

GÖSTERGE



Emre Ilıcalı



Gülin Yücel



Su Doğan



Zeynep Başaran Bundur



Ayetullah Mutlu

Gayrimenkulde Döngüsel Ekonomi

Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2026 yılının ilk yarısında özellikle jeopolitik riskler küresel ekonomiyi etkilemiştir. Şubat ayında Ortadoğu ve İran'ı kapsayan sıcak savaş Hürmüz Boğazı'nı da etkileyerek petrol ve doğal gaz fiyatlarında önemli artışlara neden olmuştur. Yaz aylarının başında sağlanan ateşkes enerji fiyatlarında geri çekilmelere neden olsa da belirsizliğin devam ediyor olması ekonomileri tehdit etmektedir.

ABD Başkan Donald Trump'ın sık sık ifade ettiği gümrük vergileriyle ilgili düzenlemeler ve bunların küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri de 2026 yılı için önemli bir risk unsuru olmaya devam etmektedir.

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

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği gözden kaçmamalıdır. Bu tip risk ve endişelerin uluslararası finans kurumları raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları ve jeopolitik riskler nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. Her ne kadar bu tutum Trump tarafından çok eleştirildiyse de Fed uzun bir süredir düşürmek için uğraştığı enflasyonun tekrar yükselmemesi için faiz indirimlerini öteleme eğilimini korumuştur. Yeni göreve gelen Fed başkanının yılın ikinci yarısında enflasyon, büyüme ve istihdam gibi makroekonomik değişkenlere karşı göstereceği tutum da gözlenmelidir.

Gerek AB gerekse Çin, küresel gelişmelere karşı para ve iktisat politikalarında daha muhafazakâr bir tutum sergilemektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Temmuz sayısında yer alan Savaş ve Teknolojinin Etkisinde Küresel Ekonomi başlıklı metninde; dünya ekonomisinin ancak gelecek yıl daha güçlü

bir büyüme kaydedebileceği öngörüsünde bulunulmuştur.¹ 2026'nın özellikle enerji fiyatlarının artışına neden olan İran savaşının olumsuz etkisinde kalacağı ifade edilmiştir.

IMF'ye göre küresel ekonomik büyümenin 2026'da ancak %3 seviyesinde olması beklenmektedir. 2024 ve 2025 yıllarında küresel ekonomi %3,5 büyüme kaydetmişti. 2027 beklentisini %3,4'lük bir büyüme olarak açıklayan IMF, "Dünya ekonomisinin savaşın şokunu şu ana kadar korkulandan daha iyi atlattığını" ifade etti.

IMF, Türkiye ekonomisinin 2026 yılında %2,9; 2027 yılında ise %3,6 oranında büyüyeceği tahmininde bulundu. Fon, Nisan ayında yayımladığı tahminlerde Türkiye ekonomisinin 2026'da %3,4, 2027'de ise %3,5 büyüyeceğini öngörmüştü. Başka bir deyişle 2026 yılı büyüme tahmini aşağı yönlü revize edilirken, 2027 yılı öngörüsü az da olsa yukarı çekildi.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

■ Küresel ekonomik büyümenin itici güçleri ABD'nin yanı sıra Çin ve Hindistan. IMF, Almanya için bu yıl için %0,7, 2027 için ise %1'lik büyüme oranları öngörüyor. Bu oranlar, IMF'nin Nisan'da öngördüğü oranların 2026 için 0,1 ve 2027 için 0,2 puan düşürüldüğünü gösteriyor.

■ Alman sanayisi özellikle yüksek enerji fiyatları ve ihracatta yaşadığı sorunlar sebebiyle ülke ekonomisinin büyümesine beklenen katkıyı uzun süredir yapamamaktadır.

■ Enerji fiyatları halihazırda savaş öncesine göre yaklaşık %25 daha yüksek bir seviyede bulunuyor. Bu durum küresel çapta enflasyonun artmasına sebep olmakta. Dünya genelinde bu yıl için %4,7 enflasyon öngörülüyor. 2025'te bu oran %4,1 olmuştu. 2027 içinse %3,9 enflasyon beklenmektedir.

■ IMF'ye göre bu ortamda merkez bankalarının, fiyat istikrarını yeniden sağlayabilmek için daha fazla çaba sarf etmesi gerekmektedir.

■ 2025'te %5 artan mal ve hizmet küresel ticaret hacminin 2026'da sadece %3,5 artış göstermesi bekleniyor. 2027 ile ilgili öngörü ise %4,3'lük büyüme olacağı yönünde.

IMF, Mart 2027'ye kadar savaş öncesi durumun büyük ölçüde yeniden tesis edilmesini umut ediyor. Ancak üzerinde anlaşma sağlanan ateşkesin son derece kırılgan olduğunu da belirtiyor.

Yapay zekâ gibi teknolojik yenilikler ise IMF'ye göre Ortadoğu'daki savaşın olumsuz etkilerini büyük ölçüde dengeliyor. Bu durumdan en çok dünyanın en büyük ekonomisi olan ABD faydalanmakta.

Küresel ekonomik büyümenin itici güçleri ABD'nin yanı sıra Çin ve Hindistan. IMF, Almanya için bu yıl %0,7, 2027'deyse %1'lik büyüme oranları öngörüyor. Bu oranlar, IMF'nin Nisan'da öngördüğü oranların 2026 için 0,1 ve 2027 için 0,2 puan düşürüldüğünü gösteriyor.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi devam etmesine rağmen Hürmüz çatışmaları, Ortadoğu'daki gelişmeler ve enerji maliyetlerinin dengelenememesi gibi riskler taşıdığı da gözden kaçmamalıdır. Diğer bir konu da, enflasyon konusunda henüz istenilen noktaya ulaşılamamasının diğer makro göstergeler üzerinde meydana getirdiği baskıdır. Yukarıdaki gelişmelere rağmen Türk ekonomisi kendi dinamizmi ve dirençli tutumuyla dengeli bir tavır sergilemektedir.

TCMB gerek dış gerek iç gelişmeleri takip ederek daha ihtiyatlı bir tavır sergilemektedir. Bu nedenle faiz indirimi sürecini ötelemiş görünmektedir. Yaz aylarında enflasyon cephesinde sağlanacak bir kazanım, dış şartların elvermesiyle birlikte sonbaharda olası bir faiz indirimi için ortam oluşturacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2026 yılında da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

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

Ülkemizde demografik etmenler (evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlere bağlı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Erişilebilirliği yüksek olan konutlara ait bu

talebin sürmesi beklenebilir. Ancak zaman zaman ekonomik konjonktürde meydana gelen değişiklikler talep boyutunu farklılaştırabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden biri konut satış rakamlarıdır.² 2026 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 569.637 adet olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılı aynı dönemine göre %6,6 dolayında azalma görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 116.801 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,8'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci el satışlar 170.081 adet, ikinci el satışlar ise 391.456 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan sistemik risk beklentilerine rağmen kötü bir dönem geçirmemiştir. Kentsel dönüşüm, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği ve imar faaliyetleri ile erişilebilir konuta olan doğal talebin devam ettiği görülmüştür.

Yabancı uyruklu kişilere Türkiye'den 2026 yılının Ocak-Mayıs döneminde yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,1 oranında azalarak 7.068 olarak gerçekleşmiştir. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili düzenlemeden sonra artan ilgi 2022 yılına kadar oldukça güçlü bir düzeyde devam etmiştir. Ancak bu güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Söz konusu duruma neden olarak iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği ileri sürülebilir.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2025 yılında bir önceki yıla göre %29 artarak 2 milyar 700 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2026 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son üç yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayri menkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir.

2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %24,5 oranında artmış, reel olarak ise %6,1 oranında azalmıştır.³ Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2026 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %25,4, 27,3 ve 22,8 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından 2025 yılı ilk yarısına kadar keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre⁴ inşaat maliyet endeksi 2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,87 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göreyse %29,84 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,77 artarken, işçilik endeksi %2,04 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,62, işçilik endeksi %32 yükselmiştir. 2026 ilk yarısı itibarıyla inşaat maliyetlerindeki artışın biraz daha ivmelenmektedir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı birinci çeyreğinde idarece verilen yapı ruhsatına sahip bina sayısı %19,6, daire sayısı %37 ve yüz ölçüm %26,1 artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8 daire sayısı %10,1 ve yüz ölçüm %3,5 artmıştır. Gerek yapı ruhsatları gerekse kullanım izinlerinde görülen artışın önemli nedeni olarak deprem sonrası yapılan konutlar ile kentsel dönüşümün tekrar hızlanmasından kaynaklanan imar faaliyetleri gösterilebilir.

Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması, eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır.

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

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

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin de sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi

kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

1 <https://www.imf.org>

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

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

4 <https://veriportal.tuik.gov.tr/tr/press/58203>

GYODER GÖSTERGE TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ RAPORU 2026/2 - SAYI 44

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 Koordinatörü
Kuyaş Örs

Kurumsal İletişim, Veri Koordinasyonu ve Pazarlama
Berna Açık Tunçbaş, GYODER Kurumsal İletişim Müdürü
İrem Altındağ, GYODER Dijital Medya Yöneticisi

Redaksiyon
Çiçek Öztekin

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
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
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi
Kamuyu Aydınlatma Platformu
KPMG Merkezi Kayıt Kuruluşu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
Mintlab
PROPIN
Servotel Corporation
SMR STRATEGY Strateji, Yönetim, Araştırma
TSKB Gayrimenkul Değerleme
Value Solution Partners

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

© 2026 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

8- GYODER'DEN

18- ÇEYREĞE ÖZEL

Gayrimenkulde Döngüsel Ekonomi,
Gülin Yücel'in moderatörlüğünde Su Doğan,
Dr. Emre Ilıcalı, Ayetullah Mutlu ve
Doç. Dr. Zeynep Başaran Bundur

27- Uzman Gözünden

27- Doç. Dr. Serhat Başdoğan
33- Prof. Dr. Yener Coşkun
36- Doç. Dr. Duygu Erten
39- Nursima Şevli
43- Y. Mimar Erhan Vural

46- VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

48- 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

50- YATIRIM ORTAMI

- Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları
- Doğrudan Yabancı Yatırım

51- 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

52- VERİLERLE: KONUT

54- 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

55- 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

56- KONUT SATIŞLARI

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

58- KONUT KREDİLERİ

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

60- VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

62- İSTANBUL'DA OFİS

- Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı
- Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları
- A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi
- A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi
- A Sınıfı En Yüksek Kira

64- ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

66- TURİSTİK İŞLETMELER

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

70- LOJİSTİK DEPOLAR

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

72- TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

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

74- 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

81- 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



İzmir'de Hayatın Yeni Merkezi

Yaşamınızı değerli kılan
her şey, ilk kez bir arada,
Folkart Orion'da.

FOLKART
ORION

www.folkart.com.tr | 444 22 78

FOLKART MONA

MAVİŞEHİR

SEN BUNA DEĞERSİN.

Mavişehir'in en özel noktasında
Folkart imzasıyla...

www.folkart.com.tr | 444 22 78

GYODER'den Ankara Temasları

GYODER, 16–18 Haziran tarihleri arasında GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, İcra Kurulu Üyesi Berna Sema Yiğit, Genel Sekreter Abdullah Yazıcılar ve Kurumsal İletişim Müdürü Berna Açık Tunçbaş'ın katılımıyla Ankara'da kamu kurumlarına yönelik bir dizi ziyaret gerçekleştirdi.

Ankara temasları kapsamında T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Sayın Ömer Bulut makamında ziyaret edildi. Görüşmede; gayrimenkul sektörünün gündeminde yer alan konular, sürdürülebilir şehirleşme, kentsel dönüşüm, konut politikaları ve

sektörün gelişimine katkı sağlayacak çalışma alanları değerlendirildi.

Ziyaret programı kapsamında GYODER heyeti; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Başkanı Sayın Dr. İbrahim Ömer Gönül, Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Sayın Hakan Gedikli ve Türkiye İstatistik Kurumu Başkanı Sayın Mehmet Arabacı ile bir araya geldi.

Görüşmelerde; gayrimenkul sektörünün gündemi, sektörel düzenlemeler, tapu ve kadastro süreçleri, veri üretimi, sektörel göstergeler ve kurumlararası iş birliği olanakları ele alındı.

TÜİK ziyareti kapsamında, gayrimenkul sektörüne ilişkin veri altyapısının geliştirilmesi ve ortak çalışma gruplarının oluşturulmasına yönelik değerlendirmelerde bulunuldu. GYODER olarak, sektörümüzün gelişimine katkı sunacak kamu-özel sektör diyalogunu güçlendirmeye ve ilgili kurumlarla ortak çalışma zeminleri oluşturmaya devam ediyoruz.



Türkiye Müteahhitler Birliği İnşaat Zirvesi Gerçekleşti

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, İnşaat Zirvesi Türkiye 2026 kapsamında düzenlenen Şehirleşmenin Geleceği: Sürdürülebilir, Dirençli ve Akıllı Kentler başlıklı panelde konuşmacı olarak yer aldı.

Doğuş Yönetim Kurulu Üyesi Erdem Tavas moderatörlüğünde; GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, Zaha Hadid Architects Grup Lideri Takehiko İseki, Connected Places Catapult İnşaat ve Altyapı Birimi Başkanı Gavin Summerson, Polat Gayrimenkul İcra Kurulu Üyesi Kaan Yücel ve Bilgili

Holding Yönetim Kurulu Üyesi Levent Abay'ın katılımlarıyla gerçekleşen oturumda sürdürülebilir şehirleşme, afetlere karşı dirençli yapılaşma, akıllı kent vizyonu, ESG kriterleri, finansman modelleri ve insan odaklı yaşam alanlarının geleceği ele alındı.

Çekici, konuşmasında şehirleşmenin artık yalnızca yapı üretimiyle sınırlı olmadığını; ekonomik dayanıklılık, toplumsal güven, çevresel sorumluluk ve geleceğe hazırlık perspektifiyle değerlendirilmesi gerektiğini vurguladı.

VAKIF GYO PROJELERİNDE AVANTAJLI FIRSATLAR

VSancaktepe Merkez, Tablo Adalar ve Cubes Ankara projelerinde 30. Yıla özel %30 indirim avantajıyla ev ya da ofis sahibi olma fırsatını kaçırmayın. Kazançlı bir yatırımın ve huzurlu bir yaşamın tadını çıkarın.

%30 İNDİRİM FIRSATI

Anadolu Yakası'nın
en değerli lokasyonu

VSANCAKTEPE
MERKEZ

CUBES
ANKARA

tablo
ADALAR

İşinizi zirveye taşıyın

Adalar manzaralı
yaşam



Danimarka Büyükelçiliği Ev Sahipliğinde Dirençli Kentleri Konuştuk

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, Danimarka Büyükelçisi Sayın Jakob Andersen'in ev sahipliğinde düzenlenen COP31'e Doğru: Dirençli Şehirler, Dayanıklı Binalar Çalıştayı ve Networking Resepsiyonu'na katıldı. Çekici, program kapsamında Gayrimenkul Sektöründe 4T: Tasarım, Tabiat, Toplum, Teknoloji başlıklı konuşmasıyla yer aldı.

Programda; yapı sektörünün yeşil dönüşümü, enerji verimliliği, sürdürülebilirlik, dirençli şehirler ve dayanıklı binalar ekseninde güncel gelişmeler ve iş birliği fırsatları ele alındı.

GYODER'in İş Gücü Araştırmasına Türkiye İMSAD'dan Ödül

GYODER olarak, İnşaat Sektörü ve İş Gücü Dinamikleri: Türkiye'24 araştırmamızla Türkiye İMSAD Geleceğe Yatırım Ödülleri'nde Sivil Toplum - Çalışma Kategorisi'nde üçüncülük ödülüne değer görülmenin gururunu yaşadık.

Türkiye İMSAD Geleceğe Yatırım Ödülleri'nde takdim edilen ödül, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici ve Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi Direktörü Prof. Dr. Seyfettin Gürsel tarafından alındı.

Bahçeşehir Üniversitesi BETAM iş birliğiyle hayata geçirdiğimiz araştırmada, Türkiye genelinde 12.000'i aşkın çalışanla yapılan anketler ve sektör temsilcileriyle gerçekleştirilen kapsamlı görüşmeler aracılığıyla inşaat ve gayrimenkul sektöründeki iş gücü dinamiklerini çok yönlü bir bakış açısıyla ele aldık.

Araştırmamız; nitelikli iş gücünün güçlendirilmesi, gençlerin ve kadınların sektöre kazandırılması, çalışma koşullarının iyileştirilmesi ve sektörümüzün sürdürülebilir geleceği için ortak akla dayalı çözümler geliştirmenin önemini bir kez daha ortaya koydu.

Bu kıymetli ödül için Türkiye İMSAD'a, değerli jüri üyelerine, araştırmamızda emeği geçen Bahçeşehir Üniversitesi BETAM'a, katkı sunan tüm paydaşlarımıza ve GYODER ekibimize teşekkür ederiz.



Döngüsel Ekonomide GYODER'in Rolü Sıfır Atık Forumu'nda

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, Sıfır Atık Vakfı tarafından düzenlenen Sıfır Atık Forumu'nda Tasarımda Başlayan Dönüşüm: Döngüsel Ekonomide GYODER'in Rolü başlıklı konuşmasıyla sahneydi. Çekici, konuşmasında Türkiye ve dünyadan örnekler ve veriler eşliğinde gayrimenkul sektöründe döngüsel ekonomi yaklaşımını değerlendirdi. Sürdürülebilirlik odaklı dönüşümün sektöre sağlayacağı katkılara ilişkin görüşlerini paylaştı.

Serbest Mimarlar Dernekleri Federasyonu'ndan GYODER'e Ziyaret

Serbest Mimarlar Dernekleri Federasyonu heyeti, GYODER'e nezaket ziyaretinde bulundu. Ziyarete Serbest Mimarlar Dernekleri Federasyonu Yönetim Kurulu Başkanı Uğur Onur, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Burak Pekoğlu, İstanbul SMD Başkanı Kurtul Erkmén ve Yönetim Kurulu Üyesi Erhan Vural katılım sağladı.

Görüşmede, GYODER ile Serbest Mimarlar Dernekleri Federasyonu arasında geliştirilebilecek olası iş birliği alanları ele alındı. GYODER'in 4T vizyonu kapsamında Teknoloji, Tasarım, Tabiat ve Toplum başlıkları değerlendirilirken; özellikle "Tasarım" alanında ortak çalışmalar yürütülmesi, yurtdışı projeleri ve MIPIM gibi uluslararası organizasyonlarda birlikte hareket edilmesine yönelik fikir alışverişinde bulunuldu.



İnşaatın Kadın Ustaları Hatay'da İşbaşı Yaptı

GYODER ve Türk Üniversiteli Kadınlar Derneği Hatay Şubesi iş birliğiyle hayata geçirilen İnşaatın Kadın Ustaları projesi Hatay'da işbaşı yaptı.

Kadınların inşaat sektöründe mesleki beceri kazanmasını, istihdama katılımını ve üretim süreçlerinde daha görünür hale gelmesini hedefleyen proje, aynı zamanda sektörün nitelikli iş gücü ihtiyacına çözüm üretmeyi amaçlıyor.

Hatay'da başlayan pilot uygulama kapsamında kadınlar, ilk etapta boyacılık iş kolunda eğitim alarak sahaya hazırlanıyor. Projenin ilk işveren destekçisi Kuzu Grup olurken, kadın ustaların sahadaki ihtiyaçları gözetilerek hazırlanan özel tulumlar modacı Mehtap Elaidi tarafından tasarlandı.

"Mesleklerin cinsiyeti yoktur" anlayışıyla yola çıkan İnşaatın Kadın Ustaları projesinde yer almak isteyen kadınları, üyelerimizi, sektör firmalarını ve tüm paydaşlarımızı bu sosyal dönüşüm çağrısına katkı sunmaya davet ediyoruz.

İnsanı Merkeze Alan Bir Marka Hikâyesi

83 yıllık köklü geçmişimizin birikimiyle
yarınlara ilerlerken inşa ettiğimiz her projede insana, doğaya
ve geleceğe saygıyı merkeze alıyoruz.

10.000+
Çalışan

3
Kıtaya Yayılan
Faaliyet Alanı

Aktif
3 milyon m²
İnşaat Alanı

Aktif
3,5 milyar \$
Değerinde Devam
Eden Proje

Toplam
16 milyon m²
Proje Alanı



KUZU GRUP



kuzugroup



kuzugroup



kuzugrp

www.kuzugrup.com



Medicana Ataköy



Seapearl Ataköy



Okmeydanı Kentsel
Dönüşüm Projesi



Fikirtepe Kentsel
Dönüşüm Projesi



İSKİ Büyükçekmece İleri Biyolojik Atıksu
Arıtma Tesisi



JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea





Dolmabahçe'de Finansal Okuryazarlık Programına Katıldık

Küresel Para Haftası (Global Money Week) kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından paydaş kurum olarak belirlenen GYODER, gayrimenkul okuryazarlığına yönelik yürüttüğü çalışmalar kapsamında 22 Mayıs'ta Türkiye Finansal Okuryazarlık Günü Programı'na katıldı.

Cumhurbaşkanımız Sayın Recep Tayyip Erdoğan'ın teşrifleriyle Dolmabahçe Çalışma Ofisi'nde gerçekleştirilen programda, finansal okuryazarlığın yaygınlaştırılması, dijital dönüşüm sürecinde finansal farkındalığın

artırılması ve finansal okuryazarlığın sürdürülebilir ekonomik gelişim açısından taşıdığı önem ele alındı.

GYODER, Küresel Para Haftası çalışmaları kapsamında üniversitelerde gerçekleştirdiği etkinlikler ve gayrimenkul okuryazarlığına yönelik farkındalık çalışmalarıyla özellikle gençlerin finansal bilgi düzeylerinin artırılmasına katkı sundu. Derneğimiz, gayrimenkul okuryazarlığının geliştirilmesine yönelik çalışmalarını önümüzdeki dönemde de sürdürmeye devam edecektir.

Gayrimenkulde Yeni Erişim ve Yatırım Modelleri Değerlendirildi

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, 6 Mayıs tarihinde gerçekleştirilen Yenilikçi Yatırım Zirvesi kapsamında düzenlenen Gayrimenkulde Yeni Erişim ve Yatırım Modelleri: Parçalı Sahiplikten Dijital Çözümlere başlıklı panelde konuşmacı olarak yer aldı. Prof. Dr. Ali Hepşen'in moderatörlüğünde gerçekleştirilen panelde; Paydaş Kurucu Ortağı Samet Ensar Sarı, Albaraka Portföy Genel Müdürü Muhammed Emin Özer, Quvars Invest CEO'su Murat Döker ve RUUF Kurucusu Mert Peksevin de konuşmacı olarak yer aldı.

Panelde; gayrimenkul yatırımlarında yüksek giriş maliyetleri, likidite ihtiyacı ve değişen yatırımcı beklentileri çerçevesinde parçalı sahiplik modelleri, dijital platformlar, tokenizasyon uygulamaları ve yeni nesil yatırım araçları ele alındı. Katılımcılar, gayrimenkul yatırımının daha erişilebilir, esnek ve yenilikçi bir yapıya dönüşüm sürecine ilişkin görüşlerini paylaşırken, sektörün geleceğinde teknoloji destekli yatırım modellerinin rolü üzerine değerlendirmelerde bulundu.



Konut Arzı ve Erişilebilirlik Konuları Masaya Yatırıldı

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Neşecan Çekici, 20-21 Mayıs 2026 tarihlerinde İstanbul Hilton Bosphorus Conference Center'da gerçekleştirilen 8. Gayrimenkul Proje Yatırım Günleri ve Zirvesi kapsamında düzenlenen Konuta Erişilebilirlik oturumunda konuşmacı olarak yer aldı.

Prof. Dr. Ali Hepşen moderatörlüğünde gerçekleştirilen oturumda; İNDER Yönetim Kurulu Başkanı Ali Engin Keçeli ve TÜGEM Başkan Yardımcısı Mustafa Hakan Özelmacı ile birlikte sektörün güncel gündemi değerlendirildi. Oturumda, konuta erişilebilirlik, konut arzının artırılması, finansmana erişim

ve sektörün sürdürülebilir büyümesine yönelik çözüm önerileri ele alınırken, kamu ve özel sektör iş birliğinin önemi vurgulandı.

GYODER'den Gençlere Yönelik Gayrimenkul Okuryazarlığı Çalışmaları

Küresel Para Haftası (Global Money Week) kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından paydaş kurum olarak belirlenen GYODER, gayrimenkul okuryazarlığını yaygınlaştırmak amacıyla üniversitelerle iş birliği içinde kapsamlı bir eğitim ve farkındalık programı gerçekleştirdi.

Bu kapsamda; 26 Mart Perşembe günü İzmir Ekonomi Üniversitesi'nde, 27 Mart'ta Bursa Uludağ Üniversitesi'nde, 8 Nisan'da Ankara Üniversitesi'nde, 29 Nisan'da Bahçeşehir Üniversitesi'nde, 14 Mayıs'ta Uşak Üniversitesi'nde ve 20 Mayıs'ta Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi'nde finans ve gayrimenkul okuryazarlığı etkinlikleri düzenlendi. Yaklaşık dört aylık süreçte bine yakın üniversite öğrencisine ulaşan

programlarda; finansal farkındalık, yatırım kararları, gayrimenkul piyasalarının temel dinamikleri, sürdürülebilir yatırım anlayışı ve gayrimenkulün ekonomik yaşam içerisindeki rolü gibi başlıklarda bilgi paylaşımında bulunuldu.

Alanında uzman akademisyenler ve sektör profesyonellerinin katkılarıyla gerçekleştirilen seminer ve panellerde, gençlerin finansal ve gayrimenkul okuryazarlığı konularında bilinçlenmelerine katkı sağlanırken, geleceğin yatırım ve tasarruf alışkanlıklarına ilişkin farkındalık oluşturulması hedeflendi. GYODER, genç nesillerde gayrimenkul okuryazarlığının geliştirilmesine yönelik çalışmalarını önümüzdeki dönemde de sürdürmeye devam edecek.





RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM'DAN

TÜRKİYE'DE BİR İLK!

Portföyümüzde yer alan 12 alışveriş merkezi ve 3 ofis binasıyla, BREEAM In-Use standartlarında en üst başarı seviyesi olan 'Outstanding' derecesine ulaştık.

Türkiye'de bu başarıya ulaşan 15 varlığın tamamını bünyemizde barındırarak sektörel liderliğimizi güçlendiriyoruz. Enerji verimliliği ve sorumlu su yönetimi odaklı, akıllı ve geleceğe hazır yapılar geliştirmeye kararlılıkla devam ediyoruz.



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM HAKKINDA

**Rönesans Gayrimenkul
Yatırım, Rönesans
Grubu'nun ticari
gayrimenkul geliştirme
ve yatırım şirketidir.**

Holding'in 30 yılı aşkın inşaat deneyimini 23 yıllık gayrimenkul deneyimiyle birleştiren Rönesans Gayrimenkul Yatırım; kendi yönettiği projeleri, 1.500.000 m² toplam inşaat alanı ve 740.000 m² toplam kiralanabilir alanı ile hizmet vermektedir.

Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın mevcut portföyünde, hâlihazırda faaliyette olan 12 alışveriş merkezi, 4 ofis, 1 okul, devam etmekte olan 1 konut projesi ve geliştirmeye müsait 2 arsa olmak üzere toplam 20 gayrimenkul bulunmaktadır.



Gayrimenkulde Döngüsel Ekonomi

Bu sayımızda ortak geleceğimizi yakından ilgilendiren en önemli konu olan iklim değişikliğini gayrimenkul sektöründe yapılması gereken döngüsel ekonomi kriterleri çerçevesinde ele alıyoruz. 2026'da COP31 ile birlikte Türkiye'nin gündeminde de daha çok öne çıkacak alt başlıklar olan sürdürülebilir tasarım ve inşaatın karbon piyasasına, bina sertifikasyonundan atık yönetimine, ESG uyumluluğundan gayrimenkul değerlemeye olan etkilerini uzmanlardan oluşan panelimiz değerlendirdi. Bizler için konuyu Brika Sürdürülebilirlik Yönetici Ortağı Gülin Yücel'in moderatörlüğünde Denge Değerleme ESG ve Araştırma Analisti Su Doğan, Altensis Kurucu Ortağı ve ÇEDBİK Başkanı Dr. Emre Ilıcalı, Folkart Yapı Proje ve Teknik İşler Genel Müdür Yardımcısı Ayetullah Mutlu ve Doç. Dr. Zeynep Başaran Bundur, Özyeğin Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü Öğretim Üyesi ele aldı. (Fotoğraflar: Flu Foto)



*Dr. Emre Ilıcalı,
Altensis Kurucu Ortağı / ÇEDBİK Başkanı*

*Su Doğan,
Denge Değerleme ESG ve Araştırma Analisti*

*Gülin Yücel,
Brika Sürdürülebilirlik Yönetici Ortağı*

*Doç. Dr. Zeynep Başaran Bundur,
Özyeğin Üniversitesi İnşaat Mühendisliği
Bölümü Öğretim Üyesi*

*Ayetullah Mutlu,
Folkart Yapı Proje ve Teknik İşler Genel
Müdür Yardımcısı*

Gülin Yücel

Yapılı çevrenin döngüsel hale gelmesi, ekonomik, sosyal, çevresel refah sunması ve yönetim modelinde yer alması çok kritik bir konu. Sizlerin farklı bakış açıları ve uzmanlıklarıyla bu konuyu irdelemek hepimiz için besleyici olacak.

Zeynep Hoca ile başlamak isterim; sizi bu konu etrafında çalışan bir araştırmacı olarak tanıyoruz. Döngüsel ekonomi gayrimenkul dünyasında bir kavram olarak sıkça gündeme gelse de pratiğe dökmesi oldukça zor bir konu. Sizden konuya bilimsel çerçeveden, özellikle de malzeme üzerine uzmanlığınızla yaklaşarak bir giriş yapmanızı rica edeceğiz.

Zeynep Başaran Bundur

Bu konu benim araştırma konularımın merkezinde yer alıyor. Yurtdışında yürüttüğüm doktora çalışmamda mikroorganizmalar kullanarak kendi kendini onaran bir beton geliştirmiştim. Onu TÜBİTAK ve özel şirket destekleriyle bugün artık cephe panellerinde, sıva harçlarında kullanabilen bir ürüne çevirdim. 2013'te sektörde hiç kimsenin bu konuya ilişkin bir bakış açısı yoktu. Bugün geline nokadaysa sektörde çok şey değişti.

Sektörde yaygın olarak kullanılan çimento, karbon salımının en büyük sebebi. Çevredeki tüm karbon salımının %8'ine çimento üretimi sebep oluyor. Üretilen bir ton çimentoya Avrupa'da 0.73 ton CO2 düşerken, Türkiye'de bu değer 0.86 tona tekabül ediyor. Özellikle 2023 depremlerinden sonra şu an dünyanın en büyük çimento üreticilerinden biri haline gelmiş durumdayız. Beton için Türkiye'de inşaatın geleneksel malzemelerinden biri diyebiliriz. Onlarca beton fabrikası ve beton santraliyle tam bir beton ülkesiyiz.

Dolayısıyla böyle bakınca dünyada karbon vergisinin en ılıdayan ülkelerinden biriyiz. Bizim üzerinde çalıştığımız en önemli konu bu karbonu nasıl tutarız? Ve bu tuttuğumuz karbonla ne yapabiliriz? Biz bu karbonu ürünlere çevirebiliyoruz ama bu çok büyük, 100 Milyon Euro'dan büyük bir yatırım gerektiriyor. Şu anki mevcut teknolojide bu kadar büyük hacimde



Bir deprem ülkesi olarak yapısal betonu değiştirmemiz çok zor olmakla beraber diğer kullanımlarda daha sürülebilir malzemelere gitmenin yollarını araştırmalıyız.

bir karbondioksiti tam olarak tutmak da mümkün değil. O zaman yenilikçi çözümlerin başında, 2023 depremleriyle gündeme gelen bina yıkıntılarının dönüştürülmesi meselesi geliyor. Şu anda Limak Kilis'te, OYAK da Hatay'da bu üretime başladı. İnşaat yıkıntı atıklarını

Yapılı çevrenin döngüsel hale gelmesi, ekonomik, sosyal, çevresel refah sunması ve yönetim modelinde yer alması çok kritik bir konu.

parçalayıp çakıl parçalarını agrega olarak kullanmak üzere ayırıyor, kalan daha ince tanecikleri de işleyerek çimentoya katıp yenilikçi beton üretiyorlar.

Bizse bu atıkları daha da ince parçalara ayırarak karbon yutağına dönüştürmeyi hedefliyoruz. Özyeğin Üniversitesi'ndeki laboratuvarımızda bazı yöntemlerle klinker üretiminde ortaya çıkan karbondioksiti bu malzemelere emdirip çimento ikamesi olarak kullanılabilecek alternatif bir bağlayıcı geliştirme üzerine Akçansa'yla beraber çalışıyoruz. Türkiye Teknoloji Geliştirme Vakfı ve TÜBİTAK'la da sürdürdüğümüz benzer projeler bulunuyor.

Bu konu önemli çünkü Avrupa da bu yönde gidiyor. 2027'de artık Hollanda ve Belçika'da %100 geri dönüştürülmüş agrega kullanılıyor olacak. Bir taraftan da üretilen çimentonun nerede kullanıldığına bakmak gerekiyor. Bugün üretimin yaklaşık yarısıyla yapısal beton üretiliyor. Geri kalanıysa cephe panellerinden bahçe-şehir mobilyasına, yer kaplamasından saksıya çeşitli nesneleri üretmekte kullanılıyor. Bir deprem ülkesi olarak yapısal betonu değiştirmemiz çok zor olmakla beraber diğer kullanımlarda daha sürülebilir malzemelere gitmenin yollarını araştırmalıyız. Mesela geopolimer bağları dediğimiz tamamıyla atıktan oluşan sistemler günümüz teknolojisinde çok kolay bir şekilde beton üretimine entegre edilebiliyor. Bunlar zamanla üretime girecek, çünkü sektör de eskisi kadar bu konulara kapalı değil. Dijital beton üretimi, yapay zekâ ve döngüsel ekonomi alanlarında her türlü yeniliği anlamaya çalışan üreticiler var.

Gülin Yücel

Sizden anladığımız kadarıyla bu bir malzeme kullanımından öte kültürel bir konu. Zorunluluktan kaynaklı bunca yapılaşmaya ihtiyaç olan bir ülkede, kültürel olarak beton yapılar tercih etme eğilimimiz var. Betonun üretiminden kaynaklı karbonun azaltılması ve ötesinde atmosfere salınmasının engellenmesi, bu malzemenin kullanımında aşılması gereken önemli zorluklar.

Bu konunun devamını yaşam döngüsü analizleri bakış açısıyla Emre Bey'e sormak istiyorum. Yapılı çevrenin içinde bulunduğu döngüsel ekonomiye giden yolu sizce nasıl ele almalıyız?

Emre Ilıcaltı

Ben bir inşaat mühendisi olarak Türkiye'de ve yurtdışında inşaat sektöründe hem sahada hem de çeşitli alanlarında bilfiil çalıştım. 2008'den bu yana da özellikle enerji verimliliği, sürdürülebilirlik, yeşil binalar, yenilenebilir enerji ve son yıllarda da dekarbonizasyon alanlarına odaklandım. O yıldan bugüne sektörde ciddi gelişmeler oldu. Kanımca bu işin hızlanmasının ana sebeplerinden biri, sürdürülebilirliğin finansman anlamında ön plana çıkması oldu. Günün sonunda sektördeki ticari akıl bunu talep ettiği için gelişmeler yaşanıyor. Öte yandan bu durum bunların, sanılanın aksine tamamen PR veya pazarlama için yapıldığı anlamına da gelmiyor. Gerçekten hakkını vererek yaptığınız zaman kurumlar tabii ki pazarlama çalışmalarında da kullanabilir. Sonuçta bilimsel veriler iklimsel açıdan ciddi bir risk olduğunu gösteriyor. Dolayısıyla motivasyonun kaynağını her zaman bilemesek de ülkemizde de artık bu yönde bir hareket olduğunu söyleyebiliriz.

Ancak gayrimenkul sektörünün hem dünyada hem Türkiye'de bu işi henüz yeterince içselleştirdiğini düşünmüyorum. Genelde ekonomik koşullar sebebiyle önceliklendirme anlamında konuya ticari bir bakış var. Ve biz hâlâ bu işleri biraz -mış gibi yapma eğilimindeyiz.

Genelde firmalar bir şeyler yapmak istiyorsa da, iş yapış şekillerini yeniden ele almak gerektiğinde, elleri taşın



Yeşil binalar ve döngüsel ekonomiyle ilgili bence en büyük sorun vizyon ve anlayış [...] Türkiye'de biz konfor alanımızın elverdiği ölçüde belli noktaya kadar yapıyoruz, ondan sonrasında tıkanıyoruz.

altına koyma aşamasında, istenen cesareti gösteremiyorlar. Sonuçta bunun topyekûn bir motivasyona dönüşmesi lazım. Yeşil binalar ve döngüsel ekonomiyle ilgili bence en büyük sorun vizyon ve anlayış. Paradigma değişmeye başladı ama hâlâ yolun başındayız.

Döngüsel ekonominin sektöre dokunduğu en belirgin nokta yeşil bina sertifika sistemleri. Bu sistemler bütünsel bir yaklaşım getiriyor. Bazen çok eleştiriliyorsa da günün sonunda elimizde bu konuya uygulayabileceğimiz başka bir formül henüz yok. Bize çok gelen yorumlardan biri şöyle: "Bu sertifikalar aslında para tuzağı; biz zaten sürdürülebildiğin gerektirdiği tüm uygulamaları yapıyoruz, sertifika almasak, süreci denetletmesek ne olur?" İş hakkını vererek yapanlarla yapmayanlar arasındaki en büyük fark kanımca burada ortaya çıkıyor. Bazıları bu yola, gerçekten de yapılması gereken ne ise yapmayı kabul ederek çıkıyor. Bizdeki çoğunluksa "hele yola çıkalım, belki tam yapmasak da olur" anlayışıyla hareket ediyor.

Bir kere, ne kadar dörtlüklük olursa olsun, yapmış olduğunuz her şeyi üçüncü bir tarafa denetleterek standartlara uygunluğunu kanıtlayabilirsiniz. Sonuçta bu konuda tarafsız bir göze ihtiyaç olması çok doğal. Döngüsel konu başlığı altında "bize uyan kuralları uygulayalım, uymayanları boş verelim" zihniyetiyle iş yapamazsınız. Çünkü bütünsel bir yaklaşım esastır. Örneğin atık yönetimi sanıldığının aksine sadece atıkların ayrıştırılması işi değildir; baştan sona tüm lojistik sorunlarıyla birlikte ele alınması gereken, koca sektörlerin iş yapış şekillerini değiştirmesine yol açan bir konudur. Türkiye'de biz konfor alanımızın elverdiği ölçüde belli noktaya kadar yapıyoruz, ondan sonrasında tıkanıyoruz. Mesela beton, çimento, demir, çelik ve alüminyum hard-to-abate denilen dönüştürmesi zor sektörler. Bunun da sebebi sadece kullandıkları yüksek enerjili fırınlar değil, ortaya çıkan karbonun o prosesin içerisine gömülü olması. Mesela çelik üretmek için sizin bir şekilde karbonu ayırıp demire eklemeniz gerekir, onun için de kömür kullanmanız şart. Yani enerjiden önce daha hammaddede böyle ciddi bir sorun var.

Bazen beyaz bir sayfa açıyoruz deniliyor, biz aslında şu anda yolun ortasındayız ve nereye gideceğimizi belirlemeye çalışıyoruz. Bir anlamda kirlenmiş sayfamızı nasıl temizleyebileceğimiz üzerinde çalışıyoruz. Zamanında yapılan yatırımlarla bu dönüştürülmesi zor sektörler belli bir noktaya gelmiş. Öyle ki ekonominin itici güçlerinden biri haline gelen bu sektörler sayesinde Avrupa'ya çok ciddi ihracat yapar hale gelinmiş. Böyle bir ekonomide inşaatta ahşap kullanılmı demek bile abes kaçıyor. Bu hasta olmuş, ateşi çıkmış birine ilaç vermek yerine "neden sağlıklı beslenmiyorsun" diye sormaya benziyor.

Gülin Yücel

Sonuçta konuya bütünsel bakılması gerektiğini anlıyorum. Esasında yaşanan çok büyük bir doğal felaketin arkasından şu anda on bir ilden oluşan bir bölgeyi de yeniden yapılandırma şansımız var. Sizin anlattıklarınızdan döngüsel ekonomiye uyumluluk açısından daha gideceğimiz epey bir yol olduğunu anlıyorum. Burada planlı ve hızlı hareket etmemiz önemli.

Ayetullah Bey, sektörün zorluklarına rağmen projelerinize daha sürdürülebilir ve döngüsel yapabiliriz iddiasıyla yaklaşıyorsunuz. Sizi döngüsel yapılar yapmak için harekete geçiren neydi? Neyi farklı yaptınız?

Ayetullah Mutlu

Otuz yılı aşan inşaat mühendisliği kariyerim boyunca hep üretimin içinde olan, bina inşa eden şirketlerde çalıştım. Bizim taraftan bakıldığında, işe bir deprem coğrafyasında yaşadığımız gerçeğiyle başlamak gerekir. Ülke olarak geçmişten bugüne ürettiğimiz yapılarda nitelik problemi hep olageldi. Dolayısıyla uzun soluklu, sürdürülebilir bir zihniyet şimdiye kadar oluşmadı. Var olan yapılarımız dönüştürülürken, değişen dünyayla birlikte genç nüfus kentlere göç ettikçe en ulaşılabilir malzemeye yönelmemiz de kaçınılmazdı. Dolayısıyla çimento, ülkemizdeki sektörün dönüşümüyle kolay erişilebilen ve sürdürülebilirlikte sıkça bahsi geçen yerel bir malzemeye dönüşmüş durumda.

Folkart olarak söze, bu çerçeveden bakıldığında, dünyaya en az zarar verecek ve onunla güçlü bir bağ kuracak şekilde işimizi bir nebze de olsa iyi yapma çabası içinde olduğumuzu söyleyerek başlayayım. Bizim hikâyemiz, küçük küçük adımlarla ne yapabiliriz sorusuyla başladı. İlk olarak bir sürdürülebilirlik raporu hazırlayarak bu konuda nerede olduğumuzu anlamaya karar verdik. Onu yaparken de ilk etapta pilot bir projemizde karbon ayak izini ölçelim dedik. Onu ölçmeye çalışırken bize ürün veren tedarikçilerimizin ürünlerindeki karbon ayak izlerini de görmeye başladık. İlerleyen süreçte, sürdürülebilirlik yaklaşımı bunun da ötesine geçip yeşil beceri yaklaşımıyla işimizi doğaya, çevreye ve topluma bir nebze olsun daha yararlı hale nasıl getirebiliriz dediklerimizde, şirketteki herkesin aklına çeşitli proje fikirleri gelmeye başladı.

Örneğin, bir yapı özelinde tüketilen enerjinin yaklaşık %20'sinin inşaat sürecinde tüketildiğinden yola çıkarak, elektrikle ilgili ne yapabileceğimize odaklandık. Normalde şantiyelerde, mevzuat kalıcı abone olmayı gerektirdiği için güneş enerjisiyle elektrik



Sürdürülebilirlik süreçleri ve adaptasyonu konuşulurken yapılan en büyük hata, konunun genelde büyük resme göre ve her şeyi ilk günden tek seferde çözmeye odaklanması oluyor.

üretemezsiniz. Biz de o zaman mobil bir GES (Güneş Enerjisi Santrali) kurmaya karar verdik. Kamp alanlarımızın çatısına, öncelikle güneşten elde edilen elektriği kullanan, yetmediğinde şebekeden elektrik çeken bir sistem kurduk. Sistem başarılı olunca tüm şantiyelerimizde uygulamaya geçirdik ve sonuçta elektriğimizin %20 ila 22'sini güneşten elde etmeye başladık.

Diğer taraftan, bütün projelerde çıkan hafriyatı sahadan uzaklaştırmak yerine, eleyerek daha sonra peyzaj alanlarında kullanılmak üzere bahçe toprağı olarak ayırmaya başladık. Kazılarda kaya çıktıysa tasarımcılarla görüşüp çıkan kayayı bahçe duvarlarında değerlendirmeye çalışıyoruz. İzmir'in içinde olmamızın avantajıyla, yıkılması gereken yapılardan ortaya çıkan beton atıklarının, anlaştığımız yıkım firmasına şart koşarak bir kırma tesisinde öğütülmesini sağlıyor; ortaya çıkan agregayı yeni başlayan projelerimizde dolgu malzemesi olarak kullanıyoruz.

Böylece temel ve bodrum çevresi ya da zemin iyileştirmesinde gereken dolguların bir kısmını bu yöntemle elde etmiş oluyoruz.

