

# GY:DER

# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

4.Çeyrek Raporu - Sayı:35



**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan daha fazlası

Katkılarıyla

# GURUR DUYUYORUZ

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



**Ziraat GYO**

Ortaklıktan daha fazlası



# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

4.Çeyrek Raporu - Sayı:35



**GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2023 4. ÇEYREK RAPORU**  
**Sayı:35, 14 Mart 2023**

**YAYIN KOORDİNASYONU**

Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı  
Prof. Dr. Ali Hepşen, Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi Başkanı  
Kuyaş Örs, GYODER Genel Sekreteri

**İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR**

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

**YAYIN DANIŞMANI**

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

**EDİTÖR**

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

**KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU**

Büşra Aydın, Kurumsal İletişim Uzmanı

**GRAFİK TASARIM**

Mint Creative House

Bu bir

**GYODER**

yayıdır.

**YAYIN SPONSORU**



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2024

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.



# SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

## Inşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak

kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

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

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına gelindiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut

fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

#### *Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.*

- İnşaat maliyet endeksi (Kasım-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,49 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 53,46, işçilik maliyetlerinin de yüzde 110,77 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı son altı aylık döneminde giderek azalma eğilimi göstermektedir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri

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

de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.

- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. Gerek TCMB gerekse diğer kurumların verileri 'balonlaşma' eğilimi gösteren bazı taşınmaz türlerinin sönümlendiğini işaret etmektedir.
- İnşaat ve buna bağlı sektörlerin etkin işleyişi ile talebin daha sağlıklı oluşması için bazı kurumlara ihtiyaç duyulduğu da gözlenmektedir. Bunların başında ise 'Gayrimenkul ve Konut Bankası' oluşumunun sağlanması ve fon akışlarının

daha rasyonel bir biçimde tedarik edilmesi gelmektedir. Bu yapı tüm bileşenleri ile hayata geçirildiğinde ekonominin tümü için ciddi bir kazanım sağlayabilecektir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Saygılarımızla,  
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi





**UZMAN GÖZÜNDEN**

İstanbul, çevre iller ile birlikte Türkiye GSMH'nin önemli bir kısmını üretmekte ve sektörel olarak kısmen farklılıklar arz etse de aynı şekilde toplam tüketimin de %50'sini gerçekleştirmektedir. Bu konumundan dolayı gerek üretim ve gerek de tüketime yönelik tesislerin İstanbul'a yakın konumda yapılandırılması ve ülkenin geri kalan şehirlerine yapılacak mal hareketlerinde nakliye maliyetinin ve süresinin azaltılması açısından da özellikle İstanbul'un doğusunda konumlandırılması tercih edilmektedir.

1980 sonlarından başlanarak İstanbul'da lojistik tesisler şehrin her iki taraftaki sınırlarında bulunan Hadımköy ve Gebze lokasyonlarında yapılmaya başlamış ve her geçen yıl daha da gelişerek bugünkü halini almıştır.

Lojistik tesislerinin kurulumuna başlandığı ilk zamanlardan günümüze kadar, genel bir lojistik altyapı planlaması yapılmamıştır. Bu durum, sınırlı arsa arzı nedeniyle artan arsa maliyetleri ile birleşerek, uygun olmayan şekil ve ölçülerdeki arsaların kullanılmasına yol açmıştır. Bu nedenle, lojistik tesislerin inşası sırasında arsa özelliklerinden maksimum düzeyde yararlanmak zorunlu hale gelmiştir. Arsalar belediyeler tarafından lojistik tesis inşa edilecek şekilde dönüştürülürken, çoğunlukla lojistik tesislerde olması gereken birçok nokta göz önüne alınmamıştır. Arazinin imar şartları, şekli ve konumundan kaynaklanan nedenlerle bir yandan uygun TIR yanaşma mesafelerine haiz olmayan öte yandan da arazinin maksimum kullanımının sağlanması amacıyla yeterli sayıda ticari araç park alanları bulunmayan tesisler inşa edilmiştir. Projeler lojistik alanında tecrübe sahibi mimarlar tarafından oluşturulmadığı için kolon aralık mesafeleri, rampa sayıları, TIR yanaşma mesafeleri gibi çok temel konularda hatalı tesisler inşa edilmiştir. Aynı şekilde arsa arzının düşüklüğü ve şehrin lojistik alanlara doğru büyümesiyle birlikte artan arazi fiyatlarının da etkisi ile neredeyse tüm lojistik tesisler en az iki katlı olarak inşa edilmiştir.

Tahsis edilen arsaların inşaat izinleri lojistik kullanımı göz önüne alınarak belirlenmediği için yeterli yükseklik ve inşaat alanı açısından uygun emsal verilmemesinden dolayı, tesislerin bodrum katlarında otopark, sığınak gibi alanlar oluşturularak verilen sınırlardan daha yüksek yapılaşmaya

gidilmesi genel olarak her tesiste uygulamaya konulan bir yol olmuştur. Tesislerin her araziye ayrı ayrı inşa edilmiş olması nedeniyle tesislere ulaşım yolları, büyük araç trafiğine uygun olamamakta birlikte ihtiyaç duyulan tamir bakım, güvenlik gibi hizmetler her tesisin kendisi tarafından karşılanmakta ve ilave maliyetlerin oluşmasına neden olmaktadır.

Özetle geldiğimiz noktada Türkiye lojistik sektörünün odak noktasında bulunan İstanbul çevresinde, sinerji sağlamayacak şekilde dağınık ve ayrı ayrı oluşturulmuş, uluslararası standartları karşılamayan, çok katlı ve gerek yatırım ve gerekse de işletme maliyetleri yüksek lojistik tesisler oluşmuştur.

2024 yılı itibarıyla , mevcut talebe cevap verecek büyüklükte ve sayıda yeni arazi arzı da mümkün olamamaktadır.

### **Stratejik Çözümler ve Gelecek Planlaması**

Bu zorlukların üstesinden gelmek adına, İstanbul'da depo altyapısını güçlendirmeye yönelik stratejik çözümlere ihtiyaç vardır. Kentsel dönüşüm projeleri, lojistik parkların kurulması, teknolojik yeniliklerin kullanılması ve kamu-özel sektör iş birlikleri gibi önlemler, depo bina ihtiyacının etkin bir şekilde karşılanmasına katkı sağlayacaktır.

Öte yandan ülkemizin, artan ve değişmekte olan global rekabette önemli bir konumda olmasının yolu da verimli, kuralları belirlenmiş ve organize bir lojistik alt yapısına sahip olmasından geçmektedir.

İstanbul'a en yakın noktalarda (doğusunda Kandıra, Hendek civarı batısında ise Çerkezköy, Çorlu civarı) çevre ve ulaşım koşulları da göz önüne alınarak, merkezi yönetimin ilgili birimlerinin kontrol ve idaresinde ihtiyaca cevap verecek sayıda organize lojistik bölgelerinin oluşturulması amacıyla arazi tahsisleri zorunlu hale gelmiştir.

Organize lojistik bölgelerinin oluşturulması sırasında lojistik konusunda uzman kuruluş ve danışmanların da katılacağı komisyon çalışmaları göz önüne alınmalı, organize lojistik bölgesinin genel yerleşimi belirlenmeli ve yatırımcılardan bu plana uygun olarak tesis inşa etmeleri talep edilmelidir.

Mevcutta katlı ve standart olmayan depo binaları nedeniyle, deponun yüksekliğine, zemin taşıma kapasitesine ve kolon aralıklarına bağlı olarak sırt sırta (back to back) raf modeli, çok katlı asma katlı raf (mezanin) veya zeminde depolama gibi sınırlı modelde depo içi kullanım mümkün olabilmektedir. Tüketim taleplerine cevap verecek şekilde lojistik tesisler ve lojistik teknolojiler de değişim göstermektedir. Daha yüksek binalar, otomatik depolama ve elleçleme sistemleri gibi verimlilik artışı sağlayan uygulamalar, dünyada oldukça yaygın ölçekte kullanılmaktadır. Organize lojistik tesislerinin devreye alınmasıyla birlikte bu tür uygulamaların da kullanımı mümkün olabilecektir.

