi çekerken kimse bir arka sokaktakinin yüzüne bakmıyor. Binaların iyi durumda olduğu ama hiçbir sosyal donatı bulunmayan, bahçesinde korkuluk dahi olmayan yerler var. Bölük pörçük, bazı sabit fikirli mal sahiplerinin asla vermem deyip, kendilerini adeta bir ıstırap içinde yaşadığı yerler var. Öbür tarafta vizyona bakıp ikna olan mal sahipleri sayesinde hayatı yenilenen, bir planı olan, sosyal donatıları olan bölgeler var. Yüklenici, proje geliştirici sıfatıyla oralara gitmemiz artık yeterli olmayabiliyor; bizim artık vizyon inşa etmemiz gerekiyor.

2023 yılında başladığımız mahalle bazlı kentsel dönüşüm projesinde sürecin aşamalarına baktığımızda sektör bugünkü konjonktürden çok daha iyi durumdaydı diyebilirim. Kaynağa erişim, satış sayıları, yabancıların ilgisi, kendi olanaklarımız, işçiliklerde ve aldığımız hizmetlere kolay ulaşım. Bunların birçoğu bugün yok. Sıkıntılı ortam devam ettiği halde hâlâ (belli ki toplumun özelliği bu) kendimizi güncelleyebiliyoruz. Gerekliyse fedakârlık yapıyoruz, hiçbir rasyonel hesaba bakmadan tamam diyoruz, bu

da bizden olsun, bir saat daha fazla çalışalım, pazar günü de çalışalım... Yeter ki mevcut performans düşmesin ve arabanın vitesi küçülmesin.

Dışarıdan bakanlar çok hacimli, metrekaresi çok olan işler yapıyorsunuz, çok para kazanıyorsunuz diyor. Ama bugün amaç kazanmak değil, işi başarmak noktasına gelindi. GYODER çatısı altında olanların hemen hepsinin esas gayesi, amacı, çaba gösterdiği şey artık topluma ne noktada daha fazla faydalı olabilirim, sektöre nasıl bir katkı koyabilirim, duayen pozisyonunu nasıl üstlenebilirim noktasında. Varsa bir birikim ve donanım, onu bu noktadan sunmamız gerekiyor.

Sektörde 99 depreminden bu yana geçen yirmi beş yılın sonunda geldiğimiz noktada kamunun kendi konusuna ciddi anlamda hâkimiyetinin ve ağırlığının olduğu ortada. Mesela çevre ve şehir il müdürlüklerine gidecek olsanız, bakanlıkla sürekli diyalog içinde olan, projelere doğru yaklaşabilen, diyaloga açık, çok güçlü, donanımlı bir muhatap buluyorsunuz karşınızda.

Öte yandan 2023'le karşılaştırdığınızda sektörün elinin çok zayıfladığı taraflar da var. Organizasyonu yaptığımızda hiç öngöremediğiniz, işleri bloke eden birçok sürpriz, yeni gelişme çıkıyor karşınıza; özellikle de kaynağa ulaşmada hem tüketici hem de bizim için. İlginçtir, hangi bölgeden, hangi ülkeden olursa olsun yabancıların (Türkiye'ye özel değil) genel anlamda baktığımızda yatırıma karşı bir soğukluğu var. Tahminimce konjonktürel bazı meseleler de söz konusu; güven kavramının tüm dünyada sorgulandığı uygulamalar var, devlet politikalarında değişiklikler var. Dolayısıyla baktığımız vakit her yönüyle zorlaşan ve bizim gibi özel sektörün kendini geliştirmesini bir zaruret haline getiren durumlar söz konusu.

Bir taraftan da eşi benzeri olmayan dönemlerde ve kısıtlı bütçelerle, büyük fedakârlıklarla sahada çalışıyoruz. 6 Şubat depreminden sonra devletin karşısında öyle bir laboratuvar oluştur ki: Otuz altı ay içinde 400.000 konutu, kendi özkaynaklarını, insan gücünü,

projelendirmeni, altyapıyı, denetimi, teslimatı, hepsini sen yöneteceksin diye... Ve bu laboratuvarı üç yıl sonra yüz akıyla çıkaracaksın. Müthiş bir şey.

Bizler de önceden ütöpik sayılabilecek birtakım hedefleri gerçekleştirdik. İnsanlarla diyalogu kurduk; biz buraya inşaatçı olarak sizlerin elinizdeki tatlıyı almaya gelmedik, beraber bu tatlının yanında yemek yapalım, birlikte bir masa kuralım, birlikte yemek yiyelim dedik. Onlara bir danışman, bir koordinatör gibi hizmet verdik. Yaptığımız toplantılarda onlara bilmeleri gereken şeyler konusunda eğitimler verdik. Başka fikirler, başka teklifler, başka öneriler, başka fırsatlar varsa bunları getirin birlikte değerlendirelim dedik. Bu yapıyı izah ederken, anlatırken, bu diyalogu kurarken farkında olmadan kendimizi de onlara ifade ettik. Her şeyimizi gördüler; liyakat var mı, sadakat var mı, sermaye yapısı uygun mu, ekip, ekipman iyi mi, refleksler, referanslar yerinde mi... Sahada yüzde yüz herkesle anlaştık. Bir aşamada Bursa'da belediye fark etti ve "bizim eksikliğimiz var" dedi. Sonuç olarak şu anda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı büyük bir laboratuvarı, müthiş bir ders alıyor, eğitim alıyor ve bu sayede daha donanımlı hale geliyor.

Pınar Ersin Kollu

Dialog vurgunuzun özellikle altını çizmek istiyorum, uzlaşma kültürünün temel hammaddesini oluşturuyor. Geliştirici perspektifinden devam edelim. Yusuf Bey sizin, kamunun önde gelen geliştiricisi EPP içinden bir profesyonel olarak kamunun özel sektöre, halkın da kamuya bakış açısını daha net gördüğünüzü düşünüyorum. Sizden şu aşamada kentsel dönüşümün geldiği noktada EPP bakış açısından bir değerlendirme almak isteriz. Bir de tabii bu çok paydaşlılık konusunda, yani kamunun içinde olduğu, adeta bir laboratuvar olduğu ifade edilen deprem bölgesindeki gibi büyük dönüşüm projelerinde neler yaşanıyor, bizimle paylaşır mısınız?



Asıl mesele, artık ömrünü tamamlamış yapıların yenilerken dayanıklı ve yaşanabilir alanlar üretmektir. Bu kavramı [...] kamuoyuna doğru şekilde anlatmak gerekiyor.

Yusuf Uyar

Bugün geldiğimiz noktada, kamuyla çok güçlü bir işbirliği içindeyiz. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının öncülüğünde, Altyapı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile birlikte yürüttüğümüz bu süreçte, hak sahipliği görüşmelerinden imar planı ve imar uygulamalarının hazırlanmasına, mimari ve mühendislik projelerinden altyapı hazırlıklarına kadar pek çok teknik desteği eşgüdümlü bir şekilde sağlıyoruz. Kentsel dönüşüme yönelik fizibilite çalışmalarının hazırlanması, değerlendirilmesi, model geliştirme süreçlerinin belirlenmesi ve uzlaşma görüşmeleri sonrasında mimari ile mühendislik uygulama projelerinin hazırlanmasına kadar geniş bir yelpazede katkı sunuyoruz.

Bu süreci özellikle vurgulamak istiyorum; çünkü bu kadar çok bileşeni bir arada, birbiriyle entegre ve sağlıklı biçimde yürütmek ciddi bir organizasyon becerisi gerektiriyor. Projeleri tamamladıktan sonra, EPP olarak yüklenicileri belirleyip akabinde uygulama müşavirliği hizmeti veriyoruz. Bu alanda oldukça güçlü bir teknik hafızaya ve deneyime sahip bir şirketiz. EPP olarak Başta TOKİ'ye ve Emlak Konut'a olmak üzere hem deprem bölgesinde hem kentsel dönüşüm çalışmalarında sahada önemli bir uygulama müşavirliği desteği de sunuyoruz.

Altyapı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile birlikte, projelerin en başından anahtar teslimine kadar uzanan bir modelle çalışıyoruz. Esasında kentsel dönüşüm diye adlandırdığımız bu süreçte üç temel aktör bulunuyor: görevi bu süreci yönetmek olan kamu, bunu bir fırsat olarak değerlendiren özel sektör ve bu durumu kaçınılmaz bir gerçeklik olarak gören vatandaş. Bu üç dinamik birleştiğinde, ortaya güçlü bir sinerji çıkıyor.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında süreç genellikle vatandaş talepleri nedeniyle tıkanabiliyor. Bakanlık uzlaşma süreçlerini yürütürken, GEDAŞ değerlendirme desteği sağlıyor, EPP olarak biz de proje üretiminde teknik katkılar veriyoruz. Ancak bazen vatandaşın beklentileri, gerçekçi sınırların ötesine geçebiliyor ve

[...] kamunun içinde olduğu, adeta bir laboratuvar olduğu ifade edilen deprem bölgesindeki gibi büyük dönüşüm projelerinde neler yaşanıyor [?]

özellikle uzlaşma sürecinde tıkanmalar olabiliyor. Bu noktada, "kentsel dönüşüm okuryazarlığı" kavramının altını çizmek gerekiyor. GYODER'in bu konuda başlattığı bilinçlendirme projesi son derece değerli. Vatandaş ne kadar bilinçli olursa, dönüşüm süreçleri de o kadar hızlı ve sağlıklı ilerleyecektir.

Kentsel dönüşüm, kavram olarak çok derin anlamlar içeriyor aslında. Maalesef eski binayı yık, yeni bina yap olarak algılanıyor. Çokça duyuyoruz: "Bizim binamız kentsel dönüşüme girdi." Hayır sizin binanız kentsel dönüşüme girmedi. Sizin binanız ömrünü tamamladı. Artık yıkılıp yenilenmesi gerekiyor. Ne yazık ki toplumda bu kavram çoğunlukla böyle algılanıyor. Oysa asıl mesele, artık ömrünü tamamlamış yapıların yenilerken dayanıklı ve yaşanabilir alanlar üretmektir. Bakıldığı zaman hakikaten bir kavram kargaşası var. Bu kavramı yeni bir söylemle, daha gerçekçi bir vizyonla kamuoyuna doğru şekilde anlatmak gerekiyor.

EPP olarak Türkiye genelinde binlerce bağımsız alan üzerinde çalışıyoruz. Sadece İstanbul değil; Ankara, İzmir ve diğer şehirlerde de aktif olarak sahadayız. Elbette son yaşanan depremler, geliştiricilerin finansmana erişiminde ciddi zorluklar yaratıyor. Ancak kamu her zaman sürece sahip çıktı, elini taşın altına koymaktan çekinmedi. Bugün deprem bölgesinde yapılanlara baktığımızda, dünyanın başka hiçbir yerinde böyle bir alanın birkaç yıl içinde yaşanabilir hale getirilmesi hayal bile edilemez.

Kentsel dönüşümün önemli ayağı olan vatandaşla yapılan uzlaşma görüşmelerinde, onlara somut bir proje sunmak büyük önem taşıyor. Bu noktada EPP olarak proje üretme kabiliyetimiz oldukça yüksek. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığına alternatifli mimari projeleri, görselleri, kat planlarını ve vatandaşa sunulabilecek tüm verileri doğru ve hızlı bir şekilde üretebiliyoruz. Vatandaşın görmek istediği daire büyüklükleri, planlar ve detayları hızlıca organize etmek, sürecin hızlanmasına doğrudan katkı sağlıyor. Ayrıca, inşaat maliyetlerini hızlı analiz edip, fizibiliteleri çıkarma, ihale

süreçlerini tamamlama ve sahada hızlıca uygulamaya geçme konusunda oldukça güçlü bir teknik altyapımız ve saha hafızamız bulunuyor.

Şu anda özellikle İstanbul özelinde, kentsel dönüşümüne dair Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, EPP ve Emlak Konut olarak tüm kurumsal gücümüzle sahadayız.

Pınar Ersin Kollu

Sohbetimiz ilerledikçe, kentsel dönüşümün altbaşlıklarında daha da derinleştiğimizi fark ediyorum. Finansal gerçekliği net olarak ortaya koymanın ve fiziki görsellerin etkisini vurguladıktan sonra değerlendirme bakış açısına dönmek istiyorum. Ayşe Hanım, mevcut faaliyetlerinizin olağan akışı içinde kentsel dönüşüm projeleri ne kadar yer tutuyor? Ve halihazırda uyguladığınız değerlendirme yöntemleri ve yetkinliklerinin ne kadarı işinizi görüyor, ne kadarı fayda etmiyor ve yeni yöntemler, geliştirme ihtiyacı doğuyor?

Ayşe Pınar

Bizim şirketimiz değerlendirme alanında, Değerleme Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olarak çalışmalarını sürdürüyor. Standart lisanslı değerlendirme şirketlerinde yapılan işlemler, yani özel sektörün talepleri, banka ipotekleri vb. işler değerlendirme müdürlüğümüzde devam ediyor. Kentsel dönüşüm müdürlüğümüzde ise, enerjimizin büyük bir kısmını başta da söylediğim gibi 6 Şubat deprem afetinden etkilenen illerimiz alıyor. Ben bu çalışma döneminde yetkinlikler konusunda şunu gördüm: Vatandaş ne aldım, kaç metrekare, kaç adet, borcum ne kadar, diye bakar. Yani bunların hepsi yıllar süren bir akıştır ama sonu buna bağlanır. Biz bir değerlendirme şirketi olarak gayrimenkul değerlendirme hizmetinde icmal listelerini hazırlarken sadece değerlerini hazırlamıyoruz. Hak sahibinin kim olduğu, hak sahipliğinin kaç metrekare, kaç adet olduğu gibi hususları tespit etmemiz ve bunları ilk baştan itibaren çok doğru yapmamız gerekiyor. Biz bütün akışları yaşadığımız için günün sonunda karşılaştığımız şeyi tespit ve değerlendirme aşamasında çözmeye çalışıyoruz ki daha hızlı ilerleyebilelim.

Şirketimizin süreci Kentsel Dönüşüm Başkanlığı öncülüğünde bütünüyle yönetiyor olması ilk aşamaya da çok büyük bir katkı sunuyor. Uzmanlarımız icmal listelerini hazırladığında, bunlar mimari projelere ihtiyaç analizi olarak gidiyor. Vatandaşlarımız burada şunlara bakar: benim dükkânım köşe başındaydı, benim dairem iki cepheliydi, büyük balkonlarımız vardı gibi... Yani değerlendirme dediğiniz, salt bir metrekare ve değer hesabından ibaret değil. Onun bir ihtiyaç analizi olarak mimari proje ekibine doğru verilmesini sağlayacak tespitleri yapmak gerekiyor.



[Değerleme için] hak sahibine bağlanacak taşınmazı doğru tespit etmek ve bu tespit ettiğiniz birime doğru değeri vermektir diyebiliriz.

Bizim yaşadığımız problemler en çok hak sahipliği aşamasında oluyor, yani hak sahibinin tespiti noktasında. Kentsel dönüşüm kapsamında çalıştığımız alanların çok azında kat mülkiyeti vardır. Yani çok nadirdir. Genelde arsa tapulu, ruhsatsız, bir parsel üzerinde 50-60 tane binanın olduğu, tapu kaydı aldığınızda 200 ayrı insanı gördüğünüz bir şeydir, parsel üzerinde 20-30 konut, dükkân olur... Bunların eşleşmelerini yapmak değerlendirme biriminin işidir. Sahada ne var, kimin hakkı ne kadar. Biz en büyük sıkıntıları bu eşleşmeleri yaparken yaşıyoruz. Öncelikle gereken evrakları topluyorsunuz: tapu kayıtları, emlak beyanları, abonelik sözleşmeleri, ikâmet belgeleri, varsa tapu tahsisle ilgili evraklar. Ama mesela bir bakıyorsunuz, emlak beyanında başka, su idaresinde başka, elektrikte başka numaratajlar var. Bazen bunların hiçbirisini bir araya getiremezsiniz. Ama sonuçta işin bir aşamasında vatandaşları toplarsınız ve onlarla muvafakatname, feragatname, rızai taksim sözleşmeleri gibi anlaşmalar yaparak çözmeye çalışırız. Böyle bakınca değerlendirme şirketlerinin kentsel dönüşüm değerlemesiyle ilgili tüm detaylara hâkim olmaları gerektiğini düşünüyorum.

İlk adımı sürecin sonunu bilerek doğru atmak şart. Vatandaşların günün sonunda alacağı şeyi doğru tespit etmediğiniz sürece sonuç üretemezsiniz. Bir de unutmayalım ki vatandaş kendinden önce komşusuna bakar. Uzlaşma görüşmesi yapmamış bir değerlendirme uzmanı bunu bilmez. Uzlaşma aşamasını yaptıysa bilir ki önce komşusunu soracak. Tabii bu alanlarda parsel bazlı çalışmak daha kolaydır. Ama düşünün, 10 hektar, 50 hektar bir alanda bütün vatandaşların değer dengesini, adaletini sağlamanız gerekiyor. “Komşumun değeri 3 milyonmuş, benimki 2 milyon 950, benimki niye 50 bin lira düşük?” Bunu sorar vatandaş. Değerleme aşamasında çalışırken bu tip sorulara somut, gerçekçi, farkındalıkla cevap verebileceğiniz değerleri oluşturmanız lazım. Değerleme kısmı kentsel dönüşüm projelerinin ufak bir bölümü gibi görülüyor ancak siz o kısımda bir aksaklık yaşarsanız sonunu getiremezsiniz.

O yüzden güven unsurunu, yani ben burada bu alanı dönüştürürken herkese eşit mesafede, güven duygusuyla, adalet duygusuyla işimi yapacağım imajını vermeniz gerekiyor. Değerlemeye ilişkin sonuçları açıklarken vatandaş bunun uyumlu olduğuna ve muadilleriyle de dengeli olduğuna inanıyorsa size güveniyor. Orada o ilişkiyi kurmuş oluyorsunuz. Ondan sonra daha kolay ilerliyorsunuz.

Genel olarak özetleyecek olursak, değerlemenin işini ikiye ayırdığımızda, hak sahibine bağlanacak taşınmazı doğru tespit etmek ve bu tespit ettiğiniz birime doğru değeri vermek diyebiliriz. Bu işi sonradan her türlü itiraza cevap verebileceğiniz şekilde ve farkındalıkla yerine getirmanız gerekiyor.

Pınar Ersin Kollu

Güven başlığını gündeme getirdiğiniz ve ısrarla vurguladığınız için teşekkür ederim. Bu noktada hukukçu katılımcımıza söz vermek daha anlamlı oldu. Serkan Bey, sizden 6306 Sayılı Kanun öncesinden, yani Medeni Kanun ve Kat Mülkiyeti Kanunu'yla şehirleşmeye çalıştığımız dönemden başlayarak kentsel dönüşüm mevzuatının nasıl evrimleştiğini öğrenebilir miyiz? Ve tabii son gelinen noktada ihtiyaçları ne kadar karşılıyor? Hele de güveni tesis etmek çok önemli demişken...



Serkan Çakmaklı

6306 Sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce mevcut bir binanın hem yıkılması hem yeniden yapılması veya bir arsa üzerinde bir taşınmaz inşa edilmesi Medeni Kanun'a ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre istisnasız oy birliğine tabiydi. Belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamasına dayanak olan Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi gibi istisnai durumlar vardı. Onun dışında belli alanlar için çıkartılan kanunlar vardı; Kuzey Ankara veya Tarlabaşı kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi. Ama bunlar vatandaşın rızasına değil doğrudan kamunun gücüne bağlı olarak gerçekleştirilen, anlaması güç, acele kamulaştırma gibi argümanların devreye girdiği yasalardı.

6306 Sayılı Kanun bu anlamda çok önemli. Bir kere 1999'da yaşadığımız Marmara Depremi sonrasında mevzuat anlamında atılan en somut adımdır. Mülkiyet hakkı ihlali tartışmaları yaşanmış olsa da mülkiyet hakkında önce yaşam hakkı geliyor. Tek bir malikin talepleri sebebiyle sürecin geciktiği durumlarda devreye girmesi bakımından 6306 çok önemli.

Kanun yürürlüğe girdikten sonra çok fazla revize gördü. Bu da gerekliydi çünkü biz 6306'yı yaşayarak geliştirdik. Kanun, bakanlık görüşleri, belediyelerin

Kanun yürürlüğe girdikten sonra çok fazla revize gördü. Bu da gerekliydi çünkü biz 6306'yı yaşayarak geliştirdik.

ve ilgili kamu kurumlarının talepleri doğrultusunda şekillendi. 2016, 2019 ve 2023 yıllarında üç kez çok kapsamlı değişikliğe uğradı. Özellikle 7 Kasım 2023 tarihli son değişiklik, uygulamanın önünü açan son derece yenilikçi hükümler getirmesi bakımından bizim için çok önemli. Örneğin riskli yapıların tespitinde yapılara girilmesi engellenirse, kamunun gerekirse kolluk gücü kullanarak bu tespitleri yaptırması imkânı getirildi. Bu değişiklik öncesinde, değil bir malik, bir kiracı bile kapısını açmadığında bu yapıların risk tespitini yapmak imkânsız olabiliyordu; yapılan şikâyetler neticesinde Cumhuriyet Savcılıkları takipsizlik kararı veriyordu. Nitekim tebligatlar konusu en çok sıkıntı yaşadığımız konulardan biriydi; riskli yapı tespitinden pay satışı aşamasına kadar idarenin yapacağı veya anlaşılan malikler arasında yapılacak tebligatların hepsi elzem işlemlerdir. Örneğin bir malik süreci zorlaştırmak adına, tebligat yapılmasını diye taşınmazdaki payının %1'ini Avustralya'da yaşayan bir akrabasına satıyordu. Sırf konsolosluk aracılığıyla orada yaşayan Türk vatandaşına tebligat yapabilmek amacıyla Hollanda'ya, Katar'a gittiğimiz durumlar oluyordu. Artık 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'na göre fiziki tebligat söz konusu değil; tebligatın binanın kapısına yapılandırılması, muhtarlıkta askı yoluyla ilana çıkılması ve vatandaş da e-devlet üzerinden bildirimde bulunulması suretiyle tebligat işlemleri son derece kolaylaştırılmış oldu.

Üçüncü ve yine uygulamada en çok önümüzü açan konulardan biri salt çoğunlukla inşaat ruhsatı alınabilmesidir. Kasım 2023 değişikliği öncesinde üçte iki çoğunlukla müteahhidi seçebiliyorduk, taşınmazı ne şekilde değerlendireceğimize karar verebiliyorduk, hatta ifraz, tevhid, terk gibi işlemleri dahi yapabiliyorduk ama inşaat ruhsatı almaya gittiğimizde belediye bizden oy birliği istiyordu. Son derece yerinde bir değişiklikle artık salt çoğunlukla ruhsat alınması dahil inşaatın yapımına dair tüm işlemler yapılabilir hale geldi. Bazen belediyelerin ve tapu müdürlüklerinin bu konuya biraz mesafeli yaklaştıklarını görüyoruz. Evet binalar yapılıyor ama bu sefer de

nerdeyse bitme aşamasına gelmiş ama hâlâ kat irtifakı kurulmamış binalarla karşılaşılıyor. Kat irtifakı kurulması için mecburen artık oy birliğine ihtiyacımız var. Yani kat karşılığı bir sistem söz konusuysa tapuların müteahhide ait olacak paylarının devredilmiş olması gerekiyor. Yeni sisteme ilişkin haklı bir eleştiri konusu. Geçen bir buçuk senelik sürece baktığımda salt çoğunlukla inşaat ruhsatı alma konusunun son derece faydalı olduğunu görüyorum. Sözleşmeler imzalandıktan sonra, ruhsat alınması ve ardından kat irtifakı kurulması en az 1-1,5 senelik bir süreç. Bu süreyi efektif kullanabilmek adına bu hüküm bence çok yerinde bir değişiklik oldu.



Özel sektör olarak [kentsel dönüşüm sürecimizi] daha sonuç odaklı ve fedakârlığa, karşılıklı iknaya dayalı yürütmeye çalıştık.

Veysel Bakgör

Burada önemli bir konu var. Siz o tarafta kat irtifakını kuramazsanız bizler projeleri nasıl satacağız, nasıl fonlayacağız? Bağımsız birimler belli olmadan, kredi kullanırmak ya da nakit satış yapmak kat irtifakı hisse devrini yapmadan mümkün değil.

Serkan Çakmaklı

O konuda 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nde bir hüküm getirilmişti: resen kat irtifakı kurulması maddesi. Bu hüküm daha sonra Kat Mülkiyeti Kanunu'na da eklendi. Sadece kentsel dönüşüme tabi yerlerde değil, bütün yapılarda kat irtifakının resen kurulabileceği, bütün maliklerin yönetim planında ve projede imzasının olması gerekmediği şeklinde bir hükümdü bu. Fakat buradaki temel sorun o anlaşma sağlanamayan vatandaş nasıl çözeceğimiz konusu. Belki o vatandaşın payını satmak yerine, salt çoğunluğun kabul ettiği projedeki bir bağımsız bölümü onun adına irtifaklandırmak gibi bir çözüm düşünülebilir.

Pınar Ersin Kollu

Veysel Bey, kat irtifakı tesisinin zamanlaması ya da arsa paylarının doğru değerlemesi başta olmak üzere aslında kamuyla el ele yürüdüğümüz pek çok nokta var. Siz kamunun desteğine en çok nerelerde ihtiyaç duyuyorsunuz? Nerelerde önünüz açılr? Kamu siz geliştiriciler için başka neler yapmalı?