Kendi başlarına küçük adımlar sayılabilecek bu uygulamaları hayata geçirdikçe, bir süre sonra fark ettik ki bunlar bize tasarruf da sağlıyor. Mesela Çeşme'deki bir projemizde ayırmış olduğumuz toprağın analizini yaptırdığımızda, yeni bahçe toprağı almamıza gerek kalmadığı ve bunun bize 18 milyon TL tasarruf sağladığı ortaya çıktı. Bir başka tasarruf önlemi de 2010 yılından bu yana hiçbir projemizde LED olmayan armatür kullanılmıyor olması. Buna ek olarak mekanik cihazları alırken verimliliği en yüksek olanları tercih ediyoruz. Bu tercihler sonucunda ilk yatırım maliyeti görece yükseliyor olsa da yapının toplam elektrik yükünü ciddi oranda düşürüyoruz. İzmir'in yaz aylarındaki soğutma ihtiyacını düşürerek yüksek performanslı camları öncelemeye başladık. Bu önlemlerle pasif enerji verimliliğimizi artırarak daha az elektrik harcamaya başladık.

Anlattığım uygulamalar zamanla şirkette bir kültüre dönüşmeye başladı. Dışarıdan danışmanlarla desteklediğimiz bir sürdürülebilirlik komitemiz var. Geniş bir katılımcı kitlesiyle yaptığımız aylık toplantılarımız artık ciddi heyecanla bekleniyor. Yani tam da yeşil beceriler gelişmeye başladı; herkes kendi işini yaparken bu durumu bir girdi olarak göz önünde tutmaya başladı.

Öyle ki artık önümüze çıkan her konuya bu anlayışla yaklaşıyoruz. Örneğin Amerika'da Lithos adında bir firmanın, tarım alanlarındaki kullanımıyla verimi artıran bazalt tozunun aynı zamanda karbonu yakaladığını okumuştum. Bunun üzerine, özellikle villa projelerinde başta olmak üzere, projelerimizin peyzaj alanlarında tesis yönetimine ve peyzajı yapan firmaya bazalt tozu kullanma önerisini götürdüm. Bu malzeme hem gübre yerine geçiyor hem de dolaylı olarak karbon yakalama işlevi görüyor. Yine aynı alanlarda, örneğin bitkilerde budama yapıldığında ortaya çıkan dal parçalarını öğüterek kompost olarak değerlendirilmeye başladık.

Bir de kurum olarak işin içine uzman görüşünü dahil etmeyi çok önemsiyoruz. Çünkü artık içinde yaşadığımız, inşaat mühendisinin ya da mimarın her şeyi bildiği bir dünya değil. Her konudaki spesifik uzmanlıkları işin içine dahil etmeniz gerekiyor. Mesela tesis yönetim danışmanlığı bizde projenin başladığı ilk günden itibaren olmazsa olmazdır. Yapı ortak alan tasarımından kameraların konumlandırılmasına, seçilen mekanik cihazlardan zeminde kullanılan malzemelere, güvenlik ve giriş-çıkış noktalarından çalışacak personel ve görevlerine kadar her şeyin projenin yaşam döngüsündeki yerine daha en baştan dikkat etmeye çalışıyoruz. Sürdürülebilirlik süreçleri ve adaptasyonu konuşulurken yapılan en büyük hata, konunun genelde büyük resme göre ve her şeyi ilk günden tek seferde çözmeye odaklanması oluyor. Bu da değişimin önündeki en büyük engel. Bizse sürecin ancak küçük ama sürekli adımlarla başarılı olabileceğine inanıyoruz.



Dönüşüm küçük adımlarla da başlasa, hem sistemi hem kültürü dönüştürmek adına son derece etkili olabiliyor.



Sürdürülebilirlik kriterlerinin sektöre entegrasyonunda en belirleyici etken, regülasyonlar ve mevzuat değişiklikleridir.

Gülin Yücel

Esasında bu noktada kurum kültürünün ne derece önemli olduğunu anlıyoruz. Doğru bakış açısı, iyi organize edildiğinde ve farklı dış görüşlerle beslediğinde, şirket içinde katlanan bir fayda oluşabiliyor. Dönüşüm küçük adımlarla da başlasa, hem sistemi hem kültürü dönüştürmek adına son derece etkili olabiliyor, bu da hem finansal hem çevresel ve sosyal açılardan birçok fayda sağlayabiliyor.

Su Hanım, değerlendirme tarafına dönecek olursak, bahsi geçen güzel örneklerle yapılmış bir proje daha değerli oluyor mu? Döngüsel ekonominin gayrimenkul piyasasında bir karşılığı olduğundan söz edebilir miyiz?

Su Doğan

Biz değerlendirme alanında son bir yıldır yaptığımız araştırmalarda enerji dönüşümü, yenilenebilir enerji kullanımı, atık yönetimi, su yönetimi gibi konularda veya ESG'nin daha sosyal tarafı üzerinden kullanıcılara sosyal imkânlar tanıyan veya daha çok yeşil alana sahip, toplu taşıma olanaklarına yakın olan gayrimenkullerin daha çok kullanıcı çektiği sonucuna ulaştık. Diğer taraftan değer olarak nasıl bir değişim gözlemliyoruz, buna odaklanmaya çalışıyoruz. Hem kendi araştırmalarımızda hem de uluslararası araştırmalarda buna bakıyoruz. Şu aşamada karşımıza çıkan en büyük engel veri setinin yetersizliği. Değerleme yaparken emsal karşılaştırma yöntemiyle ele aldığımızda, birbirine çok benzer gayrimenkullerde birinin yeşil bina sertifikası olup diğerinin olmadığı durumlar önümüze çok nadir geliyor. Kaldı ki yeşil bina sertifikasında da çok farklı seviyeler, kriterler var. Biri bina atık yönetiminde çok iyiysen diğeri su tasarrufunda öne çıkıyor. Bu iki farklı uygulamanın değere bambaşka etkileri olabiliyor. Açıkçası dünyada da ilgili araştırmalar oldukça sınırlı. Bu durumları sayısal bir değerlendirme formülasyonuna entegre etme konusunda çok örnek yok. O yüzden son bir yıldır, dünyada hangi kriterlerin öne çıktığını, RICS'in paylaştığı raporlardan, önemli üniversitelerin araştırmalarından anlamaya çalışıyoruz.

Şu an üzerinde çalıştığımız konulardan biri de arkadaşlarımızın değerlendirme amacıyla gittiği yerlerde bakmaları olası yeni kriterlerin neler olabileceği. Bunları alıp belli bir veri seti oluşturduktan sonra ana hedefimiz her bir ESG veya döngüsel ekonomi kriteri için değerinde yüzdesel olarak ne kadar değişim olduğunu görmek.

Bu arada dünyada, özellikle enerji alanına çok yoğunlaşıyor, işletme giderlerinde büyük düşüşler olduğu gözlemleniyor. Fakat bunları Türkiye'ye uyarlamak kolay değil.

Gülin Yücel

Sizden bu bakış açılarının yeni yeni oluştuğunu ve değere dönüştürebilmesi için daha fazla veriye ihtiyacımız olduğunu anlıyoruz. Veriyi ortak bir

şekilde toplamak konusunda eksikliğimiz var. Diğer yanda değeri tüketiciye anlatmak da ayrı bir zorluk. Yurtdışındaki örneklerde, hizmet mekanizmasının da o değerlemeyi besleyen bir yapıya dönüştüğünü görüyoruz.

Sohbetimizin bundan sonraki kısmında yapılı çevrenin döngüsel ekonomi dönüşümüyle yaratılabilecek faydasına odaklanmayı öneriyorum. Herkesten kendi bulunduğu noktadan bakarak bu dönüşümün hayata geçmesinde ne tür çözümlerin daha etkili olacağını aktarmasını rica ediyorum.

Ayetullah Bey, siz yaşadığımız coğrafyanın deprem gibi belirleyici kısıtlarına yönelik yatırım yapmaya devam ediyorsunuz. Sonuçta yapılan işi tüketiciyle ve diğer paydaşlarla buluşturmanın önemi ortada. Hangi koşullar oluşsa bu yaptıklarınızı daha etkin bir şekilde yaygınlaştırabilirsiniz? Neler daha hızlı hareket etmenizi sağladı?

Ayetullah Mutlu

O noktada en kritik konu, toplumsal kültürün evrilmesi gereken nokta diyebilirim. Bugün hepimiz ülkenin eğitim sistemini ve sıkıntılarını gözlemliyoruz. Bunun nitelikli personele, mühendise ve sahadaki ustaya etkilerini görüyoruz. Ümitli olduğum konulardan biri, bugün bilginin eskiden olmadığı kadar güçlü yayılıyor ve herkese ulaşabiliyor olması. Sürdürülebilirlik raporunu yayınladığımızda, hiç ummadığımız insanların internet sitemize girip konuyu bize ulaşarak sorguladığını gördük. Ya da insanlar kendi satın aldığı dairenin yer aldığı projenin karbon ayak izine bakıp bize geri bildirimde bulunabiliyor. Nihayetinde teknoloji sayesinde insanlardaki bilincin arttığını görüyoruz, özellikle de sürdürülebilirlik alanında.

Aldığımız sudan tutun, bindiğimiz arabaya kadar her ürünün dünyaya ve çevreye olan etkilerine bakıyoruz. Biz sattığımız ürünlerde de bunu çok net gözlemliyoruz. Bilginin yayılımının en önemli avantajlarından biri, insanların mukayese edebiliyor olması. Mesela bugün, oturduğunuz evin benzerlerinde ne kadar aidat ödendiğini



[B]ugün bilgi eskiden olmadığı kadar güçlü yayılıyor ve herkese ulaşabiliyor [...] Artık her markanın, onu veri dünyası üzerinden izleyen ve kendi değerleriyle eşleştiren sadık müşteri profilleri oluşmaya başlıyor.

öğrenebiliyorsunuz. Sizinle aynı işi yapan, aynı saatlerde eve girip çıkan komşunuzun yaklaşık olarak ne kadar elektrik enerjisi harcadığını mukayese edebiliyorsunuz. En nihayetinde yapay zekâyı birlikte artık bilgiyi analiz etme ve çok hızlı bir şekilde yorumlama şansına kavuştuk.

Böylece artık müşterinin satın aldığı ürünü mukayese edebildiği, kendi beklentisi paralelinde ürüne anlam yüklediği, akabinde de markayla bir bağ kurduğu ve sahiplendiği bir durum söz konusu. Bu yaklaşımı biz kendi tarafımızda da çok net görüyoruz. Bir sadık müşteri kitlesi oluşmaya başladı. Zaten dünyada da iyi markalara baktığımızda, marka sadakati yüksek müşteri profilleri olduğunu görüyoruz. Artık her markanın, onu veri dünyası üzerinden izleyen ve kendi değerleriyle eşleştiren sadık müşteri profilleri oluşmaya başlıyor.

Gülin Yücel

Mevcut müşterilerinizin karşısına tamamen döngüsellik prensipleriyle tasarlanmış bir projeye çıkabilirsiniz gibi anladık. Markanızın öne çıkan sürdürülebilirlik değerlerini ortaya koyan "döngüsel" bir proje çok güzel bir örnek oluşturacaktır.

Su Hanım ne dersiniz? Bir değer nasıl yaygınlaşır, nasıl daha geniş kitlelere ulaşır ve bu dönüşüm nasıl hızlandırılabilir?

Su Doğan

Sürdürülebilirlik kriterlerinin sektöre entegrasyonunda en belirleyici etken, regülasyonlar ve mevzuat değişiklikleridir. Gerek toplumsal farkındalığın artırılması, gerekse bu kriterlerin yapısal biçimde benimsenmesi açısından, gönüllülük esasından zorunluluk esasına geçilmesi kritik bir gerekliliktir. Bu yıl Türkiye'nin ev sahipliğinde Antalya'da düzenlenecek olan COP31'in (Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Konferansı) söz konusu süreci hızlandırması öngörülmektedir. Konferansın ana başlıklarından biri olan sürdürülebilir şehirler teması, sektörümüzü doğrudan ilgilendiren stratejik bir gündem oluşturmaktadır. Nitekim bu doğrultuda çok sayıda regülasyon gündeme gelmeye başlamıştır. Örneğin Bina Yaşam Döngüsü Raporu, 1 Ocak 2027 itibarıyla 10.000 metrekaresinin üzerindeki yeni binalarda zorunlu hale gelecek. Benzer şekilde, Düşük Karbonlu Bina Belgesi alınabilmesi için Enerji Kimlik Belgesi'nin (EKB) en az B seviyesinde olması koşulu aranacak. Bu düzenlemeler, mevcut kriterlerin görünürlüğünü artırarak eksikliklerin tespiti ve sektörel farkındalığın derinleşmesi bakımından belirleyici bir rol üstlenecek. Dolayısıyla bu alandaki en güçlü itici güç, tüm ülkelerde olduğu gibi, devletin yönlendirici iradesidir.

İkinci temel etken ise sektör genelinde bilgilendirme çalışmalarının yürütülmesi, paydaşların bilinçlendirilmesi, ilgili konuların sektör aktörleriyle istişare edilmesi ve gerektiğinde küçük ölçekli de olsa eğitim programlarının düzenlenmesidir. Zira konuya dair belirli bir bilgi birikimi edinilmeden ve bu

meselerinin tartışılabilirdiği bir ortamın parçası olunmadan, iş süreçlerine, bakış açısına ve karar mekanizmalarına sağlıklı bir yön verilmesi güçtür. Bir gayrimenkule ya da yapıya ESG kriterlerinin veya döngüsel ekonomiye ilişkin ilkelerin entegre edilmesinden önce, bu yaklaşımın kurumsal zihniyete ve değer anlayışına içselleştirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Bu çerçevede sürdürülebilir dönüşümün iki temel önceliği; birincil olarak devlet teşviki ve yönlendirmesi, ikincil olarak ise sektörel farkındalığın güçlendirilmesi olarak öne çıkmaktadır.

Gülin Yücel

Çok kıymetli saptamalarınızı hem GYODER'e hem de ÇETBİK'e mesaj olarak iletiyoruz. Emre Bey, bu konuda bir sivil toplum kuruluşu olarak ÇETBİK'in bu dönüşüm adına yaptıklarından bahsedermisiniz?

Emre Ilıcalı

Gayrimenkulde gereken paradigma değişikliğini tek başına sektörün kendisinden beklemek hayalperestlik olur. Değişimin kısmen uluslararası regülasyonlar, kısmen devlet teşviki, kısmen de finans sektörünün etkisiyle olması daha gerçekçi. Nitekim mevcut kıpırdamanın da bu sayede olduğunu gözlemliyoruz. Biz Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği olarak gayrimenkul sektörüyle sürdürülebilirliği buluşturan tek sivil toplum kuruluşuyuz. Ayrıca Dünya Yeşil Binalar Örgütü'nün (World Green Building Council) de kurucu üyelerindeniz. Ülkemizde kamuyla ve diğer STK'larla bu konularla alakalı birçok çalışmamız var. COP31 için de güzel hazırlıklarımız var.

Türkiye yapı sektörünün sadece ticari ve ekonomik faktörler değil, çevreye ve topluma olan etkileri üzerinden de ele alınması gerektiğini savunuyoruz. Döngüsel ekonomi ve sürdürülebilirlik adına gayrimenkul sektöründe yapılması gerekenler ve bunlara bağlı başarı göstergeleri, KPI değerleri oluşturmaya çalışıyoruz. Burada Türkiye açısından en önemli konu doğru planlama. İnşaat sektörümüz çok kuvvetli, yapı endüstrimiz hatırı sayılır ihracat yapıyor.



Veriyi ortak bir şekilde toplamak konusunda eksiklerimiz var. Diğer yanda değeri tüketiciye anlatmak da ayrı bir zorluk



Bizce doğru planlama ve tasarım ilkelerinin ne pahasına olursa olsun uygulanması gerekiyor. Herkes doğru yapılması gerekenler konusunda çoğu zaman hemfikir ama bunların önüne geçen hep başka faktörler çıkıyor.

Ama şehirlerimize baktığımızda hâlâ kentsel tasarım ve şehir planlamayla ilgili önemli eksiklerimiz var. Yurtdışına gittiğinizde sadece doğru planlamayla bile ne kadar büyük farklar yaratılabileceğini görüyoruz. Bizce doğru planlama ve tasarım ilkelerinin ne pahasına olursa olsun uygulanması gerekiyor. Herkes doğru yapılması gerekenler konusunda çoğu zaman hemfikir ama bunların önüne geçen hep başka faktörler çıkıyor. Ve gelinen noktada şehirlerimizin insana olan olumsuz etkilerini görüyoruz.

Bugün şehirlerde yaşadığımız birçok sorunun ana sebebi aslında sürdürülebilirlikle çok alakalı. Betonlaşma, trafik, altyapı problemleri, afetler hatta insan psikolojisini ve toplumsal psikolojiyi bile etkileyen konuların tamamı sürdürülebilirlikle alakalı ve doğru planlamaların yapılmamasından kaynaklı. Böyle bakınca planlama ve buna bağlı başarı indikatörlerinin geliştirilmesi lazım. Bir şehrin doğru planlandığı takdirde nasıl olması gerektiğinin çok net tanımlanması lazım.

Diğer taraftan biz hep şunu söylüyoruz: En sürdürülebilir bina yapılmayan binadır. Yeşil bina yolculuğuna çıkarken, hangi malzemeleri, hangi sistemleri kullanalım, yaparken nelere dikkat edelim demeden önce böyle bir binaya gerek var mı diye sormak gerekir. Bu soruyu tabii ki binayı yapan kişinin değil, yetkili bir otoritenin sorması lazım. Buraya bu bina yapılmalı mı veya bu şekilde mi yapılmalı? Şehirlerimizde yapılan birçok projeye baktığımızda gerçekten böyle bir projeye ihtiyaç var mı diye soruyor insan.

Başka öne çıkan bir konu binaları tasarlarken bizim klasik fayda-maliyet analizleriyle çevresel etkenlerin değerlendirilmediği olması. Mesela yeşil bir binanın finansal faydasını soruyor insanlar. Finansal faydaları sadece enerji, su gibi fiyatlanabilen başlıklarda ortaya koyabiliyoruz. Kaldı ki dünyanın en kritik kaynaklarından biri olan suyun, sübvansiyonlar vesaire sebebiyle doğru fiyatlandırıldığı bile ciddi tartışma konusu. Diğer taraftan yeşil binanın

birçok ana öğesini değerlendirmekten yoksunuz. Örnek verecek olursak, taze havayı değerlemiyoruz. Hatırlarsınız, ne zaman pandemi oldu taze havanın önemi ortaya çıktı. Ama bunu fiyata dökmek hâlâ mümkün değil. Doğru tasarlanmış, iyi işleyen bir havalandırma sisteminin nasıl bir faydası olduğunu sadece enerji kriteriyle anlatamazsınız.

Bunun en güzel örneklerinden biri okullarımız. Yaptığımız çalışmalarda, enerji verimliliği artırılmış, izolasyonu yapılmış, yenilenebilir enerji kaynaklarıyla donatılmış okullarda kâğıt üzerinde enerji problemi çözülmüş görünmekle birlikte doğru bir havalandırmanın olmadığını görüyoruz. İnsanlar en kıymetli varlıkları olan çocuklarını doğru bir taze hava sistemi olmayan okullara yolluyor. Siz bu taze hava sistemini kurmaya kalktığınız zaman yapılan fayda-maliyet analizinde taze havanın faydasını nasıl hesaplayacaksınız? Bunu hesaplayacak bir veri ülkemizde henüz yok. Bir çocuğun daha sağlıklı bir ortamda yetişmesinin rakamsal karşılığını nasıl ortaya koyacaksınız?

Bambaşka bir örnek verecek olursak, Bodrum'da bir koya yapılan büyük bir yatırımın fayda-maliyet analizini nasıl yapacaksınız? Orada yok edilen bir ormanın faydasını salt kereste değeri üzerinden hesaplayamayacağımız aşikâr. Kısacası çevre dostu olmanın, sürdürülebilir olmanın getirdiği primin mutlaka standart bir hale gelmesi lazım. Bu değerlemeyi yapamıyorsanız da, o zaman çözümlerden biri, binayı inşa ederken ortaya çıkacak karbona bir fiyat konulması. Bir sopa-havuç mekanizması gibi düşünürsek, bu sefer çevreye vermiş olduğunuz zararı fiyatlandırmak mümkün.

Tüm bunların dışında kanımca Türkiye gibi coğrafyalarda en uygun çözüm, fiyattan bağımsız olarak bazı uygulamaların mevzuat yoluyla zorunlu hale getirilmesi. Son yıllarda gündeme gelen binalarda enerji performansı yönetmeliği, sıfır emisyonlu, sıfır enerjili binalar, binalarda yaşam döngüsü analizi zorunluluğu bu yönde olumlu uygulamalar. Örnek verecek



BİM'le akıllı yıkım teknolojileri geliştirmeye çalışıyoruz, ki her parçası kıymetli olan eski yapılarımızı geri dönüşümü daha kolay olacak şekilde kategorize ederek yıkabilelim.

olursam, ben inşaat sektörüne ilk girdiğim dönemde mantolamanın yaygın olmadığını hatırlıyorum. O zamanki müteahhitlere, yatırımcılara mantolamanın enerji verimliliğine olan katkısını ne kadar anlatırsanız anlatın muhtemelen “şu anda böyle bir yatırıma giremem” yanıtını alırdınız. Malum, bu konu yönetmelikle zorunlu hale geldikten sonra artık lafı bile edilmiyor.

Gülin Yücel

Bir sivil toplum çatısı altında sektörün farklı oyuncularının regülasyonların döngüsel ekonomi dönüşümünün hızlanmasına ilişkin önemli mesajlarını duyuyoruz.

Sevgili Zeynep Hocamız, sizin hem dijital tarafta hem de malzemelerle ilgili ciddi çalışmalarınız olduğunu biliyoruz. Bu konuların akademik dünyadaki karşılığı nedir? Bu dönüşüm konusunda nasıl faydası olacaktır?

Zeynep Başaran Bundur

Gömülü karbon konusunda regülasyonlarla alakalı en önemli gelişme, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın Resmi Gazete'de 16 Mart 2024'te yayınladığı mevzuatla kamu ihalelerinde %20 oranında çimentoda azaltılmaya gidilmesiyle olmuştu. Şimdiye üç boyutlu yazıcılarla üretime ilişkin bir standart getirilmesi gündemde. Laboratuvarımızda Türkiye'nin en kapsamlı üç boyutlu yazıcı projelerinden birini yaptık. Birçok şirket bu konuda yatırım yapıyor, ama hâlâ bir mevzuat yok. Bir deprem ülkesinde yaşıyoruz; Deprem Yönetmeliği'ne aykırı kulübe bile yapamazsınız. Bugünlerde inşaatla dijital dönüşüme uygun bir mevzuatın hazırlandığından bahsediliyor.

Dijital dönüşüm denildiğinde benim aklıma hep hız geliyor. İnşaat sektörü de hızı sever. Ben çalıştığım alan gereği hep yıkan taraftan bakıyorum. Dünyanın önde gelen ekonomilerinde malzemeler daha yıkım aşamasında ayrıştırılıyor; buna “seçici yıkım” deniliyor. Türkiye'de bizim alıştığımız yöntemle bir haftada yıktığımız beş katlı bir binayı seçici yıkımla ancak üç dört ayda yıkabiliriz. Bizse bunun hızlanması için BİM'le akıllı yıkım teknolojileri geliştirmeye çalışıyoruz, ki her parçası kıymetli olan eski yapılarımızı geri dönüşümü daha kolay olacak şekilde kategorize ederek yıkabilelim.

Diğer bir konu ise üretimin düzgün hammadde kullanımıyla yapılması. Fırından çıkan karbondioksitin ölçülmesinden doğru kalitede, hatasız çimento ve beton üretimine birçok konuyla alakalı olarak yapay zekâ algoritmaları geliştirmeye çalışıyoruz. Projelerde gereken özel beton karışımlarını interaktif bir şekilde formüle edebilen yazılımlar da gündemimizde. Bunların hepsi çok yakın zamanda üretimin bir parçası olacak.

Son olarak aklıma gelen bir başka uygulama da yapı sağlığı sensörleri. Mevcut yapılara yerleştirilen bu cihazlar sayesinde binanızın yapısal durumunu, olası bir depreme yanıtını, korozyon seviyesini, servis ömrünü algoritmalar entegre ederek öğrenebiliyoruz. Uzun vadede yapılacak sürekli yapı sağlığı denetimi, binalara yapılacak doğru müdahalelerle erken yıkımların önüne geçebilecektir.

Ayetullah Mutlu

Yapının ilk üretimi ne kadar kıymetliyse, devam eden süreçteki bakım süreci de o kadar kıymetli. Temiz havanın öneminden bahsediyoruz; çok küçük paralara cihazların bakımının ve filtrelerin temizliğinin yapılmadığı durumlarda hastalıkların yayıldığını dahi gözlemliyoruz. Biz kural bazlı bir ülkeyiz. İnsanımızın bu anlamda sınırlandırılmaya ihtiyacı var ne yazık ki. Dolayısıyla ilk günden yapının nasıl kullanılacağını kuralının konulması, bakımının nasıl yapılacağına dair kural setlerinin oluşturulması gerekiyor. Yoksa o yapının içine girdikten sonra işletme giderini düşürmek için olmadık tasarruflarda bulunabiliyoruz.

Biz, yapımını bitirdiğimiz tüm yapılarda, ilk günden tesis yönetiminin tecrübelerini tasarıma dahil etmekle kalmadık; bunları aynı zamanda yönetim planına zorunluluk olarak yazdık. Yönetim danışmanlığı hizmeti almadan ilgili bina yönetimi binayı yönetemez dedik. Çünkü herhangi biri gelip yapıda yönetici olduğunda, o yapının sahip olduğu karmaşık elektromekanik sistemlere hangi sıklıkta ve nasıl bakım yapılması gerektiğini bilmiyor. Bir süre sonra da ona gerek yok, buna gerek yok diyebiliyor. Biz toplum olarak kuralların dikte edildiği bir sisteme ihtiyaç duyuyoruz.

Emre Ilıcak

Biz işimiz gereği özellikle binalarla ilgili uluslararası ve ulusal standartları incelemek durumundayız. Aslında Türkiye, özellikle son yıllarda Avrupa Birliği'ne uyum kapsamında oradaki standartları düzenli olarak adapte ediyor. Bizim birçok standardımızın Avrupa'dakilerden pek farkı yok. Mesela Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'ni açın, birçok konuyu kapsadığını göreceksiniz. Ama ne kamuda, ne özel sektörde yöneticilerin bir kısmının ya bundan haberi yok ya da başka öncelikleri var. Ve genelde bu teknik konulara yönelik ihmalkârlık sonucunda çoğunluğun uygulamadığı kurallar zorunlu olmaktan çıkıyor. Ben Türkiye'de mevzuatların yetersiz olmadığını ve kuralların gevşetilmeden uygulanması gerektiğini düşünüyorum.

Gülin Yücel

Birçok açıdan çok farklı tespitler dinledik ve yapıyı çevrede döngüsel bir dönüşümün nasıl olması gerektiği konusunda birçok öneri duyduk.

Bu noktada sohbetimizi sizlere kısa bir soru sorarak tamamlamak istiyorum. Önümüzdeki iki üç sene zarfında bir şey değişsin diyecek olsanız, neyin öncelikle değişmesini isterdiniz?

Zeynep Başaran Bundur

Ben şehir planlamasını değiştiririm.

Ayetullah Mutlu

Aslında ben biraz daha genel söyleyeceğim. Atatürk'ün çok sevdiğim bir sözü var. Diyor ki: "Vatanını en çok seven, işini en iyi yapandır." Bizim ihtiyaç duyduğumuz en önemli şey, herkesin işini iyi yapması.

Emre Ilıcak

Bence Türkiye'de önceliklerin değişmesi lazım. Yani neyi önceliklendirdiğimiz en üst makro ölçekten mikro yani insan ölçeğine değişmesi gerekiyor. Örnek vermek gerekirse, yapılan yapıların sadece ticari ekonomik faydası değil, bütünsel olarak insana, topluma ve ülkemize katkısı önceliklendirilmeli.

Su Doğan

Ben ESG'nin sosyal alanına, yani insana odaklanmamız gerektiğini düşünüyorum. Sağlığımız hayattaki en kıymetli, değer biçemeyeceğimiz unsur. Yapılar söz konusu olduğunda her şeyden önce insanın yaşam kalitesini arttıracak yerlere yatırım yapılmasını isterdim.

Gülin Yücel

Bu keyifli sohbet için herkese çok teşekkür ederim. Farklı bakış açılarıyla döngüsel ekonomi dönüşümünün nasıl olması gerektiği konusunda birçok fikir topladık. Sektörün farklı oyuncularıyla diyalog son derece kıymetli. H herkese desteği için teşekkür ederiz.





Doç. Dr. Serhat Başdoğan

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi

İklim Değişikliği Bağlamında Karbon Ayak İzi, Mevcut Politika Çerçevesi ve Stratejik Dönüşüm Önerileri

Küresel Bağlam ve Sektörel Yükümlülükler

Birleşmiş Milletler Çevre Programı ve Küresel Bina ve İnşaat İttifakı'nın 2024/2025 yıllık raporuna göre, küresel bina ve inşaat sektörü 2023 yılı itibarıyla enerji kaynaklı toplam CO₂ emisyonlarının %34'ünün ve küresel nihai enerji talebinin %32'sinin kaynağını oluşturmaktadır. Sektörün operasyonel karbon emisyonları 2023'te rekor düzeyde 9,8 gigaton CO₂'ye (GtCO₂) ulaşırken, somutlaşmış (embodied) karbon emisyonları 2,9 GtCO₂ düzeyinde gerçekleşmiştir. 2015'ten bu yana operasyonel emisyonlar %5,4 oranında artmış olup, bu durum 2030'a kadar gereken %28,1 azaltma hedefiyle derin bir uçurum oluşturmaktadır (UNEP & GlobalABC, 2024).

Dünya Ekonomik Forumu ve sektör analizleri, inşaat ve yapı değer zincirinin toplam küresel karbon emisyonlarının %37-39'undan sorumlu olduğunu teyit etmektedir; bunun %28'i

bina operasyonlarından (ısıtma, soğutma, aydınlatma), %10-11'i ise malzeme üretimi ve inşaat süreçlerinden (embodied carbon) kaynaklanmaktadır.

Bu bağlamda Türkiye, ilk olarak Temmuz 2021'de Yeşil Mutabakat Eylem Planı'nı duyurmuş, ardından Ekim 2021'de Paris Anlaşması'na taraf olarak 2053 yılına kadar net sıfır karbon emisyonlu bir ekonomiye geçiş hedefini taahhüt etmiştir. Bu gelişmelerle birlikte Türkiye, iklim ve enerji politikalarını enerji dönüşümü doğrultusunda yeniden şekillendirmeye başlamıştır.

Türkiye'de Bina ve Gayrimenkul Sektörünün Karbon Ayak İzi

Climate Transparency Report (2021) verilerine göre, Türkiye'de bina sektörü enerji kaynaklı toplam CO₂ emisyonlarının %14,5'ini doğrudan (ısıtma, pişirme vb. fosil yakıt tüketimi) ve %13,48'ini dolaylı olarak (elektrikli cihazlar, iklimlendirme) üretmektedir. 2020 yılı itibarıyla bina kaynaklı kişi başı emisyonlar Türkiye'de 1,3 ton CO₂/kapita düzeyinde gerçekleşmiş olup, bu değer G20 ortalaması olan 1,4 ton CO₂/kapitanın hafif altında seyretmektedir. Ancak elektrik üretimindeki yüksek fosil yakıt payının etkisiyle, Türkiye'nin bina kaynaklı emisyonları G20 ülkeleriyle karşılaştırıldığında orta düzeyde bir karbon yoğunluğu sergilemektedir.

Trend analizleri, 2015-2020 döneminde G20 ortalamasının bina emisyonlarını %2,91 oranında azaltırken, Türkiye'de aynı dönemde emisyonların marjinal bir artışla (%0,28) yükseldiğini göstermektedir. Bu durum, Türkiye'nin mevcut iklim politikalarının 1,5°C hedefiyle uyumlu olmadığına işaret etmektedir.

Türkiye'de bina enerjisi kaynaklı CO₂ emisyonları 2024 yılında 72,69 milyon tona yükselmiştir; bu değer bir önceki yıla göre %5,53 artışa tekabül etmektedir. 2024 yılında Türkiye'nin nihai enerji tüketimi 119 milyon ton petrol eşdeğerine (Mtoe) ulaşmış olup, bina ve tarım sektörleri başlıca tüketim kalemleri arasında yer almaktadır (Ycharts, 2026).

Türkiye, ilk olarak Temmuz 2021'de Yeşil Mutabakat Eylem Planı'nı duyurmuş, ardından Ekim 2021'de Paris Anlaşması'na taraf olarak 2053 yılına kadar net sıfır karbon emisyonlu bir ekonomiye geçiş hedefini taahhüt etmiştir.

Küresel ve Türkiye bina sektörü karbon ayak izi karşılaştırıldığında, küresel ölçekte sektörün enerji talebinden aldığı pay %32 iken, Türkiye'de bina sektörünün payı %31 olarak gerçekleşmektedir. Küresel CO₂ emisyonlarındaki sektörel pay %34-39 aralığındayken, Türkiye'de bu oran %30 düzeyindedir. Operasyonel karbon açısından küresel ortalama yaklaşık %28 iken, Türkiye'de elektrik ve ısıtma/soğutma dahil enerji sektörü emisyonları %71,8 oranında gerçekleşmektedir. Somutlaşmış karbon (malzeme/inşaat) küresel ölçekte %10-11 aralığındayken, Türkiye'de endüstriyel işlemler ve ürün kullanımı %12,5 paya sahiptir. Kişi başı emisyon küresel ortalama yaklaşık 4,7 ton CO₂ eşdeğeri iken, Türkiye'de bu değer 6,6 ton CO₂ eşdeğeri.

Türkiye'nin 2022 yılı toplam sera gazı emisyonu 558,3 milyon ton CO₂ eşdeğeri (Mt CO₂e) olup, kişi başına düşen emisyon 6,6 ton CO₂ eşdeğeri. Aynı yıl Avrupa Birliği-27 ortalaması kişi başına 7,0 ton CO₂ eşdeğeri olmakla birlikte, Birlik 1990 seviyelerine göre %32,51 azalım sağlamıştır; Türkiye ise 1990'a göre %161 artış kaydetmiştir (Türkiye İstatistik Kurumu [TÜİK], 2022).

Alt Sektörlerin Dolaylı Etkileri ve Malzeme Emisyon Yoğunluğu

İnşaat sektörünün karbon yoğunluğu, çimento, demir-çelik, cam, seramik ve kimya gibi temel malzeme üretiminden beslenmektedir. Türkiye İleri Raporlama (IRD) sistemi ve sektörel envanter verileri, bu alt sektörlerin emisyon ölçeğini aşağıdaki şekilde ortaya koymaktadır.

Çimento sektörü 2020 yılında 53 tesisten 67,6 milyon ton CO₂ eşdeğeri emisyon salımına neden olmuştur. Küresel CO₂ emisyonlarının %7'si doğrudan çimento üretiminden kaynaklanırken, Türkiye'de endüstriyel işlemler ve ürün kullanımı (IPPU) emisyonlarının %7,1'i çimento kaynaklıdır. 2022 yılında klinker üretiminden 40.007 kiloton (kt) CO₂ proses emisyonu açığa çıkmıştır. Pik demir-çelik sektörü 24 tesisten 32,3 milyon ton CO₂ eşdeğeri emisyon üretmiştir; 2021'de Türkiye'de yaklaşık 39 milyon ton karbon salımı gerçekleşmiş olup, üretimin %72'si elektrik ark ocağı (EAF) yöntemiyle daha düşük karbon yoğunluklu olarak üretilmiştir. Cam sektörü 19 tesisten 2,4 milyon ton, seramik/tuğla sektörü 45 tesisten 2,5 milyon ton, kimya sektörü 21 tesisten 9,0 milyon ton ve alüminyum sektörü 8 tesisten 0,9 milyon ton CO₂ eşdeğeri emisyon salmaktadır. Ulaşım (taşımacılık) sektörü ise 2022 yılında toplam emisyonların %16,5'ini oluşturmakta olup, karayolu %94,1, havayolu %3,7 ve denizyolu %1,2 paya sahiptir.

Malzeme başına emisyon yoğunluğu örneği üzerinden değerlendirildiğinde, 125 metrekare büyüklüğünde temsili bir konutta 168 ton çimento kullanımı yaklaşık 115,9 ton CO₂, 8 ton demir-çelik kullanımı yaklaşık 2,08 ton CO₂ ve 0,23 ton alüminyum kullanımı yaklaşık 0,27 ton CO₂ emisyonuna yol açmaktadır. Çimento, konut inşaatında açık ara en yüksek emisyon kaynağıdır ve toplam malzeme karbon etkisinin %62,6'sını tek başına oluşturmaktadır.

Paris İklim Anlaşması ve Türkiye'nin Sektörel Hedefleri

Türkiye, Paris Anlaşması'nı 2021'de onaylamış ve 2053 yılı için net sıfır emisyon hedefi ilan etmiştir. İklim Değişikliği Azaltım Stratejisi ve Eylem Planı (2024-2030) kapsamında öne çıkan sayısal taahhütler şunlardır: 2030 yılında referans senaryoya göre %41 sera gazı azaltımı (695 milyon ton CO₂ eşdeğeri), 2035 yılında 466 milyon ton CO₂ eşdeğeri azaltımı ve emisyonların 643 milyon ton CO₂ eşdeğeriyle sınırlandırılması, 2053 yılında net sıfır emisyon ve emisyon tepe noktasının 2038 olarak projekte edilmesi.

Bina Sektörü Özel Hedefleri

Türkiye Bina Sektörü Dekarbonizasyon Yol Haritası kapsamında belirlenen hedefler şunlardır: 2023-2032 döneminde tüm yeni binalar Neredeyse Sıfır Enerji Binası (NZEB) standardında inşa edilecektir. 2033-2042 döneminde yeni binalar A sınıfı enerji performanslı hale getirilecek; mevcut binaların %40'ı NZEB seviyesine yükseltilecektir. 2043-2053 döneminde ise tüm yeni binalar Net Sıfır Operasyonel Karbon bina standardına ulaşacak; mevcut binaların tamamı net sıfır operasyonel karbona dönüştürülecektir. Somutlaşmış karbon açısından, 2023 itibarıyla düşük karbonlu beton/çelik kullanımı başlayacak olup, 2033'te %30, 2053'te %100 azaltım hedeflenmektedir. Toplam azaltım potansiyeli 2023-2053 arası 2.075 milyon ton CO₂ eşdeğeri olarak öngörülmekte olup, bu iş-as-usual senaryosuna göre %32'lik bir düşüşe tekabül etmektedir.

Görsel: Stepping Park House, VTN Architects,
Ho Chi Minh, Vietnam, 2018 (Fotoğraf: Hiroyuki Oki).



Politika ve Stratejik Çerçeve: Yeni Düzenlemeler

Türkiye'nin iklim politika mimarisi 2024-2025 döneminde önemli dönüşümler geçirmiştir. Enerji Verimliliği 2030 Stratejisi ve İkinci Ulusal Enerji Verimliliği Eylem Planı (2024-2030), yedi sektörde 61 eylem ve 266 faaliyet öngörmekte; 20,2 milyar ABD doları yatırımla 37,1 Mtoe kümülatif enerji tasarrufu ve 2030'a kadar 100 milyon ton CO₂ azaltımı hedeflemektedir. İkinci Ulusal Katkı Beyanı (NDC 3.0), Kasım 2025'te Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (UNFCCC) Sekreteryası'na sunulmuş olup, 2035'e kadar referans senaryoya göre 466 milyon ton CO₂ eşdeğeri azaltım taahhüdü içermektedir. Ocak 2025'te yayımlanan ve Aralık 2025'te yürürlüğe giren İklim Kanunu, Türkiye Yeşil Taksonomisi'nin hukuki altyapısını oluşturmaktadır. Dünya Bankası desteğiyle yürütülen Kamu Binaları Enerji Verimliliği Projesi kapsamında 370'in üzerinde kamu binası renovasyonu gerçekleştirilmiş; bu binalarda ortalama %40 enerji tasarrufu sağlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm, Konut Üretimi ve Karbon Göstergeleri

Bina Stoku ve Kentsel Dönüşüm Verileri

Türkiye'de il bazında bina sektörüne özgü detaylı sera gazı envanteri verileri kamuoyuna açık olarak henüz yayınlanmamaktadır. Ancak mevcut veriler çeşitli çıkarımlar yapılmasına olanak tanımaktadır.

Kentsel Karbon Ayak İzini Etkileyen İl Düzeyinde Göstergeler

Ulaşım emisyonları illere göre farklılaşmaktadır. 2022'de toplam ulaşım emisyonlarının %94,1'i karayolundan kaynaklanmakta olup, nüfus ve sanayi yoğunluğu yüksek iller (İstanbul, Kocaeli, Bursa, Ankara, İzmir) hem mutlak hem de kilometrekare başına en yüksek sera gazı salımına sahip bölgelerdir. Kentsel dönüşüm hızı ve konut üretimi açısından bakıldığında, İstanbul, Ankara ve İzmir'deki yüksek konut üretim hacmi, aynı oranda malzeme talebi (çimento, çelik, cam) ve dolayısıyla somutlaşmış karbon baskısı anlamına gelmektedir. Örneğin İstanbul'daki 100.000 yeni konut projesi, ton başına yaklaşık 0,69 ton CO₂ eşdeğeri çimento emisyon yoğunluğu varsayımıyla yalnızca çimento kaynaklı olarak milyonlarca ton CO₂ eşdeğeri potansiyel emisyon anlamına gelmektedir. Bina sektörü yol haritasına göre, binaların enerji yoğunluğu 2030'a kadar %18,2 oranında düşürülmelidir; ancak Türkiye'deki mevcut yenilenebilir enerji payı artış hızı (binalarda %4,5 puan) hedeflenen (%17,8 puan) düzeyin oldukça gerisindedir.

Lineer Ekonomiden Döngüsel Ekonomiye Geçiş

Genel Atık ve Geri Kazanım Performansı

Türkiye'nin döngüsel ekonomi performansı, Sıfır Atık Hareketi kapsamında ölçülmektedir. 2017'de %13 olan geri kazanım oranı, 2024'te %36,08'e, 2025 itibarıyla %37,53'e yükseltilmiştir. 2024 yılında toplam 74,5 milyon ton atık geri kazanılmış olup, bu süreçte 256 milyar Türk Lirası ekonomik katkı sağlanmıştır.

Türkiye'nin 2025 yılında yayımlanan Ulusal Döngüsel Ekonomi Stratejisi ve Eylem Planı (2025-2028), malzeme ayak izi, kaynak verimliliği, yeşil satın alım ve ikincil hammadde kullanım oranlarını izleme taahhüdü içermektedir.

2025 itibarıyla kümülatif geri kazanım 90 milyon tona ulaşmış ve ekonomik katkı 365 milyar Türk Lirasına yükselmiştir. Hedeflenen geri kazanım oranları 2035 için %60 ve 2053 için %70 olarak belirlenmiştir.

İnşaat ve Yıkıntı Atıkları (İYA)

İnşaat ve yıkım atıkları, Türkiye'nin en büyük atık kategorisini oluşturmaktadır. Avrupa Birliği Atık Çerçeve Direktifi'nde bu atıklar için %70 geri kazanım hedefi bulunmaktadır. Normal bir yılda, örneğin 2013 yılında Türkiye genelinde 130 milyon ton inşaat ve yıkım atığı üretilmiştir; bunun 67 milyon tonu yalnızca İstanbul'dan kaynaklanmıştır. 2023 depremleri sonrasında ise Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinden kaynaklanan yıkıntı atığı, akademik çalışmalara göre 396-920 milyon ton arasında tahmin edilmektedir. Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) hesaplamalarına göre yaklaşık 210 milyon ton enkaz kaldırılması gerekmektedir. 53.500'den fazla can alan ve 313.000'den fazla binayı harabeye çeviren depremlerin sonucunda 100 milyon metreküpten (ağırlık olarak 200 milyon tondan) fazla olduğu tahmin edilen, olağanüstü hacme sahip enkaz yığınları oluşmuştur. Deprem enkazları şehir merkezlerinden büyük oranda kaldırılmış olsa da, şehirlerin dışındaki 86 geçici depolama sahasında bulunan enkaz yığınları uygun şekilde işlenmeyi beklemektedir. Enkaz dağlarının olduğu bu geçici depolama sahalarının sayısı Hatay'da 26, Kahramanmaraş'ta ise 18'dir. Öte yandan, deprem enkazına karışmış olabilecek asbest ve diğer tehlikeli atıklar konusunda halk sağlığıyla ilgili endişeler devam etmektedir. Hatay ve Kahramanmaraş'ta UNDP ve Japon Hükümeti desteğiyle mobil kırıcı sistemler ve sabit geri kazanım tesisleri kurularak yıkıntı atıklarının beton üretiminde ve yol/dolgu malzemesi olarak kullanımı sağlanmaktadır.

Döngüsel Ekonomi Stratejik Çerçeve

Türkiye'nin 2025 yılında yayımlanan Ulusal Döngüsel Ekonomi Stratejisi ve Eylem Planı (2025-2028), malzeme ayak izi, kaynak verimliliği, yeşil satın alım ve ikincil hammadde kullanım oranlarını izleme taahhüdü içermektedir. İnşaat sektörü özelinde dijital ürün pasaportu uygulamaları yeni bir inovasyon alanı olarak öngörülmektedir. Asgari geri dönüştürülmüş içerik kullanımı şartı getirilmesi halinde, inşaat ve yıkıntı atıklarının kaynağında ayrı toplanma ve geri kazanım oranları artırılacaktır. Klinker/çimento oranı düşürme çerçevesinde, kamu projelerinde 2025-2029 arası azami %80, 2030'dan itibaren azami %75 klinker oranı sınırlandırması, çimento sektöründeki proses emisyonlarını doğrudan azaltacaktır.

