

GÖSTERGE

Ercan Alioğlu

Emin Özer

Hasan Rahvalı

Mehmet Akif Çelenk

Berna Yiğit Sevindi

Elif Pehlivanlı

Proje GYF'ler Beraberinde Neler Getiriyor

GURUR DUYUYORUZ

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



 **Ziraat GYO**
Ortaklıktan daha fazlası

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özellikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

2023 yılında 1.225.926 adetle son on yılın en düşük konut satış verisi görülmüştü. 2024 yılında ise konut satışlarındaki düşüş trendi sona ermiş ve 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu sonuç, geçen yıla kıyasla yüzde 21 düzeyinde bir artışa işaret etmektedir. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde 530.789 adetle veri tarihindeki çeyreklik bazda en yüksek üçüncü satış gerçekleşmiş ve bu veri yılın tamamında görülen yükselişin temel belirleyicisi olmuştur. Konut satışlarındaki hareketliliğin temel nedenleri arasında yılın ilk aylarında mevduat faizi getirisinin cazibesinin aylar geçtikçe azalması; mevduat faizi getirisini gayrimenkul yatırımında değerlendirme alternatifleri; konut satış fiyatlarının yıllık enflasyonun altında artış gösteriyor olması; artan kira rakamları ve özellikle Anadolu'da ev sahibi olma motivasyonunun artış göstermesi gibi etkenler sayılabilir.

2024 yılı genelini dönemsel bazda değerlendirdiğimizde, sektörde yılın ilk iki ayında yaşanan durgunluğun akabinde Mart itibarıyla artış yönünde bir ivme görülmüş, Temmuz itibarıyla ise artış daha da hız kazanmıştır. Bu hareketliliğin detaylarına indiğimizde, satın alımlarda devamlılık görülmesine karşın, alım gücünün artırılması için gelişime açık alanlar olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle gelir dağılımında orta kesim aleyhine görülen bozulmanın etkileri hissedilmektedir. Satışlarda talebin daha çok 4-6 milyon TL bandında olduğu, yani daha erişilebilir fiyatları olan konutlara yönelim olduğu; fiyatları 10 milyon TL üzerindeki konutlarda ise piyasanın daha durgun olduğu gözlenmektedir. Konut fiyatları diğer illere kıyasla oldukça yüksek olan İstanbul'un toplam satışlardan aldığı payın, veri tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 16,2'ye gerilemesi de buna bir işaret olarak gösterilebilir. Ayrıca, alım gücündeki gerilemenin etkisinin tüketici tarafında da karşılık bulduğu görülmüyor. Yapı izni alınan dairelerin ortalama büyüklüğü küçülmeye devam etmiş ve 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 103 m²'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda alım gücünün en önemli bileşenlerinden konut finansmanı ve ipotekli satışlar açısından sektörü değerlendirdiğimizde, 2024 yılının, verilerin açıklanmaya başlandığı 2013 yılından bu yana en düşük performans görülen

yıl olduğunu görüyoruz. 2024 yılında 158.486 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 11 olmuştur. İpotekli satışların bu denli düşük olmasına karşın diğer satış türlerindeki hareketliliğin artarak devam etmesi, tüketici ve yatırımcı tarafında konut fiyatlarında artış beklentisinin olduğu şeklinde değerlendirilebilir. Konut kredisi faiz oranlarının seviyesinin geçmiş yıllara kıyasla oldukça yüksek olduğu ve ipotekli satışlarda iyileşmenin ise kademeli bir şekilde gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2025-2027 Orta Vadeli Programına bakılarak BDDK'nın 24 Ağustos 2023 tarihli kararıyla ikinci el konuttaki kredi/değer oranındaki azaltım ve sadece ilk defa ev sahibi olacaklara destek olunması yönündeki temel politikanın bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir. Konut finansmanının sadece bankacılık faaliyetiyle sınırlı olduğu bu yapı, süreç içerisinde yeni alternatif yollar üretilmesine neden olmaktadır. Arsadan eve uzanan süreci uzun döneme ve belirli vadelere yayarak gerçekleştirilen projelerin sayısında 2024 yılında artış olduğu görülmektedir. Diğer taraftan 17 Temmuz 2024 tarihli tebliğ değişikliğiyle bağımsız bölüm brüt alanının yarısından fazlasının konut olması zorunluluğuyla beraber hayatımıza giren proje gayrimenkul yatırım fonlarının, konut edinimi ve yatırımında yeni bir alternatif olarak etkilerini daha çok 2025 yılında göreceğimiz alternatif finansmanlara örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Mevcut konut kredisi aylık faiz oranlarının görece yüksek seyri ve hane halkı alım gücünün artmıyor olmasından dolayı alternatif finansman modellerindeki artışın 2025 yılında da artış trendinde olacağı söylenebilir.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ise bir yavaşlama olduğunu gözlemliyoruz. 2024 yılında yabancılara 23.781 adet konut satılmış ve yabancılara satışın toplam satışlardaki payı yüzde 1,6'ya gerilemiştir. Bu durumun oluşmasında, TL'nin diğer para birimleri karşısında kazandığı değer ve kira getirisi korelasyonunun dünyada farklı ülkelerle rekabet edemiyor olmasının etken olduğu değerlendirilebilir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 satışla İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 8.223 satışla Antalya ve 2.112 satışla Mersin izlemiştir. Ülkemiz vatandaşlarının yurt dışında yaptığı gayrimenkul yatırımlarında ise artış gözlenmektedir. Kasım ayına kadar geçen on bir aylık sürede yurt dışında gayrimenkul alımlarının toplam tutarı 1 milyar 919 milyon USD olmuş ve bir önceki yıla kıyasla yüzde 18,4 oranında artış göstermiştir.

Arz tarafını değerlendirmeden önce birinci el konut satış verilerini incelediğimizde, ilk satışlarda 2024 yılında 484.461 adetle, bir önceki yıla kıyasla yüzde 27,6 oranında bir artış gerçekleştiği görülmektedir. Bu sonuçlar, ilk satışların son beş yılda, hem adet bazında en yüksek verisine hem de toplam satışlar içindeki en yüksek oranı olan yüzde 32,8'e ulaşmasını sağlamıştır. İstanbul'da ilk satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 27,4 olmuş ve ülke genelindeki payı yüzde 13,5

olarak gerçekleşmiş ve gerilemeye devam etmiştir. Arz tarafında son altı yıla baktığımızda, yeni alınan ruhsat sayılarının ülkenin genel ihtiyacı olarak kabul edilen 800.000 adet seviyesini sadece 2023'te aştığını görüyoruz. Bu sonuçta, deprem sonrası alınan ruhsatların da etkisi olduğu değerlendirilebilir. 2024 yılında yeni alınan yapı ruhsatlarında bir ivmelenme gözlenmemekte; 2023 yılının ilk üç çeyreğine kıyasla sınırlı da olsa bir gerileme görülmektedir. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 523.849 adet konut için yapı izni alınırken 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 479.502 adet konut için yapı izni alınmıştır. Bu doğrultuda, yakın gelecekte arza eklenmesi beklenen konut sayısının ülkenin ihtiyacı olan seviyeye ulaşması için kat edilmesi gereken bir yol olduğu görülmektedir. Özellikle deprem felaketlerinin yaşandığı bölgenin yeniden imarı önemli bir konu olarak 2025 yılında da varlığını sürdürecektir.

Arzı etkileyen bir diğer unsur olan inşaat maliyetlerine baktığımızda ise Kasım 2024 itibarıyla yıllık bazda yüzde 35,9 oranında, yani enflasyon oranının altında bir artış kaydettiği görülmektedir. Endeksin alt detaylarında malzeme maliyetinde yüzde 28,3; işçilik maliyetinde ise yüzde 54,9 oranında artışlar gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2024 döneminde yeni konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 29,4 ile inşaat maliyeti yıllık artışının altında kalmıştır. 2025 yılında enflasyonda gerileme eğiliminin ve konut talebinde görülen toparlanmanın devam etmesinin yüklenici kâr marjlarına da olumlu yansımalarının olması beklenmektedir.

Arz ve talep değişkenleri doğrultusunda sektörü konut fiyatları açısından değerlendirdiğimizde ise ilk olarak 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla konut fiyatlarında yıllık bazda reel kayıp dikkat çekmektedir. Ülkemizde 2022, konut satış fiyatlarının çok hızlı ve yüksek oranlarda artış gösterdiği bir yıl olmuştu. Bu artış 2023 Temmuz ayından itibaren yerini yavaşlamaya bıraktı ve Şubat 2024'ten itibaren konut fiyat artışı enflasyonun altına düşerek reelde negatif tarafta kalmaya başladı. 2024 Eylül ayında reel bazda yüzde -14,7 ile en düşük seviyesine gerileyen konut fiyat değişimleri yılı yüzde 10,4 reel kayıpla kapatırken 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları da 36.131,8 TL olarak kaydedilmiştir.

Kira fiyatları ise mevcut kontratların anlık olarak yenilenmemesi nedeniyle konut satış fiyatlarındaki artışları 6 ay ila 1 yıl aralığında bir süre geriden takip etmektedir. Kira artışlarının da 2023 yılı başından itibaren en yüksek seviyelerine ulaştığı görüldü ve güncel duruma baktığımızda ise her iki göstergede de artış oranında bir yavaşlama dikkat çekmektedir. 2025 yılı için konuyu ele aldığımızda konut satış fiyatlarının artış oranında erişilebilirliğin belirleyici olacağı söylenebilir ve kira rakamlarında ise enflasyona bağlı olarak bir süre daha konut fiyat endeksindeki artışın ve yıllık enflasyonun üzerinde bir artış beklenebilir.

Son olarak, Şubat 2024 itibarıyla açıklanmaya başlanan ticari gayrimenkul fiyat endeksinde göre üçüncü çeyrek itibarıyla ticari gayrimenkullerin konuta göre daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Ancak ticari gayrimenkul fiyat artışlarında

da yıllık bazda reel kayıplar görülmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dükkân nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artış yüzde 45,2 iken, ofis nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artışı yüzde 38,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde ticari gayrimenkul tarafında da özellikle ofis alanlarında yeni yatırımlar ön plana çıkmıştır. 2025'in de ticari gayrimenkuller bakımından hareketli bir yıl olmasının beklendiği söylenebilir. Ticari gayrimenkullerin yapı izinlerine baktığımızda ise yüz ölçümü bazında yılın ilk üç çeyreğinde ofis binalarında yüzde 11,0 oranında, otel binalarında ise yüzde 3,3 oranında artış gözlenmiştir. Sanayi ve depolama binalarında yüzde 16,1 oranında gerileme kaydedilirken, toptan perakende ve ticaret binalarında gerileme yüzde 33,6 olarak gerçekleşmiştir.

GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

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.



GYODER GÖSTERGE
TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ RAPORU
KİŞ 2024 / SAYI 38

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

14- UZMAN GÖZÜNDEN

14- İnşaat Sektöründe İHA Kullanımı,
Prof. Dr. Beliz Özorhon

16- İmar Hakkı Aktarımı, Mesut Kaya

18- GYO'lar ESG Adaptasyonunda Başarısız mı?, Doç. Dr. Yener Coşkun

22- ÇEYREĞE ÖZEL

Proje GYF'ler Beraberinde Neler Getiriyor
Berna Yiğit Sevinde, Elif Pehlivanlı, Emin
Özer, Ercan Alioğlu, Hasan Rahvalı, Mehmet
Akif Çelenk

34- VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

36- 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

38- YATIRIM ORTAMI

- Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları
- Doğrudan Yabancı Yatırım

39- 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

40- VERİLERLE: KONUT

42- 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

43- 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

44- 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

46- 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

48- VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

51- İSTANBUL'DA OFİS

- Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı
- Kiralama İşlemleri

52- ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

- AVM Perakende Ciro Endeksi
- Ziyaret Sayısı Endeksi
- Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan
- 2Ç 2024 - İllere Göre AVM Yoğunluğu
- 3Ç 2024 - Mevcut Durum
- 3Ç 2024 - Yeni AVM Arzı
- 3Ç 2024 - Yoğunluk

54- TURİSTİK İŞLETMELER

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

56- TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

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

57- LOJİSTİK DEPOLAR

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

58- 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

64- VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

25. Kuruluş Yıl Dönümümüzü Özel Bir Davet ile Kutladık



“Miras & Gelecek” temasıyla çeyrek asırlık mirasımızı anmak ve geleceğe dair umut dolu bir yolculuğun hikayesini yazmak amacıyla 25. yılımızı, üyelerimizle, sektörümüzün değerli paydaşları ve iş insanlarıyla 5 Kasım tarihinde Rixos Tersane İstanbul, Taşkızak'ta kutladık. GYODER Başkanı Neşecan Çekici'nin açılış konuşması ile başlayan gece, derneğin eski başkanlarının sahnede ağırlandığıyla devam etti.

25. yılımızı kutladığımız bu özel gecede Darüşşafaka Cemiyeti'nin “Eğitim Bizden, Yuva Sizden” kampanyasına destek verildi. Bu kampanya ile 6 Şubat depremlerinin ardından bölgedeki öğrenciler için ek kontenjan oluşturan ve son iki yıldır deprem bölgesinden öğrencilere Darüşşafaka Eğitim Kurumları'nda eğitim olanağı tanıyan Darüşşafaka Cemiyeti ile sosyal sorumluluk çalışmalarına devam edeceğiz. Gecenin ilerleyen saatlerinde ise Türk pop müziğinin duayen ismi Erol Evgin, sahne alarak sevilen şarkılarını seslendirdi.

GYODER GYO Ödülleri Sahiplerini Buldu

19. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nde düzenlenen ve Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı İbrahim Ömer Gönül'ün ödülleri takdim ettiği törende, “Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü”ne İŞ GYO, “Pay Başına En Çok Temettü Dağıtan GYO Ödülü”ne Akmerkez GYO, “Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü”ne Emlak Konut GYO, “Gayrimenkul Yatırımlarını En Çok Artıran GYO Ödülü”ne Emlak Konut GYO, “Toplam Kurumsal Yatırımcı Yüzdesi En Çok Olan GYO Ödülü”ne Yeni Gimat GYO, “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu En Yüksek Olan GYO Ödülü”ne Akış GYO, “Tutar Bazında En Çok Temettü Dağıtan GYO Ödülü”ne Torunlar GYO layık görüldü.



19. GYODER Gayrimenkul Zirvesi "Yeniden Başlat" Temasıyla Gerçekleştirildi

19. GYODER Gayrimenkul Zirvesi, "Yeniden Başlat" temasıyla 6 Kasım tarihinde, Rixos Tersane İstanbul'da gerçekleştirilen, alanında uzman konuşmacıların ve panelistlerin katıldığı zirvede, yeni nesil yaşam biçimlerinden, sektörün geleceğine, nitelikli iş gücünden, gayrimenkulde finansal dönüşüme yönelik pek çok konu mercek altına alınırken aynı zamanda geleceğe dair umut aşılayan bir vizyon sunuldu.

Bu yılki zirvemiz 1.500'e yakın katılımcıya ulaşıp kendi rekorunu kırdı ve son on yılın en çok ilgi gören gayrimenkul sektörü etkinliği olarak iz bıraktı. Katılım gösteren bütün konuklarımıza, konuşmacılarımıza ve sponsorlarımıza teşekkürlerimizi sunarız.



"Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri (WEPS)" İmzacısı Olduk

Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi (UN Global Compact) ve Birleşmiş Milletler Toplumsal Cinsiyet Eşitliği ve Kadının Güçlenmesi Birimi (UN Women) inisiyatifi ile oluşturulan "Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin (Women Empowerment Principles-WEPS) İmzacıları" arasına girmeye hak kazandık. WEPS imzacılığı kapsamında, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği için 7 Önemli Prensipte hayata geçireceğimizi taahhüt etmekten gurur duyuyoruz.

Bu kapsamda benimsediğimiz 7 ilke:

■ GYODER, cinsiyet eşitliği için üst düzey kurumsal liderlik sağlar.

- Bu kapsamda GYODER tüm kadın ve erkekler işte adil davranılmasını, insan haklarına ve ayırım yapmama ilkesine saygı gösterilmesini taahhüt eder.
- Tüm kadın ve erkekler sağlık, güvenlik ve refah sağlanmasına destek verir.
- GYODER, kadınların eğitim, kurs ve profesyonel gelişim imkânlarıyla desteklenmesinde rol oynar.
- Aynı zamanda kadınları güçlendiren girişimci gelişimi, tedarik zinciri ve pazarlama yöntemlerinin uygulanmasına destek verir.
- Toplumsal inisiyatifler ve destekler aracılığıyla eşitliği teşvik eder.
- GYODER, cinsiyet eşitliğinin sağlanması için gelişimi ölçülmesini ve halka şeffağça raporlanmasını sağlar.

Birlikte Güçlüyüz

Sektörün öncü platformu olarak, her geçen gün artan üyelerimizle güçlenerek büyümeye devam ediyoruz. Aramıza katılan yeni üyelerimize teşekkür ederiz.

- Arge Gayrimenkul Değerleme
- İndeks GD Gayrimenkul Değerleme
- Şenay Araç
- Doç. Dr. Cansu Şarkaya (Akademik)
- Doç. Tülay Yazar (Akademik)
- Dr. Aybüke Yalçın (Akademik)
- Erol Demir (Akademik)
- Harun Tanrıvermiş (Akademik)
- Yeşim Tanrıvermiş (Akademik)
- Bakılan İnşaat
- Fabay İnşaat
- Hedef Portföy A.Ş.
- INNO Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

GYODER İş Gücü Raporunu Sektör STK'ları ile Değerlendirdi

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) ve Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Merkezi (BETAM) iş birliğinde yapılan İnşaat Sektörü ve İş Gücü Dinamikleri: Türkiye'24 araştırmasının sonuçları STK temsilcilerinin katılımıyla mercek altında alındı. Toplantıda "Uzun Vadeli Stratejik İş Gücü Platformu" kurulması için çalışmalara başlanacağı mesajı verildi.

GYODER Başkanı Neşecan Çekici'nin ev sahipliğinde düzenlenen toplantıya GYODER Yönetim Kurulu Üyeleri, Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), İMSAD, İNDER, KONUTDER, MÜSİAD, İTO temsilcileri ve Bahçeşehir Üniversitesi BETAM Direktörü Prof. Dr. Seyfettin Gürsel, Bahçeşehir Üniversitesi BETAM Direktör Yardımcısı Prof. Dr. Ozan Bakış, İstanbul Ekonomi Araştırma Genel Müdürü ve Kurucusu Can Selçuki, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Müdürü Prof. Dr. Ali Hepşen, YTÜ Konut ve Yapı

Uygulama ve Araştırma Merkezi Müdürü Doç. Dr. Serhat Başdoğan ve sektör temsilcileri katıldı.

İnşaat sektörünün güncel sorunlarını belirlemeyi ve bu sorunların çözümlerine yönelik önlem ve politikalar önermeyi amaçlayan İnşaat Sektörü ve İş Gücü Dinamikleri: Türkiye'24 Raporu için İstanbul Ekonomi Araştırma (İEA) tarafından Türkiye çapında 12.037 çalışan ile anket gerçekleştirildi. İşveren tarafında da 97 kişiyle görüşüldü. İnşaat sektörünün bedensel güç gerektirmesi, ağır çalışma koşulları, mesai saatlerinin uzunluğu, hafta sonu çalışma, iş kazaları riskinin yüksekliği gibi araştırmadan çıkan sonuçlar değerlendirildi. Toplantı sonrası STK ve sektör temsilcilerinden gelen yorum ve öneriler neticesinde İnşaat Sektörü ve İş Gücü Dinamikleri: Türkiye'24 raporuna son hali verilecek ve ilerleyen günlerde kamuoyu ile paylaşılacak.





Türkiye’de sermaye piyasası ve borsa denilince doğal olarak akla Borsa İstanbul (BİST) ve daha önceki adıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) gelmektedir. Türk borsasının köklü tarihçesi hakkında bilgi sahibi olanlar ise yok denilecek kadar azdır. Başka bir ifadeyle kamuoyunun ve özellikle bireysel yatırımcıların ülkemizde sermaye piyasası ve borsanın tarihçesiyle ilgili bilgileri oldukça sınırlıdır. Halbuki 1873 yılında faaliyete geçen Türk borsasının tarihi en az 150 yıl öncesine dayanmaktadır.

Dört yıllık bir çalışmanın ürünü olan bu kitapta ülkemizde sermaye piyasamızın ve borsamızın geçmişini yeniden büyüteç altına almayı ve sayıları yedi milyonu geçen yatırımcıları özellikle de genç kuşakları bilgilendirmeyi arzu ettik. Sermaye piyasamız ve borsamızın geçmişiyle günümüz arasında bir köprü kurmak istedik. Bu noktada belirtmeliyiz ki, kitabımızın ağırlığı tarihi bir irdeleme değildir. Çalışmamız ağırlıklı olarak, modern anlamda ülkemizde sermaye piyasasının kuruluş tarihi

Geçmişten Günümüze Türk Sermaye Piyasası ve Borsa, SPK ve Borsa Başkanlarının Anlatımıyla Borsanın Gayriresmî Tarihi

Dr. Berra Doğaner – Dr. Kazım Kılınç
Scala Yayıncılık, 2024

olarak niteleyebileceğimiz 1982 yılında Sermaye Piyasası Kurulu’nun kuruluşu ile başlayan yakın dönemde yaşanan gelişmeleri içermektedir.

Kitabımızda tarihi gelişmelerin yanı sıra sermaye piyasamızın Türk ekonomisi içindeki yerini irdeledik sermaye piyasamız gelişirken arka planda dünyada ve ülkemizde yaşanan ve hem ekonomileri hem de finansal piyasaları etkileyen olaylara yer verdik.

Öte yandan tarihe bir belge bırakmak, ülkemiz finansal tarihi arşiv zincirine yeni bir halka eklemek amacıyla Türkiye’de sermaye piyasası çalışmalarının yeniden başlatıldığı 1980’li yılların başından itibaren görev almış Sermaye Piyasası Kurulu başkanları, başkan yardımcıları, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ve Borsa İstanbul’un başkanları ve başkan yardımcıları, genel müdürleri, Takasbank, Vadeli İşlemler Borsası, MKK kurucu başkan ve genel müdürleri ile söyleşiler yaparak canlı tarihi kitabımızın sayfalarına taşıdık. Kitapta piyasamıza büyük emeği geçmiş toplamda 19 yönetici ile yapılan söyleşiler yer almakta ve çalışmaya büyük değer katmaktadır. Bu değerli başkanlar ve yöneticiler, bugüne kadar medyaya, kamuoyuna yansımayan

ve genç kuşakları, devleti yönetenleri, üst düzey bürokratları, yasa yapıcıları çok yakından ilgilendiren çok önemli açıklamalar yaptı, değerlendirmelerde bulundu, arşivlerindeki tarihi fotoğrafları bizimle paylaşarak tarihe tanıklık etmemizi sağladı. Tanıtım yazımı çok değerli bir meslektaşım olan İstanbul Medeniyet Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Tarihi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi Prof. Dr. Celali Yılmaz’ın değerlendirmesi ile bitirmek isterim: “Fen bilimlerinden temel farkı olarak, sosyal bilimlerde laboratuvar ortamı ve deney imkânı olmadığı söylenir. Sosyal bilimlerin laboratuvarı, tarihtir. Tarihte gerçekleşmiş olaylara ilişkin söylenenler de söylenmemesi tercih edilenler de aynı derecede öğreticidir. Bu kitap Türkiye’nin yakın dönem sermaye piyasası ve borsa laboratuvarında hangi malzemelerin bulunduğu anlamak isteyenler için önemli ipuçları sağlıyor. Örnek ve ibret alınacak tarihi olayların idrakine varmak isteyenler için şüphesiz yararlı bir eser.”

Dr. Berra Doğaner, GYODER GYO Komitesi Başkanı

Yeni Nesil Gayrimenkul

Hakan Gümüş

The Kitap, 2024

Gayrimenkul sektörü, sürekli değişen dinamikleri ve yenilikçi yaklaşımları ile her zaman ilgi çekici bir alan olmuştur. Gayrimenkul geliştirme uzmanı ve şehir plancısı Hakan Gümüş'ün kaleme aldığı Yeni Nesil Gayrimenkul kitabı, bu alandaki en güncel gelişmeleri ve geleceğe dair öngörülerini ele alarak sektördeki profesyonellerden

meraklı okuyuculara kadar geniş bir kitleye hitap ediyor. Gayrimenkul borsasından dijital tapu senetlerine, mini evlerden uçan arabalara kadar birçok yenilikçi konuyu detaylandıran Gümüş, okuyuculara kapsamlı bir perspektif sunuyor.

Yeni Nesil Gayrimenkul, pandemi döneminde ve sonrasında gayrimenkul sektöründe yaşanan değişimlere de dikkat çekiyor. AVM'lerin sosyalleşme alanları olarak evrimi, tüketici alışkanlıklarındaki dönüşüm ve bu süreçte sektördeki adaptasyon stratejileri, okuyuculara derinlemesine bir analiz



sunuyor. Ayrıca, gayrimenkul piyasasında şeffaflık ve güvenin nasıl tesis edileceği, dijitalleşmenin sektöre

getirdiği avantajlar ve yeni finansal enstrümanların kullanımı gibi hususlar da bu eserde detaylı bir şekilde ele alınıyor.

Yeni Nesil Gayrimenkul, inovasyon ve teknoloji ile şekillenen bir geleceğe dair ilham verici fikirler sunuyor. Şehir planlamasında dron teknolojisinin kullanımı, QR kod ile mülkiyet doğrulaması gibi yenilikçi çözümler ve kentsel dönüşümdeki yeni yaklaşımlar, kitabın öne çıkan başlıkları arasında yer alıyor. Bu eser, gayrimenkul sektöründe bilgi sahibi olmak isteyen herkes için vazgeçilmez bir kaynak olma niteliği taşıyor.

Gayrimenkul Profesyonelleri İçin Pratik İstatistik, 101 Çözümlü Örnek

Dr. Ahmet Büyükduman

Ceres Yayınları, 2024

Hemen hemen her gün gayrimenkul piyasalarını ilgilendiren veriler, araştırmalar yayınlanıyor. Fiyat endekslerini, satış sayılarını, değişim oranlarını kavramak ve yorumlamak, en azından bu istatistikler üzerine başkalarının yapılan yorumları sorgulamak, gayrimenkul profesyonellerinin günlük hayatının olağan bir parçası haline geldi. Bu veri yağmuruyla baş edebilmek için başlangıç düzeyinde istatistik bilgisi ise artık bir elzem... Çoğu gayrimenkul profesyonelinin zihninde üniversite yıllarında aldığı

istatistik derslerinden pek eser kalmamıştır. Bir türlü içselleştirilemeyen notasyonlar, pratik hayatla bağı kurulamayan yöntemler ve ezberlemek zorunda kalınan formüller, istatistik denilince, bazılarında garip bir ürpertinin eşlik ettiği kaygılara neden olabilir.

Ahmet Büyükduman işte o kaygıları giderecek bir istatistik kitabı yazmış. Tüm örnekler gayrimenkul sektöründen verilerek gerçek hayatla bağ kurulmuş. Çözümler göz korkutan formül ve notasyonlara boğulmamış. Karmaşık

hesaplamalar için excel yönlendirmeleri hazırlanmış. Mesleki jargona takılmayan yalın bir dil kullanılmış. Sonuç olarak gayrimenkul profesyonellerinin günlük hayatlarında aşmaları gereken pratik sorunlara pratik çözümler sunan, "İstatistik mi? Bir daha asla" diyenlere bile sempatik gelecek bir eser ortaya çıkmış.

Gayrimenkul profesyonelleri için başarıya giden yol insan ilişkileri, iletişim ve müzakere becerilerinin yanı sıra istatistik analiz gibi sayısal yetkinlikleri de geliştirmekten geçiyor. Dr. Ahmet Büyükduman, Gayrimenkul Profesyonelleri İçin Pratik İstatistik kitabında ortalamalardan yüzde hesaplarına, dağılım ölçülerinden zaman serilerine, endekslerden regresyon modellerine



temel istatistik teknikleri, gayrimenkul dünyasından örneklerle açık ve anlaşılır bir dille ortaya koymuş. Büyükduman'ın teorik ve pratik bilgi birikimini ustalıkla sentezlediği bu eser, sürekli gelişmeyi hedefleyen gayrimenkul profesyonellerinin başucu kitapları arasında yerini almalı...



Prof. Dr. Beliz Özorhon
Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği
Öğretim Üyesi

İnşaat Sektöründe İHA Kullanımı

İnşaat sektörü, gelişmekte olan ülkelerde dijitalleşme ve inovasyona yeterince yatırım yapmayan, parçalı ve proje tabanlı yapısıyla verimlilik eksikliği ve düşük üretkenlik seviyeleriyle tanınır. Bu sorunu çözmeye, insansız hava araçları (İHA) olarak bilinen dronların inşaat yönetimi görevlerine entegrasyonu büyük bir potansiyele sahiptir. İHA teknolojisinin, proje ilerleme, izleme ve raporlamasını geliştirerek, paydaşlar arasındaki iletişimi ve iş birliğini güçlendirmesi ve inşaat hatalarını ve tekrarlarını önleyerek inşaat kalitesini ve üretkenliğini artırması hedeflenmektedir. Delgado ve diğerleri (2019), İHA'ları "uzaktan kumanda edilebilir veya otonom kara, hava veya deniz araçları" olarak tanımlamışlardır. Ayemba (2022) ise, İHA'ların "şirketlere projeleri hakkında hızlı, güvenli ve verimli bir şekilde akıllı ve bilgili kararlar alma imkânı veren, veri toplamak için bir dizi sensör taşıyan uçan bilgisayarlar" olduğunu ifade etmektedir. Son on yılda, İHA teknolojisinin küresel inşaat projelerine entegrasyonu artan bir ilgiyle ele alınmaktadır. Araştırmacılar, çeşitli İHA uygulamalarına değinmiştir. Bu uygulamalar arasında arazi ölçümü ve 3D modelleme, ilerleme izleme ve raporlama, zaman yönetimi, kalite denetimi, afet sonrası hasar değerlendirme ve iş güvenliği kontrolü ve denetimi bulunmaktadır. Mevcut çalışmaların bulguları, İHA teknolojisinin daha etkin uygulanması için uygun stratejiler geliştirmek açısından hâlâ başlangıç aşamasında olduğunu göstermektedir.