Veysel Bakgör

Bursa'da bir kentsel dönüşüm, yenileme projesi yapıyorum. İlk ruhsatımızı aldığımız 2023 Kasım ayından itibaren olağanüstü bir deneyim kazandık. Ve süreç içinde ilişki kurduğumuz İlçe Belediyesi, Büyükşehir belediyesi, Tapu ve Kadastro, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü gibi farklı mercilerle, bir müşavirlik hizmeti verir gibi senkronize olmak durumda kaldık. Özel sektör olarak süreci daha sonuç odaklı ve fedakârlığa, karşılıklı iknaya dayalı yürütmeye çalıştık. Hayal kırıklığına uğradığımız veyahut şoklara maruz kaldığımız uygulamalar da olmadı değil. Bir bakıyorsunuz belediye kendi iç yönetmeliği veya aldığı bir encümen kararı doğrultusunda çok farklı bir yorum getirerek sizi bloke etmiş.

Süreç başladığında Bursa Büyükşehir Belediyesi dedi ki 400 dönümlük bir yerde dönüşüm yapılacak, şehrin en yorgun binalarının olduğu bir yer burası; arada Hazine'nin mülkiyetinde olan artık parseller var, yeşil alanlar var, bunları bizim satın almamız gerek ama vakit yeterli değil. Nihayet belediye Hazine'den yaklaşık 120 dönüm yeri satın aldı. Bir sonraki adımda dediler ki, biz bu parselleri birleştiremiyoruz, her parseli kendi yerinde yapabiliriz. Bu defa otopark meselesini çözemiyoruz. Otopark bedelleri çarpan etkileri olağanüstü fazla çıktı. Pazarlama stratejisinde güvenlik olmazsa olmaz, o zaman tünel kalıpla yapıyorsunuz. Otopark için yeni alanlara ihtiyaç var. Her biri kendi özelinde 1.000 metrekareden küçük parseller. Taban alanıyla ilgili çekme mesafeleri dikdörtgen arsalar olduğundan çok biçimsiz. Herkesin taşın altına elini koymasına gerekti. Neyse o süreçler de aşıldı. Bu sefer dediler ki, şu yeşil alan dediğimiz yerler hep göbekte, etrafında binalar var. Siz bunların içini boşaltın. Burada biz bir encümen kararı, bir meclis kararı alalım. Bunların altına otopark yapın. Bila bedel 45.000 metrekare kapalı otopark yaptık oralara. Üstü de yeşil alan. Yani süreç içinde baktığımız vakit kendi kendine evrilmeye ilgili olarak bedel ödemedi, ağır travmalar yaşamadan bunları bir araya getirmek mümkün değil.

Pınar Ersin Kollu

Buraya kadar bahsettiklerimizi toparlayacak ve yeni bir nefes sunacak farklı modeller mümkün mü? Yusuf Bey siz başlarda bahsetmiştiniz. Halihazırda kullanılmayan, EPP'nin, kamunun, özel sektörün iş birliği içerisinde geliştirebileceği yeni model önerileriniz neler olabilir? Bir sektör profesyoneli olarak, farklı kamu kurumları tarafından yapılabilir diyeceğiniz öneriler varsa onları da duymak isteriz.

Yusuf Uyar

Başta da değindiğim gibi, parsel veya ada bazlı dönüşüm uygulamaları; otopark yetersizliği, yaşam ve donatı alanı eksikliği, altyapı sorunları gibi pek çok yapısal problemi de beraberinde getiriyor. Örneğin; yirmi dairelik bir apartmanı özel sektör müteahhidi dönüştürmek istiyor. Her hak sahibine bir daire istiyor



Kamu, özel sektör ve bizim gibi kamu iştiraki kuruluşlar arasında kurulan güçlü bir iş birliğiyle hayata geçirildiğinde, hem finansal riskleri dağıtan hem güven problemini ortadan kaldıran yenilikçi bir çözüm haline gelir.

ama borçlanmak istemiyor. Her hak sahibine birer daire veriliyor, müteahhit ise finansman ihtiyacını karşılamak için on daire daha ekliyor ve bunları satıyor. Bu durumda yapıdaki konut sayısı yirmiden otuza çıkıyor. Sonuçta, nüfus %50 oranında artarken, yollar, otoparklar, altyapı sistemleri ve sosyal donatılar bu yükü taşıyamaz hale geliyor. Yani dönüşüm, eğer bütüncül düşünülmezse, kentlerin mevcut problemlerini büyütme riskini taşıyor.

Tüm bu sorunlara rağmen elimizi çabuk tutmamız gereken bir gerçeklik de var: deprem. Bu noktada, ada bazlı dönüşümden bir adım öteye geçip, adaların birleştirilerek tevhit edilmesi gibi daha bütüncül planlama yaklaşımlarının

hayata geçirilmesi gerekiyor. Nitekim bu yönde teşvikler de mevcut. Herkes bu gerekliliğin farkında; ancak uygulamada, çeşitli nedenlerle bu bütüncül planlamaları hayata geçirmek zorlaşıyor.

Bu durumun en çarpıcı örneklerinden biri İstanbul Fikirtepe bölgesidir. Özel sektör bu alana girdiğinde, bölge büyük ölçüde üç-dört katlı, gecekondu nitelikli yapılardan oluşuyordu. Bölgenin merkezi konumu ve değeri nedeniyle vatandaşlara verilen vaatler, özel sektörün taşıyabileceğinden fazlaydı. Sonuç olarak pek çok proje yarım kaldı ve kamu sürece müdahil olmak zorunda kaldı.

Emlak Konut olarak, bakanlık koordinasyonunda bölgenin imar planları yeniden düzenlendi, on dokuz ayrı ihale gerçekleştirildi ve 12.000'in üzerinde bağımsız bölüm üretildi. Fikirtepe bugün, kamu eliyle kurtarılarak teslim süreçlerine geçilen örnek bir dönüşüm alanı haline geldi. Burada yapılan işten ziyade Kamu İradesine vurgu yapmak istedim.

Emlak Konut ve EPP olarak halihazırda iki tip iş modeli üzerinden ilerliyoruz. Bunlardan birincisi "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı" işleri, ikincisi "Yapım İş" diye adlandırdığımız inşaatını kendimiz yaptırarak ürettiğimiz gayrimenkulleri portföyümüze aldığımız işler. Bu modeller artık kentsel dönüşüm alanlarında da uygulanabiliyor. Burada hak sahipleriyle uzlaşma sağlandıktan sonra söz konusu arsa üzerinde bu modellerle iş geliştiriliyor.

Buna ek olarak burada özel sektörden üçüncü bir paydaş olarak özel sektör müteahhidi projeye dahil edilebiliyor. Bu noktada dikkat çekici bir dönüşüm yaşanıyor: Müteahhitlik firmaları artık sadece inşaat yapan değil, aynı zamanda gayrimenkul geliştiren, proje finansmanı ve planlaması yapan firmalara dönüşüyor. EPP olarak özel sektör firmalarıyla oluşturduğumuz ortaklıklar sayesinde bu kamu-özel sektör-vatandaş etkileşimi gerçekleşiyor diye düşünüyorum. Tabii bu konuda çok seçici ve titiz bir şekilde uygun modellerle ilerlemek gerektiğini de belirtmek isterim.

Tüm bu süreçlerde fizibilite çalışmaları ve piyasa analizleri büyük önem taşıyor. Sadece ülkemizde değil, dünya genelinde ekonomik belirsizlikler mevcut. Özel sektör ciddi bir baskı altında. Bugün, inşaatın maliyeti metrekarede 25-30 bin lira seviyesine ulaşmış durumda. Arsa payı da eklendiğinde bu rakam 50 bin lirayı buluyor. Bu durumda geliştirici, bu fiyatlarla proje geliştirmekte zorlanıyor ve finansal denge bozuluyor. Son dönemde gelen gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve proje gayrimenkul yatırım fonları (PGYF), bu tikanıklığın aşılmasında önemli birer araç olabilir. Ancak bu konuda henüz yolun başındayız. En temel sorun ise güven. Vatandaş bu tür fonlara kuşkuyla yaklaşabiliyor; "Benim paramla başkası para kazanacak" algısı hâlâ yaygın. Bu noktada şeffaflık, güven inşası ve bilinçlendirme çok kritik diye düşünüyorum.

Bu kapsamda; daha iyi model ne olabilir sorusuna cevaben bir fikrim var: vatandaş ile kamu arasında köprü görevi üstlenmek. Bu kapsamda hem danışmanlık hem de bir tür garantörlük rolüyle hareket eden, vatandaşın taleplerini kamuya doğru şekilde aktaran ve aynı zamanda projelerin inşa sürecinde özel sektörü kontrol eden ve sorumluluk üstlenen bir yapı kurgulamak mümkün.

Danışmanlık genellikle tarafsız bir pozisyon olarak görülse de, benim önerdiğim modelde daha aktif, yönlendirici ve güven inşa eden bir rol üstlenebilir. Hem vatandaşın beklentilerini doğru analiz eden, hem kamu politikalarına uygun çözüm üreten bir arayüzden söz ediyoruz. Bu arayüz, özellikle kentsel dönüşüm gibi çok aktörlü, karmaşık ve hassas süreçlerde büyük bir boşluğu doldurabilir.

Bu model; kamu, özel sektör ve bizim gibi kamu iştiraki kuruluşlar arasında kurulan güçlü bir iş birliğiyle hayata geçirildiğinde, hem finansal riskleri dağıtan hem güven problemini ortadan kaldıran yenilikçi bir çözüm haline gelir.



PGYF'yi gündemimize aldığımızda Türkiye'de hem finansal kriz hem 6 Şubat Depremi oldu. [...] Kanımca uygun koşullar oluştuğunda yeniden gündeme getirilebilir.

Veysel Bakgör

Bence zamanlamada bir sıkıntı oldu. Biz PGYF'yi gündemimize aldığımızda Türkiye'de hem finansal kriz hem 6 Şubat depremi oldu. GYF zaten vardı. PGYF'yi duyunca harika bir şey dedik. Parsel bazında konuşacağız, anlaşacağız, alacağız. O dönemde hayata geçirebileceğimiz 5.000 konutluk araziye alıyorduk, şartlar ve koşullar kötüleşti, tüketicinin kaynağa ulaşımı zorlaştı. Projeyi erteledik. Kanımca uygun koşullar oluştuğunda yeniden gündeme getirilebilir.

Pınar Ersin Kollu

Ayşe Hanım sizce değerlendirme sektörü, yeni modeller geliştirilmesinin yanı sıra tam olarak hangi noktalarda daha yapıcı olabilir? Çözümüne yönelik öneriler üretebiliriz? Ve kentsel dönüşüm üzerine uzmanlaşma meselesini nasıl geliştirebiliriz?



Tespit doğru olmaz ve analiz yanlış sonuç verirse, proje yanlış çıkıyor, uzlaşma olmuyor. Bizim temeli doğru oturtmamız şart.

Ayşe Pınar

Değerleme sektöründe bu işi uzmanlaşmış olarak yapan lisanslı uzman sayısı oldukça az. Kentsel dönüşümün başka bir bakış açısı var. Saha tespiti konusuna nasıl yaklaşılması gerektiğine dair eğitimlerle bu işi yapacak arkadaşlarımızın sayısını artırmamız lazım. Örnek verecek olursak, saha tespitine giden eksper arkadaşlarımızın orada bir odun fırını varsa bana bunu tespit aşamasında belirtmesi gerekiyor. Çünkü biz dönüşüm alanlarında sadece bir binayı yıkıp yerine yenisini yapmıyoruz, bir yaşam alanını yeniden şekillendiriyoruz. Ve bunu insanların günlük alışkanlıklarını, sosyokültürel hayatını değiştirmeden yapmaya çalışıyoruz. Biliyorsunuz bazı bölgelerimizde evde tepsi hazırlanır, fırına götürülür, orada pişirilir, eve getirilir. Ben saha tespit aşamasında odun fırını olduğunu bilmiyorsa proje ekibine bu

bilgiyi veremiyorum. Eski yönetmeliklerde bu fırınlar bina altlarına yapılabiliyorken yeni yönetmeliklere göre müstakil binalarda yapılabiliyor. Kastettiğim, tespitleri bu bakış açısı ve farkındalıkla yapabiliyor olmak. Ya da mesela tapu kayıtlarında muhdesat şerhleri vardır; bu bina şu kişiye aittir şeklinde ama yerinde başka birisi malik olduğunu söylüyordur. Muhdesat şerhi olan kişinin o hakkını bir başkasına satmış ve tapuya kaydettirmemiş olabileceğini ama satın alan kişinin elinde buna ait bir evrakı da olabileceğini ve saha tespiti aşamasında bunun sorulması gerektiğini bilmek çok kıymetli. Bu işi yapan arkadaşlarda bilinç oluşması için bizim ciddi bir eğitim vermemiz lazım. Çünkü eğer tespit doğru olmaz ve analiz yanlış sonuç verirse, proje yanlış çıkıyor, uzlaşma olmuyor. Bizim temeli doğru oturtmamız şart.

Mülkiyet problemlerinde yapı kayıtlarına bakıyoruz. Düşünün deprem bölgesinde çalışıyoruz ve binalar yıkılmış. Ama biz o binalardan insanlara daire vereceğiz. Kaç metrekare vereceğiz, kaç adet vereceğiz? Yerinde tespit edemediğimizde gidip kaynaklara bakıyoruz: ruhsata, emlak beyanına, aboneliklere. Kentsel dönüşüm alanlarında çalıştığımız ruhsatlı bina sayısı az, olsa olsa şehir merkezlerinde az sayıda var. Çoğu bina arsa tapuludur veyahut vatandaş ruhsatlı yapıyı, kat mülkiyeti tesis edilmiş olmasına karşın iskân aldıktan sonra değiştirmiştir. Hepimiz biliriz; çatı piyesi meskenler, iskândan sonra tam kata dönüştürülür. Bu tip iskân belgesine aykırı değişiklikler olabiliyor. Dolayısıyla kaynaklar arasında bir uyum olması lazım. Mesela bir binanın emlak beyanlarına bakıyoruz; beyanda bir mesken gösterilmiş ama yerinde iki katlıymış, altında dükkânı varmış. Yani kayıtlarla emlak beyanı uyumsuz olabiliyor.

Özellikle belediyelerdeki kayıtların doğru tutulması ve düzenli arşivlenmesi çok önemli. Mesela depremde belediyelerimizin maddi arşivleri yıkıldı. Şunun farkında olmalıyız: Mevcut yapının tespitini çok doğru yapmamız lazım. Bunu sağlayabilmek için de o yapıya ait tüm dijital kayıtların ilgili kurumlarda doğru olmasını sağlamak zorundayız. Kamusal anlamda bu şart.



Genelde biz hukukçular sonradan, sorun çıktığı noktada dahil ediliyoruz ve maalesef bu durum bazen yeterli olmuyor.

Pınar Ersin Kollu

Ayşe Hanım'ın anlattıklarında, gelinen son noktada teknolojiye dayanarak yararlanabilecek ama yapay zekânın işini elinden alamayacağı bir uzmanlık alanı gördüm. Bunu da şimdiden gençlere söylemek lazım. Tam da bu noktada Serkan Bey, kentsel dönüşüm sürecindeki bütün paydaşları dikkate aldığımızda, uzman hukukçular sahaya hangi noktalarda, hangi yöntemlerle daha etkin destek olabilirler? Çünkü genelde biz hukukçular sonradan, sorun çıktığı noktada dahil ediyoruz ve maalesef bu durum bazen yeterli olmuyor.



Kentsel dönüşümde bir hukukçunun üstleneceği en önemli görev önleyici danışmanlık. Yani daha sorun ortaya çıkmadan, sorunun doğacağını öngörerek önlem almak.

Serkan Çakmaklı

Aslında kentsel dönüşümde bir hukukçunun üstleneceği en önemli görev önleyici danışmanlık. Yani daha sorun ortaya çıkmadan, sorunun doğacağını öngörerek önlem almak. Ben Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünü çok önemli görüyorum; herhalde dünyanın en başarılı tapu kadastro sistemi bizdedir. Kayıtların yüz yılı aşkın süredir kusursuz tutulduğu ve dijitalde de çok başarılı bir şekilde aktarılabilirdiği bir sistemden bahsediyoruz. Dolayısıyla mülkiyetle ilgili problemlerin çözülmesinde bence öncü kuruluş Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü olabilir.

Bazı hukukçular kendi müvekkillerine, danışanlarına kentsel dönüşüm süreci öncesinde taşınmazlarının röntgenini çeker. Riskli yapı süreci başladığı zaman artık macun tüpten çıkmış oluyor, dönüşü yok. Bir bina yıkılacaksa onun tapu kayıtlarını inceleyip, tapuya işlenmiş olası kısıtlılık durumu, vasiyetname durumu, davalıdır şerhi, üçüncü kişilere devrinin önlenmesine dair bir ihtiyati tedbir kararı gibi ileride ortaya çıkabilecek sorunları tespit eder. Hatta bir adım ötesine geçerek belediyeden imar durumu araştırmasını yapar.

Yıllar önce Bostancı metro istasyonunun olduğu yerde maliklerin riskli yapı tespiti yaptırdığı bir bina vardı, tapu sicilinde altından metro geçtiği için kamulaştırma şerhi olan. Sonradan belediyeye yapılan görüşmelerle istasyonun yeri değiştirildi de o bina öyle kurtarıldı. Yoksa bina kentsel dönüşümden yıkılacak ve kamulaştırma bedeli üstündeki bina olmadan sadece arsa değeri olarak ödenecekti. İşte bir hukukçu bu türden meseleleri öngörebilmeli. Özellikle de kentsel dönüşüm süreçlerinde.

Kentsel dönüşüm süreçleri konuşulmaya başlayana kadar bizde kimse arsa payı bilmezdi, ona bakmazdı. Bu kanun sayesinde şimdi herkes arsa payı nedir öğrendi. Bizim meşhur Bağdat Caddesi'ne gittiğimiz zaman ara katta gördüğümüz konutlardan belki on kat daha kıymetli olan dükkânların tapu kaydına bir bakarsınız konut çıkar. Bina kırk yıl önce yapılmış ve giriş kattaki konut olduğu için en düşük arsa payı ona verilmiş. Şimdiye yıkılıp yenileneceği zaman en değersiz bağımsız bölüme denk gelmesi gerekir. Fakat fiiliyatta baktığınız zaman en kıymetli yer onun. İşte bu problemi çözmek hukukçuların görevi.

Pınar Ersin Kollu

Bu noktada sözü GYODER'in, benim gururla liderliğini yürüttüğüm Kentsel Dönüşüm Okur Yazarlığı Platformuna getirmek istiyorum. Bu Platform bir sihirli değnek olmuş olsa sizler kendi temsil ettiğiniz disiplinler açısından baktığınızda Türkiye'de bu alanda nasıl bir değişim yaratmasını beklediniz?



Kentsel dönüşüm [...] toplumsal güveni, ekonomik sürdürülebilirliği ve şehir hayatının kalitesini doğrudan etkileyen; şehircilik, mimari, finans, sosyoloji, psikoloji gibi birçok disiplinin bir arada olduğu karmaşık bir süreçtir.

Yusuf Uyar

GYODER tarafından ele alınan kentsel dönüşüm okuryazarlığı fikrini çok kıymetli buluyorum. Kentsel dönüşüm süreçlerinde en fazla sorun yaşanan iki temel konu var: uzlaşma süreci ve değer tespiti. Hak sahipleriyle yapılan görüşmelerin tıkanmasındaki en büyük etkenlerden biri, mevcut taşınmazın gerçek değerinin ne olduğuna dair ortak bir zeminin bulunamaması.

Bu bağlamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, kuruluşunun 178. yılına özel olarak düzenlediği lansmanda duyurduğu yeni düzenleme son derece önemli bir dönüm noktası olabilir. Açıklanan karara göre, tapu kütüklerinin dijital ortama aktarılması ve tüm yapıların, bağımsız bölümlere kadar kimliklendirilerek kayıt altına alınması

planlanıyor. Artık her bir konutun oda sayısından metrekaresine kadar birçok teknik detay dijital sistemde yer alacak. Buna entegre bir şekilde, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı gayrimenkul değerlendirme firmalarıyla birlikte taşınmaz değerlerinin sisteme entegre edilmesi gündeme gelebilir. Bu, sabit ve mutlak bir değer sistemi olmasa da, uzlaşma süreçlerini büyük ölçüde kolaylaştırabilecek bir uygulama olacaktır.

Biz Emlak Konut ve EPP olarak kendi işlerimizde, kat irtifaklarını oluştururken arsa paylarını metrekare üzerinden değil, değer üzerinden belirliyoruz. Lisanslı bir ekspertiz firmasıyla çalışarak her bağımsız bölüm için ayrı ayrı değerlendirme yapıyoruz. Bu değerlerin toplamı arsa payının "payda"sını oluştururken, her bir birimin değeri "pay" oluyor. Böylece 100 metrekarelik, kuzeye bakan zemin kat dairenin arsa payı, 50 metrekarelik ama ada manzaralı, güney cephe bina daireden daha düşük olabiliyor. Eğer tapu sistemini bu değer esaslı modele entegre edebilirsek, kentsel dönüşüm adına çok büyük bir adım atılmış olur. Ancak bunun sürdürülebilirliği ve yaygınlığı, vatandaşın da bu kavramı doğru anlamasına bağlı. Değer esaslı dönüşüm kavramını kentsel dönüşüm okuryazarlığı kapsamında toplumun geneline anlatabilirsek ve vatandaş bu bilinç düzeyine ulaşırsa, uzlaşma görüşmeleri de, projelendirme süreçleri de çok daha hızlı ve sağlıklı ilerleyecektir.

Sonuç olarak; kentsel dönüşüm sadece metrekare, yoğunluk ya da plan notu üzerinden okunabilecek bir konu değil. Bu, toplumsal güveni, ekonomik sürdürülebilirliği ve şehir hayatının kalitesini doğrudan etkileyen; şehircilik, mimari, finans, sosyoloji, psikoloji gibi birçok disiplinin bir arada olduğu karmaşık bir süreçtir.

EPP olarak biz bu dönüşüm sürecine yalnızca "dönüşen yapılar" olarak değil, toplumsal güveni, ekonomik sürdürülebilirliği ve şehir hayatının kalitesini doğrudan etkileyen, ilişkileri, modelleri ve yaşama dair güveni yeniden inşa eden "sistemik bir süreç" olarak bakıyoruz.



Vatandaşların mülkiyetiyle alakalı tapu kaydına bakma konusunda bilinçlenmesi, gördüğünü anlayabilecek gayrimenkul okur yazarlığına erişmesi önemli.

Ayşe Pınar

Öncelikle vatandaşların mülkiyetiyle alakalı tapu kaydına bakma konusunda bilinçlenmesi, gördüğünü anlayabilecek gayrimenkul okur yazarlığına erişmesi önemli. Özellikle sürekli mülkiyet problemi olan yerlerde bir gayrimenkul satın aldığı anda ne satın aldığı farkında olması, tapuda muhdesat şerhi varsa gerekiyorsa onun kaldırılmasını talep etmesi lazım. Tapu tahsis belgesinin tapunun yerine geçmediğini, ödemelerini yaptıysa, gidip tapusunu talep etmesi gerektiğini bilmesi gerekir. Tapusu olmayan bir kapıcı dairesini satın alması durumunda, bunun ileride bir hak sahipliği problemi çıkarabileceği gibi konularda farkındalık kazanması, kısacası kentsel dönüşüm okuryazarlığının tabana yayılması çok önemli.

Aynı zamanda vatandaşlara tespit adına yapılan işlemlerin kendi lehlerine olduğunu, bu tespitlerle, proje gerçekleştiğinde ne alacağı, kaç metrekare alacağı, borcunun ne kadar olacağı, hak sahipliğinin ne kadar çıkacağı gibi konular belirlendiği için, tespit aşamasına destek vermelerini sağlayabilmemiz gerekiyor. Günün birinde de bu sihirli değnek sayesinde şöyle bir şey görmeyi hayal edecek olsam; vatandaşların, ölçülü taleplerle ve farkındalıkla, “gelin buraya kentsel dönüşüm yapın” diyerek Kentsel Dönüşüm Başkanlığının, belediyelerin, müteahhitlerin ve özel sektörün kapısını çalmasını dilerim.



Kentsel dönüşümdeki en önemli kısım aslında uzlaş; hem vatandaşların kendi arasında hem de vatandaşla yüklenici arasında.

Serkan Çakmaklı

Kentsel dönüşümdeki en önemli kısım aslında uzlaş; hem vatandaşların kendi arasında hem de vatandaşla yüklenici arasında. Kentsel dönüşümle ilgili vatandaşların şikâyetlerinin yargıya çok fazla taşınmasını önlemek adına bir önerim olacak. Aslında 2023'te kanuna girip uygulama yönetmeliğine Mayıs 2024'te eklenen müzakere kuruluşları, danışmanlık veren birtakım limited şirketler ortaya çıktı. Onun yerine Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde -aynı Sigorta Tahkim Komisyonu gibi- kazai bir merci oluşturulsa; bünyesinde hukukçu, şehir plancısı, mimar, mühendis, hatta sosyolog olan bu komisyon vatandaşlarla müteahhit arasındaki anlaşmayı ön inceleme konusu yapsa ve daha pay satışına gitmeden bir adaletsizlik, hakkaniyetsizlik varsa ona müdahil olsa. Kanımca Başkanlık öncülüğünde böyle bir yapı kurulması mahkemelerin önüne gidecek birçok uyumsuzluğun önüne geçecek ve uzlaşyayı daha kolay hale getirecektir.