2020 yılında Avrupa Komisyonu, malzeme verimliliğini artırma ve iklim etkilerini azaltma amacıyla inşaat ve bina sektöründe yeni ve kapsamlı bir Sürdürülebilir Yapılı Çevre için Strateji çalışması başlatmıştır. Bu kapsamda 18 Aralık 2024 tarihinde EU 2024/3110 sayılı Avrupa Birliği Yapı Malzemeleri Tüzüğü yayınlanmıştır. Söz konusu tüzük, yaşam döngüsü değerlendirmesi de dahil olmak üzere, inşaat ürünlerinin temel özelliklerine ilişkin çevre ve güvenlik performansına dair uyumlaştırılmış kuralları ortaya koymaktadır.

Ülkemizde 2004 yılından itibaren yürürlükte olan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının çevreyle uyumlu bir şekilde azaltılması, toplanması, geçici depolanması, taşınması, geri kazanılması, değerlendirilmesi ve bertaraf edilmesine ilişkin genel kuralları düzenlemeyi amaçlamaktadır. Diğer taraftan, 2021 yılında yürürlüğe giren Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik ile binalarda asbest ve benzeri tehlikeli kimyasallar içeren birimler sökülmeden ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'ne göre seçici yıkım yapılmadan esas yıkıma başlanamayacağı belirtilmektedir. Geri dönüştürülebilir malzemeden başlamak üzere her türlü atığın uygun işlemlerle kaynağında ayrıştırılarak geçici biriktirilmesi, öncelikle yeniden kullanılması, mümkün olmaması halinde ise geri kazanımının sağlanması gerektiği öngörülmektedir.

Söz konusu iki yönetmelik, Avrupa Birliği Atık Çerçeve Direktifi'nin atık üretiminin azaltılması, inşaat ve yıkıntı atıkları için seçici yıkım, yeniden kullanım ve geri dönüşüm hedefleriyle uyumludur. Ancak Avrupa Birliği Yapı Malzemeleri Tüzüğü kapsamında oluşturulacak yeni yasal çerçevenin ulusal mevzuatla uyumlaştırılması ihtiyacı doğacaktır. Strateji kapsamında geri dönüştürülebilir ve geri dönüşümden elde edilen malzemelere öncelik verilmesi ve teknik şartnamelerde yer alan iklim dostu yaklaşımlar da dahil olmak üzere çevresel unsurlara ilişkin asgari geri dönüştürülmüş içerik yükümlülüklerine ve diğer sınır değerlere uyulması gerekecektir.

Yeniden kullanılan ve geri dönüştürülen hammaddeler inşaat sektöründe sürdürülebilirlik açısından bir katmadegeri temsil etmektedir. Seçici yıkımın ekonomik açıdan uygulanabilirliği değişkenlik gösterse de çevresel açıdan fayda sağlayabilir. Malzemelerin ve bileşenlerin geri dönüştürülmesi ve yeniden kullanılmasını amaçlayan uygulamaların hayata geçirilmesiyle, farklı inşaat ve yıkıntı atıklarının taşıma maliyetlerinin azalması, atık bertaraf ücretleri ve atık işleme merkezi masraflarında azalma ve malzemelerin/bileşenlerin yeniden kullanımından gelir elde edilmesi gibi farklı ekonomik etkiler oluşabilir. Ekonomik etkilerin yanı sıra inşaat ve yıkıntı atıklarının çevre üzerindeki yükünün ve bu atıkların taşınmasıyla bağlantılı etkilerin azaltılması gibi iyileşmeler öngörülmektedir.

Ülkemizde devam eden kentsel dönüşüm sürecinde yüksek miktarda inşaat ve yıkıntı atığı oluşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, mevcut konut stokunun büyük bir kısmının birinci ve

Gayrimenkul ve inşaat sektörünün bu dönüşümü yalnızca bir uyum süreci olarak değil, aynı zamanda rekabet avantajı ve sürdürülebilir büyüme fırsatı olarak görmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

ikinci derece deprem bölgelerinde yer alması nedeniyle yıkım ve güçlendirme faaliyetleri yoluyla dönüştürülmesi gerekmektedir. Tüm bu faaliyetler nedeniyle artan inşaat yıkıntı atıklarının döngüsellik bakış açısıyla yönetilmesi için metodoloji ve standartlar geliştirilmesi gereklidir. İnşaat ve bina sektöründe atık azaltma, toplama ve geri dönüşüm uygulamalarının yanı sıra ilgili veri toplama ve izlemeyi iyileştirmeye yönelik çalışmaların da gündeme alınması gerekecektir.

Eleştirel Değerlendirme

Türkiye'nin NDC 3.0 hedefleri, 2053 net-sıfır vizyonu ile uyumlu olmasına rağmen, bağımsız değerlendirmeler tarafından yetersiz bulunmaktadır. Avrupa Birliği'nin 2024 raporu, Türkiye'nin hedeflerinin Fit for 55 paketinin gerektirdiği %55 azaltım düzeyinden uzak olduğunu ve mutlak azaltım hedefleri yerine projeksiyon temelli iş-as-usual senaryoları kullanıldığını belirtmektedir.

OECD'nin 2024 tarihli Binaların Dekarbonizasyonu Politikalarının Küresel İzlenmesi raporu, bina sektöründe detaylı eylem planlarına sahip sadece 19 ülke olduğunu ve çoğu Ulusal Katkı Beyanı'nın bina sektörüne yönelik yeterli detay içermediğini ortaya koymaktadır. Türkiye, OECD Küresel Anketi'ne katılmamıştır (ankete 28 ülke katılmıştır) ve bu durum ulusal politika saydamlığı açısından bir boşluk teşkil etmektedir.

Amerikan Enerji Verimliliği Ekonomi Konseyi'nin (ACEEE) 2025 Uluslararası Enerji Verimliliği Puan Kartı'nda Türkiye, ticari binalarda hizmet sektörü gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) başına enerji kullanımı metriğinde 940 MMBtu/\$ değeriyle en yüksek enerji yoğunluğuna sahip ülkeler arasındadır ve bu kategoride sıfır puan almıştır. Konut bina kodları zorunlu olmasına rağmen, teknik gereksinimlerde sadece 2/6 puan alarak yetersiz kalmaktadır (ACEEE, 2025).

Dünya Bankası hesaplamalarına göre, 2053 net-sıfır hedefine ulaşabilmek için enerji, bina, sanayi, ulaşım ve tarım-orman sektörlerinde GSYİH'nin yıllık en az %1,7'si oranında ek yatırım gerekmektedir. Mevcut durumda küresel enerji verimliliği

yatırımları, 2030 hedeflerine ulaşabilmek için gerekli yıllık 522,5 milyar ABD dolarının oldukça altında seyretmektedir; küresel birikimli açık 1,1 trilyon ABD dolarına ulaşmıştır.

Sektör Görüşü ve Stratejik Politika Önerileri

Gayrimenkul ve inşaat sektörünün Türkiye'nin 2053 net-sıfır hedefine ulaşmasında kilit bir rol üstlendiği açıktır. Sektör, küresel ölçekte toplam karbon emisyonlarının neredeyse %40'ından sorumlu olup, aynı zamanda kentsel dönüşüm, konut üretimi ve altyapı yatırımlarıyla ekonomik büyümeyi doğrudan etkileyen stratejik bir alandır. Bu bağlamda, aşağıdaki politika önerileri ve stratejik adımlar sektör temsilciliği perspektifinden sunulmaktadır:

Yasal ve Düzenleyici Çerçevenin Güçlendirilmesi

Bina sektörüne özgü mutlak emisyon azaltım hedeflerinin Ulusal Katkı Beyanı'na entegre edilmesi gerekmektedir. Mevcut projeksiyon temelli iş-as-usual senaryoları yerine, bina ve inşaat sektörü için mutlak ve ölçülebilir emisyon azaltım hedefleri belirlenmelidir. Bina enerji performans kodlarının ACEEE standartlarıyla ve konut ve ticari binalarda teknik

gereksinimlerin uluslararası en iyi uygulamalarla uyumlu hale getirilmesi suretiyle sektörün rekabet gücü artırılabilir. İklim Kanunu çerçevesinde Yeşil Taksonomi'nin bina ve gayrimenkul sektörüne özel kriterlerle genişletilmesi ve emisyon ticareti sisteminin (ETS) pilot uygulamasının sektörel bazda etkinleştirilmesi gerekmektedir.

Mevcut Bina Stoğunun Sistemik İyileştirilmesi

Dünya Bankası destekli Kamu Binaları Enerji Verimliliği Projesi'nde elde edilen %40 enerji tasarrufu başarısı, özel sektör binaları için de teşvik edilmeli ve yarım milyon kamu binası için planlanan 8,8 milyar ABD doları yatırım programı özel sektör ortaklıklarıyla genişletilmelidir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde karbon hesaplamalarının zorunlu hale getirilmesi; yıkım, yenileme ve yeni yapım faaliyetlerinde yaşam döngüsü değerlendirmesi (LCA) ve somutlaşmış karbon raporlaması zorunlu tutulmalıdır.

Döngüsel Ekonomi ve Atık Yönetimi

İnşaat ve yıkıntı atıklarının geri kazanım oranının Avrupa Birliği hedeflerine yükseltilmesi gerekmektedir. %70 geri kazanım hedefi için kaynakta ayrı toplama altyapısı, mobil kırıcı sistemler ve sabit geri kazanım tesislerinin yaygınlaştırılması zorunludur. Kamu projelerinde başlatılan klinker oranı sınırlandırması (%75-80) özel sektör projelerine de yaygınlaştırılmalı, geri dönüştürülmüş içerik kullanımı asgari standartlara bağlanmalıdır.

Finansman ve Teşvik Mekanizmaları

Enerji verimli ve düşük karbonlu binalar için yeşil konut finansmanı, vergi indirimi ve krediye erişim kolaylıkları sağlanmalıdır. Kamu-özel sektör ortaklıklarının (KÖS) iklim odaklı yapılandırılması; kentsel dönüşüm projelerinde karbon azaltımına dayalı performans garantileri ve sonuç odaklı finansman modelleri geliştirilmelidir.

Saydamlık ve Uluslararası Entegrasyon

OECD Küresel Anketi kapsamına dahil olunması, ulusal politika saydamlığının artırılması ve uluslararası karşılaştırmalı değerlendirmelere katılım, Türkiye'nin iklim diplomasisini güçlendirecektir. Dijital ürün pasaportu ve bina performans verilerinin kamuoyuyla paylaşılması; bina sektörüne özgü detaylı sera gazı envanter verilerinin TÜİK ve Bakanlık kaynaklarından düzenli olarak yayınlanması, bilgi temelli politika oluşturmaya destekleyecektir.

Sonuç

Türkiye yapı ve gayrimenkul sektörü, küresel ortalamalarla paralel bir emisyon profiline sahiptir (yaklaşık %30-34 pay), ancak ülke toplam emisyonlarındaki artış eğilimi ve yüksek kentsel dönüşüm hızı, sektörel azaltımı zorunlu kılmaktadır. Ülkenin deprem riski taşıması ve niteliksiz bir yapı stoğuna sahip olması nedeniyle yüksek oranda bir yapım faaliyeti içerisinde olacağı öngörüldüğünden, alternatif azaltım stratejileri geliştirmek hayati önem taşımaktadır.



Çimento, demir-çelik ve ulaşım, inşaat sektörünün dolaylı karbon ayak izinde belirleyici üç ana kalemdir. Özellikle çimento, konut maliyetlerindeki karbon etkisinin %62,6'sını tek başına oluşturmaktadır. Paris Anlaşması 1,5°C yolunda Türkiye yoğun çabalarına rağmen henüz hedeflerin gerisindedir. Global Buildings Climate Tracker (GBCT) verilerine göre, 2015-2023 arası bina operasyonel emisyonları %5,4 artmış olup, gereken %28,1 azaltımın aksi yönde hareket edilmiştir.

İl bazında kentsel dönüşüm, İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa başta olmak üzere yoğunlaşmaktadır. Bu illerdeki yüksek konut üretim hacmi, aynı oranda malzeme tüketimi ve atık oluşumu anlamına gelmekte; döngüsel ekonomi prensiplerinin (yaşam döngüsü değerlendirmesi, malzeme geri kazanım, düşük karbonlu beton) bu bölgelerde önceliklendirilmesi stratejik önem taşımaktadır. Döngüsel ekonomi geçişinde Sıfır Atık Hareketi kayda değer ivme kazanmıştır (%13'ten %37,53'e), ancak inşaat yıkıntı atıklarının geri kazanım oranı henüz Avrupa Birliği'nin %70 hedefinin oldukça gerisindedir. Deprem sonrası 210-400 milyon tonluk enkaz stoğu, hem bir çevre riski hem döngüsel hammadde potansiyeli olarak değerlendirilmelidir.

Gayrimenkul ve inşaat sektörünün bu dönüşümü yalnızca bir uyum süreci olarak değil, aynı zamanda rekabet avantajı ve sürdürülebilir büyüme fırsatı olarak görmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Sektör, doğru politika çerçevesi, finansal teşvikler ve uluslararası standartlara uyum ile 2053 net-sıfır hedefine katkı sağlayabilir ve küresel yeşil gayrimenkul pazarında öncü bir konuma yükselebilir.

KAYNAKÇA

1. American Council for an Energy-Efficient Economy. (2025). 2025 International Energy Efficiency Scorecard. <https://www.aceee.org>
2. Avrupa Çevre Ajansı. (2025). Türkiye country profiles: Europe's environment 2025. <https://www.eea.europa.eu>
3. Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı Türkiye. (2023-2024). Deprem sonrası yıkıntı atığı yönetimi ve geri kazanım projeleri.
4. Birleşmiş Milletler Çevre Programı ve Küresel Bina ve İnşaat İttifakı. (2024). Global Status Report for Buildings and Construction 2024. <https://www.unep.org>
5. Climate Transparency. (2021). Climate transparency report 2021: Turkey—Mitigation. <https://www.climate-transparency.org>
6. Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü. (2024). Global monitoring of policies for decarbonising buildings: A multi-level approach. <https://www.oecd.org>
7. International Energy Agency. (2025). Energy Efficiency 2025. <https://iea.blob.core.windows.net>
8. Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023). Türkiye bina sektörü dekarbonizasyon yol haritası.
9. Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2025). Türkiye ulusal döngüsel ekonomi stratejisi ve eylem planı (2025-2028).
10. Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2025, 10 Kasım). Türkiye submits its second nationally determined contribution to the United Nations. <https://iklim.gov.tr>
11. Türkiye Cumhuriyeti. (2025). The second nationally determined contribution of Türkiye (NDC 3.0). UNFCCC. <https://unfccc.int>
12. Türkiye İstatistik Kurumu. (2022). Sera gazı emisyon istatistikleri, 2022.
13. Dünya Bankası. (2025, 24 Eylül). Turkey's energy-efficient buildings bring savings, security, better lives. <https://www.worldbank.org>
14. Ycharts. (2026). Turkey carbon dioxide (CO2) emissions from building (energy). <https://ycharts.com>
15. Yılmaz, O., ve Demir, H. (2025). Türkiye's alignment with the Paris Agreement. Sustainability, 17(9), 3899. <https://doi.org/10.3390/su17093899>

Bu rapor, GYODER Zirve 2026 kapsamında sektör temsilcileri, politika yapımcılar ve akademik paydaşlar arasında bilgi temelli bir diyalog zemini oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

Görsel: Forest City projesi, Stefano Boeri Architetti, Liuzhou, Çin'in Liuzhou, 2017.





Prof. Dr. Yener Coşkun
İzmir Ekonomi Üniversitesi Öğretim Üyesi,
GYODER İcra Kurulu Üyesi, Circularıty Matrix
Eş Kurucusu¹

İnşaat-Bina Sektöründe Döngüsel Ekonomi Adaptasyonu

Gayrimenkul ve inşaat, küresel ölçekte hammadde tüketiminin, enerji kullanımının ve katı atık üretiminin önde gelen sektörleri arasında yer alıyor. Geleneksel "al-kullan-at" (take-make-waste) prensibine dayalı doğrusal ekonomik model, hammadde kaynaklarının hızla tükenmesine, ekosistemlerin tahribatına ve belki de geri dönüşü olmayan iklim krizlerinin oluşmasına katkı sağlıyor.

Doğal kaynaklara olan yapısal bağımlılık, mevcut doğrusal ekonomi yaklaşımlarının sürdürülmesinin çok maliyetli olduğunu gösteriyor. Bu çerçevede döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörü için yalnızca bir çevresel sorumluluk değil, aynı zamanda risk yönetimi, operasyonel verimlilik ve sürdürülebilirlik açısından zorunlu bir değer yaratma modeli olarak görülüyor. Ne var ki, diğer sektörlerde olduğu

Bu çerçevede döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörü için yalnızca bir çevresel sorumluluk değil, aynı zamanda risk yönetimi, operasyonel verimlilik ve sürdürülebilirlik açısından zorunlu bir değer yaratma modeli olarak görülüyor.

gibi, gayrimenkul sektöründe de döngüsel ekonomi uyumu çok yetersiz bir noktada. Sadece Türkiye’de değil, diğer ülkelerde de durum aşağı yukarı böyle. Avrupa Birliği’nin bile sürdürülebilirlik yönetiminde başarısız olduğunu kabul ettiği bir konudan bahsediyoruz. Bu yazımızda, gayrimenkul sektöründe döngüsel ekonomi adaptasyonunu kısaca inceleyerek, bu adaptasyona nereden başlanabileceğini ele almaya çalışacağız.

Döngüsel Ekonomi: Kavram ve AB Hedefleri

Döngüsel ekonomi hammadde tedarikinden üretim süreçlerine, tüketim aşamasından atık yönetimine kadar tüm adımlarda tam bir sürdürülebilirliği esas alan ve girdinin ekonomik sistem içinde azami süreyle korunmasını hedefleyen bütünsel bir modeli temsil etmektedir.

Döngüsel ekonomi uygulamalarının düzenleyici çerçeve ve eylem açısından dünyada en hızlı geliştiği yerlerin başında AB geliyor. AB, Temiz Endüstri Anlaşması² çerçevesinde, halen %12 olan döngüselleşme oranını, 2030 yılına kadar %24’e çıkarmayı hedefliyor. Bu dönüşümün temel metodolojik araçları arasında; eko-tasarım, endüstriyel simbiyoz, atığın bir hammadde girdisi olarak konumlandırılması ve ürün yaşam döngüsü analizi yer alıyor. Avrupa Çevre Ajansı (EEA) ve EFRAG tarafından benimsenen Malzeme Akış Analizi (MFA)³ gibi bilimsel metodolojiler, AB Döngüsel Ekonomi Eylem Planı⁴ doğrultusunda, işletmelerin girdi ve çıktı tabanlı döngüsel süreçlerini kantitatif olarak ölçmesine, takip etmesine ve standartlara uygun şekilde raporlamasına olanak sağlıyor. Bu bağlamda AB’nin ESRS E5 standardı da şirketlerin doğrusal ekonomiden döngüsel modele geçiş stratejilerini ve bu süreçteki uygulamalarını şeffaf bir biçimde açıklamalarını amaçlıyor.⁵

UDESEP’de İnşaat-Bina Öncelikli Sektör Olarak Tanımlanıyor

Ülkemizde ise 2023-2025 dönemi Orta Vadeli Program’da, doğadaki kaynak kullanımının azaltılması ve geri dönüştürülmüş hammaddelerin ekonomiye kazandırılması amacıyla üretim ve tüketim faaliyetlerinden sonra ortaya çıkan atıkların döngüsel ekonomi ilkelerine uygun süreçler yoluyla tekrar üretim sürecine dahil edilmesi, geri kazanılmış ikincil ürüne ait standartların belirlenerek teşvik ve yönlendirme sisteminin geliştirilmesi üzerinde durulmuştur.⁶

2025-2028 Ulusal Döngüsel Ekonomi Stratejisi ve Eylem Planı’nda (UDESEP)⁷, kaynak verimliliğinin artırılması, ikincil malzeme piyasalarının geliştirilmesi, sektörler arası endüstriyel simbiyozun teşvik edilmesi ve sürdürülebilir üretim-tüketim modellerinin yaygınlaştırılması stratejik öncelikler arasında tanımlanmaktadır. Bina-inşaat sektörü, hammadde tüketimi ve atık içindeki payı nedeniyle bu dönüşümün merkezinde yer alan sektörler arasındadır. Bu bağlamda, AB Döngüsel Ekonomi Eylem Planı’nda önceliklendirilen kilit ürün değer zincirlerine

paralel olacak şekilde UDESEP kapsamında yedi öncelikli sektörden biri inşaat-bina sektörü olarak belirlenmiştir. Bu önemli bir noktadır. Zira söz konusu Plan'ın 2 nolu stratejik hedefi olarak döngüsel ekonominin, öncelikli sektörlerdeki ürün yaşam döngülerine entegre edileceği belirlenmiştir. Yani gayrimenkul sektörünün döngüsel ekonomi adaptasyonu bir bakıma zorunlu hale gelmiştir.

Döngüsel Ekonomi Adaptasyonu ve Ekonomik, Çevresel ve Sosyal Kazanımlar

Döngüsel ekonominin gayrimenkul sektöründeki etkileri yalnızca çevresel performansla sınırlı değildir. Güncel akademik çalışmalar, bu dönüşümün ekonomik verimlilikten sosyal refaha kadar uzanan geniş bir değer seti yarattığını göstermektedir. Bu bağlamda, döngüsel ekonomi uygulamalarının etkilerini ekonomik, çevresel ve sosyal olmak üzere üç temel boyutta değerlendirmek mümkündür.⁸

Ekonomik açıdan, döngüsel ekonomi uygulamaları işletmeler için yalnızca maliyet azaltıcı bir araç değil, aynı zamanda bir yeni değer yaratma mekanizması olarak görülebilir. Malzemenin daha verimli kullanılması, atık miktarının azaltılması ve ikincil hammadde piyasalarının geliştirilmesi malzeme ve depolama maliyetlerinde önemli tasarruflar sağlayabilir. Sökülebilir, yeniden kullanılabilir ve uyarlanabilir biçimde tasarlanan yapı bileşenleri, bina yaşam döngüsü boyunca yenileme ve değiştirme maliyetlerini düşürürken, kullanım ömrünü tamamlayan malzemelerin ekonomik değerini koruması yeni gelir modellerinin ortaya çıkmasına imkân tanımaktadır. Ayrıca ikincil malzeme kullanımının yaygınlaşması ve tedarik kaynaklarının çeşitlenmesi, hammadde fiyatlarındaki dalgalanmalara karşı sektörü daha dirençli hale getirerek arz güvenliğini güçlendirmektedir (Itanola vd., 2026).⁹

Çevresel boyutta, döngüsel ekonomi yaklaşımı gayrimenkul sektörünün kaynak yoğun ve yüksek emisyonlu yapısını dönüştürme potansiyeline sahiptir. Malzemelerin yeniden kullanımı, geri kazanımı ve kullanım sürelerinin uzatılması sayesinde yeni hammadde ihtiyacı azalmakta; buna bağlı olarak doğal kaynak tüketimi, yapım ve yıkım atıkları ile depolama sahalarına gönderilen atık miktarı önemli ölçüde düşmektedir. Aynı zamanda üretim ve taşıma süreçlerinde daha az enerji kullanılması, bina yaşam döngüsü boyunca ortaya çıkan karbon emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır. Bu nedenle döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörünün net-sıfır ve karbonsuzlaşma hedeflerine ulaşmasında en etkili dönüşüm araçlarından biri olarak görülmektedir (Itanola vd., 2026; Ogunmakinde vd., 2024).¹⁰

Sosyal açıdan ise döngüsel ekonomi, yeni iş alanları ve beceri dönüşümü yaratan kapsayıcı bir sürdürülebilirlik adaptasyonu imkânı sunmaktadır. Geri dönüşüm, yeniden üretim, bakım, onarım ve yenileme faaliyetlerinin büyümesi, nitelikli istihdam olanaklarını artırırken çalışanların teknik ve sürdürülebilirlik

Döngüsel ekonominin gayrimenkul sektöründeki etkileri yalnızca çevresel performansla sınırlı değil, [...] ekonomik verimlilikten sosyal refaha kadar uzanan geniş bir değer seti yaratıyor.

odaklı yetkinliklerinin gelişmesini desteklemektedir. Bunun yanında kaynakların daha bilinçli kullanılması konusunda toplumsal farkındalığın artmasına, farklı paydaşlar arasında iş birliğinin güçlenmesine ve daha sağlıklı, dayanıklı yaşam çevrelerinin oluşmasına katkıda bulunmaktadır.¹¹ Sürdürülebilir uygulamaları iş modellerine entegre eden şirketler için ise bu dönüşüm, yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, kurumsal itibarın güçlenmesini, yatırımcı güveninin artmasını ve uzun vadeli marka değerinin yükselmesini sağlayan önemli bir rekabet avantajı anlamına gelmektedir (Itanola vd., 2026).

Döngüsel Ekonomi Adaptasyonu için "R Çerçevesi"¹²

Döngüsel ekonominin temelini oluşturan 3R, 8R ve 10R¹³ çerçeveleri, doğrusal ekonominin "al-kullan-at" yaklaşımına alternatif olarak geliştirilen ve kaynakların ekonomik sistem içinde mümkün olan en uzun süre değerini korumasını amaçlayan stratejileri ifade ediyor. Bu çerçevelerin teorik kökeni, endüstriyel ekoloji ve "beşikten beşiğe" (cradle-to-cradle) tasarım anlayışına dayanmaktadır. Özellikle McDonough ve Braungart (2002)¹⁴, atık kavramını tamamen ortadan kaldırmayı ve tüm malzeme akışlarını yeni üretim süreçlerinin girdisi haline getirmeyi savunarak döngüsel ekonominin temel felsefesini ortaya koymuştur. Bu yaklaşım, ekonomik büyümenin doğal kaynak tüketiminden ayrıştırılmasını ve ürünlerin yaşam döngüsünün yeniden tasarlanmasını hedeflemektedir.

En basit çerçeve olan 3R modeli (Reduce-Reuse-Recycle), kaynak kullanımının azaltılması (reduce), ürünlerin yeniden kullanılması (reuse) ve malzemelerin geri dönüştürülmesi (recycle) ilkelerine dayanmaktadır. Ancak döngüsel ekonomi uygulamalarının gelişmesiyle birlikte bu yaklaşımın yeterli olmadığı görülmüş ve daha kapsamlı modeller geliştirilmiştir. 8R ve özellikle 10R çerçeveleri, reddetme (refuse), yeniden düşünme (rethink), azaltma (reduce), yeniden kullanım (reuse), onarım (repair), yenileme (refurbish), yeniden üretim (remanufacture), farklı amaçlarla kullanma (repurpose), geri dönüşüm (recycle) ve geri kazanım (recover) gibi daha geniş stratejileri içermektedir. Bu stratejiler, ürünlerin ve malzemelerin ekonomik değerini mümkün olduğunca uzun süre koruyarak kaynak verimliliğini artırmayı ve atık oluşumunu en aza indirmeyi amaçlamaktadır (Ghisellini et al., 2016).

Başarılı bir dönüşüm, döngüselliğin yalnızca bir çevresel sürdürülebilirlik politikası aracı olarak değil, aynı zamanda gayrimenkul sektörünün uzun dönemli rekabetçiliğini artıracak yeni bir ekonomik paradigma olarak benimsenmesine bağlıdır.



Görsel: Vegan House, Block Architects, Ho Chi Minh, Vietnam, 2015 (Fotoğraf: Quang Tran).

On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) İnşaat, Mühendislik-Mimarlık, Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri raporunda yapı inşaatında uzun ömürlü, yüksek performansa sahip, geri dönüşüm oranı yüksek yapı malzemelerinin kullanımı, sökülebilir nitelikte yapı sistemlerinin yaygınlaşması, seçici yıkıma geçilmesi, bakım-onarım ve yenileme yoluyla yapıların kullanım ömrünün uzatılması, inşaat sektörünün döngüsel ekonomiye katkısının temel bileşenleri olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda, özellikle inşaat ve gayrimenkul sektöründe bu çerçeveler, binaların esnek (sökülebilir) özelliklerde tasarlanması, yapı bileşenlerinin yeniden kullanılması, malzemelerin geri kazanılması ve mevcut yapı stokunun yenilenerek kullanım ömrünün uzatılması gibi uygulamalara rehberlik etmektedir. Bu nedenle 3R/8R/10R yaklaşımları yalnızca çevresel sürdürülebilirlik araçları değil, aynı zamanda maliyet tasarrufu, tedarik zinciri dayanıklılığı, karbon emisyonlarının azaltılması ve yeni iş modellerinin geliştirilmesi açısından da stratejik bir dönüşüm çerçevesi olarak değerlendirilmektedir. Günümüzde döngüsel ekonomi literatürü, özellikle 10R modelini kaynakların en yüksek ekonomik ve çevresel değerini koruyan en kapsamlı yaklaşım olarak kabul etmektedir (Cervantes vd., 2024).¹⁵

Ne Yapmalı?

Döngüsel ekonomi adaptasyonunun önündeki temel engel, üretime yönelik kurumsal yapıların doğrusal ekonomi mantığıyla şekillenmiş olmasıdır. Ulusal Döngüsel Ekonomi Stratejisi, bu yapıyı yeniden tasarlamak ve gayrimenkul sektörünü kaynak verimliliği, karbon azaltımı ve yeni değer yaratma modelleri ekseninde dönüştürmek için önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu noktada başarılı bir dönüşüm, döngüselliğin yalnızca bir çevresel sürdürülebilirlik politikası aracı olarak değil, aynı zamanda gayrimenkul sektörünün uzun dönemli rekabetçiliğini artıracak yeni bir ekonomik paradigma olarak benimsenmesine bağlıdır.

Döngüsel ekonomi adaptasyonunda gayrimenkul sektörü için beş temel politika önerisi geliştirilebilir. İlk olarak, yeni projelerde “tasarımda sökülebilirlik” ve “malzeme pasaportu” (bkz. UDESEP Stratejik Hedef 1 ve dijital ürün pasaportu) uygulamaları teşvik edilerek yapı bileşenlerinin yeniden kullanımına imkân tanınabilir.¹⁶ İkinci olarak, yıkım yerine yenileme ve adaptif yeniden kullanım projelerini destekleyen vergi ve finansman teşvikleri geliştirilebilir (bkz. UDESEP Stratejik Hedef 1 ve 5). Üçüncü olarak, kamu ihalelerinde ve büyük ölçekli projelerde geri dönüştürülmüş ve ikincil malzeme kullanımına yönelik asgari oranlar belirlenebilir. Dördüncü olarak, binaların döngüsellik performansını ölçen ve değerlemeye konu edilebilen yeni sertifikasyon ve raporlama standartları oluşturulabilir. Son olarak, UDESEP’in öngördüğü dijital dönüşüm hedefleriyle uyumlu biçimde, bina malzemelerinin yaşam döngüsü boyunca izlenebileceği ulusal bir dijital malzeme veritabanı ve pazar yeri kurulabilir.

1 <https://www.circularitymatrix.com/>
2 https://commission.europa.eu/topics/competitiveness/clean-industrial-deal_en
3 https://www.efrag.org/sites/default/files/media/document/2025-12/Comparative_Table_2025_December_E5.pdf
4 https://environment.ec.europa.eu/strategy/circular-economy_en
5 https://www.efrag.org/sites/default/files/media/document/2025-12/November_2025_ESRS_E5.pdf
6 On İkinci Kalkınma Planı(2024-2028), İnşaat, Mühendislik-Mimarlık, Teknik Müşavirlikve Müteahhitlik Hizmetleri: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2025/08/Insaat-Muhendislik-Mimarlik-Teknik-Musavirlik-ve-Muteahhitlik-Hizmetleri-Ozel-Ihtisas-Komisyonu-Raporu_01082025.pdf
7 <https://webdosya.csb.gov.tr/db/cygm/haberler/2025-2028-udesep-turkce-20251020103022.pdf>
8 Di Vaio, A., Salesa, G. ve Witjes, S. (2025). Revisiting the circular economy paradox: A triple bottom line perspective. Sustainable Development, 33(3), 1420-1438. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/sd.3539>
9 Itanola, M., Tuuli, M., Dodoo, A., Di Gregorio, M., Quarcoo, F., Piccardo, C., ... ve Jones, B. (2026). Mapping Circular Economy Strategies in the Construction Sector: Impact, Solutions and Gaps. Circular Economy and Sustainability, 6(2), 61.
10 Ogunmakinde, O. E., Sørensen, A. ve Edwards, D. J. (2024). Achieving a circular economy through the effective reuse of construction products: A case study of a residential building. Journal of Cleaner Production, 450(2), Article 141753. doi.org

11 Ellen MacArthur Foundation. (2015). Growth within: A circular economy vision for a competitive Europe. Ellen MacArthur Foundation, McKinsey Center for Business and Environment, and SUN. <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/growth-within-a-circular-economy-vision-for-a-competitive-europe> (ET: 28.6.2026)
12 Ghisellini, P., C. Cialani ve S. Ulgiati. 2016. "A Review on Circular Economy: The Expected Transition to a Balanced Interplay of Environmental and Economic Systems." Journal of Cleaner Production 114, no. 114: 11–32.; McDonough, W. ve M. Braungart. 2002. Cradle to Cradle: Remaking the Way We Make Things. North Point Press.
13 Potting, J., Hekkert, M., Worrell, E. ve Hanemaaijer, A. (2017). Circular economy: Measuring innovation in the product chain—Policy report. PBL Netherlands Environmental Assessment Agency. (10R framework'in literatürdeki en yaygın sınıflandırmalarından biridir.)
14 Age. McDonough, W. ve Braungart, M.
15 Cervantes Puma, G. C., Salles, A., Turk, J., Rajčić, V., Muñoz Puche, A., Korniejenko, K., ... ve Bragança, L. (2024). Circular economy best practices in the built environment. In Circular Economy Design and Management in the Built Environment: A Critical Review of the State of the Art (pp. 5-24). Cham: Springer Nature Switzerland.
16 Munaro, M. R., ve Tavares, S. F. (2025). Design for adaptability and disassembly: guidelines for building deconstruction. Construction Innovation, 25(2), 665-687.; Munaro, M. R. ve Tavares, S. F. (2021). Materials passport's review: challenges and opportunities toward a circular economy building sector. Built Environment Project and Asset Management, 11(4), 767-782.



Doç. Dr. Duygu Erten

P.E., Sürdürülebilir Yapılı Çevre Uzmanı, LEED AP, WELL Faculty, DGNB Auditor, EDGE Auditor, ENVISION SP, C2C AP, DGNB Auditor
TURKECO İnşaat ve Enerji, CIRCULARTR Kurucusu

Gayrimenkulde Döngüsel Ekonomi: Binayı Atık Üreten Bir Varlık Değil, Değer Taşıyan Bir Kaynak Bankası Olarak Görmek

Gayrimenkul sektörü uzun yıllar boyunca değerini büyük ölçüde konum, metrekare, kira getirisi, inşaat kalitesi, mimari prestij ve finansmana erişim üzerinden tanımladı. Bu geleneksel modelde bina, tamamlandığı gün finansal bir varlığa dönüşen statik bir ürün gibi görülüyordu. Oysa bugün gayrimenkulün değeri yalnızca nerede olduğuyla, kaç metrekare satılabilir ya da kiralanabilir alan sunduğuyla ve hangi sertifikaya, ne seviyede sahip olduğuyla sınırlı değil. Bir binanın ne kadar kaynak tükettiği, ne kadar karbon taşıdığı, kullanım ömrü boyunca ne kadar atık ürettiği, değişen kullanıcı ihtiyaçlarına ne kadar uyum sağlayabildiği ve ömrünün sonunda geride ne bıraktığı da değer hesabının ayrılmaz bir parçası haline geliyor.

Bu dönüşümün merkezinde döngüsel ekonomi yer alıyor. Döngüsel ekonomi çoğu zaman yalnızca geri dönüşümle eş anlamlı kullanılıyor; oysa geri dönüşüm, döngüsel ekonominin son halkalarından biridir. Asıl mesele, atık oluştuktan sonra onu ayrıştırmak değil, atığın hiç oluşmamasını sağlayacak bir tasarım, üretim, kullanım ve yönetim sistemi kurmaktır. Ellen MacArthur Foundation'ın çerçevesiyle döngüsel ekonomi üç temel ilkeye dayanır: atık ve kirliliği tasarım yoluyla ortadan kaldırmak, ürünleri ve malzemeleri mümkün olan en yüksek değerinde dolaşımda tutmak ve doğal sistemleri yenilemek. Gayrimenkul açısından bu üç ilke, binayı bitmiş ve sabit bir ürün olarak değil, zaman içinde farklı işlevlere uyarlanabilecek, bileşenleri sökülüp yeniden kullanılacak, malzemeleri izlenebilecek ve işletme döneminde performansı ölçülebilecek yaşayan bir kaynak bankası olarak görmeyi gerektirir.

Bu bakış açısı özellikle inşaat ve yıkım atıkları bağlamında kritik önemdedir. Yapı sektörü çok büyük miktarda malzeme kullanan, sahaya ciddi hacimde ürün ve ekipman taşıyan, yapım sürecinde fire üreten ve yıkım aşamasında büyük atık akışları yaratan bir sektördür. Beton, çelik, cam, alüminyum,

ağşap, seramik, taş, yalıtım, alçıpan, plastik, kablo, mekanik ekipman, cephe sistemleri ve mobilyalar bir projeye girdikleri anda yalnızca maliyet kalemi değildir. Aynı zamanda karbon, enerji, su, lojistik, işçilik ve gelecekte oluşacak atık potansiyelini temsil ederler. Doğrusal modelde süreç basittir: çıkar, üret, inşa et, kullan, yık ve bertaraf et. Döngüsel modelde ise soru değişir: Bu binayı yıkmadan önce başka bir işlevle kullanabilir miyiz? Bu malzemeyi söküp başka bir projede değerlendirebilir miyiz? Şu veya bu cephe elemanı, çelik kiriş, yükseltilmiş döşeme, kapı, armatür, mekanik cihaz veya iç mekân modülü ikinci bir yaşam kazanabilir mi?

İnşaat ve yıkım atıkları konusunda verdiğim derslerde ve Müteahhitler Birliği'nin düzenlediği Uluslararası İnşaat Kongresinde yaptığım sunumda özellikle şu noktayı vurguladım: Atık yönetimi şantiyenin bitiminde başlayan bir konu değildir. Atık, çoğu zaman tasarım masasındaki ilk kararlarla başlar. Yani atığı tasarlamak gerekir. Yanlış seçilen aks sistemi, sökülemeyen birleşim detayları, standart dışı ölçüler, fazla karmaşık malzeme katmanları, ayrıştırılamayan kompozit ürünler, bakım erişimi düşünülmemiş mekanik sistemler ve gelecekteki kullanım değişikliklerini öngörmeyen planlama kararları, yıllar sonra büyük miktarda atık olarak karşımıza çıkar. Bu nedenle gayrimenkulde döngüsel ekonomi, "Şantiyede kaç ton atık ayrıştırdık?" sorusundan çok, daha en başta, "Bu binayı nasıl daha az atık üretecek şekilde tasarlıyoruz?" sorusuyla başlamalıdır.

Döngüsel gayrimenkul yaklaşımının ilk adımı sürdürülebilir tasarım ve inşaat mantığını yeniden tanımlamaktır. Sürdürülebilir bina yaklaşımı, yalnızca enerji verimli cihazlar seçmek, çatıya güneş paneli koymak veya yeşil bina sertifikası almak değildir. Bunlar elbette önemlidir; ancak döngüsel tasarım daha temel bir soruyla ilgilenir: Bu bina yaşam döngüsü boyunca kaynakları nasıl kullanacak ve kullanım ömrünün sonunda neye dönüşecek? Yapı yeni bir işlev kazanabilecek mi? Kat planları değişebilir mi? Taşıyıcı sistem farklı kullanımlara izin verecek mi? Cephe yenilenebilir mi? İç bölmeler sökülüp yeniden kurulabilir mi? Mekanik sistemler erişilebilir ve değiştirilebilir mi? Malzemelerin içeriği ve çevresel verisi belgelenmiş mi? Bu soruların yanıtı, binanın yalnızca bugünkü çevresel performansını değil, gelecekteki ekonomik dayanıklılığını da belirler.

Bu noktada "söküm için tasarım," gayrimenkulde döngüsel ekonominin en önemli araçlarından biri haline gelir. Söküm için tasarım, binanın veya bina bileşenlerinin ömrü sonunda kırılarak, ezilerek, karıştırılarak ve düşük değerli atığa dönüştürülerek değil, kontrollü biçimde sökülerek yeniden kullanılmasını amaçlar. Bunun için mekanik bağlantılar, standart modüller, kuru sistemler, ayrıştırılabilir malzeme katmanları, erişilebilir bağlantı detayları ve belgelenmiş bileşenler önemlidir. Yapıştırıcılarla, kimyasal bağlarla veya ayrıştırılamayan kompozit katmanlarla kurulan sistemler, kullanım ömrü sonunda malzeme değerini azaltır. Oysa sökülebilen, belgelenmiş ve yeniden kullanılabilir sistemler, gelecekte gayrimenkul sahibine ek kaynak değeri yaratabilir.

Bu yaklaşım aynı zamanda malzeme pasaportu kavramını gündeme getirir. Bir binada hangi malzemenin nerede, ne miktarda, hangi teknik özelliklerle, hangi çevresel beyanlarla ve hangi bakım gereklilikleriyle kullanıldığını bilmeden döngüsellikten söz etmek mümkün değildir. Bugünün binası, geleceğin kentsel madeni olacaktır; ancak bu madeni değerlendirebilmek için veriye ihtiyaç vardır. Bina bilgi modellemesi, dijital ikizler, çevresel ürün beyanları, ürün içerik beyanları, bakım-onarım kayıtları, garanti belgeleri ve söküm senaryoları bu nedenle artık lüks değil, döngüsel gayrimenkul yönetiminin altyapısıdır. Gayrimenkul artık yalnızca fiziksel bir varlık değil, aynı zamanda ölçülebilir bir malzeme, karbon ve performans veri setidir.

İnşaat aşamasında döngüsellik, şantiye atığının ayrıştırılmasıyla sınırlı görülmemelidir. Şantiyede ağşap, metal, ambalaj, alçı, plastik, beton, tehlikeli atık ve hafriyat gibi atıkların ayrı toplanması elbette önemlidir. Ancak asıl soru, bu atıkların neden oluştuğudur. Fazla sipariş, yanlış metraj, tasarım değişiklikleri, kötü depolama, hasarlı teslimatlar, koordinasyonsuz uygulama, standart dışı kesimler, zayıf tedarik planlaması ve geç karar alma süreçleri, şantiyedeki atığın ana kaynaklarıdır. Döngüsel şantiye yönetimi bu nedenle yalnızca konteyner koymak değildir. Doğru metraj, dijital planlama, prefabrikasyon, modüler üretim, tedarikçi geri alma anlaşmaları, yeniden kullanılabilir ambalajlar, şantiye içi malzeme lojistiği, fire oranlarının takibi ve satın alma kararlarının çevresel performansla ilişkilendirilmesi gerekir.

Gayrimenkul sektöründe döngüsel ekonomi, yeni bina yapma refleksini de sorgular. En döngüsel bina çoğu zaman hiç yıkılmayan, mevcut strüktürü korunarak dönüştürülen binadır. Kentsel dönüşüm, yalnızca parseli boşaltıp yeniden inşa etmek anlamına gelmemelidir. Mevcut binaların güçlendirilmesi, adaptif yeniden kullanımı, cephe ve sistem yenilemeleri, iç mekânların esnek hale getirilmesi ve işlev değişikliğine izin veren planlama kararları, hem gömülü karbonu hem de yıkım atığını azaltır. Gayrimenkul yatırımcısı için bu yaklaşım yalnızca çevresel değil, finansal bir dayanıklılık stratejisidir. Çünkü malzeme fiyatlarının, karbon düzenlemelerinin, sigorta beklentilerinin ve kurumsal kiracı taleplerinin değiştiği bir piyasada, uyarlanabilir bina daha az risk taşır.

Bir binanın ne kadar kaynak tükettiği, ne kadar karbon taşıdığı, kullanım ömrü boyunca ne kadar atık ürettiği, değişen kullanıcı ihtiyaçlarına ne kadar uyum sağlayabildiği ve ömrünün sonunda geride ne bıraktığı da değer hesabının ayrılmaz bir parçası haline geliyor.

İşletme döneminde döngüsellik mülk yönetiminin gündemine girer. Bir alışveriş merkezi, ofis, otel, lojistik merkezi veya kampüs yalnızca enerji ve su tüketen bir işletme değildir; sürekli malzeme, ekipman, mobilya, ambalaj, gıda, temizlik ürünü, elektronik atık ve bakım-onarım akışı üreten bir organizmadır. Bu nedenle döngüsel mülk yönetimi; satın alma politikalarından kiracı sözleşmelerine, bakım planlarından atık ayrıştırma altyapısına, ortak alan yenilemelerinden mobilya ve ekipman yönetimine kadar geniş bir alana yayılır. Kiracı değişimlerinde çıkan fit-out atıkları, ofis mobilyaları, aydınlatma ekipmanları, halılar, bölme duvarları ve mekanik sistem parçaları çoğu zaman görünmeyen ama çok büyük birer kaynak kayıdır. Döngüsel yönetim bu akışları görünür kılar ve tekrar kullanımı, tamiri, başışı, geri alımı veya yüksek değerli geri kazanımı planlar.