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Yapım Yönetimi Dalı'nda gelişen teknolojilerin inşaat projelerinde uygulama süreçleri pek çok farklı araştırma kapsamında incelenmektedir. Bu çalışmalardan birinde İHA teknolojisinin inşaat sektörüne başarılı entegrasyonunu sağlayan kritik başarı faktörleri araştırılmıştır (Al-Hajj ve diğerleri). Bu çalışmada, kapsamlı bir literatür taramasına dayanarak 28 kritik başarı faktörü belirlenmiş ve bu faktörlerin İHA teknolojisinin performansındaki rolünü değerlendirmek amacıyla kamu ve özel sektöre yönelik bir anket uygulanmıştır. Anket örneklemini dijital inşaat alanında faaliyet gösteren ve şantiyelerinde İHA gibi yenilikçi teknolojiler kullanan inşaat firmalarının yanı sıra bilgi teknolojileri ve ar-ge şirketlerini

kapsamaktadır. Uzman ve profesyonel çalışanların yanı sıra, Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği (TMMM) ve Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES) üyeleri de ankete davet edilmiştir. Gönderilen toplam 313 anketin 92'si cevaplanmış, yani yaklaşık yüzde 30'luk bir geri dönüş elde edilmiştir. Sonuçlar, katılımcıların yarısından fazlasının (yüzde 60) İHA teknolojisi kullanıcıları olduğu ve dolayısıyla İHA teknolojisinin sektörde bir şekilde yayılmayı başardığı yönündedir.

Gelen cevaplar değerlendirildiğinde; İHA teknolojisinin en çok altyapı ve ağır inşaat projelerinde (yüzde 36,4), bunu takiben de endüstriyel inşaat (yüzde 27,3) ve kurumsal ve ticari inşaat projelerinde (yüzde 23,6) kullanıldığı gözlemlenmiştir. Proje türleri açısından değerlendirme yapıldığında konut projeleri yüzde 12,7 ile en düşük orana sahiptir. Uygulamalar proje büyüklüğüne göre incelendiğinde, büyük ölçekli projelerin (50 milyon USD üzeri) baskın olduğu (yüzde 70,8), sadece yüzde 5,5 oranında küçük ölçekli projeleri (100 bin USD altı) kapsadığı görülmüştür. İHA teknolojisinin en çok uygulandığı proje aşamaları arasında, yapım aşaması yüzde 72,5 ile en yüksek orana sahiptir. Bunu, fizibilite ve ön tasarım (yüzde 27,5), detaylı tasarım (yüzde 19,6) ve işletme ve bakım (yüzde 9,8) aşamaları takip etmektedir.

İHA teknolojisinin inşaat projelerinde başarılı şekilde uygulanmasında en önemli rolü organizasyonun oynadığı söylenebilir [...] Liderler ve üst düzey yöneticiler, organizasyonlarında çalışan insanlara ve değişime, konfor alanlarının ötesine geçmeye odaklanmalıdır. Tüm çalışanlar arasında yenilikçi bir kültür oluşturmalıdır.

İHA teknolojisinin kullanıcılar tarafında belirtilen faydalarına gelindiğinde; müşteri memnuniyetinin iyileştirilmesi proje seviyesinde, iyileştirilmiş şirket imajı ise şirket düzeyinde en yüksek skorları elde etmiştir. En sık belirtilen dezavantajlar ise uçuş izinlerinin gerekliliği ve uygunsuz hava koşullarıdır. Bunun yanında, batarya sorunları ve konut binalarında, yüksek binalarda ve kapalı alanlarda kullanıma uygun olmaması, İHA teknolojisinin kullanımındaki engeller olarak sıralanabilir.

Anket bulguları en etkili başarı faktörlerinin sırasıyla etkin liderlik ve üst yönetim desteği; İHA teknolojisinin kanıtlanmış etkinliği; kurumun yenilikçilik kültürü ve

esnekliği; teknolojik gelişmeler; teknolojinin maliyet etkinliği; gelişmiş İHA teknik özellikleri; sektörde yeni teknolojilerin benimsenmesine yönelik tutum ve proje maliyeti ve boyutu olduğunu ortaya koymaktadır. Rekabetçilik, uygun lisans ve sertifikasyon gereksinimi, çoklu işlevsel İHA platform tipinin kullanılabilirliği ve kurumdaki etik, gizlilik ve güvenlik konularının farkındalığı İHA uygulamalarında en az önemsenen faktörler olarak gözlemlenmiştir. Tüm faktörlerin ortalama önem dereceleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Sonraki aşamada, İHA uygulama başarısının altında yatan faktörleri ortaya koymak adına faktör analizi gerçekleştirilmiştir. Buna göre aşağıda belirlenen kritik başarı

Kritik Başarı Faktörleri Önem Dereceleri	
Değişkenler – Kritik Başarı Faktörleri	Ortalama değer
Etkin liderlik ve üst yönetim desteği	3.91
Teknolojinin kanıtlanmış etkinliği	3.85
Kurumun yenilikçilik kültürü ve esnekliği	3.83
Teknolojik gelişmeler (BIM, AR, RFID, vb.)	3.76
Teknolojinin maliyet etkinliği (ROI)	3.74
Gelişmiş İHA teknik özellikleri	3.73
Sektörde yeni teknolojilerin benimsenmesine yönelik tutum	3.71
Proje maliyeti ve boyutu	3.70
Teknoloji sermaye maliyeti	3.65
Gerekli donanım ve yazılımın mevcudiyeti	3.64
Kullanımı kolay, bakımı kolay ve kontrol edilebilir sistemler	3.60
Uçuş güvenilirliği ve emniyeti	3.59
Hava ve saha koşulları	3.58
İHA operatörleri ve çalışanları için eğitim ve öğretim programları	3.58
Nitelikli personel veya kalifiye işgücü/uzmanların mevcudiyeti	3.57
İHA teknolojisinin benimsenmesine yönelik Ar-Ge yatırımları	3.52
Proje yapısı ve türü	3.49
İHA teknolojisi birlikte çalışabilirliği	3.48
İnşaat süreçlerinin karmaşıklığı	3.46
Devlet düzenlemeleri ve desteği	3.42
Bilişim teknolojisi altyapı desteğinin mevcudiyeti	3.42
Toplumun veya kullanıcıların teknolojiye ilişkin farkındalığı	3.38
Pazar talebi	3.35
Proje paydaşları arasında işbirliği, iletişim ve koordinasyon	3.35
Rekabetçilik	3.29
Uygun lisans ve sertifikasyon gereksinimi	3.28
Çoklu işlevsel İHA platform tipinin kullanılabilirliği	3.24
Kurumdaki etik, gizlilik ve güvenlik konularının farkındalığı	3.16

İHA Başarısının Bileşenleri



faktörleri toplam beş grupta toplanmıştır. Her kategori için ortalama bir değer elde etmek amacıyla değişkenlerin ortalama değerlerinin ortalaması hesaplanmıştır. Bu doğrultuda başarılı bir İHA teknolojisi uygulaması için en vazgeçilmez olanlar Şekil 1'de gösterildiği üzere; organizasyonel özellikler (ortalama 3.8) ve İHA ve teknoloji özellikleri (3.65) olarak bulunmuştur. Bunları pazarla ilgili faktörler (3.55), yasal ve çevresel faktörler (3.43) ve proje ekiplerinin özellikleri (3.41) izlemektedir.

İHA teknolojisi, inşaat sektöründe inovasyon ve verimlilikte büyük bir potansiyel taşımaktadır. Hem projelerin daha etkili

yönetilmesi hem de hataların minimize edilmesi açısından kritik bir rol oynamaktadır. Bahsi geçen çalışma kapsamında İHA teknolojisinin yükleniciler tarafından büyük ölçekli altyapı ve endüstriyel projelerde daha yaygın kullanıldığı, küçük ölçekli konut ve ticari inşaat projelerinde ise nadiren tercih edildiği sonucuna varılabilir. Bunun nedeni, altyapı ve endüstriyel projelerin karmaşık yapısı ve mevcut yapıların görsel izlenmesi ile birden fazla proje paydaşı arasındaki iletişimi kolaylaştırmak için İHA kullanımının gerekliliği olabilir. Üretkenlik sorunları, artan rekabet ortamı ve inşaat sektöründeki değişen koşullar göz önüne alındığında, tüm firmalar verimliliği artırmak ve rekabet güçlerini geliştirmek için iyileştirilmiş proje yönetimi uygulamalarını takip etmek zorundadır. Bu soruna bir çözümün, inşaat sahalarında İHA teknolojisi gibi dijital teknolojilerin benimsenmesi olduğuna inanılmaktadır; İHA teknolojisi kullanımı, maliyet ve zamandan tasarruf sağlayarak ve farklı proje paydaşları arasındaki iletişimi iyileştirerek inşaat sahalarında üretkenliği, kaliteyi ve güvenliği iyileştirebilir. İHA teknolojisinin inşaat projelerinde başarılı şekilde uygulanmasında en önemli rolü organizasyonun oynadığı söylenebilir. İHA teknolojisi özellikleri de bu hedefe ulaşmada önemli bir rol oynar. Diğer yeniliklerin (BIM, ERP vb.) uygulanmasından farklı olarak, İHA uygulamalarında teknoloji tabanlı faktörlerin önem ağırlıkları daha yüksektir. Liderler ve üst düzey yöneticiler, organizasyonlarında çalışan insanlara ve değişime, konfor alanlarının ötesine geçmeye odaklanmalıdır.

Tüm çalışanlar arasında yenilikçi bir kültür oluşturmalıdırlar. Ayrıca, projelerinde İHA teknolojisinin kullanımıyla uyumlu net hedef ve amaçlara sahip olmalıdırlar. Ayrıca, yüksek yük kapasitesi, gelişmiş batarya, yüksek hız, yüksek rüzgâr direnci ve iyi uçuş süresi gibi gelişmiş özelliklere sahip uygun bir İHA tipi seçmek, İHA'nın inşaat yönetimi görevlerine daha başarılı bir şekilde entegre edilmesinde yardımcı olacaktır.

Son olarak, gelecekteki araştırmalar, veri toplama aracı olarak dron teknolojisinin inşaatta veri işleme ve kullanımına katkıda bulunabileceğinden, BIM, AI ve AR/VR gibi diğer teknolojilerle İHA teknolojisinin birlikte çalışabilirliğine odaklanmalıdır. Bu dijital teknolojilerin entegre kullanımı, tek başına kullanıma kıyasla verimliliği artıracaktır. İnşaatteki üretkenlik, kalite ve dolayısıyla maliyet ve zamanlama sorunları yalnızca bu araçların daha geniş bir şekilde benimsenmesiyle çözülebilir.

Kaynakça:

- Delgado JM, Oyedele L, Ajayi A, Akanbi L, Akinade O, Bilal M, Owolabi H (2019) Robotics and automated systems in construction: Understanding industry-specific challenges for adoption. Journal of Building Engineering 26: 100868.
- Ayemba, D (2022) Utilizing drone technology in construction. Journal of Civil Engineering 14 (1): 27-37.
- Al-Hajj, M., Ozcan-Deniz, G., Ozorhon, B. (2022) Critical success factors for implementation of Unmanned Aerial Vehicles (UAVs) in construction, Journal of Construction Engineering, Management & Innovation, 5 (4): 228-252.



Mesut Kaya
Lexist Avukatlık Ortağı

İmar Hakkı Aktarımı

7534 Sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 12 Aralık 2024 Tarihli ve 32750 Sayılı Resmî Gazete'de yayınlandı. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine "İmar Adası" tanımından sonra gelmek üzere "İmar Hakkı Aktarımı" tanımı eklendi. Peki imar hakkı aktarımı nedir, neden gereklidir?

İmar Hakkı Aktarımı Nedir?

Kanunda tanımladığı üzere İmar Hakkı Aktarımı; "... 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin

tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir." Bir başka deyişle imar hakkı aktarımı; bir parsel üzerinde imar hakkının tamamen ya da kısmen yasaklanması durumunda bu parsel üzerinde imar hakkının veya tamamının başka alanlara aktarılmasıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 14.12.2024 tarihli duyurusuyla imar hakkı aktarımının hangi arsaları kapsayacağını açıklamıştır.¹ Buna göre imar hakkı aktarımı, imar planları içinde

2019 yılı öncesinde (okul, hastane, belediye hizmet alanı, resmi kurum alanı gibi) kamu hizmet alanlarına ayrılan, ancak uzun yıllar vatandaş mülkiyetlerindeki kamulaştırılmamış parselleri kapsayacaktır. Bu düzenlemeyle vatandaşlara parsellerinin tamamının ya da bir kısmının kamu hizmet alanları içinde kalması sebebiyle, yapılaşma hakkının verilememesinden kaynaklanan hukuki anlaşmazlıklar giderilecektir. Başka bir deyişle; kamu kurumları ve yerel yönetimler ile vatandaşlar arasındaki hukuki anlaşmazlıklar bu sayede her iki tarafa da mali yük getirmeden çözülebilecektir. Sanılanın aksine vatandaşın mülkiyetine el konması söz konusu değildir. Aksine imar hakkı aktarımıyla vatandaşların kullanmadığı parseline/ hissesine karşılık gelen imar haklarının imar planı kararıyla belirlenen başka bir alanda kullanılması sağlanacaktır. Böylece bir taraftan vatandaş imar hakkına kavuşurken, bir taraftan da kamuya yeni hizmet alanları kazandırılacaktır.

Bakanlığın aynı duyurusunda hak aktarımının nasıl yapılacağı da belirtilmiştir. Bu duyuru uyarınca; vatandaşların verilemeyen imar haklarının değeri tespit edilecek ve bu değere karşılık gelen hakları, imar planı kararıyla belirlenen alanlara aktarılacaktır. Bedel tespitine ilişkin tüm işlemler Kamulaştırma Kanunu'na göre Sermaye Piyasası Kurulu'nca lisans almış bağımsız değerlendirme kuruluşlarınca gayrimenkul değerlendirme esasları doğrultusunda tesis edilecektir. Ayrıca imar hakkı aktarımı iş ve işlem süreçleri, yetki alanları dahilinde imar planı onaylamaya yetkili bakanlık ve yerel yönetimler tarafından yürütülecektir.

İmar Hakkı Aktarımı Neden Gereklidir?

İdarelerin kamu kullanımına uygun alanlar oluşturma sorumluluğu bulunmaktadır. Kamu yararına ortak kullanım işlevine sahip özel mülkiyete ait taşınmazların, yetkili idarelerce kamulaştırma yöntemi kullanılarak kamunun hizmetine sunulduğu bilinmektedir. Ancak kamulaştırma süreci, idareler için önemli bir maliyet kalemidir. Bu noktada, imar hakkı aktarımı kamulaşturmaya alternatif bir yöntem olarak öne çıkmaktadır. İmar hakkı aktarımı, idarelere kamulaştırma yükünü hafifletmek amacıyla imar planlarına eklenen çeşitli notlar sayesinde bu alanların bedelsiz olarak elde edilmesine olanak tanımaktadır. Aynı zamanda, özel mülkiyet sahiplerine, söz konusu plan bölgesindeki hazine arazilerinde imar haklarını kullanma fırsatı sunmaktadır.

Sanılanın aksine vatandaşın mülkiyetine el konması söz konusu değildir. Aksine imar hakkı aktarımı ile vatandaşların kullanmadığı parseline/ hissesine karşılık gelen imar haklarının imar planı kararıyla belirlenen başka bir alanda kullanılması sağlanacaktır.

İmar Hakkı Aktarımına Cevaz Veren Önceki Düzenlemeler Nedir?

3194 sayılı İmar Kanunu'nda, 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde imar hakkı aktarımına dair herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak imar hakkı aktarımına ilişkin kısmen benzer düzenlemeler 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da, 4342 sayılı Mera Kanunu'nda, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nda, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda, 6831 sayılı Orman Kanunu'nda ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda bulunmaktaydı.

Keza bazı büyükşehir ve ilçe belediyeleri de imar planlarında imar hakkı aktarımına ilişkin not koyarak uygulamanın önünü açmaya çalışmaktaydı, ancak yerel yönetimlerin bu yöndeki uygulamaları Danıştay tarafından yasal dayanak yokluğu gerekçe gösterilerek kabul edilmemekteydi.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Kamulaştırma Kanunu gibi düzenlemelerde imar hakkı aktarımına yer verilmiş, ancak bu konu ayrıntılı bir şekilde düzenlenmemiştir. Bu kanunlar özel nitelikte olduğu için, kapsamı dışında kalan alanlarda imar planı notlarıyla aktarım yapılması Danıştay tarafından hukuka aykırı kabul edilmiştir. Danıştay, bazı kararlarında imar hakkı aktarımının yasal bir zemine oturtulmasının gerekli olduğunu vurgulamıştır.²

İmar Hakkı Aktarımı'nın Şartları Nelerdir?

3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında imar hakkının aktarılabilmesi için;

- İmar aktarımına elverişli bir taşınmaz olması
- Bu taşınmazın mülkiyet hakkı kısıtlanmamış olması
- Bu taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 18. madde kapsamında uygulama yapılmış olması
- Taşınmaz özel mülkiyete tabi olması
- Verici ve alıcı taşınmazlar 1/1000 ölçekli imar planında imar hakkı aktarımına uygun olması
- Taşınmaz maliki ilgili idareye başvurmalı, her iki taşınmazın değerlendirilmesi yaptırılmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlar 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamındaki imar hakkı aktarımının gerçekleştirilebilmesi için özet hale getirilmiş şartlar olup, bunların haricinde idarelerce öngörülebilir başka şartların da gündeme gelebileceği değerlendirilmelidir.

¹ <https://csb.gov.tr/bakanlik-merak-edilen-sorulari-yanitladi-imar-hakki-aktarimi-nedir-bakanlik-faaliyetleri-40412>

² "... Transfer kavramının ismen 6306 sayılı Kanuna ve çeşitli mevzuata girdiği görülmekte ise de; kamulaştırma yöntemine alternatif olarak kabul edilen bu yöntemin, başta İmar Kanunu olmak üzere yasa ile özel olarak tanımlanması ve hüküm altına alınması gerektiği ve bu kavramın uygulanmasına ilişkin esasların da yine yasal mevzuatta düzenlemesi gerektiği açıktır." Danıştay 6. Dairesi E: 2016/3114 K: 2020/9585 T: 15.10.2020

GYO'lar ESG Adaptasyonunda Başarısız mı?



Doç. Dr. Yener Coşkun

SPK Başuzmanı

İzmir Ekonomi Üniversitesi Konuk Öğr. Gör.

Kısa yanıt isteyenler için söyleyelim; başarısız değil, çok başarısız. Keşke bu tespit okuyucunun ilgisini çekecek provokatif bir giriş olsaydı. Ama değil.

ESG Adaptasyonu Neydi?

ESG adaptasyonu, kurum faaliyetlerinin çevresel (E), sosyal (S) ve yönetim (G) ilkeleri ekseninde yönetilmesi olarak tanımlanıyor. Son yılların en sık duyulan finans kavramları arasında yer almasına rağmen, ESG konusunda ülkemizde nitelikli bir bilgi birikimi ve uzmanlığın geliştiğini henüz söyleyemeyiz. Çoğu şirket için sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonu halen uzak bir hedef görünümünde. Daha kötüsü ise, sürdürülebilirlik ajandası olan bazı şirketlerin sürdürülebilirlik eylemlerini sadece bir kurumsal iletişim aracı olarak görmesi. Bunu da ağırlıklı olarak pek de sofistike olmayan yöntemlerle yaptıkları bir “yıkama” faaliyetine dönüştürmeleri. Kuşkusuz sürdürülebilirliğe uyumlu faaliyeti bir etik sorun, dünyaya ve topluma karşı bir borç olarak gören şirketler de var. Ancak bunların sayı ve etkisinin henüz sınırlı ölçülerde olduğunu tespit etmek gerekiyor.

Şirket Değerinin Yeni Fonksiyonunda Sürdürülebilirlik ve ESG Etkisi

Konunun belki de en ilginç yönü ESG'ye, ya da geniş anlamda Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na (SKA), uygun faaliyet biçiminin yeni değer fonksiyonundaki yerinin pek anlaşılammış olması.¹ Bunun sadece herhangi bir borsa şirket için değil, özellikle GYO fiyatlaması için de önemli olduğunu belirtelim.²

Bu durumu Türkiye gibi gelişmekte olan piyasa karakterinin hâkim olduğu bir piyasa için de olağan kabul etmek mümkün mü? Hadi ESG konusunda aşmış örnekler olarak Çin ve Hindistan'ı bir kenara koyalım. Nijerya, Meksika ve Macaristan gibi ülkelerdeki borsaların ESG ile ilişkisine bakınca, bu soruya mecburen hayır yanıtını vermek gerekiyor. Kısacası, son yıllardaki patlama sizi yanıltmasın, ESG ve sürdürülebilirlik adaptasyonu ülkemizin çok geç kaldığı ve henüz içselleştiremediği bir konu.

Peki, ülkemizdeki gayrimenkul sektörü ve onun özelinde GYO sektörünü ESG ilişkisi açısından nasıl görmek gerekir? Kısacası ESG'ye geç kalan (ama yine de son yıllarda hızlı başlangıç yapan) ülkenin, geç kalan (ve hafif bir kıpırdanma içinde olan) sektörü demek gerekiyor. Eminim siz de okuyunca hak verecek ve acaba ne yapabiliriz diyeceksiniz.

Bu Yazının Amacı

Bu yazımızda GYO'larda ESG adaptasyonunun gerekliliği, bunun önündeki sorunlar ve adaptasyonun getireceği fırsatları kısaca ele almaya çalışacağız. Bu konu neden önemli? Çünkü GYO sektörünün borsa şirketi olmasından kaynaklanan özellikli konumu, ESG adaptasyonunda geç kalınmasının rekabet dezavantajı yaratan bir bedeli olabileceğini gündeme getiriyor. Bu nedenle sürdürülebilirlik hikâyesi ve ESG ajandası olmayan şirketler için bu yazı kötü haberlerle dolu.

Sürdürülebilirlik Krizi ve Gayrimenkul Sektörü

Yaşanan olağanüstü çevresel ve sosyal kriz uzun süredir ne yapmalı sorusunu sorduruyor. Üretim ve tüketim sisteminin kriz koşullarına uygun hale getirilmesi 2000'li yıllardan bu yana, başta Birleşmiş Milletler olmak üzere birçok uluslararası kurumun da temel hedefi haline geldi.

Binaların inşası ve işletimi, küresel enerji kullanımının yüzde 40'ını, enerjiyle ilgili sera gazı emisyonlarının yüzde 30'unu, su kullanımının yaklaşık yüzde 12'sini, atıkların neredeyse yüzde 40'ını oluşturuyor; buna mukabil iş gücünün de yüzde 10'unu istihdam ediyor.³ Bu nedenle gayrimenkul sektörü de, doğal kaynakların kullanımı, karbon ayak izi ve sosyal etki gibi önemli konular nedeniyle ESG alanında öncelikli sektörlerden biri olarak öne çıkıyor. GYO'lar da halka açık şirketler olduğu için ESG kriterlerine uyum sağlama baskısıyla karşı karşıya. Örneğin Global Gayrimenkul Sürdürülebilirlik Kriteri'ne (GRESB; Global Real Estate Sustainability Benchmark) gönüllü olarak rapor sunan şirketlerin sayısı, 2017 yılında yalnızca 850 iken 2021 itibarıyla 1.500'ü aşarak dikkate değer bir artış göstermiştir.⁴

Sürdürülebilirlik-ESG Adaptasyonu ve Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul (ve GYO) sektörü neden sürdürülebilirlik-ESG adaptasyonuna yönelmeli? Sürdürülebilirlik vizyonu olan bir şirket bunun yanıtını sadece KGK ve SPK'nın düzenlemelerine bağlı olarak vermemeli.

Çevresel Sürdürülebilirlik ve GYO'lar

Çoğumuz için bu sorunun kısa yanıtını sektörün çevresel sürdürülebilirlik üzerindeki olumsuz etkileri üzerinden veriyor. Bu yanlış da sayılmaz. Bunlar, SKA'nın çevresel hedeflerine ulaşılması yolunda stratejik öneme sahip konular. Gayrimenkul sektörü de enerji tüketimi, karbon salımı ve olumsuz çevresel etki gibi konularda diğer birçok sektöre göre daha fazla sorumluluk taşıyabiliyor. GYO sektörü için de "E (ya da çevresel sürdürülebilirlik) adaptasyonu" görünür ve önemli bir hedef. Bunu GYO türü bazında özelleştirerek de tartışmak mümkün. Örneğin varlık portföyü ağırlıklı olarak dinlenme tesislerinden, altyapı yatırımlarından ve/ya orman arazisi yatırımlarından oluşan GYO'ların çevresel sürdürülebilirlik uygulamaları konusuna özellikle duyarlı olması beklenebilir.

Sosyal Sürdürülebilirlik ve GYO'lar

Yeşil primi ya da çevresel sürdürülebilirlik eylemlerinin değer yaratıcı etkisi, çoktandır eski bir kavram olarak görülüyor. Uzun süredir bu dar tanımın yerine, E bileşenine S (sosyal sürdürülebilirlik) ve G'nin (yönetişim sürdürülebilirliği) de eklenmesiyle ortaya çıkan pozitif/negatif ESG primi kavramı gündemde öne çıkıyor. ESG'nin sosyal ve yönetim bileşenleri her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektörü için de önemli. Gayrimenkul sektörünün tüm sosyal katmanları ve sosyal ilişkileri nasıl etkilediğini sadece inşaat ve emlak sektörlerinin etkileri üzerinden değerlendirmek bile yeterli. GYO'lar açısından bakmak gerekirse, varlık portföyü AVM, yurt ve yaşlı bakımevi ağırlıklı olan GYO'ların özellikle sosyal etki açısından önemli bir altyapıya sahip olması gerektiğini söyleyebiliriz.

Peki, ülkemizdeki gayrimenkul sektörü ve onun özelinde GYO sektörünü ESG ilişkisi açısından nasıl görmek gerekir? Kısacası ESG'ye geç kalan (ama yine de son yıllarda hızlı başlangıç yapan) ülkenin, geç kalan (ve hafif bir kıpırdanma içinde olan) sektörü demek gerekiyor.

Yönetişim Sürdürülebilirliği ve GYO'lar

Özellikle son yıllarda ucu çeşitli finansal başarısızlıklara kadar uzanan yönetim sorunlarının finansal olan/olmayan etkileri de varlık fiyatlamasında dikkate alınıyor. LSEG verisi ülkemiz şirketlerinin özellikle yönetim (kurumsal yönetim) skorunun görece olarak daha sınırlı bir gelişme içinde olduğuna işaret ediyor. Bu durum gayrimenkul sektöründe de çok farklı değil. GYO'nun faaliyet biçimi olarak ve hukuken inşaat ve portföy yönetimi faaliyetlerini ayırması risk azaltıcı bir unsur olmakla birlikte, belirsizliğin yüksek olduğu finansal koşullar diğer şirket türleri kadar GYO'ları da olumsuz etkileyebilir. Bu nedenle ESG'nin aynı zamanda bir risk yönetimi aracı olarak "G" kalitesini fiyatlaması da önemli.

ESG Adaptasyonu ve Risk Yönetimi Kalitesi

ESG, çevresel-sosyal-yönetişim alt konularındaki finansal olmayan risklerin belirlenmesine ve yönetimine bütüncül bir bakış açısı geliştirilmesini zorunlu kılıyor. ESG adaptasyonunun bütüncül risk yönetimi kalitesini artırması firmaların risk karakteristiğini etkileyecek kadar önemli. ESG varlıklarına yönelik temel beklenti firma düzeyi risklerin azalması. Bu da bizi ESG ilişkili bir başka beklentiye yönlendiriyor: sermayeye erişim kolaylığı ve sermaye maliyetinin azalması. Ampirik yazındaki şirket düzeyi örneklem bulguları bu beklentiye doğrulayabiliyor.

ESG Adaptasyonu ve Paydaş Baskısı

ESG adaptasyonu, paydaş baskısı nedeniyle de tüm dünyada önem kazanıyor. Şirketleri çevreleyen geniş paydaş kümesini ve sürdürülebilirliğe karşı tüm dünyada uzun süredir değişen algıyı düşünenecek olursak bu sonucu olağan kabul etmek gerekiyor. Kurumsal yatırımcılar, düzenleyiciler, finansal ürün tüketicileri ve diğer tüketiciler, çeşitli açılardan şirketlerin sürdürülebilirlik uygulamalarını geliştirmesini istiyor. Bu süreçte düzenleyici çerçeve özellikle AB üyesi Avrupa ülkelerinde ön plana çıkarken, büyük varlık yönetimi şirketleri de şirket davranışlarını temelden etkiliyor.

Özetle, iten ve çeken birçok etken gayrimenkul sektörü ve onun özelinde GYO sektörünü ESG odağında değişime zorluyor. Bu eğilim özellikle son on yılda küresel ölçekte birçok GYO piyasasında da köklü bir değişime neden oldu. Gelişmiş ülkeler başta olmak üzere, gönüllü/zorunlu kamuyu aydınlatma standartları ve varlık değerinin yeni tanımı uzun süredir ESG etkisinden bağımsız olarak düşünülmüyor. Trump sonrası dünyasında da bu etkinin süreceğini düşünmek yanlış olmaz. AB'deki güçlü sürdürülebilirlik düzenlemesi sistematiği ve ABD yatırım piyasalarındaki yatırımcı davranışı çok farklı bir dünyanın ortaya çıkabileceğini düşündürmüyor doğrusu.

Bizde Durum Ne?

LSEG verisi yedi, Morningstar Sustainability verisi ise on GYO'nun ESG skoru aldığını gösteriyor.⁵ Söz konusu şirketlerimizi kuşkusuz öncelikle tebrik etmek gerekiyor.

Ancak SPK tarafından yayımlanan 2024/Eylül istatistiklerine göre⁶ ülkemizdeki GYO sayısının kırk sekiz olduğu dikkate alındığında, bu sayıların çok yetersiz olduğunu tespit etmek gerekiyor. Ayrıca, bu şirketlerin ESG skorlarına baktığımızda rakamların dili başka bir hikâye daha anlatıyor: Şirketlerimizin ESG skorları genelde düşük, özellikle de yönetim skorları düşük. Bu tablo sürdürülebilirlik-ESG adaptasyonu açısından sektörde işlerin iyi gitmediğini, sektörün sürdürülebilirlik odaklı rekabet dezavantajıyla karşı karşıya olduğunu ifade ediyor.