Veysel Bakgör

Benim çok temel bir sorum var: Neden devletimiz piyasada kaçak oyanmasına izin veren koşulları devam ettiriyor? Ben bir türlü anlam veremiyorum. Şu anda teknolojiye yararlanan bakanlık tüm mülkiyetleri kat irtifaklı sisteme işleyeceğim diyor. Ancak öte yandan hiçbir bağımsız bölümün emlak değeri gerçek değil. Nedeni? Yüzde birlere varan yıllık emlak vergileri. Bunun yerine, devletin görevlendireceği bir genel müdürlük veyahut kuracağı ilgili bir birimde çalışacak uzman kişiler tarafından taşınmazların gerçek değeri dijital ortama aktarılabilir. Bunun yanında da diyelim gerçek değeri 35 milyon olan bir konutun emlak vergisini, mal sahibi 5 milyon gösterip %1'den 50.000 lira vereceğine, gerçek değerinden gösterebilir, ama vergisini de %0,1'den 35.000 versin.

İşin her aşamasını kaçak göçek mantığından çıkarmayı başarsak inşaat üretenden son kullanıcıya kimse kaçak göçek tapu beyanında bulunmaz, SGK'dan kaçmaktan imtina etmez.



İşin her aşamasını kaçak göçek mantığından çıkarmayı başarsak [...] piyasa gerçekliğe kavuşur, istikrarlı bir ortam oluşur ve piyasa aktörleri de daha doğru bir okuma yapabilir.

Herkes belirli bir düzeyde reel olan bir değere göre konumlanır. Sizi temin ederim devletin son kertede elde edeceği gelir şimdikininkin kat be kat üstünde olur. Böylece verginin yüksekliğinden veyahut adaletsizlikten kaynaklandığı iddia edilen kayıtdışı iş yapmanın mantığı da ortadan kalkmış olur. İşin sonunda piyasa gerçekliğe kavuşur, istikrarlı bir ortam oluşur ve piyasa aktörleri de daha doğru bir okuma yapabilir.

Pınar Ersin Kollu

Hepinize teşekkür etmek isterim, tüm samimiyetinizle kentsel dönüşümünün tüm boyutlarına değinmemizi sağladınız. Çözüm önerileri sundunuz. Her biri bir çalışma başlığı olacak nitelikte. İzninizle özetlemek ve bu sayede Kentsel Dönüşüm Okur Yazarlığı Platformu adına bu başlıkları ev ödevine dönüştürmek isterim.

Kavramsal ve Stratejik Öneriler: “Kentsel dönüşüm” kavramı yerine “yenileme” veya “değişim” gibi daha pozitif kavramların kullanılmasının önerilmesi. (Rant önyargısını kırmak için)

Uygulama ve Süreç Önerileri: Proje geliştiricilerinin sadece yüklenici değil, vizyon koyan çözüm ortağı olması gerektiği; belediye, tapu, bakanlık gibi kurumlarla daha senkronize ve müşavirlik gibi çalışmak gerektiği; yeşil alanların altına bila bedel otopark yapma gibi

fedakârlık ve esneklik içeren modeller geliştirmek; piyasadaki zorluklara rağmen performansın düşürülmemesi için ekstra çaba, esneklik ve fedakârlık.

Finansal ve Kurumsal Öneriler: Devletin piyasalardaki “kaçak oynamaya izin veren koşulları”nın kaldırılması ve kayıtdışılığın önlenmesi için, gerçek değer üzerinden vergilendirme ama oranı düşürerek teşvik etme (ör. %1 yerine %0,1 vergi). Bu sayede inşaat tarafında da SGK ve tapu beyanlarının daha gerçekçi hale gelmesi, piyasanın daha istikrarlı olması.

Planlama ve Uygulama Önerileri: Parsel bazlı yerine ada bazlı / tevhid edilmiş dönüşüm yapılmalı, donatı ve otopark sorunları çözülmeli. Vatandaşlara somut proje görselleri ve kat planları göstermek uzlaşmayı kolaylaştırır. Kentsel dönüşümde değer esaslı dönüşüm fikrinin vatandaşa anlatılması (arsa paylarının değer esaslı belirlenmesi).

Kurumsal ve Model Önerileri: Emlak Konut modeli gibi hasılat paylaşım modellerinin kentsel dönüşümüne uyarlanması; EPP gibi kamu işbirliklerinin, vatandaşla devlet arasında garantör ve köprü rolü üstlenmesi; PGYF ve GYF gibi fonların etkin kullanımı, ancak güven sorunlarının çözülmesiyle hayata geçmesi; büyük projelerde, kamu ve özel sektörün birlikte finansal havuzlar oluşturarak kaynak yaratması.



Kentsel Dönüşüm Okur Yazarlığı Platformu adına bu başlıkları ev ödevine dönüştürmek isterim.



VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

2025 Yılı İkinci Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivitede 2025 yılının ikinci çeyreğinde sınırlı bir yavaşlama görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Küresel ticarete artan korumacılık eğilimleri ekonomik büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri artırırken, yaşanan ticaret gerilimleri nedeniyle küresel ticaret hacminin olumsuz etkilenmesi bekleniyor. 2025 yılının ikinci çeyreğinde tarifelere yönelik gelişmeler finansal piyasalarda oynaklığa neden oldu. Nisan ayı başında ABD yönetimi karşılıklılık esasına dayanan tarifeleri duyurdu ve piyasa beklentilerinin üzerinde açıklanan oranlar nedeniyle risk iştahı geriledi. Sonrasında tarifelerin üç ay süreyle ertelenmesi ve bu süreçte ticaret müzakerelerinin başlamasıyla riskli varlıklara olan talep yeniden toparlandı. ABD varlıklarına olan güven azalırken, dolar endeksinde de değer kaybı görüldü.

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indirdi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçiş desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.

TSKB Gayrimenkul Değerleme

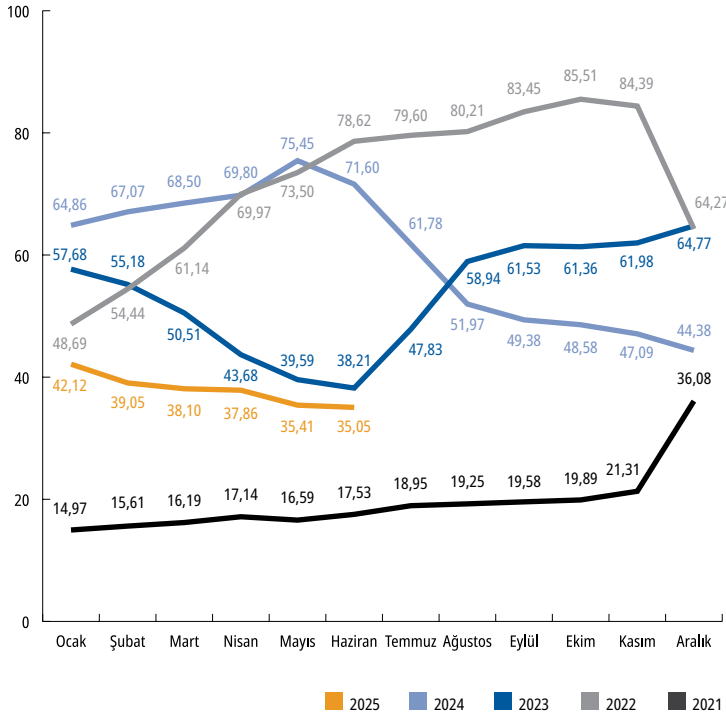
MAKRO GÖSTERGELER

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	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK

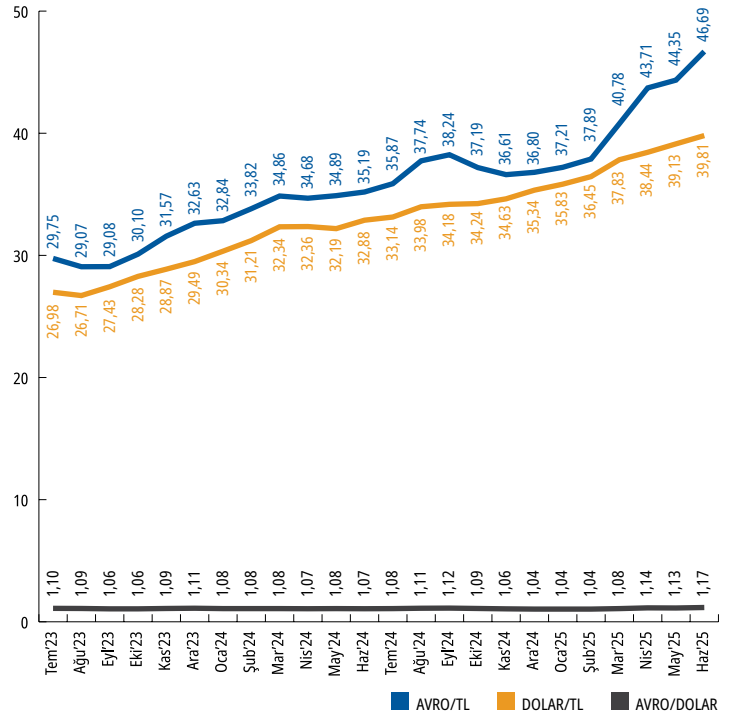
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

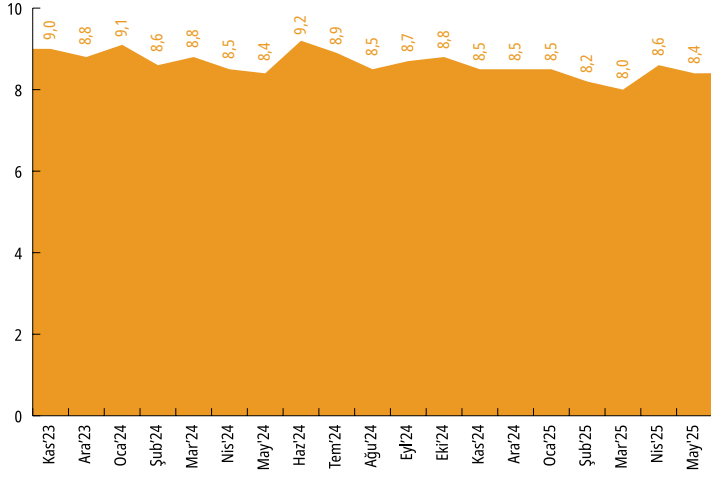
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

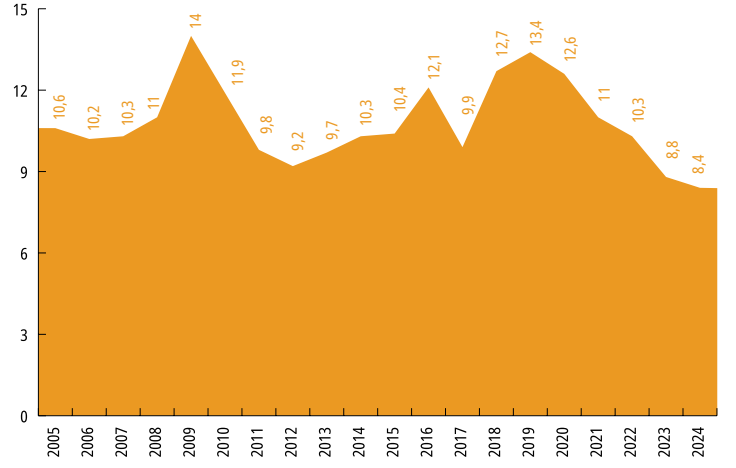
15+ Yaş İşsizlik Aylık Ortalama* (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

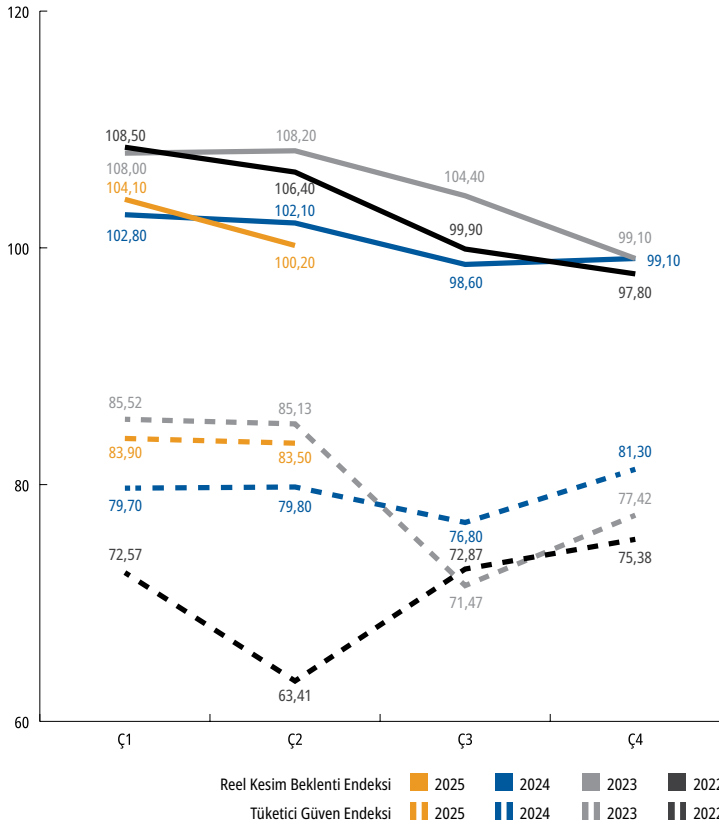
15+ Yaş İşsizlik Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

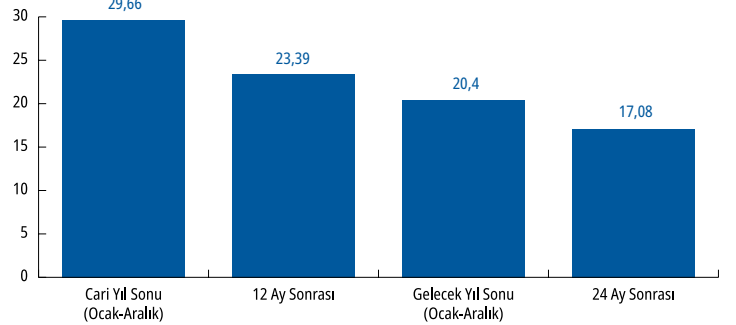
Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Ocak 2025)

Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

YATIRIM ORTAMI

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
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
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49

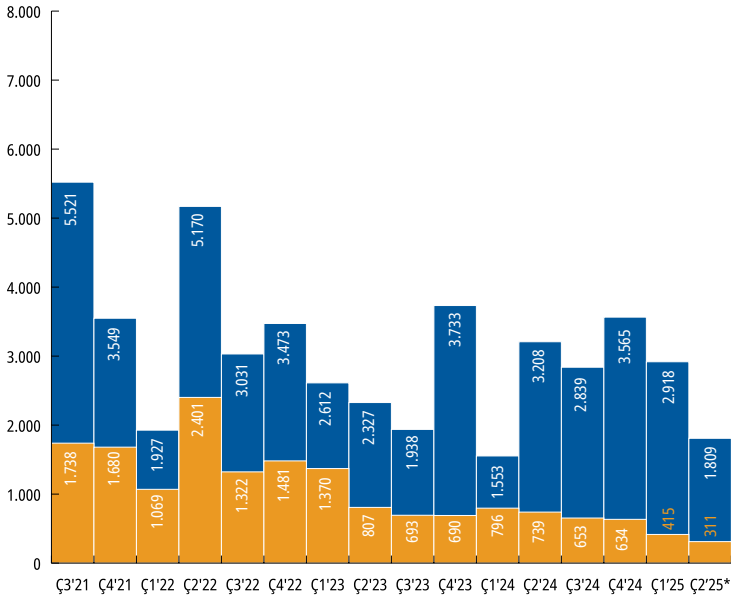
Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.

Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

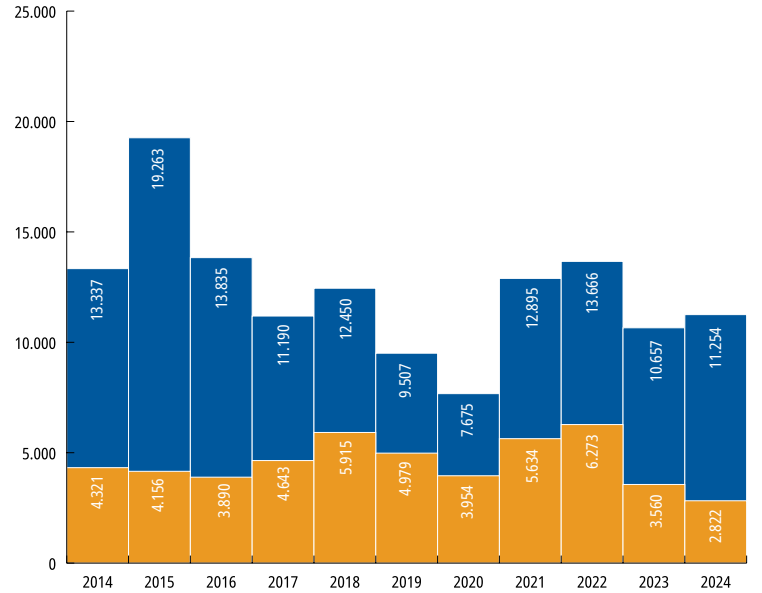


Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Nisan-Mayıs ayları toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



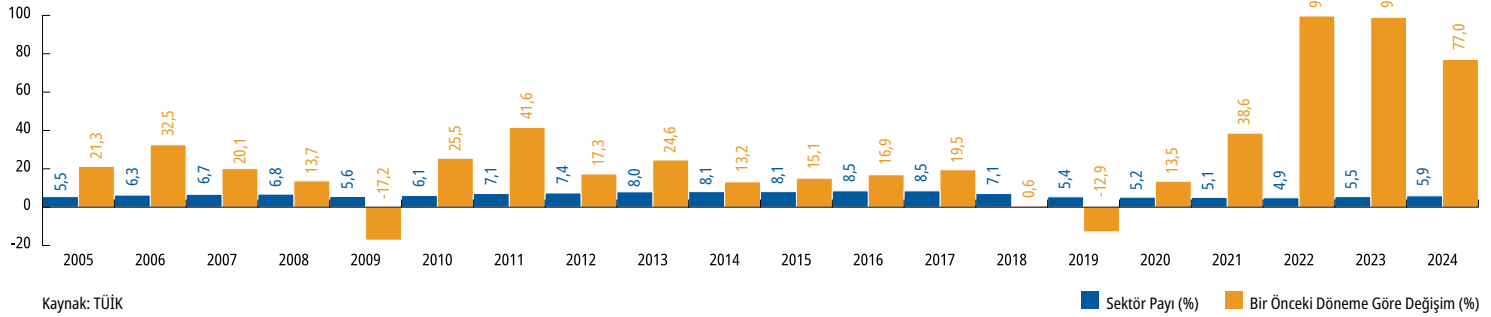
Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı Doğrudan Yatırım Girişi

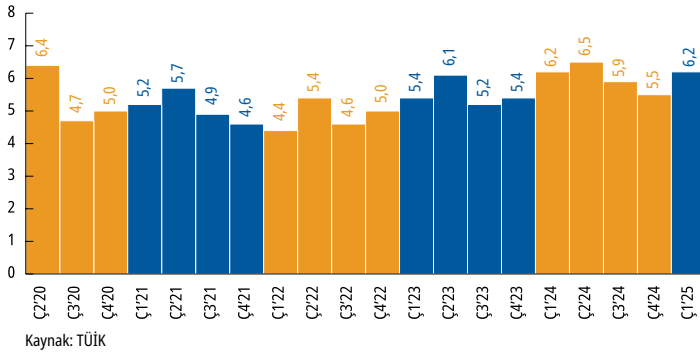
İNŞAAT SEKTÖRÜ

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

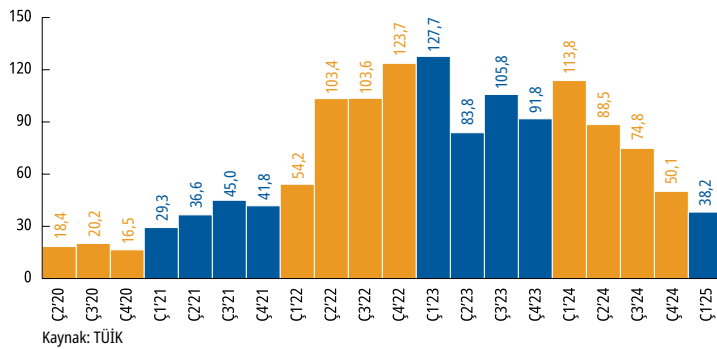
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



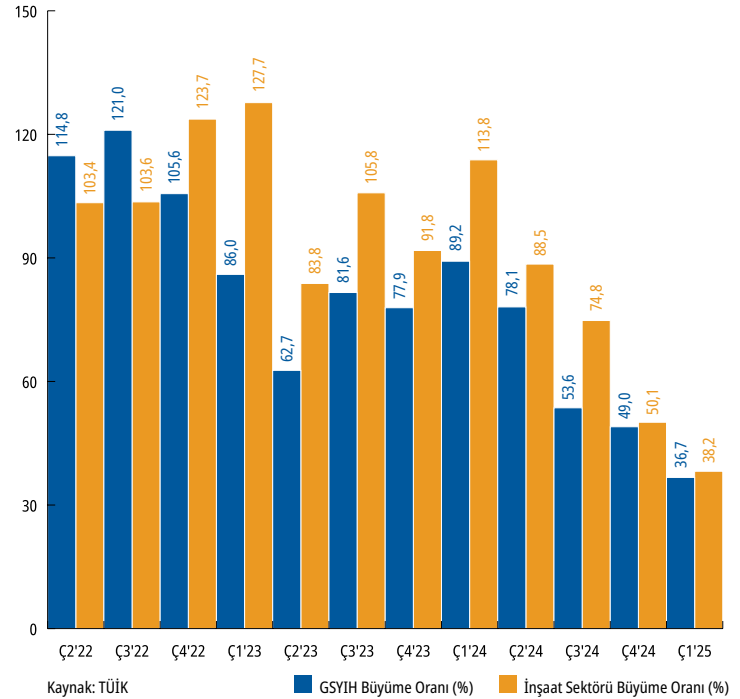
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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



VERİLERLE: KONUT

Konut Sektörü Genel Değerlendirmesi

2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

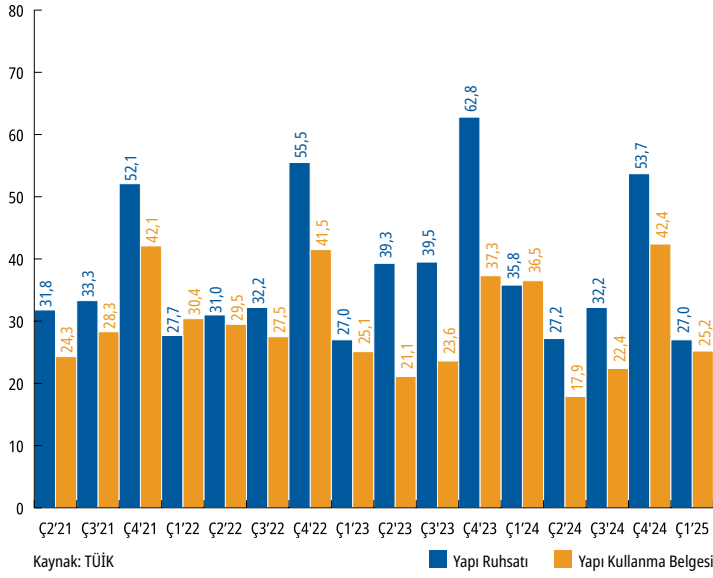
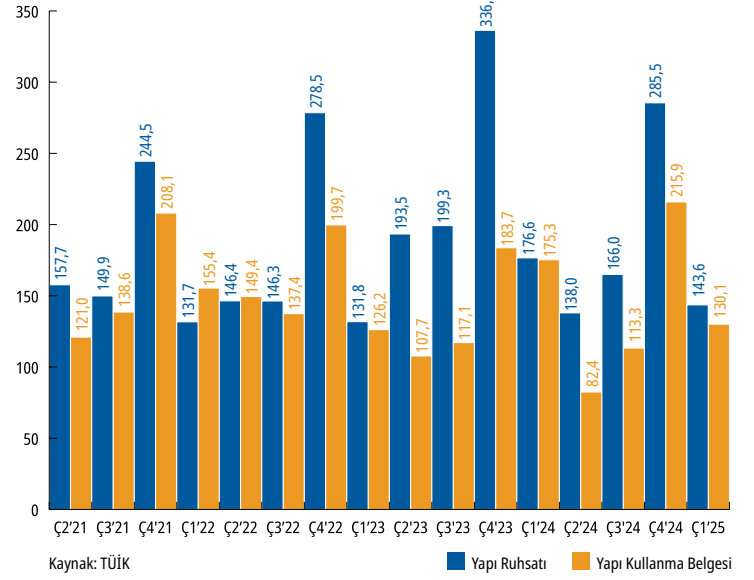
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.