Paylaşım modelleri de gayrimenkulde döngüsel ekonominin önemli bir parçasıdır. Ortak çalışma alanları, ortak toplantı odaları, paylaşımlı otoparklar, esnek depolama, ortak lojistik alanları, ekipman kiralama modelleri ve ürün-hizmet sistemleri, varlıkların daha yüksek kullanım oranıyla çalışmasını sağlar. Döngüsel ekonomi yalnızca malzemeyi geri kazanmak değil, varlığın atıl kapasitesini azaltmaktır. Bir bina günün büyük bölümünde boş kalıyorsa, teknik olarak ayakta dursa bile kaynak verimliliği açısından zayıf performans gösteriyor demektir. Bu nedenle gayrimenkulde döngüsellik, alan verimliliği, esneklik ve kullanım yoğunluğuyla birlikte düşünülmelidir.

ESG uyumluluğu açısından bakıldığında döngüsel ekonomi artık gönüllü bir iyi niyet alanı olmaktan çıkıyor. Karbon performansı, yaşam döngüsü analizi, iklim riski, atık yönetimi, tedarik zinciri şeffaflığı ve kurumsal raporlama beklentileri gayrimenkul piyasasının diline yerleşiyor. Yeşil prim ve kahverengi iskonto tartışmaları da bu nedenle önemlidir. Düşük karbonlu, enerji verimli, esnek, verisi güçlü ve kaynak yönetimi iyi olan binalar daha cazip hale gelirken; yüksek enerji tüketen, yenilenmesi zor, malzeme verisi olmayan ve dönüşüm maliyeti belirsiz binalar değer kaybı riskiyle karşılaşabilir. Döngüsel ekonomi burada yalnızca çevreci bir söylem değil, varlık değerini koruma aracıdır.

Bu nedenle gayrimenkul değerlemesinde de yeni bir okuma biçimine ihtiyaç var. Bugüne kadar değerlendirme raporları çoğunlukla konum, emsal, kira, boşluk oranı, teknik durum ve hukuki risklere odaklandı. Önümüzdeki dönemde bu başlıklara kaynak ve karbon riski de eklenecek. Bir binanın yenilenebilirliği, bakım kolaylığı, malzeme verisinin varlığı, sistemlerinin değiştirilebilirliği, yıkım yerine dönüşüm potansiyeli ve gelecekteki regülasyonlara uyumu değerlendirme mantığının parçası olmak zorunda. Çünkü bir binanın bugünkü piyasa değeri, yarın karşılaşacağı yenileme maliyeti, karbon maliyeti, atık bertaraf maliyeti ve kiracı kaybı riskiyle birlikte düşünülmeliğinde eksik hesaplanır. Döngüsel ekonomi bu açıdan gayrimenkulde “görünmeyen maliyetleri” görünür kılan bir merkez işlevi görür.

Finansman tarafında da benzer bir dönüşüm yaşanıyor. Bankalar, yatırım fonları ve kurumsal yatırımcılar artık sadece projenin nakit akışına değil, iklim ve kaynak risklerine de bakıyor. Sürdürülebilir finansman, yeşil kredi, sürdürülebilirlik



Görsel: HDB Eco-Towns, Singapur, 2020.

Sonuç olarak gayrimenkulde döngüsel ekonomi, tasarım brief'inden yatırım kararına, ihale dokümanından malzeme seçimine, şantiye planından kiracı sözleşmesine, bakım kayıtlarından yıkım senaryosuna kadar tüm yaşam döngüsünü kapsayan bir değer yönetimi yaklaşımıdır.

bağlantılı kredi ve ESG odaklı yatırım kararları, gayrimenkul projelerinin teknik dosyalarında daha güçlü veri görmek istiyor. Bu veri yalnızca enerji tüketimiyle sınırlı kalmaz. Yaşam döngüsü karbonu, malzeme seçimi, atık azaltımı, yeniden kullanım stratejisi, işletme performansı ve iklim dayanıklılığı birlikte değerlendirilmelidir. Döngüsel tasarlanmış bir bina, yatırımcıya yalnızca daha iyi bir çevresel hikâye sunmaz, aynı zamanda ileride ortaya çıkabilecek mevzuat, piyasa ve yenileme risklerini azaltan daha güvenilir bir varlık profili sunar.

Satın alma politikaları bu dönüşümün en pratik araçlarından biridir. Gayrimenkul projelerinde döngüsellik hedefi, ihale dokümanına ve teknik şartnameye girmediği sürece sahada güçlü sonuç üretmez. Geri dönüştürülmüş içerik, düşük karbonlu malzeme, çevresel ürün beyanı, sökülebilirlik, bakım kolaylığı, yedek parça erişimi, üretici geri alma programı, tamir edilebilirlik ve yeniden kullanılabilir ambalaj gibi kriterler, satın alma kararının parçası olmalıdır. En ucuz ilk yatırım maliyeti her zaman en iyi karar değildir. Eğer bir ürün kısa sürede değiştiriliyor, sökülemiyor, belgelenmiyor veya kullanım ömrü sonunda yalnızca atık olabiliyorsa, gerçek maliyeti satın alma anında görünen fiyattan çok daha yüksektir.

Kiracı ilişkileri de döngüsel gayrimenkulün ihmal edilmemesi gereken alanlarından biridir. Özellikle ofis, AVM, otel ve karma kullanımlı projelerde kiracıların yaptığı tadilatlar önemli miktarda malzeme akışı yaratır. Her kiracı değişiminde bölme duvarların, zemin kaplamalarının, aydınlatmaların, mobilyaların ve mekanik-elektrik bileşenlerin çöpe gitmesi, varlık yönetimi açısından büyük bir kayıptır. Yeşil kira sözleşmeleri, fit-out rehberleri, ortak malzeme depoları, yeniden kullanım platformları ve söküm protokolleri bu nedenle önem

kazanır. Mülk sahibi kiracıya yalnızca alan kiralamaz, aynı zamanda binanın kaynak döngüsünü birlikte yönetmeyi teklif eder. Bu yaklaşım, kullanıcı memnuniyetini, marka değerini ve ESG raporlamasını aynı anda güçlendirebilir.

Türkiye açısından bakıldığında da konu giderek daha somut hale geliyor. Büyük ölçekli yeni binalarda enerji performansı, yaşam döngüsü analizi ve düşük karbonlu bina yaklaşımının gündeme girmesi, gayrimenkul sektörünün yalnızca tasarım estetiğiyle veya ruhsat süreciyle sınırlı olmayan yeni bir performans diline hazırlanması gerektiğini gösteriyor. Bu dilde karbon, malzeme, su, atık, uyarlanabilirlik, sağlık ve işletme verisi birlikte okunacak. Dolayısıyla bugün döngüsel ekonomi için hazırlık yapan geliştiriciler, yatırımcılar ve mülk yöneticileri yalnızca çevre sorumluluğu üstlenmiş olmayacak, aynı zamanda yaklaşan piyasa beklentilerine daha erken uyum sağlamış olacak.

Bu dönüşümün ölçülebilmesi için KPI yaklaşımı gereklidir. Bir gayrimenkul projesinde döngüsellik göstergeleri yalnızca “Kaç ton atık geri dönüştürüldü?” sorusuna indirgenemez. Daha kapsamlı bir gösterge setine ihtiyaç vardır: Projede yeniden kullanılan malzeme oranı nedir? Geri dönüştürülmüş içerik oranı nedir? Şantiye atığı kaynaktan ne kadar ayrıştırılmıştır? Atıkların ne kadarı yüksek değerli geri kazanıma yönlendirilmiştir? Kaç malzeme için çevresel ürün beyanı vardır? Malzeme pasaportu kapsamı nedir? Kaç ürün için üretici geri alma anlaşması yapılmıştır? Hangi sistemler sökülebilir olarak tasarlanmıştır? Tadilat ve kiracı değişimlerinde çıkan malzemenin ne kadarı yeniden kullanılmaktadır? İşletme döneminde atık azaltımı, yeniden kullanım ve bağış oranları nasıl izlenmektedir? Bu göstergeler ölçülmediğinde döngüsellik iyi niyet beyanı olarak kalır; ölçüldüğünde ise yönetilebilir bir performans alanına dönüşür.

Geliştirici daha proje brief’inde döngüsellik hedefini tarif etmeli, mimar ve mühendis bu hedefi detaylandırmalı, yüklenici sahada fireyi ve ayırtırmayı yönetmeli, tedarikçi ürününün verisini ve geri alma olanağını sunmalı, mülk yöneticisi ise kullanım dönemindeki malzeme akışını izlemelidir. Döngüsel ekonomi tek bir departmanın sorumluluğu değil, gayrimenkul değer zincirinin ortak çalışma biçimidir. Bu ortak dil kurulmadığında iyi niyetli sürdürülebilirlik hedefleri çoğu zaman uygulama detaylarında kaybolur.

Sonuç olarak gayrimenkulde döngüsel ekonomi, tasarım brief’inden yatırım kararına, ihale dokümanından malzeme seçimine, şantiye planından kiracı sözleşmesine, bakım kayıtlarından yıkım senaryosuna kadar tüm yaşam döngüsünü kapsayan bir değer yönetimi yaklaşımıdır. Geleceğin başarılı gayrimenkul projeleri, yalnızca iyi lokasyonda yer alan veya iyi görünen projeler olmayacak. Kaynaklarını tanıyan, malzemesini belgeleyen, karbonunu yöneten, değişime uyum sağlayan, atığını tasarım yoluyla azaltan ve kullanım ömrü boyunca değerini koruyan projeler öne çıkacak. Çünkü yeni dönemde gayrimenkulün gerçek değeri, yalnızca bugünkü satış veya kira gelirinde değil, gelecekte ne kadar kaynak, karbon ve uyum kapasitesi taşıdığına saklı olacak.



Nursima Şevli

*Yeşil Bina Danışmanı ve Bina Yaşam Döngüsü
Analisti, ERKE Sustainability Consultancy*

Gayrimenkul Sektöründe Döngüsel Ekonomi ve Yeşil Bina Sertifikasyonlarının Rolü

Yapılı çevrede kaynak, karbon ve atık baskısı

Yapılı çevre, küresel kaynak tüketimi ve karbon emisyonları açısından en kritik alanlardan biridir. Binaların enerji kullanımı, hammadde talebi, su tüketimi ve inşaat-yıkıntı atıkları üzerindeki etkisi, gayrimenkul sektörünü sürdürülebilirlik tartışmalarının merkezine yerleştirmektedir. Ancak bu etki yalnızca çevresel bir mesele değildir. Artan enerji ve malzeme maliyetleri, karbon raporlaması beklentileri, atık yönetimi yükümlülükleri, yeşil finansman kriterleri ve yatırımcı talepleri, çevresel performansı doğrudan ekonomik performansla ilişkilendirmektedir. Bu nedenle gayrimenkul sektöründe kaynak verimliliği ve karbon yönetimi, artık yalnızca uyum odaklı değil, varlık değeri ve rekabet gücü açısından da stratejik bir konu haline gelmektedir.

Bu çerçevede döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörü için giderek daha önemli bir yaklaşım olarak öne çıkmaktadır. Geleneksel lineer ekonomi modeli, “al-üret-kullan-yık-at” anlayışına dayanır. Bu modelde kaynaklar çoğunlukla tek yönlü

Yapılı çevrede kaynak, karbon ve atık baskısı

Yapılı çevre, küresel kaynak tüketimi ve karbon emisyonları açısından en kritik alanlardan biridir. Binaların enerji kullanımı, hammadde talebi, su tüketimi ve inşaat-yıkıntı atıkları üzerindeki etkisi, gayrimenkul sektörünün sürdürülebilirlik tartışmalarının merkezine yerleştirmektedir. Ancak bu etki yalnızca çevresel bir mesele değildir. Artan enerji ve malzeme maliyetleri, karbon raporlaması beklentileri, atık yönetimi yükümlülükleri, yeşil finansman kriterleri ve yatırımcı talepleri, çevresel performansı doğrudan ekonomik performansla ilişkilendirmektedir. Bu nedenle gayrimenkul sektöründe kaynak verimliliği ve karbon yönetimi, artık yalnızca uyum odaklı değil, varlık değeri ve rekabet gücü açısından da stratejik bir konu haline gelmektedir.

Bu çerçevede döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörü için giderek daha önemli bir yaklaşım olarak öne çıkmaktadır. Geleneksel lineer ekonomi modeli, “al-üret-kullan-yık-at” anlayışına dayanır. Bu modelde kaynaklar çoğunlukla tek yönlü tüketilir; kullanım ömrünü tamamlayan yapı ve malzemeler büyük ölçüde atığa dönüşür. Döngüsel ekonomi ise daha farklı bir bakış açısı sunar. “Tasarla-kullan-bakım yap-yeniden kullan-geri kazan” döngüsünü esas alarak malzeme ve yapı bileşenlerinin değerini mümkün olduğunca uzun süre korumayı hedefler.

Gayrimenkul sektörü açısından bu dönüşüm, yalnızca inşaat atıklarının geri dönüştürülmesi anlamına gelmez. Aksine, tasarım aşamasından malzeme seçimine, yapım sürecinden işletme dönemine, renovasyondan kullanım ömrü sonuna kadar tüm kararların yeniden ele alınmasını gerektirir. Bu nedenle döngüsel ekonomi, sürdürülebilir gayrimenkul üretiminde çevresel performansı, kaynak verimliliğini ve uzun vadeli ekonomik değeri birlikte değerlendiren bütünsel bir yaklaşım olarak konumlanmaktadır.

Döngüsel ekonomi [...] “tasarla-kullan-bakım yap-yeniden kullan-geri kazan” döngüsünü esas alarak malzeme ve yapı bileşenlerinin değerini mümkün olduğunca uzun süre korumayı hedefler.

Gayrimenkul sektöründe döngüsel ekonomi ihtiyacı

Döngüsel ekonomiyi yalnızca atık azaltımı üzerinden okumak, kavramın gayrimenkul sektörü açısından taşıdığı stratejik derinliği daraltır. Yapılı çevrede döngüsellik; malzeme seçimi, gömülü karbon, tasarım ömrü, sökülebilirlik, renovasyon kabiliyeti, yeniden kullanım potansiyeli, işletme maliyetleri ve uzun vadeli varlık değeriyle doğrudan ilişkili bütünsel bir performans yaklaşımıdır.

Bu çerçevede mevcut yapı stokunun dönüştürülmesi, yeni bina üretimi kadar kritik bir kaldıraçtır. Halihazırda ayakta olan binalar, gömülü karbonu büyük ölçüde gerçekleştirmiş varlıklardır. Bu nedenle yıkıp yeniden inşa etmek yerine renovasyon, adaptif yeniden kullanım ve performans iyileştirmesi yoluyla değerlendirmek; karbonun, malzemenin ve ekonomik değerinin sistem içinde tutulmasını sağlar.

Kentsel dönüşüm projeleri, ofis ve perakende alanlarındaki fit-out değişiklikleri, AVM yenilemeleri ve konut renovasyonları, sektörün döngüsellik performansının sahada test edildiği başlıca alanlardır. Bu süreçlerde hangi malzemelerin korunduğu, yeniden kullanıldığı, geri dönüştürüldüğü veya atığa dönüştüğü; bir gayrimenkul varlığının gerçek sürdürülebilirlik karnesini belirler.



Dolayısıyla döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörü için yalnızca çevresel bir sorumluluk değil; karbon yönetimi, maliyet optimizasyonu, kaynak verimliliği ve varlık değerini koruma açısından stratejik bir çerçevedir.

Yeşil bina sertifikasyonlarının döngüsel ekonomideki rolü

LEED, BREEAM ve EDGE gibi yeşil bina sertifikasyonları, projelere prestij, görünürlük ve piyasa güvenilirliği kazandırmanın ötesinde, döngüsel ekonomi açısından çok daha temel bir işleve sahiptir. Bu sistemler, sürdürülebilirlik iddialarını ölçülebilir, belgelenebilir ve üçüncü taraflarca doğrulanabilir performans göstergelerine dönüştürerek yapılar çevrede şeffaflığı ve hesap verebilirliği güçlendirir.

Sertifikasyon sistemleri; malzeme şeffaflığı, çevresel ürün beyanları, yaşam döngüsü analizi, inşaat atık yönetimi, enerji ve su verimliliği, işletme performansı ve yaşam döngüsü etkileri gibi başlıkları sistematik biçimde ele alır. Böylece döngüsel ekonomi, yalnızca tasarım niyeti veya kurumsal söylem düzeyinde kalmaz; veri, dokümantasyon ve bağımsız doğrulamayla desteklenen somut bir performans alanına dönüşür.

Bu yönüyle yeşil bina sertifikasyonları, döngüsel ekonomiyi proje ölçeğinde uygulanabilir ve izlenebilir kılan kritik araçlardır. Aynı zamanda ESG raporlaması, yeşil finansman, yatırımcı güveni ve uzun vadeli varlık değeri açısından da güçlü bir referans çerçevesi oluştururlar.

Malzeme şeffaflığı, EPD ve LCA

Döngüsel ekonominin teknik omurgasını malzeme şeffaflığı oluşturur. EPD (Environmental Product Declaration / Çevresel Ürün Beyanı) belgeli ürünler, bir malzemenin çevresel etkilerini standart bir metodolojiyle ve üçüncü taraf doğrulamasıyla ortaya koyar. Bu beyanlar, malzeme kararlarının "daha çevreci görünen" tercihler yerine, karşılaştırılabilir verilere dayanmasını sağlar.

Bina yaşam döngüsü analizi (LCA) ise bu kararları sistematik bir çerçeveye oturtur. LCA, yalnızca bir karbon hesabı değil; malzeme, enerji ve atık akışlarını bütün olarak değerlendiren ve böylece tasarım kararlarını daha bilinçli hale getiren bir analiz aracıdır. Bu noktada üç kavramı ayırmak gerekir: gömülü karbon, malzemelerin üretimi, taşınması ve inşaat süreçlerinde ortaya çıkan emisyonları; operasyonel karbon, binanın kullanım ömrü boyunca enerji tüketiminden doğan emisyonları; tüm yaşam döngüsü karbonu ise ikisinin toplamını ifade eder. Binaların enerji verimliliği arttıkça operasyonel karbon görece azalmakta, gömülü karbonun toplam içindeki payı ise belirginleşmektedir. Bu da malzeme kararlarını ve döngüsel ekonomiyi giderek daha merkezi bir konuma taşır.

LCA, standartlaşmış yaşam döngüsü aşamaları üzerinden ifade edilir:

Aşama	Kapsam
A1-A3	Hammadde temini, taşıma ve üretim (gömülü karbonun ürün aşaması)
A4-A5	Şantiyeye taşıma ve inşaat/montaj süreçleri
B	Kullanım, bakım, onarım ve yenileme aşamaları
C	Ömür sonu: yıkım, taşıma, atık işleme ve bertaraf
D	Sistem sınırları dışındaki faydalar: yeniden kullanım, geri kazanım ve geri dönüşüm potansiyeli

Özellikle D modülü, döngüsel ekonomi açısından öne çıkar. Bu modül, bir malzemenin ömrü sonunda yeniden kullanılabilme, geri kazanılabilme veya geri dönüştürülebilme potansiyelini değerlendirir; yani binayı yalnızca bir tüketim noktası olarak değil, gelecekteki bir malzeme kaynağı olarak da ele alır.

İnşaat atığı: tasarımda azaltım, sahada doğrulama

İnşaat ve yıkıntı atıkları, AB politika belgelerinde de en büyük atık akışlarından biri olarak öne çıkar ve döngüsel ekonominin yapılar çevrede en görünür uygulama alanlarından birini oluşturur. Uzman pratiğinde bu alandaki belirleyici başlıklar nettir: kaynağında ayrıştırma, geri kazanım oranlarının izlenebilirliği, tehlikeli atıkların ayrı yönetimi, yeniden kullanılabilir bileşen envanterinin oluşturulması ve seçici yıkım uygulamaları. Sertifikasyon sistemlerinin buradaki katkısı, bu süreçleri yalnızca teşvik etmekten ibaret değildir; asıl değer, sahadaki uygulamaları belgelenebilir, denetlenebilir ve karşılaştırılabilir performans göstergelerine dönüştürmesidir.

Ancak döngüsellik açısından kritik ayrım, müdahalenin atık hiyerarşisinin hangi basamağında yapıldığıyla ilgilidir. Yüksek geri dönüşüm veya geri kazanım oranı, çoğu zaman ömür sonunda devreye giren bir telafi mekanizmasıdır. Oysa döngüsel ekonominin önceliği, atığı mümkün olduğunca tasarım aşamasında önlemektir. Sökülebilir bağlantılar, standartlaştırılmış ve modüler bileşenler, malzeme tekrarı, değişime uyum sağlayan planlama ve sökümü gözetim detaylandırma; geri dönüşümden önce gelen, daha yüksek değerli döngüsellik müdahaleleridir.

Bu nedenle yalnızca yüksek geri kazanım yüzdesini başarı göstergesi olarak okumak, döngüsel ekonomi mantığının önceliklerini eksik değerlendirmek anlamına gelir. Gerçek performans, malzemenin ömrünü uzatan, yeniden kullanım potansiyelini artıran ve atık oluşumunu daha kaynağında azaltan tasarım ve uygulama kararlarında ortaya çıkar.

Alt segmentlere göre değerlendirme

Döngüsel ekonomi ve yeşil bina sertifikasyonlarının etkisi, gayrimenkul alt segmentlerinde aynı şekilde ortaya çıkmaz. Her varlık sınıfının malzeme yoğunluğu, kullanım döngüsü, yenileme sıklığı, operasyonel enerji profili ve kullanıcı beklentileri farklı olduğu için döngüsellik stratejileri de segment bazında ele alınmalıdır.

Ofis: Ofislerde en kritik başlık, kiracı değişimleriyle oluşan fit-out döngüleridir. Bölme duvarlar, zemin kaplamaları, tavan sistemleri, aydınlatma, mobilya ve MEP altyapısı sık yenilendiği için sökülebilir, modüler ve yeniden kullanılabilir çözümler öne çıkar. Sertifikasyonlar, bu süreçlerde malzeme şeffaflığı, iç ortam kalitesi, enerji performansı ve atık yönetimini ölçülebilir hale getirerek kurumsal kiracı beklentileriyle uyumu güçlendirir.

Konut: Konutta döngüsellik; dayanıklı malzeme seçimi, yapı ömrü, renovasyon kabiliyeti ve enerji-su verimliliği üzerinden şekillenir. Cephe, çatı, doğrama, ıslak hacimler ve mekanik sistemler uzun vadeli performansı belirleyen temel unsurlardır. Mevcut konut stokunun yıkılmak yerine iyileştirilmesi, gömülü karbonun korunması açısından önemli bir fırsat alanıdır.

Lojistik: Lojistik yapılarda geniş çatı alanları, fotovoltaik sistemler için önemli potansiyel sunar; çelik strüktürler ise doğru tasarım ve bağlantı detaylarıyla yeniden kullanım ve geri dönüşüm açısından avantaj sağlayabilir. Enerji verimli aydınlatma, kapı hava sızıntılarının kontrolü, otomasyon ve operasyonel verimlilik bu segmentte öne çıkan performans başlıklarıdır.

AVM ve perakende: Bu segmentte döngüsellik, kiracı değişimleri ve sık mağaza yenilemeleri nedeniyle özellikle fit-out yönetimi üzerinden değerlendirilmelidir. Mağaza iç mekânlarında kullanılan zemin, tavan, aydınlatma, tabela, mobilya ve dekoratif elemanlar yüksek malzeme akışı yaratır. Kiracı tasarım kriterleri, atık ayrıştırma kuralları ve yeniden kullanılabilir bileşenlerin korunması kritik rol oynar.

Otel: Otellerde yoğun kullanım ve düzenli yenileme döngüleri nedeniyle FF&E ürünleri önemli bir malzeme akışı oluşturur. Mobilya, tekstil, ekipman, mutfak ve ortak alan yenilemeleri döngüsellik açısından dikkatle yönetilmelidir. Su tüketimi, sıcak su ihtiyacı, çamaşırhane, mutfak ve iklimlendirme sistemleri ise operasyonel performansın ana belirleyicileridir.

Veri merkezleri: Veri merkezlerinde döngüsellik, ağırlıklı olarak enerji yoğunluğu, soğutma yükü, elektrik altyapısı ve ekipman değişim döngüleri üzerinden ele alınır. PUE, WUE ve CUE gibi göstergeler; enerji, su ve karbon performanslarının izlenmesinde önemlidir. Soğutma verimliliği, yenilenebilir enerji kullanımı, ekipman ömrü ve batarya/UPS yönetimi bu segmentin temel sürdürülebilirlik başlıklarıdır.

Sonuç olarak, döngüsel ekonomi her segmentte aynı araçlarla uygulanmaz. Ofiste fit-out, konutta yapı ömrü, lojistikte çatı ve

strüktür potansiyeli, AVM’de kiracı yenilemeleri, otelde FF&E döngüsü, veri merkezlerinde ise enerji ve ekipman yönetimi belirleyicidir. Yeşil bina sertifikasyonları bu farklı öncelikleri ölçülebilir, belgelenebilir ve karşılaştırılabilir bir performans çerçevesine taşır.

Regülasyon ve gelecek beklentisi

Avrupa Yeşil Mutabakatı, sürdürülebilir finansman çerçeveleri, kurumsal sürdürülebilirlik raporlama yükümlülükleri ve karbon raporlamasına ilişkin düzenlemeler, döngüsel ekonomi yaklaşımını giderek güçlendirmektedir. Bu eğilim, yeşil bina sertifikasyonlarının rolünü de dönüştürmektedir. Sertifikasyonlar, gönüllü bir prestij aracı olmaktan çıkıp; yatırımcı raporlaması, portföy yönetimi ve risk azaltımı açısından stratejik bir araca dönüşmektedir.

Önümüzdeki dönemde malzeme pasaportları, dijital bina ikizleri, karbon hesaplama araçları, EPD veri tabanları ve yaşam döngüsü maliyet analizlerinin daha fazla önem kazanması beklenir. Malzeme pasaportları, bir binadaki bileşenlerin ileride yeniden kullanılabilmesi için bir tür envanter işlevi görecek; dijital ikizler ise işletme verileriyle döngüsellik performansının sürekli izlenmesini mümkün kılacaktır. Bu araçlar, sertifikasyonların ürettiği veriyi daha derin, daha güncel ve daha eyleme dönük hale getirecektir.

Özet değerlendirme ve sonuç

Tüm bu çerçeve, yeşil bina sertifikasyonlarının gayrimenkul sektöründeki rolünü daha net ortaya koyar: Sertifikasyonlar, döngüsel ekonomiyi soyut bir sürdürülebilirlik yaklaşımı olmaktan çıkarak ölçülebilir, belgelenebilir ve yatırım kararlarına entegre edilebilir bir performans alanına dönüştürür. Malzeme şeffaflığı, EPD ve yaşam döngüsü analizi, inşaat atık yönetimi, enerji-su verimliliği, işletme performansı ve üçüncü taraf doğrulama süreçleri bu ortak veri altyapısının temel bileşenleridir.

Bu nedenle döngüsel ekonomi, gayrimenkul sektörü için yalnızca çevresel bir sorumluluk başlığı değil; aynı zamanda varlık değeri, finansmana erişim, operasyonel verimlilik, regülasyonlara uyum ve uzun vadeli risk yönetimiyle doğrudan ilişkili stratejik bir konudur. Gömülü karbonun yönetilmesi, malzemenin değer zinciri içinde tutulması, atığın tasarım aşamasında azaltılması ve performansın güvenilir biçimde belgelenebilmesi; bir varlığın gelecekteki rekabet gücünü ve yatırımcı nezdindeki güvenilirliğini etkileyen unsurlar haline gelmektedir.

Sürdürülebilir gayrimenkulün geleceğinde rekabet avantajı, yalnızca “yeşil” olduğunu beyan eden yapılardan ziyade, döngüsel performansını ölçebilen, kanıtlayabilen ve bu veriyi portföy, finansman ve varlık yönetimi stratejilerine dönüştürebilen yapılarda olacaktır.



Y. Mimar Erhan Vural

*Erhan Vural Mimarlık + Kentsel Tasarım Kurucusu,
İstanbulSMD Yönetim Kurulu Üyesi*

Döngüsel Ekonominin İlk Adımı Olarak Mimari Tasarım

Gayrimenkulde döngüsel ekonomi tartışması çoğu zaman yapım ve yıkım atıklarının ayrıştırılması, geri dönüştürülmüş malzeme kullanımı ya da enerji verimliliği üzerinden yürütülüyor. Bunlar çok gerekli olmakla birlikte aslında döngüsellüğün başladığı yerin atık yönetimi değil, atığın henüz oluşmadığı tasarım aşaması olduğunu söylemekle başlayabiliriz sanırım.

Bir yapı kısa ömürlü bir program için aşırı derecede özelleştirilmişse, değişen ihtiyaçlara uyarlanamıyor veya bileşenleri birbirinden ayrıştırılamıyorsa, ömrünün sonunda uygulanan en gelişmiş geri dönüşüm sistemi bile başlangıçtaki tasarım problemini bütünüyle telafi edemez. Bu nedenle temel soru belki de, “Atığı nasıl değerlendiririz?” değil; “Atık olmayan, atık üretmeyen, maddi ve mekânsal değerini kaybetmeyen, zaman içinde dönüşebilen bir yapıyı nasıl tasarlarız?” olmalı...

Döngüsel ekonominin temel ilkeleri atık ve kirliliğin tasarım yoluyla ortadan kaldırılması, ürün ve malzemelerin değerini koruyarak dolaşımda tutulması ve doğal sistemlerin yenilenmesi üzerine kuruludur. Başka bir ifadeyle atık, kaçınılmaz bir üretim sonucu değil, önemli ölçüde bir tasarım kararıdır.

Ülkemizdeki geleneksel yaşam pratikleri incelendiğinde, bu tartışmaya önemli bir düşünsel zemin sunabilir aslında. Geçmişin üretim ve yaşam biçimlerini çevresel açıdan idealize veya romantize etmek doğru değil belki de; ancak kaynakların

sınırlı, malzemenin ve emeğin çok değerli olduğu kırsal yaşamda bugünkü anlamıyla “tek kullanımlık atık” kategorisinin çok daha dar olduğu, hatta atık kavramının muğlaklığı çok net gözlemlenebilir. Bir anlamda kırsalda “atık” değil “artık” vardır da denebilir. Mesela organik artıklar toprağa, hayvanlara veya farklı bir besin üretim sürecine geri döner. Aynı anlayışla tekstil, ambalaj, ve benzeri her ne olursa olsun tekrar değerlendirilmek üzere kenara ayrılır, ve kıymetlidir de. Bir yapıdan artan yapı elemanı başka bir yapıda yeniden kullanılır. Bir yapı eklenerek büyütülür ve nesiller boyunca yalnızca ihtiyaca yönelik bir genişleme ve kullanım amaçlanır. Bu döngüde malzeme, ilk işlevini tamamladıktan sonra sistem dışına atılan değersiz bir atık değil, başka bir döngünün girdisi olur. Mimarlık tarihinde büyük kentlerde de karşılaştığımız devşirme malzeme, tamir, eklenme, katmanlaşma ve yapıyı kuşaklar boyunca dönüştürerek kullanma pratikleri, bu kaynak ekonomisinin mekânsal karşılıklarıdır.

Bugünün tasarım kültürü açısından bakarsak çıkarılabilecek ders belki de şu olmalı: Geleneksel mimariyi bir ideoloji olarak överken veya belirli yapı sınıflarında bu tarzı benimserken yapılması gereken, geçmiş biçimlerin form olarak tekrarı ya da taklidi değildir. Asıl mesele, bu biçimlerin ve üretim yöntemlerinin arkasında var olan düşüncenin; var olanla yetinme, onarma, dönüştürme ve bir malzemenin sonraki yaşamını düşünme becerisinin benimsenmesidir. Bir anlamda geleneksel veya “döngüsel mimarlık”, daha az veya minimal tasarım yapmak değil; daha az kaynakla daha uzun süre yaşayan ve farklı koşullara uyarlanabilen mekânsal sistemler tasarlamaktır denebilir.

William McDonough ve Michael Braungart’ın geliştirdiği beşikten beşiğe —Cradle to Cradle— yaklaşımı, döngüsel tasarım ve ekonomi düşüncesini çağdaş üretim sistemine taşımayı hedefler. Beşikten mezara uzanan doğrusal model yerine, malzemelerin kullanım sonrasında ya güvenli biçimde biyolojik döngüye katılması ya da nitelik kaybetmeden teknik döngü içinde yeniden kullanılması hedeflenir. Burada amaç yalnızca daha az zararlı bir ürün üretmek değil, “atık” kavramını tasarım sisteminden çıkarmaktır. Yapı sektörü için yorumlayacak olursak bunun karşılığı, sonraki kullanım senaryosunun daha tasarım aşamasında tanımlanmasıdır denebilir. Bu noktada da

Bir anlamda geleneksel veya “döngüsel mimarlık”, daha az veya minimal tasarım yapmak değil; daha az kaynakla daha uzun süre yaşayan ve farklı koşullara uyarlanabilen mekânsal sistemler tasarlamaktır denebilir.

biz tasarımcıların en önemli görevlerinden biri de, bir yapının ya da yapı elemanının hangi amaçla ve hangi malzemeden üretildiğini bilmenin yanı sıra, nasıl söküleceğini, kim tarafından geri alınacağını ve sonraki kullanımının ne olacağını öngörmek; hatta tasarımı bu senaryolara göre geliştirmektir. Bu bilinçle üretilen her tasarım, binayı tamamlanmış ve değişmez bir nesne olarak değil, farklı yaşam sürelerine sahip katmanların geçici birlikteliği olarak ele alıyor olmalıdır. Taşıyıcı sistem, cephe, mekanik altyapı, iç bölücüler ve sabit donatılar aynı hızda eskimediğinden, bu katmanların birbirine geri döndürülemez biçimde bağlanması, kısa ömürlü bir iç mekân değişikliğinin uzun ömürlü yapı elemanlarını da atığa dönüştürmesine neden olabilir. Bir yapının uzun ömürlü olması, aynı işlevle sonsuza kadar kullanılacağı anlamına gelmez. Asıl uzun ömürlülük belki de işlev değiştirirken mekânsal ve maddi değerini koruyarak varlığını sürdürebilmesidir. Bu yaklaşım da esasında mimari estetiğin de yeniden değerlendirildiği bir dönemi başlatıyor olmalı. Birleşim, söküm, onarım izleri ve yapı içinde seyreden farklı kullanım dönemlerinin katmanları da tasarım dilinin bir parçası olabilir, kim bilir...

Bir de döngüsel ekonomiden bahsederken karşımıza şöyle bir kavram çıkıyor; “Endüstriyel simbiyoz” Bu kavram bir üretim sürecinin yan ürününün, enerjisinin, suyunun veya atığının başka bir üretim sürecinde girdi haline gelmesini ifade ediyor. Endüstriyel olduğu kadar aslında ne kadar da sanatsal bir tavır... Bu yaklaşım yapı sektörüne aktarıldığında mimar, yalnızca ürün katalogları arasından seçim yapan bir aktör olmaktan çıkarak bölgesel malzeme akışlarını araştıran bir sistem tasarımcısına dönüşebilir. Alışlagelmiş malzeme paletlerinin dışına çıkarak ön planda gözükken parlak kusursuz bitimlerin arka planındaki kabayonu girdilerin, hammaddelelerin kendisinin de ön planda kullanılabileceğinin bilincine varan bütüncül bir aktör haline gelebilir.

Bu düşünce bağlamında aklıma ister istemez ilk gelen isimlerden biri geçen ay BİGSEE Festival’de tanışma fırsatı bulduğum Groupwork Architects’ten İngiliz mimar Amin Taha oluyor. Doğal taş, arkasında onlarca katman ve konstrüksiyon barındıran bir kaplama malzemesi olmaktan çıkıp ocaktan çıktığı haliyle kaba bloklar olarak kullandığı yapıları gözümün önünde canlanıyor. Tasarımcı olarak çoğu zaman ayrı ayrı çözmeye çalıştığımız taşıyıcı sistem, kaplama, yalıtım ve bitiş detaylarını tek bir malzemenin tektonik potansiyelini açığa çıkararak, bütüncül ifadesi içinde bir araya getiriyor. Bu yaklaşımın, anlatmaya çalıştığım tasarım anlayışına oldukça güçlü bir örnek oluşturduğunu düşünüyorum.

Kendi pratiğimizde gerçekleştirdiğimiz Haydarpaşa’daki TCDD Ofisleri olarak kullanılmakta olan ve gelecekte sanat galerilerine dönüşecek yapılar, bu yaklaşımın bazı ilkelerini sınıadığımız bir örnek oldu. Projede, alanda var olan ve korozyona uğramış eski teknik ve depolama yapılarının oturum izleri, yerleşim düzeni, gabari, renk hafızası ve alanın endüstriyel karakteri yeni tasarımın temel girdileri olarak ele alındı. Amaç geçmiş biçimsel olarak taklit etmek değil; alana yeni ve yabancı bir ölçek dayatmak yerine mevcut izlerle ölçülü bir ilişki kurmaktır.

Sonuç olarak döngüsel ekonomi, mimarlığa sonradan eklenen teknik bir kontrol listesi değil; yapının neden, ne kadar, nasıl ve ne kadar süreyle var olacağını yeniden tanımlayan bir tasarım yaklaşımı olmalıdır.

Görsel: 15 Clerkenwell Close, Groupwork + Amin Taha Architects, Londra, İngiltere, 2018 (Fotoğraf: Timothy Soar).



Yapıların ilk kullanımının geçici ofis, sonraki kullanımının ise sanat galerisi olarak öngörülmesi, plan organizasyonunun tek bir programa göre aşırı özelleştirilmemesini gerektirdi. Hafif ve sökülebilir iç bölücüler, okunabilir servis çekirdekleri ile geniş ve gerektiğinde birleşebilen hacimler, gelecekteki dönüşümün kapsamlı bir yıkıma ihtiyaç duymadan gerçekleştirilebilmesini hedefledi. Bu anlayışla yapılar strüktürünü, mekanik ve elektrik altyapısını, cephelerini olduğu gibi koruyabilecek, sadece iç mekan bölüntülerinin kaldırılması ile total mekan haline gelerek yeni fonksiyonu ile hayatına devam edebilecek.

Bu deneyim, döngüsellüğün yalnızca mevcut malzemeyi fiziksel olarak yeniden kullanmak olmadığını; yerin hafızasını, daha önce yapılmış yatırımı, mekânsal kapasiteyi ve gelecekteki kullanım seçeneklerini korumak anlamına da geldiğini gösteriyor. Ölçülü müdahale, bu anlamda estetik bir tercih olmanın ötesinde kaynakların korunmasına yönelik bir tasarım stratejisi oldu.

Gayrimenkul sektöründe de döngüsel tasarıma geçişin, her şeyden önce mevcut olanı ilk kaynak olarak kabul etmekle başlayabileceğini düşünüyorum. Yeni yapım kararı verilmeden önce mevcut yapıların, altyapının ve malzemelerin ne ölçüde korunabileceği, dönüştürülebileceği veya yeniden kullanılabilmesi araştırılmalı, belki de ilk tasarım refleksi boş bir sayfa açmak değil, mevcut olanın içindeki potansiyeli keşfetmek olmalıdır. Bunun yanı sıra bir projenin döngüsel olduğu iddiası, tek bir geri dönüştürülmüş malzemeye değil; yapının tüm yaşamı boyunca kullandığı kaynaklara, dönüşebilme kapasitesine ve kullanım sonunda geride bırakacağı etkiye dayanmalıdır.

Bu yaklaşım aynı zamanda yeşil aklamayla mücadelede de olanak sağlayabilir. “Yeşil”, “doğal”, “çevre dostu” veya “döngüsel” gibi ifadeler; ölçüm yöntemi açıklanmadığında bilgilendirme aracı olmaktan çıkarak maalesef birer pazarlama söylemine dönüşüyor. Kullanılabilir bir yapının yıkılıp yerine inşa edilen yeni binada geri dönüştürülmüş bir malzeme kullanılması, projeyi kendiliğinden döngüsel yapmadığı gibi birkaç seçilmiş sertifika kriteri de yapının toplam etkisini görünmez kılamaz. Sertifikasyon sistemleri bu nedenle gereksiz değil, fakat şeffaf ve denetlenebilir olmak zorundadır. Belki de tüketiciye yalnızca bir sertifika seviyesi sunmak yerine, yapının ne kadar mevcut malzemeyi koruduğu, hangi parçalarının sökülebilir olduğu ve farklı kullanımlara nasıl uyarlanabileceği anlatılmalıdır.

Sonuç olarak döngüsel ekonomi, mimarlığa sonradan eklenen teknik bir kontrol listesi değil; yapının neden, ne kadar, nasıl ve ne kadar süreyle var olacağını yeniden tanımlayan bir tasarım yaklaşımı olmalıdır. Mimari sorumluluk yalnızca bugünün gereksinimlerine cevap veren bir nesne üretmekle sınırlı değildir. Yapının hammaddeden üretime, kullanımdan bakım ve dönüşüme, sökümden bir sonraki yaşamına kadar oluşturacağı etkileri öngörmek gerekir.

Döngünün ilk halkası geri dönüşüm tesisi değil, mimarın çizdiği ilk çizgi olmalıdır.

VERİLERLE: ÇARPAN ETKİSİ

2026 Yılı İkinci Çeyrek Ekonomik Gelişmeleri

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yıl sonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlama sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik

risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı. TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatla %1,1 yükseliş gerçekleşti. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.