Bir Spekülasyon

İyi haber mi bilmem, ancak sürdürülebilirlik ve ESG adaptasyonunda büyük bir atılım içinde olmadığı anlaşılan GYO sektörünün şimdilik şansı ESG'nin ülkemiz borsalarında henüz etkin şekilde fiyatlanan bir unsur olmaması. Bu çıkarımın özellikli bazı sektörler (ve şirketler) dışında, BİST'deki çoğu sektör için geçerli olduğunu da söyleyelim. Peki ya ESG kalitesi de etkin bir piyasada yerli/yabancı yatırımcı için varlık fiyatlamasının bir parçası haline gelirse ne olur? Muhtemelen 2024/Eylül istatistiklerine göre GYO sektörü genelinde yüzde 50 düzeyinde olan net varlık iskontosu daha da artabilir. Ülkemiz GYO'larındaki net varlık iskontosunun nedenleri ve sonuçları hakkında daha kapsamlı bilgi edinmek isteyenler için Coşkun vd (2021) çalışmamızın künyesini ve linkini de iletmek isterim.⁷

Ne Yapmalı?

ESG'nin şirket değerinin yeni anahtarlarından biri olduğu dikkate alındığında (bu konudaki ilk Türkçe kitap olan ESG - Sürdürülebilirlik Krizinin & Şirket Değerinin Yeni Anahtarı Mı? başlıklı çalışmamda⁸ bunu uzun uzadıya tartışıyorum), galiba GYO sektörü yönetici kesiminin önemli bir kısmının şapkayı önüne koyup vaziyeti bir düşünmesi gerekiyor. Zira NAREIT'in de altını çizdiği gibi gayrimenkul sektöründe iklim değişikliğiyle mücadele etmek ve iklim risklerini yönetmek, iyileştirmeler için gereken sermayenin sağlanmasını ve etkin bir şekilde kullanılmasını, güçlü bir liderlik sergilemeyi ve uzun vadeli bir vizyonla hareket etmeyi zorunlu kılıyor.⁹

¹ Daha ayrıntılı bilgi için, bkz: Coşkun, Y. (2024). ESG-Sensitive Real Estate and Business Valuation – and the Recent Updates in IVS –.The European Business Valuation Magazine 3 (1): 10-15. Available at: https://eacva.com/wp-content/uploads/EBVM_2024-01_European_Business_Valuation_Magazine.pdf

² Daha ayrıntılı bilgi için, bkz: Erol, I., Unal, U., & Coşkun, Y. (2023). ESG investing and the financial performance: A panel data analysis of developed REIT markets. Environmental Science and Pollution Research, 30(36), 85154-85169.

³ United Nations Environmental Programme (2015). The Sustainable Buildings and Construction Programme Retrieved from: <http://www.unep.org/10yfp/programmes/sustainablebuildings-and-construction-programme>

⁴ https://vertfunds.com/spotlights/state-of-esg-reporting-re/?utm_source=chatgpt.com

⁵ <https://www.sustainalytics.com/esg-ratings>; <https://www.lseg.com/en/data-analytics/sustainable-finance/esg-scores>

⁶ <https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>

⁷ Coşkun, Y., Erol, I. & Morri, G. (2021). Why do Turkish REITs trade at discount to net asset value?. Empir Econ 60, 2227–2259. <https://doi.org/10.1007/s00181-020-01846-y> (SSCI; Scopus; WoS Q2)

⁸ <https://www.scalakitapci.com/esg>

⁹ <https://www.reit.com/investing/reits-sustainability/2022-reit-esg-report>



Proje GYF'ler Beraberinde Neler Getiriyor

Temmuz 2024'te yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ gayrimenkulde finansmandan geliştirmeye birçok sektörel dinamiği derinden etkileyecek bir kapsama sahip. Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları'nun temel işleyiş esaslarını tanımlayan bu tebliğin etkilerini ve PGYF'lerin tüm Türkiye açısından potansiyelini GYODER Gayrimenkul Yatırım Fonları Komitesi Başkanı Berna Yiğit Sevindi'nin moderatörlüğünde Atlas Portföy Genel Müdürü Elif Pehlivanlı, Albaraka Gayrimenkul PYŞ Genel Müdürü Emin Özer, Emlak Konut GYO Genel Müdür Yardımcısı Ercan Alioğlu, Natura Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Rahvalı ve Foneria Portföy GYF Yatırım Komitesi Üyesi Mehmet Akif Çelenk ile tartıştık. (Fotoğraflar: Flu Foto)



Emin Özer,
Albaraka Gayrimenkul PYŞ
Genel Müdürü

Hasan Rahvalı,
Natura Gayrimenkul Yönetim
Kurulu Başkanı

Berna Yiğit Sevindi,
GYODER Gayrimenkul Yatırım
Fonları Komitesi Başkanı

Elif Pehlivanlı,
Atlas Portföy Genel Müdürü

Ercan Alioğlu,
Emlak Konut GYO Genel
Müdür Yardımcısı

Mehmet Akif Çelenk,
Foneria Portföy GYF Yatırım
Komitesi Üyesi

Berna Yiğit Sevindi

Bugünkü gündemimiz son günlerde çok konuşulan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları. 17 Temmuz tarihli tebliğin yayınlanmasıyla birlikte yeni ürün olarak raflarda yerini aldı. Dolayısıyla bu ürünün hayata geçmesi ve gayrimenkul yatırım sürecine olumlu katkıda bulunması noktasında bütün aktörlere çok iş düşüyor. Bugün burada sizlerin katkısıyla Proje GYF'leri A'dan Z'ye her açıdan ele alacağız. Müsaadenizle Albaraka Portföy Yönetimi'nden Emin Bey ile başlamak istiyorum. Sizden öncelikle PGYF'lere ilişkin genel bir çerçeve çizmenizi, barındırdığı potansiyelleri ve riskleri özetlemenizi rica ediyorum. Bu yeni enstrümana kurum olarak nasıl yaklaşıyorsunuz?

Emin Özer

Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu sektörümüze, sermaye piyasamıza hayırlı olsun. Önemli bir yeni sermaye piyasası aracı olacaktır. Daha önce gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul yatırım fonları yine sermaye piyasası aracı olarak önemli fonksiyonlar ifa etti. PGYF'ler de bizim gayrimenkul yatırım fonlarında yapamadığımız ve yapmak istediğimiz projelerin finansmanı ve



menkulleştirilmesi noktasında önemli bir rol üstlenecek. Ben öncelikle şunu vurgulamak istiyorum; sermaye piyasası araçları, gayrimenkulden girişim sermayesine çok farklı modellere dayanabilir. Bunlar yurt dışındaki SPV'ler (Special Purpose Vehicle) gibi dayanak varlıkların menkulleştirilmesi için çok önemli birer sermaye piyasası aracı olabilir. Bu fonları çok dar bir kapsamda ele almak doğru değil. Bu araçları farklı yatırımcı grupları için ihtiyaca göre şekillendirmek mümkün.

PGYF'nin mevcut yapısının, tam bu amaçla planlanmamış da olsa ne tür farklı fonksiyonlar üstlenebileceğine bir örnek vermek istiyorum. Albaraka olarak bu konuda bir çalışma yapıyoruz. Biliyorsunuz 80'li yıllar ve öncesinde konut projeleri ağırlıklı olarak kooperatifler vasıtasıyla yapılıyordu. Bu projeler çoğu zaman planlanandan çok daha uzun sürüyordu, hukuki zeminde sıkıntılar çıkıyordu, çünkü belirli bir düzenleyici otorite yoktu. Bu yöntem 2000'li yıllardan sonra geçerliliğini büyük ölçüde yitirdi.

Bugün yaşanan konut arzına yönelik sıkıntıyı geçmişteki kooperatif yönteminin dayandığı kolektif anlayışla çözmek mümkün mü diye değerlendiriyoruz. Bir

GYODER komitelerimizde ilk karşılaştığımız soru GYO ile GYP arasındaki farka ilişkin oluyor. Ben borsada GYO hissesi almaktansa neden GYP'ye yönelmeliyim? Şimdi bunlara bir de Proje GYP eklendi.

sermaye piyasası aracı olan PGYF'leri belirli ekosistemlerin, örneğin büyük kurumların çalışanlarını motive ederek tasarruflarını bu kanala yönlendireceği, böylece de onlara depreme dayanıklı, güvenilir konutlarda yaşama olanağı sunacağı bir ürüne dönüştürme ihtimali üzerinde çalışıyoruz. Tabii kooperatiften farklı olarak her yatırımcının o PGYF'nin süresinin bitiminde projede üretilen konuta ulaşması gerekmiyor. İlk aşamada en azından tasarruflarını belli bir konut projesine yönlendirmiş olacak ve oradan elde edilecek ek katma değere ulaşacak. Belki daha sonra nihai hedefin konuta ulaşmak olduğu bir yapı kurgulanabilir diye düşünüyoruz. Herhangi bir bankanın ya da katılım bankalarının bir araya gelerek kuracağı bu yapıyla çalışanlarına PGYF'ler üzerinden konut edindirme hedefine ulaşabileceğini düşünüyoruz. Bu çerçevede TOKİ ve Emlak Konut'la iş birliği yapma imkânları da mutlaka ortaya çıkacaktır. İyi kurgulanır, iyi bir altyapıyla hazırlanırsa yeni konut arzına önemli katkı sağlayacak bir yapı olabilir diye umuyoruz.

Berna Yiğit Sevindi

GYODER komitelerimizde ilk karşılaştığımız soru GYO ile GYP arasındaki farka ilişkin oluyor. Ben borsada GYO hissesi almaktansa neden GYP'ye yönelmeliyim? Şimdi bunlara bir de Proje GYP eklendi. Biz bu üçlü arasındaki farkları gerek komitelerimizde, gerek sosyal medya hesaplarımızdan kurumsal ve bireysel yatırımcılara anlatmaya çalışıyoruz. Emlak Konut denince ilk akla gelen GYO'lar oluyor. Siz bu ayrımı nasıl ifade ediyorsunuz?



PGYF'leri [...] büyük kurumların çalışanlarını motive ederek tasarruflarını bu kanala yönlendireceği, böylece de onlara depreme dayanıklı, güvenilir konutlarda yaşama olanağı sunacağı bir ürüne dönüştürme ihtimali üzerinde çalışıyoruz.



GYO'lar [...] ekstra kaynağa ihtiyaç duyacaklar. Biz bu kaynağı Gayrimenkul Sertifikası ve Proje GYF ile çeşitlendirerek elde etmeyi planlıyoruz.

Ercan Alioğlu

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Gayrimenkul Yatırım Fonu arasındaki esas fark birinin nitelikli yatırımcıya diğerinin bireysel yatırımcıya hitap ediyor olmasıdır. Bu ikisi, likidite, getiri potansiyeli ve risk yönetimi açısından farklı finansal araçlardır. Bir yatırım tercihinde bulunurken temelde finansal hedeflere, risk profiline ve yatırım süresine bakılır. GYO'lar halka açık bir anonim şirket statüsünde faaliyet gösteriyor ve borsada işlem görüyor. Borsadaki hisselerini istedikleri zaman rahatlıkla alıp satan yatırımcıların likiditeye erişimi daha yüksek. Bu tür yatırımcılar daha çok kısa ve orta vadeli yatırımları tercih ediyor. GYF'ler ise daha çok nitelikli yatırımcıları hedefleyen kolektif yatırım araçlarıdır. Bugüne kadar

daha çok -barındırdıkları problemlere rağmen kooperatifler aracılığıyla bu tür yatırımlar yapıyordu. Şimdiyse GYF'ler ve PGYF'ler belli projelere yatırım yapma hedefiyle kurulan bir yatırım aracı olarak gündeme geldi. Doğru proje yapılır ve süreç doğru yönetilirse riskler daha düşük ve getiri daha yüksek olabilir. Emlak Konut olarak biz de PGYF ve Gayrimenkul Sertifikası konularıyla ilgili arka planda çalışmaları yapıyoruz. Belli bir süre içinde olgunlaştırıp kamuoyuyla paylaşacağız. Amacımız konut arzına ilişkin sıkıntılara yönelik çeşitli enstrümanlar oluşturmak. Malumunuz GYO'lar, bu yıl içinde getirilen kâr dağıtımıyla alakalı vergi sebebiyle sermayelerinin büyük bir kısmını kâr olarak dağıtacak. Bu nedenle de ekstra kaynağa ihtiyaç duyacaklar. Biz bu kaynağı Gayrimenkul Sertifikası ve PGYF ile çeşitlendirerek elde etmeyi planlıyoruz. Diğer taraftan konuya sosyal boyutu üzerinden de yaklaşarak, ciddi olarak yükselmiş olan konut fiyatlarından ötürü ev alamayan kesimlerin bu yatırım araçları sayesinde depreme dayanıklı, güvenilir konuta erişimine olanak sağlamayı amaçlıyoruz.

Berna Yiğit Sevindi

Bugün sektöre baktığımızda üç kurumun SPK'dan PGYF izni aldığını görüyoruz. Bunlardan biri de Atlas Portföy. Firma olarak hangi stratejiyle yola çıktınız? PGYF'ye özel neler planlıyorsunuz? Yatırım yapabilecek alanlar, yatırım yapabileceği koşulları, yatırımcılara ve katılım payı sahiplerine sunulabilecek imkânları ilişkin neler söyleyebilirsiniz?

Elif Pehlivanlı

Atlas Portföy olarak ilk PGYF kuruluş izni alan portföy yönetim şirketlerinden biriyiz. Öte yandan geçmişimize bakıldığında zaten PGYF yönettiğimiz görülür. Bilindiği üzere tebliğe göre TOKİ tarafından gerçekleştirilen projelerde, gayrimenkullerinin fon portföyüne dahil edildiği zaman inşaat tamamlanma oranı aranmıyor. Dolayısıyla bizim üç sene önce kurmuş olduğumuz ve fondaki varlıkları TOKİ projesinden oluşan bir fonumuz olması nedeniyle aslında uzun süredir PGYF yönettiğimizi söyleyebiliriz. Dolayısıyla bu bilgi birikimimizi kullanmak ve iş ortaklarımızın bu

yöndeki çalışmalarını sektöre aktarmak amacıyla ilk PGYF başvurularımızı yaptık. Halihazırda ikisi onaylanmış, beşi onay sürecinde olan toplam yedi başvurumuz bulunuyor.

Yatırım yapabilecek alanlar ise kanunlarla belirlenmiş durumda. Hem depremin bölgesinde olmamızdan hem de artan maliyetlerin gayrimenkul sektörüne olan etkilerinden kaynaklı olarak düzenleyiciler dönem dönem çeşitli teşvikler getiriyor. Bu doğrultuda 17 Temmuz'da GYF esaslarını düzenleyen tebliğde de bazı değişikliklere gidildi; eskiden sadece arsa, arazi ve izni alınmış, iskan ruhsatı alınmış gayrimenkullere yatırım yapabilen GYF'ler yeni yayınlanan tebliğ değişikliğiyle gayrimenkul projelerine de yatırım yapabilir hale geldi.



GYF'lerin projelere yatırım yapmasına imkân tanındı ama [...] projelerin toplam brüt alanının %50'sinden daha fazlasının konut olması şartı ortaya konuldu. Dolayısıyla PGYF'ler ağırlıklı olarak konut projelerine yatırım yapabilir diyebiliriz.

Ülkemizin dinamik bir konut talebi var, bu talebin karşılanması için konut üretiminin devamlı ve belli bir artış hızında olması gerekli. İşte değişiklik tebliğinde en dikkat çeken kısım şu: Evet, GYF'lerin projelere yatırım yapmasına imkân tanındı ama konut üretiminin önünü açmak için bu imkân şarta bağlandı. Yatırım yapabileceğimiz projelerin toplam brüt alanının yüzde 50'sinden fazlasının konut olması şartı ortaya konuldu. Dolayısıyla PGYF'ler ağırlıklı olarak konut projelerine yatırım yapabilir diyebiliriz. Öte yandan söz konusu projenin içinde AVM, ofis, otel gibi ticari alanlar da bulunuyorsa yüzde 50 şartını tamamlayan durumlarda karma yerleşke projelerine de yatırım yapmamıza imkân sağlandı.

Yatırımcıların kendi arsalarında inşa edebilecekleri projelerle beraber hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmelere konu olan projeler ile başka kişiler tarafından veya kamu tarafından geliştirilen projelere yatırım yapabilir hale geldik. Hatta üst hakkı ile devam eden projelerde konut vasfındaki bağımsız bölümleri satın almak suretiyle yatırım yapabileceğimiz ifade edildi. Tebliğde bunlar projenin hazır olması ve inşaat için gerekli olan tüm izinlerin, ruhsatların alınmış olması hükmüne bağlandı.

Bu arada da projenin tamamlanmaması ihtimali bizler ve yatırımcılar tarafında oldukça büyük bir risk taşıyor. PGYF'lerin önündeki en büyük risklerden biri olarak bunun önüne geçebilmek amacıyla çeşitli teminatlandırma mekanizmaları getirildi. Hasılat paylaşımı sözleşmelerindeki taraflar TOKİ, kamu bankaları, TMSF, belediye ve iştiraklerinden biri değilse o sözleşmelerden doğan hakları bir garantiyle, ipotekle, kefaletle teminatlandırmamız isteniyor. Aynı zamanda projenin bina tamamlama sigortasıyla, banka teminat mektubuyla veya kurulun uygun gördüğü bir şekilde teminatlandırılması isteniyor. Tüm bunlara ek olarak biz kurucuların inşaatı yapacak olan müteahhitlerle karşılıklı birer sözleşme imzalamamız gerekiyor. Bu müteahhitlerin de A ve B grubu lisanslı müteahhitler olması şart.

Dolayısıyla PGYF'ler, yatırım yapılacak projeleri teminatlandırma sürecinden geçirdiği için sağlam yapılar olarak

ortaya çıkıyor. Kuşkusuz işleyiş sırasında mevzuatta öngörülmemiş detayda ortaya birçok soru çıkacaktır. Düzenleyicilerin ve GYODER gibi kuruluşların destekleriyle ortaya çıkabilecek soru ve detayların hep birlikte çözebileceğimize inanıyorum.

Berna Yiğit Sevindi

Anlattıklarınızdan tebliğde, proje yönetim şirketlerine yetkiyle beraber ciddi sorumluluklar da getirildiği anlaşılıyor. Kuracak şirketlerin çok dikkatli ve özverili olması gerekecek. Çünkü yatırım yapılan projenin tamamlanmasından yatırım komitesi ve yönetim kurulu müteselsilen sorumlu sayılacak. Dolayısıyla biz yönetim kurulu üyelerine, riskleri minimize etmek adına çok ciddi bir yük düşecek. Bakıldığında portföy yönetim şirketleri daha çok sermaye yöneten, menkul kıymet fonları kuran, DPI yapan yapılardan sahaya inen, dışarıdan hizmetlerle veya kendi içinde proje yönetimi yapabilen kurumlara dönüşmek durumunda kalacak.

Hasan Bey, ilk kurulan PGYF'lerden biri olan Natura Portföy olarak PGYF'nin geleceğini nasıl görüyorsunuz? Hasan Rahvalı olarak gayrimenkul alanındaki yoğun tecrübeleriniz ve bilgileriniz ışığında bakarak sektörün buradan nereye gidebileceğini yorumlar mısınız? Projelerin başarılı olması adına portföy yönetimi şirketleri kendilerini nasıl konumlandırmalı?

Hasan Rahvalı

Ekonomik faaliyetlerin başarıya ulaşması için her konuda ihtiyaç kavramına dikkat etmek lazım. Böyle bir şeye ihtiyaç var mıydı? Ben kendime bir işe başlarken bu soruyu sorarım. PGYF'lere ihtiyaç vardı. Bu bakımdan Sermaye Piyasası Kurumu'nu da tebrik etmek lazım, sektörün ihtiyaçlarına kulak verip böyle bir mevzuat düzenlemesini yaptığı için. Konut ihtiyacına baktığımızda, son dönemde ortaya çıkan birtakım gelişmelerin ardından vatandaşımızın gerek enflasyon gerek değişik faktörlere bağlı olarak konut edinmesinin zorlaştığını görüyoruz. Bu bağlamda konut arzının çoğaltılmasına ihtiyacımız olduğu ortada. Bunu nasıl çoğaltırız? PGYF'leri burada nasıl rol alır?



Ekonomik faaliyetlerin başarıya ulaşması için her konuda ihtiyaç kavramına dikkat etmek lazım. Böyle bir şeye ihtiyaç var mıydı? [...] Proje GYF'lere ihtiyaç vardı.

Ben öncelikle tasarruflara bakmak istiyorum. Yani Türkiye'de nerelerde, ne kadar tasarruf var? Çünkü neticede tasarruf sahiplerine hitap edeceğiz. Diyeceğiz ki, gelin buraya para yatırın, biz şu faaliyetleri yapalım, siz de kazanın, bizler de hizmetimizin karşılığını alalım. Tasarruflara baktığımızda Türkiye'de her zaman şunu duyarız: Türkiye'de finansal kaynaklara ulaşmak zor. Bu konunun derinliğine girdiğimiz zaman ben biraz farklı düşünüyorum. Mesela mevduatlara baktığımızda bu hafta itibarıyla 18 trilyondan 17,6'ya inmiş olduğunu görüyoruz. Yavaş yavaş azalıyor, faizler düşürülecek beklentisiyle. O zaman biz bir pozisyon alalım, deniliyor. Bizim hedefimiz ne olmalı? Bizim hedefimiz bu tasarruflardan nereye yönelmemiz gerektiği konusuna ağırlık vermek ve bunu hem yatırımcıya hem proje geliştiricilere çok iyi anlatmak olmalı. Bu tespitleri yapmazsak, gelecekle ilgili stratejiyi oluşturamayız.

Benim iddiam şu: Türkiye'de tasarruf var. Ama nerede var dediğimizde şunu görüyoruz; Türkiye'deki toplam tasarrufların 61 trilyonun üzerinde olduğunu (yaklaşık 1 trilyon 750 milyar USD) görüyoruz. Bu tasarrufların yaklaşık yüzde 60'ı sistemin içindeyken yüzde 40 kadarı yastık altında. 17.6 trilyon mevduata ek olarak Menkul Kıymet Yatırım Fonları'nda 4 trilyon var, bir de başladığında yüzde 25 olan ve devlet katkısının sonradan yüzde 30'a çıkmasıyla hacmi 1.2 trilyona ulaşan Emeklilik Yatırım Fonları var. Ben şuna inanıyorum: Mevcut durumda 110 milyar civarında olan GYF'lerimizi 2025 sonunda GYF artı PGYF'yle 250 milyara getirebiliriz. Bu PGYF'nin getireceği dinamizmle oluşacak hızlı bir büyüme demektir. Bunu nasıl gerçekleştirebiliriz?

EYF'lerin GYF ve PGYF'lere yapacağı yatırımlar yasal olarak belirlenmiş, bunların biraz daha genişletilmesine ihtiyaç var. İkincisi ve daha da önemlisi, bizim, tasarrufların yüzde 40'ını oluşturan yastıkaltı altına ve dövize sahip olan vatandaşlarımıza erişmemiz lazım. Buralara yönelirsek asıl kaynak bu kişilerde. Kuşkusuz bu işin psikolojik bir tarafı var; niye insanlar paralarını yastıkaltında tutuyorlar? Onlara erişerek güvenilir olduğumuzu, SPK'nın mevzuatı sayesinde tasarrufları çarçur etmeyeceğimizi, kurulan mekanizmanın çapraz kontrollerle nasıl yürüyeceğini çok iyi anlatmamız gerekiyor.

Tabii bu açıdan bakınca rakibimizin altın olduğunu görebiliriz. Ben gayrimenkulün Türkiye şartlarında daha iddialı olduğunu düşünüyorum. Neden? İlk başta ekonomik faaliyet olması için ihtiyaca bakmak lazım demiştik. İhtiyaç var mı konutta? Kesinlikle var: Kentsel dönüşümden, şehirleşmeden dolayı ihtiyacımız var. Dolayısıyla bizim önümüz açık.

Ercan Alioğlu

Bu noktada bir özeleştirici yapmak istiyorum. Yirmi iki yıldır Emlak Konut'ta görev yapıyorum. GYF'ler ve Gayrimenkul Sertifikaları ne zaman aklımıza geliyor? Piyasanın daraldığı, insanların finansmana ulaşamadığı ve yatırımların azaldığı dönemlerde. Ne zaman ki piyasalar rahatlıyor, ne GYF

ne de Gayrimenkul Sertifikası aklımıza geliyor. Ancak gördüğüm kadarıyla PGYF farklı olacak, çünkü proje geliştirecekler. Gerçekten nitelikli arsaya sahip birçok yatırımcı var. Belki bugün gelip Emlak Konut ile anlaşma yapamıyorlar. Ancak bu arsayı, yeni finansal araçları kullanarak bir geliştiriciyle birlikte projelendirme imkânına sahip olabilirler.

Hasan Rahvalı

Tam da bunu ifade etmek istemiştin. Yatırımcıya şunu iyi anlatmamız lazım: Kat karşılığı veya hasılat paylaşımıyla alınmış bir arsada arsa sahibinin rantı artı geliştiricinin rantını ödemeyeceğiniz yöntem PGYF'dir. Bu fonların avantajlarını iyi anlatmamız lazım. Biz yatırımcıya biz kâr vaadinde bulunuyoruz. Hangi kâr vaadi? Arsa rantı artı geliştirici rantını paylaşıyorsunuz.



Ne zaman ki piyasalar rahatlıyor; ne GYF ne de Gayrimenkul Sertifikası aklımıza geliyor. Ancak gördüğüm kadarıyla PGYF'ler farklı olacak çünkü proje geliştirecekler.



Yatırımcıya şunu iyi anlatmamız lazım: Kat karşılığı veya hasılat paylaşımıyla alınmış bir arsada arsa sahibinin rantı artı geliştiricinin rantını ödemeyeceğiniz yöntem proje gayrimenkul yatırım fonudur.

Elif Pehlivanlı

Portföy yöneticileri olarak bir özeleştirici yapacak olursak, gerek girişim sermayesi, gerek menkul kıymet, gerekse gayrimenkul fonları gibi yönettiğimiz tüm yatırım fonlarının çok güvenli mekanizmalara dayandığını anlatmakta yetersiz kalıyoruz. Kaç senedir portföy yönetim sektöründeyim, hâlâ yatırımcılardan yatırım fonlarının güvenilirliğine ilişkin sorular duyuyorum. Fonlarımızın ve biz PYS'lerin SPK tarafından düzenlendiğini, kurum ve fonlar olarak bağımsız denetimden geçtiğimizi, SPK'nın onayladığı izahname ve iç tüzüğün bir kelime dışına çıkamayacağımızı, her zaman mevzuatlara uymak zorunda olduğumuzu bağıra bağıra anlatmamız lazım. Hatta yatırımcılar biz PYS'lerin mal varlığı ile yönettiğimiz fonların mal varlıklarının tamamen ayrı olduğunu da bilmiyorlar. Yani çalıştığı PYS kapansa bile yatırımcının fon paylarının MKK'da izlenmesi nedeni ile kayıtlar

olduğu gibi duruyor. Gerektiğinde SPK o fonu alır, başka bir PYS'nin yönetimine verir. Bu konuları yeri geldikçe her platformda usanmadan anlatmamız gerektiğini düşünüyorum.

Berna Yiğit Sevindi

GYF'ler ilk defa 2017 yılında hayatımıza girdi. İlk yıl sayısı yirmilerdeydi ve çok zorlu bir dönemdi bizim için. Biz iki yıl boyunca hem regülasyon tarafında hem de tapu sürecinde çok uğraştık. Tapu müdürlüklerinde GYF'lere tüzel kişilik olmayan varlıklar olarak baktıkları için çok sancılı bir süreçten geçtik. Böyle bakınca PGYF'lerde çok şanslıyız; artık gayrimenkul yatırım fonlarımız gayet iyi bilindiği için sektör oyuncularında herhangi bir sıkıntı yaşanmayacak. Katılım payı sahipleri açısından da gerek SPK, gerekse Sermaye Piyasaları Birliği tarafından finansal okuryazarlık alanında belli çalışmalar yapıldı. Şu noktada bizim gayrimenkul okuryazarlığına eğilmemiz lazım. Anadolu'nun çeşitli yerlerinde yaptığımız bilgilendirme toplantılarında yolun çok başında olduğumuzu gördük. Bankalarda çalışan beyaz yakalılar bile hala GYF'yi bilmeyorken PGYF'yi anlatmak kolay değil. Bu fikrin tabana yayılmasında aktörlere çok önemli bir iş düşüyor.

Sektörde 73 portföy yönetimi şirketi, bunların şimdiye kadar 30'u GYF kurdu ve yönetiyor. Üç firma şu anda PGYF'yi hayata geçirdi, önümüzdeki bir ay içerisinde bu sayının 8 ile 10'a çıkacağını tahmin ediyorum. GYF'lerle birlikte aslında yılın sonunda 110 milyar TL olan toplam büyüklük yeniden derlemelerle 140-145 milyar TL bandına gelecektir. Yeni PGYF'lerle birlikte 2025'te 350 milyarın üzerine çıkacağını umuyorum. Bence doğru bir ürün. Burada PYS'ler olarak bize çok iş düşüyor. Özellikle kamuda, düzenleyiciler ve GYO'lar tarafında yapılacak işler bence çok önemli can suyu olacak.

Kuruluşundan beri ilk GYF'lerde yer almış olan Mehmet Akif Bey'e tebliğde öngörülen PGYF ekosistemini sormak istiyorum. Doğru yönde gidebilmesi için önerileriniz nedir? Portföy yönetim şirketlerine, diğer paydaşlara, aktörlere ne gibi roller düşecek?



İlk GYF'nin kurulmasından bu yana sekiz yıl geçti, sayısı da Aralık sonu itibarıyla yedisi Proje GYF olmak üzere 213'e ulaşmış durumda. Toplam büyüklüğü 156 milyar TL'yi gören ekosistemin çok ciddi bir büyüme ivmesi içerisinde olduğunu görüyoruz.

Mehmet Akif Çelenk

Ben ekosistemi ilk günlerinden başlayarak yorumlamak isterim. Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2014 yılının Ocak ayında yayınlandı. Bizim başvuru evraklarını düzenleyip sunmamız ve ilk GYF Primo'nun kuruluş iznini almamız 2016 yılının Mart ayına kadar sürmüştü. İlk GYF'nin kurulmasından bu yana sekiz yıl geçti, sayısı da Aralık sonu itibarıyla yedisi PGYF olmak üzere 213'e ulaşmış durumda. Toplam büyüklüğü 156 milyar TL'yi gören ekosistemin çok ciddi bir büyüme ivmesi içerisinde olduğunu görüyoruz. Özellikle son bir yılda

GYF sayısı yaklaşık yüzde 50 artarken toplam büyüklük iki katını aşmış. Bu süre zarfında SPK küçüklü büyüklü dalgalanmalar yaratabilecek altı GYF tebliği değişikliği yapmış.