Lojistik faaliyetlerin bu şekilde organize bölgeler içerisinde toparlanması sayesinde tamir bakım, güvenlik, yangınla mücadele, ilk yardım ve sağlık hizmetleri gibi birçok destek faaliyeti de tek merkezden sağlanabilir hale gelecektir.

Bu tür merkezi yapılanmalar sayesinde nakliye araçları da sinerjik olarak kullanılabilir olacaktır.

Öte yandan konumu müsait olan organize lojistik bölgelerine demir yolu bağlantısı da verilerek ülkemizde kullanımı ikinci plana atılmış olan bu taşıma yönteminin de kullanımı sağlanabilir.

*Logired*

# GY::DER

MIPIM 2024

Standımızda bize eşlik eden tüm üye ve destekçilerimize teşekkürler.

Touch The Nature,  
The Water, The Air!



DESIGN HUB  
TÜRKİYE

BIM 4 TURKEY



Istanbul Airport



KUZU GRUP



SERVOTEL

Katılımlarıyla...



# ÇEYREĞE ÖZEL

# GAYRİMENKUL YATIRIMCILARI İÇİN HAYATI BİR STRATEJİ - OPERASYONEL DAYANIKLILIK YÖNETİMİ "RESİLIENCE MANAGEMENT"

Günümüzde, gayrimenkul yatırımları giderek karmaşık hale gelmiş ve bir dizi belirsizlikle karşı karşıya kalmıştır. Doğa kaynaklı afetler, ekonomik dalgalanmalar, politik olaylar gibi beklenmedik durumlar, gayrimenkul yatırımcılarını zorlayabilir ve ciddi zararlar verebilir. Bu nedenle, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren her yatırımcının, kriz durumlarına karşı direncini artırmak amacıyla Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi stratejilerini benimsemesi önemlidir.

## **Peki, nedir bu Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi ve neden bu kadar önemli olduğu ifade edilmektedir?**

Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi, bir organizasyonun veya sektörün, beklenen ve beklenmeyen olaylara karşı dayanıklılığını artırmayı amaçlayan bir strateji ve süreçler bütünüdür. Gayrimenkul sektöründe, bu yönetim yaklaşımı, kriz anlarında sürdürülebilirliği sağlamak, iş sürekliliğini güvence altına almak için kritik bir öneme sahiptir ve özellikle son yıllarda giderek daha fazla önem kazanmıştır. 20. yüzyılın ikinci yarısında, özellikle büyük çaplı doğa kaynaklı afetler ve küresel ekonomik dalgalanmalar, şirketleri ve sektörleri krizlere karşı daha dayanıklı hale getirmenin gerekliliğini vurgulamıştır. Bu bağlamda, Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi kavramı, önceki yıllarda acil durum yönetimi ve iş sürekliliği planlaması gibi alanlarda kendine yer bulurken, artık bu yaklaşım daha fazla gelişerek evrimleşmiştir.

## **Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi'nin avantajları nedir?**

Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi, gayrimenkul yatırımcıları için bir dizi avantaj sunar. Bunlara örnek olarak, beklenmeyen durumlar karşısında hızlı bir yanıt verme yeteneği oluşturması ve mülk değerleri ile yatırım getirilerini korumada önemli bir rol oynamasından bahsedilebilir. Ayrıca, bu strateji, uzun vadeli değer artışını destekleyerek yatırımları daha dirençli hale getirebilir. İş sürekliliğini sağlama ve kriz anlarında operasyonları etkili bir şekilde yönetme yeteneği, gayrimenkul yatırımcılarına sürdürülebilir bir rekabet avantajı sağlar.

## **Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi'ni uygulamak için nasıl bir yol izlenmelidir?**

Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi'nin etkili bir şekilde uygulanması için belirli adımlar atılmalıdır. İlk olarak, gayrimenkul yatırımcıları, faaliyet gösterdikleri bölgelerdeki riskleri titizlikle değerlendirmelidir. Bu değerlendirme, projelerin konumlandığı yerlerdeki doğa kaynaklı afet potansiyeli, ekonomik istikrarsızlık riski ve diğer faktörleri içermelidir. Ardından detaylı bir kriz planı oluşturulmalı ve bu plan tüm paydaşlara etkili bir şekilde iletilmelidir. Ayrıca, çalışanların da eğitilmesi gerekir çünkü eğitim ve simülasyonlar, kriz durumlarına hızlı ve etkili bir şekilde yanıt verebilmek için personelin hazırlıklı olmasını sağlar. Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi hızlı bir adaptasyon yeteneği geliştirme amacı güder. Gayrimenkul yatırımcıları, ekonomideki veya piyasa koşullarındaki ani değişikliklere hızla uyum sağlamak için esnek ve adaptasyon kabiliyeti yüksek bir strateji geliştirmelidir. Ayrıca sürekli iyileştirme ve teknoloji kullanımını da teşvik eder. Güncel teknoloji ve inovasyonlar sürekli takip edilmeli ve bu yenilikler iş süreçlerine entegre edilmelidir. Örneğin akıllı bina sistemleri, uzaktan izleme ve yönetim teknolojileri, kriz durumlarında da etkili bir şekilde kullanılabilir. Bununla birlikte uzaktan çalışma gibi esnek çalışma modellerinin de benimsenmesi kurumun dayanıklılığını güçlendirebilir.

Yukarıdaki yol haritasının en önemli girdilerinden bir diğeri ise İş Sürekliliği Yönetimi'nin de kapsama alınmasıdır. İş Sürekliliği Yönetimi kriz anlarında kurumun kritik iş faaliyetlerini sürdürebilme kapasitesini artırmak için elzem süreç ve sistemleri ile diğer kaynaklarının (lokasyon/tesis, ekipman, insan kaynağı, tedarikçi/hizmet sağlayıcılar) tanımlanması ve bunların devamlılığının sağlanması için alternatif çözümlerin oluşturulması anlamına gelir.

Sonuç olarak, Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi stratejileri, gayrimenkul yatırımcıları için kriz durumlarına karşı dirençli olma ve sürdürülebilir başarı sağlama konusunda kritik bir rol oynamaktadır. Bu stratejileri benimsemek, sektörde uzun vadeli başarıyı güvence altına almak adına önemli bir adımdır.

### **Bu süreçteki olası zorluklar ve çözüm yolları nelerdir?**

Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi'ni uygulamak, bazı zorlukları da beraberinde getirebilir. Örneğin, maliyet artışları, karmaşık planlama süreçleri, sürekli güncelleme ihtiyaçları, süreci kuracak ve sonrasında yönetecek uzmanların bulunamaması ve daha nice zorluklarla karşı karşıya kalabilirsiniz. Ancak, bu zorlukların üstesinden gelmek için yatırımcılar, maliyet-etkin teknolojik çözümleri entegre etmeli, sürekli eğitim ve simülasyonlarla personelin hazırlıklılığını artırmalı ve esnekliklerini korumak adına stratejik ortaklıkları değerlendirmelidir.

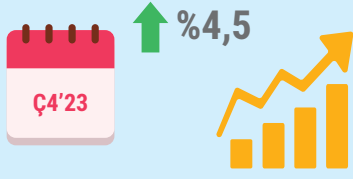
### **Sonuç: Geleceğe Güvenle Bakmak**

Gayrimenkul yatırımcıları için Operasyonel Dayanıklılık Yönetimi, gelecekteki belirsizliklere karşı güçlü bir savunma oluşturmanın başlıca anahtarıdır. Bu stratejiyi benimsemek, sadece kriz durumlarında değil, aynı zamanda uzun vadeli başarı ve sürdürülebilirlik açısından da büyük bir avantaj sağlayacaktır. Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği üyeleri için bu yaklaşım, sektördeki değişen koşullara adapte olmada kritik bir rol oynayacak ve güçlü bir gelecek için temel oluşturacaktır.