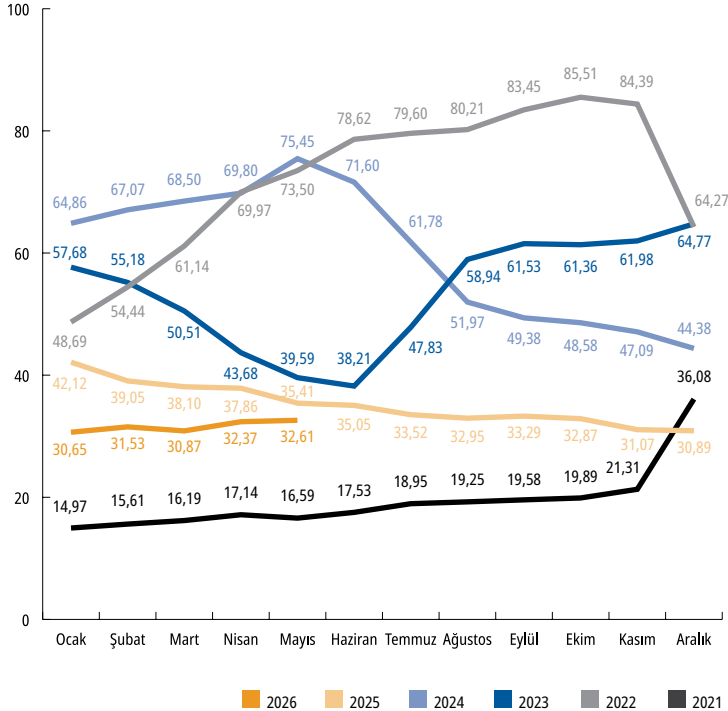
MAKRO GÖSTERGELER

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

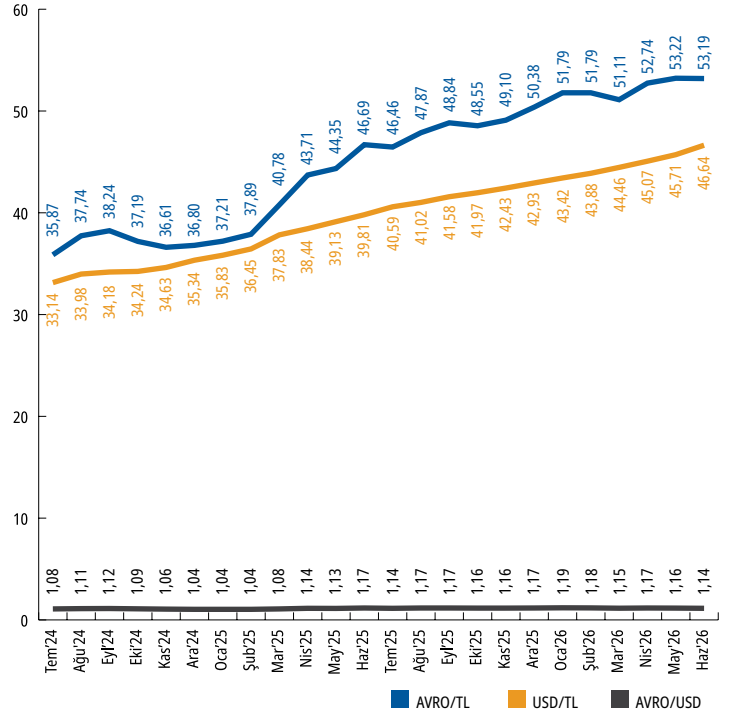
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

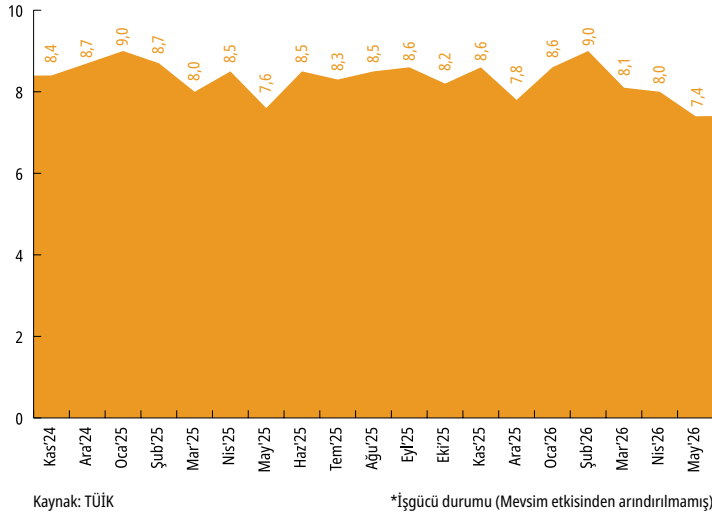
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

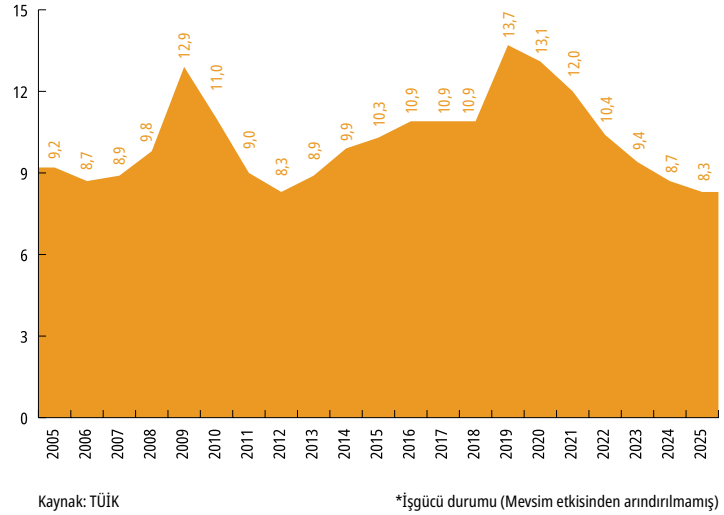
*İlgili ayın son günü itibarıyla

15+ Yaş İşsizlik Aylık Ortalama* (%)



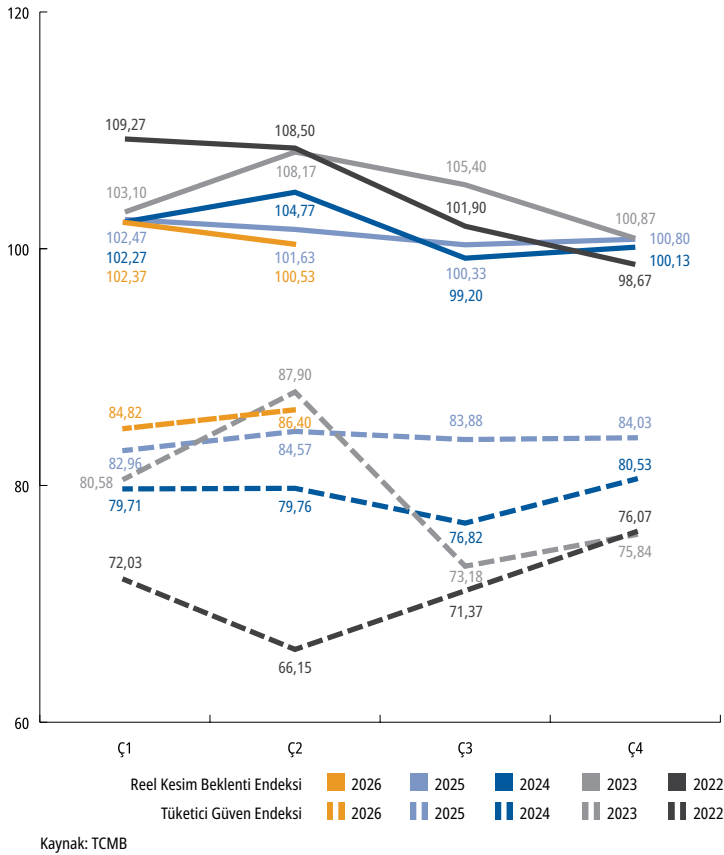
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

15+ Yaş İşsizlik Yıllık Ortalama (%)



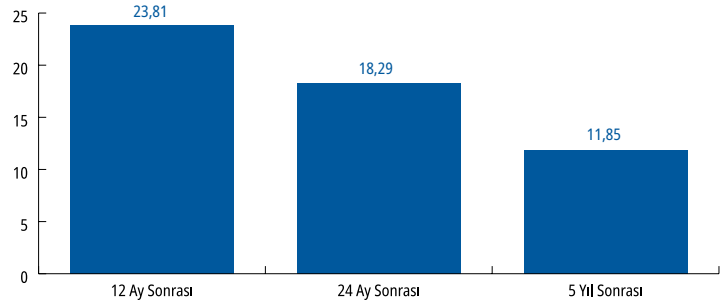
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Beklenti ve Güven Endeksleri



Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Aralık 2025)

Yıllık Enflasyon



YATIRIM ORTAMI

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

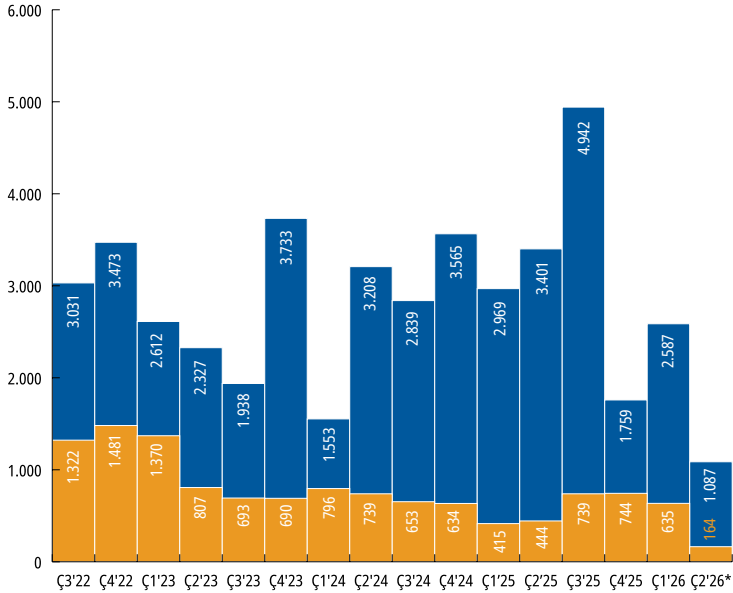
Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.

Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



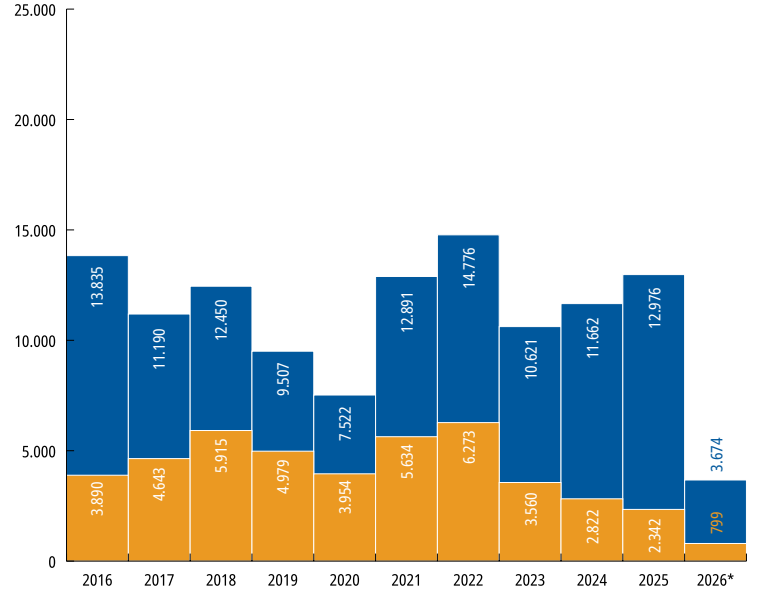
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*2026 yılı Nisan ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

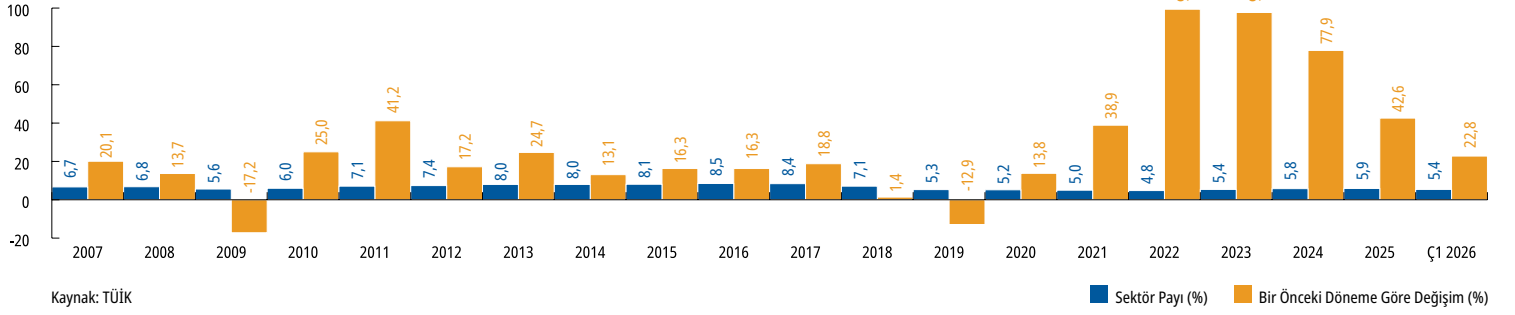
Doğrudan Yatırım Girişi

*2026 yılı Nisan sonu verisidir.

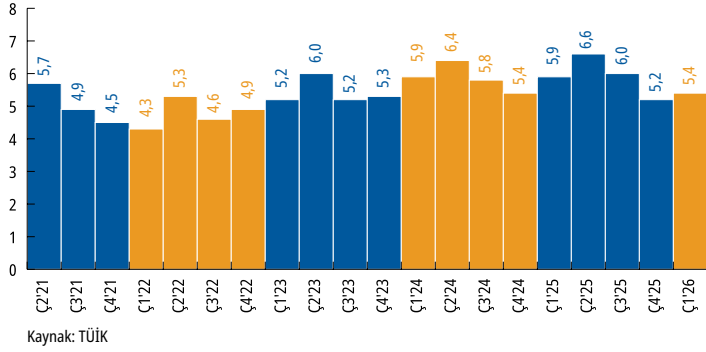
İNŞAAT SEKTÖRÜ

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

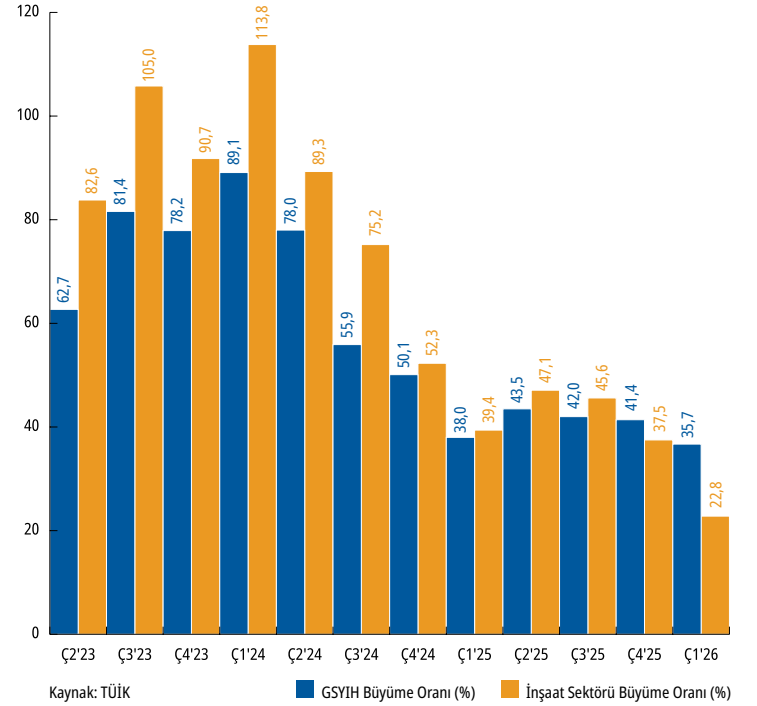
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



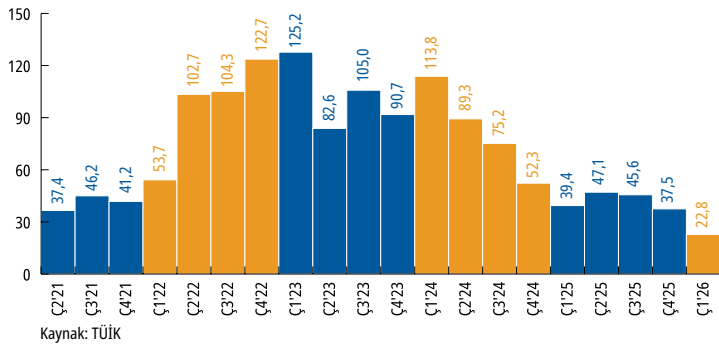
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



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



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



VERİLERLE: KONUT

Konut Sektörü Genel Değerlendirmesi

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

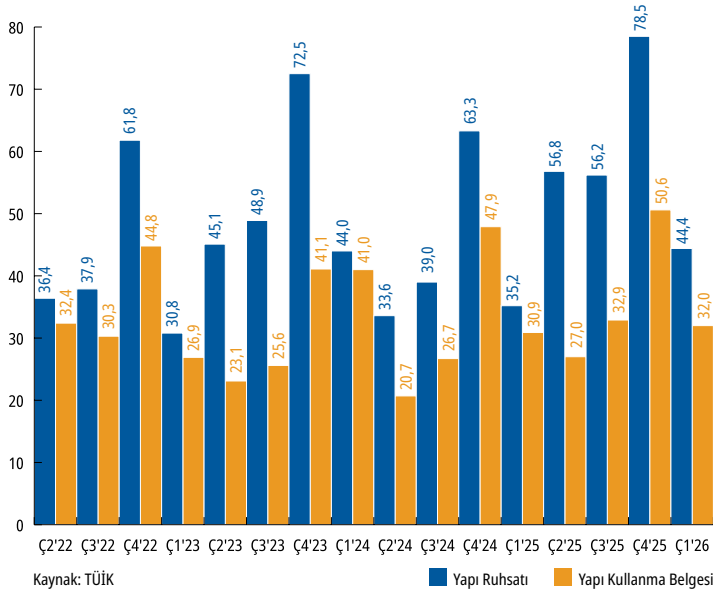
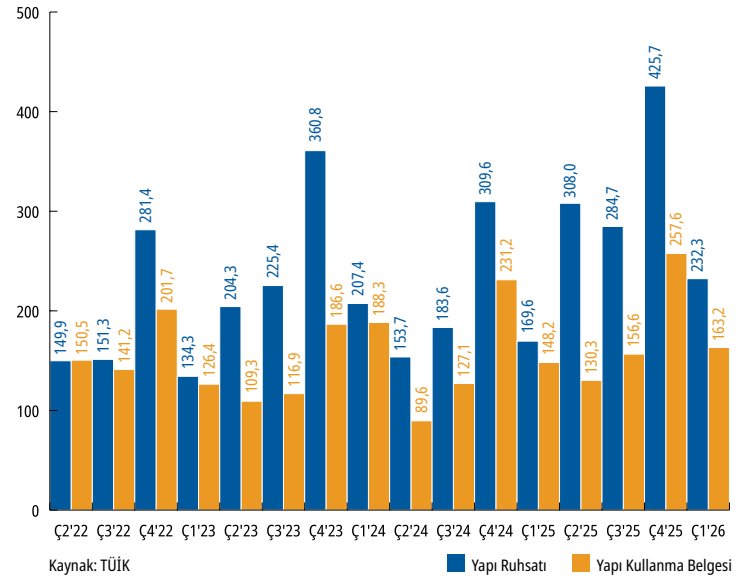
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme

KONUT ÜRETİMİ

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.413	19,93	29,84
2025	1.858	15,00	22,40
2024	1.518	26,15	72,78
2023	879	22,16	47,95
2022	594	47,30	105,73

Kaynak: TÜİK

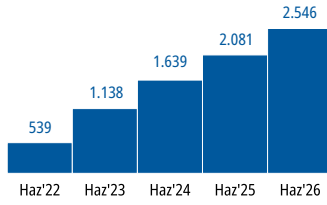
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.413	2.156	3.030
2025	1.858	1.676	2.295
2024	1.518	1.423	1.747
2023	879	896	836
2022	594	671	408

Kaynak: TÜİK

KONUT ENDEKSLERİ

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



Kaynak: Endeksa

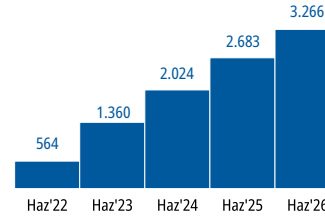
Endeks Değeri: Haziran 2026
2.546

Aylık Nominal Değişim
%1

Yıllık Nominal Değişim
%22

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim
%2.446

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



Kaynak: Endeksa

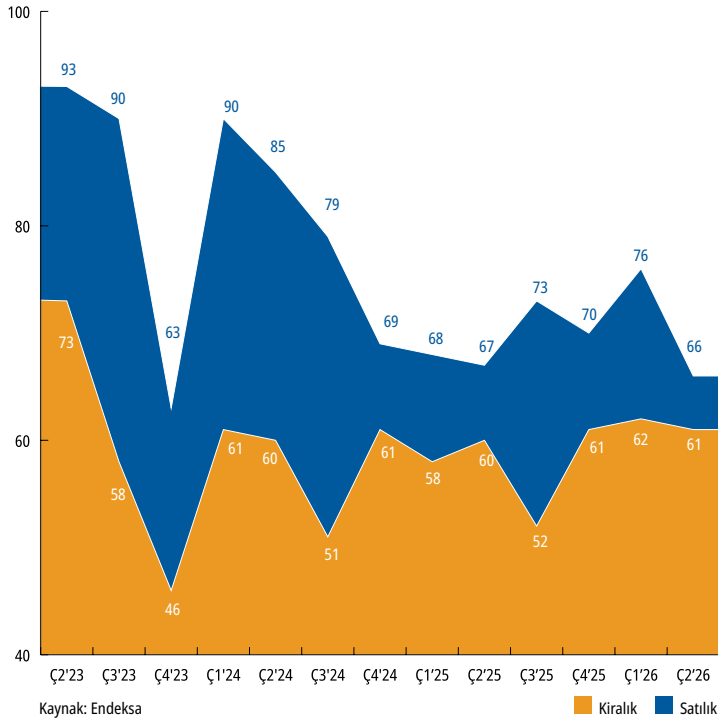
Endeks Değeri: Haziran 2026
3.266

Aylık Nominal Değişim
%5

Yıllık Nominal Değişim
%22

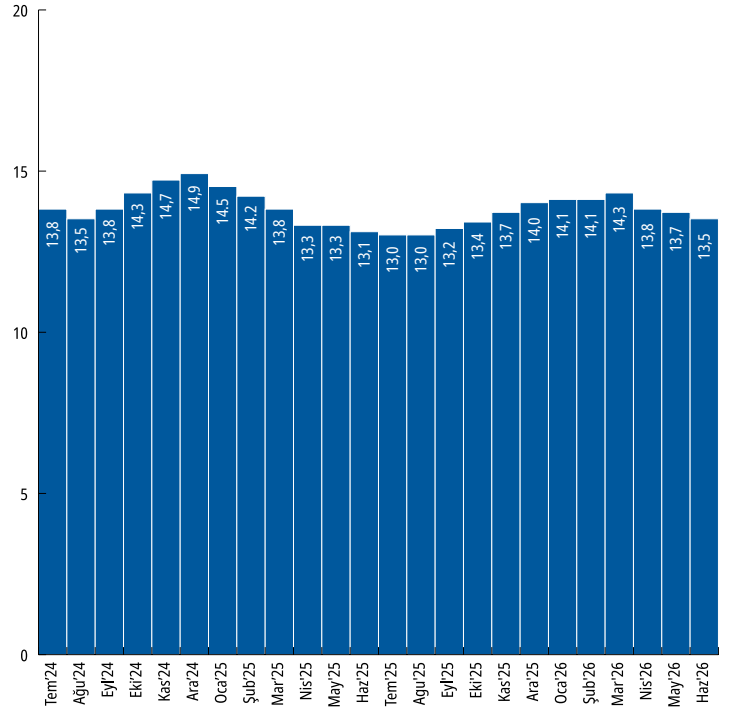
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%3.166

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

KONUT SATIŞLARI

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

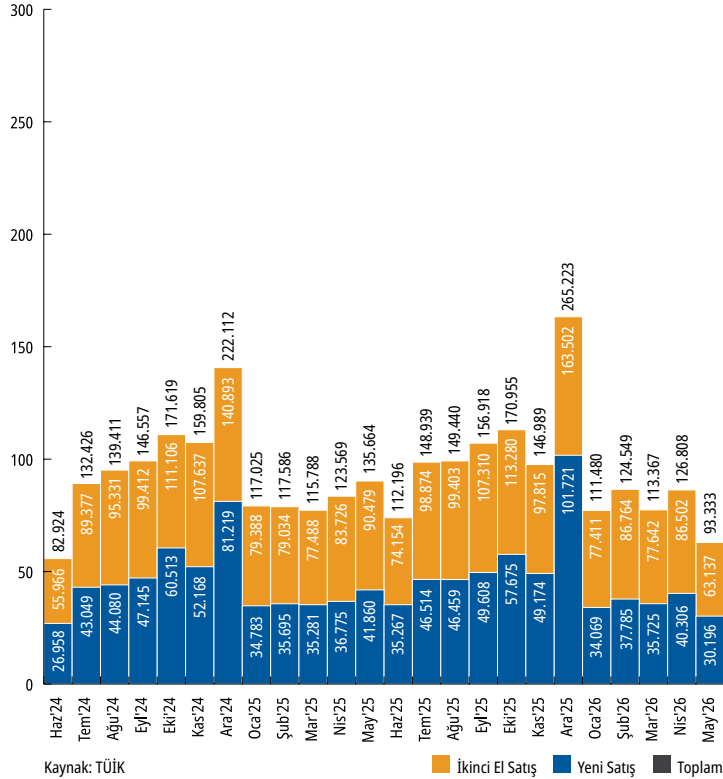
	Ç'23	Ç'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25	Ç'3'25	Ç'4'25	2025 Toplam	Ç'1'26	Ç'2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	70.502
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	149.639
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	220.141
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	45.525

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

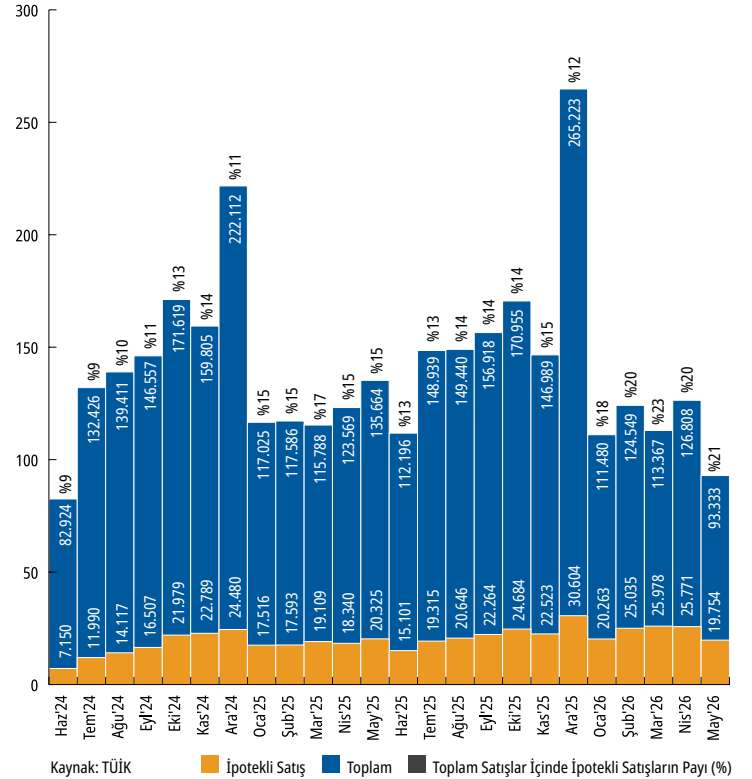
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

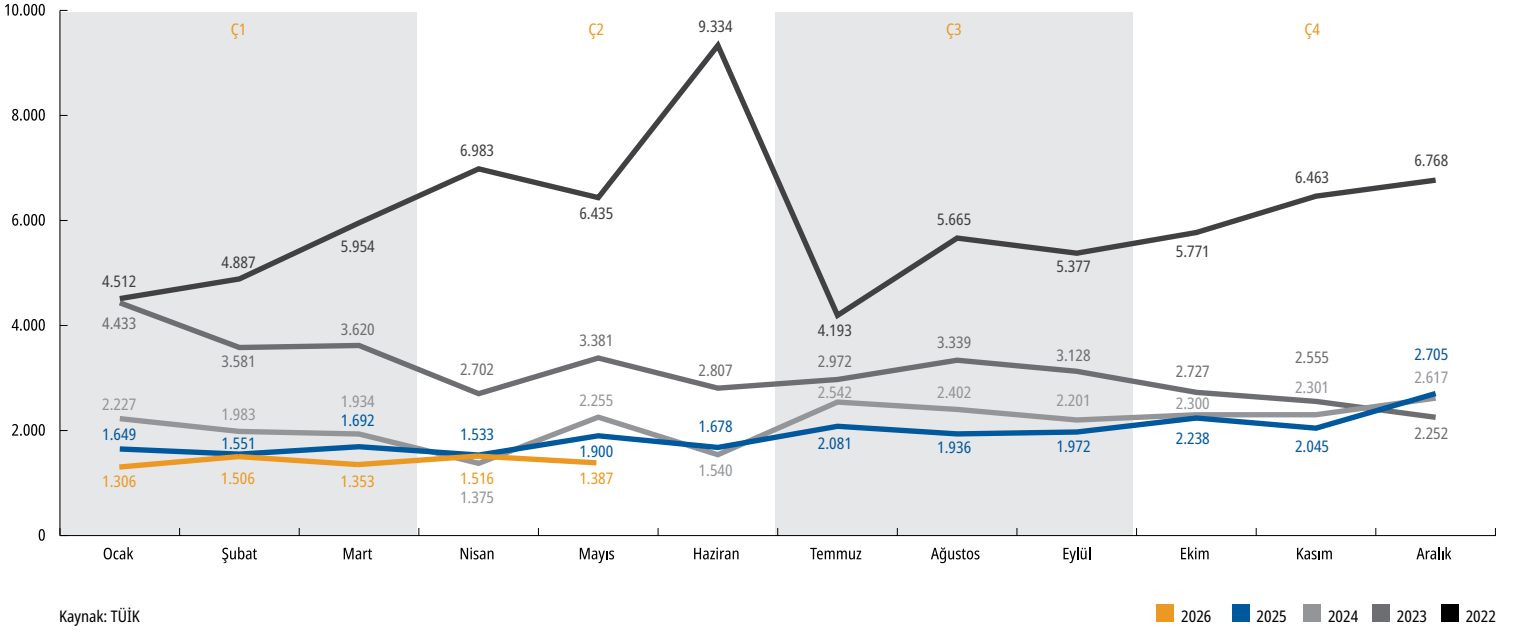
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

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

Yabancılarla Yapılan Konut Satışları (Adet)



Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç1&2'26 Sıralaması (Ç1&2'25 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1&2'26 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç1&2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.658	1.683
2 (2)	İran	852	809
3 (4)	Almanya	692	660
4 (3)	Ukrayna	641	679
5 (5)	İrak	572	513
6 (7)	Çin	558	351
7 (6)	Azerbaycan	462	428
8 (-)	Filistin	323	
9 (9)	Afganistan	308	269
10 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	243	
	Diğer	4.102	4.630
	Toplam	10.411	9.466

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
 yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç1&2'26 Sıralaması (Ç1&2'25 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç1&2'26 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç1&2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	İstanbul	4.420	3.864
2 (2)	Antalya	2.964	3.109
3 (3)	Mersin	722	835
4 (4)	Ankara	403	305
5 (5)	Muğla	200	217
6 (7)	İzmir	188	208
7 (6)	Bursa	172	215
8 (8)	Yalova	171	201
9 (10)	Sakarya	157	147
10 (9)	Aydın	125	169
	Diğer	889	752
	Toplam	10.411	10.022

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

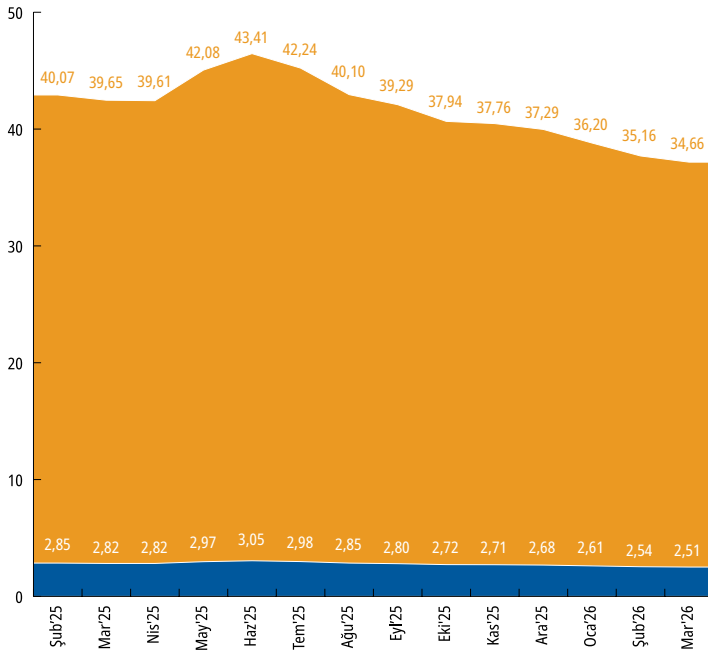
KONUT KREDİLERİ

Kullandırılan Konut Kredisi

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	Ç1'26
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916	67.392	55.341	58.247	68.307	86.983	99.521
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789	61.061	44.642	44.775	54.416	59.567	55.351

Kaynak: TBB

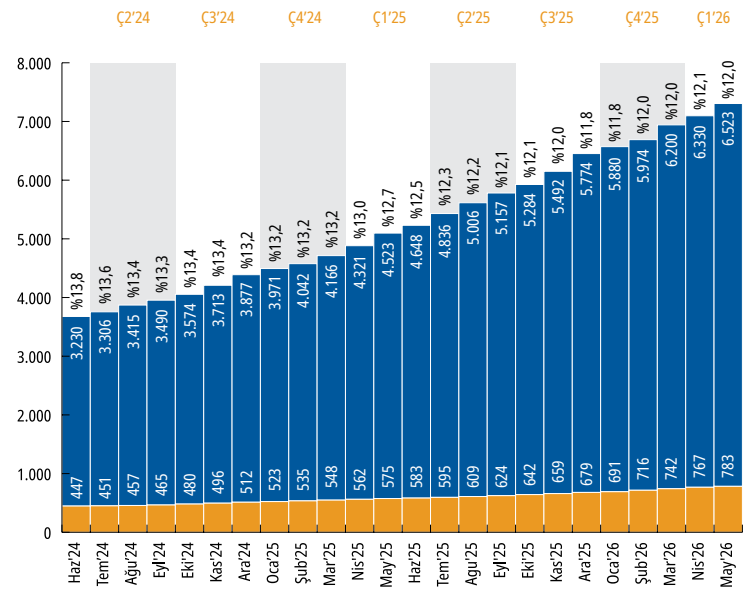
Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: TCMB

■ Bileşik Faiz ■ Aylık Faiz

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Kaynak: BDDK

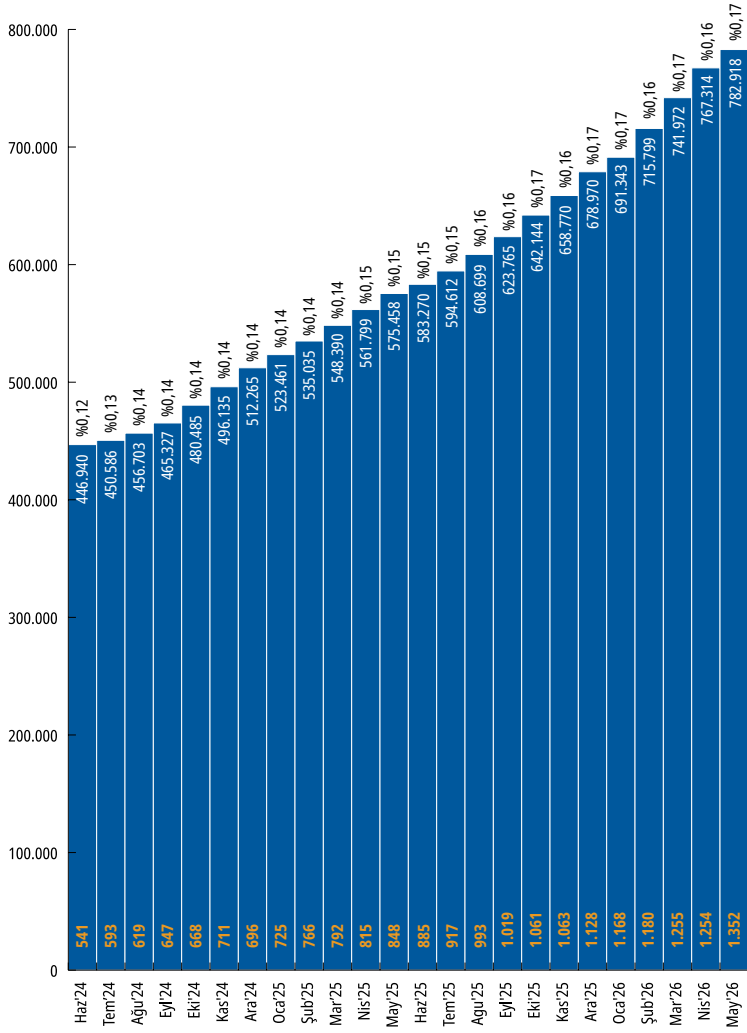
■ Konut Kredileri (Milyar TL) ■ Toplam Bireysel Krediler (Milyar TL) ■ Konut Kredisinin Toplam Bireysel Kredilere Oranı (%)

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	67	%100	715.803
Toplam Mevduat Bankaları	36	%91	647.893
Kamu Mevduat Bankaları	4	%42	298.119
Yerli Özel Mevduat Bankaları	11	%33	235.290
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%16	114.483
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	21	%0	11
Katılım Bankaları	9	%9	67.899

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler (milyon TL)

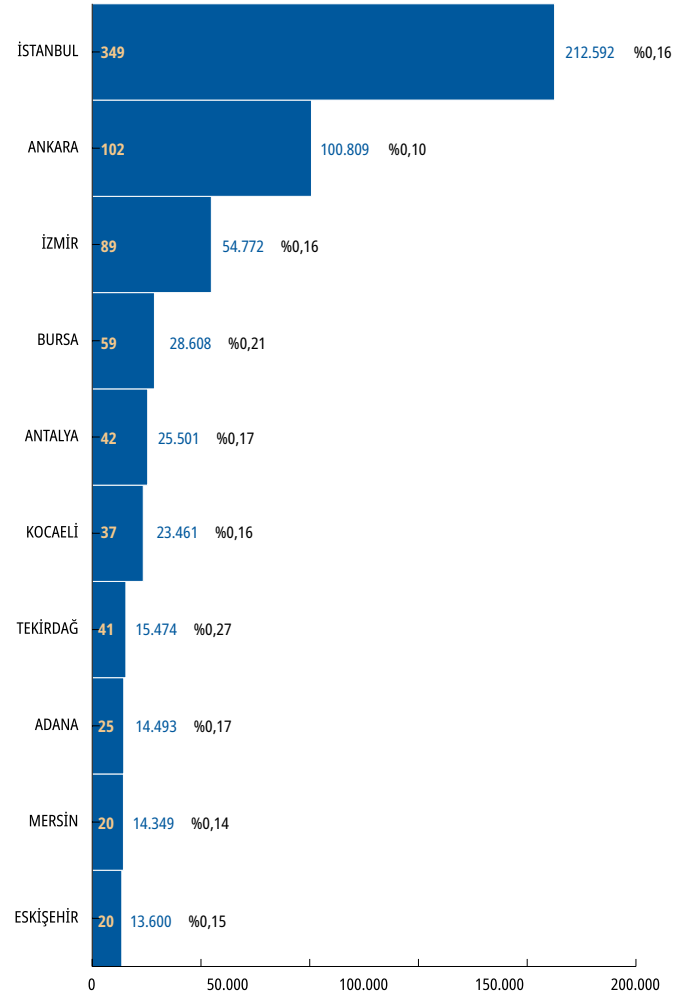


Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

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

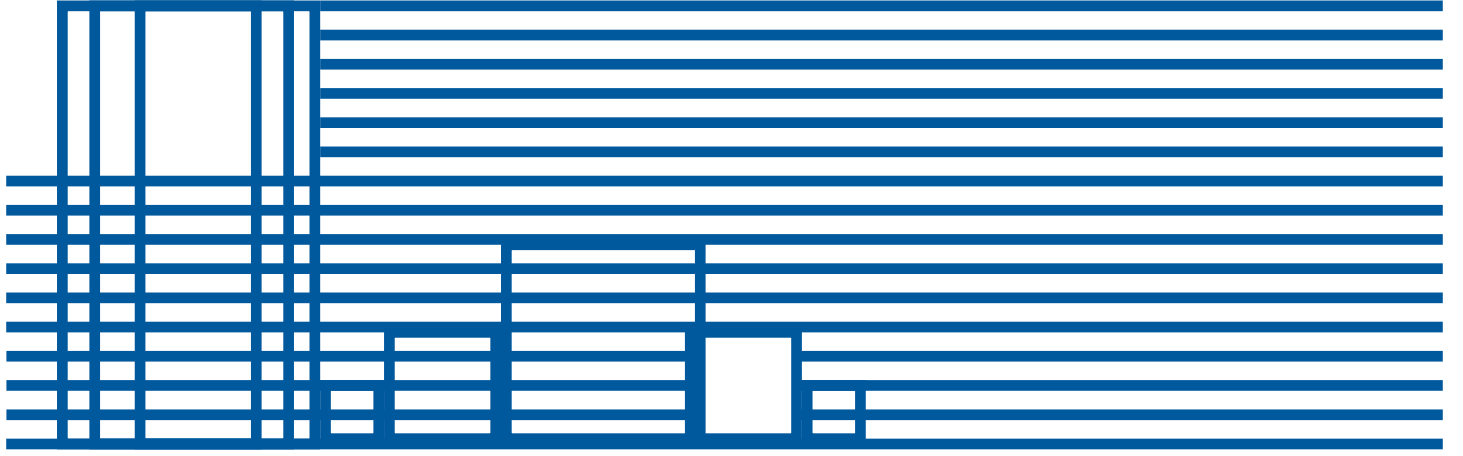
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl (milyon TL)



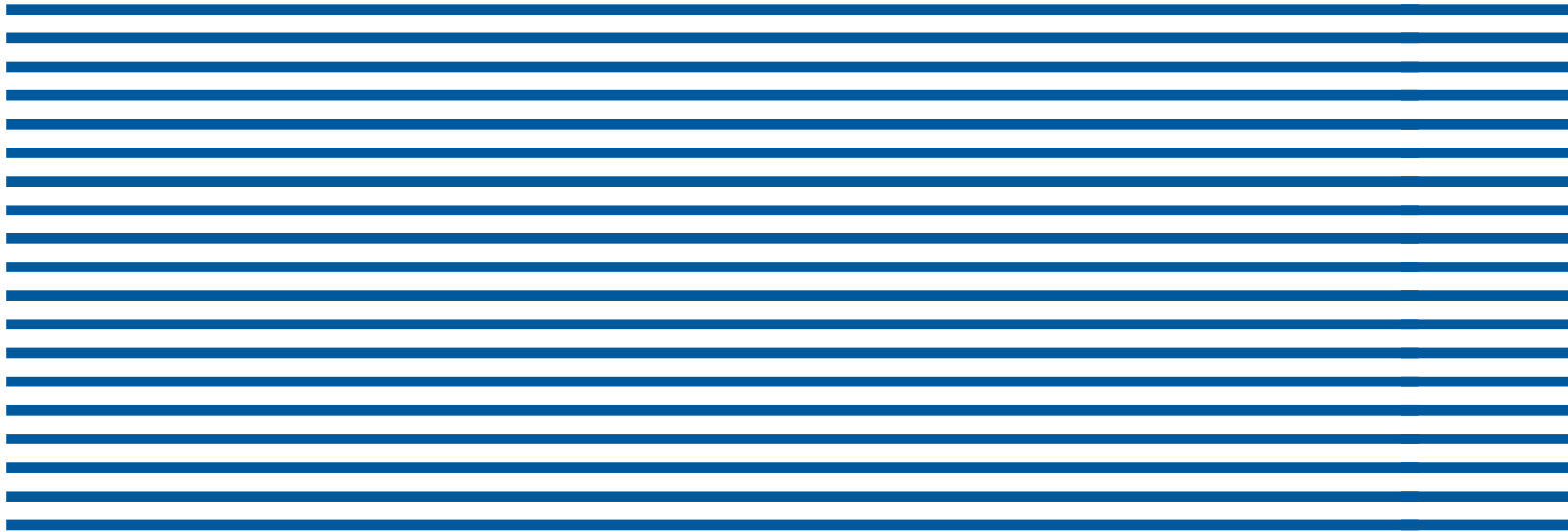
Kaynak: BDDK- FinTürk

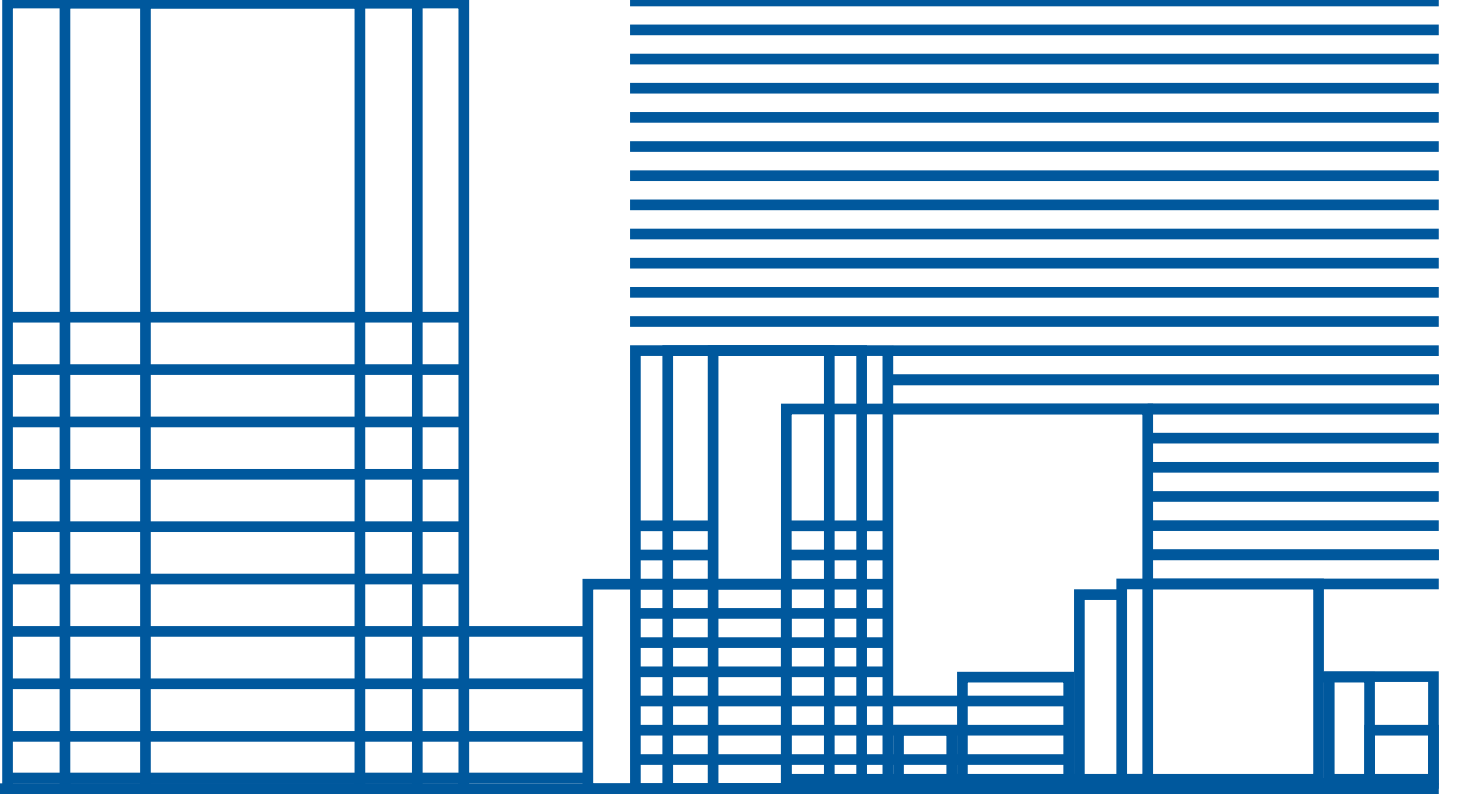
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

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



VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL





İSTANBUL OFİS PAZARI

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu. Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

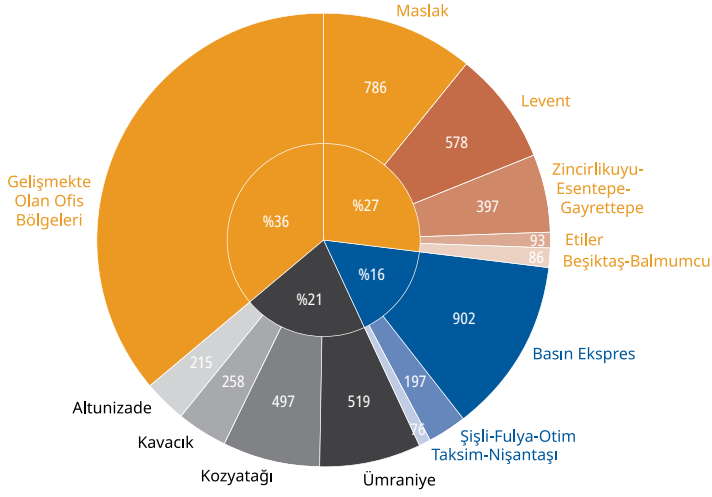
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. PROPIN'in kiralama sürecinde aktif rol aldığı projeden edinilen saha deneyimi, farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların doğru konseptle nitelikli ofis kullanımına başarıyla kazandırılabilirliğini ortaya koydu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir. Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.