Hasan Rahvalı

Ağaoğlu'nda iken 1453 Projesi inşaatı devam ederken üç kulesinin bir GYF alıcısına satışı söz konusuydu. SPK'nın projenin tamamlanmasına ilişkin endişelerini arkaamda Emlak Konut var diyerek giderdik. Tebliğde yapılan değişiklik ile kamu ortaklığı olan fonların devam eden projelere yatırım yapmasının önü açıldı. Emlak Konut sayesinde sektörde GYF'lerin PGYF gibi çalışmasını sağladık.

Ercan Alioğlu

Yatırımcıların kültürel alışkanlıklarını da değiştirmemiz gerekiyor. Eğitim programları ve sosyal medya için hazırlayacağımız kısa filmlerle GYF'lerin nasıl çalıştığını etkili bir şekilde anlatmalıyız. Çünkü yatırımcılar, satın aldıkları gayrimenkulü fiziksel olarak görmek ve belirli bir lokasyonda olduğunu bilmek istiyor. Onlara isterlerse gayrimenkule ulaşabileceklerini ve süreç sonunda asli edim gerçekleştirebileceklerini doğru bir şekilde aktarmalıyız.

Asli edim sonrasında doğan KDV ve tapu harcı gibi maliyetler konusunda bilgilendirme yapmalı, belirli dönemlerde uygulanabilecek indirimler ve istisnalarla sistemi daha cazip hale getirmeliyiz. Ayrıca doğru fiyatlama stratejileri oluşturulmalı ve piyasada derinlik sağlanmalıdır. Mevcut GYF'lerin çoğunluğu, kiradan elde ettiği vergi avantajını koruma amaçlı kişi ya da kurumların kendi gayrimenkullerine yaptıkları yatırımdı; bir anlamda kapalı devre çalıştı. Buna karşılık, üretime odaklı PGYF'lerin daha başarılı olacağına inanıyorum. Bu nedenle sektör olarak PGYF'leri her alanda güçlü bir şekilde desteklememiz gerekiyor.

Mehmet Akif Çelenk

Dernek ve Komite olarak PGYF'lerin taslak aşamasında yaklaşık bir yıl boyunca çok ciddi bir çalışmamız oldu. Yatırımcısından saklayıcısına



PGYF'nin çıkış amacı çok netti; konut edindirmeye, barınma ihtiyacını çözmeye, en önemlisi kentsel dönüşüme can suyu olsun isteniyordu. [...] Sonuçta mevcut GYF'lerdeki ticaret ünitelere çok yer vermeyelim, PGYF'ler yatırımcılara ayrı bir paket olarak sunulsun istenildi.

tüm aktörlerle çok yoğun görüşmeler yaptık. Genel olarak edindiğim izlenim PGYF'lerin sadece konut ihtiyacı için bir çözüm üretmeyecek olduğu yönünde. Bu fonların gayrimenkul sektörünün genişletilmesine, kurumsal bir yapıya hızla kavuşmasına, şeffaflaşmasına, yatırım alternatiflerinin çeşitlendirilmesine, vergisel süreçlerin daha sistematik hale getirilmesine de ciddi katkı sağlayacağını düşünüyorum. Gayrimenkul sektörünün potansiyelini göz önünde bulundurduğumuzda, PGYF'lerin finans sektörü için de ciddi bir hacim oluşturacağını düşünüyorum. Yani her iki taraf için birbirini besleyecek bir araç olarak görmek mümkün.

Öte yandan PGYF'lere, daralan gayrimenkul sektörünü hemen ayağa kaldırabilecek, konut ihtiyacını hemen çözecek sihirli bir değnek olarak bakmamak lazım. Fonlar, projesinin nitelikleri iyice değerlendirilip kurgulandıktan sonra, yatırımcının konut edinme ihtiyacına cevap verir, yanında bir de yüksek getiri vaadini karşılar, yatırımcı için alternatifler oluşturursa, ancak o zaman konut üretimi için sürdürülebilir bir finansman kaynağı haline gelir diyebilirim.

Hasan Rahvalı

Mevcut GYF'lerin PGYF olarak çalışmasının önümdeki engellenin gereksiz olduğunu düşünüyorum. Mevzuat konusunda büyük emeği olan sizin bu konuda görüşünüz nedir? Madem PGYF'lere izin verdik, yeni PGYF müracaatları yerine var olan GYF'lere de PGYF gibi proje geliştirme hakkını vermemizde ne gibi bir mevzuat engeli var? Sonuçta ikisi de bir nevi sermaye piyasası aracı. Örneğin sadece bir AVM'si olan GYF'ye yüzde 50 şartını yerine getirirse konut yapımına da müsaade edilmesinin faydası olacağına, sistemi geliştireceğine inanıyorum.

Berna Yiğit Sevindi

SPK'dan tarafımıza iletilen taslak öneri üzerinde komite üyelerimizle gerçekleştirdiğimiz yoğun çalışmalar sonucunda mevcut GYF'lerin ek bir maddeyle yeni sisteme dahil olabildiğini önerdik. Öte yandan düzenleyici haklı olarak mevcut GYF'lerin her türlü ticari gayrimenkul alabiliyor, satabiliyor olduğuna, sektörde kapalı devre tahsisli fonların yoğun bir şekilde var olduğuna dikkat çekti. PGYF'nin çıkış amacı çok netti; konut edindirmeye, barınma ihtiyacını çözmeye yardım etsin, en önemlisi kentsel dönüşüme can suyu olsun isteniyordu. Dolayısıyla mevcut GYF'lerden ayrılan bu formatın sadece bu amaca hizmet etmesi isteniyordu. Sonuçta mevcut GYF'lerdeki ticari ünitelere çok yer vermeyelim, PGYF'ler yatırımcılara ayrı bir paket olarak sunulsun dendi.

Şahsi görüşüm, asli ürün ayrıştırma kanununa baktığımızda, PGYF'nin kendine özel amacı ve niyeti olduğu için nail bir ürün olarak konumlanması. Zaten şu anki düzenlemeye göre ilk yıllardaki gibi çok uzun, zorlu bir kuruluş süreci

yok. Tebliğ ilk çıktığında mevcut GYF'leri zaten dönüştürebiliyordunuz. Nitekim biz de portföy yönetimi şirketimizde olan, bünyesinde yatırım olmayan GYF'leri PGYF'ye çevirdik ve hizmet alanımızı çok kapsamlı bir şekilde belirledik. Dolayısıyla ikisine ayrı yollarda giden ürünler olarak bakılması gerektiğini düşünüyorum.

GYF'lerin tebliğine çok yakın zamanlarda bir de gayrimenkul sertifikası çıkmış ve maalesef başarılı olamamıştı. Bu yeni ürünü raflara koyup hayatını devam ettirmedik. Benzer yatırımcı kitlesine hitap eden PGYF'leri anlatırken SPK başarılı bir fon çıkarmamızın ne kadar önemli olduğunu özellikle vurguladı. Gerçekten kitleye doğru anlatmak, aktörlerin görevlerini tam olarak yerine getirmesini sağlamak, bu işi bilen profesyonel PYŞ'lerin tecrübeli, doğru ekipler kurmasını teşvik etmek lazım.

Ercan Alioğlu

Öncelikle, işlem gerçekleştirilmesi için piyasada derinlik oluşturmamız gerekiyor. Sertifikalar zaten borsada işlem görüyor; aynı şekilde GYF ve PGYF'leri de borsada işlem görebilir hale getirerek güçlü bir pazar oluşturmalıyız. Esas öncelik, finansal okuryazarlığın artırılmasıdır. Yatırımcıların kulaktan dolma bilgilerle değil, bilinçli bir şekilde hangi GYO'ya, GYF'ye veya PGYF'ye yatırım yapacaklarını bilmelerini sağlamamız çok önemli.

İkincisi, şeffaflık ve güven sağlamak zorundayız. Yatırım yapılan enstrümanın, tıpkı yastık altında saklanan altın gibi güvenilir olduğunu doğru kanallardan net bir şekilde anlatmalıyız. Yatırımcıların rahatlıkla sorularına yanıt bulabileceği platformlar oluşturulmalı. Ayrıca, geliştirilecek dashboard'lar aracılığıyla inşaat ilerleme yüzdeleri de düzenli olarak paylaşılmalıdır. Projedeki durumu anında raporlanabilir ve görülebilir hale getirdiğimizde topluma doğru ve sağlıklı bilgi aktarıyor oluruz.

Tüm bu süreçlerin sürdürülebilir olması büyük önem taşıyor. Biz de Emlak Konut olarak bu alanda örnek ve öncü olmak adına çalışmalar yapıyoruz. Bu tür projelerin devamlılığını sağlayarak kalıcı hale getirmeliyiz.



Esas öncelik, finansal okuryazarlığın artırılmasıdır. Yatırımcıların kulaktan dolma bilgilerle değil, bilinçli bir şekilde hangi GYO'ya, GYF'ye veya PGYF'ye yatırım yapacaklarını bilmelerini sağlamamız çok önemli.

Berna Yiğit Sevindi

Normalde yatırımcılar bir PYŞ olmadan da gerekli birçok bilgiye ulaşabiliyor. Gayrimenkul fonları da, girişim sermayesi fonları da borsada işlem görmüyor. Dolayısıyla her PYŞ kendi müşterisine ulaşıyor, kendi bilgilerini iletiyor. Bir yatırımcı onu araştırarak, KAP'ta (Kamuoyu Aydınlatma Platformu) bakacak, ulaşabilecek ve bilgileri almaya çalışacak. Biz mümkün olduğu kadar eğitimlerde yer vererek, fon bilgilendirme dokümantasyonları, iç tüzük, ihraç belgesi, şimdi bir de hayatımıza yeni giren ihraç sözleşmesine hangi kanallardan ulaşabileceğini anlatmaya çalışıyoruz. Yatırımcılar haliyle sayfalarca belge okumak istemiyorlar, ama nereye bakacaklarını da bilmiyorlar. Onlara çok şeffaf bir şekilde ulaşıp, topluca bilgiler verdiğimiz takdirde aslında işimiz daha

da kolaylaşacak. Burada paydaşların, aktörlerin, finansal kuruluşların, özellikle kamunun ve GYO'ların desteğine çok ihtiyacımız var.

GYF denince ilk akla gelen konulardan biri de işin vergi tarafı. Vergiden dolayı mı yoksa yatırım amaçlı mı girmeli? Bireysel yatırımcı için vergiye ilişkin süreç nasıl işliyor? Kurumsal tarafta, stopajda ne tür avantajlar sağlıyor?

Emin Özer

En son GYO'lara yönelik çıkarılan Asgari Kurumlar Vergisi yükümlülüğü son dakikada Gayrimenkul Fonlarını da kapsar hale getirildi. İşin temeline bakacak olursak ilk defa tüzel kişiliği olmayan bir yapının Kurumlar Vergisi muhatabı olduğunu görürüz. Açıkçası bunun doğru olmadığını, zaman içinde bu yanlışın düzeltileceğini düşünüyorum. Fon yatırımcılarından belli bir süre tuttıkları takdirde istisna edilen bir stopaj söz konusu olduğunda tüm dünyada yatırımcıdan alınan bir vergi varken Kurumlar Vergisi'ni tüzel kişiliği olmayan bir yapıyla ilişkilendirmek doğru bir yaklaşım değil.

Diğer taraftan yeni kurulan şirket ve fonlar asgari kurumlar vergisinden üç yıllığına muaf. Siz iki-üç yıllık bir GYF'yi PGYF'ye dönüştürseniz bu hakkınızı kaybetmiş oluyorsunuz. Dolayısıyla yılbaşında birçok PYŞ gibi biz de muhtemelen yeni PGYF'ler kuracağız; yılı geçirmeyi bekleyen ciddi bir kesim 2025'le beraber harekete geçecek.

GYF'lerin bireysel yatırımcılara TEFAS (Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu) üzerinden ulaştırılması fikri kanımca çok gerçekçi değil. Çünkü zaten ilk başta nitelikli yatırımcı ve bireysel yatırımcı ayrımının GYO'lar ile GYF'ler özelinde düzenleyici tarafından ortaya konması bir amaca hizmet ediyordu. İkinci elde likiditenin olmaması, GYF sürelerinin sonuna kadar fon paylarının geri alınma yükümlülüğünün olmaması gibi sebepler yatırımcının kendini koruyacak mekanizması olması şartına bağlandı. GYF'lerin işlem gördüğü hisse senedi piyasası altındaki girişim sermayesi fonu pazarında, GYO hisselerindeki ya



Yeni Proje GYF'lerde PYŞ'lerin ellerini taşın altına koyup bir miktar likidite sağlayacak şekilde ikinci el piyasasını oluşturmaları bu fonların başarılı olması için önemli bir etken olacaktır diye düşünüyorum.

da normal hisse senedi piyasasındaki likiditeyi beklememek gerekiyor; çünkü burada bireysel yatırımcı yok. İşlemlerin MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu) altyapısı üzerinden takas ve borsa altyapısıyla kurumlar arasında gerçekleştiği bir pazar. Amaç da kurumlar için hem muhasebe ve operasyon tarafında kolaylık sağlaması hem de sonrasında borsada bu fonların değerlendirilmesi olması.

Albaraka Portföy olarak burasını emeklilik fonlarına GYF ve Girişim Sermayesi Fonları'nı borsa üzerinden satma imkânı sunduğumuz bir platform olarak düşünüyoruz. Bizce bu piyasanın desteklenmesi gerekiyor; çünkü bireysel yatırımcı tarafı nitelikli dahi olsa büyük bir likidite oluşturmayacak. İkinci elde bunun alınması ilk ihraç sürecinde almaya bir alternatif getirecektir. PYŞ'lerin ya da fon kurucularının borsada

bir miktar likidite oluşturması emeklilik fonlarının o fonları tercih etmesi için önemli bir sebep olacaktır. Türkiye'de çok büyük bir geçmişi olmayan emeklilik fonları yeni katılımlarla büyüyor. Ama makro ekonomik konjonktürün değiştiği belli dönemlerde emeklilik fonlarının geçici de olsa küçüldüğünü de görüyoruz. Belirli bir likiditeyi sağlamışsanız tekrar büyüme aşamasına geldiğinde o fonlar tercih ediliyor.

Yeni PGYF'lerde PYŞ'lerin ellerini taşın altına koyup bir miktar likidite sağlayacak şekilde ikinci el piyasasını oluşturmaları bu fonların başarılı olması için önemli bir etken olacaktır diye düşünüyorum.

Berna Yiğit Sevindi

Sağlıklı bir ikinci el piyasasının oluşabilmesi için halka arzlarda olduğu gibi tüm PYŞ'lerin konsolide bir şekilde beraber çalışabilecek bir yapının içinde yer almasının çok faydalı olacağını düşünüyorum. Belli bir derinliğin oluşması adına PYŞ'lerin diğer PGYF'ler için elini taşın altına koyması gerektiği fikrine katılıyorum. Amaç gerçekten konut edindirmek ve kentsel dönüşüm çözüm üretmekse Emlak Konut'un da elinin taşın altına koyması lazım. Yatırımcıların Emlak Konut projelerine duyduğu güveni diğer konut PGYF'lerini de kapsayacak şekilde genişletecek bir ortamı oluşturmalyız.

Elif Pehlivanlı

Bence de önemli konulardan birisi yatırımcıların GYF'lerin ya da PGYF'lerin paylarına kolay ulaşabilir olması. Biz de, Atlas Portföy olarak alternatif fonların ikinci el piyasasının oluşmasına ve borsada işlem görmesine çok inanıyoruz. Mevcut ve yeni kurulacak tüm fonlarımızın izahnamelerini borsada işlem görebilir şekilde düzenlemeye dikkat ediyoruz. Onunla birlikte bazı başka satış kanalları da mevcut. Örneğin, PYŞ'ler olarak imzaladığımız Aktif Dağıtım Sözleşme'leriyle alternatif fonların finansal kuruluşlarda satışını gerçekleştirebiliyoruz. Banka ya da aracı kurumla iş birliği yapacak olsak, karşılıklı bir aktif dağıtım sözleşmesi imzalayarak bizim alternatif fonumuzun satışını bankanın ya da aracı kurumun kanalları üzerinden yapabiliyoruz.



Bence de önemli konulardan birisi GYF'lerin ya da PGYF'lerin paylarına yatırımcıları için kolay ulaşabilir olması. Biz [...] alternatif fonların ikinci el piyasasının oluşmasına ve borsada işlem görmesine çok inanıyoruz.

Ancak yatırımcı hangi kanal vasıtasıyla bu fonların katılım payı sahibi olurlarsa olsunlar, her durumda yatırım yapmadan önce; yatırımcıya projenin taşıdığı risklerin, bu fonların likit gibi gözükken ama aslında çok likit olmayan bir enstrüman olduğunun, borsada işlem görmüyor ya da nitelikli yatırımcılar arasında piyasa koşulları nedeniyle devri sağlanmıyorsa projenin tamamlanmasını beklenmesi gerektiği gibi hususların aktarılması yatırımcının beklentisinin doğru yönde olması açısından oldukça önemli. Ayrıca yatırımcı detaylara hâkim bir ekip ve bu detayları takip edecek bir yönetime sahip bir PYŞ'nin fonuyla yola devam ettiğini görmek isteyecektir.

Emin Özer

GYF'lerin ve alternatif fonların borsada işlem görüyor olması mevzuattaki bazı sıkıntılara da çözdüm oldu diyebiliriz. Örneğin yatırımcıyı bire bir bilgilendirmek yerine KAP'ta yaptığınız açıklamalar borsada işlem gören fonlar için yeterli olabiliyor. Yatırımcının bir aracı kurumda hesabı varsa, ayrıca bir daha saklama hesabı açmasına gerek olmadan, o aracı kurum üzerinden ikinci el işlem yapabiliyor. Ama tabii bir PYŞ ihracı doğrudan yatırımcıya yapıyorsa saklamacıda o hesabın açılması gerekiyor. Saklamacılar da yüzlerce hesapla uğraşmak istemediği için yeni kurulan PYŞ'lere saklama hizmeti vermekte çekimser kalabiliyor. Öte yandan bunu da çözecek mekanizmalar yok değil; örneğin PYŞ'ler aracı kurumları dağıtım kanalı olarak kullanırsa oralarda açılan hesapları saklama hesabı olarak değerlendirebilir. Öyle ki normal çalışılan saklamacının dışında ihraçlarını bile oradan yapması mümkün. Saklamayla alakalı sıkıntıların SPK da farkında. Öte yandan sektörde yeni kurulan bazı bankalar sırf bu saklama hizmeti vermek için bir organizasyon yapısı oluşturmaya çalışıyorlar. Aracı kurumların bir kısmı da PYŞ'lere hizmet verecek şekilde yapılanmaya çalışıyor. Dolayısıyla yakın zamanda bence buna alternatif çözümler ortaya çıkacak. Bu yeni düzenlemeyle PGYF'lerin getireceği büyüklük zaten gelişmekte olan GYF ve GSYF'lerin hacmiyle birlikte cazip bir pazar ortaya çıkaracaktır.

Hasan Rahvalı

Bugün çok boyutlu bir konuyu ele almaya çalışıyoruz. İşin ürün tarafına dönecek olursak, kanımca PGYF'lerin ana kurulma sebeplerinden biri olarak lanse edilen erişilebilir konutu olanaklı hale getirme konusunu müteahhitlere anlatabilmek çok önemli. Onlar da öğrendiklerinde cazip buluyorlar, ama henüz bilmiyorlar. İlk defa duyup, başka şehirlerden hemen yarın geliyorum deyip randevu talep edenler var. Evet, vergi avantajı önemli bir cazibe belki. Ancak onun dışında da bir şeylerin geliştirilmesi gerektiğine inanıyorum.



Şu anda konut ihtiyacı barajdaki su gibi birikiyor. Bu sefer faizler düştüğünde vatandaş projelere koşacak, o zaman da fiktif fiyat artışları oluşacak. Halbuki biz sürdürülebilir bir kaynağa ulaşırsak arzı da çoğaltırız, fiyatları da dengeleriz.

Neticede vatandaşın konuta erişebilmesi için arz konusunu çözmemiz lazım demiştik. Bu konuda benim şöyle bir önerim var: EYF'lerde bugün ulaşılan hacim devletin katkısı sayesinde olmuştur. Şu anda acil olan konut sorununa nasıl bir çözüm üretebiliriz sorusudur. Bizim vatandaşımıza kolay anlatabileceğimiz bir mevzu olarak yapı tasarruf sandıklarına devletin yüzde 30 gibi bir desteği olsa ve yapı tasarruf sandıkları da kendi havuzlarında biriken kaynaklarla sadece ve sadece PGYF'lere yatırım yapsalar, birkaç senede kayda değer sürdürülebilir bir kaynağa kavuşmuş oluruz. Konuya kamu adına bakıyorum: Emeklilik fonuna sağladığım desteğe benzer şekilde, ancak bu sefer çok acil çözülmesi gereken hem konut arzına hem kentsel dönüşüme kaynak yaratmak adına önemli bir fırsat ortaya konabilir. Vatandaşın bugün yatırdığı paranın anında yüzde 30 artıyor olması ona da ciddi bir motivasyon kaynağı olacaktır.

Devletin PGYF'lere değil de onlara yatırım yapan vatandaşa destek olması cazibe yaratır. Kurumlara yapılan destek sanki özel bir şey gibi algılanır. Oysa vatandaşa yapılan destek doğrudan kişilere fayda sağlar. Desteğin kendine yapıldığını bilen kişinin konuya bakışı çok daha pozitif olur.

Bizim sürdürülebilir finansa ihtiyacımız var. Bugünkü konjonktürde bankalarda kredi faizleri arttı, sektör durdu, satış fiyatları yükseldi. Şu anda konut ihtiyacı barajdaki su gibi birikiyor. Bu sefer

faizler düştüğünde vatandaş projelere koşacak, o zaman da fiktif fiyat artışları oluşacak. Halbuki biz sürdürülebilir bir kaynağa ulaşırsak arzı da çoğaltırız, fiyatları da dengeleriz. Yapı tasarruf sandıklarının destekleyecek sistemi mevzuatımıza eklersek hem PGYF'ler genişlemiş olur hem de vatandaşımıza arzın artması sayesinde erişilebilir konut sağlamış oluruz.

Ercan Alioğlu

Aslında, gayrimenkulü bir yatırım aracı olmaktan çıkarıp gayrimenkule dayalı bir enstrüman haline getirmemiz gerekiyor. Sonuçta burada pay satışı gerçekleştireceğiz. Projelerin ortalama üç yıl içinde tamamlandığını varsayarsak, üç yıl sonunda bu gayrimenkulleri nihai tüketiciye satmamız gerekecek. Bu sürecin planlamasının şimdiden yapılması önem arz etmektedir. PGYF'lerin sona ereceği tarihte asli edimle ilgili gerekli çalışmalar yapılmazsa, gelecekte aynı sorunları bu kez farklı bir açıdan konuşuyor olabiliriz.

Emin Özer

PGYF'ler kapsamında üretilen konutların fon payı sahiplerine öncelikli olarak, aynı olarak verilmesi durumunda KDV, tapu harcı muafiyeti gibi bir yapı kurgulanırsa satışla ilgili piyasa konjonktüründen bağımsız işleyen teşvik eden bir yapıya kavuşmuş oluruz. Biz bireysel nitelikli yatırımcıya konut edindirmek için tasarrufla elde edilecek bir yapı için çalışırsak o teşviklerin belki devletin doğrudan kaynak aktarması kadar değerli olacağını söyleyebiliriz.



Biz bireysel nitelikli yatırımcıya konut edindirmek için tasarrufla elde edilecek bir yapı için çalışırsak o teşviklerin belki devletin doğrudan kaynak aktarması kadar değerli olacağını söyleyebiliriz.

Berna Yiğit Sevindi

Daha önceki yıllarda BES-GYF taslağı çıkmıştı aslında SSDK tarafından; BES destekli bir gayrimenkul fonu kurulacak ve yüzde 25'ler civarı bir teşvik kalemi içeriyordu ancak bir sonuca ulaşamadı. Aslında hâlâ bir fonun bir emeklilik şirketi tarafından kurulup PYŞ'ler tarafından yönetilebileceğini düşünüyorum. Bundan da ziyade özellikle yastık altındaki altınların PGYF'lere yönelmesi adına devletin küçük de olsa bir katkısı olması durumunda piyasanın hızla derinleşmesi

mümkün olur bence. Bankadaki altın hesaplarında ve kasalarda bulunanın yanı sıra bir de evde yastık altında bulunan altını yöneten kitle büyük ölçüde kadınlarımız. Unutmayalım ki kadınlar aynı zamanda gayrimenkulü de seviyor. Ama tabii altına kıyasla gayrimenkule ulaşmak kolay olmadığı gibi gram altını, çeyrek altını bozabilmek ekonomik anlamda önemli bir güvence. PYS'lerin stratejilerini oluştururken bir miktar payı devamlı likit hale çevrilebilir şekilde pozisyon alması durumunda kadınlara yönelik önemli bir alternatif yatırım aracı oluşturma ihtimali var.

Bir taraftan kirayla ilgili de çok ciddi problemler var. İstanbul'a baktığımızda, örneğin beyaz yakalıların gelirleriyle ödedikleri kiraların orantılı olmadığını görüyoruz. Bir taraftan da çalışanlara özel PGYF'ler kulağa çok mantıklı geliyor; büyük kuruluşlar, holdingler, bankalar tarafından desteklenecek güzel projeler çıkabilir. Özel sektörden gelebilecek böyle bir katkının yanında tabii ki kamunun, Emlak Konut'un TOKİ'nin yaptığı projelere küçük ve orta ölçekli yatırımcıların, dar gelirli kişilerin ulaşması çok daha mümkün.

Emin Özer

Türkiye'deki BES'te emeklilik şirketleri fon paketleri öneriyor kullanıcılara; standart bir paket veya altın ağırlıklı, döviz ağırlıklı, hisse senede ağırlıklı, vb. Devlet katkısı da zaten devletin ihraç ettiği kira sertifikalarına ya da borçlanma araçlarına yöneliyor. Bizde de bazı başka ülkelerde olduğu gibi BES kapsamındaki kişilerin “ben gayrimenkul edinmek için bu bireysel emeklilik sistemindeyim” diyerek tercih edebileceği bir seçenek olsa, sistemde mevcut GYF'ler de kurulacak PGYF'ler de rahatlıkla yer alabilir. Böylece BES'teki yatırımcılar TEFAS'taki mantığa yakın bir platformda tercihlerini yönetebilirken devlet yine yüzde 30 katkısını verebilir.

Hasan Rahvalı

Çok güzel bir noktaya geldik. BES şirketleri PGYF'lere yüzde 100 yatırım yapabilir mi? Şu anda sistemde yatırımlarınızı dilediğiniz fona (mesela altın fonuna) yüzde yüz yönlendirmek ve altı ayda bir değiştirmek mümkün.

Mevzuatta önünde bir engel var mı bilmiyorum ama aynı mantıkla vatandaşların tüm varlıklarını GYF'lere yönlendirirken bir taraftan da devlet desteğini alması olası gibi geliyor. O takdirde bizim emeklilik fonlarına gidip elimizde şöyle bir PGYF var, şu kadar nakit akışı var diyerek sunum yapıp, vatandaş da yönlendirerek bu fonu yüzde 100 tercih edersen şöyle bir kazancın olacak diyebilsek çok faydalı olur diye düşünüyorum. Üzerine bu yatırımın sonrasında mülke dönüşebileceği bir sistemi eklemleyebilirsek sektöre büyük katkısı olur kanısındayım.

Berna Yiğit Sevindi

Akif Bey, siz de organizasyon şemasından ve aktörlerden kısaca bahsedebilir misiniz? Malum en önemli hususlardan biri de gayrimenkul değerlendirme. Yeni tebliğle beraber değerlemenin sistemdeki artan önemini ve dijital taraftaki gelişmelerin olası etkilerini aktarır mısınız?

Mehmet Akif Çelenk

Yaklaşık on beş yıldır değerlendirme uzmanlığı yapan biri olarak masada onların da savunmasını yapmak isterim. Tebliğ düzenlenirken SPK'dan ilk taslaklar geldiğinde değerlendirme şirketlerine bu kadar çok görev atfedilmemişti. Tamamlanıp yayınlandığında epey bir yükümlülüğün tanımlanmış olduğunu gördük. Sistemde süreçlerden sorumlu on aktörün isimlerine baktığımızda, tabii ki en fazla SPK'ya ve kurucu PYS'lere rast ediyoruz. Öte yandan daha önce GYF'lerde yatırımcı ve saklayıcıların ismi ikinci sırada çıkarken bu sefer değerlendirme şirketlerinin öne çıktığını görüyoruz. Buna özellikle vurgu yapmamın sebebi değerlendirme şirketlerinin ve uzmanlarının sorumluluğunun öne çekilmiş olması. Kısacası ekosistemdeki aktörler çok fazla değişmemiş gibi gözükse de değerlendirme şirketlerine daha fazla bir yükümlülük atfedilmiş. Tebliğe göre; bir gayrimenkul projesinin tebliğe uygun olup olmadığının denetlenmesinden tutun da projenin yüzde 50'sinden fazlasının konut olmasına kadar birçok konu değerlendirme şirketlerine atfedilen bir sorumluluk olarak belirlenmiş.



Kısacası ekosistemdeki aktörler çok fazla değişmemiş gibi gözükse de değerlendirme şirketlerine daha fazla bir yükümlülük atfedilmiş. [...] Kanımca sistemin başarısı için mutlaka önem gösterilmesi gereken aktör gayrimenkul değerlendirme şirketleri olacaktır.

Yatırım komitelerini rahatlatılabileceğini düşündüğüm kısma gelirse; gayrimenkul değerlendirme çalışması yardımıyla müteahhidin, PYS'nin ve yatırımcıların beklentilerinin çok iyi modellenmesi gerekiyor. PGYF'lerin başarısının başlangıçtaki modellemede saklı olduğunu düşünüyorum. Nitekim yatırımcının çıkış senaryosu da başlangıçta yapılan değerlendirme ve pazarlama çalışmalarıyla şekillenecektir. “Proje tamamlandığında üretilen konutları nasıl satacağız?” ya da “Sistemin içerisindeki yatırımcılara bu konutları nasıl bir değerlendirme sonucunda vereceğiz?” soruları başından beri de en çok sorulan ve değerlendirme şirketlerinin endişelerini dile getirdiği konular olarak gündemdedir. Tebliğ PYS ve saklayıcı

kuruluşların, değerlendirme şirketlerinin birçok konudaki yorumunun üzerine karar vermesini öngörmüştür. Çok net söyleyebilirim ki şu anda değerlendirme şirketlerinde PYŞ ve saklayıcıların bu konudaki ilgisine karşılık gelecek yeterli bir çalışma yok. Bu nedenle değerlendirme tarafında bir hazırlık olacak diyebiliriz. Kanımca sistemin başarısı için mutlaka önem verilmesi gereken aktör gayrimenkul değerlendirme şirketleri olacaktır.