Sagi Gün  
**KPMG, Resilience Services Director**

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

### Yıllık Büyüme\* (TL)

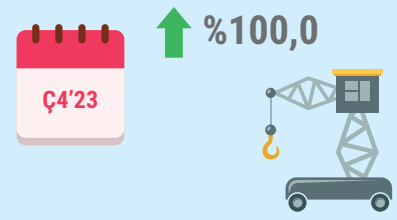


\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Enflasyon



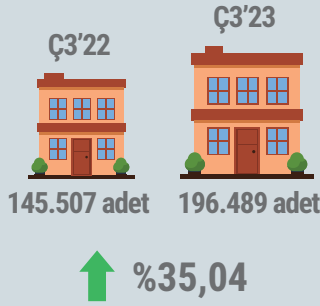
### İnşaat Sektörü Büyüme\*



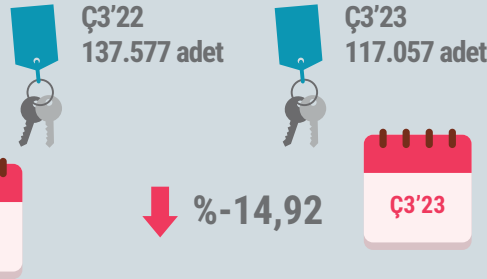
\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## KONUT

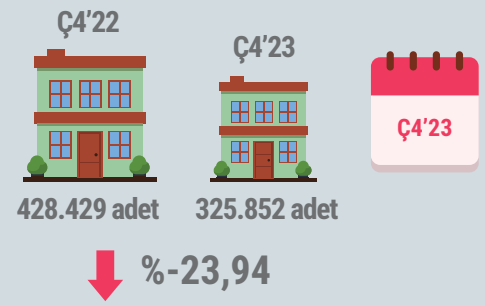
### Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)



### Yapı Kullanma İzin Belgesi



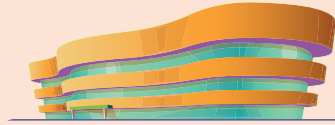
### Konut Satışları



## AVM

### Toplam Stok

↑ Mevcut 446 AVM  
14 Milyon 10 Bin m<sup>2</sup> TKA  
Proje Halinde 16 AVM



### 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



### Ciro Endeksi

↑ %87,62



### Ziyaretçi Endeksi

↑ %8,42

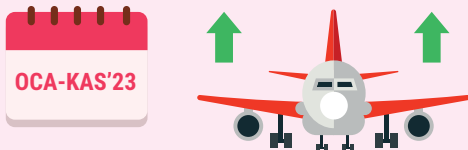


\*Bir önceki yılın aynı ayına göre

## TURİZM VE OTEL

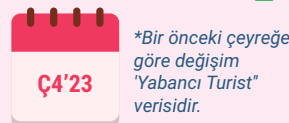
### Toplam Ziyaretçi Sayısı

Türkiye 46,7 Milyon Kişi  
İstanbul 16 Milyon Kişi

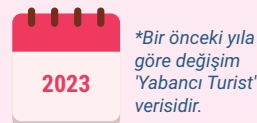


### Turizm Geliri

10,4 Milyar \$ ↓  
Kişi Başı Ortalama  
Harcama 966\$ ↑



45,3 Milyar \$ ↑  
Kişi Başı Ortalama  
Harcama 917\$ ↑



### Doluluk Oranları

İstanbul %59,40

Türkiye %65,20





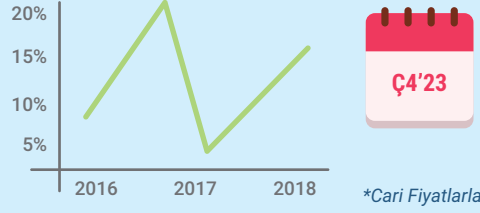
## İşsizlik Oranı



\*Bir önceki yıla göre

## GSYH

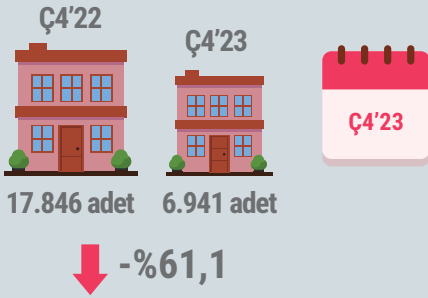
8 Trilyon 431 Milyar 375 Milyon TL



## Döviz Kuru Artışı (Yıllık)



## Yabancılara Konut Satışı



## Konut Kredisi Stoku

Yıllık %21,7 artış ile  
438,23 Milyar TL



## Aylık Faiz

%2,93 ↑



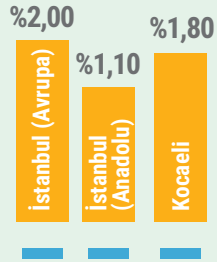
## Bileşik Faiz

%41,50 ↑

## LOJİSTİK



## Boşluk Oranları

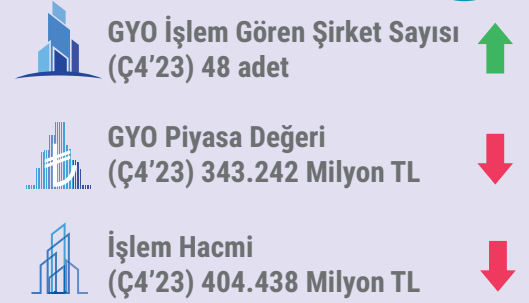


## Kiralama İşlem Hacmi

0 m<sup>2</sup>



## GYO'LAR



## OFİS



## GYF'LER



\*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



# TEMEL EKONOMİK VERİLER

## 2023 Yılı Dördüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de

son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49

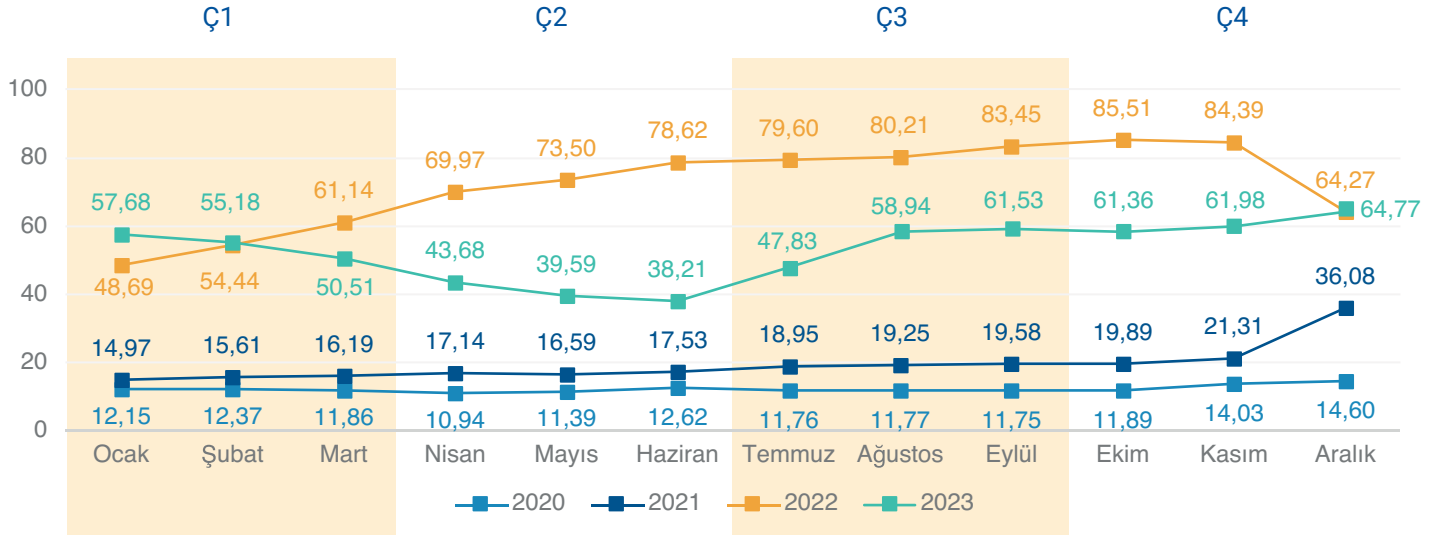
GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*2023 yılı toplam verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## Yıllık Enflasyon\*