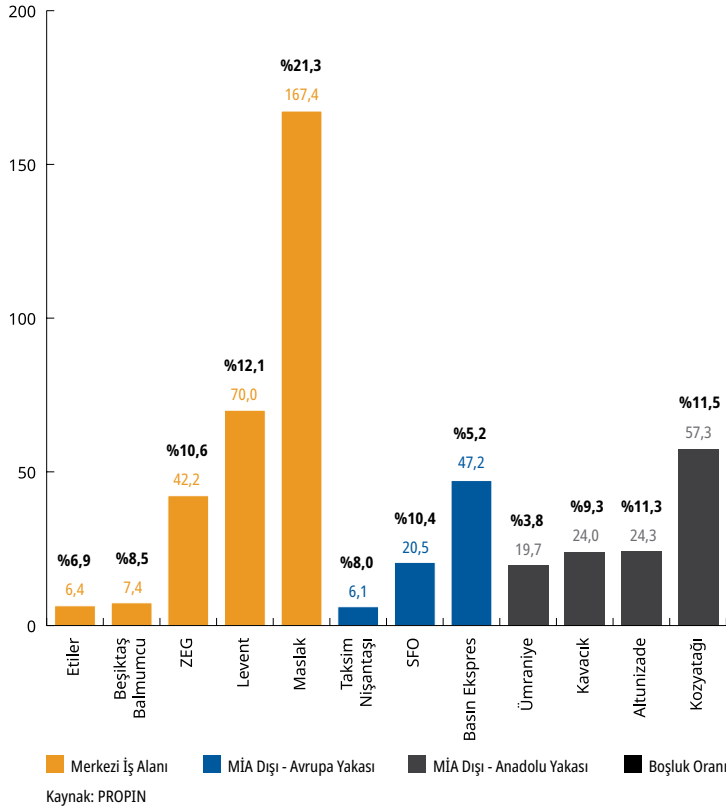
PROPİN

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



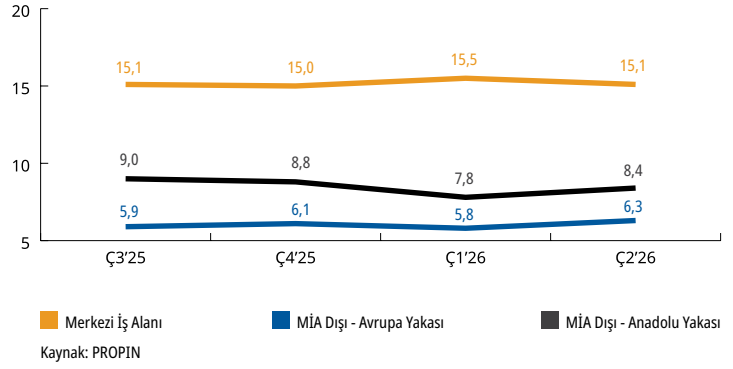
Merkezi İş Alanı MİA Dışı - Avrupa Yakası MİA Dışı - Anadolu Yakası
Kaynak: PROPIN

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



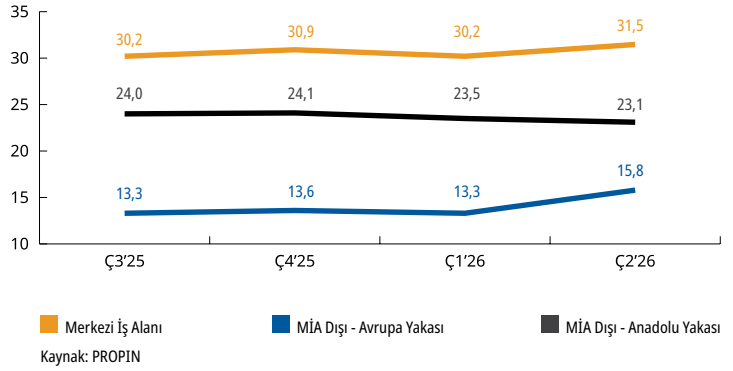
Merkezi İş Alanı MİA Dışı - Avrupa Yakası MİA Dışı - Anadolu Yakası Boşluk Oranı
Kaynak: PROPIN

A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi (%)



Merkezi İş Alanı MİA Dışı - Avrupa Yakası MİA Dışı - Anadolu Yakası
Kaynak: PROPIN

A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi (USD m²/ay)



Merkezi İş Alanı MİA Dışı - Avrupa Yakası MİA Dışı - Anadolu Yakası
Kaynak: PROPIN

A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

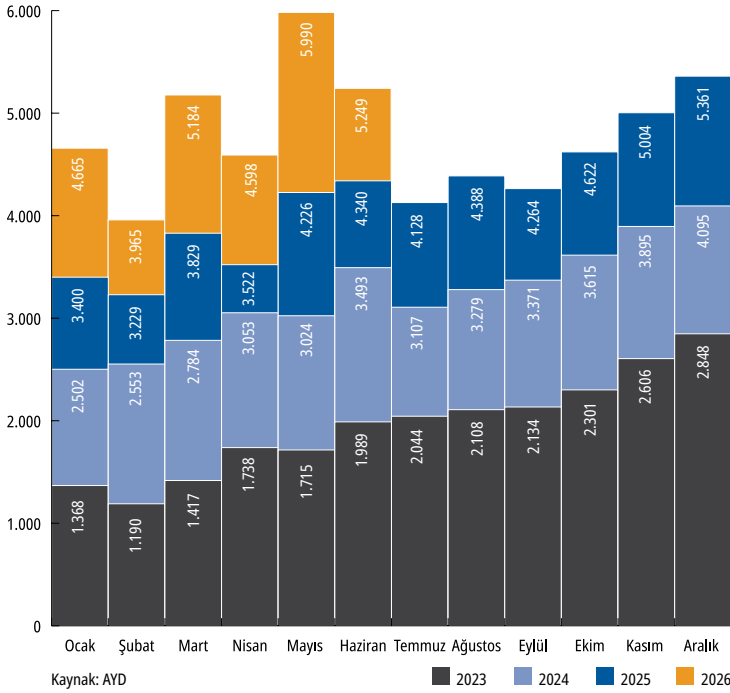
Kaynak: PROPIN

AVM

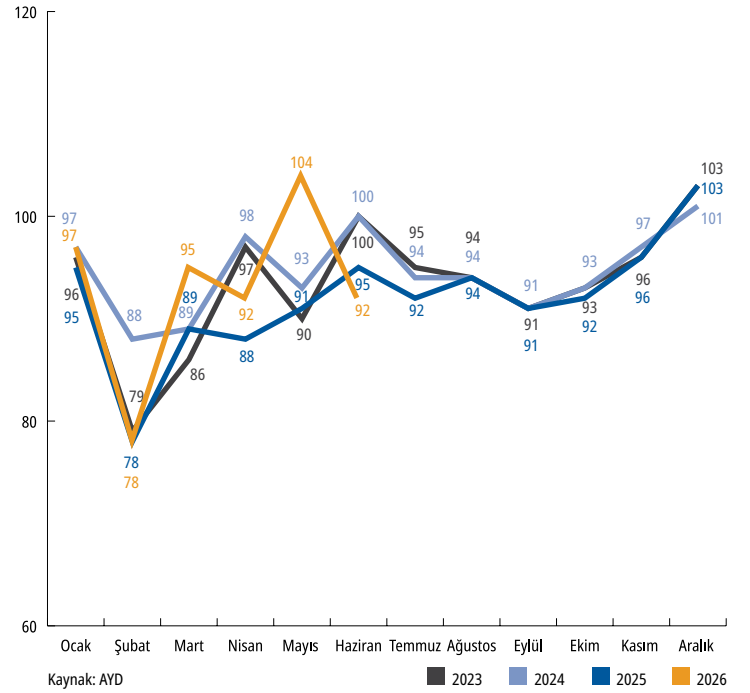
2026 Haziran sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 446 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,8 milyon m² seviyesindedir. Yıl sonuna kadar 139.500 m² kiralanabilir alana sahip 4 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmakta, Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 14 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 162 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 318 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 284 m² perakende yoğunluğuyla öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM Perakende Ciro Endeksi



Ziyaret Sayısı Endeksi



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Açık AVM Sayısı	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	447	445	446
TKA (bin m ²)	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	13.894	13.784	13.798

Kaynak: AYD

Haz'26 - İllere Göre AVM Yoğunluğu					
	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
ADIYAMAN	1	52	KARABÜK	3	271
AFYONKARAHİSAR	3	120	KARAMAN	1	66
AĞRI	1	20	KARS	0	0
AKSARAY	2	48	KASTAMONU	2	79
AMASYA	1	19	KAYSERİ	10	264
ANKARA	42	284	KIRIKKALE	1	90
ANTALYA	19	226	KIRKLARELİ	3	121
ARDAHAN	0	0	KİRŞEHİR	0	0
ARTVİN	2	91	KİLİS	0	0
AYDIN	11	184	KOCAELİ	9	129
BALIKESİR	13	152	KONYA	6	90
BARTIN	0	0	KÜTAHYA	2	86
BATMAN	2	79	MALATYA	2	73
BAYBURT	0	0	MANİSA	6	63
BİLECİK	1	51	MARDİN	2	66
BİNGÖL	2	68	MERSİN	7	99
BİTLİS	1	15	MUĞLA	12	195
BOLU	3	248	MUŞ	0	0
BURDUR	0	0	NEVŞEHİR	2	170
BURSA	17	213	NİĞDE	1	45
ÇANAKKALE	4	99	ORDU	3	35
ÇANKIRI	1	83	OSMANİYE	1	37
ÇORUM	1	92	RİZE	1	93
DENİZLİ	6	150	SAKARYA	7	162
DİYARBAKIR	6	109	SAMSUN	7	130
DÜZCE	1	32	SIİRT	2	89
EDİRNE	5	181	SİNOP	0	0
ELAZIĞ	3	94	SİVAS	1	52
ERZİNCAN	2	94	ŞANLIURFA	3	34
ERZURUM	3	136	ŞIRNAK	1	24
ESKİŞEHİR	5	144	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	3	44	VAN	3	47
IĞDIR	0	0	YALOVA	2	105
ISPARTA	3	255	YOZGAT	1	33
İSTANBUL	128	318	ZONGULDAK	4	102
İZMİR	25	172	TÜRKİYE	446	162

Haz'26 - Mevcut Durum				
		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İSTANBUL	Birim	128	2	130
	TKA (m ²)	5.052.240	85.000	5.137.240
ANKARA	Birim	42	1	43
	TKA (m ²)	1.640.195	27.000	1.667.195
DİĞER ŞEHİRLER	Birim	276	1	277
	TKA (m ²)	7.106.403	27.500	7.133.903
TÜRKİYE	Birim	446	4	450
	TKA (m ²)	13.798.838	139.500	13.938.338

Kaynak: AYD

Yeni AVM Arzı				
	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2025*	445	13.798.838	0	0
2026*	450	13.938.338	5	139.500

Kaynak: AYD

*81 il için

Haz'26 - Yoğunluk TKA (m ²) (1.000 kişi başına)		
	TKA (m ²)	1.000 Kişi Başına
İSTANBUL	5.052.240	318
ANKARA	1.640.195	284
DİĞER	7.106.403	112
TÜRKİYE*	13.783.838	162

Kaynak: AYD

*81 il için

TURİSTİK İŞLETMELER

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 8,4 milyon olurken, 2025 yılının aynı döneminde bu sayının yaklaşık 8,9 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında ziyaretçi sayısında %6'lık bir düşüş gözlemlenmiştir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 8,4 milyon yabancı turistin %37'si İstanbul'a, %1'i Ankara'ya, %3'ü İzmir'e, %30'u Antalya'ya ve %6'sı ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 879.000 oda kapasitesiyle 21.351 işletme belgeli, 53.000 oda kapasitesiyle 451 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.153 tesis ve 128.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.901 tesis ve 110.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.702 işletme belgeli tesise ve 289.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 451 tesis içinde en büyük payı 78 tesis ve yaklaşık 15.600 bin oda kapasitesiyle Antalya almakta, onu takiben 59 tesis ve yaklaşık 6.000 oda kapasitesiyle Muğla, 48 tesis ve yaklaşık 5.700 oda kapasitesile İstanbul gelmektedir.

Toplam Turist ve Harcama

2023 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 57 milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 979 dolar olarak

belirlenmektedir. 2024 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 62 milyon turistin kişi başı 972 dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında turist sayısında yaklaşık %9'luk bir artış yaşanırken kişi başı harcamada ufak bir düşüş gözlemlenmiştir.

Doluluk Oranları

2024 yılına bakıldığında yatak doluluk oranı en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla %43 ve %41 olmuştur. 2025 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %50'ye gerilemiş; Antalya %66, İstanbul %54, Muğla %50, İzmir %39 ve Ankara %41 olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %42 olarak kaydedilmiştir.

Milliyetlere göre Geliş Sayıları

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılında Rusya Federasyonu 6,9 milyon girişle (%2,89 artış), Almanya 6,7 milyon girişle (%1,88 artış) 2024'e göre büyümesini sürdürürken, İngiltere'den gelen turist sayısı %3,69 oranında düşerek 4,3 milyona gerilemiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde ise sıralama değişmiş; 1,16 milyon girişle Almanya birinci sıraya yükselirken, 1,09 milyon girişle Rusya Federasyonu ikinci, 810.000 girişle İngiltere üçüncü konumda yer almaktadır.

STR – Türkiye

2026 yılının ikinci çeyreğinde, Türkiye genelinde otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 düşüş göstererek %57,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı ise %5,1 artarak 124 euro olarak

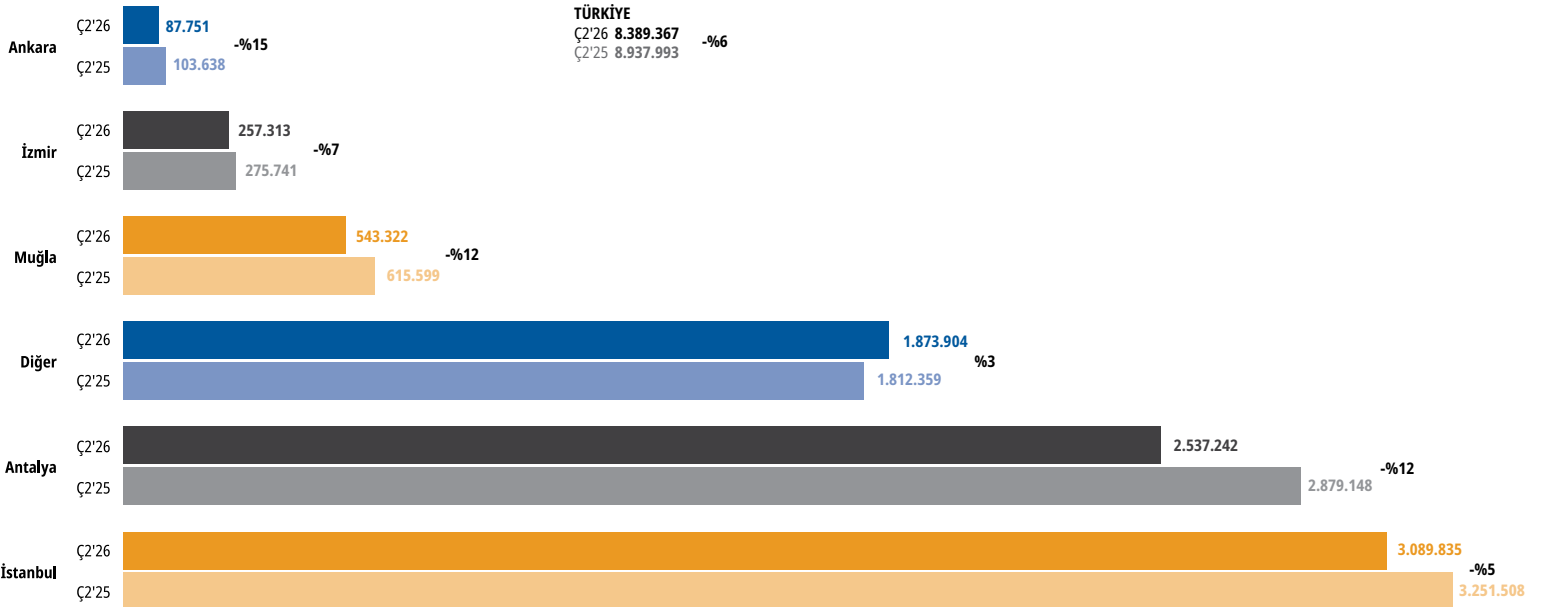
kaydedilmiştir. İstanbul'da 2026 yılının ikinci çeyreğinde doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,2 gerileyerek %63,1 seviyesine düşmüştür. Ortalama oda fiyatı ise aynı dönemde %2,3 artışla 131 euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da ikinci çeyrekte olumlu bir performans gözlemlenmiş; doluluk oranı %3,1 artarak %63,3 seviyesine yükselmiştir. Ortalama oda fiyatı da %3,4 artışla 94,70 euro seviyesine ulaşmıştır. İzmir'de doluluk oranı ikinci çeyrekte %4,0 düşüşle %60,7 olarak kaydedilirken, ortalama oda fiyatı %3,6 artış göstererek 115 euro seviyesine çıkmıştır. Bodrum'da ise 2026 yılının ikinci çeyreğinde doluluk oranı %20,6 artarak %35,1 seviyesine yükselmiş, ortalama oda fiyatı da %27,5 artışla 441 euro olarak gerçekleşmiştir.

STR - Global

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'da otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2,2 düşüş göstererek %63,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı ise %2,3 artarak 131 euro olarak kaydedilmiştir. Madrid'de 2026 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı %1,4 artışla %81,5 seviyesine yükselirken, fiyatlama performansının da güçlü seyrettiği görülmektedir. Ortalama oda fiyatı aynı dönemde %3,2 artışla 192 euro seviyesine ulaşmıştır. Doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,3 artışla %63,3 seviyesine yükselirken, ortalama oda fiyatı da %1,6 artarak 81,80 euro olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Madrid ilk sırada yer alırken, İstanbul ikinci, Kuala Lumpur ise üçüncü sırada konumlanmaktadır.

Servotel

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç2 verileri Nisan-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.702	289.064	78	15.593
MUĞLA	2.901	110.525	59	5.976
İSTANBUL	3.153	128.302	48	5.675
İZMİR	1.916	42.667	49	4.368
ANKARA	366	21.540	5	583
DİĞER	10.313	287.157	212	20.805
TÜRKİYE	21.351	879.255	451	53.000

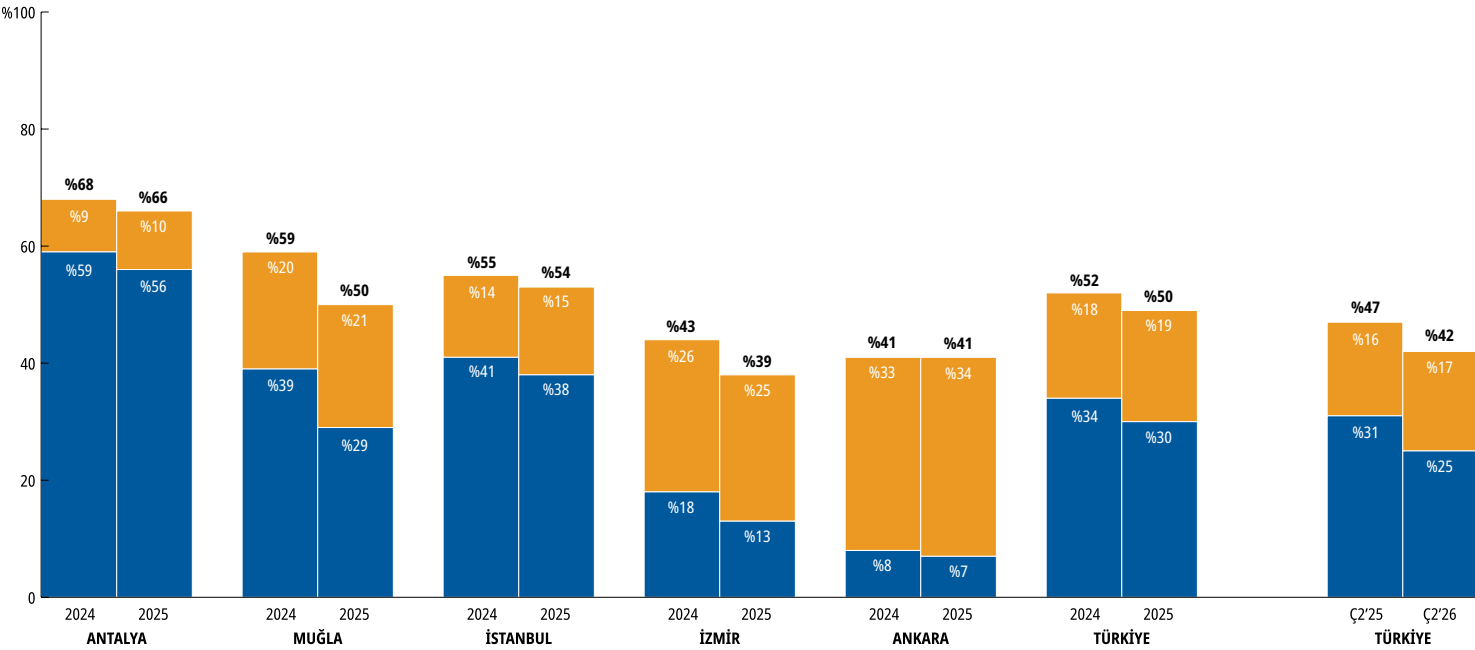
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2026 Mayıs ayını yansıtmaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981
Ç3'25	23.639.736	1.017
Ç4'25	14.744.001	1.013
2025 TOPLAM	63.917.057	1.008
Ç1'26	9.694.574	1.046

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)

Kaynak: TÜİK



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç2 verileri Nisan-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

Milliyetlere göre Geliş						
	2024	2025	Değişim	Ç2'25	Ç2'26	Değişim
İran	3.277.852	3.050.195	-%6,95	446.307	376.910	-%15,55
Rusya Fed.	6.710.198	6.903.981	%2,89	1.120.994	1.088.762	-%2,88
Almanya	6.620.612	6.745.190	%1,88	1.168.390	1.157.549	-%0,93
Bulgaristan	2.918.581	2.808.357	-%3,78	494.756	496.719	%0,40
Gürcistan	1.466.188	1.327.884	-%9,43	236.358	230.592	-%2,44
İngiltere (Birleşik Krallık)	4.433.782	4.270.036	-%3,69	921.060	810.680	-%11,98
Irak	968.834	1.031.257	%6,44	142.390	141.308	-%0,76
Amerika Birleşik Devletleri	1.442.191	1.584.725	%9,88	257.889	259.269	%0,54
Azerbaycan	956.178	927.067	-%3,04	133.938	131.369	-%1,92
Fransa	1.088.380	1.100.603	%1,12	194.315	175.289	-%9,79
Romanya	1.173.358	1.174.607	%0,11	167.438	159.823	-%4,55
Yunanistan	707.133	621.595	-%12,10	106.440	102.798	-%3,42
Özbekistan	569.818	649.719	%14,02	95.541	105.290	%10,20
İtalya	719.668	810.998	%12,69	137.744	129.130	-%6,25
Suudi Arabistan	869.453	921.726	%6,01	136.370	94.813	-%30,47
Hollanda	1.303.262	1.275.577	-%2,12	286.147	287.974	%0,64
Ukrayna	941.614	1.026.603	%9,03	159.443	161.382	%1,22
Çin Halk Cumhuriyeti	409.733	425.348	%3,81	74.646	85.275	%14,24
Kazakistan	863.542	762.747	-%11,67	115.340	117.852	%2,18
Polonya	1.866.986	1.914.958	%2,57	339.889	299.344	-%11,93

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç2 verileri Nisan-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2024	2025	Ç2'25	Ç2'26	2024	2025	Ç2'25	Ç2'26
İSTANBUL	68,7	67,9	64,5	63,1	132,9	129,9	128,0	131,0
İSTANBUL Değişim	-%1,2		-%2,2		-%2,3		%2,3	
ANKARA	58,4	62,8	61,4	63,3	93,4	93,5	91,6	94,7
ANKARA Değişim	%7,5		%3,1		%0,1		%3,4	
İZMİR	63,9	65,0	63,2	60,7	107,7	108,4	111,0	115,0
İZMİR Değişim	%1,7		-%4,0		%0,7		%3,6	
BODRUM	42,8	43,2	29,1	35,1	624,2	684,1	346,0	441,0
BODRUM Değişim	%0,9		20,6		%9,6		%27,5	
TÜRKİYE	62,4	62,5	58,9	57,8	135,6	133,2	118,0	124,0
TÜRKİYE Değişim	%0,2		-%1,9		-%1,7		%5,1	

Kaynak: Costar

*Ç2 verileri Nisan-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2024	2025	Ç2'25	Ç2'26	2024	2025	Ç2'25	Ç2'26
İSTANBUL	68,7	67,9	64,5	63,1	132,9	129,9	128,0	131,0
İSTANBUL Değişim	-%1,2		-%2,2		-%2,3		%2,3	
MADRID	71,9	71,9	80,4	81,5	220,7	228,1	186,0	192,0
MADRID Değişim	%0,0		%1,4		%3,3		%3,2	
KUALA LUMPUR	74,3	70,8	61,3	63,3	108,2	109,8	80,5	81,8
KUALA LUMPUR Değişim	-%4,7		%3,3		%1,5		%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç2 verileri Nisan-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

LOJİSTİK DEPOLAR

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,6 milyon m² toplam depo stokunda 7,8 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2025 yılında rekor düzeyde gerçekleşen işlem hacmi karşısında lojistik pazarında depo kiralama işlem hacmi 2026 döneminde görece durgun bir seyir izlerken yılın ilk iki çeyreğinde 22.000 m² işlem yapılmıştır. Yıl toplamında gerçekleşen işlemlerin tamamı üçüncü parti lojistik şirketleri tarafından gerçekleştirilmiştir. Lojistik kiralama işlemlerinde bölgesel bazda en fazla işlemin yapıldığı pazar Kocaeli bölgesi olarak öne çıkmıştır.

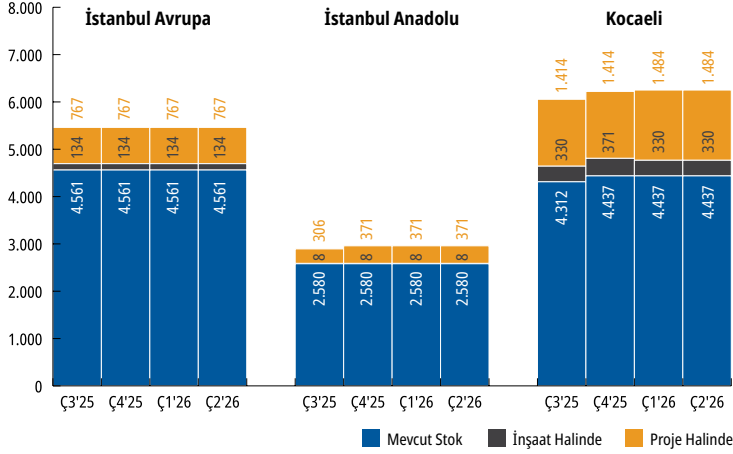
2026 yılı ilk çeyreğinde boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında ise %1,7 seviyesinde kaydedilmiştir.

2026 ikinci çeyrekte lojistik depo birincil kiralaları USD bazında 11,25 USD/ m²/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %2,3 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %22,6 oranında artış göstererek 515 TL/ m²/ay seviyesine yükselmiştir. Arz-talep dengesi yeniden oluşuncaya kadar orta vadede birincil kiralaların artmaya devam etmesi beklense de kira artış hızı yavaşlama eğilimindedir. Bu süreçte daha düşük teknik özelliklere sahip B sınıfı depolara yönelik talebin zayıflaması ikincil segmentte kiralama zorlukları ve kira seviyeleri üzerinde aşağı yönlü baskı yaratabilir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir.

Ekonomide yavaşlama ve durgun seyreden üretim faaliyetleri nedeniyle kullanıcılar 2026 yılında mevcut kapasitenin optimizasyonu ve operasyonel verimliliğe odaklanabilir. Depo talebinin verimli tavan yükseklikleri, geniş aks aralıkları, güçlü yükleme altyapısı ve otomasyona uygun tasarım gibi özelliklere sahip, güneş enerjisi sistemleri ve elektrikli araç şarj altyapıları gibi sürdürülebilir enerji çözümleriyle de desteklenen modern lojistik tesislerde yoğunlaşması beklenmektedir. Dijitalleşme ve yapay zekâ destekli depo geliştirme faaliyetleri gelecekte daha verimli ve rekabet gücünü uzun vadede koruyabilecek lojistik arzının hayata geçirilmesine katkı sağlayabilir.

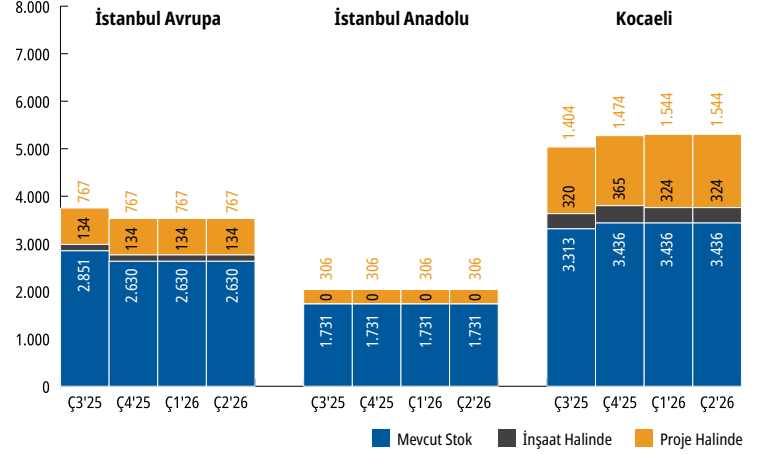
VS Partners

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



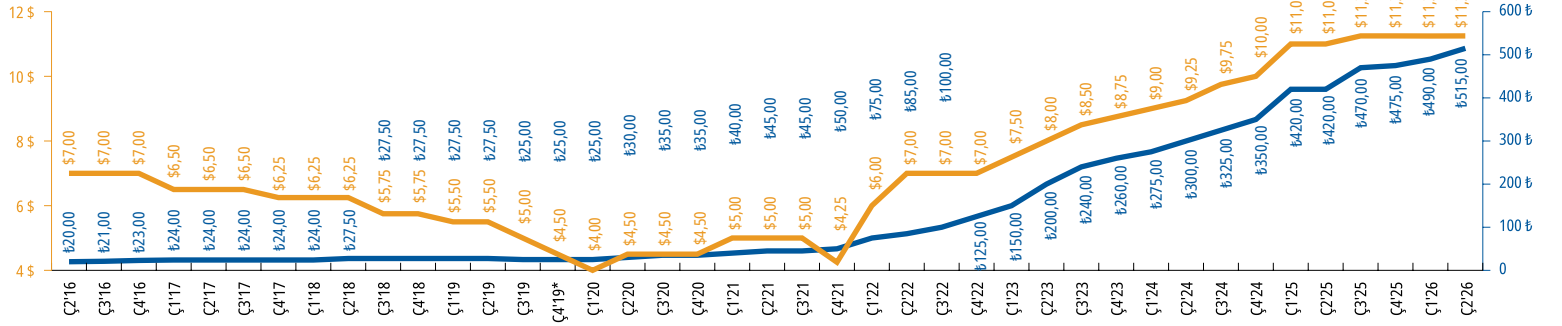
Kaynak: VS Partners

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



Kaynak: VS Partners

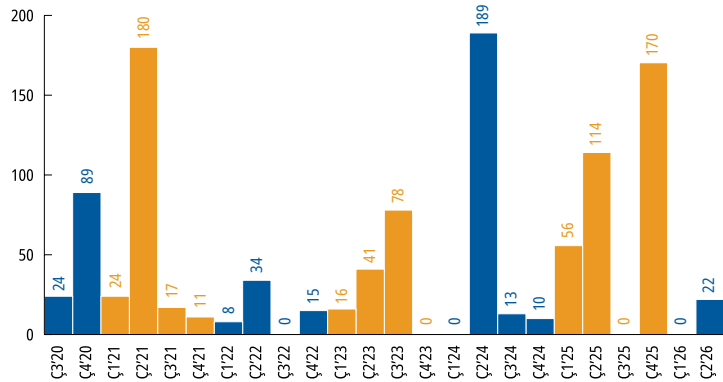
Birincil Kira



Kaynak: VS Partners

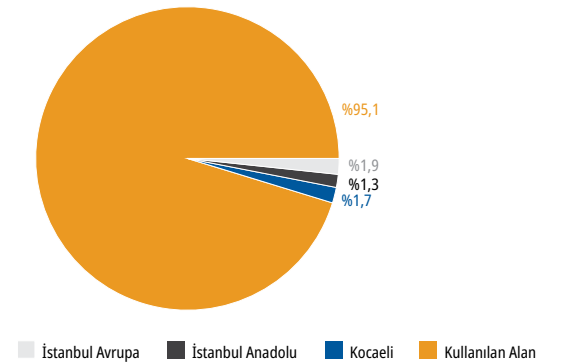
*Kurda ani değişimlerin yaşandığı dönemler

Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kaynak: VS Partners

Boşluk Oranları (%)



Kaynak: VS Partners

Ç2'26 verileridir.

TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

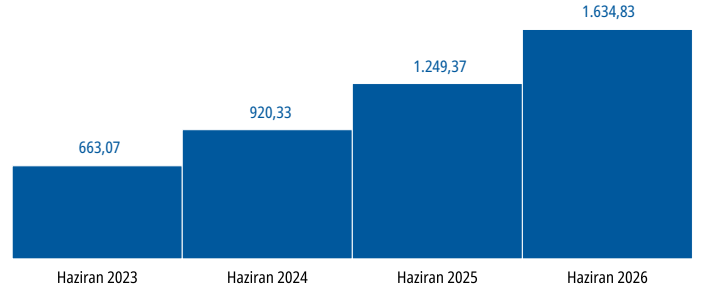
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Haziran sonu itibariyle 1634,83 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 385,47 puan artış gösterirken, aylık 16,60 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 320,70 puanlık bir artış 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	78.744	84.864	97.751
İzmir	68.625	77.807	75.452
Bursa	50.471	58.796	57.997
Ankara	57.487	60.509	72.876
Antalya	69.538	74.368	72.472
Kocaeli	57.709	60.623	59.997
Adana	43.642	53.281	45.708

Kaynak: Endeksa

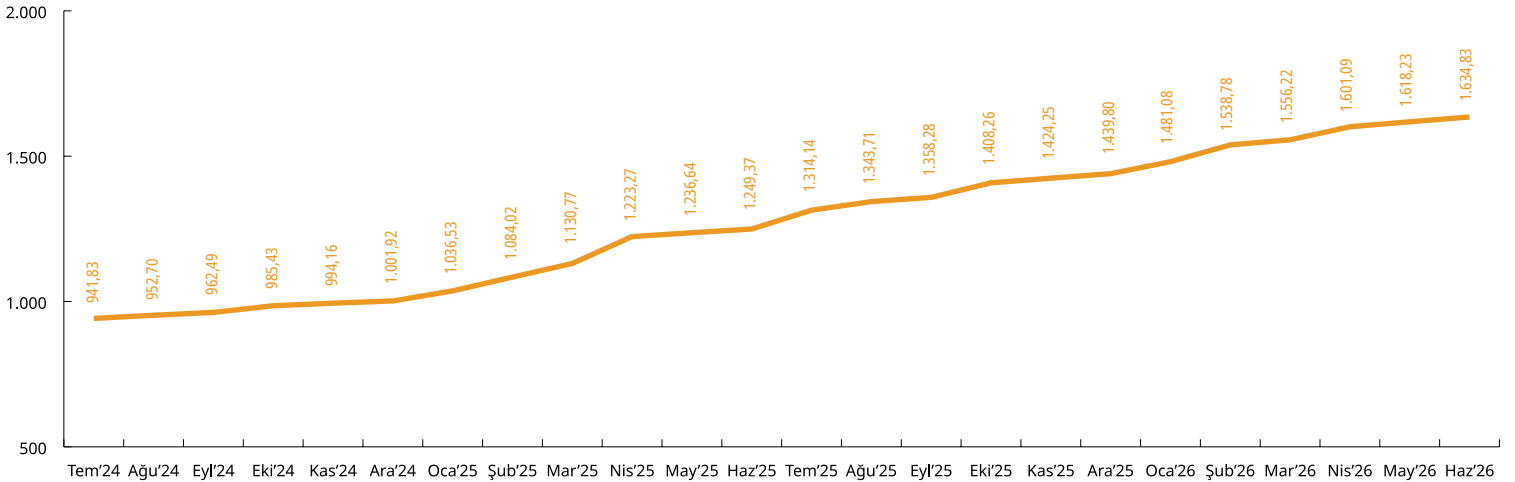
Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Haziran 2026 1.634,83	Aylık Nominal Değişim %1,03	Yıllık Nominal Değişim %30,85	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim %1.534,83
---	--	--	--

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

NEDEN ÜYE OLMALIYIM

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

İLETİŞİM

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

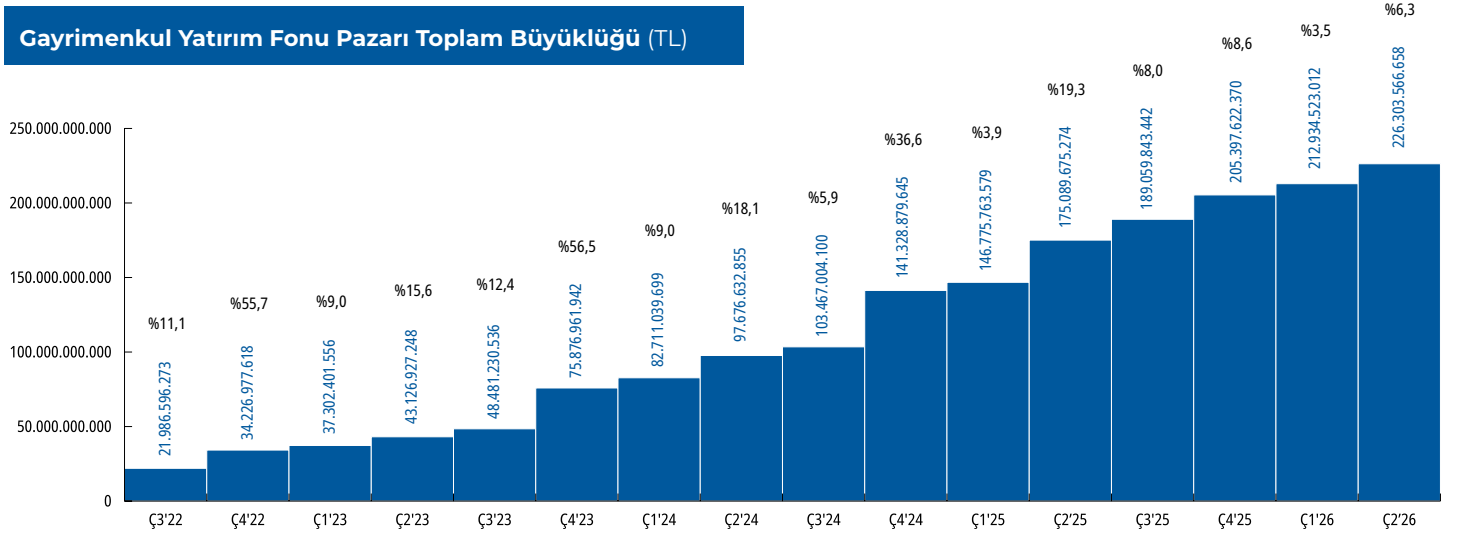
VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 226 Milyar TL'yi Aştı

31 Haziran 2026 itibarıyla yatırım almış 247 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 6,3 artarak 226,3 milyar TL seviyesine ulaştı.

GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2026 yılının ikinci çeyrek rakamları, 2025 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 29,2 büyümeye gerçekleştirerek 175,1 Milyar TL seviyesinden 226,3 Milyar TL'ye ulaşmış oldu.