TSKB Gayrimenkul Değerleme

KONUT ÜRETİMİ

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 (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

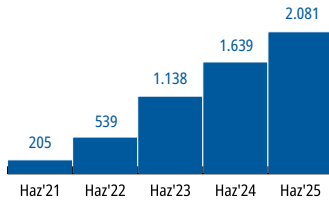
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

KONUT ENDEKSLERİ

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



Kaynak: Endeksa

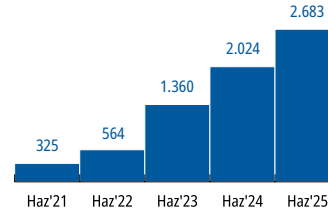
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.081

Aylık Nominal Değişim (%)
%2

Yıllık Nominal Değişim (%)
%27

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%1.981

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



Kaynak: Endeksa

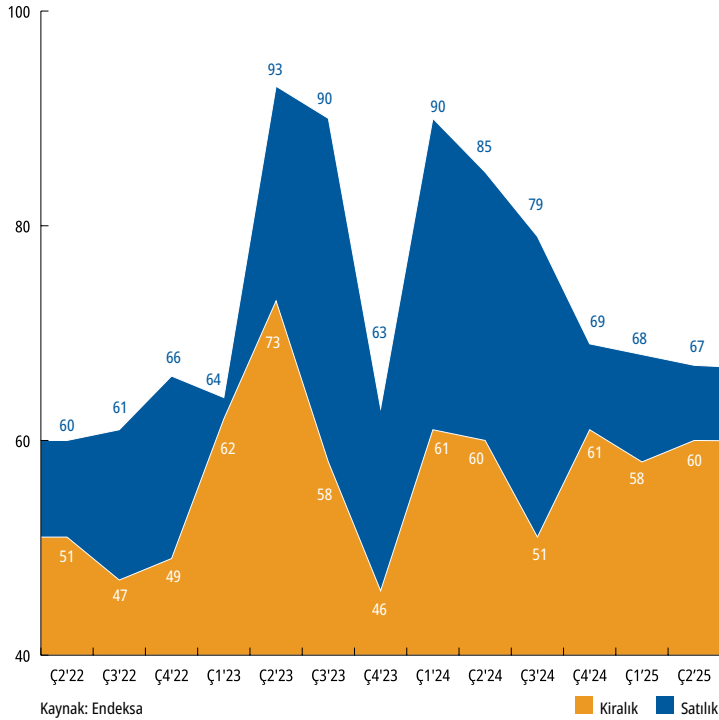
Endeks Değeri: Mart 2025
2.683

Aylık Nominal Değişim (%)
%4

Yıllık Nominal Değişim (%)
%33

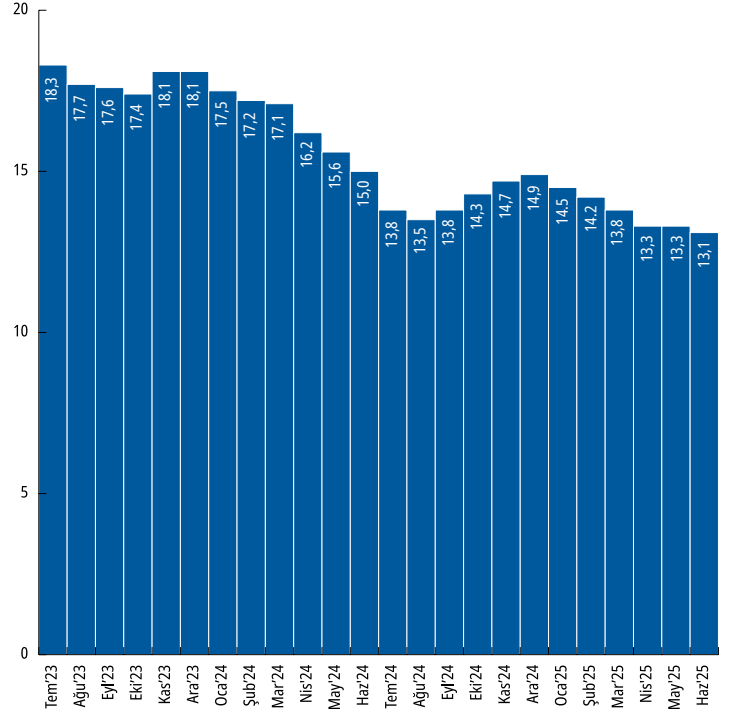
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.583

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

KONUT SATIŞLARI

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

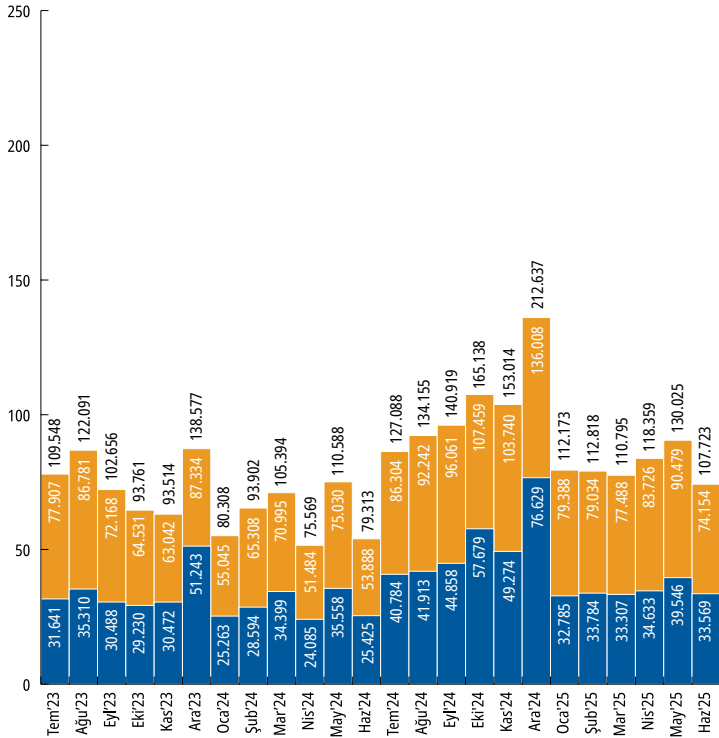
	Ç'122	Ç'2'22	Ç'3'22	Ç'4'22	2022 Toplam	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	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	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

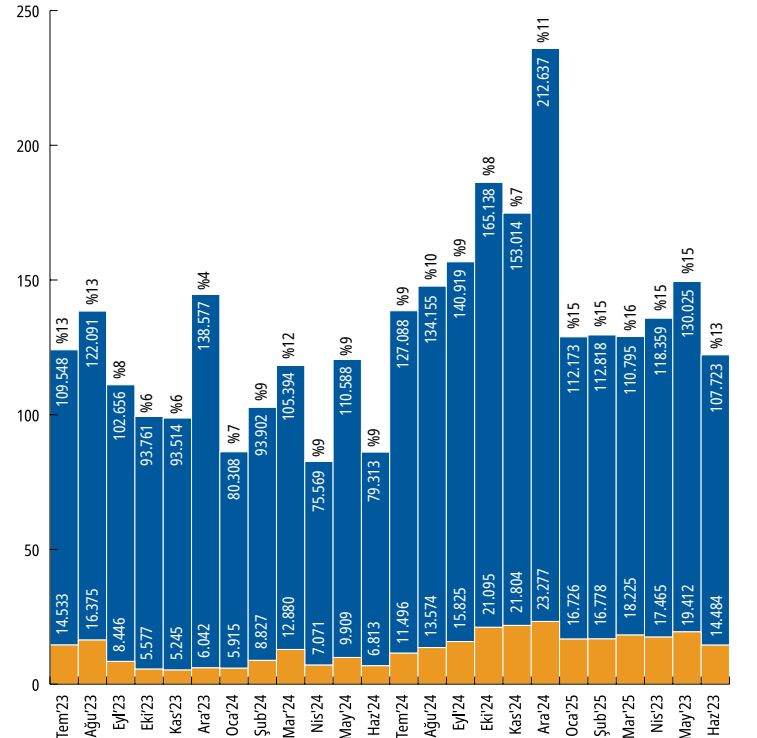
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

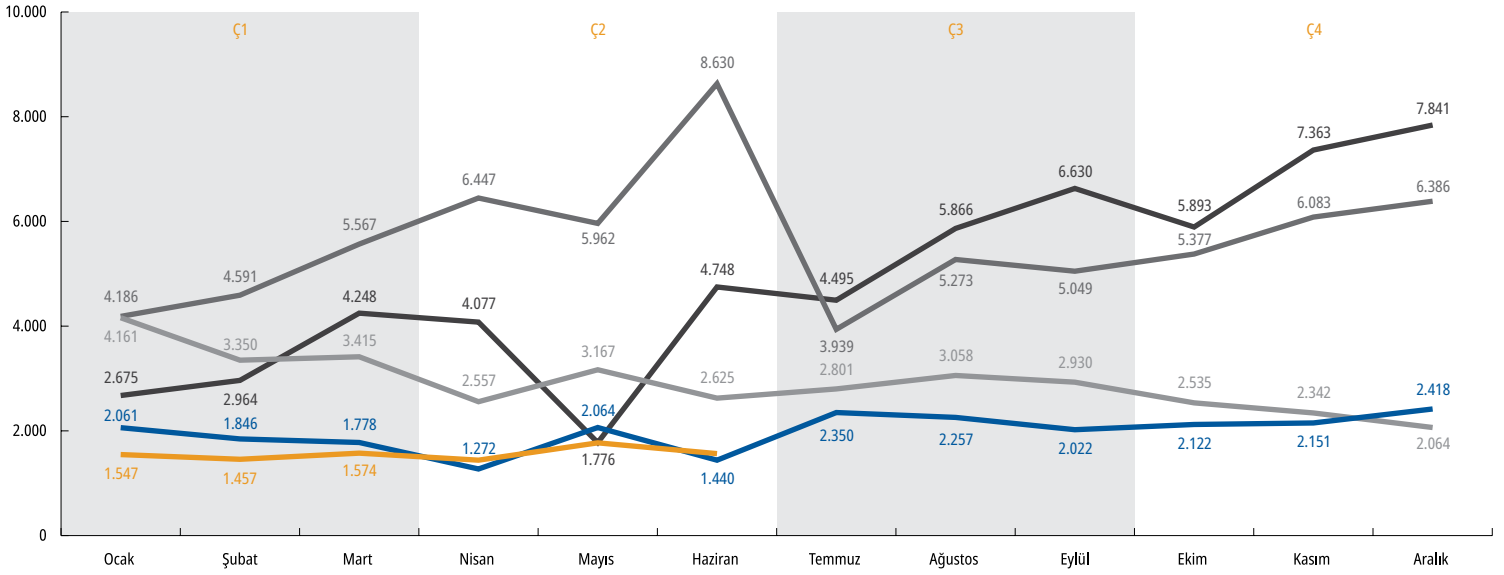
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

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

Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

■ 2025 ■ 2024 ■ 2023 ■ 2022 ■ 2021

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	950	1.106
2 (2)	İran	435	512
3 (3)	Ukrayna	391	364
4 (4)	Almanya	345	302
5 (5)	Irak	298	204
6 (7)	Azerbaycan	235	204
7 (-)	Çin	192	194
8 (6)	Kazakistan	173	160
9 (9)	Suudi Arabistan	159	154
10 (8)	İngiltere	136	135
	Diğer	2.164	1.902
	Toplam	5.478	5.237

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (2)	İstanbul	2.020	1.878
2 (1)	Antalya	1.728	1.780
3 (3)	Mersin	489	439
4 (7)	Ankara	194	128
5 (6)	Bursa	126	124
6 (4)	Yalova	112	122
7 (5)	İzmir	107	116
8 (9)	Muğla	102	111
9 (8)	Aydın	99	103
10 (-)	Sakarya	76	96
	Diğer	425	340
	Toplam	5.478	5.237

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

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

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

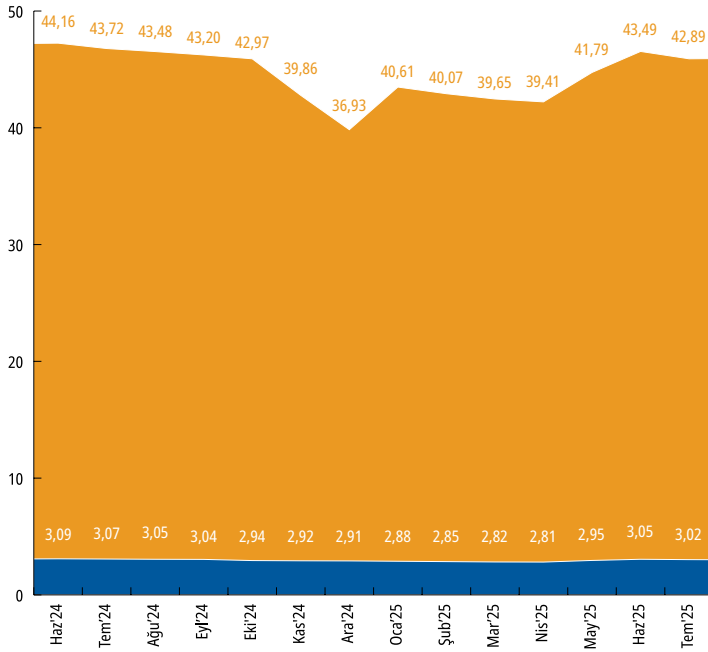
KONUT KREDİLERİ

Kullandırılan Konut Kredisi

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916	67.392	55.341
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789	61.061	44.642

Kaynak: TBB

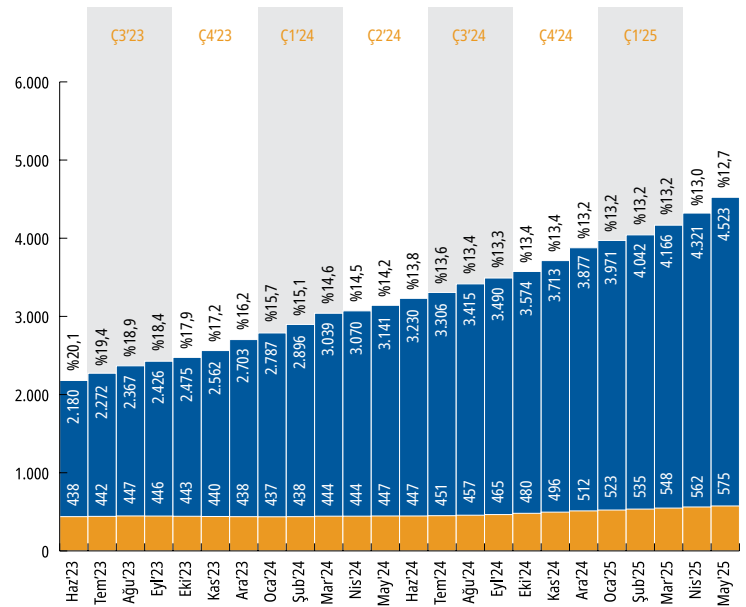
Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

■ Bileşik Faiz ■ Aylık Faiz

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Kaynak: BDDK

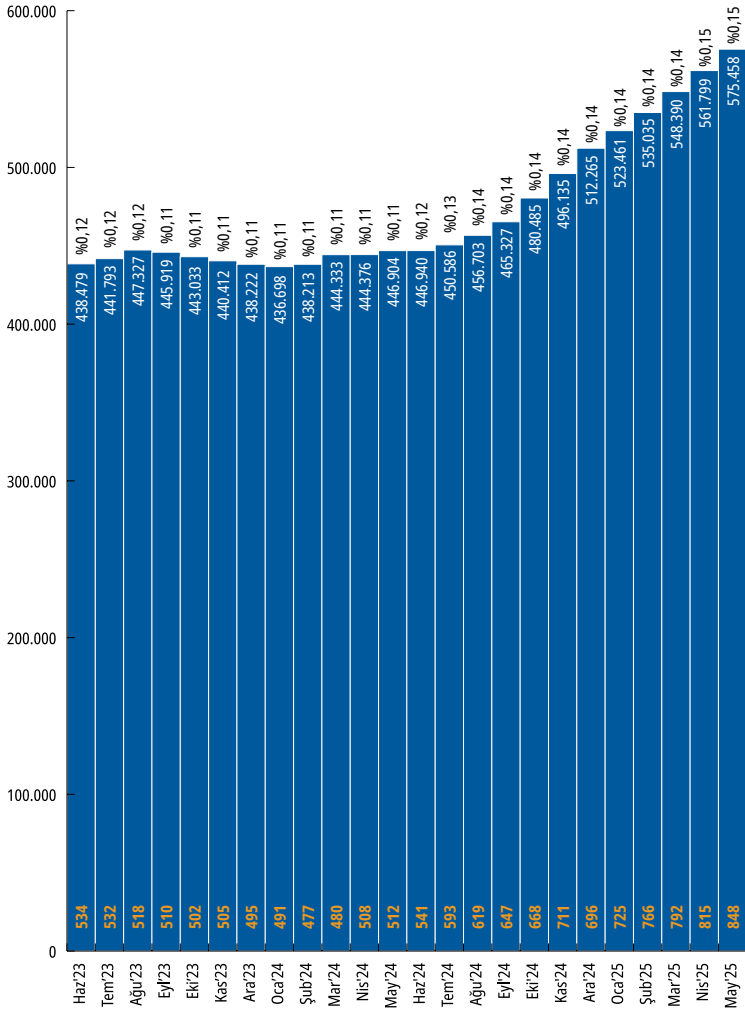
■ Konut Kredileri (Milyar TL) ■ Toplam Bireysel Krediler (Milyar TL) ■ Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	67	%100	575.453
Toplam Mevduat Bankaları	38	%90	516.379
Kamu Mevduat Bankaları	4	%46	262.221
Yerli Özel Mevduat Bankaları	12	%29	169.725
Yabancı Mevduat Bankaları	22	%15	84.433
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	20	%0	12
Katılım Bankaları	9	%10	59.062

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler (milyon TL)

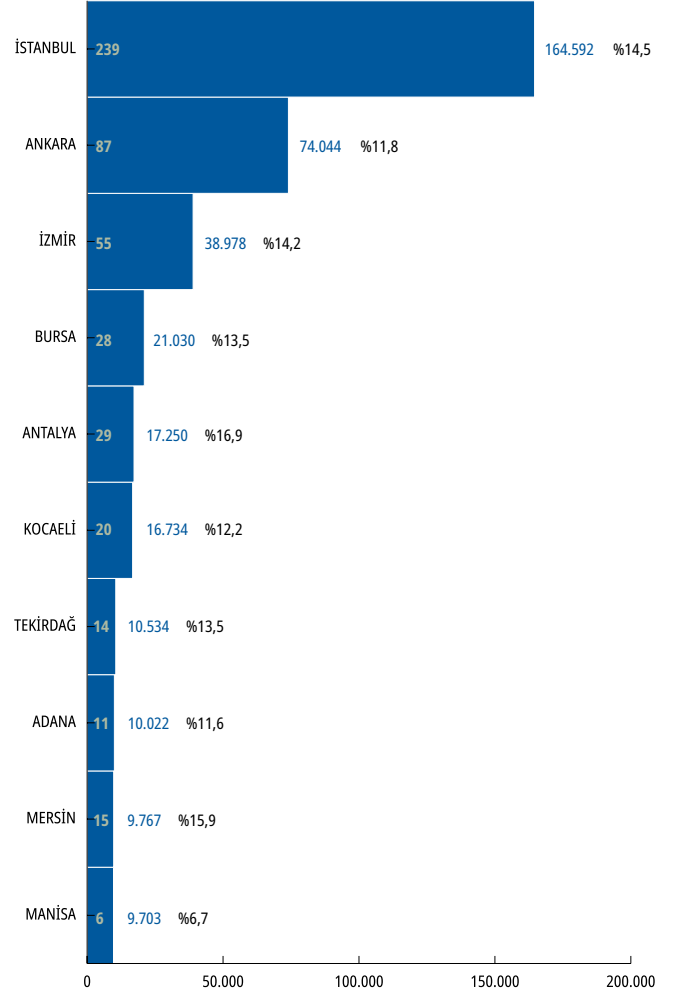


Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

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

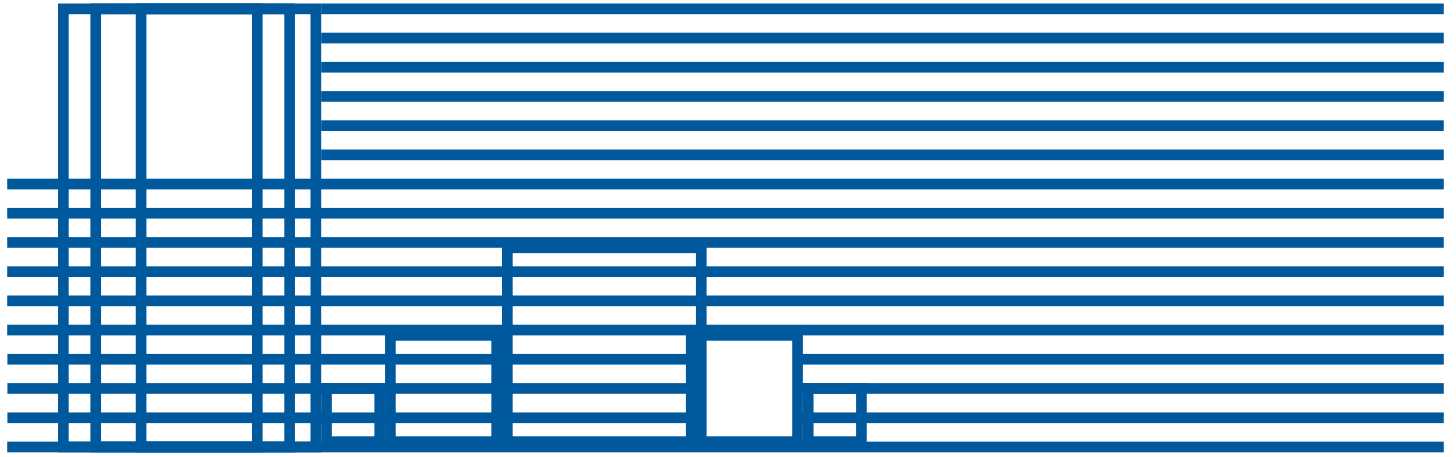
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl (milyon TL)



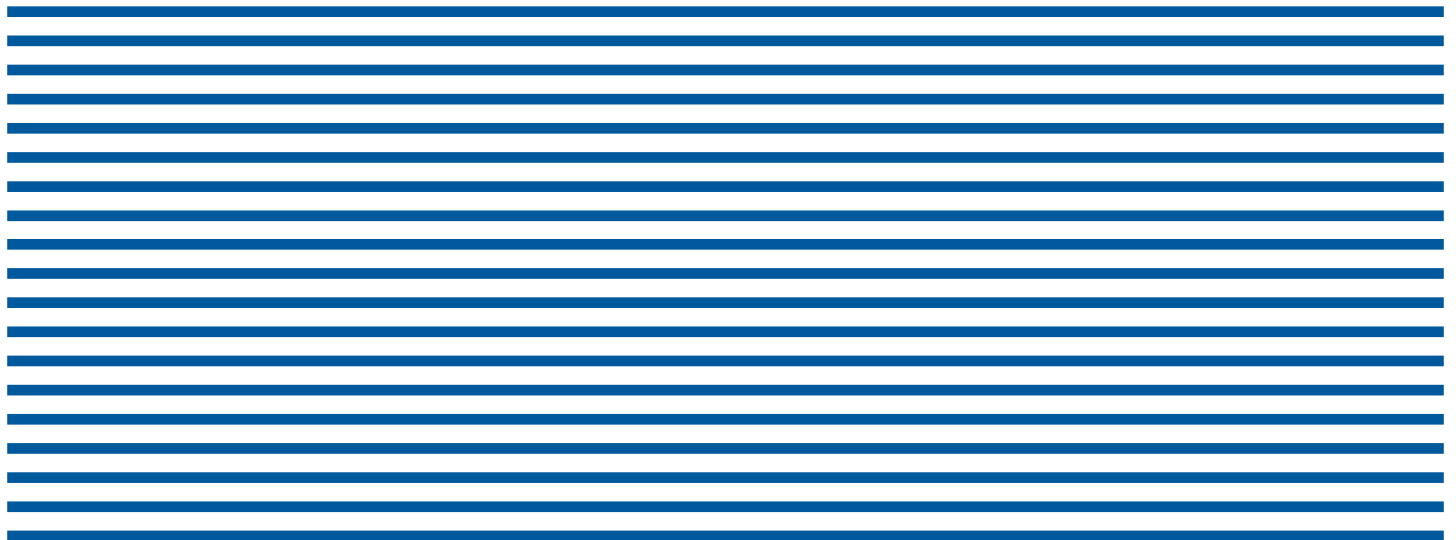
Kaynak: BDDK- FinTürk

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

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



VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL



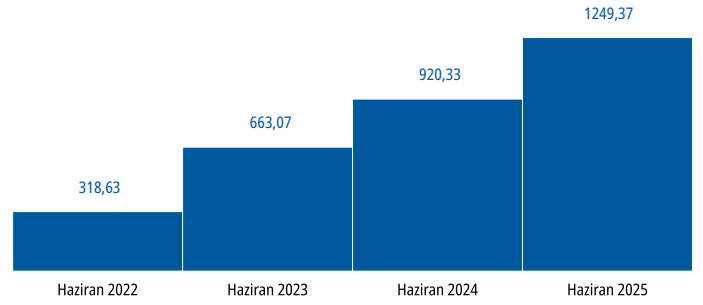
TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Haziran sonu itibariyle 1249,37 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,03 puan artış gösterirken, aylık 12,72 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 307,54 puanlık bir artış yaşandı.