Değerleme üzerinden değinilmesi gereken bir diğer konu da yedi-sekiz yıl önce SPK ile gündeme gelen uluslararası örneklere benzer günlük pay fiyatı açıklamasıdır. Müşteri giriş-çıkışlarını arttırması umulan bu girişimin uluslararası sistemlerdeki karşılığında en önemli fark, mevzuatın bizdeki kadar sık değişmemesiydi. Zaten kontrolü zayıf olan mevzuatta üst ölçekteki mevzuat değişikliğini takip etmek mümkünken, alt ölçekte, özellikle belediyeler veya diğer kurumlar nezdinde Türkiye genelinde çok hızlı bir değişim olması durumunda spekülasyonların veya gecikmelerden kaynaklı pay değeri mağduriyetlerinin doğabileceği gündeme gelmişti. Türkiye'de uluslararası örneklerin çok daha ötesinde karar destek sistemleri olduğunu söyleyebilirim. Yapay zekâ ve makine öğrenmeleriyle, yazılımlarla bir projenin ya da bir arazinin ekspertizini artık dijital sistemler üzerinden yapabilir duruma getirmek üzereyiz. Bildiğiniz gibi bir arazinin veya projenin değerlemesinde gerekli altyapının kurulması konusunda ulusal ölçekte bir karar alındı. Başlangıçta sadece Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde uygulanacak bir sistem kuruldu ve yakında diğer sistemlerle entegre edilerek kullanıma da alınacaktır. Bu çalışmaların tamamlanmasıyla birlikte bizim GYF'lerimizde günlük pay fiyatlarının belirlenmesi sağlanabilecektir.

Berna Yiğit Sevindi

Atlanması gereken konulardan biri de yabancılara vatandaşlık meselesi. Son dönemde biz de kurum olarak alternatif bir finansman kaynağı olan yabancı yatırımcılarla sıkça karşılaşıyoruz. Özellikle Çinlilerin 500 bin

[...] saklayıcı kuruluşların yabancı yatırımcılara hesap açılış ve ayrıca vatandaşlık başvuru süreçlerinde destekleyici yaklaşımlarının bulunması çok önemli. [...] PYŞ'ler olarak bizim yanımızda olmaları gerekliliğinin sermaye piyasalarının gelişmesi için şart olduğunu vurgulamak isterim.

USD karşılığında GYF'ler tercih ettiğini biliyoruz. Gayrimenkul alımına kıyasla GYF'ler üzerinden vatandaşlık verme süreçleri daha iyi düzenlendi, daha kolay takip ediliyor ve hızlı çözülüyor. PGYF'nin prefinansmanı açısından da güzel bir alan olarak görüyoruz. Yabancı yatırımcı da geçmişte gayrimenkulde yaşadığı acı tecrübelerden sonra bilgiye erişebildiği için GYF'lerdeki şeffaf yapıdan memnun. Yaptığımız görüşmelerden PGYF'lere bakışlarının sıcak olduğunu görüyorum. Yabancı parayı çekme noktasında gayrimenkul yerine katılım payı vermenin daha mantıklı olduğunu düşünüyorum.

Elif Pehlivanlı

Ancak bu noktada, saklayıcı kuruluşların yabancı yatırımcılara hesap açılış ve ayrıca vatandaşlık başvuru süreçlerinde destekleyici yaklaşımlarının olması çok önemli. Maalesef aksine yaklaşımlar gördüğümüz oldu ve olmaya devam ediyor. Saklayıcıların bu anlamda PYŞ'ler olarak bizim yanımızda olmaları gerekliliğinin sermaye piyasalarının gelişmesi için şart olduğunu vurgulamak isterim.

Ercan Alioğlu

GYO'larda yabancılara satışta değerlendirme muafiyeti bulunurken, GYF'lerde böyle bir muafiyet yok. Örneğin, bir yabancı, GYO'dan gayrimenkul satın aldığı anda tapu devri sırasında ekspertiz yaptırma zorunluluğu yokken, GYF'lerde yaptırmak zorunda. Bu konuda yapılacak bir düzenlemeyle GYF'lere de aynı muafiyet verilebilir.



Bankadaki altın hesaplarında ve kasalarda bulunanın yanı sıra bir de evde yastık altında bulunan altını yöneten kitle büyük ölçüde kadınlarımız. [...] PYŞ'lerin stratejilerini oluştururken [...] kadınlara yönelik önemli bir alternatif yatırım aracı oluşturma ihtimali var.

VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

Dördüncü Çeyrekte Dünyada Sınırlı Toparlanma Türkiye'de Yavaşlama

Dünya ekonomisinde 2024 dördüncü çeyreğinde aktivitede sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler arasında ayrışma sürmektedir. Eylül ayında 48,7 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık'ta 49,6'ya yükselmiştir. Hizmet PMI ise Eylül ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir artış ile 53,1'e çıkmış ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. ABD'de gerçekleşen başkanlık seçimleri ile Euro Bölgesi'nde Almanya ve Fransa gibi ülkelerde artan politik belirsizlikler piyasalara önemli etki etmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) Aralık ayında yaptıkları 25 baz puanlık indirimlerle 2024 yılı boyunca toplamda politika faizlerini 100 baz puan aşağı çekmiştir. ABD'de artan politika belirsizlikleri nedeniyle Fed'in 2025 yılında faiz indirimlerinde daha temkinli bir duruş sergilemesi beklenmektedir. Öte yandan, Euro Bölgesi'nde zayıf seyreden ekonomik aktivite nedeniyle ECB'nin faiz indirimlerinde daha hızlı olabileceği düşünülmektedir. Çin'de 2025 yılında iç talebi desteklemek amacıyla daha destekleyici para ve maliye politikaları izleneceği yönünde açıklamalar yapılmıştır.

Türkiye ekonomisinde 2024 üçüncü çeyrekte yavaşlama sürmüştür. 2024 üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı önceki çeyreğe göre artarken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda yüzde 0,2 daralırken, yıllık bazda GSYH büyümesi yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazında yıllıklandırılmış GSYH, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 1 trilyon 260 milyar USD olmuştur. Yurtiçinde 2024 dördüncü çeyrek öncü verileri, ekonomik aktivitede yavaşlama sürse de daha ılımlı bir seyir izlediğine işaret etmektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 44,3 seviyesinden Aralık'ta 49,1'e yükselse de, daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde toparlanma eğilimi görülmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, yılın son iki ayında ithalatta yeniden artış görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2024 yılında ihracat 2023'e göre yüzde 2,5 artarken, ithalatta yüzde 4,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 yılında 106,3 milyar USD olan dış ticaret açığı 2024'te 82,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Ekim 2024'te 7,7 milyar USD'ye inmiştir.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci dördüncü çeyrek itibarıyla yavaşlayarak da olsa devam etmektedir. 2024 Eylül ayında yüzde 49,4 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında yüzde 44,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da yüzde 33,1'den yüzde 28,5'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda da yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarında politika faizini sabit tutarken, Aralık toplantısında para politikası faizini 250 baz puan indirimle yüzde 47,5'e çekmiştir. TCMB faiz indirim sürecine başlasa da, açıklamalarında enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler ve sıkı parasal duruşuna dair yaklaşımını genel olarak korumuştur. Bu kapsamda önümüzdeki dönemde kararlarını ihtiyatlı, veriye dayalı ve toplantı bazlı bir yaklaşımla alacağını ifade etmiştir. TCMB ayrıca kredi büyümesi ve kompozisyonunun dezenflasyon patikasıyla uyumlu seyrini temin etmek amacıyla kredi büyümesine yönelik sınırlamalarda değişikliğe gitmiştir.

MAKRO GÖSTERGELER

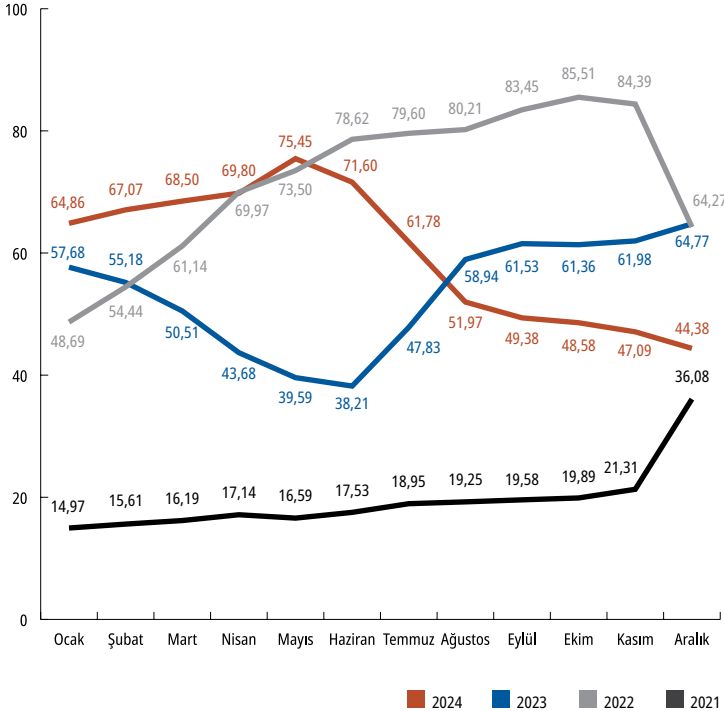
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci dördüncü çeyrek itibarıyla yavaşlayarak da olsa devam etmektedir. 2024 Eylül ayında %49,4 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %44,4 seviyesine inmiştir. USD 2024 Temmuz ayında 35,34'e, EUR ise 2024 Aralık ayında 36,80'e yükseldi.

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*	30.677.666		952.147			

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı ilk 3 çeyrek toplam verisidir.

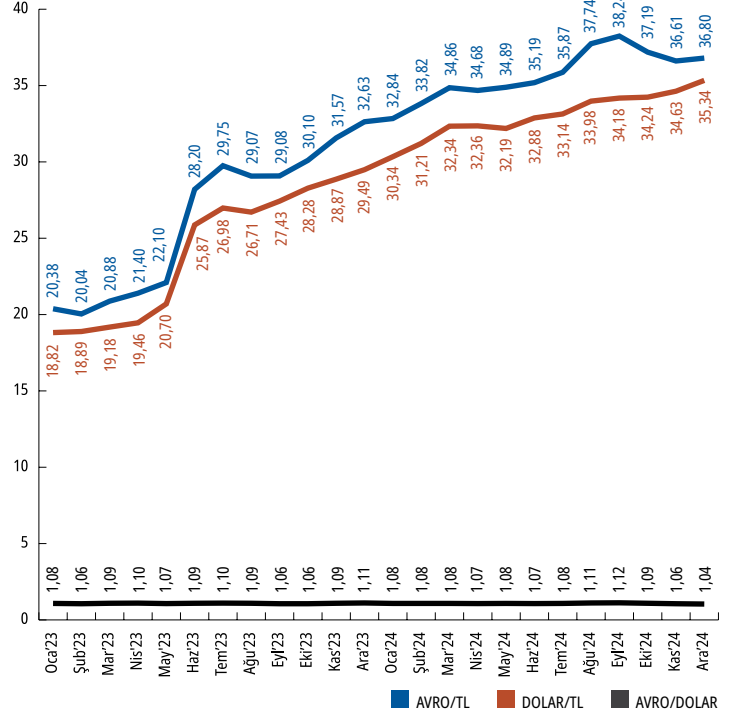
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

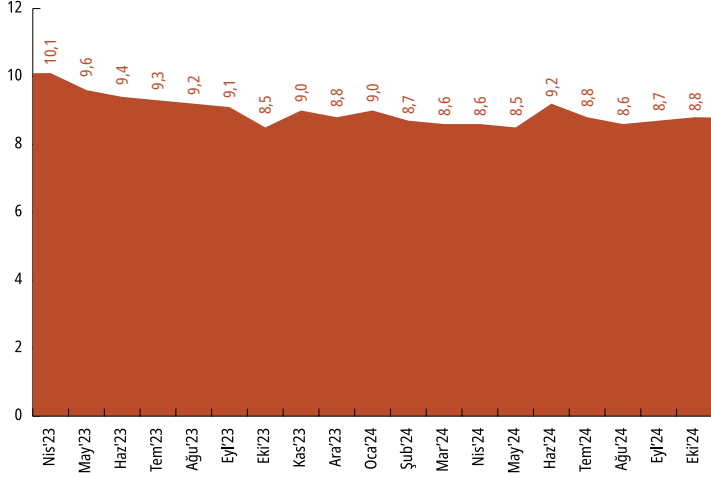
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

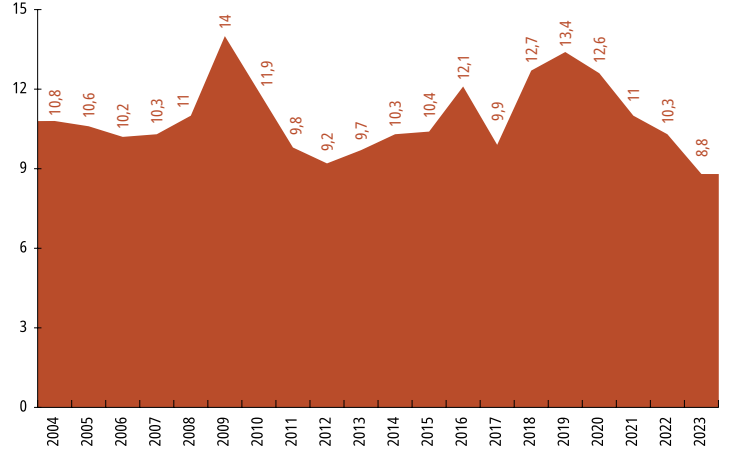
15+ Yaş İşsizlik Aylık Ortalama* (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmış)

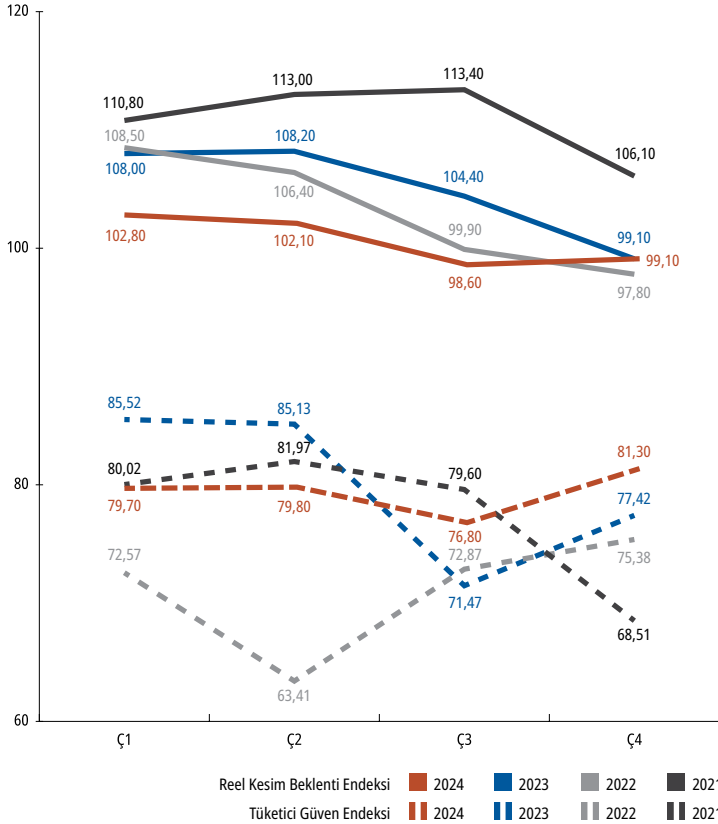
15+ Yaş İşsizlik Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmış)

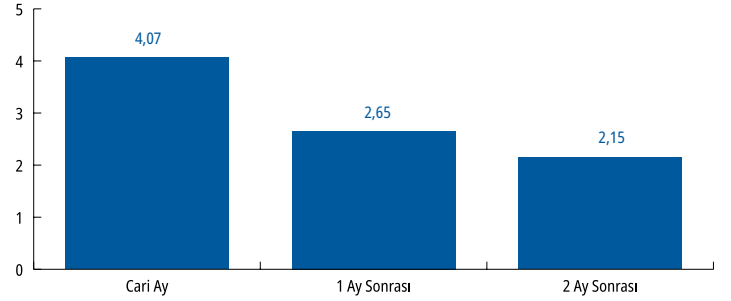
Beklenti ve Güven Endeksleri



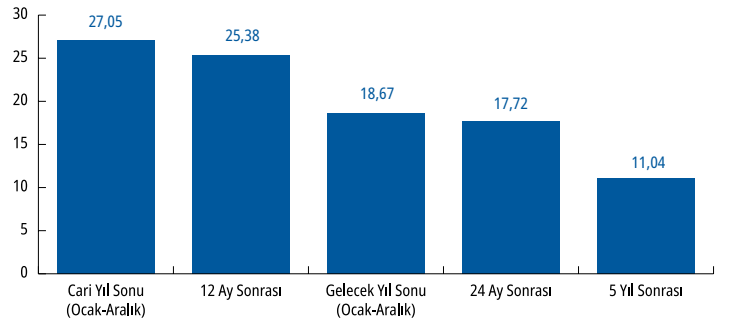
Kaynak: TCMB

Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Ocak 2025)

Aylık Enflasyon



Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

YATIRIM ORTAMI

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

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

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

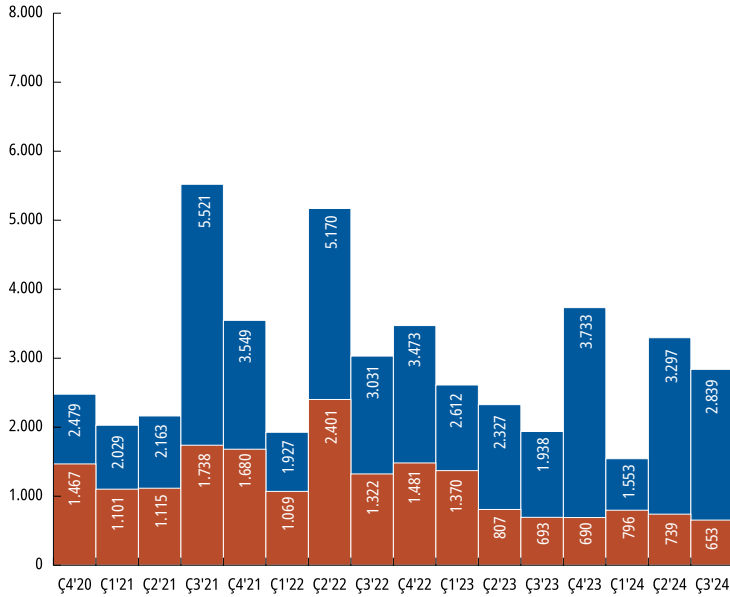
Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.

Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

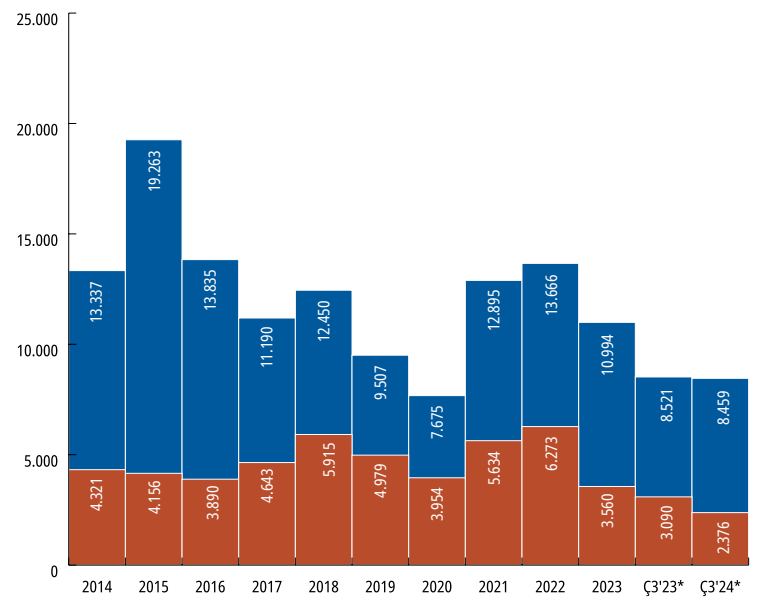
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı Doğrudan Yatırım Girişi

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı Doğrudan Yatırım Girişi

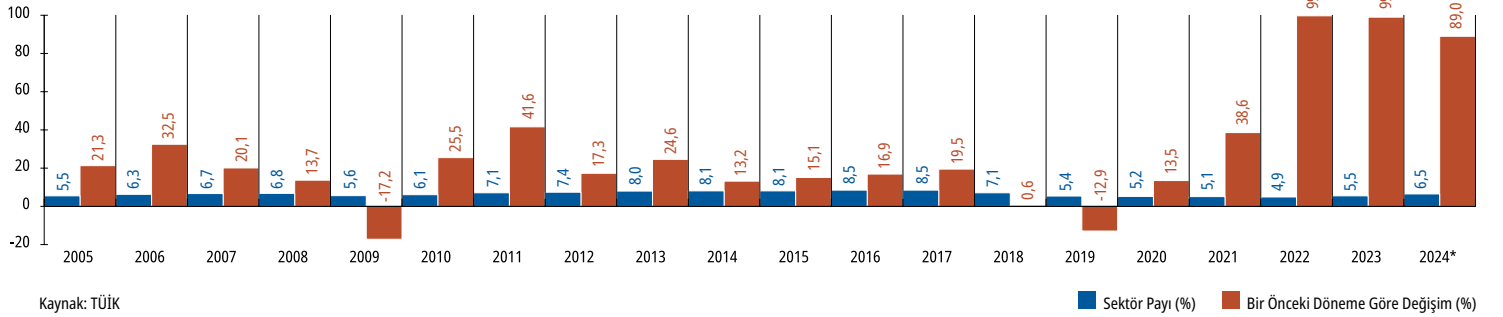
*2023 - 2024/Ekim sonu verisidir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 3. çeyreğinde %5,8 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü büyüme oranı %70,8 oldu.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)

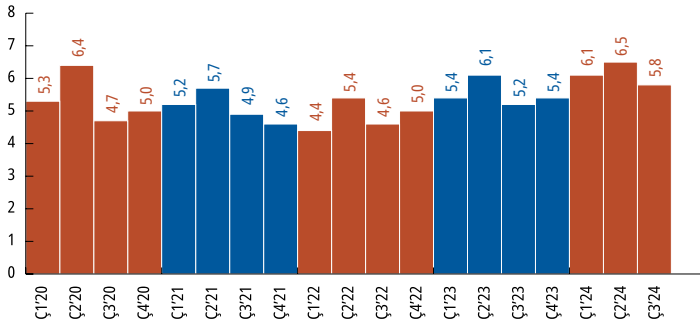


Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 3. Çeyrek verisidir.

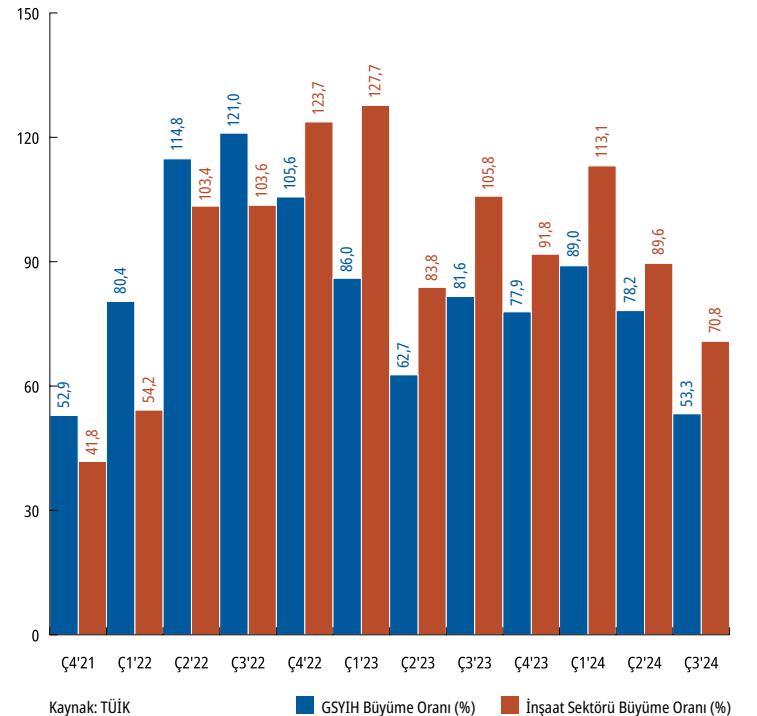
■ Sektör Payı (%) ■ Bir Önceki Döneme Göre Değişim (%)

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

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

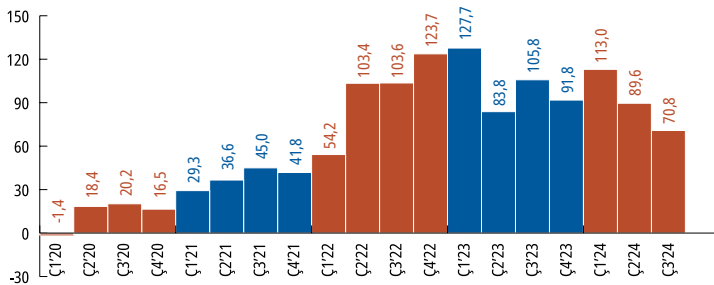


Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 3. Çeyrek verisidir.

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

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

VERİLERLE: KONUT

2020 Yılından Bu Yana En Yüksek Üçüncü Çeyreklik Satış

2024 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 20,3, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 51,5 oranında artış kaydederek 402.162 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek üçüncü çeyreklik satış rakamı olarak dikkat çekmektedir. Ekim ayında 165.138 adet ile veri tarihindeki en yüksek ekim ayı konut satışı gerçekleşirken, kasım ayında 153.014 adet ile veri tarihindeki en yüksek ikinci kasım ayı konut satışı kaydedilmiştir. Bu veriler, konut satışlarında artan bir ivme olduğunu teyit etmektedir.

Konut fiyatları artışında yıllık bazda görülen on üç aylık düşüş serisi sona ermiş ve ekim ayında yıllık artış yüzde 26,8 iken, kasım ayında bu oran yüzde 29,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olup kasım ayı itibarıyla reel değişim -%12,0 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; ekim ayında yıllık değişim yüzde 26,4 iken kasım ayında yüzde 31,1'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -yüzde 10,9 olarak kaydedilmiştir. Konut birim fiyatları açısından ise üçüncü çeyrek sonu itibarıyla veriler açıklanmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatı 33.910 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 52.048 TL/m², İzmir'de 38.202 TL/m², Ankara'da ise 27.966 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda yüzde 30,9, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda yüzde 15,9 oranında artış görülmüştür. Ekim ve kasım ayı satışları incelendiğinde, ilk satışlarda bir artış ivmesi gözlenmektedir. Kasım 2024 itibarıyla 11 ayda, ilk satışlar 407.832 adet olarak kaydedilirken, ikinci el satışlar 857.556 adede ulaşmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2023 yılın genelinde yüzde 31,0 iken, 2024 yılının 11 aylık döneminde yüzde 32,2'ye yükselmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 40.895 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bu rakam 2023 yılındaki 39.354 adede yakın bir seviyededir. Ekim ve kasım aylarında ise ipotekli satışlarda bir artış gözlemlenmektedir. Bu iki ayda, 42.899 adet ipotekli konut satışı yapılmış ve üçüncü çeyreğin satış adedinin üzerinde gerçekleşmiştir. Diğer satışlarda ise 2024 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 22,5 oranında bir artışla 361.267 adet satış gerçekleştirilmiştir. Bu sonuçlarla kasım ayına kadarki dönem içerisinde 135.209 adet ipotekli satış ve 1.130.179 adet diğer satış gerçekleşmiştir.

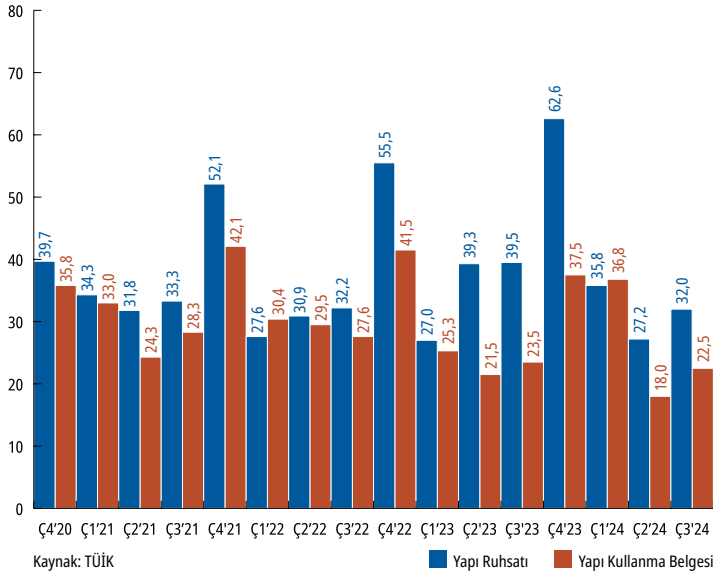
Yabancılara yapılan satışlar Kasım ayı itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 35,0 oranında düşüşle 21.363 adet olmuştur. Bu verilerle yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı yüzde 1,7 ile son 7 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 4.429 adetle, 2023 yılıyla benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 7.492 adetle Antalya'da görülmüştür. Bununla birlikte kasım ayında İstanbul, yabancıya konut satışlarında aylık bazda 780 adetle Antalya'nın önünde yer almıştır.

KONUT ÜRETİMİ

Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %19,0, daire sayısı ise %17,0 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçümde %4,3, daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 azalış yaşandı. 2024 Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat malzeme endeksi %38,57, işçilik endeksi %58,22 arttı.