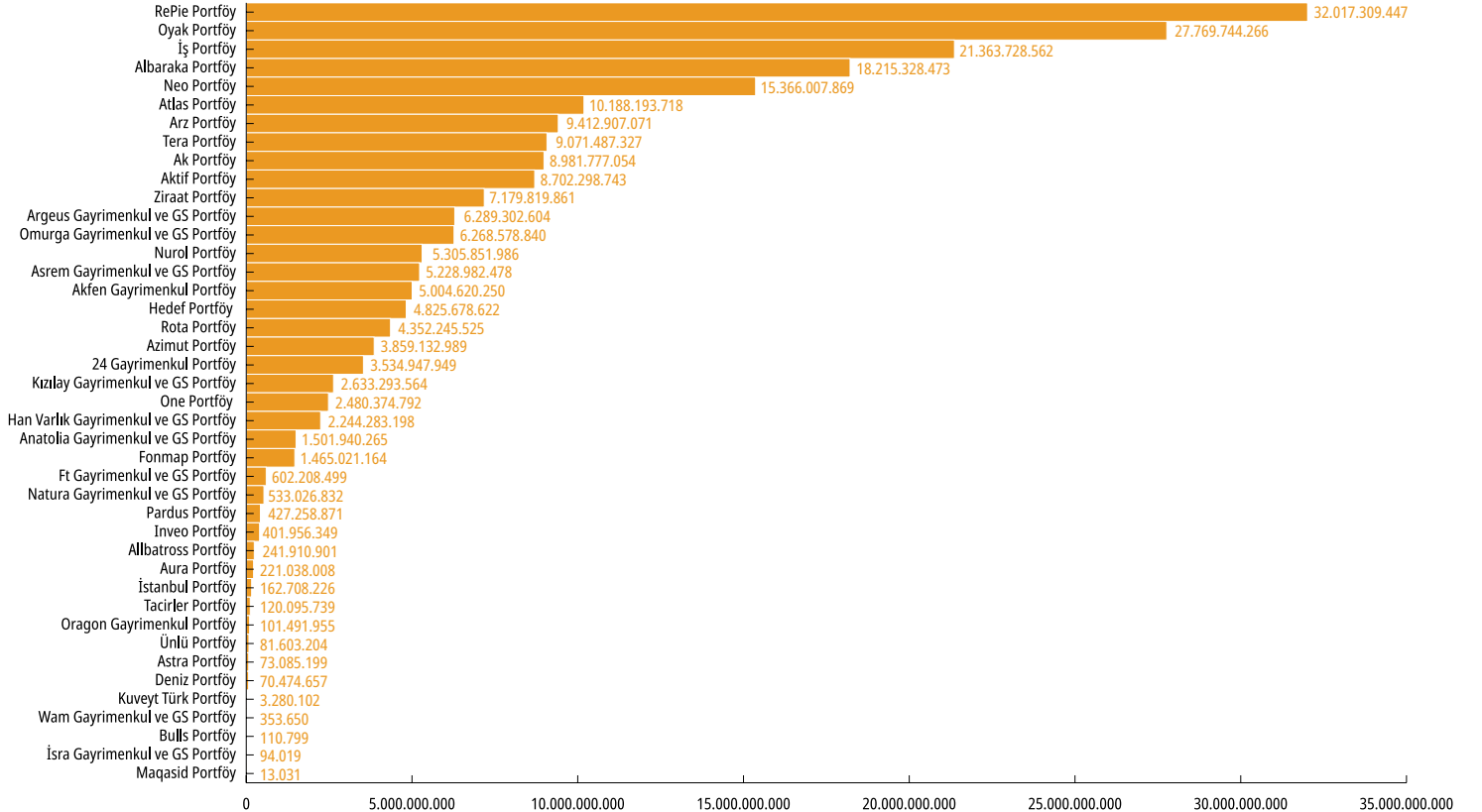
Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü (TL)



Kaynak: Finnet

Gayrimenkul Yatırım Fonları Bir önceki çeyreğe göre değişim

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



Kaynak: PortfolioBase

Tüm veriler 31 Mart 2026 tarihli Rasyonet datasına ait olup, fon toplam değerleri baz alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Fonları		
Portföy Yönetim Şirketi	GYF Sayısı	Yönetilen GYF'ler
Re-pie PY AŞ	27	Anadolu Stratejik GYF, Atar GYF, Avrasya Stratejik GYF, Avrupa Stratejik GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, Birinci Katılım Proje GYF, Dicle Proje GYF, Downtown AVM GYF, Downtown Ofis GYF, Efor GYF, Efor Proje GYF, Fırsat GYF, Göksu GYF, İzmir Tarihi Kemeraltı GYF, Levent GYF, Meriç GYF, Milenyum GYF, Mono Proje GYF, Nef GYF, Neva GYF, Sampaş Holding Özel GYF, Seyhan GYF, Tuna Proje GYF, Turesif GYF, Üçüncü Proje GYF, Yıldız GYF
Neo PY AŞ	24	AKS GYF, Avantaj GYF, Beşinci GYF, Bilge GYF, Birinci GYF, Birinci Nef Arsa GYF, Birinci Proje GYF, Cornerstone GYF, Dördüncü GYF, Emlak Jet GYF, Fenercioglu Karma GYF, Fenercioglu Proje GYF, Fırsat GYF, İkinci GYF, İkinci Proje GYF, Onbirinci GYF, Onikinci GYF, Onuncu GYF, Roya GYF, Sekizinci GYF, Türkaz GYF, Üçüncü GYF, Üçüncü Proje GYF, Yedinci GYF
Nurol PY AŞ	18	Altıncı Katılım GYF, Babacan Meridian Proje GYF, Birinci Proje GYF, Charm GYF, EGÇ Konut GYF, FC Karma GYF, Fortis GYF, İGC GYF, İkinci GYF, İkinci Proje GYF, Keleşoğlu GYF, M Charm GYF, Nurol Tower GYF, OC Hedef GYF, Onbirinci GYF, Onikinci GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
24 Gayrimenkul PY AŞ	17	A1 GYF, Altın Başak GYF, Akasya GYF, Alzamil Kira Getirili GYF, Ayçiçeği GYF, Erguvan GYF, Fulya GYF, İkinci Al Zamil Kira Getirili GYF, Lale GYF, Lotus GYF, Manolya GYF, Menekşe GYF, Nilüfer GYF, Orkide GYF, Portakal Çiçeği GYF, Primo GYF, Zambak GYF
Albaraka PY AŞ	15	Albatros GYF, Altıncı Karma GYF, Anka GYF, Bereket Katılım GYF, Beşinci Karma GYF, Çeşme GYF, Dokuzuncu Karma GYF, Dükkan GYF, Flora GYF, İkinci Karma GYF, Karma GYF, Onuncu Karma GYF, Sekizinci Karma GYF, Tm GYF, Yedinci Karma GYF
İş PY AŞ	13	Birinci GYF, Beşinci GYF, Dördüncü GYF, Folkart Birinci GYF, İkinci GYF, Kar Payı Ödeyen GYF, Quasar İstanbul Ticari GYF, Rinnova GYF, Unicon Proje GYF, Üçüncü GYF, Yalçınlar GYF Yalçınlar Proje GYF, Yedinci GYF
Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	10	Altıncı GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Onuncu GYF, Sekizinci GYF, Üçüncü GYF, Yedinci GYF
Arz PY AŞ	9	Altıncı GYF, Birinci GYF, Beşinci GYF, Dokuzuncu GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Onuncu GYF, Sekizinci GYF, Üçüncü GYF
Atlas PY AŞ	9	A&AK GYF, Bakırca Proje GYF, Balmumcu Proje GYF, Benesta Proje GYF, Benesta-2 Proje GYF, Esta GYF, Göktürk-3 Proje GYF, Polat Birinci Proje GYF, Sağlam GYF
Hedef PY AŞ	9	Altıncı GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, Birinci Proje GYF, Dördüncü Proje GYF, Form GYF, İkinci GYF, İkinci Mastertürk GYF, Üçüncü Proje GYF
Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	8	Altıncı Proje GYF, Birinci Proje GYF, Dördüncü Proje GYF, İkinci Proje GYF, Katılım Proje GYF, Riva Proje GYF, Üçüncü Proje GYF, Yüce GYF
Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	6	Arva GYF, Beşinci GYF, Birinci GYF, İkinci Proje GYF, MG Harbour GYF, Nest Proje GYF
Fonmap PY AŞ	6	Birinci GYF, İkinci GYF, Dördüncü GYF, Florya Proje GYF, GRN GYF, Üçüncü GYF
Rota PY AŞ	6	Avrupa-Anadolu GYF, Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Seba Center GYF, Üçüncü GYF
Azimet PY AŞ	5	Birinci Proje GYF, İkinci GYF, İnan 3 Özel GYF, Özgün Özel GYF, Üçüncü GYF
One PY AŞ	5	Beşinci GYF, Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
Pardus PY AŞ	5	Birinci GYF, Birinci Proje GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
Tera PY AŞ	5	Birinci GYF, Birinci Proje GYF, Çatı Katılım GYF, İkinci GYF, Konut Alfa Katılım GYF
Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	4	Asya Stratejik GYF, Novada Urfa GYF, Re-Pie PY AŞ Fırat GYF, Re-Pie PY AŞ Trakya GYF
Ft Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	4	Birinci GYF, İkinci Katılım GYF, Karma GYF, Trio GYF
Inveo PY AŞ	4	Birinci GYF, Birinci Sanayi GYF, Boryal GYF, Nefes Ege GYF
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	4	Batı Kartal GYF, İkinci GYF, Özgün Proje GYF, Ufuk Karma GYF
Oragon Gayrimenkul PY AŞ	4	Agrega Proje GYF, Avrasya GYF, Ayyıldız GYF, Birinci GYF
Ziraat PY AŞ	4	Başak Katılım GYF, BGF Katılım Özel GYF, Birinci Katılım GYF, Üsküdar GYF
Ak PY AŞ	3	Birinci GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF
Aktif PY AŞ	3	Birinci GYF, İkinci GYF, Üçüncü GYF
Deniz PY AŞ	3	Altıncı GYF, Dördüncü GYF, İkinci GYF
Han Varlık Gmenkul Girişim Sermayesi PY AŞ	3	Birinci GYF, Birinci Proje GYF, İkinci GYF
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	3	Birinci Proje GYF, İkinci GYF, V Statü GYF
Oyak PY AŞ	3	Birinci GYF, Birinci Proje GYF, İkinci Proje GYF
Allbatross PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
Astra PY AŞ	2	QInvest PY AŞ Birinci GYF, QInvest PY AŞ İkinci GYF
Bulls PY AŞ	2	Birinci GYF, Birinci Proje GYF
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
Kuveyt Türk PY AŞ	2	Birinci Karma GYF, İkinci Karma GYF
Wam Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi PY AŞ	2	Birinci GYF, İkinci GYF
Akfen Gayrimenkul PY AŞ	1	Birinci GYF
Aura PY AŞ	1	Kuzey Ege GYF
İstanbul PY AŞ	1	Vera Mekan GYF
Maqasid PY AŞ	1	Meydan GYF
Qinvest PY AŞ	1	Re-Pie GYF
Tacirler PY AŞ	1	Birinci GYF
Ünlü PY AŞ	1	İkinci GYF
TOPLAM	238	

Kaynak: Finnet

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
OO2	Oyak Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	13.343.543.703
OO1	Oyak Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	13.273.389.806
RR4	Re-Pie Portföy Yönetimi Atar GYF	7.510.652.888
ISZ	İş Portföy Yönetimi Birinci GYF	7.354.612.894
IDG	Ak Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	7.032.855.942
RG9	Re-pie Portföy Yönetimi Downtown AVM GYF	6.898.636.853
OG2	Omurga Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Ufuk Karma GYF	5.768.205.274
MPG	Aktif Portföy Yönetimi İkinci GYF	5.419.055.530
AB1	Akfen Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	5.004.620.250
PKA	Albaraka Portföy Yönetimi Karma GYF	4.602.133.934
ZGG	Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel GYF	4.533.990.748
RG4	Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat GYF	3.832.189.089
VVF	Neo Portföy Yönetimi Birinci GYF	3.825.569.040
OGC	Tera Portföy Yönetimi Çatı Katılım GYF	3.462.686.064
ITG	İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari GYF	3.420.214.714
AG5	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan GYF	3.378.176.532
MGA	Aktif Portföy Yönetimi Birinci GYF	3.052.019.048
BNE	Atlas Portföy Yönetimi Benesta Proje GYF	3.004.571.759
RP3	Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik GYF	2.972.434.838
NG6	Argeus Gayrimenkul Portföy ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.944.216.490
TGI	Tera Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.875.398.873
IIG	İş Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.869.922.405
IY	İş Portföy Yönetimi Beşinci GYF	2.859.839.444
HRE	Hedef Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	2.767.512.088
BN2	Atlas Portföy Yönetimi Benesta-2 Proje GYF	2.735.901.118
RG5	Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Proje GYF	2.680.537.949
AZ2	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	2.677.446.646
OYZ	Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım GYF	2.509.499.118
AZ1	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	2.335.374.007
ABZ	Albaraka Portföy Yönetimi Dokuzuncu Karma GYF	2.298.324.858
RGO	Re-Pie Portföy Yönetimi Göksu Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.061.286.076
AG7	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora GYF	2.051.126.632
NH2	Neo Portföy Yönetimi Cornerstone GYF	2.038.367.607
ZUG	Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar GYF	1.974.294.558
ZVD	Atlas Portföy Yönetimi Esta GYF	1.913.443.093
NGM	Neo Portföy Yönetimi Onikinci GYF	1.841.581.943
HVG	Han Varlık Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.746.369.947
ROR	Rota Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	1.710.656.892
ZUC	Azimet Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	1.693.816.419
UCG	Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel GYF	1.685.944.123
KGB	Kızılay Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.660.710.029

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
GF1	One Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.646.306.501
HP2	Hedef Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.616.299.556
BGY	Ak Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.606.917.221
UKA	Tera Portföy Yönetimi Konut Alfa Katılım GYF	1.600.485.681
IGJ	Azimet Portföy Yönetimi İkinci GYF	1.594.138.467
NAG	Neo Portföy Yönetimi AKS GYF	1.534.427.158
AR9	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	1.314.929.693
ZG6	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Altıncı GYF	1.290.026.790
UNC	İş Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	1.195.588.942
RG2	Re-pie Portföy Yönetimi Levent GYF	1.179.176.703
OGM	Oyak Portföy Yönetimi Birinci GYF	1.152.810.757
RYZ	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	1.074.413.455
BRE	Atlas Portföy Yönetimi Polat Birinci Proje GYF	1.049.244.892
ZVE	Atlas Portföy Yönetimi A&AK GYF	1.033.475.690
NUP	Nurol Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	1.021.333.064
NH4	Neo Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	997.144.426
RGK	Rota Portföy İkinci GYF	976.190.484
KGG	Kızılay Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	972.583.536
RE3	Re-Pie Portföy Yönetimi Üçüncü Proje GYF	969.585.421
OYE	Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma GYF	966.154.736
YAL	İş Portföy Yönetimi Yalçınlar GYF	930.383.633
REO	Re-Pie Portföy Yönetimi Efor GYF	926.816.941
RIN	İş Portföy Yönetimi Rinnova GYF	926.534.197
NG4	Neo Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	923.073.381
RI5	Re-Pie Portföy Yönetimi Beşinci GYF	921.564.997
RMO	Re-Pie Portföy Yönetimi Mono Proje GYF	917.356.910
AY1	Anatolia Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	899.020.538
RP1	Asrem Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Novada Urfa GYF	861.284.585
TN1	Tera Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	826.334.973
FNI	Foneva Portföy Yönetimi İkinci GYF	737.276.288
RAA	Rota Portföy Yönetimi Avrupa-Anadolu GYF	724.487.366
PG2	Albaraka Portföy Yönetimi İkinci Karma GYF	716.498.268
NG5	Neo Portföy Yönetimi Beşinci GYF	707.079.363
NG7	Neo Portföy Yönetimi Yedinci GYF	670.768.127
KPE	İş Portföy Yönetimi Kar Payı Ödeyen GYF	661.804.891
ZPV	Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım GYF (TL)	648.650.081
GF2	One Portföy Yönetimi İkinci GYF	595.970.328
ROG	Rota Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	580.399.492
YG7	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Menekşe GYF	578.499.582
YG1	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Lotus GYF	573.420.828
ON3	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dokuzuncu GYF	569.517.415

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
RP9	Re-pie Portföy Yönetimi Neva GYF	560.087.190
YE3	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Akasya GYF	547.429.332
AZ6	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	543.441.676
IRG	İş Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	540.909.142
EPG	Re-Pie Portföy Yönetimi Efor Proje GYF	532.482.852
SGG	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Sekizinci GYF	524.110.678
NO1	Neo Portföy Yönetimi Onbirinci GYF	521.741.944
GGF	Albaraka Portföy Yönetimi Yedinci Karma GYF	521.174.489
RP2	Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik GYF	480.759.877
TLG	Anatolia Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Beşinci GYF	459.633.491
RG7	Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis GYF	457.238.821
ILN	İş Portföy Yönetimi Folkart Birinci GYF	448.714.628
OCH	Nurol Portföy Yönetimi OC Hedef GYF	448.540.862
NUL	Nurol Portföy Yönetimi İGC GYF	438.417.448
RBU	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	434.302.242
NYO	Nurol Portföy Yönetimi Onbirinci GYF	423.251.882
ONU	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Onuncu GYF	419.968.180
KCI	Pardus Portföy Yönetimi İkinci GYF	402.702.579
IUL	Azimet Portföy Yönetimi İnan 3 Özel GYF	395.139.393
NUA	Nurol Portföy Yönetimi Fortis GYF	393.422.984
NPO	Nurol Portföy Yönetimi Onikinci GYF	388.570.790
RAS	Asrem Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Asya Stratejik GYF	387.038.245
GJS	Atlas Portföy Yönetimi Sağlam GYF	385.716.299
NMC	Nurol Portföy Yönetimi M Charm GYF	372.642.569
BKL	Omurga Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Batı Kartal GYF	369.194.402
NUK	Nurol Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	368.589.354
DGG	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Dokuzuncu GYF	363.538.596
OGN	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Onuncu GYF	358.277.980
IVB	Inveo Portföy Yönetimi Birinci Sanayi GYF	354.169.520
FLG	Fonmap Portföy Yönetimi Florya Proje GYF	350.142.538
HGG	Han Varlık Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	343.935.285
IKG	Akportföy Yönetimi İkinci GYF	342.003.891
FNR	Fonmap Portföy Yönetimi Birinci GYF	338.291.256
OYK	Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme GYF	336.782.395
NBA	Nurol Portföy Yönetimi Babacan Meridian Proje GYF	333.789.808
RP4	Re-pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF	331.907.835
PGB	Albaraka Portföy Yönetimi Beşinci Karma GYF	319.823.579
NG8	Neo Portföy Yönetimi Birinci Nef Arsa GYF	317.608.792
NNP	Neo Portföy Yönetimi Avantaj GYF	314.771.023
FT1	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	310.614.336
YG8	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Lale GYF	307.644.270

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
TUG	Tera Portföy Yönetimi Birinci GYF	306.581.736
YD5	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 GYF	300.520.527
NBP	Neo Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	297.840.270
YD4	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği GYF	297.218.933
NKN	Neo Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	281.257.445
NGU	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Üçüncü Proje GYF	280.647.972
YD2	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili GYF	269.766.185
RNG	Rota Portföy Yönetimi Birinci GYF	266.908.990
NFG	Neo Portföy Yönetimi Fırsat GYF	252.923.251
GNE	Allbatross Portföy Yönetimi Birinci GYF	241.783.949
FGY	One Portföy Yönetimi Beşinci GYF	237.998.193
FRG	Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat GYF	232.077.556
MUG	Aktif Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	231.224.165
KUE	Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege GYF	221.038.008
NUI	Nurol Portföy Yönetimi İkinci GYF	215.889.093
OKG	Neo Portföy Yönetimi Emlak Jet GYF	212.547.985
RP7	Re-pie Portföy Yönetimi Turesif GYF	203.502.814
ERS	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Beşinci GYF	194.196.454
RTM	Albaraka Portföy Yönetimi Tm GYF	188.331.413
PBA	Albaraka Portföy Yönetimi Albatros GYF	185.337.410
NUF	Nurol Portföy Yönetimi FC Karma GYF	178.169.651
YZA	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Zambak GYF	175.109.503
NG2	Neo Portföy Yönetimi İkinci GYF	173.274.648
NUT	Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower GYF	172.960.419
HP1	Hedef Portföy Yönetimi Birinci GYF	170.358.720
ERP	Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF	166.691.418
ZGU	Azimet Portföy Yönetimi Özgün Özel GYF	165.840.232
AZ7	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Beşinci GYF	164.288.791
NUY	Nurol Portföy Yönetimi Yedinci GYF	162.757.617
VMG	İstanbul Portföy Yönetimi Vera Mekan GYF	162.708.226
YD3	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo GYF	160.138.355
RBG	Argeus Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	156.359.000
HV2	Han Varlık Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	153.977.966
RG3	Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya GYF	148.470.560
NGC	Anatolia Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi MG Harbour GYF	142.785.176
HDU	Hedef Portföy Üçüncü Proje GYF	142.395.582
NH3	Neo Portföy Yönetimi Türkaz GYF	138.190.324
NAA	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Altıncı Proje GYF	135.697.610
OGI	Omurga Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	130.913.269
FTT	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Trio GYF	127.132.598
OFG	Hedef Portföy Yönetimi Form GYF	125.656.700

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
YGG	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Yedinci GYF	124.315.683
TCE	Tacirler Portföy Yönetimi Birinci GYF	120.095.739
NUE	Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut GYF	120.014.857
GYU	Argeus Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Altıncı GYF	115.572.025
YLP	İş Portföy Yönetimi Yalçınlar Proje GYF	105.099.795
NUZ	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Karma GYF	104.587.306
YD7	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili GYF	102.652.339
AZ3	Arz Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	97.913.875
NUS	Nurol Portföy Yönetimi Altıncı Katılım GYF	95.428.062
RG6	Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı GYF	94.204.853
RGF	Rota Portföy Birinci GYF	93.602.301
UG2	Ünlü Portföy Yönetimi İkinci GYF	81.603.204
NG3	Neo Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	78.395.523
YG3	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Erguvan GYF	72.793.342
AHR	Albaraka Portföy Yönetimi Onuncu Karma GYF	71.361.235
NGO	Neo Portföy Yönetimi Onuncu GYF	71.228.809
NBR	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	70.540.423
RKG	Re-pie Portföy Yönetimi Nef GYF	70.144.275
NIP	Nurol Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	69.297.286
DDO	Deniz Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	63.623.885
YG6	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Manolya GYF	61.631.955
YE6	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Nilüfer GYF	60.961.971
ORX	Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci GYF	60.528.942
FT2	FT Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci Katılım GYF	59.874.260
GY2	QInvest Portföy Yönetimi İkinci GYF	59.497.311
NUC	Nurol Portföy Yönetimi Charm GYF	58.856.301
NRY	Neo Portföy Yönetimi Roya GYF	54.630.560
AG6	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Sekizinci Karma GYF	52.217.133
RF1	Re-Pie Portföy Yönetimi Birinci GYF	46.730.772
NH5	Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Proje GYF	45.273.788
NFE	Neo Portföy Yönetimi Fenercioğlu Karma GYF	44.757.989
GNC	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Katılım Proje GYF	44.533.161
NUN	Nurol Portföy Yönetimi Keleşoğlu GYF	43.919.939
BAK	Atlas Portföy Yönetimi Bakırcı Proje GYF	41.258.257
ORV	Oragon Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Avrasya GYF	40.763.023
YYF	İş Portföy Yönetimi Yedinci GYF	39.987.134
RSH	Re-pie Portföy Yönetimi Seyhan GYF	39.942.738
BRY	Inveo Portföy Yönetimi Boryal GYF	27.312.218
YG5	24 Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Fulya GYF	27.073.982
FGR	Fonmap Portföy Yönetimi GRN GYF	26.866.640
RP5	Re-pie Portföy Yönetimi Milenyum GYF	25.957.802

Fon Kodu	Fon Adı	Büyüklik
NYD	Neo Portföy Yönetimi Bilge Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.554.474
ZEP	Ziraat PY Emlak Konut Gelir Paylaşımı Birinci Katılım GYF	22.884.475
RG8	Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç GYF	20.810.588
BLM	Atlas Portföy Yönetimi Balmumcu Proje GYF	20.773.792
IN9	Inveo Portföy Yönetimi Nefes Ege GYF	20.161.044
BAK	Albaraka Portföy Yönetimi Anka GYF	18.386.742
RG1	Re-pie Portföy Yönetimi Yıldız GYF	15.040.568
GM1	QInvest Portföy Yönetimi Birinci GYF	13.587.888
TNG	Re-Pie Portföy Yönetimi Tuna Proje GYF	13.257.515
BCI	Pardus Portföy Yönetimi Birinci GYF	12.696.847
BRP	Azimet Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	10.198.478
UNO	İş Portföy Yönetimi Unicon Proje GYF	10.116.741
PGN	Pardus Portföy Yönetimi Birinci Proje GYF	6.369.741
FCN	Fonmap Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	6.224.721
FDR	Fonmap Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	6.219.721
DIG	Deniz Portföy Yönetimi İkinci GYF	5.850.606
DDG	Pardus Portföy Yönetimi Dördüncü GYF	5.387.052
GTR	Atlas Portföy Yönetimi Göktürk-3 Proje GYF	3.808.819
RKP	Re-Pie Portföy Yönetimi Birinci Katılım Proje GYF	2.478.276
KKR	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi İkinci Karma GYF	1.641.047
KBN	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi Birinci Karma GYF	1.639.055
NGD	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Dördüncü Proje GYF	1.394.788
HP5	Hedef Portföy Yönetimi Beşinci GYF	1.218.055
HP4	Hedef Portföy Yönetimi İkinci Mastertürk GYF	1.013.949
DLT	Deniz Portföy Yönetimi Altıncı GYF	1.000.165
HMP	Hedef Portföy Yönetimi Dördüncü Proje GYF	683.732
HLN	Hedef Portföy Yönetimi Altıncı GYF	540.240
AY2	Anatolia Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Arva GYF	380.168
NGA	Inveo Portföy Yönetimi Birinci GYF	313.567
OGG	Omurga Gayrimenkul ve GS Portföy Yön. Özgün Proje GYF	265.895
VIK	Wam Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci GYF	176.833
VBI	Wam Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Birinci GYF	176.817
AB2	Allbatross Portföy Yönetimi İkinci GYF	126.952
NGY	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi Yüce GYF	108.458
NGR	Natura Gayrimenkul ve GS Portföy Riva Proje GYF	104.420
UUG	Pardus Portföy Yönetimi Üçüncü GYF	102.652
TG2	Anatolia Gayrimenkul ve GS Portföy Yönetimi İkinci Proje GYF	100.893

Kaynak: PortfolioBase

Listede 100.000 TL altında kalan GYF'lere yer verilmemiştir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI



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

Net Aktif Değer Tabloları Üzerinden GYO Endüstrisinde Güncel Gelişmeler

Gösterge'nin bir önceki sayısında başladığımız Net Aktif Değer (NAD) analiz serimizin ikincisiyle karşınızdayız. Borsada işlem gören GYO sayısı değişmeyerek 52 adet olarak devam ediyor. GYO'larımızın güncel piyasa değerleri toplamı (13.07.2026 itibarıyla) yaklaşık 19 milyar \$, fiili dolaşıma göre ağırlıklı piyasa değeri ise yaklaşık 6,5 milyar \$ düzeyinde bulunuyor. GYO endüstrisi 429 milyar \$ olan borsanın toplam değerinin yaklaşık %4,5'ini oluşturuyor. Fiili dolaşım üzerinden baktığımızda ise GYO'ların toplam içindeki ağırlığı %5,3'e yükseliyor. Borsamızda sektörel olarak önemli bir ağırlık oluşturan GYO'ların doğru analizinin önemi giderek artıyor.

GYO analizinde temel veri ise GYO'ların NAD büyüklükleridir. NAD, GYO'ların portföyünde yer alan varlıkların (gayrimenkuller, projeler, iştirakler vb.) güncel değerleri ile yükümlülükleri arasındaki farkı göstermekte olup, GYO'nun gayrimenkul portföyünün değerine, iştirakler, hazır değerler ve diğer aktiflerin eklenmesiyle hesaplanan toplam varlıklardan toplam yükümlülüklerin düşülmesi sonucu elde edilmektedir.

GYO'lar açısından NAD;

- Şirketin gerçek ekonomik büyüklüğünü göstermekte,
- Piyasa değeriyle karşılaştırıldığında iskonto/prim analizine imkân tanımakta,
- Yatırımcılar için değerlendirme referansı niteliği taşımaktadır.

Bu nedenle NAD, GYO analizinde klasik finansal tablolardan daha kritik bir gösterge olarak öne çıkmaktadır.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) olarak başta yatırımcılar, analistler ve akademik çevreler olmak üzere tüm kamuoyunun GYO'larımızı aynı standartta ve karşılaştırılabilir olarak kolaylıkla analiz edebilmesi amacıyla Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile beraber yürütülen GYO NAD çalışması kapsamında, GYO'ların her altı ayda bir kamuya açıkladığı finansal raporlar ve güncel gayrimenkul değerlendirme raporlarından üretilen veriler ile TSPB'nin internet sitesinde GYO bazında ve konsolide olarak yapılan raporlamalar tüm kullanıcıların hizmetine sunulmaktadır. <https://tspb.org.tr/veriler/#gyonad> adresinde yer alan veriler grafik versiyonları ve analize uygun alt kırılımlarıyla da büyük ilgi çekmektedir. TSPB ile GYODER iş birliğinde geliştirilen bu veri platformu, sektörün şeffaflığı ve analiz edilebilirliği açısından önemli bir eşik oluşturmuştur.

2026 yılının 6 aylık finansalları henüz açıklanmadığından sitede halen 31.12.2025 tarihli veriler yer almaktadır. NAD verileri geçmişe dönük olarak 2021 yılının 6. ayından itibaren sektörel toplam (konsolide) ve her bir GYO bazında karşılaştırmalı olarak incelenebilmektedir.

Haziran 2025 - Aralık 2025 dönemleri için sektörün konsolide özet verileri aşağıdaki şekildedir:

Mn USD	30.06.2025	31.12.2025
Toplam portföy değeri	37.187	44.146
Net Aktif Değer (NAD)	28.752	33.126
Toplam borç	8.435	11.020
Finansal borç	1.970	3.122
Borçluluk oranı	%23	%25

■ 30 Haziran 2025 ile 31 Aralık 2025 dönemleri karşılaştırıldığında GYO sektörünün bilançosunda büyüme eğiliminin güçlendiği görülmektedir. Toplam portföy değeri \$ bazında %19 oranında artarak 37 milyar \$'dan 44 milyar \$'a, Net Aktif Değer (NAD) ise \$ bazında %15 artışla 29 milyar \$'dan 33 milyar \$'a yükselmiştir. Bu gelişme, sektörün varlık tabanını ve özkaynak büyüklüğünü önemli ölçüde artırdığını göstermektedir.

■ Mutlak değer olarak son altı ayda 7 milyar \$ tutarında artan portföy değerine karşın finansal borcun 1,1 milyar \$, toplam borcun ise 2,6 milyar \$ artması büyümenin özkaynaklarla finanse edilmeye devam edildiğini göstermektedir.

■ Bu dönemde borçluluk oranı %23'ten %25'e yükselmiş olup artış yaklaşık 2 puan düzeyindedir. GYO'larımızın borçluluk oranı hem ülke ortalamasının hem de Borsa İstanbul'da işlem gören şirket ortalamalarının belirgin derecede altındadır.

Toplam portföyün alt kırılımları ise sektörün yatırım tercihlerini açıkça ortaya koymaktadır:

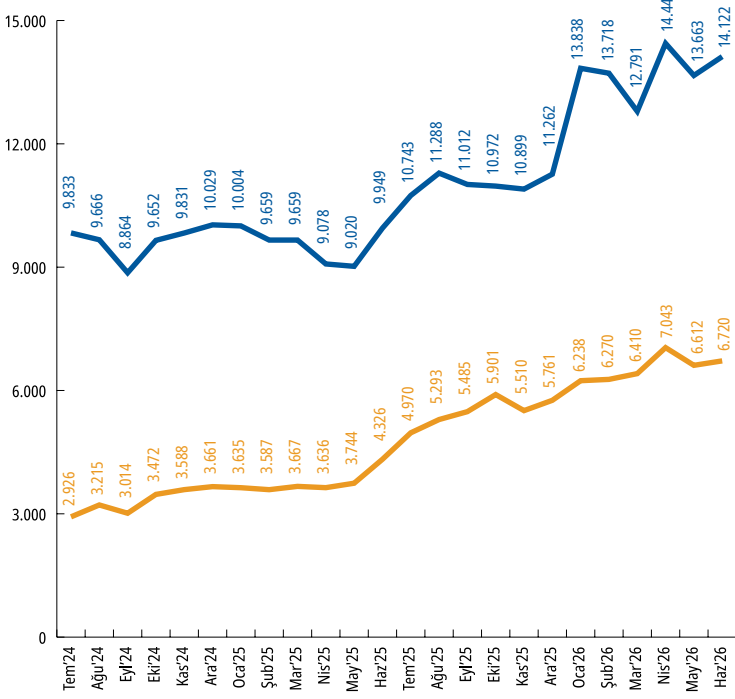
	30.06.2025		31.12.2025	
	Tutar (mn \$)	Portföy İçindeki % Payı	Tutar (mn \$)	Portföy İçindeki % Payı
Devam eden projeler	8.044	%21,63	10.309	%23,35
Binalar (AVM, ofis, otel, lojistik vb.)	17.053	%45,86	18.426	%41,74
Arsalar	3.979	%10,70	5.597	%12,68

Hem nominal hem de oransal pay olarak artış gösteren ve 10 milyar \$ büyüklüğe ulaşan devam eden yatırım hacmi, sektörün proje geliştirme iştahının artarak devam ettiğini gösterirken, 3,9 milyar \$'dan 5,6 milyar \$'a yükselen arsa stoğu GYO'ların gelecekteki büyüme opsiyonlarını göz önünde bulundurduğunu ortaya koymaktadır. Diğer yandan, büyüklük olarak 18,4 milyar \$'a ulaşan ve konsolide portföylerin oran olarak %42'sini temsil eden ticari gayrimenkul portföyü ise sektörün önemli kısmının kira gelirine dayalı stabil güçlü nakit akışı ürettiğinin işaretidir. Temettü dağıtım zorunluluğu ile beraber düşünüldüğünde bu husus yatırımcılar için üzerinde durulmaya değer bir veri özelliği taşımaktadır.

Sadece belli başlı ana kalemlere yer verdiğimiz yukarıdaki verilerin her bir GYO bazında, sadece birkaç tuşla zahmetsizce çok daha detaylı biçimde incelenebileceğini yeniden hatırlatır, 31.12.2025 verilerine göre %48 seviyelerine yaklaşan yüksek NAD iskontosu oranının 2026 yılı verileri ve güçlü temettü açıklamalarıyla birlikte hızla kapanmasını temenni ederiz.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

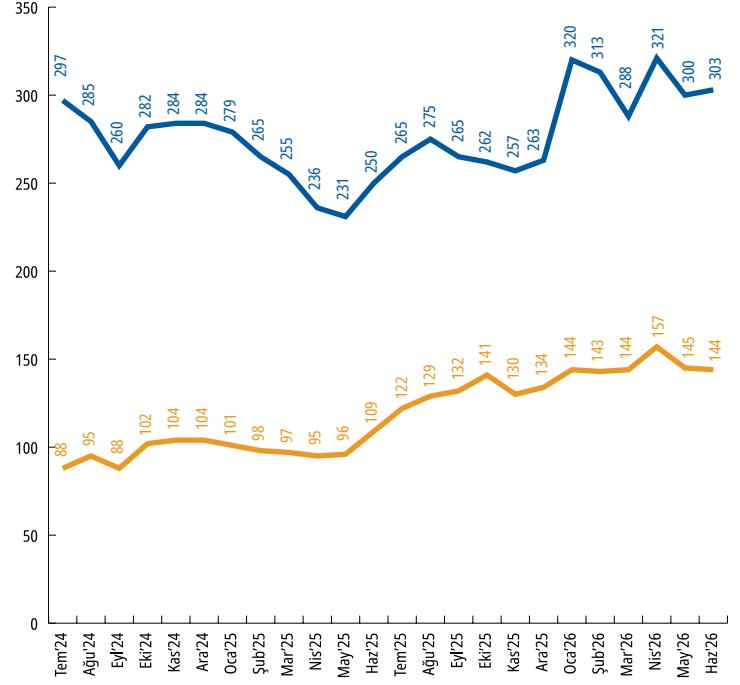
BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
31	33	33	33	37	39	48	48	50	54

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	528.848	763.461	930.937

Fiili Dolaşım

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
%38,9	%37,8	%36,5	%32,1	%26,6	%33,5	%32,4	%31,0	%37,4	%33,9

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127	17.812	19.996

Halka Açıklık Oranı

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%42,6	%47,3	%48,9

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

*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)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
Yabancı	1.053	1.096	1.640	1.872	3.624	9.737	5.427	5.421	5.779
Yerli	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.214	3.967.395	1.573.794	1.405.949	1.453.965
Toplam	155.886	182.478	359.002	431.548	1.374.838	3.977.132	1.579.221	1.411.370	1.459.744

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
Yabancı	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	25.205	44.704	56.519
Yerli	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	204.197	316.761	398.443
Toplam	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	229.402	361.465	454.962

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	06/26
Yabancı	%31	%22	%14	%10	%11	%11	%11	%12	%12
Yerli	%69	%78	%86	%90	%89	%89	%89	%88	%88
Toplam	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100

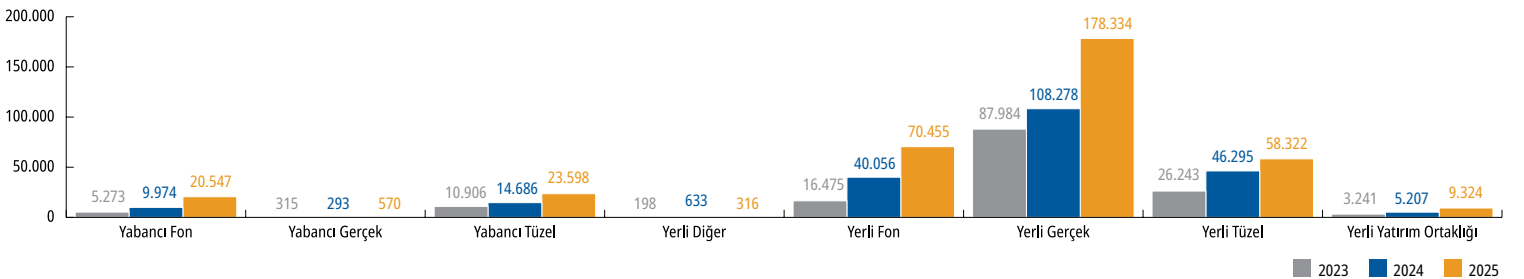
Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL)

	2024	2025	06/26
Yabancı Fon	9.974	20.547	24.471
Yabancı Gerçek	293	570	765
Yabancı Tüzel	14.686	23.598	31.289
Yerli Diğer	633	316	571
Yerli Fon	40.056	70.455	88.074
Yerli Gerçek	108.278	178.334	217.165
Yerli Tüzel	46.295	58.322	78.596
Yerli Yatırım Ortaklığı	5.207	9.324	14.031
Toplam	225.423	361.465	454.962

	2024	2025	06/26
Yabancı Fon	%4,36	%5,68	%5,38
Yabancı Gerçek	%0,13	%0,16	%0,17
Yabancı Tüzel	%6,50	%6,53	%6,88
Yerli Diğer	%0,28	%0,09	%0,13
Yerli Fon	%17,78	%19,49	%19,36
Yerli Gerçek	%48,24	%49,34	%47,73
Yerli Tüzel	%20,44	%16,13	%17,28
Yerli Yatırım Ortaklığı	%2,27	%2,58	%3,08
Toplam	%100,00	%100,00	%100,00

	2024	2025	06/26
Bireysel	%48,16	%49,49	%47,90
Kurumsal	%51,84	%50,51	%52,10
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.

Dağıtılan Nakit ve Bedelsiz Temettü Tutarları (TL)

2025 Hesap Dönemi				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
TORUNLAR GYO	5.000.000.000	0	5.000.000.000	%23,14
HALK GYO	2.210.000.000	2.160.000.000	4.370.000.000	%20,22
YENİ GİMAT GYO	2.552.256.000	0	2.552.256.000	%11,81
EMLAK KONUT GYO	2.280.000.000	0	2.280.000.000	%10,55
AVRUPAKENT GYO	2.000.000.000	0	2.000.000.000	%9,25
AKİŞ GYO	1.100.000.000	0	1.100.000.000	%5,09
SERVET GYO	1.000.000.000	0	1.000.000.000	%4,63
PANORA GYO	500.641.500	0	500.641.500	%2,32
AKMERKEZ GYO	460.583.040	0	460.583.040	%2,13
ZİRAAT GYO	436.271.519	0	436.271.519	%2,02
VAKIF GYO	352.000.000	0	352.000.000	%1,63
AĞAOĞLU AVR. GYO	300.000.000	0	300.000.000	%1,39
ÖZAK GYO	289.307.200	0	289.307.200	%1,34
MİSTRAL GYO	200.000.000	0	200.000.000	%0,93
ASCE GYO	110.922.005	0	110.922.005	%0,51
ALARKO GYO	101.430.000	0	101.430.000	%0,47
BATI EGE GYO	100.000.000	0	100.000.000	%0,46
MHR GYO	84.473.016	0	84.473.016	%0,39
İŞ GYO	80.000.000	0	80.000.000	%0,37
PASİFİK GYO	70.320.839	0	70.320.839	%0,33
EGEYAPI AVR. GYO	60.000.000	0	60.000.000	%0,28
AHES GYO	55.000.000	0	55.000.000	%0,25
AKFEN GYO	45.337.329	0	45.337.329	%0,21
KÖRFEZ GYO	38.000.000	0	38.000.000	%0,18
ÖZDERİCİ GYO	16.750.000	0	16.750.000	%0,08
SAVUR GYO	8.339.100	0	8.339.100	%0,04
TOPLAM	19.451.631.548	2.160.000.000	21.611.631.548	%100

2024 Hesap Dönemi				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
TORUNLAR GYO	3.500.000.000	0	3.500.000.000	%32,95
AVRUPAKENT GYO	1.975.000.000	0	1.975.000.000	%18,59
YENİ GİMAT GYO*	1.693.440.000	0	1.693.440.000	%15,94
EMLAK KONUT GYO	1.520.000.000	0	1.520.000.000	%14,31
AKMERKEZ GYO*	471.016.960	0	471.016.960	%4,43
PANORA GYO	440.415.344	0	440.415.344	%4,15
AKİŞ GYO	300.000.000	0	300.000.000	%2,82
ZİRAAT GYO	286.602.524	0	286.602.524	%2,70
HALK GYO	16.000.000	160.000.000	176.000.000	%1,66
BATI EGE GYO*	70.000.000	0	70.000.000	%0,66
MİSTRAL GYO	69.192.136	0	69.192.136	%0,65
PASİFİK GYO	60.000.000	0	60.000.000	%0,56
MHR GYO	41.350.000	0	41.350.000	%0,39
EYG GYO	20.000.000	0	20.000.000	%0,19
TOPLAM	10.463.016.964	160.000.000	10.623.016.964	%100,00

2023 Hesap Dönemi				
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
AKİŞ 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

2022 Hesap Dönemi				
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

2021 Hesap Dönemi				
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 verileri, GYO'ların KAP'ta yaptıkları Kar Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim'lerden temin edilmiştir. Tablolara ilgili hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilen temettü ödemelerini göstermektedir. 2025 hesap dönemine ilişkin genel kurul ve kar payı dağıtım süreçleri devam etmektedir.