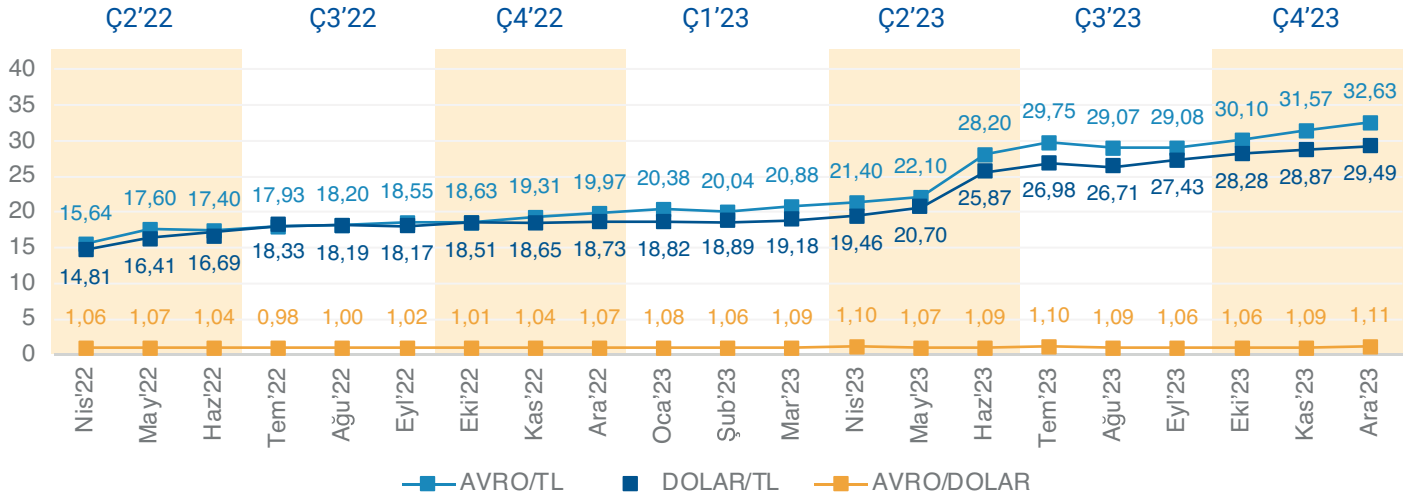


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3.çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

## Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

Dönem	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi**	DİBS	BİST 100
Ç1'20	13,50%	5,85%	5,41%	0,33%	0,31%	-15,83%
Ç2'20	13,64%	4,05%	5,86%	-1,00%	2,42%	13,27%
Ç3'20	19,98%	7,90%	13,03%	-0,50%	-4,53%	-3,45%
Ç4'20	-6,99%	-3,23%	-0,16%	-2,87%	-3,03%	18,97%
Ç1'21	-11,00%	-4,02%	-6,12%	0,23%	-5,14%	3,56%
Ç2'21	14,44%	7,29%	8,64%	-0,22%	-4,09%	-9,02%
Ç3'21	-7,66%	-4,81%	-7,01%	0,14%	1,32%	-3,68%
Ç4'21	33,37%	31,79%	26,52%	-13,26%	-20,12%	14,60%
Ç1'22	-5,21%	-12,23%	-14,41%	-15,05%	-17,53%	-12,87%
Ç2'22	-5,43%	0,32%	-3,75%	-10,20%	-4,62%	4,19%
Ç3'22	-6,68%	0,68%	-5,66%	-2,79%	19,61%	22,13%
Ç4'22	0,43%	-5,48%	0,99%	-3,39%	1,32%	45,95%
Ç1'23	-3,32%	-9,50%	-8,47%	-7,06%	-11,83%	-12,54%
Ç2'23	16,45%	14,81%	16,03%	-1,17%	-14,72%	-0,85%
Ç3'23	-8,10%	-7,06%	-8,24%	-14,31%	-32,06%	19,35%
Ç4'23	5,46%	-2,05%	0,06%	-1,86%	-8,68%	-13,48%

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2023 4.çeyrekte Külçe Altın %5,46 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

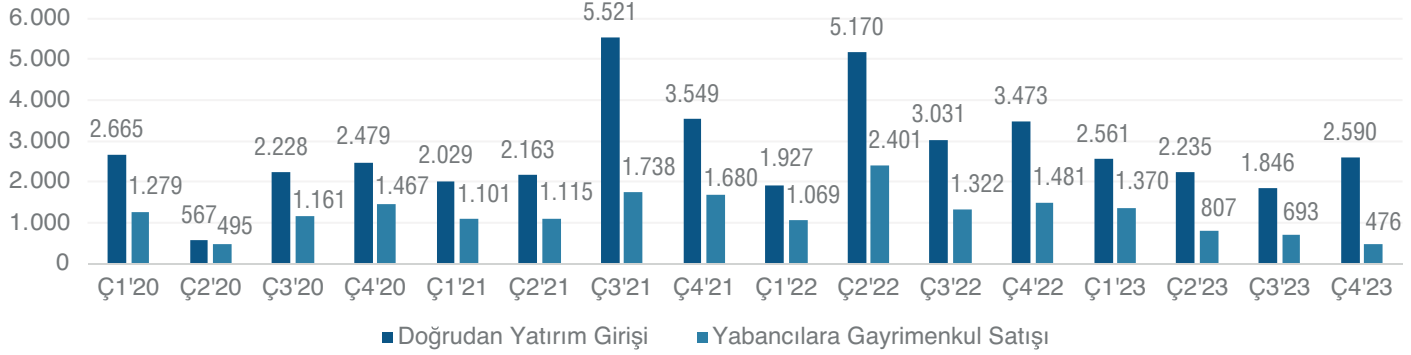
Kaynak: TÜİK-Haziran 2023

\*Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.

\*\*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

## Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

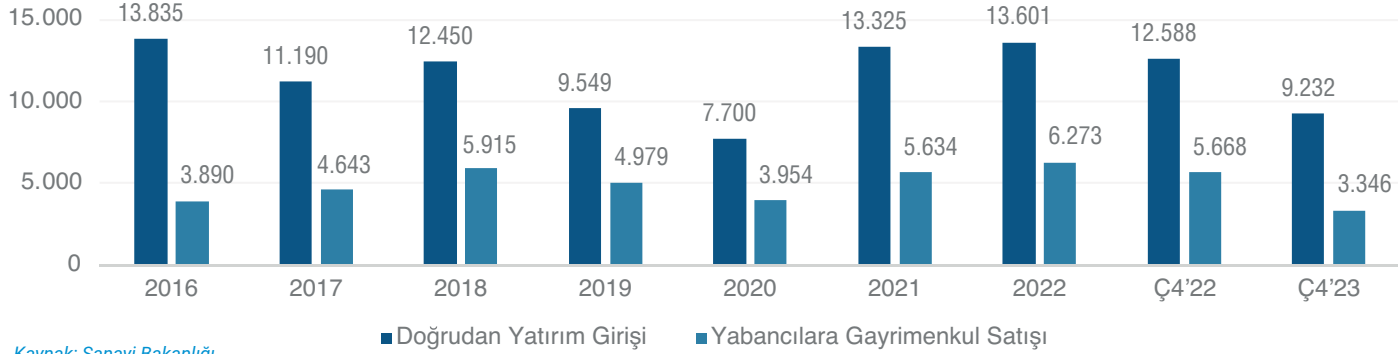
### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 yılı genelinde toplam 13.601 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı dördüncü çeyreğinde 2.590 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %25,42'lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 476 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %67,86'lık bir azalış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı  
\*2023 Ekim-Kasım toplam verisidir.

### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı  
\*Kasım sonu verisidir.

## 15+ Yaş İşsizlik Oranı\*

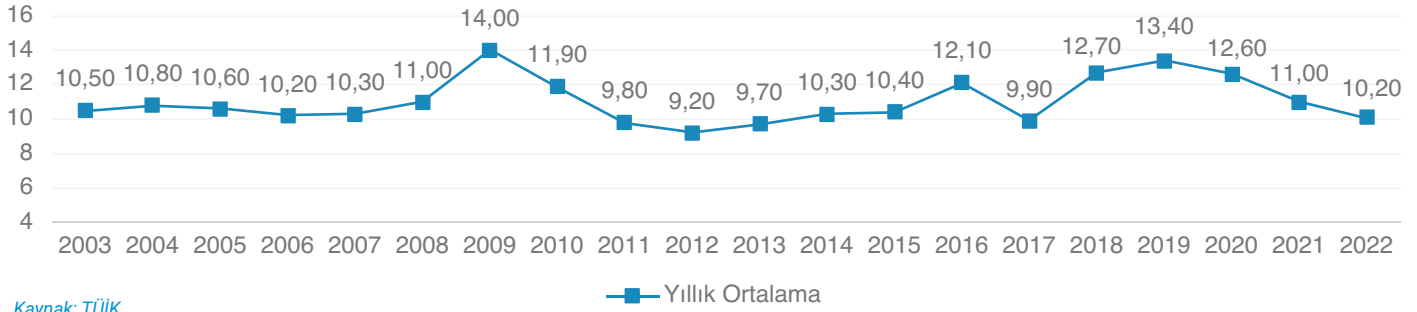
### Aylık Ortalama (%)

Eylül 22	Eki'22	Kas'22	Ara'22	Oca'23	Şub'23	Mar'23	Nis'23	May'23	Haz'23	Tem'23	Ağu'23	Eyl'23	Eki'23	Kas'23
10,1	10,3	10,1	10,2	9,7	10,1	10,0	10,0	9,4	9,5	9,3	9,2	9,1	8,6	9,0

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre 115 bin kişi artarak 3 milyon 116 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,4 puan artarak %9,0 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %7,5 iken kadınlarda %11,8 olarak tahmin edildi.

Kaynak: TÜİK  
\*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)  
\*Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

## Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

\*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)  
\*\*Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

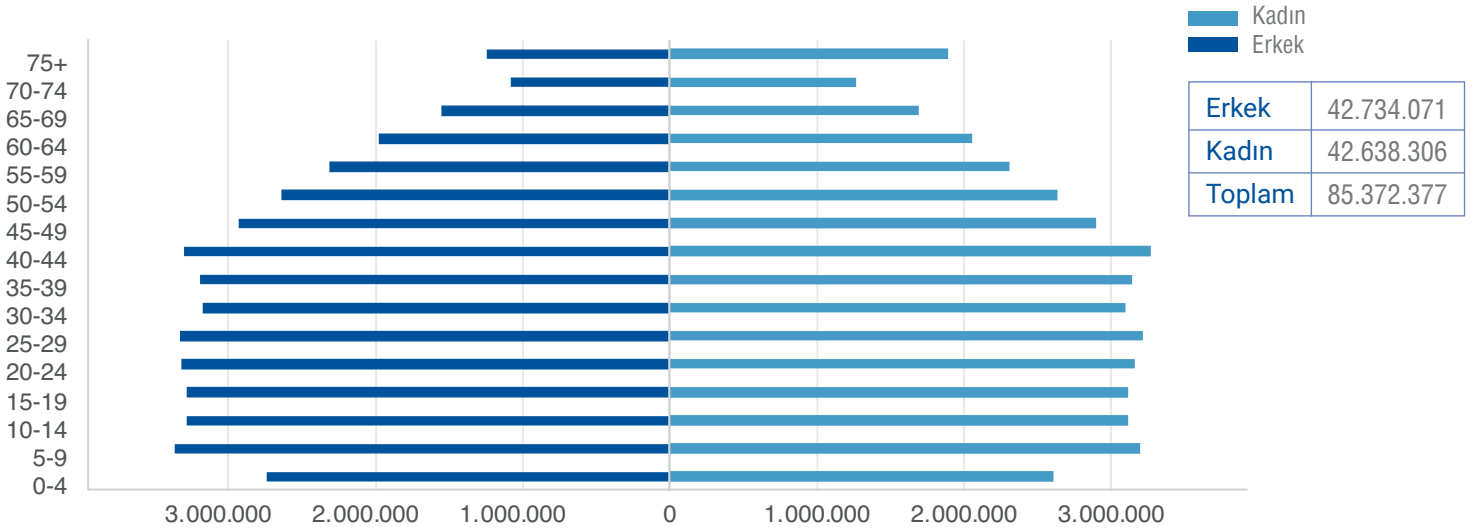
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.656
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.803
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.480
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.215
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.696