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	66.267	73.744	78.011
İzmir	56.228	63.065	65.925
Bursa	43.216	48.596	44.165
Ankara	45.658	47.357	55.104
Antalya	56.857	60.731	63.954
Kocaeli	46.955	48.967	48.018
Adana	38.175	45.729	37.454

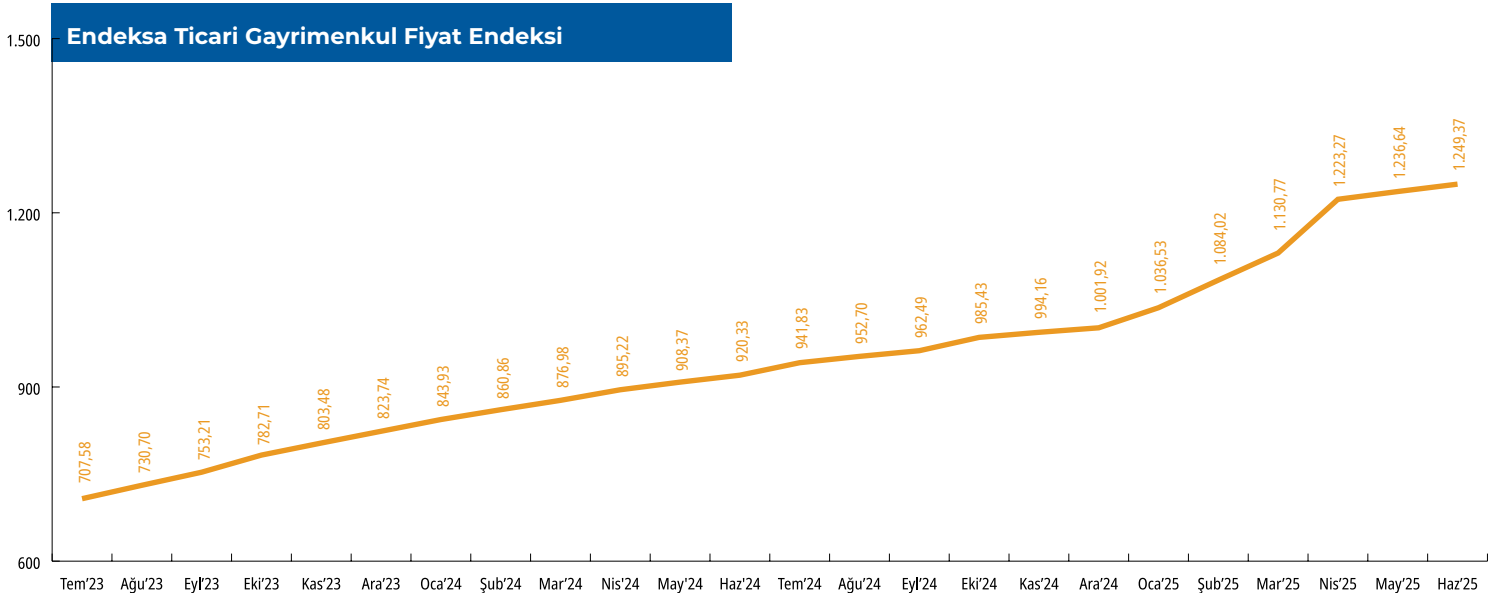
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
Haziran 2025 1.249,37	%1,03	%35,75	%1.149,37

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

İSTANBUL'DA OFİS

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, 2025 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşirken ikinci çeyrekte 36.278 m² işlem gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk yarısında toplam 103.367 m² işlem kaydedilmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla metrekare bazında %15 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde boşluk oranı %0,01 artmış ve %9,9 seviyesinde neredeyse sabit kalmıştır.

İlk yarıyılıda gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %81, adet bazında %62'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %23 oranında azalma kaydedilmiştir. Bununla birlikte ilk yarıda, metrekare bazında anlaşmaların, %47'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1.5 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %47 ile Anadolu yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Amazon (3.374 m², Ferko Signature), Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), KVK (2.674 m², Nidakule Küçükyalı), Assembly (1.734 m², 42 Maslak), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır.

2025 yılının ilk yarısında gerçekleşen en büyük yatırım işlemleri arasında; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3328 ada 9 parselde bulunan 35.386 m² büyüklüğündeki İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın £5,6 milyar bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı ile Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul Levent'deki 193 Plaza'nın £2,25 milyar + KDV bedelle MYC İnşaat Taahhüt Sağlık Hizmetleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satışı öne çıkmaktadır.

2025 yılının ilk yarısında İstanbul A sınıfı ofis pazarında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacminde %15 oranında bir düşüş gözlemlenmiştir. Bu durumun, genel olarak yüksek kira seviyeleri nedeniyle kiracıların yeni alan kiralamak yerine mevcut mal sahipleriyle kontrat yenileme yoluna gitmelerinden kaynaklandığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, arzın yetersiz kalması ve mevcutta büyük metrekareli alanların sınırlı olması, şirketlerin daha küçük alanlarda kiralama yapmasına neden olmuştur. Bu eğilimin önümüzdeki dönemde de devam etmesi ve buna paralel olarak birincil kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskının artması beklenmektedir.

Cushman&Wakefield | TR International

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,66	45	920	8,99	45	920,9	8,07	46
Maslak	927	12,36	32	927	11,88	32	927,0	14,54	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	7,97	32	529	3,94	32	529,3	5,18	32
Taksim ve Çevresi	248	13,70	20	248	12,49	20	248,1	12,03	20
Kağıthane	308	18,38	20	308	18,38	20	308,7	19,79	21
Beşiktaş*	105	24,01	35	105	24,01	35	105,1	25,13	35
Batı İstanbul**	837	4,64	12	837	4,36	12	837,6	4,12	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	15,03	23	363,3	15,03	24
	Ç4'24			Ç1'25			Ç2'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	18	93	6,40	21	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	6,04	25	745	5,24	25	745,2	5,15	25
Altunizade	134	23,74	24	134	23,20	24	134,7	23,20	24
Kozyatağı	763	12,50	28	786	13,11	28	786,8	13,16	32
Doğu İstanbul***	634	22,83	15	634	15,81	15	634,8	13,60	15
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537	0,00	35	537,8	0,00	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

	Ç4'24	Ç1'25	Ç2'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	68.324	67.089	38.410
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	46
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,16	7,18	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,41	9,83	9,98
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

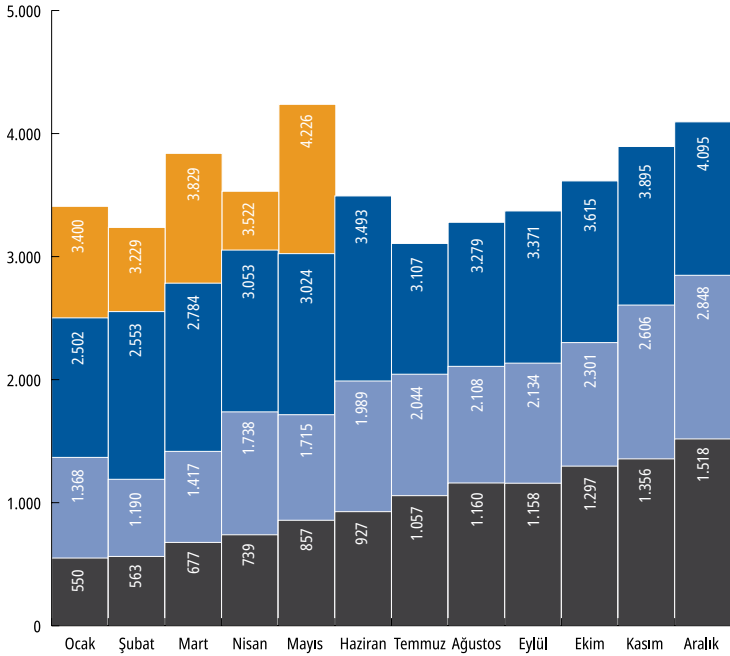
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

AVM

2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 437 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,5 milyon metrekare seviyesindedir. 2025 yılında 162 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 158 metrekare kiralanabilir alanken, İstanbul 307 metrekareyle ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 160 metrekare seviyesine çıkması beklenmektedir.”

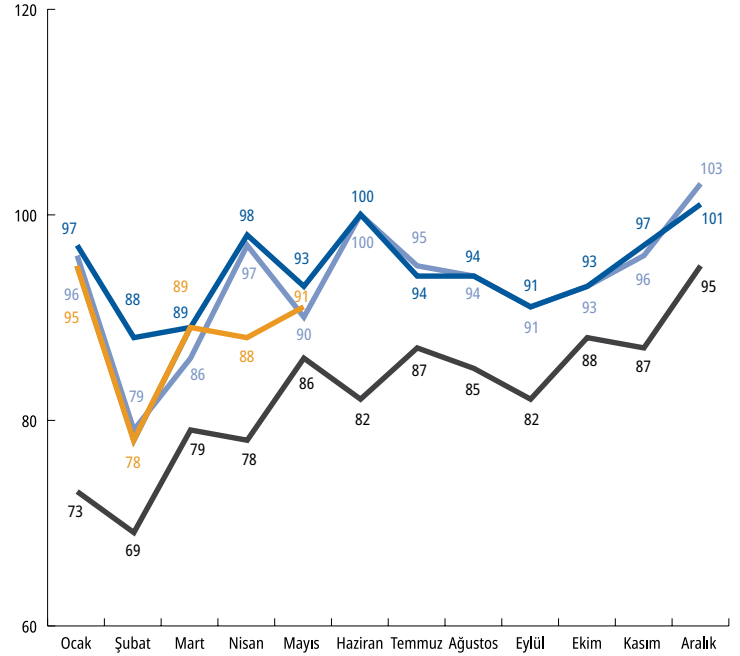
AVM Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	437
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.504

Kaynak: AYD

Nis'25 - İllere Göre AVM Yoğunluğu			Nis'25 - Mevcut Durum		
	Mevcut AVM Sayısı	1.000 Kişi Başına Düşen TKA (m ²)		Mevcut AVM Sayısı	1.000 Kişi Başına Düşen TKA (m ²)
ADANA	3	92	KAHRAMANMARAŞ	1	42
ADİYAMAN	1	52	KARABÜK	3	271
AFYONKARAHİSAR	3	118	KARAMAN	1	66
AĞRI	1	20	KARS	0	0
AKSARAY	2	48	KASTAMONU	2	79
AMASYA	1	19	KAYSERİ	10	264
ANKARA	41	280	KIRIKKALE	1	90
ANTALYA	18	220	KIRKLARELİ	3	121
ARDAHAN	0	0	KİRŞEHİR	0	0
ARTVİN	2	91	KİLİS	0	0
AYDIN	10	173	KOCAELİ	9	133
BALIKESİR	12	147	KONYA	6	90
BARTIN	0	0	KÜTAHYA	2	86
BATMAN	2	79	MALATYA	2	73
BAYBURT	0	0	MANİSA	6	63
BİLECİK	1	51	MARDİN	2	66
BİNGÖL	2	68	MERSİN	7	99
BİTLİS	1	15	MUĞLA	11	181
BOLU	3	247	MUŞ	0	0
BURDUR	0	0	NEVŞEHİR	2	170
BURSA	17	212	NİĞDE	0	0
ÇANAĞKALE	4	99	ORDU	3	35
ÇANKIRI	1	83	OSMANİYE	1	37
ÇORUM	1	92	RİZE	1	93
DENİZLİ	6	149	SAKARYA	7	162
DİYARBAKIR	6	109	SAMSUN	7	130
DÜZCE	1	32	SİİRT	2	89
EDİRNE	5	180	SİNOP	0	0
ELAZIĞ	3	94	SİVAS	1	52
ERZİNCAN	2	99	ŞANLIURFA	3	34
ERZURUM	3	136	ŞIRNAK	1	24
ESKİŞEHİR	5	142	TEKİRDAĞ	7	89
GAZİANTEP	5	100	TOKAT	1	45
GİRESUN	2	34	TRABZON	3	125
GÜMÜŞHANE	0	0	TUNCELİ	0	0
HAKKARİ	0	0	UŞAK	2	56
HATAY	2	39	VAN	3	47
IĞDIR	0	0	YALOVA	2	99
ISPARTA	3	208	YOZGAT	1	33
İSTANBUL	126	307	ZONGULDAK	4	102
İZMİR	25	170	TÜRKİYE	437	158

Nis'25 - Mevcut Durum				
		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İSTANBUL	Birim	126	5	131
	TKA (m ²)	4.888.756	220.000	5.108.756
ANKARA	Birim	41	1	42
	TKA (m ²)	1.620.245	27.000	1.647.245
DİĞER ŞEHİRLER	Birim	270	4	274
	TKA (m ²)	6.994.880	122.274	7.117.154
TÜRKİYE	Birim	437	10	447
	TKA (m ²)	13.503.881	369.274	13.873.155

Kaynak: AYD

Yeni AVM Arzı				
	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2025*	442	13.665.881	5	162.000
2026*	447	13.873.155	5	207.274

Kaynak: AYD

*81 il için

Nis'25 - Yoğunluk		
TKA (m ²) (1.000 kişi başına)		
	TKA (m ²)	1.000 Kişi Başına
İSTANBUL	4.888.756	307
ANKARA	1.620.245	280
DİĞER	6.994.880	110
TÜRKİYE*	13.503.881	158

Kaynak: AYD

*81 il için

Kaynak: AYD

TURİSTİK İŞLETMELER

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1,4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

Toplam Turist ve Harcama

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Doluluk Oranları

2025 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %38'dir. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onun ardından %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Geliş Sayıları

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

STR - Türkiye

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı

dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

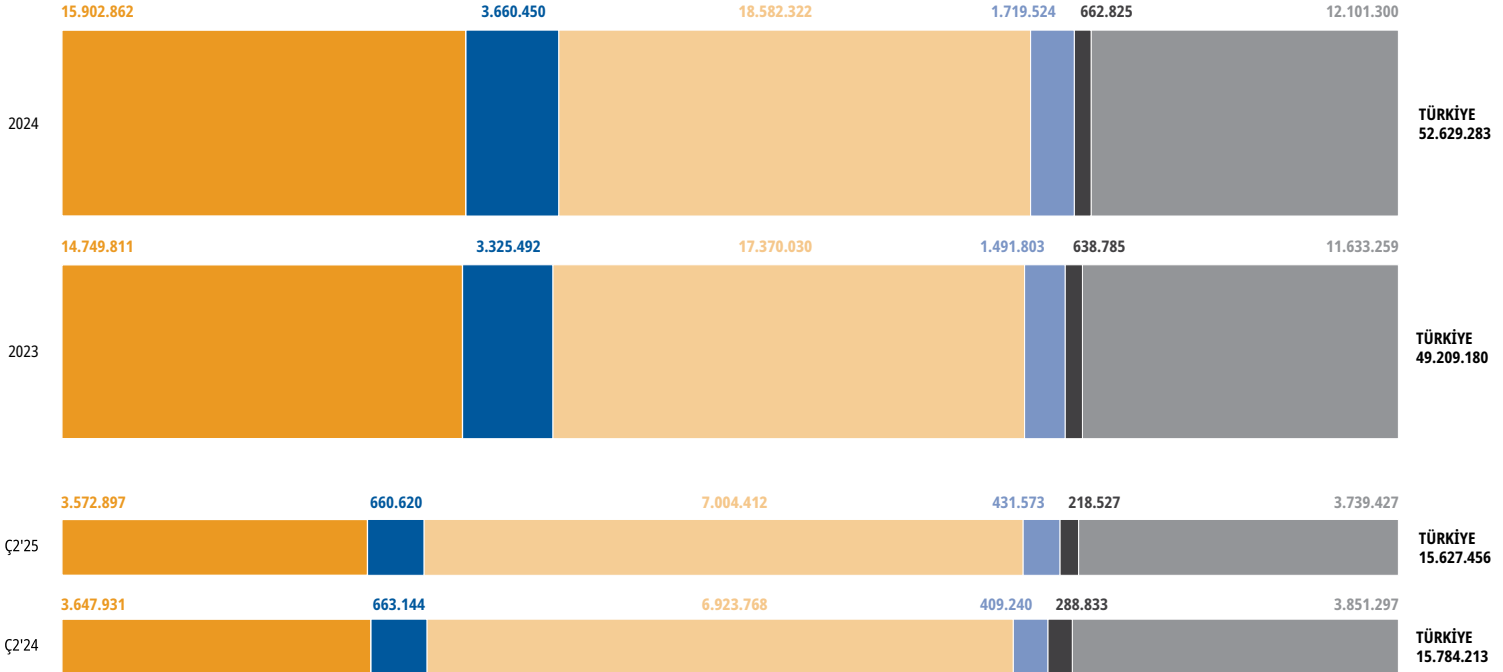
STR - Global

Paris'te 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3 artış göstererek %79,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları ise %2,9 artarak 325,60 EUR seviyesine çıkmıştır.

Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %6,3 artışla %81,3 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %1,2 artış göstererek 177,34 EUR seviyesine çıkmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Paris ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Paris ikinci, İstanbul üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Paris %7,7, Dubai %11,4 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında Paris, İstanbul'un %155; Dubai %30 üzerinde konumlanmaktadır.

Servotel

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

Antalya Muğla İstanbul İzmir Ankara Diğer

VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

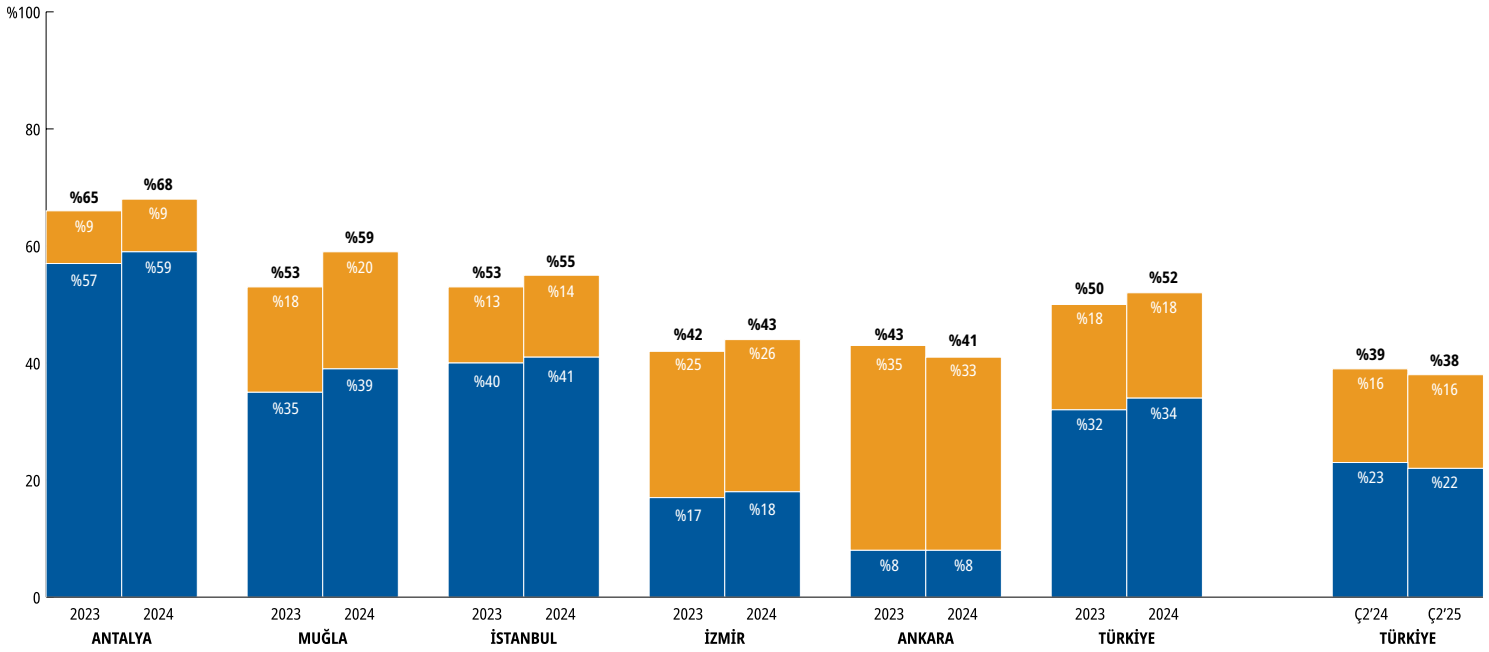
Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022

Kaynak: TÜİK

*Ç2'25 verileri henüz yayınlanmamıştır.

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

*Ç2'25 verileri Ocak- Mayıs aylarını kapsamaktadır.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç'24	Ç'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç'25 verileri Ocak- Mayıs aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç'24	Ç'25	2023	2024	Ç'24	Ç'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

Kaynak: Costar

*Ç'24 ve Ç'25 verileri Ocak- Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç'24	Ç'25	2023	2024	Ç'24	Ç'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
PARİS	75,9	75,0	76,9	79,2	330,2	340,9	316,3	325,6
PARİS Değişim	-%1,2		%3,0		%3,3		%2,9	
DUBAİ	77,3	78,1	76,5	81,3	172,5	174,3	175,3	177,3
DUBAİ Değişim	%1,0		%6,3		%1,1		%1,2	

Kaynak: Costar

*Ç'24 ve Ç'25 verileri Mart- Mayıs aylarını kapsamaktadır.

LOJİSTİK DEPOLAR

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,3 milyon metrekare toplam depo stokunda 7,5 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı vardır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 500 bin metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. İnşaat faaliyetlerindeki durgunluk nedeniyle mevcut ve inşaat halindeki lojistik arzı sabit seyrini sürdürmektedir.

Pazarda kısıtlı arz nedeniyle 2025 yılında durgun kaydedilen kiralama işlem hacmi, yılın ilk iki çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine kıyasla %71 düşüş kaydederek 55.654 metrekare olarak gerçekleşmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı %77 pay ile perakende şirketleri alırken, otomotiv kategorisi %23 pay almıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0; İstanbul Asya pazarında %1,2 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir.

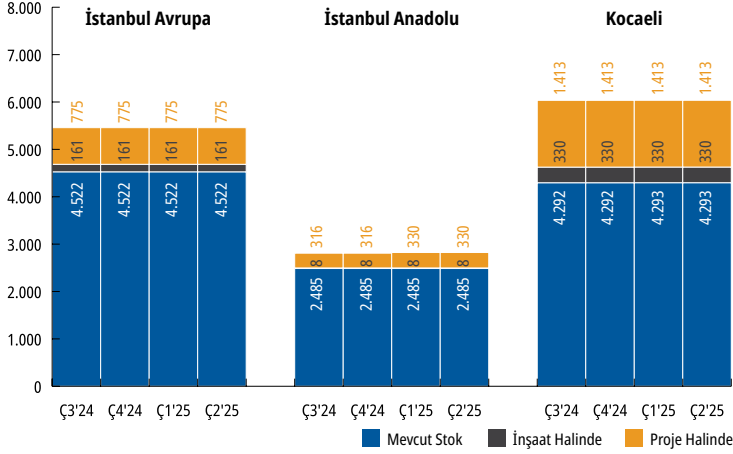
İkinci çeyrek 2025'te lojistik depo birincil kiralaları USD bazında aylık 11 USD/metrekare/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %18,9 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %40 oranında artış göstererek 420 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir. Hem USD hem TL bazında birincil lojistik kiralaları bir önceki çeyreğe göre sabit kalmıştır. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının, mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Bu doğrultuda, yüksek finansman ve geliştirme maliyetleri nedeniyle built-to-suit ve sat ve geri kirala işlemleri pazarda öne çıkmaktadır.

Küresel sanayi ve lojistik pazarı, jeopolitik çatışmalar, ticaret politikası değişiklikleri ve artan maliyetler gibi zorluklarla karşı karşıya kalırken; üretim ve tedarik zincirlerindeki kesintiler devam etmektedir. Bu baskılara rağmen Türkiye, tedarik zinciri risklerini hafifletmek ve operasyonel verimliliği artırmak isteyen işletmelerin yakından üretim yapma (nearshoring) stratejileri açısından cazip bir konum olmaya devam etmektedir.

Makro ölçekte PMI'daki toparlanma sinyalleri ve enflasyondaki gevşeme, imalat sanayinde sınırlı bir toparlanma beklentisini desteklemektedir. Önümüzdeki dönemlerde, birincil sınıf lojistik arzının kısıtlı olması, verimli ve ölçeklenebilir alan talebini artırırken, arz baskısı ikincil şehirlerde hareketliliği teşvik edebilir. Türkiye'nin stratejik konumu, ulaşım bağlantısı güçlü bölgelerde kiralama odaklı olmak üzere uluslararası ilgiyi de canlı tutmaktadır. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri ise orta vadede kira artışlarını desteklemeye devam edebilir.