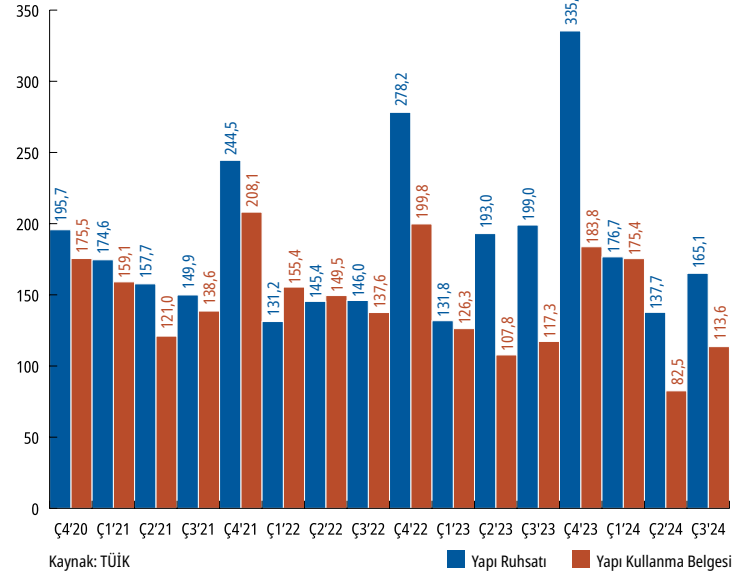
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi

Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

KASIM	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.605	33	36

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

Maliyet Gruplarına Göre Değişim

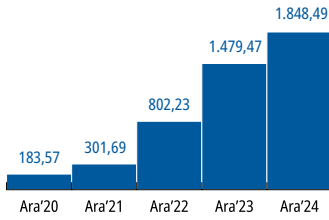
KASIM	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.605	1.527	1.791

Kaynak: TÜİK

KONUT ENDEKSLERİ

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 1.848 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 3, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 25 artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 2.207 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 1, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 41 artmıştır. Satılık ve kiralık konut piyasasına baktığımızda, kiralık konut piyasasının satılıktan daha hareketli olduğu görülmektedir.

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



Kaynak: Endeksa

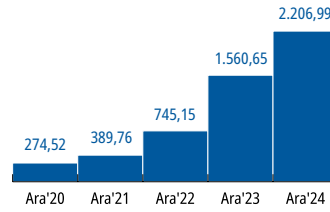
Endeks Değeri: Aralık 2024
1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%25

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%1.748,49

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



Kaynak: Endeksa

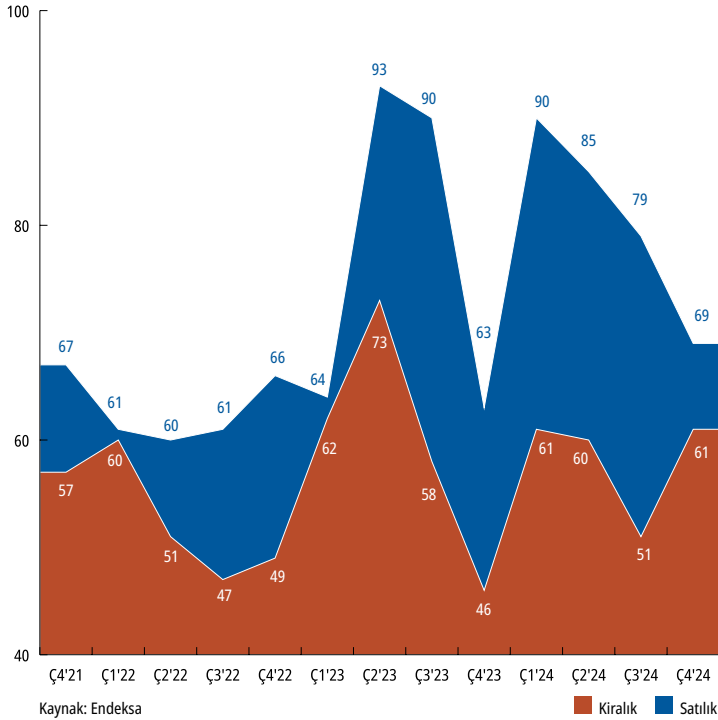
Endeks Değeri: Aralık 2024
2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)
%1

Yıllık Nominal Değişim (%)
%41

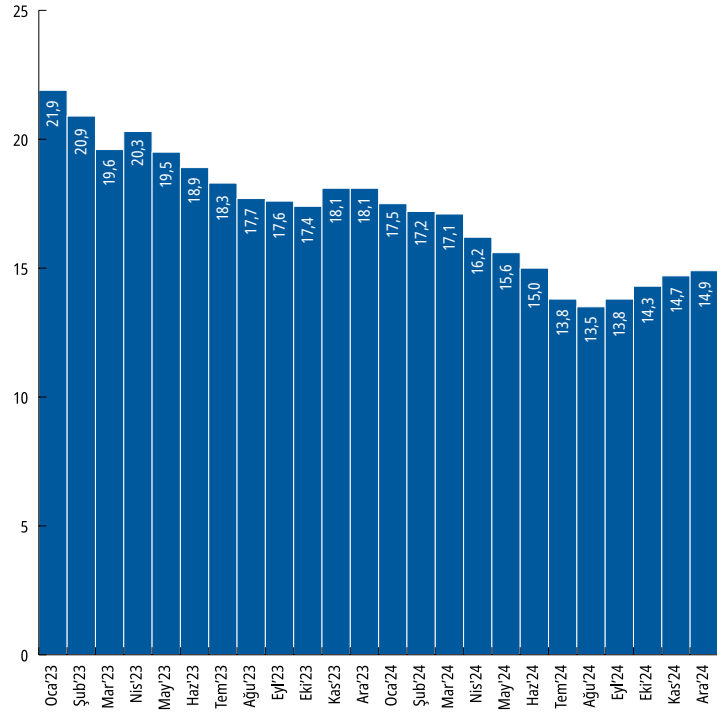
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.106,99

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

KONUT SATIŞLARI

2024 yılı 3. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %14,97 artarak 127.555 adet oldu. İkinci el konut satışları da %27,78 artarak 274.607 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı Kasım ayında toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %7,0 olarak gerçekleşti. 2024 3. Çeyreğinde toplam 402.162 adet konut satışı yapıldı.

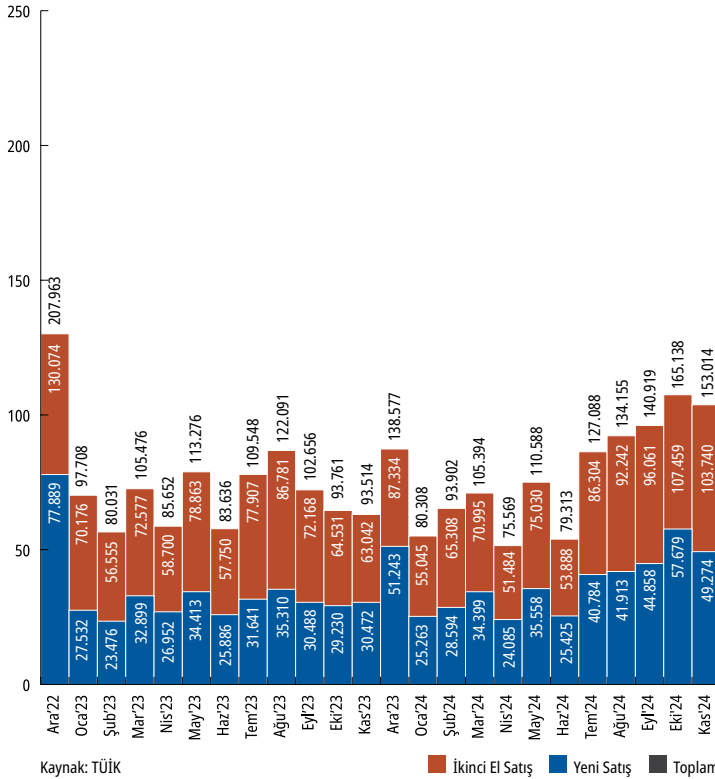
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																		
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607
Toplam Satış	263.050	289.760	396.328	542.718	1.491.856	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

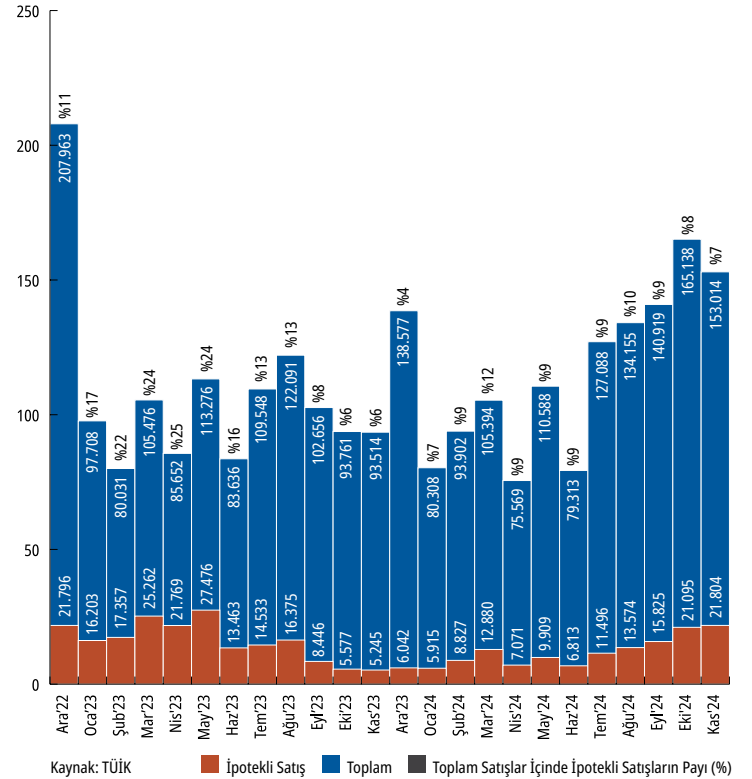
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

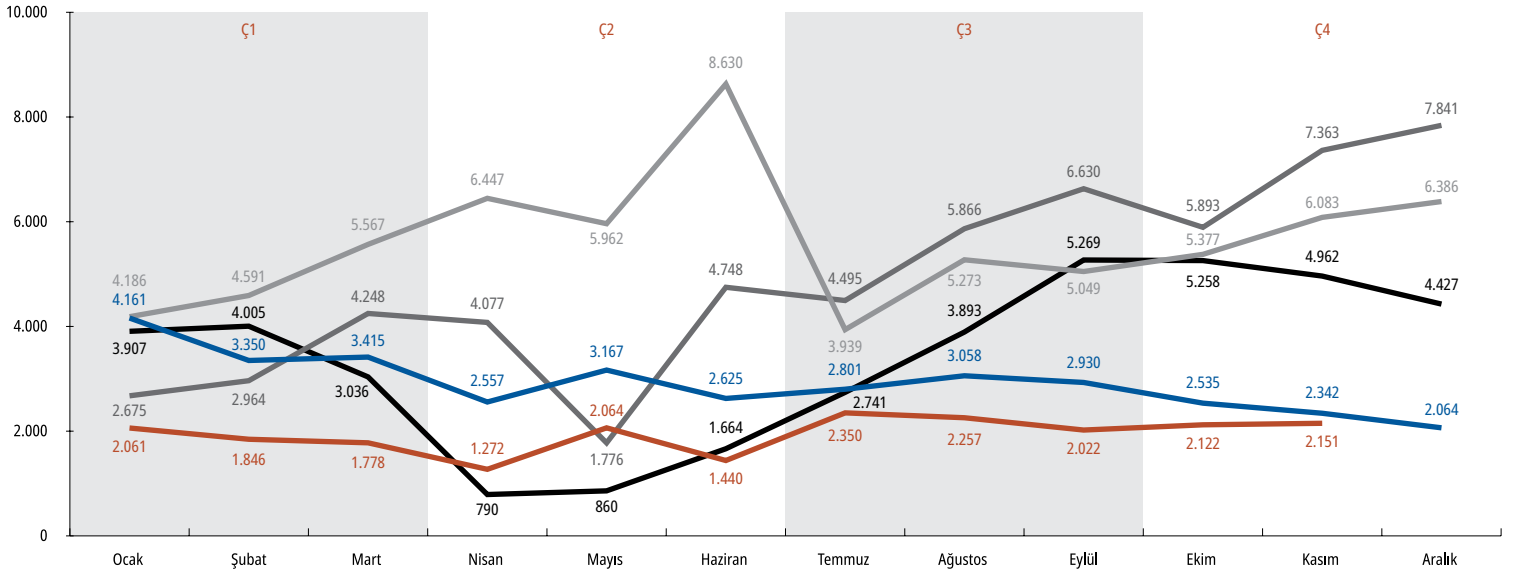
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

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

Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

■ 2024 ■ 2023 ■ 2022 ■ 2021 ■ 2020

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç3'24 Sıralaması (Ç3'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç3'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç3'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	4.000	9.197
2 (2)	İran	1.860	4.128
3 (4)	Ukrayna	1.230	1.428
4 (5)	Almanya	1.201	1.370
5 (3)	Irak	1.056	1.761
6 (6)	Kazakistan	814	1.136
7 (9)	Azerbaycan	771	763
8 (-)	Suudi Arabistan	571	847
9 (-)	Çin	548	0
10 (10)	Amerika Birleşik Devletleri	526	655
- (7)	Kuveyt	0	871
	Toplam	20.522	32.708
	Körfez Ülkeleri	4.360	8.124
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı %	%21	%25

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 satışın daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç3'24 Sıralaması (Ç3'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç3'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç3'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1(1)	İSTANBUL	7.459	11.075
2(2)	ANTALYA	6.562	10.726
3(3)	MERSİN	1.673	2.284
4(6)	ANKARA	562	933
5(5)	BURSA	537	958
6(4)	YALOVA	492	1.022
7(-)	AYDIN	413	-
8(8)	MUĞLA	400	633
9(10)	KOCAELİ	375	523
10(7)	İZMİR	371	709
	TRABZON	0	548
	Toplam	20.522	32.708
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	-	-
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	-	-

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

KONUT KREDİLERİ

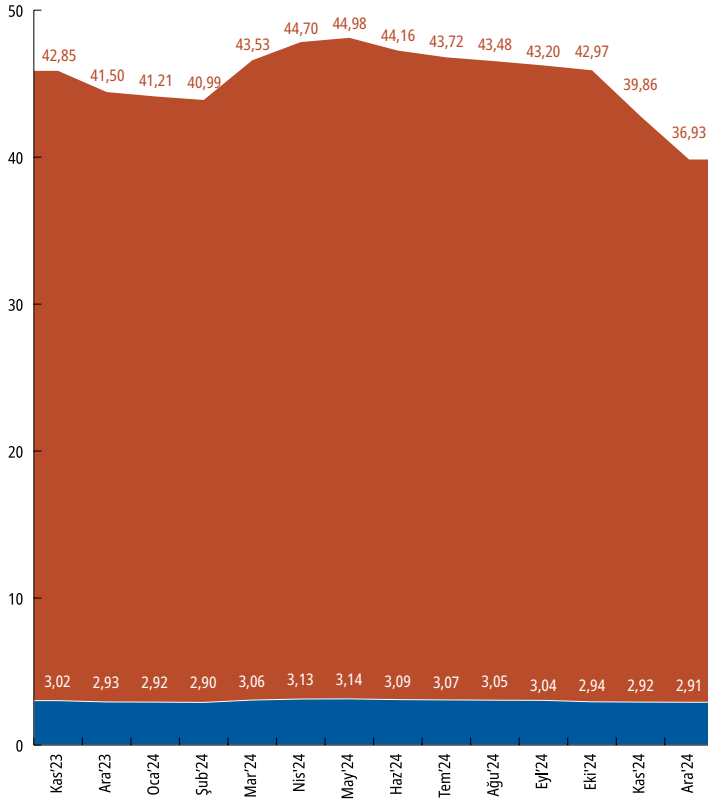
2024 yılı 3. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 36 milyar 916 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullanılan kredi tutarı ise 1.000.003 TL oldu. 2024 yılı 3. Çeyreğiyle bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında kullanılan konut kredisi adedinde %11,0 oranında bir artış görüldü. 2024 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,91, yıllık bileşik faiz ise %36,93 seviyesinde gerçekleşti.

Kullandırılan Konut Kredisi													
	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789

Kaynak: TBB

Ç3'24 verisi henüz yayınlanmamıştır.

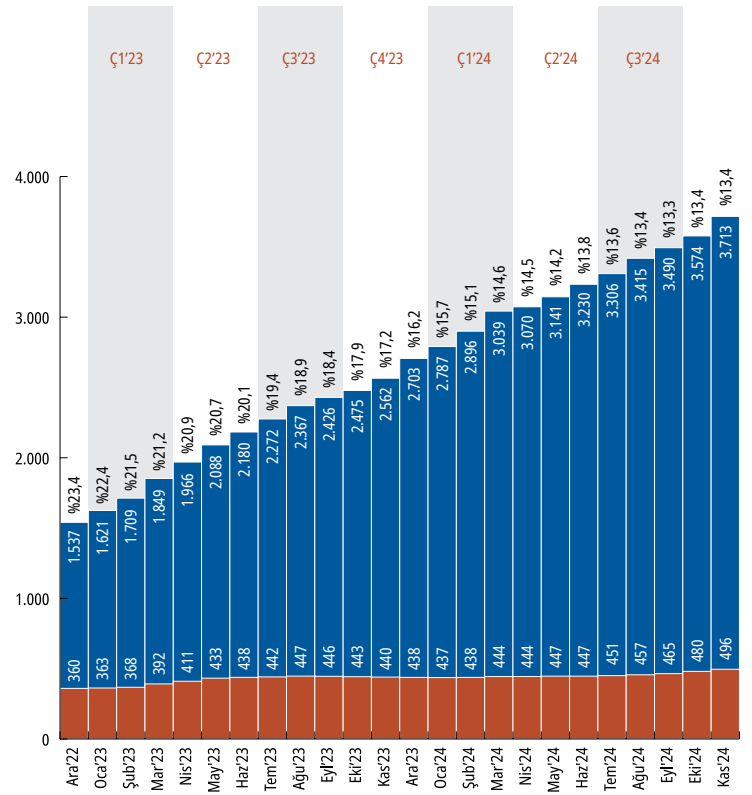
Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

■ Bileşik Faiz ■ Aylık Faiz

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Kaynak: BDDK

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

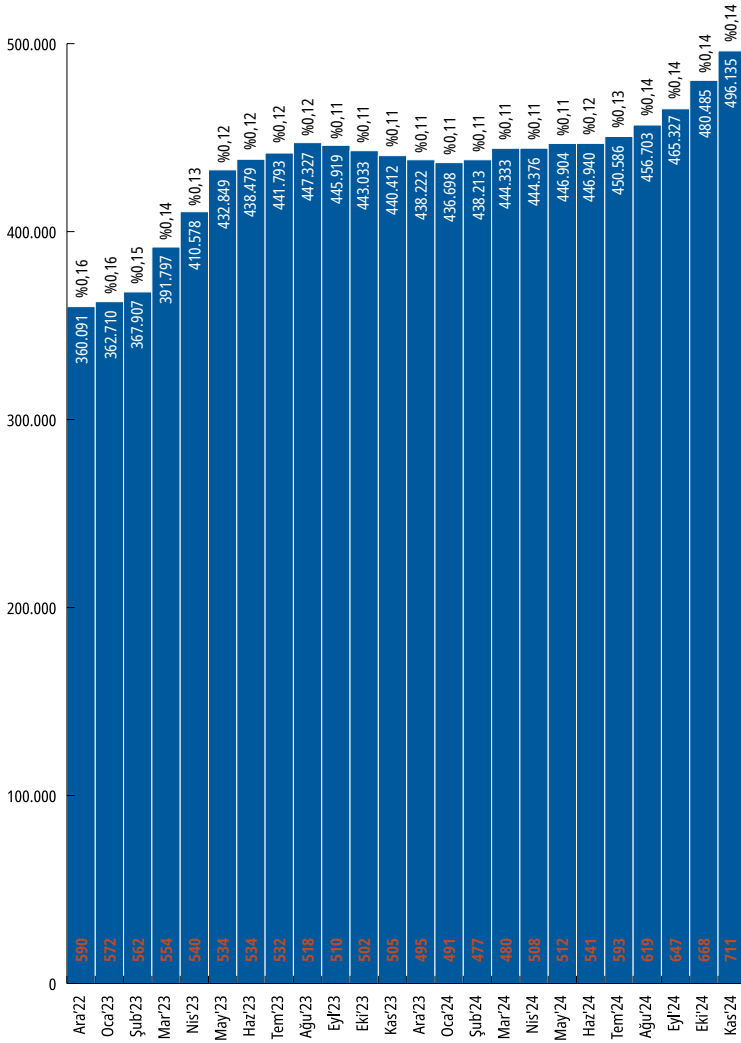
Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100	496.129
Toplam Mevduat Bankaları	32	%90	448.178
Kamu Mevduat Bankaları	3	%48	239.766
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%29	142.277
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%13	66.135
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0	4,96
Katılım Bankaları	6	%10	47.945

Kaynak: BDDK

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

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler (milyon TL)

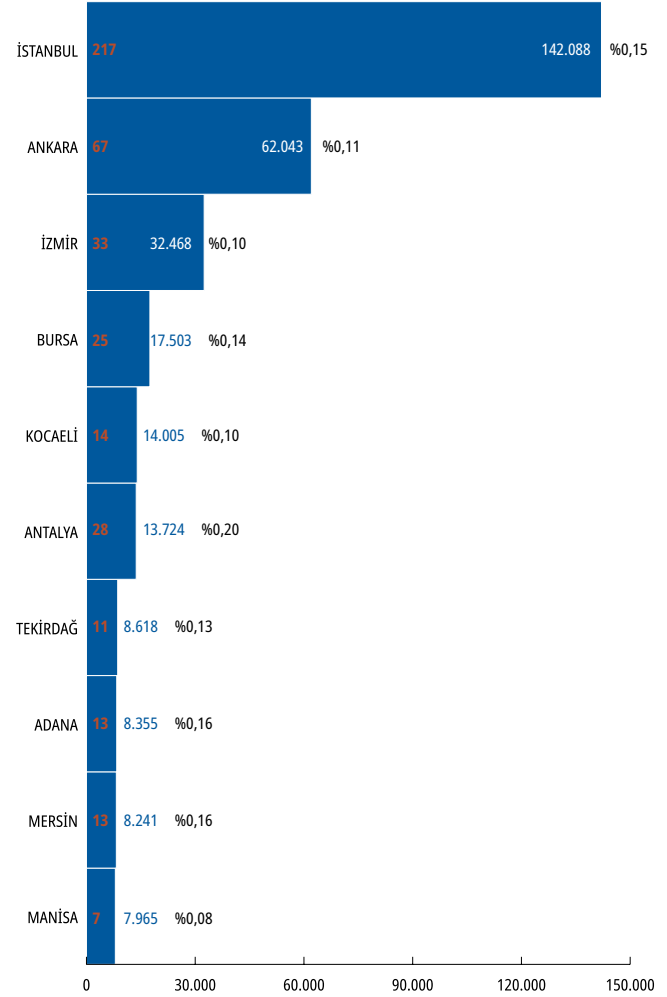


Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

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

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

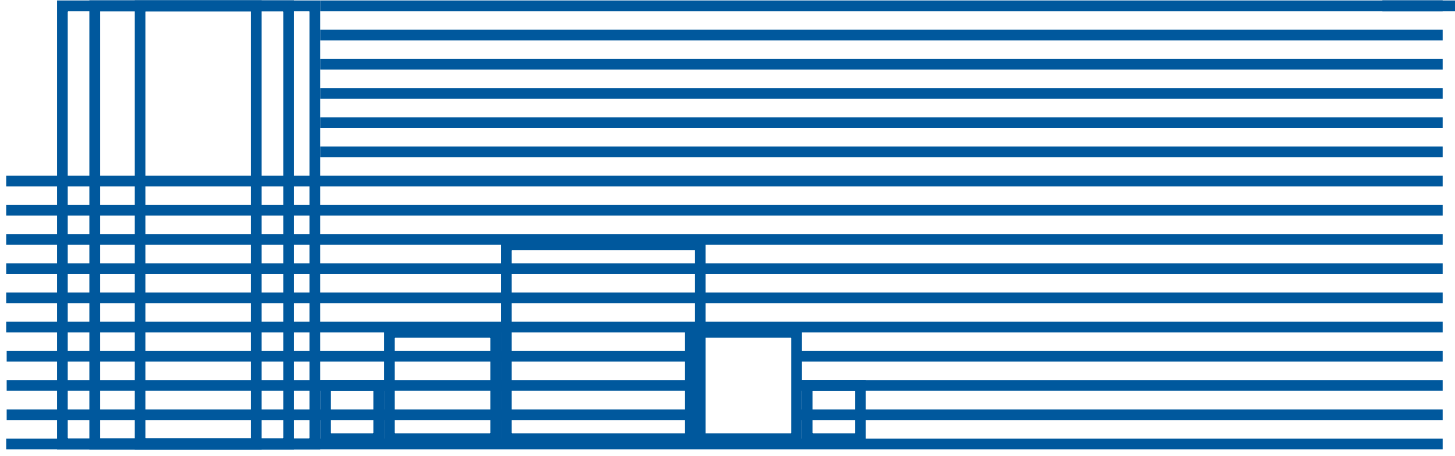


Kaynak: BDDK- FinTürk

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

* Ç3'24 sonu verisidir.

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



VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

2025 Sonunda Perakende Yoğunluğu 168 m² Seviyesine Çıkması Bekleniyor

2024 yılının dördüncü çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 446 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 14,1 milyon m² seviyesindedir.

2024 yılında ülke genelinde toplam 232 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2025 yılında 162 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 14,3 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 166 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 342 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 277 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

İstanbul'da Ofis Kira Artışındaki Yukarı Yönlü Baskının Azalması Bekleniyor

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiralaların hem TL hem de USD bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında yüzde 21,6 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca birincil kiralaların rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların yüzde 38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin yüzde 62'si Anadolu yakasında ve yüzde 38'i ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlenmemiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Marsh McLennan (2.900 m², Skyland) bulunmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Center binasındaki 13. Kat D Blok 54-55-56-57 nolu ofislerin 275 milyon £ bedelle Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satışı (1.530 m²) yer almaktadır.

Orta veya uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yüzde 8,7 seviyesine düşmüştür. Levent bölgesindeyse, boşluk oranı yıllık bazda yüzde 7,49'dan yüzde 5,39'a gerilemiş, ancak 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla stabil kalmıştır. Yeni arzın olmaması ve birincil kira seviyelerindeki artışın devam etmesiyle birlikte, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

Yakından Üretim Yapma Stratejileri Cazibesini Koruyor

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,3 milyon m² toplam depo stokunda 7,5 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 500 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. 2024 yılının son çeyreğinde toplam arz, geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 1,7 ve inşaat halindeki arz yüzde 3,9 oranında sınırlı bir artış göstermiştir.

2024 yılı sonunda boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında yüzde 2,0, İstanbul Asya pazarında yüzde 1,2 ve Kocaeli pazarında ise yüzde 1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. İstanbul Asya pazarı toplam arzında küçük bir artış kaydedilmesiyle boşluk oranı hafif bir artış göstermiştir. 2024'ün 4. Çeyrek'te lojistik depo birincil kiralari USD bazında aylık 10 USD/m²/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla yüzde 14,3 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 35,4 oranında artış göstererek 350 TL/m²/ay seviyesine yükselmiştir. 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.

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.

Turist Sayısında %3,2, Kişi Başı Harcamada %11 Artış

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2023 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 49.2 milyon olurken, 2024 yılında (Ocak-Kasım) bu sayının 50 milyona ulaştığı gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında yüzde 7'lik bir artış gözlemlenmiştir. 2024 yılında Türkiye'ye gelen 29 milyon yabancı turistten yüzde 34'ü İstanbul'a, yüzde 31'i Antalya'ya, yüzde 7'si ise Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili yüzde 3'lük ve yüzde 1'lik paylarla İzmir ve Ankara izlemiştir.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 20 milyon turistten yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1001 USD olarak belirtilmektedir. 2023 yılının aynı döneminde kişi başı ortalama harcamanın 902 USD olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2023 yılına kıyasla 2024 yılında kişi başı harcamaların yüzde 11 artmış olduğu görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, gelen turist sayısında yüzde 3,2 artış olduğu görülmektedir.

İSTANBUL'DA OFİS

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı genel arzı 7,11 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 34.985 m²'dir. 2024 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 166.082 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında azalış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %30,4 ve %41,2 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

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	886	6,23	38	886	5,32	42	886	5,39	45
Maslak	927	14,56	26	927	13,67	30	920	13,85	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	7,6	28	529	8,31	32	529	8,00	32
Taksim ve Çevresi	256	13,66	18	256	14,06	20	248	11,95	20
Kağıthane	309	17,49	16	309	17,58	19	309	17,58	20
Beşiktaş*	105	23,67	30	105	16,99	30	105	23,82	35
Batı İstanbul**	838	5,47	10	838	5,16	12	838	4,78	12
Cendere-Seyrantepe	363	20,57	18	363	18,58	21	363	16,72	23
		Ç1'24			Ç2'24			Ç3'24	
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	6,32	12	93	6,32	15	93	7,36	18
Ümraniye	745	8,28	17	745	8,09	20	745	8,07	25
Altunizade	135	23,94	18	135	23,24	20	135	23,59	24
Kozyatağı	758	13,19	23	758	12,61	25	758	12,55	28
Doğu İstanbul***	635	17,39	16	635	16,26	15	635	16,70	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	538	0,00	35	538	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tesvikiye 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

	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	94.471	47.876	34.985
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	38	42	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,14	7,12	7,11
Boşluk Oranı (%)	10,90	10,30	10,24
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1.186	1.186
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

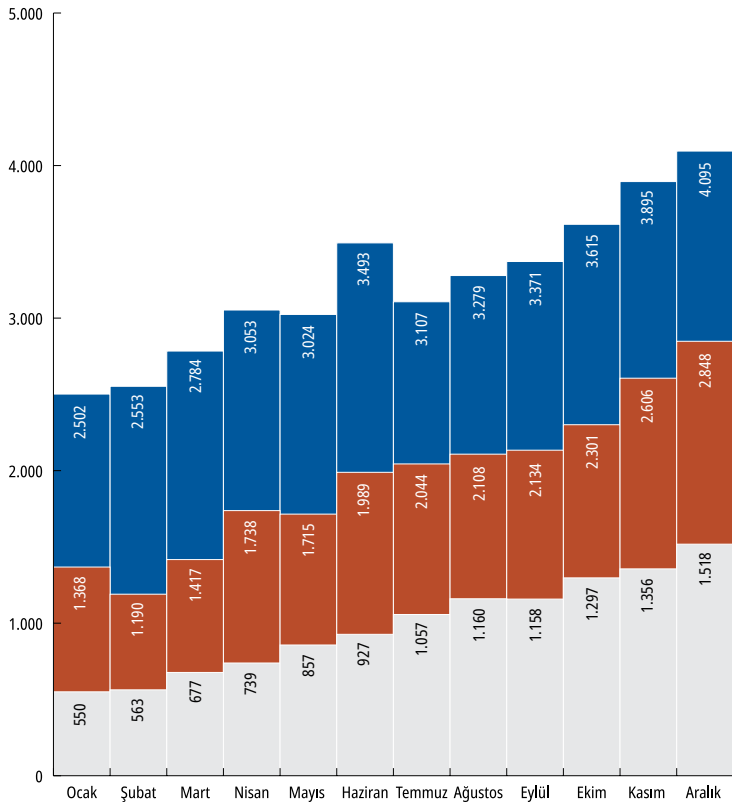
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

AVM

2024 4. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam açık AVM sayısı 446, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 129 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,5'ine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 166 m²'dir.