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2023

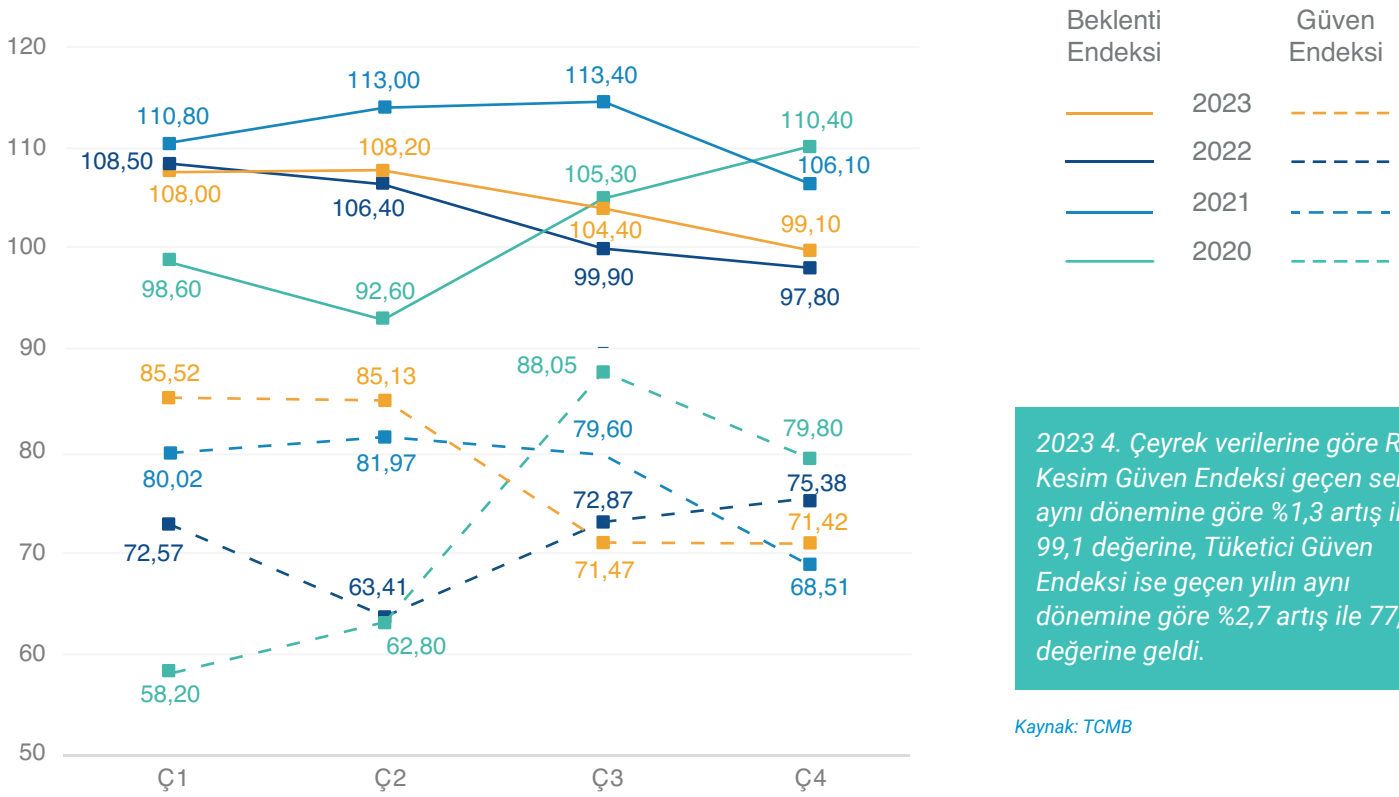


Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK

\*06.02.2024 tarihinde yayımlanmıştır.

## Beklenti ve Güven Endeksleri

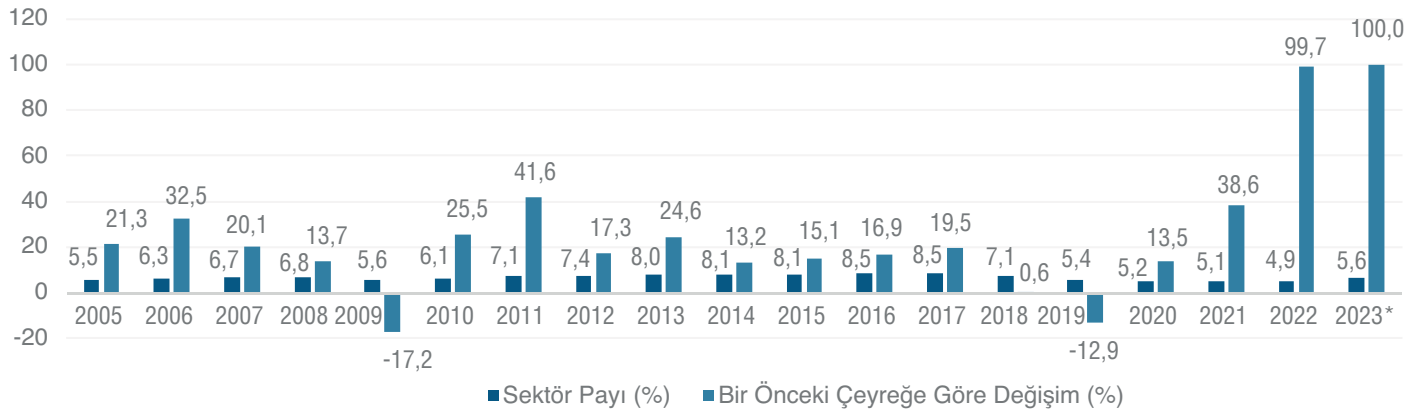


2023 4. Çeyrek verilerine göre Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %1,3 artış ile 99,1 değerine, Tüketici Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %2,7 artış ile 77,42 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan aldığı pay 2023 4. Çeyreği itibarıyla yıl toplamında %5,6 oldu. Bir önceki döneme göre inşaat sektörü büyüme oranı %100 oldu.

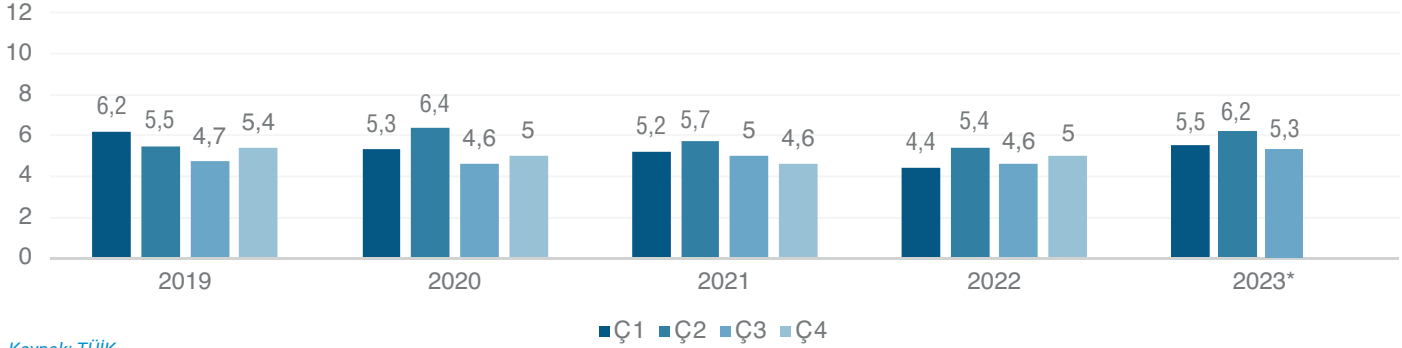
Kaynak: TÜİK

\*\*2023 3.çeyrek verisidir. 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.



# Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

## Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

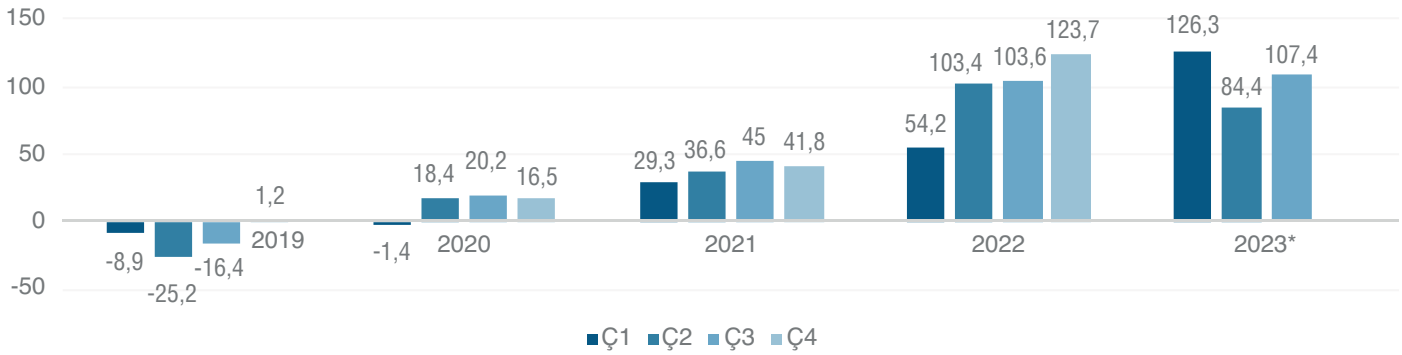


Kaynak: TÜİK

\*2023 3.çeyrek verisidir.