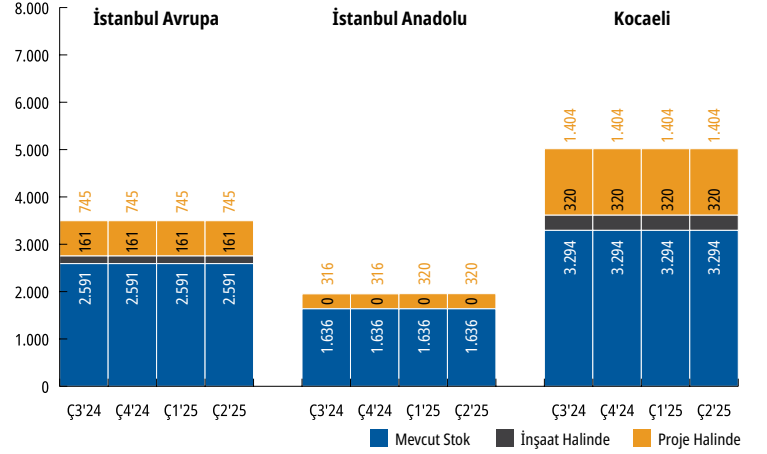
VS Partners

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



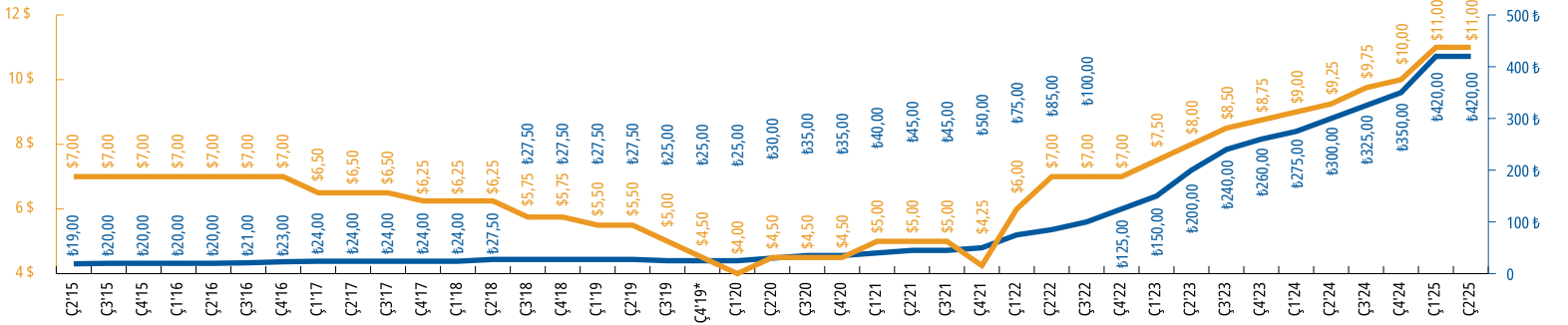
Kaynak: VS Partners

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



Kaynak: VS Partners

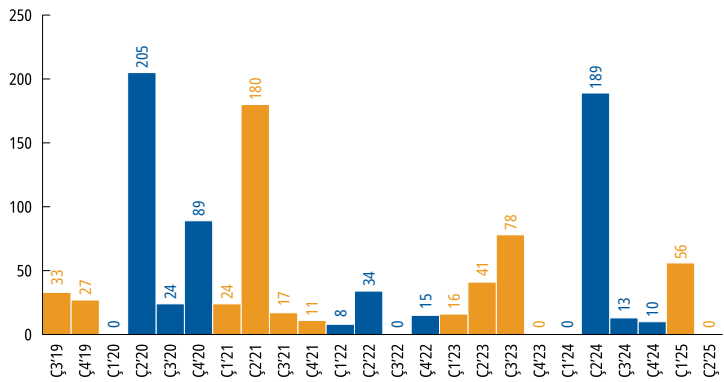
Birincil Kira



Kaynak: VS Partners

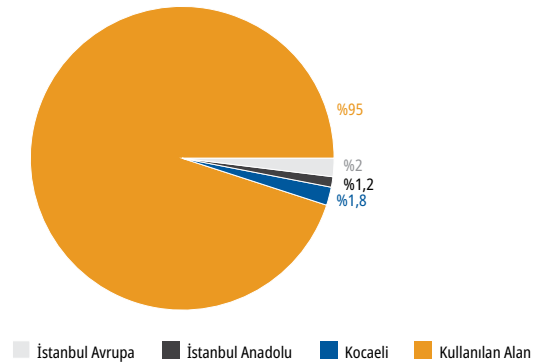
*Kurda ani değişimlerin yaşandığı dönemler

Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kaynak: VS Partners

Boşluk Oranları (%)



Kaynak: VS Partners

Ç2'25 verileridir.

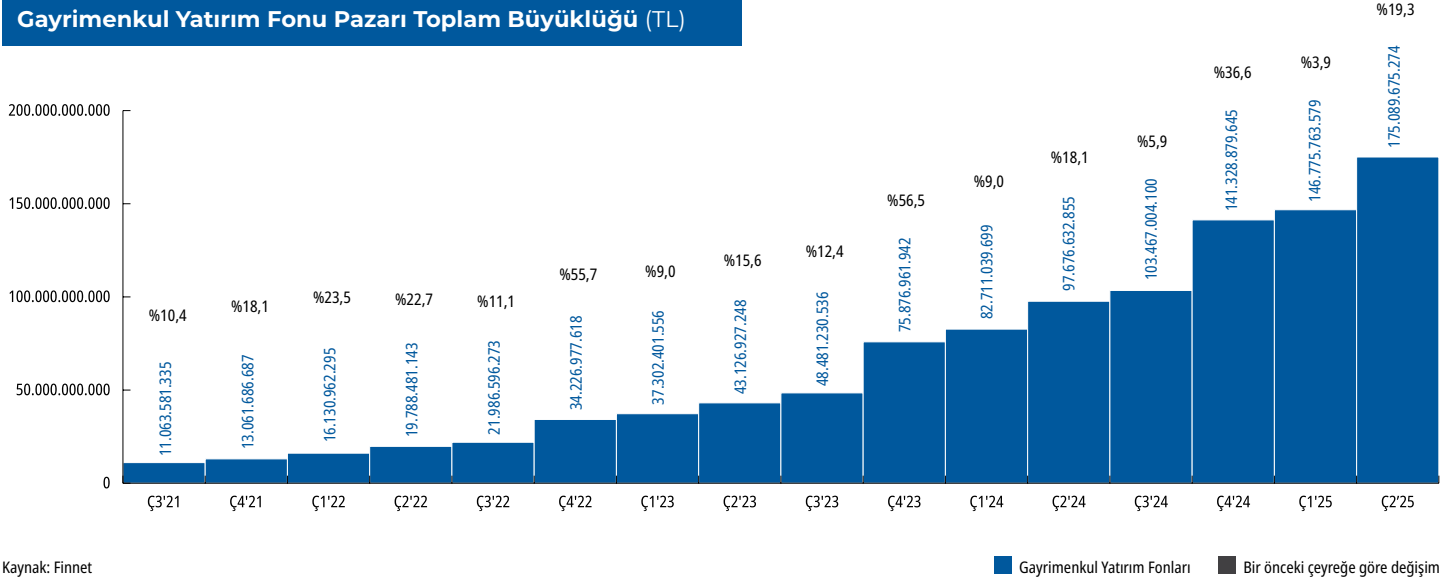
VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 175 Milyar TL'yi Aştı

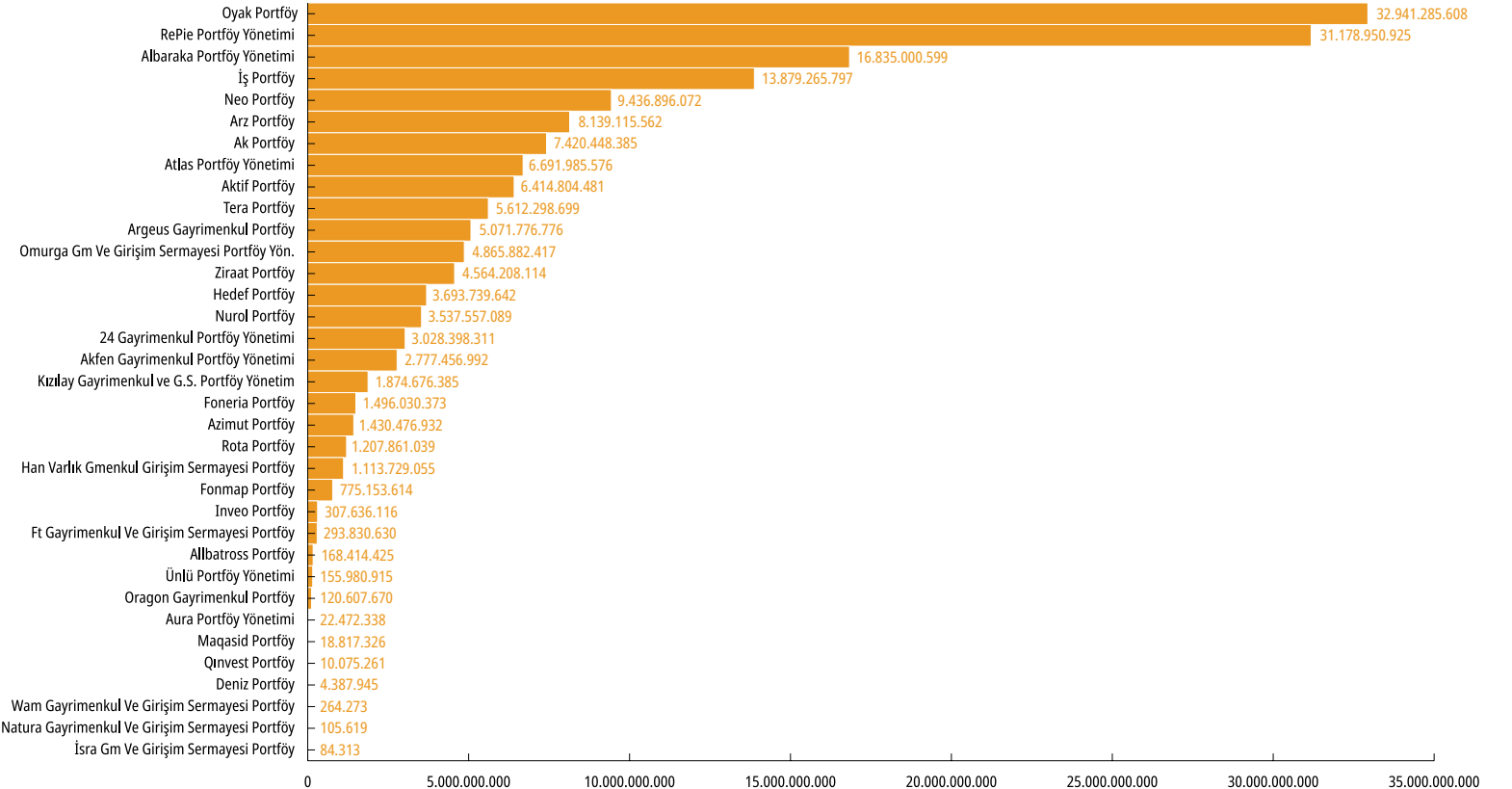
30 Haziran 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 19,3 artarak 175,1 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının ikinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 78,9 büyümeye gerçekleştirerek 97,9 Milyar TL seviyesinden 175,1 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nuro1 (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü (TL)



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



Tüm veriler 31 Haziran 2025 tarihli Rasyonet datasına ait olup, fon portföy değerleri baz alınarak hazırlanmıştır.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Gayrimenkul Yatırım Fonları

Portföy Yönetim Şirketi	GYF Sayısı	Yönetilen GYF'ler
REPIE PY AŞ	35	Anadolu Stratejik GYF, Asya Stratejik GYF, Atar GYF, Atış Invest Downtown AVM GYF, Avrasya Stratejik GYF, Avrupa Stratejik GYF, Birinci 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 PY AŞ	23	Aks GYF, Avantaj GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, Bilge GYF, Cornerstone GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, Emlak Jet GYF, Fenercioglu Karma GYF, Fenercioglu Proje GYF, Fırsat GYF, İkinci GYF, İkinci PGYF, Onbirinci GYF, Onuncu GYF, Roya GYF, Sekizinci GYF, Türkaz GYF, Üçüncü GYF, Üçüncü PGYF, Yedinci GYF
ALBARAKA PY AŞ	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
NUROL PY AŞ	19	Aks GYF, Altıncı Katılım GYF, Babacan Meridian PGYF, Birinci GYF, Charm GYF, D Vizyon GYF, Ege Konut GYF, Fortis GYF, İgc GYF, Keleşoğlu GYF, M Charm GYF, Nurfon GYF, Nuro Tower GYF, Onbirinci GYF, Onuncu GYF, Sekizinci GYF, Ticari GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	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
ATLAS PY AŞ	11	A&Ak GYF, Balmumcu PGYF, Benesta PGYF, Göktürk-2 GYF, Göktürk-3 PGYF, Esta GYF, Güney GYF, Mahmutbey PGYF, Polat Birinci PGYF, Prime GYF, Sağlam GYF
ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	10	Beşinci GYF, Birinci GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Levent GYF, Onuncu GYF, Sekizinci GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
İŞ PY AŞ	9	Beşinci GYF, Birinci GYF, Çanakale GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Quasar İstanbul Ticari GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF, Folkart Birinci GYF
HEDEF PY AŞ	9	Beşinci GYF, Birinci GYF, Birinci Mastertürk GYF, Birinci PGYF, Dördüncü GYF, Form GYF, İkinci GYF, İkinci PGYF, Üçüncü GYF
ARGEUS GAYRİMENKUL PY AŞ	9	Altıncı GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Sekizinci GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
ROTA PY AŞ	8	Avrupa-Anadolu GYF, Birinci GYF, İkinci GYF, Regnum GYF, Seba Center GYF, Trakya Gelişim GYF, TSL GYF, Üçüncü GYF
DENİZ PY AŞ	6	Altıncı GYF, Beşinci GYF, Birinci Katılım GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
FONERİA PY AŞ	5	Birinci GYF, Beşinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
ZİRAAT PY AŞ	5	Başak Katılım GYF, BGF Katılım Özel GYF, Emlak Konut Gelir Paylaşımı Birinci Katılım GYF, Tzhemsan Özel GYF, Üsküdar GYF
ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	5	Agrega PGYF, Avrasya GYF, Ayyıldız GYF, Bereket GYF, Birinci GYF
AZİMUT PY AŞ	4	Birinci GYF, İkinci GYF, Özgün Özel GYF, İnan 3 Özel GYF
TERA PY AŞ	4	Birinci GYF, Çatı Katılım GYF, İkinci GYF, Konut Alfa Katılım GYF
INVEO PY AŞ	4	Birinci GYF, Birinci PGYF, Birinci Sanayi GYF, Nefes Ege GYF
OYAK PY AŞ	4	Birinci GYF, Birinci PGYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
FONMAP PY AŞ	1	Birinci GYF
FONEVA PY AŞ	3	İkinci GYF, Dördüncü GYF, Üçüncü GYF
AK PY AŞ	3	Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF
FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	3	Birinci GYF, İkinci GYF, Karma GYF
AKTİF PY AŞ	3	Birinci GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	3	İkinci GYF, Özgün Proje GYF, Ufuk Karma GYF
KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
PARDUS PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
ALLBATROSS PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
FİBA PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
KUVEYT TÜRK PY AŞ	2	Birinci Karma GYF, İkinci Karma GYF
NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	2	Birinci PGYF, İkinci PGYF
MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	1	Meydan GYF
AURA PY AŞ	1	Kuzey Ege GYF
QINVEST PY AŞ	1	Re-Pie GYF
ÜNLÜ PY AŞ	1	İkinci GYF
AKFEN GAYRİMENKUL PY AŞ	1	Birinci GYF
HAN VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PY AŞ	1	Birinci GYF
Toplam	244	

Kaynak: Findex

Fon Kodu	Fon Adı	Büyükük
OO2	Oyak Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	16.671.304.609
OO1	Oyak Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	15.182.509.695
RG9	Re-pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM GYF	6.807.125.812
IDG	Ak Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	5.464.763.310
ISZ	İş Portföy Yönetimi Birinci GYF	5.453.911.002
RR4	Re-Pie Portföy Yönetimi Atar GYF	5.191.404.430
OG2	Omurga Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Ufuk Karma GYF	4.732.632.744
PKA	Albaraka Portföy Yönetimi Karma GYF	4.322.150.000
MPG	Aktif Portföy Yönetimi İkinci GYF	3.578.624.374
ZGG	Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel GYF	2.959.742.331
AG5	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan GYF	2.901.659.534
NG6	Argeus Gayrimenkul Portföy ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.882.415.658
AZ2	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.876.734.468
MGA	Aktif Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.836.180.107
RP3	Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik GYF	2.795.298.147
AB1	Akfen Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.777.456.992
RG5	Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Proje GYF	2.684.929.286
BNE	Atlas Portföy Yönetimi Benesta Proje GYF	2.661.376.606
ITG	İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari GYF	2.532.044.548
ZVD	Atlas Portföy Yönetimi Esta GYF	2.524.569.915
OYZ	Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım GYF	2.333.702.432
RG4	Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat GYF	2.285.536.168
TGI	Tera Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.221.473.806
AZ1	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.210.727.658
OGC	Tera Portföy Yönetimi Çatı Katılım GYF	2.204.752.126
HRE	Hedef Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	2.203.562.747
WF	Neo Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.101.421.047
AG7	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora GYF	2.101.342.970
IIG	İş Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.071.092.083
IY	İş Portföy Yönetimi Beşinci GYF	2.041.355.858
RGO	Re-Pie Portföy Yönetimi Göksu Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.968.061.461
ABZ	Albaraka Portföy Yönetimi Dokuzuncu Karma GYF	1.883.510.864
BGY	Ak Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.690.568.056
ZUG	Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar GYF	1.527.023.937
NAG	Neo Portföy Yönetimi AKS GYF	1.425.307.008
UCG	Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel GYF	1.399.784.418
NH2	Neo Portföy Yönetimi Cornerstone GYF	1.377.034.282
REO	Re-Pie Portföy Yönetimi Efor GYF	1.347.182.830
GF1	Foneria Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.270.416.963
KGB	Kızılay Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.184.057.030

Fon Kodu	Fon Adı	Büyükük
HVG	Han Varlık Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.113.729.055
AR9	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	1.111.790.771
OGM	Oyak Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.087.471.304
ZVE	Atlas Portföy Yönetimi A&AK GYF	1.067.861.315
RYZ	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	1.059.082.386
ZG6	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Altıncı GYF	1.057.423.113
HP2	Hedef Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.056.479.068
IGJ	Azımut Portföy Yönetimi İkinci GYF	990.776.134
UKA	Tera Portföy Yönetimi Konut Alfa Katılım GYF	981.087.349
RG2	Re-pie Portföy Yönetimi Levent GYF	964.415.231
UNC	İş Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	962.284.973
NUP	Nurol Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	945.501.076
OYE	Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma GYF	936.700.095
NH4	Neo Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	895.830.961
NG4	Neo Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	816.667.899
RGK	Rota Portföy İkinci GYF	729.913.877
RMO	Re-Pie Portföy Yönetimi Mono Proje GYF	715.812.570
KGG	Kızılay Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	690.619.354
RP1	Re-pie Portföy Yönetimi Novada Urfa GYF	668.673.527
PG2	Albaraka Portföy Yönetimi İkinci Karma GYF	661.838.094
NG5	Neo Portföy Yönetimi Beşinci GYF	660.380.841
RP2	Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik GYF	600.328.313
FNI	Foneva Portföy Yönetimi İkinci GYF	568.544.904
YG7	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Menekşe GYF	561.558.920
YG1	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Lotus GYF	545.288.964
TNG	Re-Pie Portföy Yönetimi Tuna Proje GYF	515.648.717
AZ6	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	503.176.032
RP9	Re-pie Portföy Yönetimi Neva GYF	491.866.630
ILN	İş Portföy Yönetimi Folkart Birinci GYF	472.892.672
RG7	Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis GYF	465.579.219
NG7	Neo Portföy Yönetimi Yedinci GYF	447.864.848
OCH	Re-Pie Portföy Yönetimi OC Hedef GYF	440.282.445
NUL	Nurol Portföy Yönetimi İGC GYF	438.506.093
GGF	Albaraka Portföy Yönetimi Yedinci Karma GYF	433.780.740
RBU	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	433.109.204
YG8	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Lale GYF	402.280.000
ROG	Rota Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	389.196.027
GJS	Atlas Portföy Yönetimi Sağlam GYF	384.935.499
RAS	Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik GYF	376.655.905
NO1	Neo Portföy Yönetimi Onbirinci GYF	352.852.854

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
NUA	Nurol Portföy Yönetimi Fortis GYF	343.083.614
ERS	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Beşinci GYF	326.790.987
NYO	Nurol Portföy Yönetimi Onbirinci GYF	321.745.749
RP4	Re-pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF	318.680.643
IRG	İş Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	317.850.302
IUL	Azimet Portföy Yönetimi İnan 3 Özel GYF	310.119.145
NMC	Nurol Portföy Yönetimi M Charm GYF	309.823.554
AZ7	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Beşinci GYF	299.006.752
IVB	İnveo Portföy Yönetimi Birinci Sanayi GYF	289.573.179
YD4	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği GYF	287.760.870
PGB	Albaraka Portföy Yönetimi Beşinci Karma GYF	270.187.768
IKG	Akportföy Yönetimi İkinci GYF	265.117.018
ERP	Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF	253.953.671
NUK	Nurol Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	239.670.000
NNP	Neo Portföy Yönetimi Avantaj GYF	231.902.477
OYK	Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme GYF	230.749.601
YE3	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Akasya GYF	228.985.000
NH3	Neo Portföy Yönetimi Türkaz GYF	225.822.734
GF2	Foneria Portföy Yönetimi İkinci GYF	225.460.411
AG8	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dördüncü Karma GYF	219.647.607
YD5	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 GYF	217.264.353
YD2	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili GYF	215.665.000
OKG	Neo Portföy Yönetimi Emlak Jet GYF	206.952.930
FNR	Fonmap Portföy Yönetimi Birinci GYF	206.608.709
TUG	Tera Portföy Yönetimi Birinci GYF	204.985.418
NG8	Neo Portföy Yönetimi Birinci Nef Arsa GYF	204.916.193
DGG	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dokuzuncu GYF	200.980.344
NUI	Nurol Portföy Yönetimi İkinci GYF	198.124.853
RTM	Albaraka Portföy Yönetimi Tm GYF	196.146.758
FRG	Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat GYF	184.827.028
YD3	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo GYF	170.375.882
GNE	Allbatross Portföy Yönetimi Birinci GYF	168.414.425
NUT	Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower GYF	163.688.394
RBG	Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	158.927.286
HP1	Hedef Portföy Yönetimi Birinci GYF	158.816.844
NUF	Nurol Portföy Yönetimi FC Karma GYF	156.855.860
UG2	Ünlü Portföy Yönetimi İkinci GYF	155.980.915
FT1	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	149.031.398
RG8	Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç GYF	143.780.444
OGI	Omurga Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	133.249.673

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
ZGU	Azimet Portföy Yönetimi Özgün Özel GYF	129.581.654
NUY	Nurol Portföy Yönetimi Yedinci GYF	128.917.800
NG2	Neo Portföy Yönetimi İkinci GYF	128.023.721
HDU	Hedef Portföy Yönetimi Üçüncü Proje GYF	124.379.999
NG3	Neo Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	122.400.000
PBA	Albaraka Portföy Yönetimi Albatros GYF	110.110.547
YG3	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Erguvan GYF	110.000.712
RG3	Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya GYF	107.247.115
NUE	Nurol Portföy Yönetimi EĞÇ Konut GYF	106.357.143
RP7	Re-pie Portföy Yönetimi Turesif GYF	102.546.168
OFG	Hedef Portföy Yönetimi Form GYF	99.298.050
AHR	Albaraka Portföy Yönetimi Onuncu Karma GYF	95.609.942
RG6	Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı GYF	89.709.536
YD7	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili GYF	87.384.715
NFG	Neo Portföy Yönetimi Fırsat GYF	81.346.925
NUS	Nurol Portföy Yönetimi Altıncı Katılım GYF	81.035.251
AZ3	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	80.256.769
ZPV	Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu	77.441.846
YG6	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Manolya GYF	76.962.339
NUZ	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Karma GYF	76.832.321
FT2	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci Katılım GYF	67.966.911
ORX	Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	66.179.694
RKG	Re-pie Portföy Yönetimi Nef GYF	66.070.079
RAA	Rota Portföy Yönetimi Avrupa-Anadolu GYF	61.410.772
YZA	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Zambak GYF	61.226.410
RF1	Re-Pie Portföy Yönetimi Birinci GYF	59.924.747
NUC	Nurol Portföy Yönetimi Charm GYF	57.675.298
ORV	Oragon Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Avrasya GYF	54.427.976
NGO	Neo Portföy Yönetimi Onuncu GYF	53.816.783
AG6	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Sekizinci Karma GYF	52.931.719
GUG	Atlas Portföy Yönetimi Güney GYF	51.959.673
NRY	Neo Portföy Yönetimi Roya GYF	50.769.604
RSH	Re-pie Portföy Yönetimi Seyhan GYF	49.786.778
HMP	Hedef Portföy Yönetimi Mastertürk Proje GYF	49.091.059
RG1	Re-pie Portföy Yönetimi Yıldız GYF	45.193.837
NUN	Nurol Portföy Yönetimi Keleşoğlu GYF	45.100.000
YG5	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Fulya GYF	36.978.865
RP5	Re-pie Portföy Yönetimi Milenyum GYF	35.999.925
NYD	Neo Portföy Yönetimi Bilge Gayrimenkul Yatırım Fonu	32.212.226
YYF	İş Portföy Yönetimi Yedinci GYF	27.834.358