Yabancı Yatırımcıların Adreslerine göre ilk 10 ülke

Haziran 2026	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	27.472.501.221
BİRLEŞİK KRALLIK	7.897.779.207
HOLLANDA	4.224.316.817
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	2.218.675.185
FRANSA	2.097.490.836
BAHREYN	1.799.160.000
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	1.056.894.371
İSVİÇRE	1.018.261.508
BELÇİKA	818.235.778
LÜKSEMBURG	669.707.721

Mart 2026	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	25.209.180.270
BİRLEŞİK KRALLIK	6.695.155.044
HOLLANDA	4.829.376.672
FRANSA	2.108.386.949
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	2.070.379.216
BAHREYN	1.671.270.000
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	1.020.227.228
İSVİÇRE	867.773.463
LÜKSEMBURG	745.134.873
BELÇİKA	738.580.481

Aralık 2025	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	22.153.335.512
BİRLEŞİK KRALLIK	6.396.589.651
HOLLANDA	3.736.627.717
FRANSA	1.817.524.961
BAHREYN	1.778.280.000
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	1.440.844.989
İRLANDA	1.341.064.667
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	1.251.544.121
İSVİÇRE	624.799.882
BELÇİKA	512.168.659

Eylül 2025	
Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ	22.615.669.206
BİRLEŞİK KRALLIK	6.601.334.961
HOLLANDA	4.380.892.958
BAHREYN	1.728.690.000
VİRJİN ADALARI (İNGİLİZ)	1.356.046.630
İSVİÇRE	1.297.415.327
BİRLEŞİK ARAP EMİR.	1.238.822.834
FRANSA	1.091.469.141
KANADA	903.846.642
İRLANDA	728.102.750

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

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

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Sermaye Gelişimi						
	2021	2022	2023	2024	2025	Mart 2026
PASİFİK GYO	267.500.000	1.000.000.000	1.640.000.000	4.800.000.000	5.323.560.210	6.900.847.276
PEKER GYO	669.833.747	669.833.747	669.833.747	2.500.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
ZİRAAT GYO	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
KIZILBÜK GYO	240.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	1.200.000.000	4.000.000.000
SİNPAŞ GYO	873.193.432	1.500.000.000	1.500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
AKFEN GYO	1.300.000.000	1.300.000.000	3.890.703.214	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
HALK GYO	1.020.000.000	1.570.000.000	1.645.000.000	3.680.000.000	3.840.000.000	3.840.000.000
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
VAKIF GYO	1.000.000.000	1.145.000.000	2.950.000.000	3.450.000.000	3.450.000.000	3.450.000.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000
AKİŞ GYO	805.000.000	805.000.000	805.000.000	2.415.000.000	2.415.000.000	2.415.000.000
MARTI GYO	330.000.000	330.000.000	330.000.000	1.090.980.000	1.090.980.000	2.400.156.000
ALARKO GYO	64.400.000	64.400.000	144.900.000	289.800.000	289.800.000	2.028.600.000
REYSAŞ GYO	500.000.000	500.000.000	500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
ÖZAK GYO	364.000.000	728.000.000	1.456.000.000	1.456.000.000	1.456.000.000	1.456.000.000
KİLER GYO	620.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000
FUZUL GYO			318.000.000	318.000.000	1.250.000.000	1.250.000.000
MHR GYO			827.000.000	827.000.000	1.240.500.000	1.240.500.000
SAVUR GYO						1.083.000.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	61.426.385	1.000.000.000	1.000.000.000
ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
TORUNLAR GYO	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	330.000.000	990.000.000	990.000.000
İŞ GYO	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
VERA KONSEPT GYO			205.000.000	820.000.000	820.000.000	820.000.000
BATI EGE GYO			815.000.000	815.000.000	815.000.000	815.000.000
ŞEKER GYO		813.555.283	813.555.283	813.555.283	813.555.283	813.555.283
AHES GYO				195.000.000	721.500.000	721.500.000
EYG GYO		82.500.000	200.000.000	200.000.000	700.000.000	700.000.000
ASCE GYO			659.000.000	659.000.000	659.000.000	659.000.000
TSKB GYO	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
ZERAY GYO						626.000.000
AĞAOĞLU AVRASYA GYO						595.348.000
ADRA GYO			293.700.000	293.700.000	545.854.435	545.854.435
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	469.768.118	469.768.118
AVRUPAKENT GYO			400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
DENİZ GYO	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
NUROL GYO	310.200.000	335.348.000	335.348.000	335.348.000	335.348.000	335.348.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
LUXERA GYO						330.000.000
ATAKULE GYO	263.340.000	526.680.000	263.340.000	263.340.000	263.340.000	263.340.000
YENİ GİMAT GYO	161.280.000	241.920.000	241.920.000	241.920.000	241.920.000	241.920.000
Z GYO						210.492.225
EGEYAPI AVRUPA GYO					200.000.000	200.000.000
KUZUGRUP GYO			200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
SUR TATİLEVLERİ GYO			167.500.000	167.500.000	167.500.000	167.500.000
İDEALİST GYO	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
AVRASYA GYO	111.600.000	111.600.000	111.600.000	111.600.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	69.000.000	69.000.000	69.000.000	69.000.000
ATA GYO	23.750.000	47.500.000	47.500.000	47.500.000	47.500.000	47.500.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TOPLAM TL	21.504.958.427	26.047.198.278	35.744.761.492	50.990.530.916	63.780.367.832	74.050.471.123
TCMB DÖNEM SONU USD ALIŞ KURU	13,33	18,70	29,44	35,28	42,85	46,57
TOPLAM USD	1.613.396.236	1.393.024.942	1.214.230.540	1.445.309.833	1.488.456.659	1.590.089.567

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 2025/4. çeyrek verileri dikkate alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi						
	2021	2022	2023	2024	2025	Mart 2026
EMLAK KONUT GYO	30.760.452.000	46.959.179.000	120.831.932.000	204.902.957.000	335.189.944.000	363.787.949.000
TORUNLAR GYO	19.906.999.000	39.280.748.000	80.576.031.000	115.430.705.000	156.880.281.000	186.689.786.000
REYSAŞ GYO	5.670.383.640	14.817.154.181	33.924.907.765	64.063.975.063	102.456.309.727	113.968.867.780
ZİRAAT GYO	8.643.897.092	20.662.426.003	40.041.601.615	63.638.033.898	96.073.349.881	106.589.944.480
SİNPAŞ GYO	11.323.329.074	18.770.764.848	32.740.501.823	61.523.014.358	88.530.819.234	98.915.941.200
HALK GYO	4.578.221.287	14.307.529.731	26.514.093.826	47.899.762.557	81.024.225.525	90.792.689.370
ÖZAK GYO	9.063.025.959	19.617.524.962	38.560.677.653	54.882.960.989	78.015.642.640	87.759.193.025
PASİFİK GYO	3.562.512.146	9.531.314.201	30.343.672.603	50.805.085.597	75.548.349.225	86.544.672.859
İŞ GYO	6.676.321.298	17.417.219.256	38.149.395.177	47.658.367.292	58.192.770.367	65.622.371.306
AKİŞ GYO	7.729.416.023	13.862.876.767	23.882.635.069	37.302.238.596	54.163.953.981	59.613.503.000
AVRUPAKENT GYO			20.977.011.556	39.423.788.945	50.983.897.384	55.787.476.106
SERVET GYO	5.242.516.560	9.995.828.604	12.187.561.956	33.332.068.638	49.515.648.124	53.492.111.477
AKFEN GYO	6.863.235.275	12.386.046.803	15.343.293.560	30.709.735.374	44.743.375.906	49.120.468.683
KIZILBÜK GYO	2.699.287.485	6.925.429.347	13.072.555.084	22.800.756.113	34.905.353.329	39.280.573.141
KİLER GYO	2.989.448.000	9.310.423.000	20.715.525.000	25.264.549.000	34.011.466.000	37.285.166.000
VAKIF GYO	4.619.815.011	6.702.899.013	14.938.242.772	22.088.445.850	31.121.489.888	34.234.415.650
YENİ GİMAT GYO	2.834.952.147	5.983.416.604	13.375.286.616	19.424.528.849	27.129.857.159	30.091.205.767
ALARKO GYO	3.095.184.874	6.098.704.680	11.491.339.041	18.017.512.207	24.241.859.104	28.869.379.247
ASCE GYO			14.947.594.642	20.056.694.092	26.086.219.379	28.646.545.731
DOĞUŞ GYO	2.439.909.289	5.095.843.430	10.012.643.461	14.890.642.434	19.601.637.550	21.711.861.253
MARTI GYO	1.477.710.778	3.568.286.832	7.235.408.839	9.833.927.146	12.486.044.284	19.246.444.856
KUZUGRUP GYO			8.899.783.642	13.118.111.731	17.382.575.690	19.124.159.127
ADRA GYO			5.089.467.769	7.642.039.629	17.393.641.408	19.097.198.052
PANORA GYO	1.171.742.221	2.992.415.097	7.890.503.796	11.912.981.268	16.699.595.054	18.572.290.780
AĞAOĞLU AVRASYA GYO						17.388.006.292
FUZUL GYO			5.579.867.189	9.267.334.781	14.806.914.650	14.810.479.987
SUR TATİLEVLERİ GYO			5.772.974.220	9.960.295.291	12.860.323.749	14.263.346.482
PEKER GYO	1.224.152.069	1.991.257.323	4.922.998.827	8.083.770.500	10.064.028.197	13.623.298.360
AKMERKEZ GYO	260.845.565	3.299.209.588	5.714.759.279	8.659.563.749	11.774.093.965	13.113.799.081
AHES GYO				5.405.990.398	11.735.563.511	12.907.544.943
MHR GYO			4.554.695.023	6.987.236.326	10.102.838.883	11.194.134.468
ZERAY GYO						10.466.569.057
KORAY GYO	122.991.021	623.867.637	3.687.941.251	6.111.281.695	8.667.619.805	8.949.266.517
VERA KONSEPT GYO			3.763.698.489	5.481.342.119	7.721.454.950	7.961.253.480
LUXERA GYO						7.897.732.858
TSKB GYO	743.565.289	1.817.661.889	3.371.338.071	5.290.540.674	7.005.226.752	7.750.770.047
DENİZ GYO	1.006.506.733	1.571.031.317	2.577.699.999	4.785.343.385	6.993.669.550	7.656.777.967
ŞEKER GYO		2.904.382.591	6.227.229.275	6.990.147.446	7.334.336.840	7.554.669.354
EGEYAPI AVRUPA GYO					7.760.690.355	7.515.814.204
ATAKULE GYO	614.539.183	3.609.373.788	3.638.008.253	4.970.727.669	6.664.511.518	7.361.146.647
ÖZDERİCİ GYO	1.049.011.885	2.304.233.502	3.724.370.608	4.885.807.463	6.489.791.744	7.166.874.128
NUROL GYO	1.644.540.772	1.726.059.072	3.784.074.559	5.691.586.012	6.725.955.300	7.035.540.672
MİSTRAL GYO	490.003.196	1.215.847.830	3.028.474.330	4.815.693.900	5.880.836.542	6.561.351.103
BATI EGE GYO			2.941.782.043	4.116.988.774	5.251.852.766	5.603.145.707
SAVUR GYO						5.588.101.395
Z GYO						3.663.348.814
EYG GYO		1.698.487.016	1.924.965.396	3.010.770.278	3.109.424.003	3.300.707.490
KÖRFEZ GYO	185.080.265	307.699.592	840.925.450	1.410.159.290	2.773.170.085	3.035.782.671
AVRASYA GYO	365.029.346	657.257.069	1.041.244.994	1.646.754.185	2.540.391.367	2.757.967.676
İDEALİST GYO	89.286.357	163.651.542	424.907.670	454.090.685	910.753.941	1.033.587.416
ATA GYO	127.537.463	243.146.871	432.752.514	639.397.746	878.597.756	968.488.913
TREND GYO	104.297.707	172.981.026	235.646.216	303.461.858	414.461.261	653.161.548
TOPLAM TL	149.375.746.010	308.592.178.012	709.932.019.921	1.145.591.165.850	1.690.844.813.329	1.932.626.881.167
TCMB DÖNEM SONU USD ALIŞ KURU	13,33	18,70	29,44	35,28	42,85	46,57
TOPLAM USD	11.206.823.168,2797	16.503.755.850,104	24.116.013.204,6457	32.471.404.927,7211	39.459.622.248,0513	41.499.396.202,8559

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 2025/4. çeyrek verileri dikkate alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Özkaynak Gelişimi						
	2021	2022	2023	2024	2025	Mart 2026
TORUNLAR GYO	14.519.010.000	33.795.413.000	72.254.671.000	97.238.558.000	130.570.779.000	145.309.566.000
EMLAK KONUT GYO	15.746.887.000	18.368.023.000	58.549.588.000	95.803.122.000	129.708.658.000	144.002.145.000
REYSAŞ GYO	3.949.820.792	12.285.148.684	30.196.946.852	45.886.779.125	86.176.056.622	95.441.947.698
ZİRAAT GYO	8.372.611.115	19.399.778.728	36.119.074.980	55.079.984.829	79.327.814.054	87.699.773.164
ÖZAK GYO	6.725.090.268	17.062.235.408	35.042.177.092	49.171.145.393	65.393.718.458	71.419.100.901
SİNPAŞ GYO	4.896.459.122	11.402.402.586	25.441.013.847	39.210.324.573	59.625.863.213	66.090.880.067
HALK GYO	3.300.178.143	10.433.172.290	20.077.476.844	31.349.394.650	54.288.595.311	60.831.129.265
İŞ GYO	5.475.662.879	13.920.236.062	31.105.333.802	39.110.049.089	50.250.172.911	54.593.744.694
AKİŞ GYO	4.138.127.237	9.814.638.514	20.232.668.025	31.940.718.244	44.594.948.141	49.231.975.000
AVRUPAKENT GYO			20.507.030.290	31.136.700.795	40.223.570.109	44.419.666.520
PASİFİK GYO	1.271.348.099	4.680.080.021	12.928.832.125	17.713.060.033	35.421.709.370	40.616.126.300
SERVET GYO	2.993.465.606	7.564.607.739	10.707.006.539	18.974.846.239	37.361.580.730	40.367.950.370
AKFEN GYO	4.353.151.599	7.851.547.236	12.446.599.436	23.185.765.347	32.919.088.704	35.825.769.545
YENİ GİMAT GYO	2.767.776.008	5.889.343.597	13.290.094.887	15.045.248.356	25.699.504.230	28.485.883.551
VAKIF GYO	2.441.130.020	4.772.769.354	10.804.578.850	18.164.905.004	24.556.895.466	27.193.874.502
ASCE GYO			14.890.900.708	14.838.986.114	20.005.803.673	26.339.017.679
KİLER GYO	1.761.543.000	5.847.763.000	12.276.704.000	18.582.162.000	23.661.841.000	25.510.366.000
KIZILBÜK GYO	2.193.048.489	5.397.079.291	8.013.773.861	16.107.026.930	21.931.876.759	24.054.107.483
ALARKO GYO	3.060.032.678	5.841.940.731	10.760.132.672	13.322.805.281	15.556.990.451	17.584.122.383
PANORA GYO	1.160.271.529	2.962.248.243	7.404.248.452	10.781.766.168	15.174.227.888	16.873.295.401
ADRA GYO			5.063.141.440	7.185.515.510	14.576.042.603	15.925.799.746
DOĞUŞ GYO	405.361.121	3.069.751.712	6.912.830.342	10.710.194.343	13.783.698.042	15.253.371.409
KUZUGRUP GYO			7.859.804.457	9.740.339.886	12.753.644.599	13.860.116.923
AĞAOĞLU AVRASYA GYO						13.661.644.947
MARTI GYO	1.040.661.286	3.006.931.513	6.389.642.246	8.865.889.462	8.942.908.381	13.585.447.982
AKMERKEZ GYO	253.047.751	3.279.786.846	5.679.995.542	7.321.619.778	9.589.798.623	10.580.143.341
AHES GYO				4.628.735.972	9.183.576.195	10.039.494.449
SUR TATİLEVLERİ GYO			4.841.732.621	6.171.968.957	9.060.344.542	9.975.791.841
MHR GYO			4.534.104.179	5.972.731.123	8.206.532.894	8.948.062.095
PEKER GYO	1.065.016.216	1.779.302.610	3.906.761.861	3.182.205.512	5.969.557.314	8.135.775.636
NUROL GYO	402.693.373	1.269.342.805	3.031.733.505	5.267.973.544	6.423.308.268	6.825.401.407
TSKB GYO	739.912.461	1.809.468.500	3.350.062.035	4.727.723.332	6.203.838.937	6.768.948.418
ŞEKER GYO		2.357.285.449	5.175.862.769	5.923.134.327	6.495.488.631	6.754.555.404
ÖZDERİCİ GYO	1.007.663.650	2.263.823.328	3.680.073.328	4.257.147.402	6.084.014.542	6.689.720.832
ATAKULE GYO	605.510.751	3.580.718.674	3.614.256.154	4.603.243.860	5.785.845.520	6.267.125.013
DENİZ GYO	719.937.856	1.325.617.490	2.519.356.042	4.116.641.321	5.671.510.634	6.246.124.497
BATI EGE GYO			1.838.882.854	4.104.819.576	5.202.305.881	5.500.889.819
MİSTRAL GYO	467.767.857	1.197.096.868	3.004.359.318	3.682.726.368	4.795.346.378	5.228.066.628
VERA KONSEPT GYO			3.608.635.568	4.064.790.006	4.889.083.948	4.887.672.096
FUZUL GYO			2.441.593.221	3.447.689.517	4.092.473.191	4.482.237.075
SAVUR GYO						4.233.251.169
Z GYO						3.157.167.716
ZERAY GYO						2.839.775.572
LUXERA GYO						2.741.960.305
KÖRFEZ GYO	144.393.079	272.654.766	787.128.546	1.202.982.746	2.407.783.039	2.595.983.504
EGEYAPI AVRUPA GYO					1.715.940.646	2.408.811.125
AVRASYA GYO	348.820.947	641.108.286	1.024.186.784	1.618.457.010	2.076.351.277	2.304.065.148
EYG GYO		453.142.615	1.166.478.717	1.911.778.291	1.826.601.821	1.936.877.995
KORAY GYO	107.764.023	41.998.736	889.650.301	1.506.188.091	1.223.769.735	1.372.014.950
ATA GYO	50.634.153	236.006.157	422.382.629	562.191.554	729.418.400	791.053.925
TREND GYO	78.419.689	134.261.862	204.735.111	289.215.343	391.674.599	567.993.172
İDEALİST GYO	58.495.002	116.822.165	231.117.234	265.023.029	405.408.317	503.612.621
TOPLAM TL	96.621.712.799	224.123.547.866	545.227.359.066	797.974.274.030	1.150.935.961.047	1.306.959.398.283
TCMB DÖNEM SONU USD ALIŞ KURU	13,33	18,70	29,44	35,28	42,85	46,57
TOPLAM USD	7.248.984.380	11.986.306.128	18.521.083.458	22.618.318.425	26.859.649.033	28.064.406.233

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

- Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 2025/4. çeyrek verileri dikkate alınmıştır.
- Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi

	2021	2022	2023	2024	2025	Mart 2026
ASCE GYO			3.951.597.314	1.079.755.948	650.130.991	4.303.189.114
PEKER GYO	302.942.638	360.214.176	485.118.345	85.884.531	215.795.927	1.715.491.599
MARTI GYO	-29.909.373	1.095.119.569	1.271.763.985	1.160.349.454	2.344.985.068	1.650.533.751
PASİFİK GYO	29.091.207	3.411.640.125	1.010.191.229	2.366.838.799	2.897.871.710	1.632.245.641
TORUNLAR GYO	5.306.805.000	18.436.300.000	13.320.282.000	8.611.405.000	7.729.931.000	1.626.603.000
EMLAK KONUT GYO	1.332.323.000	2.997.133.000	3.813.530.000	13.197.381.000	6.002.283.000	1.260.064.000
HALK GYO	378.556.382	6.602.399.467	2.573.786.950	1.221.827.730	13.278.610.834	1.092.018.058
SİNPAŞ GYO	3.200.065.874	5.223.148.289	4.790.207.336	7.763.279.198	966.422.497	636.997.153
REYSAŞ GYO	1.547.649.705	8.338.680.843	17.245.409.087	9.228.745.779	26.293.227.881	615.788.204
EĞEYAPI AVRUPA GYO					811.875.310	520.774.798
ZİRAAT GYO	1.320.242.261	10.945.313.261	4.015.886.751	3.057.439.536	7.555.651.440	378.526.912
YENİ GİMAT GYO	699.932.046	3.087.170.008	7.511.389.845	523.731.568	5.362.720.197	195.144.717
ZERAY GYO						184.943.299
PANORA GYO	249.689.360	1.837.646.714	2.637.143.450	820.699.368	1.570.249.342	175.549.475
VAKIF GYO	474.687.944	2.332.117.148	1.335.571.137	3.037.201.744	780.510.602	171.341.389
AKİŞ GYO	237.917.449	5.563.513.840	3.358.458.325	4.010.583.424	3.230.026.951	164.632.000
AVRUPAKENT GYO			3.261.183.494	7.380.600.157	1.608.988.639	157.582.227
TREND GYO	27.736.308	55.842.173	81.770.317	6.378.467	13.110.560	136.985.810
AĞAOĞLU AVRASYA GYO						108.347.048
AKFEN GYO	2.083.753.201	3.082.287.680	940.763.936	1.450.248.819	2.622.212.363	86.736.503
DOĞUŞ GYO	-229.276.304	2.665.028.996	1.846.046.906	978.176.125	-234.907.174	85.099.618
KIZILBÜK GYO	104.664.926	3.204.451.039	1.696.715.306	7.272.779.472	850.642.213	80.212.490
ALARKO GYO	1.261.477.309	2.753.941.111	1.289.382.689	445.950.916	-2.032.343.878	57.488.849
SAVUR GYO						56.068.529
KORAY GYO	24.101.349	-64.843.715	642.054.503	65.170.179	-749.349.607	32.367.219
AKMERKEZ GYO	94.818.323	1.247.439.605	496.547.351	524.404.659	663.652.679	25.223.013
DENİZ GYO	98.131.858	606.008.239	68.875.327	478.564.111	283.764.084	5.617.957
SUR TATİLEVLERİ GYO			909.086.594	328.758.596	976.650.225	5.369.486
İDEALİST GYO	3.653.338	58.374.055	6.456.629	156.020.738	58.506.855	-2.270.847
ÖZDERİCİ GYO	618.432.439	1.250.095.182	6.538.234	732.551.252	70.299.146	-8.074.833
ATA GYO	15.498.263	161.720.930	32.411.335	40.488.108	-6.389.637	-11.680.733
FUZUL GYO			306.000.755	260.452.537	-426.203.959	-26.535.988
Z GYO						-28.917.987
MİSTRAL GYO	215.347.298	743.784.458	872.582.738	102.213.872	62.594.260	-49.137.165
KÖRFEZ GYO	24.402.821	128.805.381	135.545.125	66.766.441	142.229.405	-53.669.125
TSKB GYO	124.879.321	1.069.466.398	358.341.845	22.432.684	15.618.196	-57.755.948
AHES GYO				207.730.419	3.124.905.674	-66.130.209
EYG GYO		119.841.365	225.739.489	120.379.992	-656.331.528	-73.334.422
LUXERA GYO						-76.276.556
MHR GYO			31.236.515	89.653.311	488.860.629	-82.420.523
AVRASYA GYO	30.986.565	218.614.609	57.049.416	65.228.799	-31.912.871	-89.860.818
ATAKULE GYO	80.578.605	2.371.888.884	649.529.829	424.339.667	-240.466.655	-100.328.673
ADRA GYO			869.955.829	1.198.272.143	-606.436.506	-113.776.797
KUZUGRUP GYO			119.240.517	236.961.362	4.034.989	-174.076.040
BATI EGE GYO			138.447.254	1.133.298.692	-97.541.211	-223.530.864
NUROL GYO	-103.636.036	858.513.223	760.414.786	173.837.768	-476.080.996	-244.353.964
ŞEKER GYO		1.295.649.562	567.195.680	349.705.270	-1.274.228.342	-393.754.363
VERA KONSEPT GYO			574.994.089	424.576.139	-431.303.358	-492.287.088
KİLER GYO	547.432.000	3.314.107.000	1.417.457.000	857.759.000	-660.179.000	-526.924.000
ÖZAK GYO	2.523.894.700	8.312.975.560	4.669.112.812	1.737.165.846	-212.764.262	-549.932.498
İŞ GYO	1.329.919.890	8.364.189.262	3.131.266.812	892.029.688	-958.319.746	-611.029.605
SERVET GYO	672.356.730	3.652.411.405	3.672.752.628	3.654.140.717	4.024.982.487	-805.930.697
TOPLAM TL	24.599.146.397	115.700.988.842	97.155.031.494	88.042.159.025	85.606.586.424	12.298.952.116
TCMB DÖNEM SONU USD ALIŞ KURU	13,33	18,70	29,44	35,28	42,85	46,57
TOPLAM USD	1.845.535.779	6.187.781.180	3.300.304.757	2.495.526.049	1.997.819.987	264.096.030

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

- Konsolide rapor yayınlayan GYO'lar için konsolide, konsolide rapor yayınlamayan GYO'lar için konsolide olmayan finansal rapor verileri dikkate alınmıştır.

- Özel hesap dönemine tabi olan Martı GYO şirketi için son yayınlanan yıllık finansal rapor verileri (2025/4. çeyrek) kullanılmıştır.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Özkaynak Karlılığı* Gelişimi Oranı (%)					
	2021	2022	2023	2024	2025
EGEYAPI AVRUPA GYO					%47,3
AHES GYO				%4,5	%34,0
REYSAŞ GYO	%39,2	%67,9	%57,1	%20,1	%30,5
HALK GYO	%11,5	%63,3	%12,8	%3,9	%24,5
YENİ GİMAT GYO	%25,3	%52,4	%56,5	%3,5	%20,9
İDEALİST GYO	%6,2	%50,0	%2,8	%58,9	%14,4
MARTI GYO	%2,9	%36,4	%19,9	%13,1	%12,1
SUR TAŞİLEVLERİ GYO			%18,8	%5,3	%10,8
SERVET GYO	%22,5	%48,3	%34,3	%19,3	%10,3
PANORA GYO	%21,5	%62,0	%35,6	%7,6	%9,5
ZİRAAT GYO	%15,8	%56,4	%11,1	%5,6	%8,2
PASİFİK GYO	%2,3	%72,9	%7,8	%13,4	%8,0
AKFEN GYO	%47,9	%39,3	%7,6	%6,3	%7,2
AKİŞ GYO	%5,7	%56,7	%16,6	%12,6	%6,9
AKMERKEZ GYO	%37,5	%38,0	%8,7	%7,2	%6,0
MHR GYO			%0,7	%1,5	%5,9
TORUNLAR GYO	%36,6	%54,6	%18,4	%8,9	%5,9
KÖRFEZ GYO	%16,9	%47,2	%17,2	%5,6	%5,0
DENİZ GYO	%13,6	%45,7	%2,7	%11,6	%4,6
EMLAK KONUT GYO	%8,5	%16,3	%6,5	%13,8	%4,0
AVRUPAKENT GYO			%15,9	%23,7	%3,9
KIZILBÜK GYO	%4,8	%59,4	%21,2	%45,2	%3,6
PEKER GYO	%28,4	%20,2	%12,4	%2,7	%3,3
TREND GYO	%35,4	%41,6	%39,9	%2,2	%3,2
ASCE GYO			%26,5	%7,3	%3,2
VAKIF GYO	%19,4	%48,9	%12,4	%16,7	%2,4
SİNPAŞ GYO	%65,4	%45,8	%18,8	%19,8	%1,6
MİSTRAL GYO	%46,0	%62,1	%29,0	%2,8	%1,3
ÖZDERİCİ GYO	%61,4	%55,2	%0,2	%17,2	%1,2
TSKB GYO	%16,9	%59,1	%10,7	%0,5	%0,3
KUZUGRUP GYO			%1,5	%2,4	%0,0
ÖZAK GYO	%37,5	%48,7	%13,3	%3,5	-%0,3
ATA GYO	%30,6	%68,5	%7,7	%7,2	-%0,9
AVRASYA GYO	%8,9	%34,1	%5,6	%4,0	-%1,5
DOĞUŞ GYO	%56,6	%86,8	%26,7	%9,1	-%1,7
BATI EGE GYO			%7,5	%27,6	-%1,9
İŞ GYO	%24,3	%60,1	%10,1	%2,3	-%1,9
KİLER GYO	%31,1	%56,7	%11,5	%4,6	-%2,8
ATAKULE GYO	%13,3	%66,2	%18,0	%9,2	-%4,2
ADRA GYO			%17,2	%16,7	-%4,2
NUROL GYO	%25,7	%67,6	%25,1	%3,3	-%7,4
VERA KONSEPT GYO			%15,9	%10,4	-%8,8
FUZUL GYO			%12,5	%7,6	-%10,4
ALARKO GYO	%41,2	%47,1	%12,0	%3,3	-%13,1
ŞEKER GYO		%55,0	%11,0	%5,9	-%19,6
EYG GYO		%26,4	%19,4	%6,3	-%35,9
KORAY GYO	%22,4	%154,4	%72,2	%4,3	-%61,2
SEKTÖR RASYOSU	%25,5	%51,6	%17,8	%11,0	%7,4

GYO'ların Aktif Karlılığı* Gelişimi Oranı (%)					
	2021	2022	2023	2024	2025
AHES GYO				%3,8	%26,6
REYSAŞ GYO	%10,3	%56,3	%50,8	%14,4	%25,7
YENİ GİMAT GYO	%24,7	%51,6	%56,2	%2,7	%19,8
HALK GYO	%8,3	%46,1	%9,7	%2,6	%16,4
EGEYAPI AVRUPA GYO					%10,5
PANORA GYO	%59,0	%61,4	%33,4	%6,9	%9,4
MARTI GYO	%13,2	%30,7	%17,6	%11,8	%8,6
SERVET GYO	%27,3	%36,5	%30,1	%11,0	%8,1
ZİRAAT GYO	%15,3	%53,0	%10,0	%4,8	%7,9
SUR TAŞİLEVLERİ GYO			%15,7	%3,3	%7,6
İDEALİST GYO	%4,1	%35,7	%1,5	%34,4	%6,4
AKİŞ GYO	%3,1	%40,1	%14,1	%10,8	%6,0
AKFEN GYO	%30,4	%24,9	%6,1	%4,7	%5,9
AKMERKEZ GYO	%36,4	%37,8	%8,7	%6,1	%5,6
KÖRFEZ GYO	%19,6	%41,9	%16,1	%4,7	%5,1
TORUNLAR GYO	%28,3	%46,9	%16,5	%7,5	%4,9
MHR GYO			%0,7	%1,3	%4,8
DENİZ GYO	%9,7	%38,6	%2,7	%10,0	%4,1
PASİFİK GYO	%0,8	%35,8	%3,3	%4,7	%3,8
TREND GYO	%26,7	%32,3	%34,7	%2,1	%3,2
AVRUPAKENT GYO			%15,5	%18,7	%3,2
VAKIF GYO	%16,8	%34,8	%8,9	%13,8	%2,5
ASCE GYO			%26,4	%5,4	%2,5
KIZILBÜK GYO	%3,9	%46,3	%13,0	%31,9	%2,4
PEKER GYO	%21,3	%18,1	%9,9	%1,1	%2,1
EMLAK KONUT GYO	%4,3	%6,4	%3,2	%6,4	%1,8
SİNPAŞ GYO	%12,8	%27,8	%14,6	%12,6	%1,1
ÖZDERİCİ GYO	%27,8	%54,3	%0,2	%15,0	%1,1
MİSTRAL GYO	%2,0	%61,2	%28,8	%2,1	%1,1
TSKB GYO	%26,6	%58,8	%10,6	%0,4	%0,2
KUZUGRUP GYO			%1,3	%1,8	%0,0
ÖZAK GYO	%6,3	%42,4	%12,1	%3,2	-%0,3
ATA GYO	%12,2	%66,5	%7,5	%6,3	-%0,7
DOĞUŞ GYO	%9,4	%52,3	%18,4	%6,6	-%1,2
AVRASYA GYO	%8,5	%33,3	%5,5	%4,0	-%1,3
İŞ GYO	%19,9	%48,0	%8,2	%1,9	-%1,6
BATI EGE GYO			%4,7	%27,5	-%1,9
KİLER GYO	%18,3	%35,6	%6,8	%3,4	-%1,9
FUZUL GYO			%5,5	%2,8	-%2,9
ADRA GYO			%17,1	%15,7	-%3,5
ATAKULE GYO	%13,1	%65,7	%17,9	%8,5	-%3,6
VERA KONSEPT GYO			%15,3	%7,7	-%5,6
NUROL GYO	%43,9	%49,7	%20,1	%3,1	-%7,1
ALARKO GYO	%40,8	%45,2	%11,2	%2,5	-%8,4
KORAY GYO	%10,3	%10,4	%17,4	%1,1	-%8,6
ŞEKER GYO		%44,6	%9,1	%5,0	-%17,4
EYG GYO		%7,1	%11,7	%4,0	-%21,1
SEKTÖR RASYOSU	%16,1	%37,6	%13,7	%6,6	%5,1

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 - * Dönem Karı/Özkaynaklar'dır.

- Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
 - * Dönem Karı / Toplam Aktifler'dir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi					
	2022	2023	2024	2025	Ç1'26
KORAY GYO	%93,3	%75,9	%75,4	%85,9	%84,7
ZERAY GYO					%72,9
FUZUL GYO		%56,2	%62,8	%72,4	%69,7
EGEYAPI AVRUPA GYO				%77,9	%68,0
LUXERA GYO					%65,3
EMLAK KONUT GYO	%60,9	%51,5	%53,2	%61,3	%60,4
PASİFİK GYO	%50,9	%57,4	%65,1	%53,1	%53,1
İDEALİST GYO	%28,6	%45,6	%41,6	%55,5	%51,3
EYG GYO	%73,3	%39,4	%36,5	%41,3	%41,3
PEKER GYO	%10,6	%20,6	%60,6	%40,7	%40,3
ALARKO GYO	%4,2	%6,4	%26,1	%35,8	%39,1
KIZILBÜK GYO	%22,1	%38,7	%29,4	%37,2	%38,8
VERA KONSEPT GYO		%4,1	%25,8	%36,7	%38,6
SİNPAŞ GYO	%39,3	%22,3	%36,3	%32,6	%33,2
HALK GYO	%27,1	%24,3	%34,6	%33,0	%33,0
KİLER GYO	%37,2	%40,7	%26,4	%30,4	%31,6
SUR TATİLEVLERİ GYO		%16,1	%38,0	%29,5	%30,1
DOĞUŞ GYO	%39,8	%31,0	%28,1	%29,7	%29,7
MARTI GYO	%15,7	%11,7	%9,8	%28,4	%29,4
KUZUGRUP GYO		%11,7	%25,7	%26,6	%27,5
AKFEN GYO	%36,6	%18,9	%24,5	%26,4	%27,1
SERVET GYO	%24,3	%12,1	%43,1	%24,5	%24,5
SAVUR GYO					%24,2
AHES GYO			%14,4	%21,7	%22,2
TORUNLAR GYO	%14,0	%10,3	%15,8	%16,8	%22,2
AĞAOĞLU AVRASYA GYO					%21,4
VAKIF GYO	%28,8	%27,7	%17,8	%21,1	%20,6
AVRUPAKENT GYO		%2,2	%21,0	%21,1	%20,4
MİSTRAL GYO	%1,5	%0,8	%23,5	%18,5	%20,3
MHR GYO		%0,5	%14,5	%18,8	%20,1
AKMERKEZ GYO	%0,6	%0,6	%15,5	%18,6	%19,3
ÖZAK GYO	%13,0	%9,1	%10,4	%16,2	%18,6
DENİZ GYO	%15,6	%2,3	%14,0	%18,9	%18,4
ATA GYO	%2,9	%2,4	%12,1	%17,0	%18,3
ZİRAAT GYO	%6,1	%9,8	%13,4	%17,4	%17,7
AKİŞ GYO	%29,2	%15,3	%14,4	%17,7	%17,4
İŞ GYO	%20,1	%18,5	%17,9	%13,6	%16,8
ADRA GYO		%0,5	%6,0	%16,2	%16,6
AVRASYA GYO	%2,5	%1,6	%1,7	%18,3	%16,5
REYSAŞ GYO	%17,1	%11,0	%28,4	%15,9	%16,3
ATAKULE GYO	%0,8	%0,7	%7,4	%13,2	%14,9
KÖRFEZ GYO	%11,4	%6,4	%14,7	%13,2	%14,5
Z GYO					%13,8
TREND GYO	%22,4	%13,1	%4,7	%5,5	%13,0
TSKB GYO	%0,5	%0,6	%10,6	%11,4	%12,7
ŞEKER GYO	%18,8	%16,9	%15,3	%11,4	%10,6
PANORA GYO	%1,0	%6,2	%9,5	%9,1	%9,1
ASCE GYO		%0,4	%26,0	%23,3	%8,1
ÖZDERİCİ GYO	%1,8	%1,2	%12,9	%6,3	%6,7
YENİ GİMAT GYO	%1,6	%0,6	%22,5	%5,3	%5,3
NUROL GYO	%26,5	%19,9	%7,4	%4,5	%3,0
BATI EGE GYO		%37,5	%0,3	%0,9	%1,8
SEKTÖR RASYOSU	%27,8	%24,7	%30,4	%32,9	%32,4

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

- * Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

- Özel hesap dönemine tabi olan Martı GYO şirketi için son yayınlanan 2025 4. Çeyrek finansal rapor bildirim verileri kullanılmıştır.

GYO'ların Özkaynak Rasyosu* Gelişimi					
	2022	2023	2024	2025	Ç1'26
KORAY GYO	%1,0	%22,2	%24,5	%81,7	%72,9
PEKER GYO	%2,7	%5,8	%1,3	%83,8	%61,5
KÖRFEZ GYO	%4,1	%11,9	%3,6	%41,1	%38,1
EYG GYO	%5,5	%5,8	%9,6	%38,3	%36,1
İDEALİST GYO	%2,3	%4,6	%1,8	%37,0	%29,8
FUZUL GYO		%7,7	%10,8	%30,5	%27,9
SAVUR GYO					%25,6
ZERAY GYO					%22,0
MARTI GYO	%9,1	%19,4	%8,1	%12,2	%17,7
PASİFİK GYO	%4,7	%7,9	%3,7	%15,0	%17,0
VERA KONSEPT GYO		%17,6	%5,0	%16,8	%16,8
KIZILBÜK GYO	%18,0	%26,7	%53,7	%5,5	%16,6
ÖZDERİCİ GYO	%9,1	%14,7	%17,0	%16,4	%14,9
BATI EGE GYO		%2,3	%5,0	%15,7	%14,8
MHR GYO		%5,5	%7,2	%15,1	%13,9
VAKIF GYO	%4,2	%3,7	%5,3	%14,0	%12,7
TREND GYO	%4,5	%3,0	%4,2	%17,6	%12,1
ŞEKER GYO	%2,9	%6,4	%7,3	%12,5	%12,0
LUXERA GYO					%12,0
ALARKO GYO	%90,7	%74,3	%46,0	%1,9	%11,5
AKFEN GYO	%6,0	%3,2	%5,9	%11,8	%10,9
TSKB GYO	%2,8	%5,2	%7,3	%10,5	%9,6
MİSTRAL GYO	%8,9	%22,4	%27,4	%9,8	%9,0
EGEYAPI AVRUPA GYO				%11,7	%8,3
SERVET GYO	%145,5	%205,9	%364,9	%8,7	%8,1
AHES GYO			%23,7	%7,9	%7,2
Z GYO					%6,7
DENİZ GYO	%3,3	%6,3	%10,3	%7,1	%6,4
HALK GYO	%6,6	%12,2	%8,5	%7,1	%6,3
SİNPAŞ GYO	%7,6	%17,0	%9,8	%6,7	%6,1
ATA GYO	%5,0	%8,9	%11,8	%6,5	%6,0
KİLER GYO	%4,2	%8,8	%13,3	%5,9	%5,5
ZİRAAT GYO	%4,1	%7,7	%11,7	%5,9	%5,4
NUROL GYO	%3,8	%9,0	%15,7	%5,2	%4,9
AKİŞ GYO	%12,2	%25,1	%13,2	%5,4	%4,9
AVRASYA GYO	%5,7	%9,2	%14,5	%5,4	%4,8
AĞAOĞLU AVRASYA GYO					%4,4
ATAKULE GYO	%6,8	%13,7	%17,5	%4,6	%4,2
ADRA GYO		%17,2	%24,5	%3,7	%3,4
EMLAK KONUT GYO	%4,8	%15,4	%25,2	%2,9	%2,6
ASCE GYO		%22,6	%22,5	%3,3	%2,5
DOĞUŞ GYO	%9,2	%20,8	%32,3	%2,4	%2,2
REYSAŞ GYO	%24,6	%60,4	%22,9	%2,3	%2,1
ÖZAK GYO	%23,4	%24,1	%33,8	%2,2	%2,0
İŞ GYO	%14,5	%32,4	%40,8	%1,9	%1,8
SUR TATİLEVLERİ GYO		%28,9	%36,8	%1,8	%1,7
KUZUGRUP GYO		%39,3	%48,7	%1,6	%1,4
AVRUPAKENT GYO		%51,3	%77,8	%1,0	%0,9
YENİ GİMAT GYO	%24,3	%54,9	%62,2	%0,9	%0,8
TORUNLAR GYO	%33,8	%72,3	%97,2	%0,8	%0,7
PANORA GYO	%34,0	%85,1	%123,9	%0,6	%0,5
AKMERKEZ GYO	%88,0	%152,4	%196,5	%0,4	%0,4
SEKTÖR RASYOSU	%10,4	%15,3	%15,8	%5,9	%5,7

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

- * Ödenmiş sermaye/özkaynak.

- Özel hesap dönemine tabi olan Martı GYO şirketi için son yayınlanan 2025 4. Çeyrek finansal rapor bildirim verileri kullanılmıştır.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların Fiyat/Kazanç (F/K) Değişimi

KOD	AD	F/K		Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
		30/06/2025	30/06/2026	03/2025	03/2026	30/06/2025	30/06/2026
ASGYO	Asce GMYO	a.d.	1,43	(1.988.653.188)	5.686.334.881	7.097.430.000	8.138.650.000
HLGYO	Halk GMYO	2,28	1,68	5.121.040.422	13.342.707.275	11.665.600.000	22.425.600.000
RYGYO	Reysaş GMYO	1,87	3,73	21.218.884.322	16.041.131.811	39.700.000.000	59.800.000.000
SRVGY	Servet GMYO	a.d.	4,51	(432.533.343)	1.982.684.656	8.807.500.000	8.937.500.000
AHSGY	Ahes GMYO	a.d.	4,69	(341.230.623)	3.076.152.268	4.110.600.000	14.422.785.000
EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	a.d.	4,93	(4.638.026)	1.177.108.764	4.616.000.000	5.800.000.000
PSGYO	Pasifik GMYO	2,47	6,17	4.078.102.841	3.892.675.186	10.080.000.000	24.014.948.520
AKSGY	Akiş GMYO	3,28	7,16	4.772.262.196	3.169.600.951	15.673.350.000	22.701.000.000
TDGYO	Trend GMYO	a.d.	7,62	(9.706.309)	144.761.532	1.108.830.000	1.102.620.000
PAGYO	Panora GMYO	7,03	7,80	939.864.689	1.681.717.898	6.603.300.000	13.110.900.000
AVGYO	Avrasya GMYO	a.d.	8,71	(16.822.543)	184.820.976	1.011.096.000	1.609.272.000
MHRGY	MHR GMYO	62,49	10,68	77.284.862	445.040.981	4.829.680.000	4.751.115.000
DZGYO	Deniz GMYO	4,43	10,73	525.068.758	313.972.361	2.328.000.000	3.368.000.000
ZRGYO	Ziraat GMYO	28,08	10,92	4.065.388.514	7.759.576.148	114.148.838.400	84.719.841.000
KZBGY	Kızılıbük GYO	1,49	11,13	9.008.108.022	909.323.922	13.380.000.000	10.120.000.000
BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	5,74	11,26	4.213.044.197	2.950.063.308	24.192.000.000	33.208.000.000
YGGYO	Yeni Gimat GMYO	122,79	11,58	162.931.042	4.931.751.510	20.006.784.000	57.093.120.000
IDGYO	İdealist GMYO	a.d.	12,10	(89.380.858)	63.704.941	373.500.000	771.000.000
VKGYO	Vakıf GMYO	1,62	12,43	4.737.596.838	758.008.717	7.659.000.000	9.418.500.000
TRGYO	Torunlar GMYO	6,39	12,76	10.458.176.000	7.836.414.000	66.850.000.000	100.000.000.000
AKMGY	Akmerkez GMYO	11,39	14,54	624.850.436	621.155.747	7.117.424.000	9.029.067.200
AVPGY	Avrupakent GMYO	4,83	15,18	5.308.996.949	1.475.794.308	25.620.000.000	22.400.000.000
AKFGY	Akfen GMYO	10,22	18,13	977.318.589	593.806.590	9.984.000.000	10.764.000.000
ZERGY	Zeray GMYO	a.d.	26,30	a.d.	276.103.086	a.d.	7.261.600.000
EKGYO	Emlak Konut GMYO	3,41	28,38	20.070.390.000	2.768.646.000	68.400.000.000	78.584.000.000
KRGYO	Körfez GMYO	22,67	29,14	101.749.390	90.025.648	2.306.700.000	2.623.500.000
OZKGY	Özak GMYO	107,83	39,93	166.218.748	566.340.842	17.923.360.000	22.611.680.000
SNGYO	Sinpaş GMYO	66,24	40,08	262.088.527	376.235.092	17.360.000.000	15.080.000.000
OZGYO	Özderici GMYO	a.d.	72,48	(709.709.929)	29.250.764	1.850.000.000	2.120.000.000
KZGYO	Kuzugrup GMYO	37,94	87,94	112.075.666	51.583.378	4.252.000.000	4.536.000.000
MSGYO	Mistral GMYO	15,09	133,45	127.991.084	21.648.970	1.930.746.966	2.889.073.927
PEKGY	Peker GMYO	a.d.	152,36	(541.286.494)	458.440.680	4.925.000.000	69.850.000.000
TSGYO	TSKB GMYO	a.d.	423,06	(92.893.874)	10.063.519	4.238.000.000	4.257.500.000
SVGYO	Savur GMYO	a.d.	821,65	a.d.	29.024.040	a.d.	23.847.660.000
SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	4,22	a.d.	1.968.192.119	(277.822.898)	8.304.650.000	11.725.000.000
BEGYO	Batı Ege GMYO	6,67	a.d.	1.355.753.837	(325.380.909)	9.038.350.000	3.414.850.000
ALGYO	Alarko GMYO	7,14	a.d.	790.716.892	(2.065.754.657)	5.642.406.000	8.154.972.000
ATAGY	Ata GMYO	11,58	a.d.	44.253.439	(5.303.327)	512.525.000	562.875.000
DGGYO	Doğuş GMYO	12,82	a.d.	781.159.653	(33.564.686)	10.013.354.826	13.386.553.932
KLGYO	Kiler GMYO	22,39	a.d.	387.486.000	(824.806.000)	8.676.900.000	7.128.450.000
EYGYO	EYG GMYO	24,69	a.d.	66.333.537	(618.824.838)	1.638.000.000	1.659.000.000
KGYO	Koray GMYO	62,70	a.d.	56.456.824	(742.166.955)	3.540.000.000	11.820.000.000
ISGYO	İş GMYO	104,44	a.d.	161.570.013	(420.044.058)	16.874.000.000	23.700.300.000
ADGYO	Adra GMYO	a.d.	a.d.	(103.794.574)	(552.728.634)	10.232.508.000	29.776.359.429
FZLGY	Fuzul GMYO	a.d.	a.d.	(253.550.971)	(396.222.656)	11.289.000.000	17.175.000.000
VRGYO	Vera Konsept GMYO	a.d.	a.d.	(519.490.722)	(920.767.640)	2.189.400.000	1.705.600.000
AGYO	Atakule GMYO	a.d.	a.d.	(706.780.228)	(192.701.871)	1.761.744.600	2.077.752.600
NUGYO	Nurol GMYO	a.d.	a.d.	(206.731.869)	(397.008.961)	2.572.119.160	3.185.806.000
SEGYO	Şeker GMYO	a.d.	a.d.	(890.759.383)	(1.432.750.719)	3.311.170.002	3.734.218.749
LXGYO	Luxera GMYO	a.d.	a.d.	a.d.	(144.270.784)	a.d.	5.082.000.000
ZGYO	Z GMYO	a.d.	a.d.	a.d.	(591.696.396)	a.d.	8.150.258.952
AAGYO	Ağaoğlu Avrasya GMYO	a.d.	a.d.	a.d.	(339.748.949)	a.d.	11.089.820.000

Kaynak: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.

- Güncel F/K oranları düştükten büyüğe doğru sıralanmıştır.

- a.d. kısaltması "anlamı değil" anlamına gelmektedir. İlgili tarihte veri bulunmaması ya da zarar açıklanmış olmasından kaynaklanmaktadır.

- F/K hesaplamalarında esas alınan piyasa değerlerine ilişkin 2026/03 dönemi için 30.06.2026, 2025/03 dönemi için 30.06.2025 tarihli kapanış seviyeleri esas alınmıştır.

- Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar sütununda parantez içindeki değerler ilgili dönemlerde zarar edildiği anlamına gelmektedir.

DÜZENLİ BAĞIŞLARINIZLA DARÜŞŞAFAKALI ÇOCUKLAR EĞİTİMLE ÜLKEMİZİN GURURU OLUR



Az çok demeden siz de
düzenli bağışçımız olun,
eğitimle çocuklarımızın
parlak bir geleceği olsun.

Darüşşafaka
1863 CEMİYET

#EğitimleOlur

darussafaka.org

0212 276 6714

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYÖDER

Gümüşsuyu Mah. Mete Cad. No: 18 Kat: 1 Daire: 1 Beyoğlu - İstanbul / TÜRKİYE

Tel: +90 (212) 282 53 65

www.gyoder.org.tr info@gyoder.org.tr

[/gyoderonline](#) [@](#) [in](#) [x](#) [d](#) [f](#) [v](#)