\*\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

## Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*

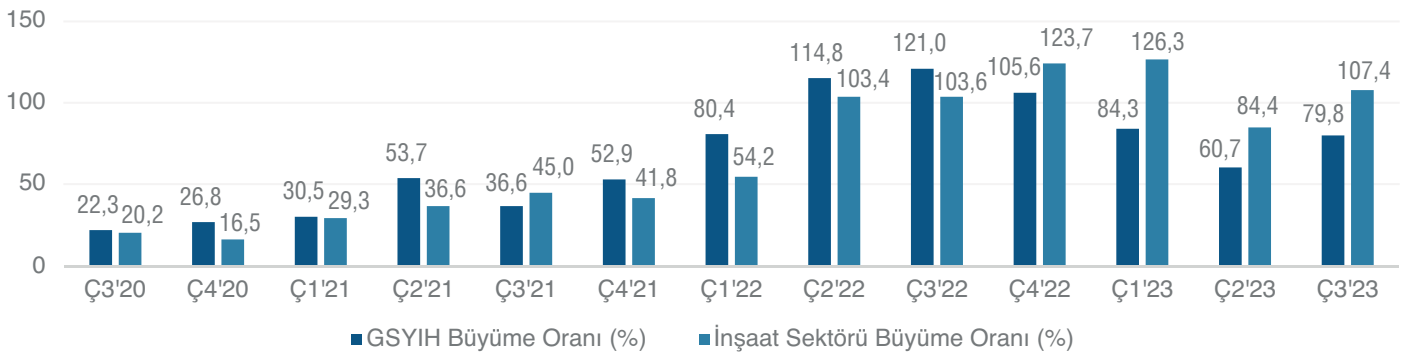


Kaynak: TÜİK

\*2023 3.çeyrek verisidir.

\*\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

\*2023 3.çeyrek verisidir. 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

\*\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Sosyal Medyada

GYODER'i

Takip Etmeyi Unutmayın

 /gyoder

 /gyoderonline

 /gyoderonline

 /gyoderr

 /gyoderonline

Bize Ulařın [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) / [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr) / (0212) 282 53 65

# GELENEĞİN GÜCÜ, GELECEĞİN İNŞASI

Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olan Vakıf GYO, geçmişinden aldığı güçle geleceği inşa etmeye devam ediyor. Türkiye'ye değer katan projelerle gayrimenkul sektörüne yön veriyor.

## CUBES ANKARA

Konut, ofis, otel, ticari alanlar ve sosyal donatılarla yeni nesil karma yaşamın merkezi olan Cubes Ankara; kültür sanat alanları, cafe&restoranları, alışveriş noktaları ve spor alanları ile şehrin merkezi Çukurambar'da, yatırım değeri yüksek, avantajlı bir lokasyonda yükseliyor.

[cubesankara.com.tr](http://cubesankara.com.tr)

## TABLO ADALAR

İstanbul Maltepe'de yer alan Tablo Adalar, her katında Adalar manzarası sunuyor. Geniş yeşil alanları, ferah balkon ve terasları ile yeni nesil yaşam tarzına uygun bir mimaride inşa ediliyor.

[tabloadalar.com.tr](http://tabloadalar.com.tr)



## VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

Finansın yeni merkezi olmaya aday İstanbul Finans Merkezi Projesi içerisinde yer alan VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri, geleneksel Selçuklu mimarisinin izlerini geleceğe taşıyan sembol bir yapı olarak dikkat çekiyor. Doğa dostu olarak inşa edilen projenin, LEED Gold Sertifikası bulunuyor.



[www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) | [Instagram](https://www.instagram.com/vakifgyo) [Facebook](https://www.facebook.com/vakifgyo) [Twitter](https://www.twitter.com/vakifgyo) [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/vakifgyo) /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.

 **Vakıf GYO**  
Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası



**KONUT** |

## Konutta 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet,

yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı Kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup Kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 35.465 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 23.292 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

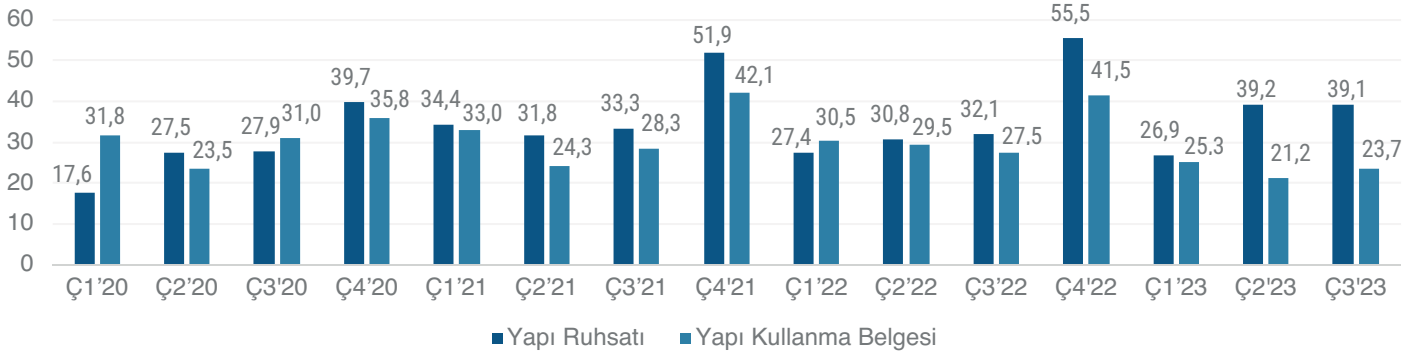
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 3.ncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %21,7 arttı, daire sayısı ise %35,0 artış gösterdi. Yapı kullanma izin belgesinde ise yüz ölçüm bazında %13,9, daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

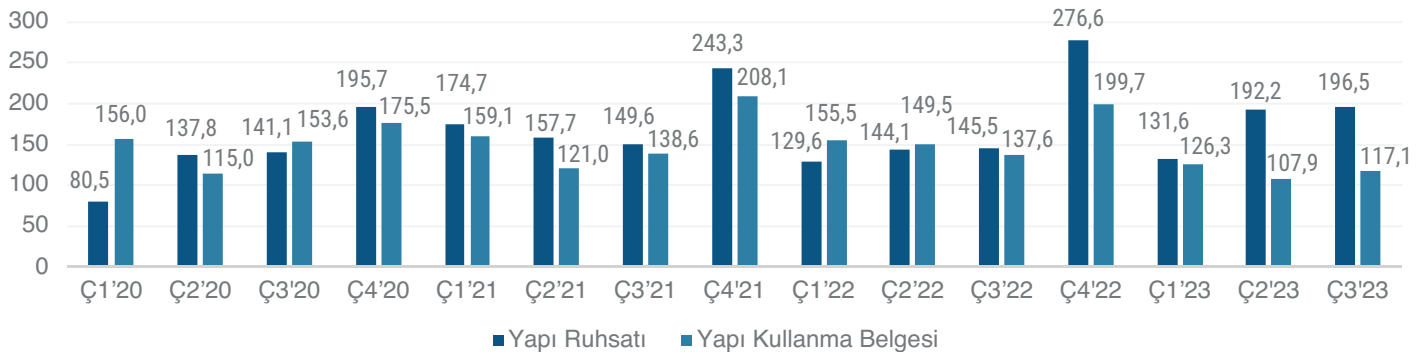
\*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



Kaynak: TÜİK

### Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
<b>2021 Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>1.030.333</b>	<b>1.491.856</b>	<b>294.530</b>	<b>19,7</b>
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
<b>2022 Toplam</b>	<b>460.079</b>	<b>1.025.543</b>	<b>1.485.622</b>	<b>280.320</b>	<b>18,9</b>
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
<b>2023 Toplam</b>	<b>379.542</b>	<b>846.384</b>	<b>1.225.926</b>	<b>177.748</b>	<b>14,5</b>

2023 yılı 4. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %25,02 azalarak 110 bin 945 adet oldu. İkinci el konut satışları da %23,38 azalarak 214 bin 907 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 4. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %5,2 olarak gerçekleşti. Bu oran son yedi yılın en düşük oranı olarak kayda geçti.