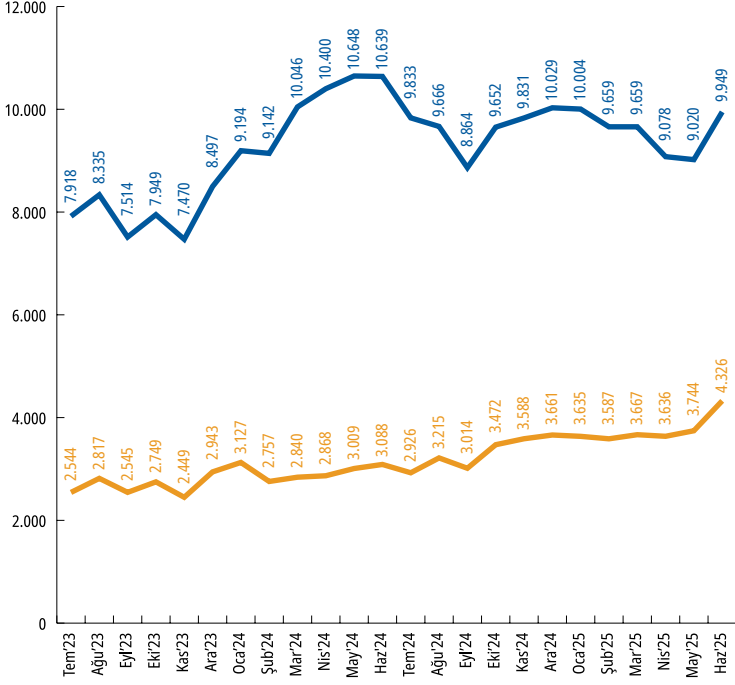
Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
RGF	Rota Portföy Birinci GYF	27.336.799
PG1	Albaraka Portföy Yönetimi Rana GYF	24.985.990
BKA	Albaraka Portföy Yönetimi Anka GYF	23.455.360
KUE	Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege GYF	22.472.338
YD1	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak GYF	21.575.484
PAT	Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya GYF	21.202.464
MMG	Maqasid Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Meydan GYF	18.817.326
IN9	Inveo Portföy Yönetimi Nefes Ege GYF	17.813.928
NH5	Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Proje GYF	17.508.261
PG3	Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma GYF	15.288.114
GYU	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Altıncı GYF	10.470.911
GM1	QInvest Portföy Yönetimi Birinci GYF	10.075.261
YE6	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Nilüfer GYF	5.028.000
DIG	Deniz Portföy Yönetimi İkinci GYF	4.387.945
NFA	Neo Portföy Yönetimi Fenercioğlu Proje GYF	1.999.662
NBA	Nurol Portföy Yönetimi Babacan Meridian Proje GYF	1.472.404
NFE	Neo Portföy Yönetimi Fenercioğlu Karma GYF	1.399.071
BRE	Atlas Portföy Yönetimi Polat Birinci Proje GYF	1.282.568
RMK	Re-Pie Portföy Emlak Katılım Yeni Evim GYF	1.234.869
HP5	Hedef Portföy Yönetimi Beşinci GYF	1.064.806
HP4	Hedef Portföy Yönetimi İkinci Mastertürk GYF	1.047.069
RDO	Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Otel GYF	543.342
RSM	Re-Pie Portföy Yönetimi Smart Proje GYF	272.119
RSO	Re-Pie Portföy Yönetimi Sonne Proje GYF	256.782
NGA	Inveo Portföy Yönetimi Birinci GYF	249.010
NGM	Neo Portföy Yönetimi Onikinci GYF	232.873
NKN	Neo Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	232.873
RF2	Re-Pie Portföy Yönetimi İkinci GYF	162.566
RF3	Re-Pie Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	162.566
VBI	Wam Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	132.137
VIK	Wam Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	132.137
NIK	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	105.619
GF4	Foneria Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	93.558
IY1	İSRA Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	84.313
YOR	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Orkide GYF	62.798
GF3	Foneria Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	59.441
RTO	Re-Pie Portföy Yönetimi Toros Proje GYF	13.602
RGN	Rota Portföy Yönetimi Regnum Proje GYF	3.563



VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI



BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

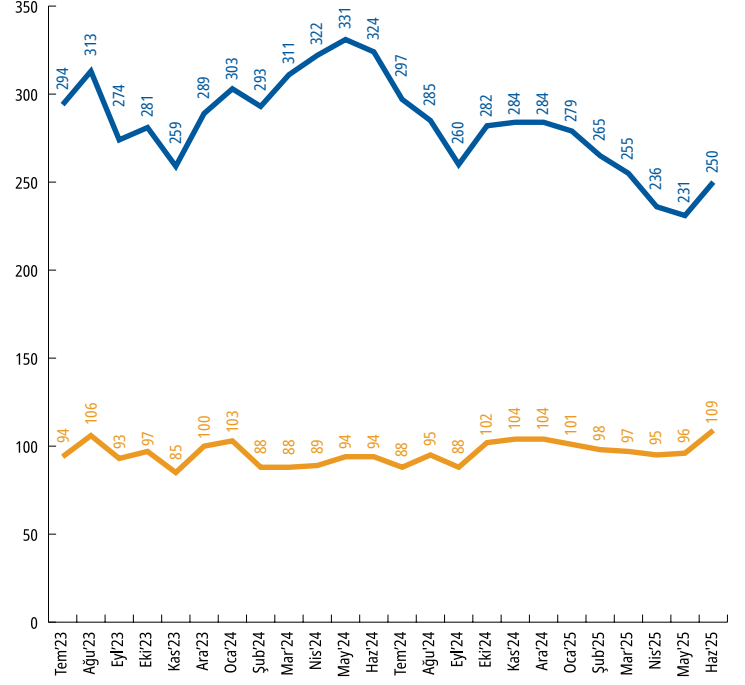


Kaynak: BIST

*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

Yıl	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sayı	31	32	31	33	33	33	37	39	48	48

Halka Açıklık Oranı

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

Fiili Dolaşım

Yıl	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oran (%)	%42,4	%38,8	%38,9	%37,8	%36,5	%32,1	%26,6	%33,5	%32,4	%31,3

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

Yıl	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Net Giriş Çıkışlar	-18,63	130,01	-146,63	-38,72	-82,44	-145,12	-42,79	-91,47	-135,62	22,58

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıl	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Değer (Milyon TL)	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

Yıl	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Değer (Milyon USD)	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

İşlem Hacimleri (Milyon)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
İşlem Miktarı	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	39.351	83.884	48.329	56.904
İşlem Değeri (TL)	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	114.714	487.856	404.438	385.933
İşlem Değeri (USD)	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	10.070	26.224	14.274	11.174

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	%20	%14	%16	%11	%18	%21	%25	%25	%27
Yerli	%80	%86	%84	%89	%82	%79	%75	%75	%73

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	1.378	1.250	1.053	1.096	1.640	1.872	3.624	9.737	5.427
Yerli	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.214	3.967.395	1.573.794
Toplam	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.374.838	3.977.132	1.579.221

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	25.205
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	204.197
Toplam	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	229.402

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

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

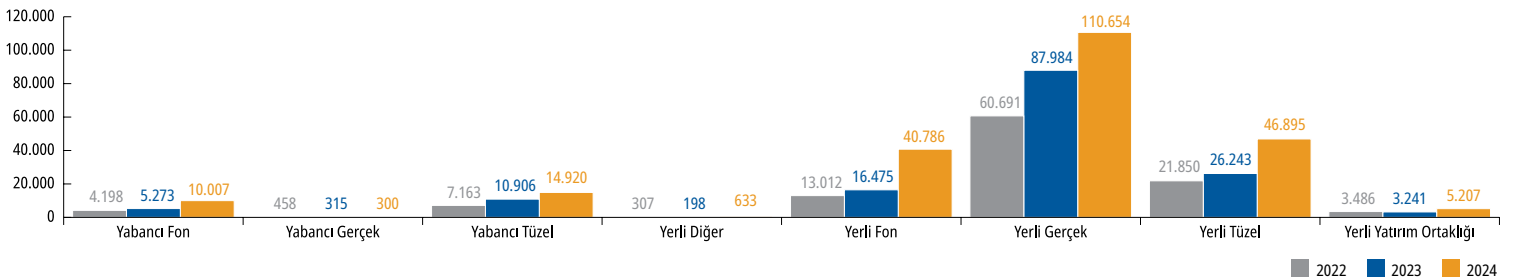
Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL)

	2022	2023	2024
Yabancı Fon	4.198	5.273	10.007
Yabancı Gerçek	458	315	300
Yabancı Tüzel	7.163	10.906	14.920
Yerli Diğer	307	198	633
Yerli Fon	13.012	16.475	40.786
Yerli Gerçek	60.691	87.984	110.654
Yerli Tüzel	21.850	26.243	46.895
Yerli Yatırım Ortaklığı	3.486	3.241	5.207
Toplam	111.165	150.636	229.402

	2022	2023	2024
Yabancı Fon	%3,78	%3,50	%4,36
Yabancı Gerçek	%0,41	%0,21	%0,13
Yabancı Tüzel	%6,44	%7,24	%6,50
Yerli Diğer	%0,28	%0,13	%0,28
Yerli Fon	%11,71	%10,94	%17,78
Yerli Gerçek	%54,60	%58,41	%48,24
Yerli Tüzel	%19,66	%17,42	%20,44
Yerli Yatırım Ortaklığı	%3,14	%2,15	%2,27
Toplam	%100,00	%100,00	%100,00

	2022	2023	2024
Bireysel	%55,01	%58,62	%48,37
Kurumsal	%44,99	%41,38	%51,63
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.

Dağıtılan Nakit ve Bedelsiz Temettü Tutarları (TL)

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

*Olağanüstü GK yaparak olağanüstü yedek/geçmiş yıl kârlarından dağıtım kararı aldı.

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

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
EMLAK KONUT GYO	390.260.000	-	390.260.000	%35,43
YENİ GİMAT GYO	241.920.000	-	241.920.000	%21,96
VAKIF GYO	-	145.000.000	145.000.000	%13,16
AKMERKEZ GYO	109.183.520	-	109.183.520	%9,91
ALARKO GYO	106.260.000	-	106.260.000	%9,65
HALK GYO	4.000.000	40.000.000	44.000.000	%3,99
PANORA GYO	35.670.000	-	35.670.000	%3,24
ZİRAAT GYO	14.887.123	-	14.887.123	%1,35
MİSTRAL GYO	14.230.062	-	14.230.062	%1,29
TOPLAM	916.410.705	185.000.000	1.101.410.705	%100,00

2020				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
YENİ GİMAT GYO	166.118.400	-	166.118.400	%28,60
AKIŞ GYO		124.608.000	124.608.000	%21,45
EMLAK KONUT GYO	76.640.571	-	76.640.571	%13,19
AKMERKEZ GYO	65.957.280	-	65.957.280	%11,35
PANORA GYO	56.202.000	-	56.202.000	%9,68
HALK GYO	4.400.000	42.000.000	46.400.000	%7,99
ALARKO GYO		-	40.572.000	%6,98
MİSTRAL GYO	4.378.997,33	-	4.378.997	%0,75
TOPLAM	414.269.248	166.608.000	580.877.248	%100,00

2019				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
YENİ GİMAT GYO	150.151.680	-	150.151.680	%19,71
AKIŞ GYO	31.152.000	93.456.000	124.608.000	%16,36
EMLAK KONUT GYO	122.930.000	-	122.930.000	%16,13
ÖZAK GYO		114.000.000	114.000.000	%14,96
AKMERKEZ GYO	90.551.520	-	90.551.520	%11,89
HALK GYO	5.000.000	70.000.000	75.000.000	%9,84
PANORA GYO	49.824.900	-	49.824.900	%6,54
ALARKO GYO		-	27.053.017	%3,55
VAKIF GYO		5.000.000	5.000.000	%0,66
SERVET GYO	2.768.016	-	2.768.016	%0,36
TOPLAM	479.431.133	282.456.000	761.887.133	%100,00

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

Aralık 2024	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	10.059.317.312
BİRLEŞİK KRALLIK	5.805.544.962
HOLLANDA	3.857.450.873
BAHREYN	1.184.940.000
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	925.862.967
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	799.700.956
İRLANDA	364.426.627
AVUSTRALYA	254.876.111
FRANSA	247.913.184
MAN ADASI	198.448.002

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Özkaynak Gelişimi					
	2020	2021	2022	2023	2024
TORUNLAR GYO	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	72.254.671.000	97.238.558.000
EMLAK KONUT GYO	14.494.008.000	15.746.887.000	18.368.023.000	58.549.588.000	95.803.122.000
ZİRAAT GYO	-	8.372.611.115	19.399.778.728	36.119.074.980	55.079.984.829
ÖZAK GYO	3.494.467.270	6.725.090.268	17.062.235.408	35.042.177.092	49.171.145.393
REYSAŞ GYO	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	30.196.946.852	45.886.779.125
SİNPAŞ GYO	712.406.784	4.896.459.122	11.402.402.586	25.441.013.847	39.210.324.573
İŞ GYO	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062	31.105.333.802	39.110.049.089
AKİŞ GYO	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514	20.232.668.025	31.940.718.244
HALK GYO	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	20.077.476.844	31.349.394.650
AVRUPAKENT GYO				20.507.030.290	31.136.700.795
AKFEN GYO	717.955.002	4.353.151.599	7.851.547.236	12.446.599.436	23.185.765.347
SERVET GYO	1.687.428.601	2.993.465.606	7.564.607.739	10.707.006.539	18.974.846.239
KİLER GYO	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	12.276.704.000	18.582.162.000
VAKIF GYO	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	10.804.578.850	18.164.905.004
PASİFİK GYO	-	1.271.348.099	4.680.080.021	12.928.832.125	17.713.060.033
KIZILBÜK GYO	-	2.193.048.489	5.397.079.291	8.013.773.861	16.107.026.930
YENİ GİMAT GYO	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	13.290.094.887	15.045.248.356
ASCE GYO				14.890.900.708	14.838.986.114
ALARKO GYO	1.810.094.669	3.060.032.678	5.841.940.731	10.760.132.672	13.322.805.281
YEŞİL GYO	402.464.842	489.036.786	1.460.745.318	11.456.586.830	11.127.383.149
PANORA GYO	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243	7.404.248.452	10.781.766.168
DOĞUŞ GYO	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712	6.912.830.342	10.710.194.343
KUZUGRUP GYO				7.859.804.457	9.740.339.886
MARTI GYO	403.552.390	1.040.661.286	3.006.931.513	6.389.642.246	8.865.889.462
AKMERKEZ GYO	240.134.913	253.047.751	3.279.786.846	5.679.995.542	7.321.619.778
ADRA GYO				5.063.141.440	7.185.515.510
SUR TATİLEVLERİ GYO				4.841.732.621	6.171.968.957
MHR GYO				4.534.104.179	5.972.731.123
ŞEKER GYO	-	-	2.357.285.449	5.175.862.769	5.923.134.327
NUROL GYO	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	3.031.733.505	5.267.973.544
TSKB GYO	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	3.350.062.035	4.727.723.332
AHES GYO					4.628.735.972
ATAKULE GYO	492.594.134	605.510.751	3.580.718.674	3.614.256.154	4.603.243.860
ÖZDERİCİ GYO	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328	3.680.073.328	4.257.147.402
DENİZ GYO	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490	2.519.356.042	4.116.641.321
BATI EGE GYO				1.838.882.854	4.104.819.576
VERA KONSEPT GYO				3.608.635.568	4.064.790.006
MİSTRAL GYO	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	3.004.359.318	3.682.726.368
FUZUL GYO				2.441.593.221	3.447.689.517
PEKER GYO	389.005.749	1.065.016.216	1.779.302.610	3.906.761.861	3.182.205.512
EYG GYO	-	-	453.142.615	1.166.478.717	1.911.778.291
AVRASYA GYO	262.871.001	348.820.947	641.108.286	1.024.186.784	1.618.457.010
KORAY GYO	83.765.798	107.764.023	41.998.736	889.650.301	1.506.188.091
KÖRFEZ GYO	120.018.043	144.393.079	272.654.766	787.128.546	1.202.982.746
ATA GYO	35.174.751	50.634.153	236.006.157	422.382.629	562.191.554
TREND GYO	50.694.286	78.419.689	134.261.862	204.735.111	289.215.343
İDEALİST GYO	14.442.137	58.495.002	116.822.165	231.117.234	265.023.029
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				14.163.216.122	
PERA GYO	74.407.951	143.283.114	567.419.487	1.688.210.619	
TOPLAM TL	54.478.995.255	96.275.959.127	226.151.712.671	572.535.372.637	809.101.657.179
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	7,42	13,33	18,70	29,44	35,22
TOPLAM USD	7.342.776.404	7.223.044.424	12.094.773.999	19.448.722.158	22.972.789.812

- 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 yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
- Pera GYO nevi değiştirilerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi					
	2020	2021	2022	2023	2024
EMLAK KONUT GYO	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000	120.831.932.000	204.902.957.000
TORUNLAR GYO	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000	80.576.031.000	115.430.705.000
REYSAŞ GYO	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181	33.924.907.765	64.063.975.063
ZİRAAT GYO	-	8.643.897.092	20.662.426.003	40.041.601.615	63.638.033.898
SİNPAŞ GYO	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848	32.740.501.823	61.523.014.358
ÖZAK GYO	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962	38.560.677.653	54.882.960.989
PASİFİK GYO	-	3.562.512.146	9.531.314.201	30.343.672.603	50.805.085.597
HALK GYO	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731	26.514.093.826	47.899.762.557
İŞ GYO	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256	38.149.395.177	47.658.367.292
AVRUPAKENT GYO				20.977.011.556	39.423.788.945
AKİŞ GYO	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767	23.882.635.069	37.302.238.596
SERVET GYO	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604	12.187.561.956	33.332.068.638
AKFEN GYO	2.903.964.639	6.863.235.275	12.386.046.803	15.343.293.560	30.709.735.374
KİLER GYO	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000	20.715.525.000	25.264.549.000
KIZILBÜK GYO	-	2.699.287.485	6.925.429.347	13.072.555.084	22.800.756.113
VAKIF GYO	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	14.938.242.772	22.088.445.850
ASCE GYO				14.947.594.642	20.056.694.092
YENİ GİMAT GYO	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	13.375.286.616	19.424.528.849
ALARKO GYO	1.827.244.961	3.095.184.874	6.098.704.680	11.491.339.041	18.017.512.207
YEŞİL GYO	2.033.990.607	2.054.423.715	4.683.182.221	15.165.322.934	17.531.709.125
DOĞUŞ GYO	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430	10.012.643.461	14.890.642.434
KUZUGRUP GYO				8.899.783.642	13.118.111.731
PANORA GYO	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.097	7.890.503.796	11.912.981.268
SUR TATİLEVLERİ GYO				5.772.974.220	9.960.295.291
MARTI GYO	921.286.648	1.477.710.778	3.568.286.832	7.235.408.839	9.833.927.146
FUZUL GYO				5.579.867.189	9.267.334.781
AKMERKEZ GYO	265.747.122	260.845.565	3.299.209.588	5.714.759.279	8.659.563.749
PEKER GYO	508.144.908	1.224.152.069	1.991.257.323	4.922.998.827	8.083.770.500
ADRA GYO				5.089.467.769	7.642.039.629
ŞEKER GYO	-	-	2.904.382.591	6.227.229.275	6.990.147.446
MHR GYO				4.554.695.023	6.987.236.326
KORAY GYO	97.400.240	122.991.021	623.867.637	3.687.941.251	6.111.281.695
NUROL GYO	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072	3.784.074.559	5.691.586.012
VERA KONSEPT GYO				3.763.698.489	5.481.342.119
AHES GYO					5.405.990.398
TSKB GYO	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	3.371.338.071	5.290.540.674
ATAKULE GYO	528.413.783	614.539.183	3.609.373.788	3.638.008.253	4.970.727.669
ÖZDERİCİ GYO	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502	3.724.370.608	4.885.807.463
MİSTRAL GYO	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830	3.028.474.330	4.815.693.900
DENİZ GYO	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317	2.577.699.999	4.785.343.385
BATI EGE GYO				2.941.782.043	4.116.988.774
EYG GYO	-	-	1.698.487.016	1.924.965.396	3.010.770.278
AVRASYA GYO	264.113.051	365.029.346	657.257.069	1.041.244.994	1.646.754.185
KÖRFEZ GYO	166.389.870	185.080.265	307.699.592	840.925.450	1.410.159.290
ATA GYO	86.955.492	127.537.463	243.146.871	432.752.514	639.397.746
İDEALİST GYO	29.915.302	89.286.357	163.651.542	424.907.670	454.090.685
TREND GYO	69.362.217	104.297.707	172.981.026	235.646.216	303.461.858
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				33.356.604.929	
PERA GYO	126.230.164	146.616.125	577.765.874	1.864.368.103	
TOPLAM TL	98.801.381.433	151.576.785.850	313.853.126.107	760.318.315.887	1.163.122.874.975
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	7,42	13,33	18,70	29,44	35,22
TOPLAM USD	13.316.626.875	11.371.954.824	16.785.115.551	25.827.608.885	33.024.499.573

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
- Pera GYO nevi değiştirerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.



TÜRKİYE'NİN DEPOCUSU...

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Sermaye Gelişimi					
	2020	2021	2022	2023	2024
PASİFİK GYO	-	267.500.000	1.000.000.000	1.640.000.000	4.800.000.000
ZİRAAT GYO	-	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
SİNPAŞ GYO	873.193.432	873.193.432	1.500.000.000	1.500.000.000	4.000.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	3.890.703.214	3.900.000.000
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
HALK GYO	970.000.000	1.020.000.000	1.570.000.000	1.645.000.000	3.680.000.000
VAKIF GYO	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000	2.950.000.000	3.450.000.000
PEKER GYO	253.000.000	669.833.747	669.833.747	669.833.747	2.500.000.000
AKİŞ GYO	554.699.850	805.000.000	805.000.000	805.000.000	2.415.000.000
REYSAŞ GYO	246.000.001	500.000.000	500.000.000	500.000.000	2.000.000.000
ÖZAK GYO	364.000.000	364.000.000	728.000.000	1.456.000.000	1.456.000.000
KİLER GYO	620.000.000	620.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000
MARTI GYO	110.000.000	330.000.000	330.000.000	330.000.000	1.090.980.000
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	827.000.000
VERA KONSEPT GYO				205.000.000	820.000.000
BATI EGE GYO				815.000.000	815.000.000
ŞEKER GYO	-	-	813.555.283	813.555.283	813.555.283
ASCE GYO				659.000.000	659.000.000
TSKB GYO	500.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
AVRUPAKENT GYO				400.000.000	400.000.000
DENİZ GYO	150.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
NUROL GYO	295.000.000	310.200.000	335.348.000	335.348.000	335.348.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	330.000.000
FUZUL GYO				318.000.000	318.000.000
KIZILBÜK GYO	-	240.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
ADRA GYO				293.700.000	293.700.000
ALARKO GYO	64.400.000	64.400.000	64.400.000	144.900.000	289.800.000
ATAKULE GYO	231.000.000	263.340.000	526.680.000	263.340.000	263.340.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	263.216.903
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	241.920.000	241.920.000	241.920.000
EYG GYO	-	-	82.500.000	200.000.000	200.000.000
KUZUGRUP GYO				200.000.000	200.000.000
AHES GYO					195.000.000
SUR TATİLEVLERİ GYO				167.500.000	167.500.000
İDEALİST GYO	10.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	111.600.000	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	69.000.000	69.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	61.426.385
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	47.500.000	47.500.000	47.500.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				700.000.000	
PERA GYO	89.100.000	142.560.000	142.560.000	142.560.000	
TOPLAM TL	13.253.780.237	21.882.634.133	26.424.873.984	36.822.437.198	51.253.747.819
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	7,42	13,33	18,70	29,44	35,22
TOPLAM USD	1.786.368.202	1.641.731.123	1.413.223.340	1.250.838.611	1.455.245.537

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
- Pera GYO nevi değiştirerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi					
	2020	2021	2022	2023	2024
EMLAK KONUT GYO	836.258.000	1.332.323.000	2.997.133.000	- 3.813.530.000	13.197.381.000
REYSAŞ GYO	410.426.474	1.547.649.705	8.338.680.843	17.245.409.087	9.228.745.779
TORUNLAR GYO	293.001.000	5.306.805.000	18.436.300.000	13.320.282.000	8.611.405.000
SİNPAŞ GYO	150.332.540	3.200.065.874	5.223.148.289	4.790.207.336	7.763.279.198
AVRUPAKENT GYO				3.261.183.494	7.380.600.157
KIZILBÜK GYO	-	104.664.926	3.204.451.039	- 1.696.715.306	7.272.779.472
AKIŞ GYO	(458.444.388)	237.917.449	5.563.513.840	3.358.458.325	4.010.583.424
SERVET GYO	903.633.477	672.356.730	3.652.411.405	3.672.752.628	3.654.140.717
ZİRAAT GYO	-	1.320.242.261	10.945.313.261	4.015.886.751	3.057.439.536
VAKIF GYO	118.592.111	474.687.944	2.332.117.148	1.335.571.137	3.037.201.744
PASİFİK GYO	-	29.091.207	3.411.640.125	1.010.191.229	2.366.838.799
ÖZAK GYO	617.541.014	2.523.894.700	8.312.975.560	4.669.112.812	1.737.165.846
AKFEN GYO	(240.424.726)	2.083.753.201	3.082.287.680	940.763.936	1.450.248.819
HALK GYO	352.452.465	378.556.382	6.602.399.467	2.573.786.950	1.221.827.730
ADRA GYO				869.955.829	1.198.272.143
MARTI GYO	(38.824.528)	(29.909.373)	1.095.119.569	1.271.763.985	1.160.349.454
BATI EGE GYO				138.447.254	1.133.298.692
DOĞUŞ GYO	(360.865.188)	(229.276.304)	2.665.028.996	1.846.046.906	978.176.125
İŞ GYO	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262	3.131.266.812	892.029.688
KİLER GYO	(12.910.000)	547.432.000	3.314.107.000	1.417.457.000	857.759.000
PANORA GYO	29.433.274	249.689.360	1.837.646.714	2.637.143.450	820.699.368
AKMERKEZ GYO	56.870.007	94.818.323	1.247.439.605	496.547.351	524.404.659
DENİZ GYO	6.528.523	98.131.858	606.008.239	68.875.327	478.564.111
ALARKO GYO	330.185.303	1.261.477.309	2.753.941.111	1.289.382.689	445.950.916
SUR TATİLEVLERİ GYO				909.086.594	328.758.596
KUZUGRUP GYO				119.240.517	236.961.362
NUROL GYO	(217.208.470)	(103.636.036)	858.513.223	760.414.786	173.837.768
EYG GYO	-	-	119.841.365	225.739.489	120.379.992
MİSTRAL GYO	12.599.942	215.347.298	743.784.458	872.582.738	102.213.872
MHR GYO				31.236.515	89.653.311
PEKER GYO	67.428.985	302.942.638	360.214.176	485.118.345	85.884.531
KÖRFEZ GYO	6.277.619	24.402.821	128.805.381	135.545.125	66.766.441
AVRASYA GYO	51.761.474	30.986.565	218.614.609	57.049.416	65.228.799
ATA GYO	(1.056.348)	15.498.263	161.720.930	32.411.335	40.488.108
TREND GYO	(1.735.827)	27.736.308	55.842.173	- 81.770.317	- 6.378.467
TSKB GYO	(45.781.223)	124.879.321	1.069.466.398	358.341.845	- 22.432.684
KORAY GYO	1.540.396	24.101.349	(64.843.715)	642.054.503	- 65.170.179
İDEALİST GYO	7.104.738	3.653.338	58.374.055	- 6.456.629	- 156.020.738
AHES GYO					- 207.730.419
FUZUL GYO				306.000.755	- 260.452.537
ŞEKER GYO	-	-	1.295.649.562	567.195.680	- 349.705.270
ATAKULE GYO	1.273.350	80.578.605	2.371.888.884	649.529.829	- 424.339.667
VERA KONSEPT GYO				574.994.089	- 424.576.139
YENİ GİMAT GYO	108.873.811	699.932.046	3.087.170.008	7.511.389.845	- 523.731.568
ÖZDERİCİ GYO	11.126.261	618.432.439	1.250.095.182	- 6.538.234	- 732.551.252
ASCE GYO				3.951.597.314	- 1.079.755.948
YEŞİL GYO	(237.911.520)	(161.921.746)	1.941.052.072	1.692.827.154	- 3.101.285.633
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				3.899.067.802	
PERA GYO	(7.505.353)	15.151.199	424.217.672	146.950.469	
TOPLAM TL	3.017.075.196	24.452.375.850	118.066.258.586	91.683.855.947	76.435.183.656
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	6,84	13,33	18,70	29,44	35,22
TOPLAM USD	440.886.602	1.834.524.409	6.314.277.693	3.114.451.833	2.170.221.001