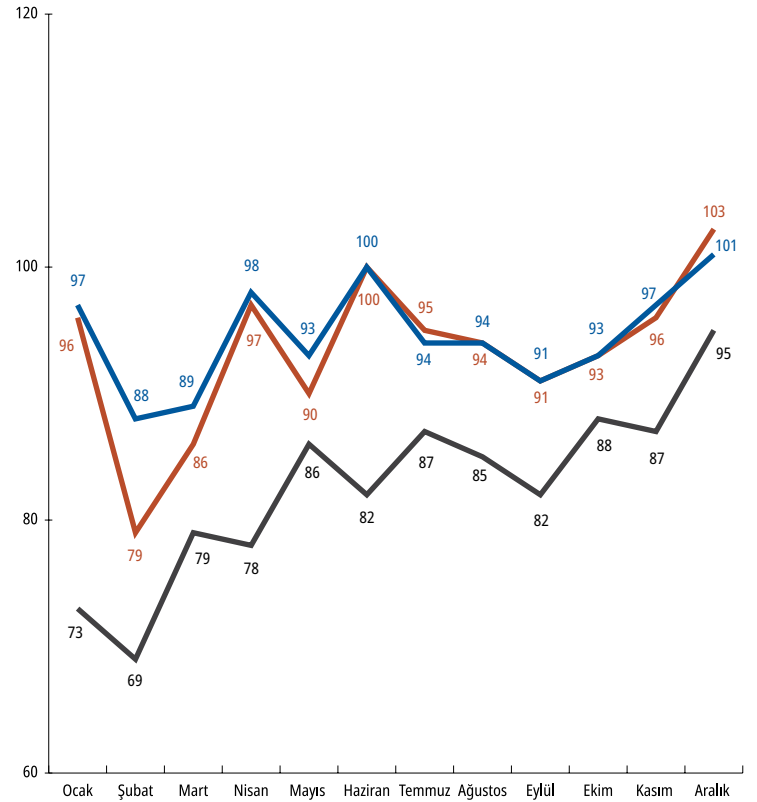
AVM Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

2022 2023 2024

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

2022 2023 2024

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Açık AVM Sayısı	181	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446
TKA (bin m ²)	5.029	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

Kaynak: AYD

Ç4'24 - İllere Göre AVM Yoğunluğu			Mevcut AVM		
	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	42	KARABÜK	3	271
AFYONKARAHİSAR	3	118	KARAMAN	1	134
AĞRI	1	20	KARS	0	0
AKSARAY	2	48	KASTAMONU	2	79
AMASYA	1	19	KAYSERİ	10	264
ANKARA	43	277	KIRIKKALE	2	127
ANTALYA	18	216	KIRKLARELİ	3	114
ARDAHAN	0	0	KİRŞEHİR	0	0
ARTVİN	2	91	KİLİS	0	0
AYDIN	10	173	KOCAELİ	9	132
BALIKESİR	12	147	KONYA	6	90
BARTIN	0	0	KÜTAHYA	2	86
BATMAN	2	80	MALATYA	2	73
BAYBURT	0	0	MANİSA	6	60
BİLECİK	1	51	MARDİN	2	60
BİNGÖL	2	68	MERSİN	7	100
BİTLİS	1	15	MUĞLA	11	184
BOLU	3	242	MUŞ	0	0
BURDUR	0	0	NEVŞEHİR	2	170
BURSA	19	219	NİĞDE	0	0
ÇANAKKALE	4	100	ORDU	3	35
ÇANKIRI	1	123	OSMANİYE	1	37
ÇORUM	1	95	RİZE	1	93
DENİZLİ	6	149	SAKARYA	7	168
DİYARBAKIR	6	109	SAMSUN	7	131
DÜZCE	1	32	SİİRT	2	83
EDİRNE	5	200	SİNOP	0	0
ELAZIĞ	3	94	SİVAS	1	52
ERZİNCAN	2	99	ŞANLIURFA	3	35
ERZURUM	3	135	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	246	YOZGAT	1	33
İSTANBUL	128	342	ZONGULDAK	4	102
İZMİR	27	175	TÜRKİYE	446	166

Ç4'24 - Mevcut Durum				
		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İSTANBUL	Birim	128	5	133
	TKA (m ²)	5.441.525	220.000	5.661.525
ANKARA	Birim	43	1	44
	TKA (m ²)	1.604.458	27.000	1.631.458
DİĞER ŞEHİRLER	Birim	275	4	279
	TKA (m ²)	7.083.378	122.274	7.205.652
TÜRKİYE	Birim	446	10	456
	TKA (m ²)	14.129.361	369.274	14.498.635

Kaynak: AYD

Ç4'24 - Yeni AVM Arzı				
	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2025*	451	14.291.361	5	162.000
2026*	456	14.498.635	5	207.274

Kaynak: AYD

*81 il için

Ç4'24 - Yoğunluk		
	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)	
	TKA (m ²)	1.000 Kişi Başına
İSTANBUL	5.441.525	342
ANKARA	1.604.458	277
DİĞER	7.083.378	112
TÜRKİYE*	14.129.361	166

Kaynak: AYD

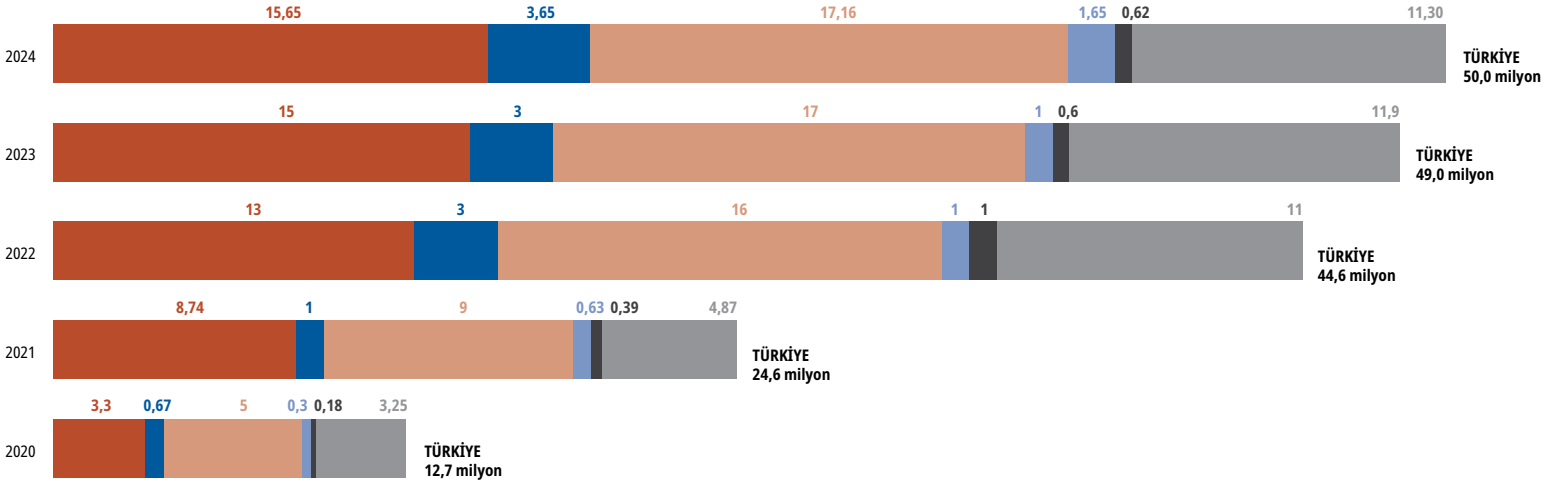
*81 il için

Kaynak: AYD

TURİSTİK İŞLETMELER

2024 yılı doluluk oranları (Ocak-Kasım) bir önceki yıla (2023) göre yüzde 4,5 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde yüzde 62,3'dür. Oda fiyatları ise yine 2023 yılına kıyasla yüzde 1,7 azalma göstererek, 2024 yılında Türkiye genelinde ortalama 128.2 Euro'dur. 2024 yılı (Ocak-Kasım) İstanbul otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 5,4 artarak yüzde 68,8 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için İstanbul'da gerçekleşen oda fiyatı ortalaması 2023'e kıyasla yüzde 7,3 azalarak 133,4 Euro olmuştur.

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2024 Ocak-Kasım aylarını kapsamaktadır.

Antalya Muğla İstanbul İzmir Ankara Diğer

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.636	291.688	85	16.366
MUĞLA	2.814	109.456	68	7.288
İSTANBUL	3.088	125.317	106	11.116
İZMİR	1.847	42.376	61	5.950
ANKARA	1.573	35.788	12	1.365
DİĞER	9.544	282.533	384	33.896
TÜRKİYE	21.502	887.158	716	75.981

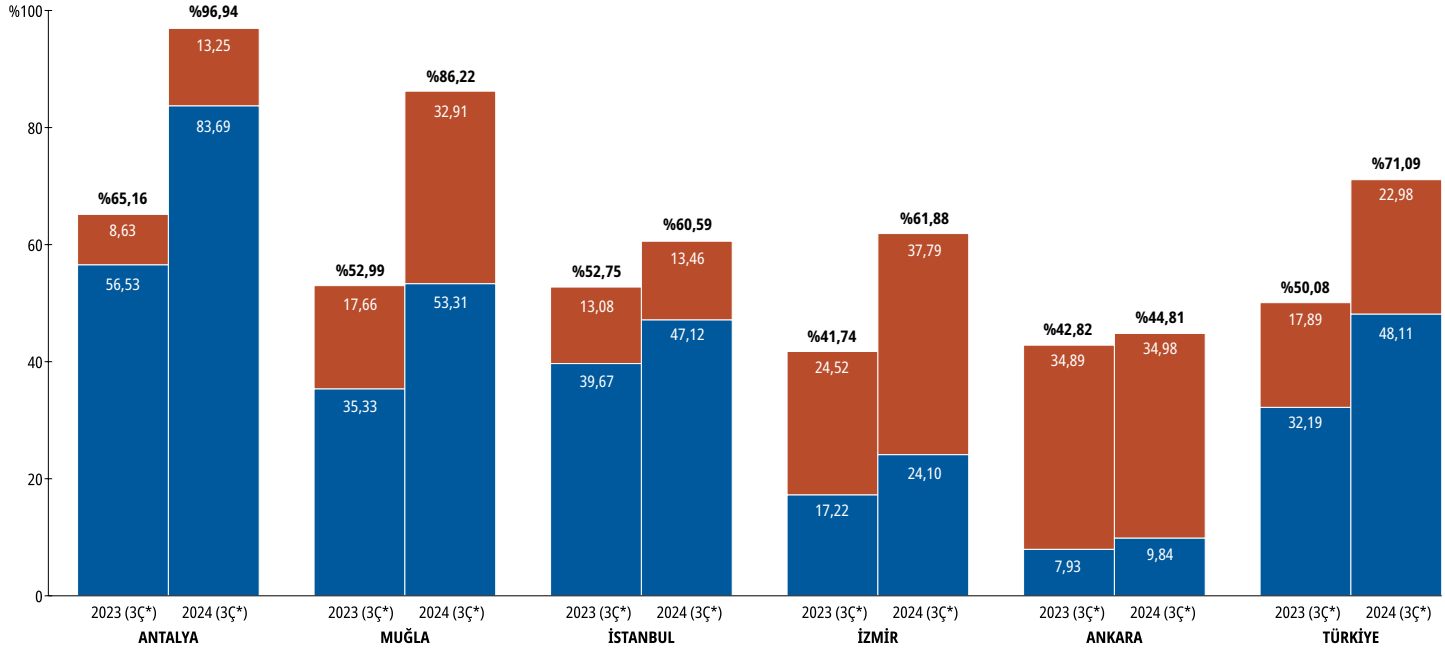
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'22	4.944	841
Ç2'22	10.382	702
Ç3'22	18.626	826
Ç4'22	10.389	927
Ç1'23	6.509	1.057
Ç2'23	12.319	901
Ç3'23	19.741	856
Ç4'23	10.778	966
Ç1'24	7.068	982
Ç2'24	13.692	914
Ç3'24	20.371	1.001

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)

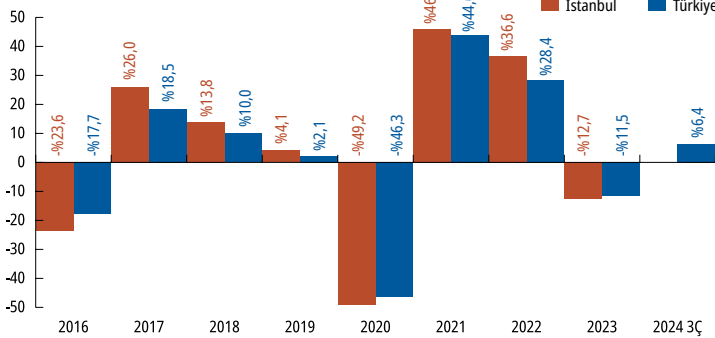
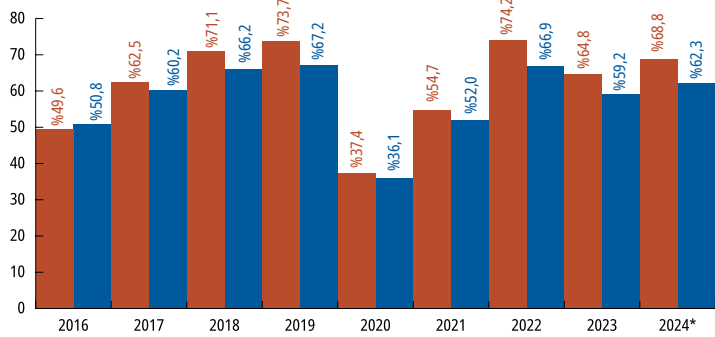


Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

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

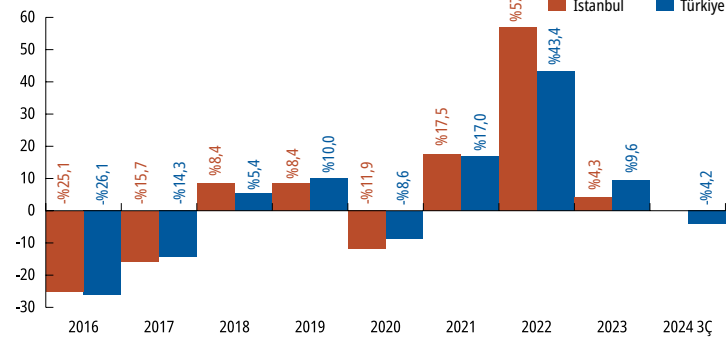
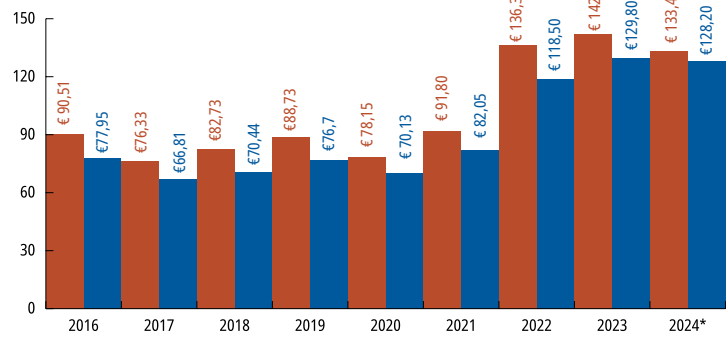
Türkiye-İstanbul Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: STR Global

■ İstanbul Değişim ■ Türkiye Değişim

Yıllara Göre Gerçekleşen Oda Fiyatları (Avro)



Kaynak: STR Global

■ İstanbul Değişim ■ Türkiye Değişim

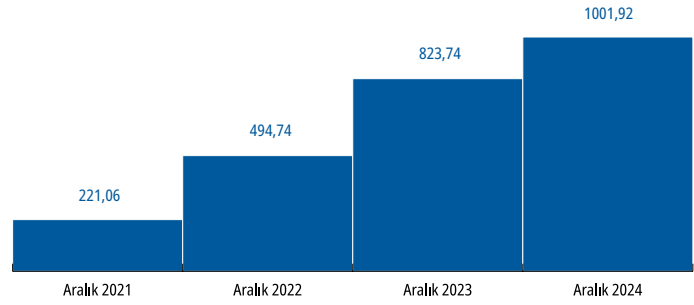
TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Aralık sonu itibariyle 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış gösterdi. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 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	58.616	64.746	73.822
İzmir	48.693	54.507	55.163
Bursa	37.660	42.790	39.877
Ankara	38.670	40.727	46.422
Antalya	49.132	52.934	53.068
Kocaeli	39.314	39.778	44.413
Adana	30.579	37.728	29.607

Kaynak: Endeksa

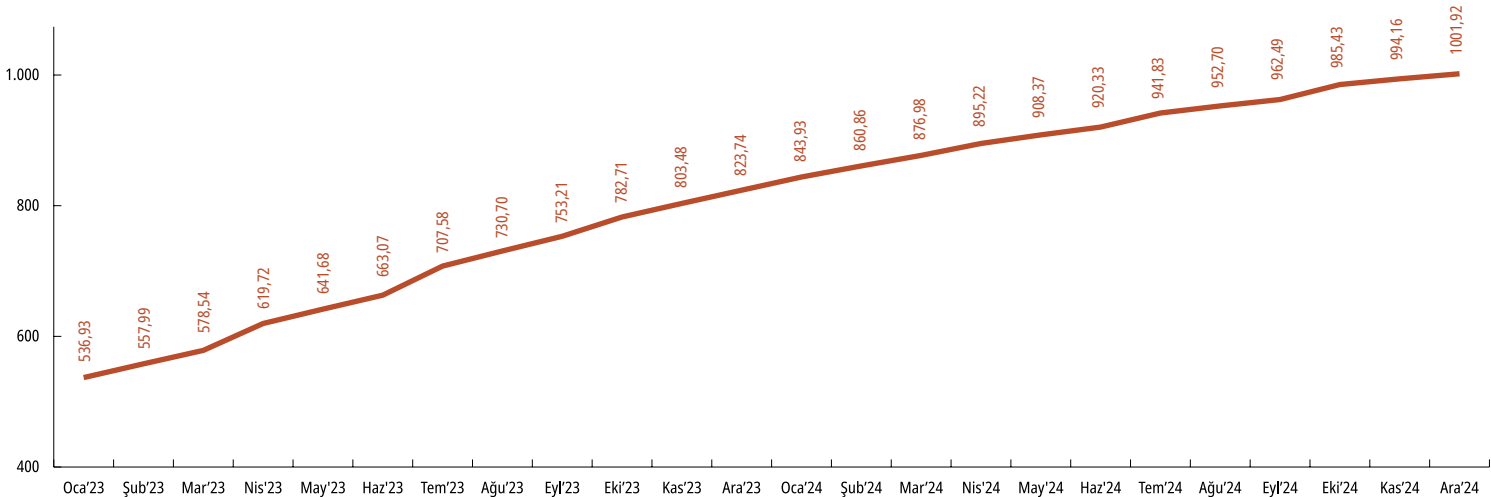
Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
Aralık 2024 1001,92	%0,78	%21,63	%901,92

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

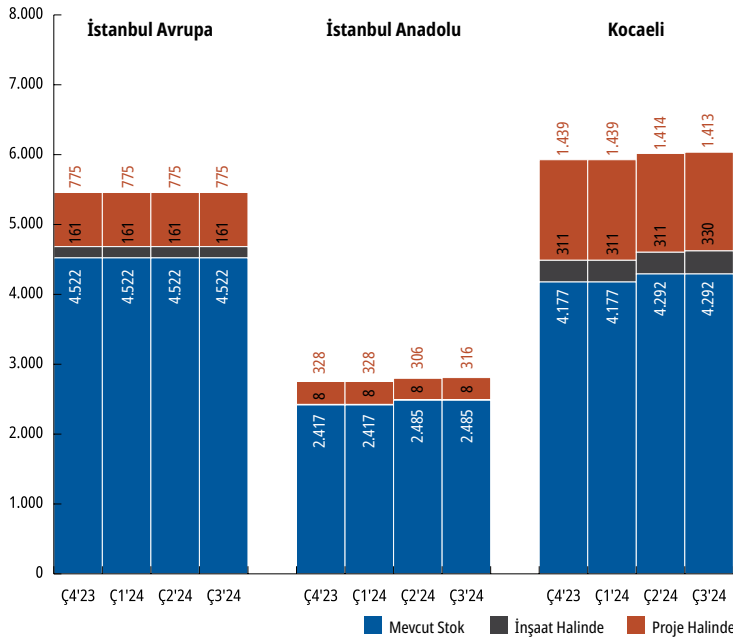


Kaynak: Endeksa

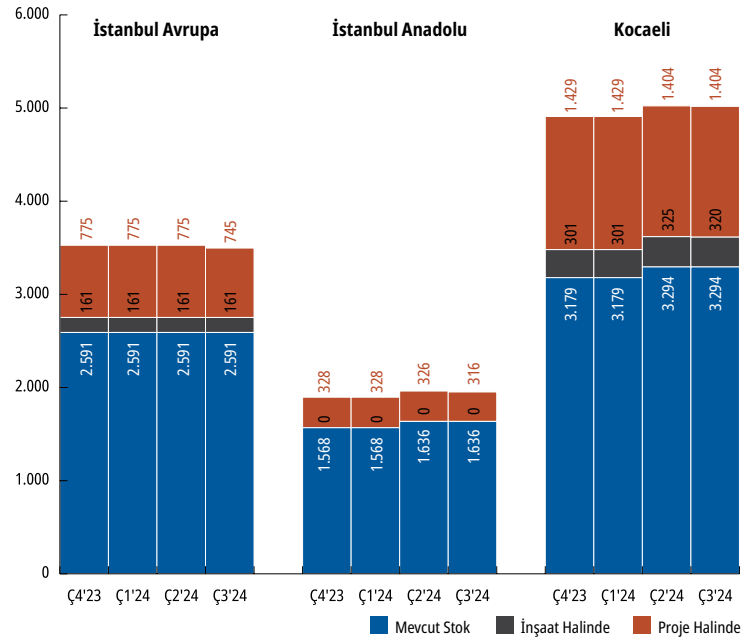
LOJİSTİK DEPOLAR

Pazarda yüksek talebe karşın kısıtlı arz nedeniyle 2023 yılında görece durgun kaydedilen kiralama işlem hacmi, 2024 yılında hareketlenerek geçen yıl toplamına göre yüzde 56 artış ile 211.600 m² olarak kaydedilmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı yüzde 49 pay ile üçüncü parti lojistik şirketleri alırken, beyaz eşya kategorisi yüzde 21 ve perakende şirketleri yüzde 19 pay almıştır.

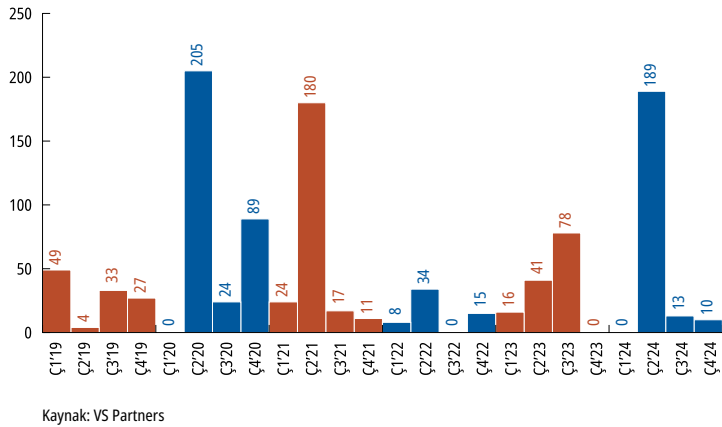
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



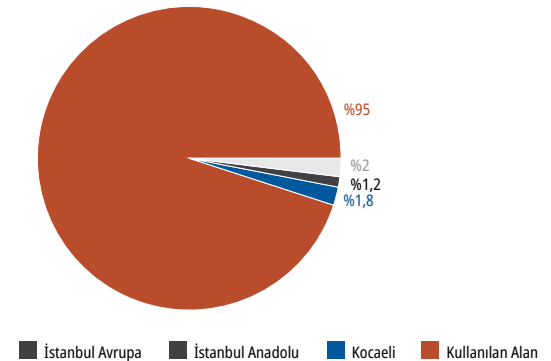
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Boşluk Oranları (%)



Ç4'24 verileridir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

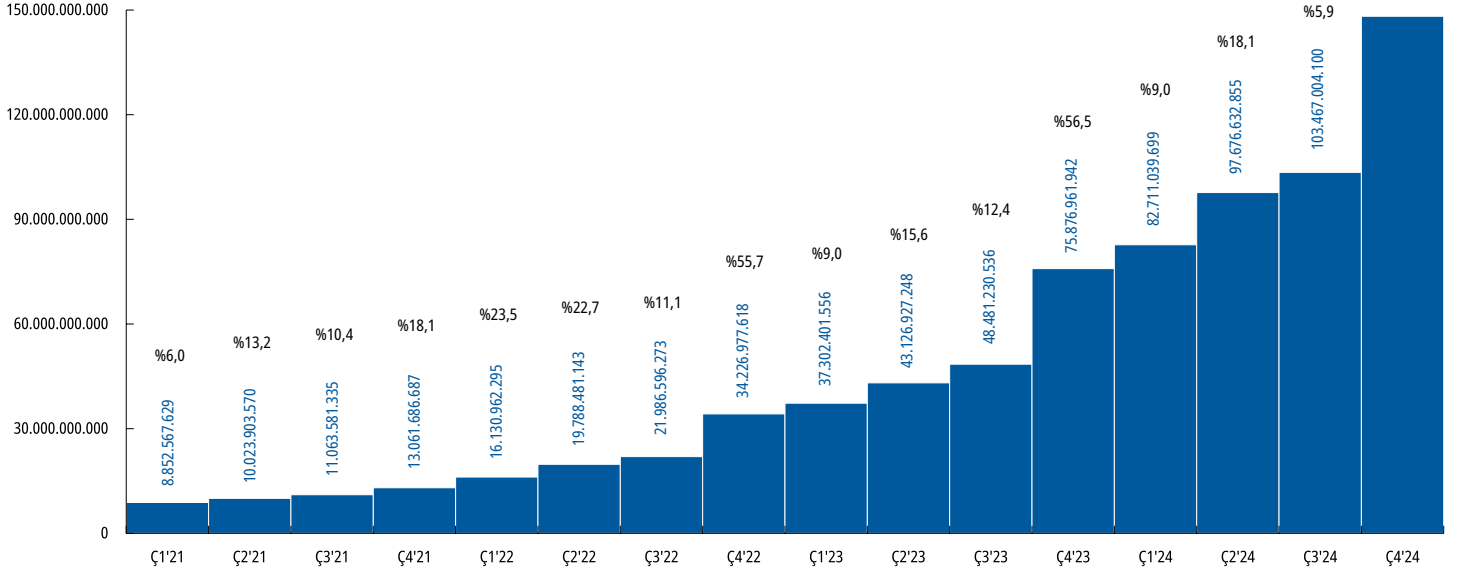
Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 148 Milyar TL'yi Geçti

31 Aralık 2024 itibarıyla yatırım almış 201 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 43 artarak 148,21 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2024 yılının üçüncü çeyrek rakamları, 2023 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 113,4 büyümeye gerçekleştirerek 48,5 Milyar TL seviyesinden 103,4 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (37 adet), Neo (20 adet), Albaraka (19 adet), 24 Gayrimenkul (17 adet) ve Nuro1 (14 adet) olarak sıralanıyor.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

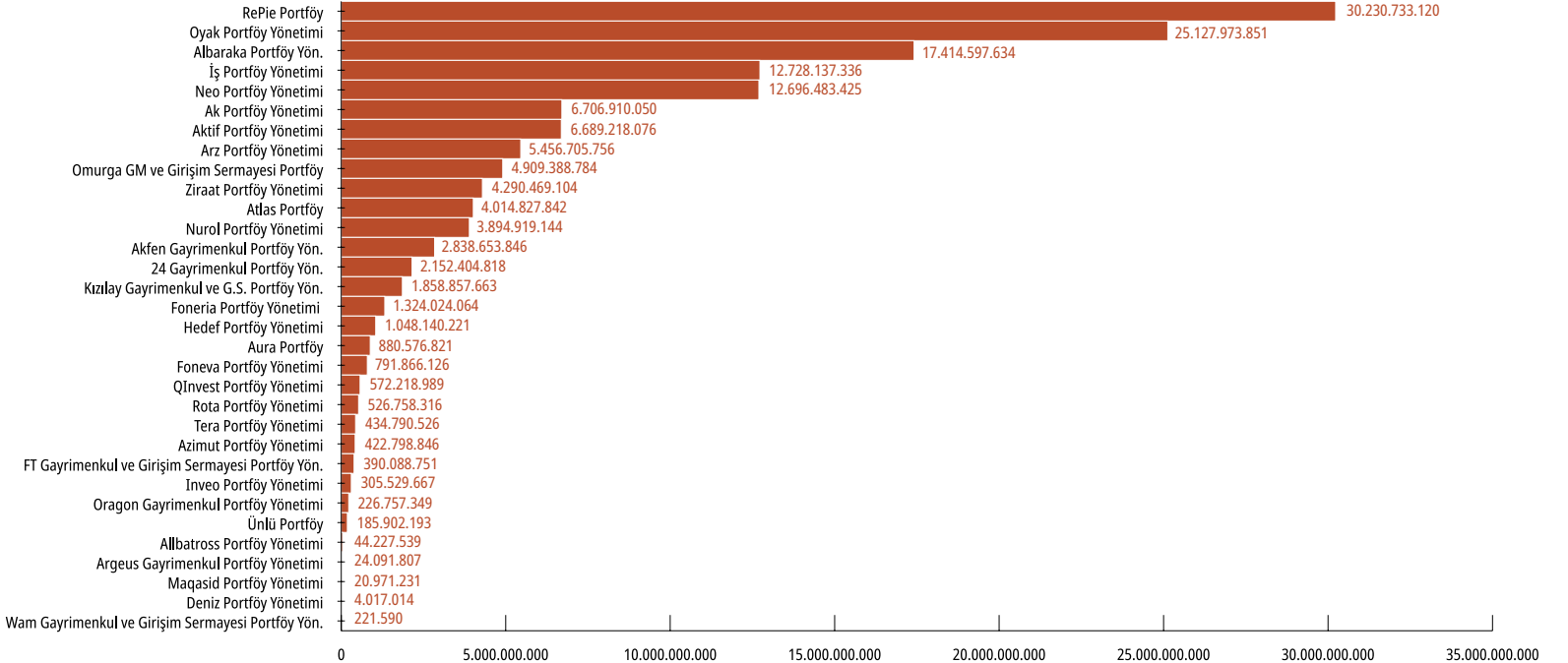
Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü (TL)