- 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 yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.
- Pera GYO nevi değiştirerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Özkaynak Karlılığı* Gelişimi Oranı (%)					
	2020	2021	2022	2023	2024
KIZILBÜK GYO	-	%4,8	%59,4	-%21,2	%45,2
BATI EGE GYO				%7,5	%27,6
AVRUPAKENT GYO				%15,9	%23,7
REYŞAŞ GYO	%19,5	%39,2	%67,9	%57,1	%20,1
SİNPAŞ GYO	%21,1	%65,4	%45,8	%18,8	%19,8
SERVET GYO	%53,6	%22,5	%48,3	%34,3	%19,3
VAKIF GYO	%8,2	%19,4	%48,9	%12,4	%16,7
ADRA GYO				%17,2	%16,7
EMLAK KONUT GYO	%5,8	%8,5	%16,3	-%6,5	%13,8
PASİFİK GYO	-	%2,3	%72,9	%7,8	%13,4
MARTI GYO	-%9,6	-%2,9	%36,4	%19,9	%13,1
AKİŞ GYO	-%12,7	%5,7	%56,7	%16,6	%12,6
DENİZ GYO	%1,8	%13,6	%45,7	%2,7	%11,6
DOĞUŞ GYO	-%57,9	-%56,6	%86,8	%26,7	%9,1
TORUNLAR GYO	%3,3	%36,6	%54,6	%18,4	%8,9
PANORA GYO	%3,2	%21,5	%62,0	%35,6	%7,6
ATA GYO	-%3,0	%30,6	%68,5	%7,7	%7,2
AKMERKEZ GYO	%23,7	%37,5	%38,0	%8,7	%7,2
EYG GYO			%26,4	%19,4	%6,3
AKFEN GYO	-%33,5	%47,9	%39,3	%7,6	%6,3
ZİRAAT GYO	-	%15,8	%56,4	%11,1	%5,6
KÖRFEZ GYO	%5,2	%16,9	%47,2	%17,2	%5,6
SUR TAŞİLEVLERİ GYO				%18,8	%5,3
KİLER GYO	-%1,1	%31,1	%56,7	%11,5	%4,6
AVRASYA GYO	%19,7	%8,9	%34,1	%5,6	%4,0
HALK GYO	%12,0	%11,5	%63,3	%12,8	%3,9
ÖZAK GYO	%17,7	%37,5	%48,7	%13,3	%3,5
ALARKO GYO	%18,2	%41,2	%47,1	%12,0	%3,3
NUROL GYO	-%65,8	-%25,7	%67,6	%25,1	%3,3
MİSTRAL GYO	%4,9	%46,0	%62,1	%29,0	%2,8
PEKER GYO	%17,3	%28,4	%20,2	%12,4	%2,7
KUZUGRUP GYO				%1,5	%2,4
İŞ GYO	%6,5	%24,3	%60,1	%10,1	%2,3
MHR GYO				%0,7	%1,5
TSKB GYO	-%9,9	%16,9	%59,1	%10,7	-%0,5
TREND GYO	-%3,4	%35,4	%41,6	-%39,9	-%2,2
YENİ GİMAT GYO	%4,9	%25,3	%52,4	%56,5	-%3,5
KORAY GYO	%1,8	%22,4	-%154,4	%72,2	-%4,3
AHES GYO					-%4,5
ŞEKER GYO			%55,0	%11,0	-%5,9
ASCE GYO				%26,5	-%7,3
FUZUL GYO				%12,5	-%7,6
ATAKULE GYO	%0,3	%13,3	%66,2	%18,0	-%9,2
VERA KONSEPT GYO				%15,9	-%10,4
ÖZDERİCİ GYO	%2,7	%61,4	%55,2	-%0,2	-%17,2
YEŞİL GYO	%59,1	%33,1	%132,9	%14,8	-%27,9
İDEALİST GYO	%49,2	%6,2	%50,0	-%2,8	-%58,9
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				%27,5	
PERA GYO	-%10,1	%10,6	%74,8	%8,7	
SEKTÖR RASYOSU	%5,5	%25,4	%52,2	%16,0	%9,4

- * GYO'ların Özkaynak Karlılığı Değişim oranı Dönem Karı/Özkaynak şeklinde hesaplanmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.
- Pera GYO nevi değiştirilerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

GYO'ların Aktif Karlılığı* Gelişimi Oranı (%)					
	2020	2021	2022	2023	2024
KIZILBÜK GYO	-	%3,9	%46,3	-%13,0	%31,9
BATI EGE GYO				%4,7	%27,5
AVRUPAKENT GYO				%15,5	%18,7
ADRA GYO				%17,1	%15,7
REYŞAŞ GYO	%11,8	%10,3	%56,3	%50,8	%14,4
VAKIF GYO	%4,0	%16,8	%34,8	%8,9	%13,8
SİNPAŞ GYO	%2,6	%12,8	%27,8	%14,6	%12,6
MARTI GYO	-%4,2	%13,2	%30,7	%17,6	%11,8
SERVET GYO	%34,3	%27,3	%36,5	%30,1	%11,0
AKİŞ GYO	-%7,5	%3,1	%40,1	%14,1	%10,8
DENİZ GYO	%0,6	%9,7	%38,6	%2,7	%10,0
TORUNLAR GYO	%2,1	%28,3	%46,9	%16,5	%7,5
PANORA GYO	%3,1	%59,0	%61,4	%33,4	%6,9
DOĞUŞ GYO	-%18,4	-%9,4	%52,3	%18,4	%6,6
EMLAK KONUT GYO	%2,9	%4,3	%6,4	-%3,2	%6,4
ATA GYO	-%1,2	%12,2	%66,5	%7,5	%6,3
AKMERKEZ GYO	%21,4	%36,4	%37,8	%8,7	%6,1
ZİRAAT GYO	-	%15,3	%53,0	%10,0	%4,8
KÖRFEZ GYO	%3,8	%19,6	%41,9	%16,1	%4,7
AKFEN GYO	-%8,3	%30,4	%24,9	%6,1	%4,7
PASİFİK GYO	-	%0,8	%35,8	%3,3	%4,7
EYG GYO	-	-	%7,1	%11,7	%4,0
AVRASYA GYO	%19,6	%8,5	%33,3	%5,5	%4,0
KİLER GYO	-%0,7	%18,3	%35,6	%6,8	%3,4
SUR TAŞİLEVLERİ GYO				%15,7	%3,3
ÖZAK GYO	%10,5	-%6,3	%42,4	%12,1	%3,2
NUROL GYO	-%13,2	%43,9	%49,7	%20,1	%3,1
HALK GYO	%10,0	%8,3	%46,1	%9,7	%2,6
ALARKO GYO	%18,1	%40,8	%45,2	%11,2	%2,5
MİSTRAL GYO	%4,8	-%2,0	%61,2	%28,8	%2,1
İŞ GYO	%5,1	%19,9	%48,0	%8,2	%1,9
KUZUGRUP GYO				%1,3	%1,8
MHR GYO				%0,7	%1,3
PEKER GYO	%13,3	%21,3	%18,1	%9,9	%1,1
TSKB GYO	-%7,6	%26,6	%58,8	%10,6	-%0,4
KORAY GYO	%1,6	%10,3	-%10,4	%17,4	-%1,1
TREND GYO	-%2,5	%26,7	%32,3	-%34,7	-%2,1
YENİ GİMAT GYO	%4,9	%24,7	%51,6	%56,2	-%2,7
FUZUL GYO				%5,5	-%2,8
AHES GYO					-%3,8
ŞEKER GYO	-	-	%44,6	%9,1	-%5,0
ASCE GYO				%26,4	-%5,4
VERA KONSEPT GYO				%15,3	-%7,7
ATAKULE GYO	%0,2	%13,1	%65,7	%17,9	-%8,5
ÖZDERİCİ GYO	%2,4	%27,8	%54,3	-%0,2	-%15,0
YEŞİL GYO	-%11,7	-%7,9	%41,4	%11,2	-%17,7
İDEALİST GYO	%23,7	%4,1	%35,7	-%1,5	-%34,4
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				%11,7	
PERA GYO	-%5,9	%24,7	%73,4	%7,9	
SEKTÖR RASYOSU	%3,1	%16,1	%37,6	%12,1	%6,6

- 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 büyüken küçüğe şeklindedir.
- Pera GYO nevi değiştirilerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi					
	2020	2021	2022	2023	2024
KORAY GYO	%14,0	%12,4	%93,3	%75,9	%75,4
PASİFİK GYO	-	%64,3	%50,9	%57,4	%65,1
FUZUL GYO				%56,2	%62,8
PEKER GYO	%23,4	%13,0	%10,6	%20,6	%60,6
EMLAK KONUT GYO	%49,4	%48,8	%60,9	%51,5	%53,2
SERVET GYO	%35,9	%42,9	%24,3	%12,1	%43,1
İDEALİST GYO	%51,7	%34,5	%28,6	%45,6	%41,6
SUR TATİLEVLERİ GYO				%16,1	%38,0
YEŞİL GYO	%119,8	%123,8	%68,8	%24,5	%36,5
EYG GYO	-	-	%73,3	%39,4	%36,5
SİNPAŞ GYO	%87,7	%56,8	%39,3	%22,3	%36,3
HALK GYO	%16,7	%27,9	%27,1	%24,3	%34,6
KIZILBÜK GYO	-	%18,8	%22,1	%38,7	%29,4
REYSAŞ GYO	%39,6	%30,3	%17,1	%11,0	%28,4
DOĞUŞ GYO	%68,3	%83,4	%39,8	%31,0	%28,1
KİLER GYO	%34,4	%41,1	%37,2	%40,7	%26,4
ALARKO GYO	%0,9	%1,1	%4,2	%6,4	%26,1
ASCE GYO				%0,4	%26,0
VERA KONSEPT GYO				%4,1	%25,8
KUZUGRUP GYO				%11,7	%25,7
AKFEN GYO	%75,3	%36,6	%36,6	%18,9	%24,5
MİSTRAL GYO	%3,0	%4,5	%1,5	%0,8	%23,5
YENİ GİMAT GYO	%1,4	%2,4	%1,6	%0,6	%22,5
AVRUPAKENT GYO				%2,2	%21,0
İŞ GYO	%20,9	%18,0	%20,1	%18,5	%17,9
VAKIF GYO	%50,7	%47,2	%28,8	%27,7	%17,8
TORUNLAR GYO	%36,1	%27,1	%14,0	%10,3	%15,8
AKMERKEZ GYO	%9,6	%3,0	%0,6	%0,6	%15,5
ŞEKER GYO	-	-	%18,8	%16,9	%15,3
KÖRFEZ GYO	%27,9	%22,0	%11,4	%6,4	%14,7
MHR GYO				%0,5	%14,5
AHES GYO					%14,4
AKİŞ GYO	%40,9	%46,5	%29,2	%15,3	%14,4
DENİZ GYO	%64,7	%28,5	%15,6	%2,3	%14,0
ZİRAAT GYO	-	%3,1	%6,1	%9,8	%13,4
ÖZDERİCİ GYO	%10,8	%3,9	%1,8	%1,2	%12,9
ATA GYO	%59,5	%60,3	%2,9	%2,4	%12,1
TSKB GYO	%23,0	%0,5	%0,5	%0,6	%10,6
ÖZAK GYO	%40,5	%25,8	%13,0	%9,1	%10,4
MARTI GYO	%56,2	%29,6	%15,7	%11,7	%9,8
PANORA GYO	%2,7	%1,0	%1,0	%6,2	%9,5
NUROL GYO	%79,9	%75,5	%26,5	%19,9	%7,4
ATAKULE GYO	%6,8	%1,5	%0,8	%0,7	%7,4
ADRA GYO				%0,5	%6,0
TREND GYO	%26,9	%24,8	%22,4	%13,1	%4,7
AVRASYA GYO	%0,5	%4,4	%2,5	%1,6	%1,7
BATI EGE GYO				%37,5	%0,3
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				%57,5	
PERA GYO	%41,1	%2,3	%1,8	%9,4	
SEKTÖR RASYOSU	%44,9	%36,5	%27,8	%24,7	%0,0

- 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.
 - Pera GYO nevi değiştirerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

GYO'ların Özkaynak Rasyosu* Gelişimi (%)					
	2020	2021	2022	2023	2024
SERVET GYO	32,5	57,6	145,5	205,9	364,9
AKMERKEZ GYO	6,4	6,8	88,0	152,4	196,5
PANORA GYO	10,7	13,3	34,0	85,1	123,9
TORUNLAR GYO	8,8	14,5	33,8	72,3	97,2
AVRUPAKENT GYO				51,3	77,8
YENİ GİMAT GYO	13,7	17,2	24,3	54,9	62,2
KIZILBÜK GYO	-	9,1	18,0	26,7	53,7
KUZUGRUP GYO				39,3	48,7
ALARKO GYO	28,1	47,5	90,7	74,3	46,0
YEŞİL GYO	1,7	2,1	6,2	48,7	42,3
İŞ GYO	4,3	5,7	14,5	32,4	40,8
SUR TATİLEVLERİ GYO	-			28,9	36,8
ÖZAK GYO	9,6	18,5	23,4	24,1	33,8
DOĞUŞ GYO	1,9	1,2	9,2	20,8	32,3
MİSTRAL GYO	1,9	3,5	8,9	22,4	27,4
EMLAK KONUT GYO	3,8	4,1	4,8	15,4	25,2
KORAY GYO	2,1	2,7	1,0	22,2	24,5
ADRA GYO				17,2	24,5
AHES GYO					23,7
REYSAŞ GYO	8,6	7,9	24,6	60,4	22,9
ASCE GYO				22,6	22,5
ATAKULE GYO	2,1	2,3	6,8	13,7	17,5
ÖZDERİCİ GYO	1,7	4,0	9,1	14,7	17,0
NUROL GYO	1,1	1,3	3,8	9,0	15,7
AVRASYA GYO	3,7	3,1	5,7	9,2	14,5
KİLER GYO	2,0	2,8	4,2	8,8	13,3
AKİŞ GYO	6,5	5,1	12,2	25,1	13,2
ATA GYO	1,5	2,1	5,0	8,9	11,8
ZİRAAT GYO	-	1,8	4,1	7,7	11,7
FUZUL GYO				7,7	10,8
DENİZ GYO	2,5	1,8	3,3	6,3	10,3
SİNPAŞ GYO	0,8	5,6	7,6	17,0	9,8
EYG GYO	-	-	5,5	5,8	9,6
HALK GYO	3,0	3,2	6,6	12,2	8,5
MARTI GYO	3,7	3,2	9,1	19,4	8,1
ŞEKER GYO	-	-	2,9	6,4	7,3
TSKB GYO	0,9	1,1	2,8	5,2	7,3
MHR GYO				5,5	7,2
AKFEN GYO	3,9	3,3	6,0	3,2	5,9
VAKIF GYO	3,1	2,4	4,2	3,7	5,3
BATI EGE GYO				2,3	5,0
VERA KONSEPT GYO				17,6	5,0
TREND GYO	1,7	2,6	4,5	3,0	4,2
PASİFİK GYO	-	4,8	4,7	7,9	3,7
KÖRFEZ GYO	1,8	2,2	4,1	11,9	3,6
İDEALİST GYO	1,4	1,2	2,3	4,6	1,8
PEKER GYO	1,5	1,6	2,7	5,8	1,3
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO				20,2	
PERA GYO	0,8	1,0	4,0	11,8	
SEKTÖR RASYOSU	4,1	5,6	10,4	15,5	15,8

- 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.
 - Pera GYO nevi değiştirerek GYO statüsünden çıktığı için 2024 verisine yer verilmemiştir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

CYO'ların Fiyat/Kazanç (F/K) Değişimi

KOD	AD	F/K		Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
		24/7/2024	24/7/2025	03/2024	03/2025	24/7/2024	24/7/2025
KZBGY	Kızılıbük GYO	a.d.	2,30	3.123.430.979	2.637.654.397	7.452.000.000	15.516.000.000
VKGYO	Vakıf GMYO	3,54	2,45	2.219.634.382	7.980.396.059	6.254.000.000	9.211.500.000
RYGYO	Reysaş GMYO	1,96	2,69	8.703.950.241	13.685.828.728	25.520.000.000	45.040.000.000
HLGYO	Halk GMYO	4,81	3,74	4.936.399.436	1.143.183.813	9.655.150.000	15.051.200.000
PSGYO	Pasifik GMYO	4,27	4,28	1.652.169.823	3.072.253.095	9.744.000.000	13.681.549.740
AKSGY	Akiş GMYO	3,62	4,80	5.380.961.354	4.610.487.715	17.066.000.000	16.711.800.000
EKGYO	Emlak Konut GMYO	a.d.	4,93	4.756.683.000	2.887.663.000	44.992.000.000	75.202.000.000
SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	9,89	5,52	1.567.193.106	608.000.884	9.095.250.000	8.668.125.000
DZGYO	Deniz GMYO	16,63	7,74	724.757.084	(89.053.190)	1.984.000.000	2.964.000.000
BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	3,47	8,21	640.774.906	6.949.503.180	21.560.000.000	23.688.000.000
AVPGY	Avrupakent GMYO	2,04	8,92	11.059.104.957	13.739.086.516	18.520.000.000	26.420.000.000
TRGYO	Torunlar GMYO	2,80	9,40	20.577.873.000	12.394.752.000	53.300.000.000	71.900.000.000
PAGYO	Panora GMYO	1,17	9,88	1.974.435.042	4.052.310.357	4.624.050.000	6.612.000.000
BEGYO	Batı Ege GMYO	26,41	10,40	713.008.162	498.012.149	3.300.750.000	10.448.300.000
ALGYO	Alarko GMYO	3,77	13,00	2.978.031.235	1.826.734.626	7.534.800.000	6.172.740.000
ATAGY	Ata GMYO	13,10	15,93	192.935.281	39.625.021	550.050.000	712.500.000
AKMGY	Akmerkez GMYO	12,42	18,13	1.363.384.104	765.209.284	9.576.848.000	8.101.193.600
AKFGY	Akfen GMYO	4,84	21,61	2.322.466.969	(96.756.739)	9.945.000.000	11.739.000.000
MSGYO	Mistral GMYO	1,56	21,88	892.346.666	1.162.510.583	1.875.045.889	2.151.537.981
DGGYO	Doğuş GMYO	3,86	23,60	2.070.201.445	3.006.406.690	10.557.847.595	11.952.280.296
ZRGYO	Ziraat GMYO	5,72	36,69	11.554.793.056	4.437.869.927	34.169.553.600	112.928.497.200
EYGYO	EYG GMYO	14,54	40,27	146.415.426	(49.357.425)	2.046.000.000	1.925.000.000
KLGYO	Kiler GMYO	2,48	42,60	3.767.127.000	372.486.000	7.030.800.000	8.858.250.000
KGYO	Koray GMYO	1,67	49,84	(25.783.958)	235.348.528	1.244.000.000	3.680.000.000
KRGYO	Körfez GMYO	10,08	51,77	148.931.905	251.891.793	1.958.880.000	4.217.400.000
KZGYO	Kuzugrup GMYO	44,53	64,90	1.834.106.124	(1.258.674.575)	4.384.000.000	4.716.000.000
MHRGY	MHR GMYO	a.d.	81,16	2.128.778.111	491.182.805	4.068.840.000	4.763.520.000
EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	a.d.	112,92	0	(266.367.344)	-	4.720.000.000
ISGYO	İş GMYO	4,54	114,13	13.035.521.038	3.211.398.386	17.199.975.000	17.928.625.000
SNGYO	Sinpaş GMYO	1,41	447,51	4.037.867.384	5.823.785.170	9.885.000.000	18.080.000.000
MRGYO	Martı GMYO	1,76	a.d.	1.271.763.985	1.486.430.847	2.245.914.000	2.858.367.600
ADGYO	Adra GMYO	40,35	a.d.	251.857.667	(24.628.453)	10.162.020.000	10.085.658.000
TDGYO	Trend GMYO	a.d.	a.d.	78.113.501	(48.409.735)	761.070.000	1.109.520.000
TSGYO	TSKB GMYO	15,90	a.d.	1.645.330.757	280.733.507	8.476.000.000	4.842.500.000
AVGYO	Avrasya GMYO	8,80	a.d.	239.284.927	134.567.447	977.616.000	1.088.100.000
FZLGY	Fuzul GMYO	15,98	a.d.	601.526.473	(664.164.021)	4.064.040.000	10.341.360.000
PEKGY	Peker GMYO	7,57	a.d.	528.568.115	447.912.992	4.260.142.631	17.250.000.000
OZKGY	Özak GMYO	1,93	a.d.	12.261.046.428	2.480.667.019	17.326.400.000	19.830.720.000
SRVGY	Servet GMYO	3,86	a.d.	2.033.955.943	4.304.889.594	19.253.000.000	10.302.500.000
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	1,25	a.d.	3.811.867.423	11.095.819.143	12.821.760.000	20.962.368.000
NUGYO	Nurol GMYO	2,64	a.d.	627.700.338	1.172.580.479	3.101.969.000	3.490.972.680
AHSGY	Ahes GMYO	0,00	a.d.	0	1.762.747.082	-	4.368.000.000
IDGYO	İdealist GMYO	a.d.	a.d.	58.768.805	(140.543.812)	302.000.000	571.500.000
VRGYO	Vera Konsept GMYO	5,28	a.d.	1.108.826.713	(746.682.288)	3.649.000.000	2.525.600.000
ASGYO	Asce GMYO	1,81	a.d.	1.088.285.175	6.909.742.411	8.580.180.000	7.973.900.000
SEGYO	Şeker GMYO	3,75	a.d.	2.155.112.253	99.737.285	3.571.507.692	3.563.372.140
AGYO	Atakule GMYO	2,23	a.d.	1.207.009.877	955.470.926	2.111.986.800	1.909.215.000
OZGYO	Özderici GMYO	336,14	a.d.	1.305.752.487	(57.930.022)	1.487.500.000	2.145.000.000

Kaynak: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş

- Güncel F/K oranları düşükten büyüğe doğru sıralanmıştır.
- a.d. kısaltması "anlamı değil" anlamına gelmektedir. İlgili tarihte veri bulunmaması ya da zarar açıklanmış olmasından kaynaklanmaktadır.

- F/K hesaplamalarında esas alınan piyasa değerlerine ilişkin 2025/03 dönemi için 24.07.2025, 2024/03 dönemi için 24.07.2024 tarihli kapanış seviyeleri esas alınmıştır.
- Parantez içerisindeki değerler ilgili dönemlerde zarar edildiği anlamına gelmektedir.

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYODER

Gümüşsuyu mah. Mete Cad. No:18 Kat:1 Daire:1 Beyoğlu - 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

NEDEN ÜYE OLMALIYIM

- Sektörün çatı kurumunun parçası olarak;
- Her segmentten önemli oyuncuların yer aldığı iletişim ağına erişim,
- Dernek resmi web sitesinde üye olarak yer alma,
- Talep edilen komitelerde aktif olarak çalışma, komite aktivitelerinden yararlanabilme,
- Yılda dört kez çıkan, sektöre veriler üzerinden ışık tutan GYODER Gösterge'nin basılı versiyonuna erişim,
- Sektörel konulardaki sorunlar doğrultusunda görüş bildirme, gerekli makamlar nezdinde girişimlerde bulunma ve sonuçları takip etme olanağı,
- Dernek Akademi eğitimleri ve sertifika programlarına indirimli katılım hakkı,
- Dernek etkinliklerine ücretsiz katılım hakkı,
- Dernek etkinliklerinde indirimli sponsorluk hakkı,
- Dernek basılı/online yayınlarında öncelikli ve indirimli ilan hakkı,
- Yurt içi ve yurtdışı fuar ve etkinliklere dernek üyesi olma avantajlarıyla indirimli katılım hakkı.

İLETİŞİM

Gümüşsuyu Mah. Mete Cad. No:18
Kat:1 Daire:1 Taksim - Beyoğlu / İstanbul
🌐 www.gyoder.org.tr
☎ 0212 282 5365 / 0542 783 5365
✉ info@gyoder.org.tr