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları Bir önceki çeyreğe göre değişim

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



31 Aralık 2024 itibarıyla büyüklükler

Kaynak: PortfolioBase

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

Kaynak: PortfolioBase, RePie Portföy

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyükük
OO2:TRF	Oyak Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	12.328.420.000
OO1:TRF	Oyak Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	11.849.280.000
RG9:TRF	RePie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM GYF	5.941.518.178
IDG:TRF	Ak Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	5.044.875.265
RR4:TRF	RePie Portföy Yönetimi Atar GYF	4.964.297.667
OG2:TRF	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma GYF	4.793.139.640
ISZ:TRF	İş Portföy Yönetimi Birinci GYF	4.508.037.010
PKA:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Karma GYF	4.346.434.675
MPG:TRF	Aktif Portföy Yönetimi İkinci GYF	3.907.040.269
AG5:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan GYF	3.109.573.812
AB1:TRF	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.838.730.861
ZGG:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel GYF	2.803.557.337
NFE:TRF	Neo Portföy Yönetimi Fenercioğlu Karma GYF	2.792.400.231
MGA:TRF	Aktif Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.783.265.830
NG6:TRF	Neo Portföy Yönetimi Altıncı GYF	2.755.163.922
AZ2:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.562.752.823
RG5:TRF	RePie Portföy Yönetimi Dicle GYF	2.508.961.921
IIG:TRF	İş Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.487.900.224
ZVD:TRF	Atlas Portföy Yönetimi Esta GYF	2.485.206.520
OYZ:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım GYF	2.348.844.834
ITG:TRF	İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari GYF	2.200.730.234
VVF:TRF	Neo Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.167.438.244
RG4:TRF	RePie Portföy Yönetimi Fırat GYF	2.082.331.655
AZ1:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.970.527.378
AG7:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora GYF	1.910.655.708
IY:TRF	İş Portföy Yönetimi Beşinci GYF	1.805.329.205
RG0:TRF	RePie Portföy Yönetimi Göksu GYF	1.728.010.059
RP3:TRF	RePie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik GYF	1.660.801.031
ABZ:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Dokuzuncu Karma GYF	1.641.498.281
ZUG:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar GYF	1.580.284.251
BGY:TRF	Ak Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.432.611.245
NAG:TRF	Nurol Portföy Yönetimi AKS GYF	1.424.010.456
UCG:TRF	RePie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel GYF	1.280.442.648
ZVE:TRF	Atlas Portföy Yönetimi A&AK GYF	1.267.348.948
GF1:TRF	Foneria Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.251.771.955
KGB:TRF	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.172.187.696
RYZ:TRF	RePie Portföy Yönetimi Ayaz GYF	1.116.544.734
REO:TRF	RePie Portföy Yönetimi Efor GYF	1.079.868.932
HP2:TRF	Hedef Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.045.114.197
OGM:TRF	Oyak Portföy Yönetimi Birinci GYF	950.246.455
NUP:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	948.150.604
RG2:TRF	RePie Portföy Yönetimi Levent GYF	940.624.701
OYE:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma GYF	908.867.834

Fon Kodu	Fon Adı	Büyükük
ZG6:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Altıncı GYF	896.989.012
NH2:TRF	Neo Portföy Yönetimi Cornerstone GYF	896.127.750
UNC:TRF	İş Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	866.954.482
NG4:TRF	Neo Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	817.991.259
PG2:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi İkinci Karma GYF	772.875.349
RGK:TRF	Rota Portföy İkinci GYF	726.795.649
RMO:TRF	RePie Portföy Yönetimi Mono GYF	716.597.808
NH4:TRF	Neo Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	702.080.807
KGK:TRF	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	686.700.056
UKA:TRF	Aura Portföy Konut Alfa Katılım GYF	662.338.133
TGI:TRF	Tera Portföy Yönetimi İkinci GYF	638.640.569
BKA:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Anka GYF	638.636.560
RP1:TRF	RePie Portföy Yönetimi Novada Urfa GYF	629.131.111
FNI:TRF	Foneva Portföy Yönetimi İkinci GYF	569.975.179
AR9:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	497.135.004
AZ6:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	490.491.488
NG5:TRF	Neo Portföy Yönetimi Beşinci GYF	486.816.885
YG1:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus GYF	472.452.616
RP9:TRF	RePie Portföy Yönetimi Neva GYF	465.508.200
YG7:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Menekşe GYF	452.995.790
NG7:TRF	Neo Portföy Yönetimi Yedinci GYF	447.549.847
ILN:TRF	İş Portföy Yönetimi Folkart Birinci GYF	441.521.234
RG7:TRF	RePie Portföy Yönetimi Downtown Ofis GYF	432.265.536
RBU:TRF	RePie Portföy Yönetimi Burgaz GYF	428.985.874
NUL:TRF	Nurol Portföy Yönetimi İGC GYF	421.056.418
TNG:TRF	RePie Portföy Yönetimi Tuna GYF	419.888.101
IRG:TRF	İş Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	418.488.248
OCH:TRF	RePie Portföy Yönetimi OC Hedef GYF	411.597.639
GGF:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Yedinci Karma GYF	403.351.091
AG8:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dördüncü Karma GYF	378.204.842
RP2:TRF	RePie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik GYF	376.798.712
GJS:TRF	Atlas Portföy Yönetimi Sağlık GYF	375.622.641
RAS:TRF	RePie Portföy Yönetimi Asya Stratejik GYF	360.431.247
NUA:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Fortis GYF	353.106.326
ERS:TRF	Qinvest Portföy Yönetimi İkinci RePie GYF	318.743.797
NFG:TRF	Neo Portföy Yönetimi Fırsat GYF	315.960.647
NMC:TRF	Nurol Portföy Yönetimi M Charm GYF	302.653.830
IUL:TRF	Azimet Portföy Yönetimi İnan 3 Özel GYF	299.700.732
NH3:TRF	Neo Portföy Yönetimi Türkaz GYF	296.912.179
YD4:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği GYF	294.071.100
YG8:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lale GYF	291.423.338
IVB:TRF	Inveo Portföy Yönetimi Birinci Sanayi GYF	288.203.682

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyükük
NO1:TRF	Neo Portföy Yönetimi Onbirinci GYF	283.498.879
PGB:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Beşinci Karma GYF	275.973.325
AZ7:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci GYF	260.955.428
ERP:TRF	Qinvest Portföy Yönetimi RePie GYF	253.475.191
RP4:TRF	RePie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF	248.168.566
YD3:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo GYF	237.255.425
NUK:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Birinci GYF	232.184.567
OYK:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme GYF	230.929.006
IKG:TRF	Akportföy Yönetimi İkinci GYF	220.103.891
YD5:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 GYF	218.453.502
YD2:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili GYF	217.835.239
FNR:TRF	Foneva Portföy Yönetimi Birinci GYF	217.776.727
NNP:TRF	Neo Portföy Yönetimi Avantaj GYF	214.155.538
YE3:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Akasya GYF	209.380.329
RTM:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Tm GYF	197.309.310
NUI:TRF	Nurol Portföy Yönetimi İkinci GYF	195.489.559
OKG:TRF	Aura Portföy Yönetimi Odak Konut GYF	188.786.886
FRG:TRF	RePie Portföy Yönetimi Fırsat GYF	166.401.221
NG8:TRF	Neo Portföy Yönetimi Birinci Nef Arsa GYF	164.785.260
NUT:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower GYF	161.067.379
RG8:TRF	RePie Portföy Yönetimi Meriç GYF	160.796.422
HP1:TRF	Hedef Portföy Yönetimi Birinci GYF	158.782.218
UG2:TRF	Ünlü Portföy Yönetimi İkinci GYF	156.860.939
NUZ:TRF	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Karma GYF	150.106.064
NUF:TRF	Nurol Portföy Yönetimi FC Karma GYF	149.731.622
OGC:TRF	Tera Portföy Yönetimi Çatı Katılım GYF	139.094.500
ORX:TRF	Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	135.103.247
PG3:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma GYF	135.035.532
NG2:TRF	Neo Portföy Yönetimi İkinci GYF	131.306.246
FT2:TRF	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	130.882.722
HDU:TRF	Hedef Portföy Üçüncü GYF	124.654.620
ZGU:TRF	Azimet Portföy Yönetimi Özgün Özel GYF	123.468.496
NG3:TRF	Neo Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	121.422.962
FT1:TRF	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci GYF	120.386.815
PBA:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Albatros GYF	117.914.291
OGI:TRF	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci GYF	115.257.658
RMK:TRF	RePie Portföy Emlak Katılım Yeni Evim GYF	110.861.720
RSO:TRF	RePie Portföy Yönetimi Sonne GYF	110.642.695
RTO:TRF	RePie Portföy Yönetimi Toros GYF	110.421.807
RDO:TRF	RePie Portföy Yönetimi Downtown Otel GYF	110.177.148
RSM:TRF	RePie Portföy Yönetimi Smart GYF	109.972.879
NUY:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Yedinci GYF	105.542.831
RG3:TRF	RePie Portföy Yönetimi Trakya GYF	104.489.692
YG3:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan GYF	100.848.384

Fon Kodu	Fon Adı	Büyükük
NUE:TRF	Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut GYF	100.083.923
OFG:TRF	Hedef Portföy Yönetimi Form GYF	99.295.684
RP7:TRF	RePie Portföy Yönetimi Turesif GYF	97.978.492
ORV:TRF	Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Avrasya GYF	89.023.368
YG6:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Manolya GYF	82.136.343
AZ3:TRF	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	79.135.909
GF2:TRF	Foneria Portföy Yönetimi İkinci GYF	71.780.006
AHR:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Onuncu Karma GYF	71.641.142
YD7:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili GYF	71.291.138
RG6:TRF	RePie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı GYF	70.966.329
ZPV:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım GYF (TL)	63.853.635
RKG:TRF	RePie Portföy Yönetimi Nef GYF	61.236.136
NUC:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Charm GYF	57.670.793
RSH:TRF	RePie Portföy Yönetimi Seyhan GYF	57.335.634
NUS:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Altıncı Katılım GYF	55.222.936
NRY:TRF	Neo Portföy Yönetimi Roya GYF	51.427.720
NUN:TRF	Nurol Portföy Yönetimi Keleşoğlu GYF	46.386.049
AG6:TRF	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Sekizinci Karma GYF	42.435.535
RG1:TRF	RePie Portföy Yönetimi Yıldız GYF	42.258.516
GNE:TRF	Allbatross Portföy Yönetimi Birinci GYF	41.897.991
YG5:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya GYF	41.782.999
YD1:TRF	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak GYF	33.852.541
GUG:TRF	Atlas Portföy Yönetimi Güney GYF	31.453.498
ZBG:TRF	Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel GYF	30.321.234
RP5:TRF	RePie Portföy Yönetimi Milenyum GYF	30.184.121
KUE:TRF	Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege GYF	29.809.476
UPG:TRF	Ünlü Portföy Yönetimi Birinci GYF	29.329.842
RBG:TRF	Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	24.113.759
RGF:TRF	Rota Portföy Birinci GYF	23.405.719
MMG:TRF	Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Meydan GYF	20.965.139
PG1:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Rana GYF	20.440.514
NYD:TRF	Neo Portföy Yönetimi Bilge GYF	19.389.784
YE6:TRF	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Nilüfer GYF	18.264.669
IN9:TRF	Inveo Portföy Yönetimi Nefes Ege GYF	18.051.387
NH5:TRF	Neo Portföy Yönetimi Birinci Tekçe Arsa GYF	17.739.363
PAT:TRF	Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya GYF	17.361.205
NGO:TRF	Neo Portföy Yönetimi Onuncu GYF	15.511.135
DKG:TRF	Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım GYF	4.025.329
ORB:TRF	Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Bereket GYF	1.740.274
HP4:TRF	Hedef Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	1.018.282
HP5:TRF	Hedef Portföy Yönetimi Beşinci GYF	1.002.854

Kaynak: PortfolioBase 31.12.2024 Rasyonet datasıdır. Büyüküğü 1 Milyar TL ve üstü olan fonlar gösterilmiştir.



VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI



2025 Yılında GYO Yatırımları Devam Edecek

Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS

GYO endeksi 2024 yılını yıllık bazda yüzde 17 artışla 3.661 puandan kapattı. Enflasyonun altında kalsa da BİST 100 üzerinde bir getiri sağlayan GYO endeksi 2025'e vergi mevzuatındaki değişimlerin etkisinde girdi. Yeni seneden itibaren kârının en az yüzde 50'sini dağıtmak koşuluyla getirilen asgari yüzde 10 kurumlar vergisine tabi olacak GYO'ların düşmeye başlayan faiz oranlarıyla birlikte 2025'te yatırımlarını arttırmaya devam etmesi yüksek bir ihtimal olarak gözükmektedir.

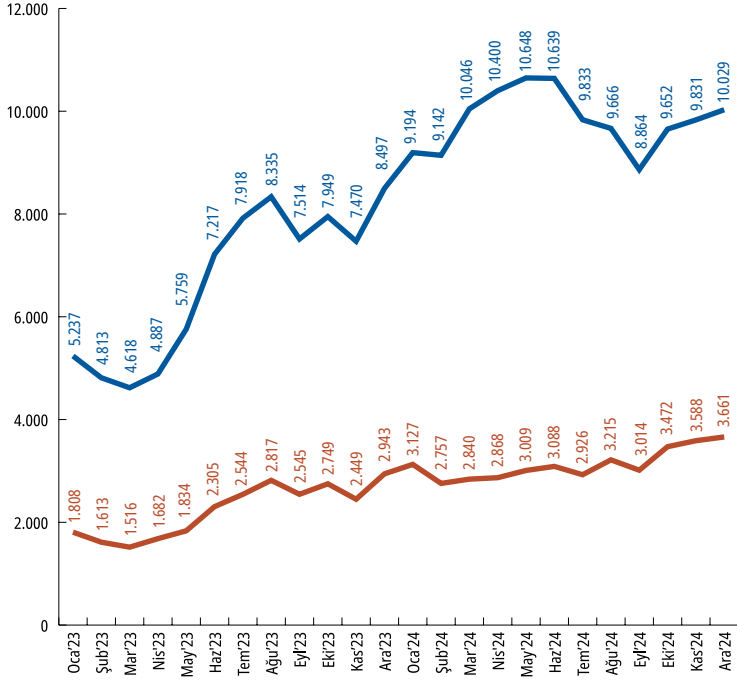
2024 yılının sonunda 49 adet GYO'nun piyasa değeri yaklaşık 532 milyar TL'ye (15,1 milyar USD) ulaşırken halka açıklık oranı yüzde 43,10, fiili dolaşım oranı ise yüzde 31,08 oldu. Kurumsal yatırımcı oranının yüzde 51,67 ile bir önceki yıla göre yüzde 10 arttığı, 2024 yılında yabancı yatırımcı oranının ise yüzde 11'lik oranla bir önceki yıla aynı kaldığı gözlemlenmiştir.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılı sonunda ilk sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD alırken Birleşik Krallık ikinci sırada yer almıştır. Hollanda, Bahreyn ve İngiliz Virjin Adaları 3, 4 ve 5. sıralarda yer alırken BAE, İrlanda, Avustralya, Fransa ve Man Adasının da ilk onda yer alan diğer ülkeler olduğu görülmektedir.

TCMB yılın son çeyreğinde iki kez faiz indirerek para politikasında kademeli gevşeme sürecine girdi. Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. 2025 yılında GYO'ların başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapması, gerek sürdürülebilir yatırımlar, gerekse ihtiyacın karşılanması açısından önem arz edecektir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

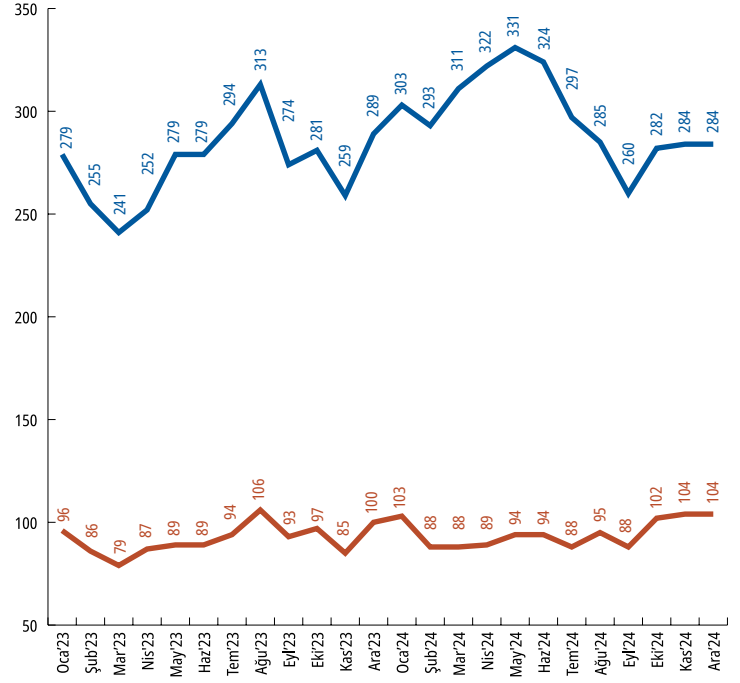


Kaynak: BIST

*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	49

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.

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

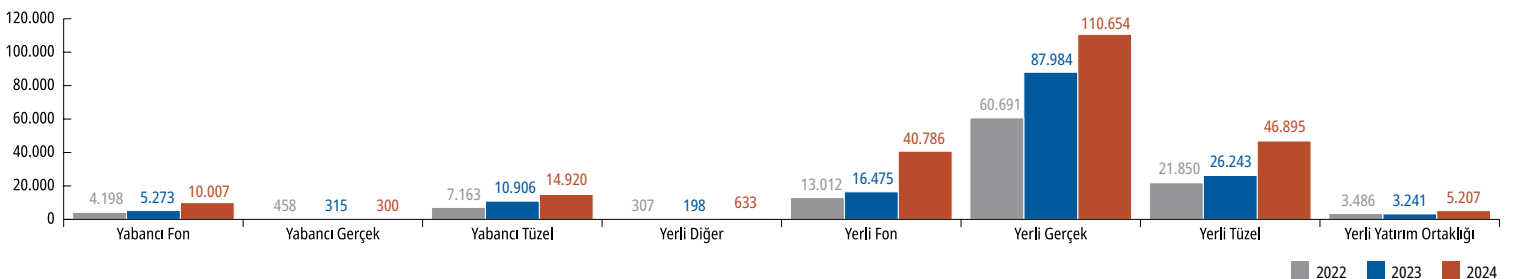
Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL)

	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.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

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

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

GYO'ların Sermaye Gelişimi					
	2019	2020	2021	2022	2023
ZİRAAT GYO	-	-	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	3.890.703.214
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
VAKIF GYO	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000	2.950.000.000
HALK GYO	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000	1.570.000.000	1.645.000.000
PASİFİK GYO	-	-	267.500.000	1.000.000.000	1.640.000.000
SİNPAŞ GYO	873.193.432	873.193.432	873.193.432	1.500.000.000	1.500.000.000
ÖZAK GYO	364.000.000	364.000.000	364.000.000	728.000.000	1.456.000.000
KİLER GYO	124.000.000	620.000.000	620.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000
TORUNLAR GYO	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
İŞ GYO	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
MHR GYO					827.000.000
BATI EGE GYO					815.000.000
ŞEKER GYO	-	-	-	813.555.283	813.555.283
AKİŞ GYO	430.091.850	554.699.850	805.000.000	805.000.000	805.000.000
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					700.000.000
PEKER GYO	73.100.000	253.000.000	669.833.747	669.833.747	669.833.747
ASCE GYO					659.000.000
TSKB GYO	300.000.000	500.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
REYSAŞ GYO	246.000.001	246.000.001	500.000.000	500.000.000	500.000.000
AVRUPAKENT GYO					400.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	150.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
NUROL GYO	205.000.000	295.000.000	310.200.000	335.348.000	335.348.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	330.000.000	330.000.000	330.000.000
FUZUL GYO					318.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	240.000.000	300.000.000	300.000.000
ADRA GYO					293.700.000
ATAKULE GYO	231.000.000	231.000.000	263.340.000	526.680.000	263.340.000
ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
YENİ GİMAT GYO	161.280.000	161.280.000	161.280.000	241.920.000	241.920.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
VERA KONSEPT GYO					205.000.000
EYG GYO	-	-	-	82.500.000	200.000.000
KUZUGRUP GYO					200.000.000
SUR TATİLEVLERİ GYO					167.500.000
ALARKO GYO	10.650.794	64.400.000	64.400.000	64.400.000	144.900.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	142.560.000	142.560.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	111.600.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	69.000.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	47.500.000	47.500.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TOPLAM TL	11.737.523.031	13.253.780.237	21.882.634.133	26.424.873.984	36.822.437.198
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	1.976.013.978	1.786.368.202	1.641.731.123	1.413.223.340	1.250.838.611

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

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

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

- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

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

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

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Fiyat/Kazanç (F/K) Değişimi

KOD	AD	F/K		Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
		12/29/23	12/31/24	3Ç'23 Yıllıklandırılmış kâr	3Ç'24 Yıllıklandırılmış kâr	12/29/23	12/31/24
VKGYO	Vakıf GMYO	2,41	0,91	2.219.634.382	7.866.626.355	5.339.500.000	7.141.500.000
YGYO	Yeşil GMYO	0,39	0,92	1.964.223.250	2.758.263.061	771.179.516	2.529.514.437
ASGYO	Asce GMYO	8,74	1,24	1.088.285.175	6.573.128.324	9.515.960.000	8.132.060.000
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	2,35	1,44	3.811.867.423	10.455.966.592	8.960.716.800	15.071.616.000
PAGYO	Panora GMYO	1,56	1,45	1.974.435.042	3.827.667.116	3.088.500.000	5.546.250.000
AVPGY	Avrupakent GMYO	a.d.	1,60	a.d.	13.461.362.162	15.512.000.000	21.600.000.000
MSGYO	Mistral GMYO	2,06	1,75	892.346.666	1.088.175.260	1.838.806.634	1.904.574.171
NUGYO	Nurol GMYO	3,21	2,22	627.700.338	1.107.805.070	2.012.088.000	2.461.454.320
AGYO	Atakule GMYO	1,85	2,22	1.207.009.877	900.141.176	2.230.489.800	2.001.384.000
SNGYO	Sinpaş GMYO	1,01	2,32	4.037.867.384	5.415.734.669	4.095.000.000	12.560.000.000
PSGYO	Pasifik GMYO	4,95	2,51	1.652.169.823	2.986.200.654	8.183.600.000	7.488.000.000
AHSGY	Ahes GMYO	a.d.	2,54	a.d.	1.662.722.950	a.d.	4.231.500.000
KZBGY	Kızılıbük GYO	1,79	2,97	3.123.430.979	2.782.187.917	5.601.000.000	8.250.000.000
BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	20,44	3,05	640.774.906	6.617.363.785	13.097.000.000	20.174.000.000
RYGYO	Reysaş GMYO	1,51	3,44	8.703.950.241	9.897.243.912	13.130.000.000	34.000.000.000
ALGYO	Alarko GMYO	1,80	3,53	2.978.031.235	1.716.899.453	5.346.810.000	6.068.412.000
SRVGY	Servet GMYO	7,89	3,69	2.033.955.943	3.992.028.700	16.055.000.000	14.716.000.000
AKSGY	Akiş GMYO	a.d.	4,19	a.d.	4.324.399.764	9.515.100.000	18.112.500.000
DGGYO	Doğuş GMYO	4,57	5,34	2.070.201.445	2.849.152.450	9.462.221.901	15.219.236.910
TRGYO	Torunlar GMYO	1,54	5,66	20.577.873.000	11.260.072.000	31.700.000.000	63.750.000.000
MRGYO	Martı GMYO	1,34	5,86	1.271.763.985	326.081.393	1.699.500.000	1.909.215.000
ISGYO	İş GMYO	1,14	6,11	13.035.521.038	2.944.663.589	14.870.212.500	17.986.150.000
AVGYO	Avrasya GMYO	4,01	7,44	239.284.927	129.707.733	958.644.000	965.340.000
MHRGY	MHR GMYO	a.d.	8,35	a.d.	488.521.944	4.292.130.000	4.077.110.000
PEKGY	Peker GMYO	41,54	9,16	528.568.115	406.588.383	21.957.150.226	3.725.000.000
OZKGY	Özak GMYO	0,91	9,78	12.261.046.428	2.082.931.872	11.182.080.000	20.369.440.000
HLGYO	Halk GMYO	1,23	10,55	4.936.399.436	923.937.549	6.053.600.000	9.752.000.000
KRGYO	Körfez GMYO	13,29	10,83	148.931.905	240.345.475	1.980.000.000	2.603.700.000
AKMGY	Akmerkez GMYO	3,52	11,58	1.363.384.104	722.911.240	4.803.329.600	8.369.494.400
BEGYO	Batı Ege GMYO	a.d.	12,00	a.d.	481.631.220	2.379.800.000	5.778.350.000
SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	a.d.	13,23	a.d.	530.560.971	5.011.600.000	7.018.250.000
ATAGY	Ata GMYO	2,15	14,69	192.935.281	36.863.928	415.150.000	541.500.000
ZRGYO	Ziraat GMYO	2,30	15,49	11.554.793.056	4.095.779.390	26.612.825.400	63.457.742.400
EKGYO	Emlak Konut GMYO	5,50	16,11	4.756.683.000	3.212.517.000	26.144.000.000	51.756.000.000
KGYO	Koray GMYO	a.d.	17,17	(25.783.958)	180.655.560	1.158.400.000	3.102.032.446
TSGYO	TSKB GMYO	2,37	18,05	1.645.330.757	250.208.404	3.906.500.000	4.517.500.000
KLGYO	Kiler GMYO	a.d.	24,99	a.d.	251.733.000	4.031.550.000	6.291.450.000
SEGYO	Şeker GMYO	2,23	76,26	2.155.112.253	51.421.116	4.808.111.723	3.921.336.464
ADGYO	Adra GMYO	a.d.	a.d.	a.d.	(147.368.391)	8.399.820.000	9.821.328.000
AKFGY	Akfen GMYO	3,31	a.d.	2.322.466.969	(176.895.065)	7.683.000.000	8.073.000.000
DZGYO	Deniz GMYO	2,11	a.d.	724.757.084	(94.920.287)	1.532.000.000	4.204.000.000
EYGYO	EYG GMYO	11,75	a.d.	146.415.426	(68.586.884)	1.720.000.000	1.542.000.000
FZLGY	Fuzul GMYO	a.d.	a.d.	a.d.	(690.230.483)	3.790.560.000	8.649.600.000
IDGYO	İdealist GMYO	4,49	a.d.	58.768.805	(140.026.154)	264.000.000	397.500.000
KZGYO	Kuzugrup GMYO	2,31	a.d.	1.834.106.124	(1.268.831.996)	4.228.000.000	4.400.000.000
OZGYO	Özderici GMYO	0,93	a.d.	1.305.752.487	(57.373.066)	1.220.000.000	1.397.500.000
TDGYO	Trend GMYO	6,78	a.d.	78.113.501	(41.444.188)	529.920.000	803.160.000
VRGYO	Vera Konsept GMYO	a.d.	a.d.	a.d.	(795.769.200)	4.100.000.000	2.460.000.000

Kaynak: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.

- Tablo güncel tarihteki F/K oranı düşükten büyüye doğru sıralanmıştır.

- a.d. kısaltması "anlamı değil" demektir. İlgili tarihte verisi bulunmamakta veya zarar açıklanması sebebiyle oluşmuştur.

- 2024/09 dönemi itibarıyla kâr yıllıklandırması için kullanılan tüm veriler (enflasyona göre düzeltilmiştir)
1 Temmuz - 30 Eylül 2024 ara hesap dönemine ait solo finansal tablolarından alınmıştır. Solo finansalların mevcut olmaması durumunda konsolide finansal tablolar esas alınmıştır.

- 2023/09 dönemi itibarıyla kâr yıllıklandırması için kullanılan tüm veriler (enflasyona göre düzeltilmemiş)

1 Temmuz - 30 Eylül 2023 ara hesap dönemine ait solo finansal tablolarından alınmıştır. Solo finansalların mevcut olmaması durumunda konsolide finansal tablolar esas alınmıştır.

- F/K hesaplamasında 2024/09 dönemi için 31.12.2024, 2023/09 Dönemi için 29.12.2023 Tarihli kapanış fiyatları esas alınmıştır.

- 2023/09 F/K hesaplamasında enflasyon düzeltilmesine tabi olmayan finansalların esas alınması nedeniyle 31.12.2024 ve 29.12.2023 tarihlerinde oluşan F/K çarpanlarını doğrudan karşılaştırmak yanıltıcı olacaktır.

- Parantez içerisindeki değerler ilgili dönemde zarar edildiği anlamına gelmektedir.

(RE)TÜRKİYE



Değerlerimizle Yeniden Dünya Sahnesindeyiz!

mipim®

The Global Urban Festival
10-14 Mart 2025

Türkiye, (RE)TÜRKİYE konseptiyle
MIPIM 2025'te dünya sahnesinde.

Güçlü hikayemizi **GYODER üyeleriyle birlikte**
10-14 Mart'ta global arenaya taşıyoruz.

Geleceği birlikte yeniden düşünelim ve değer katalım!

Uluslararası
Kurumsal
Yatırımcılarla
Network

Üst Düzey
Yatırımcılarla
Birebir
İletişim

Sektörde
Uyum ve
Güç Birliğinin
Adresi

Fuar Giriş Bilet Temini & Sponsorluk için
Bizimle İletişime Geçin

info@gyoder.org.tr | yozcan@gyoder.org.tr
0212 282 53 65 | 0542 783 53 65 | 0552 684 28 58

gyoder.org.tr

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.