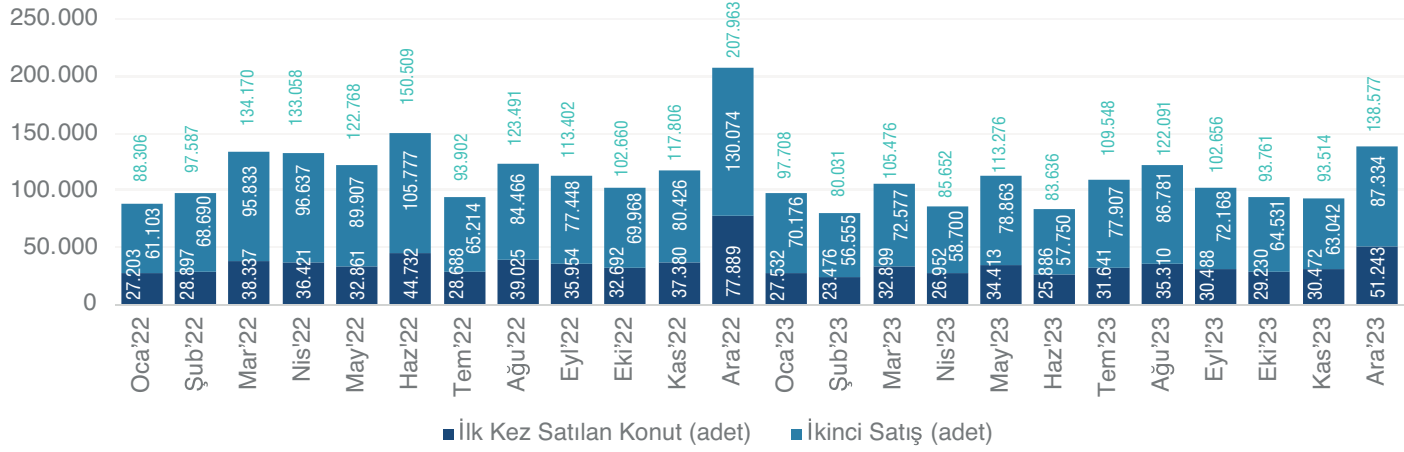
2023 4. çeyreğinde toplam 325 bin 852 adet konut satışı gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,94 oranında azalış oldu.

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



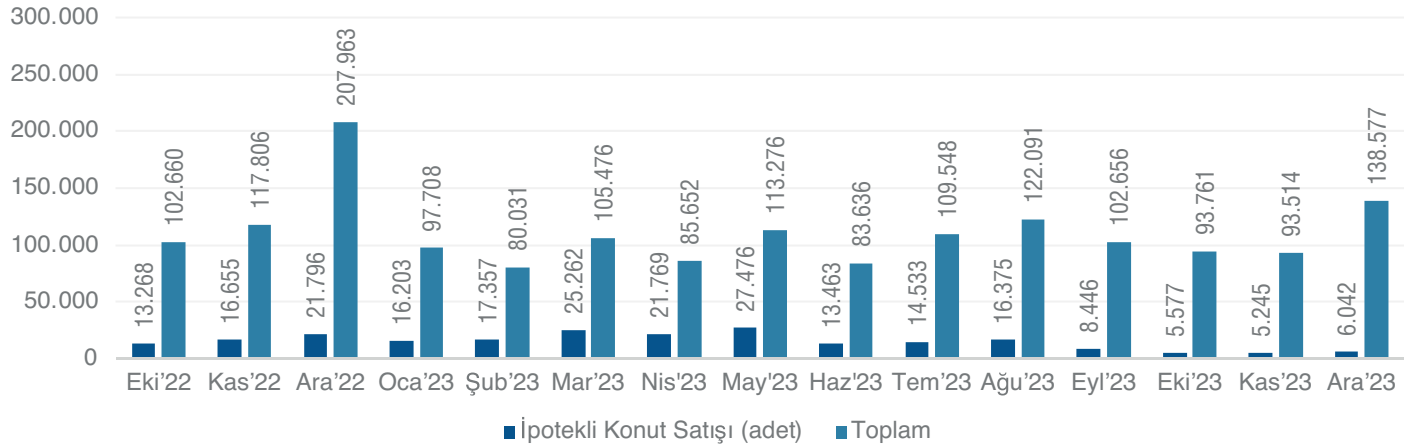
2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %34,21 azalarak 51 bin 243 adet oldu. İkinci el konut satışları da %32,86 azalarak 87 bin 334 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları



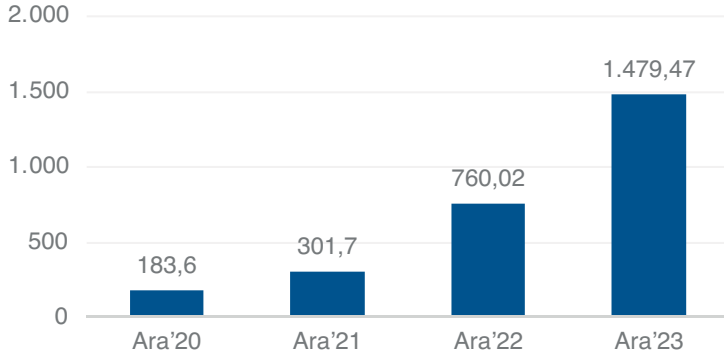
2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiye bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

Kaynak: TÜİK



## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:  
2023 Aralık

**1.479,47**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**3,91%**

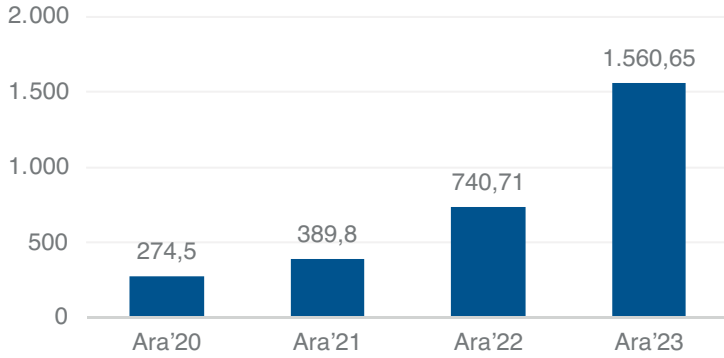
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**94,66%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**1379,47%**

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



Endeks Değeri:  
2023 Aralık

**1.560,65**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**4,87%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**110,70%**

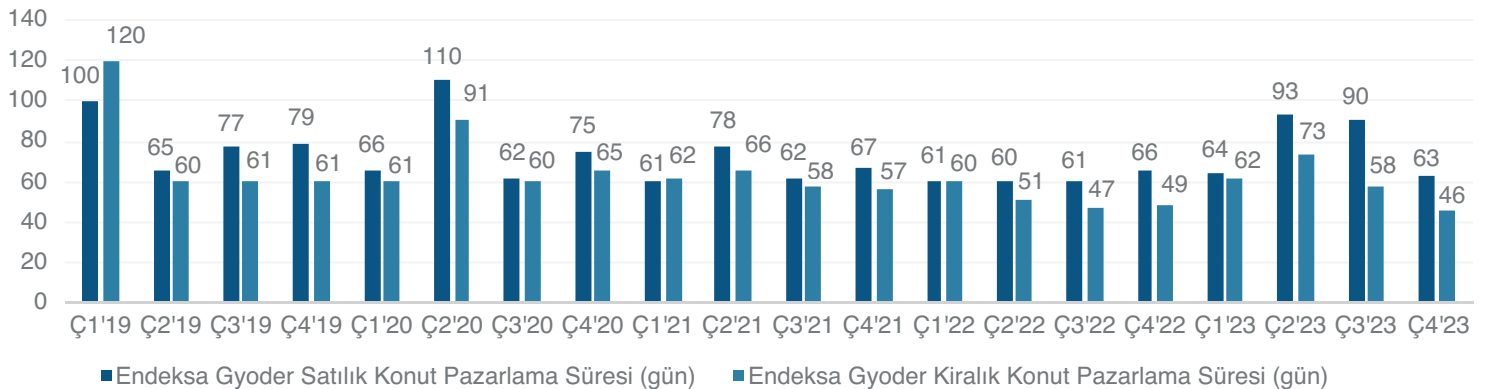
Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**1460,65%**

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki aya göre 3,91%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,66% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1379,47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

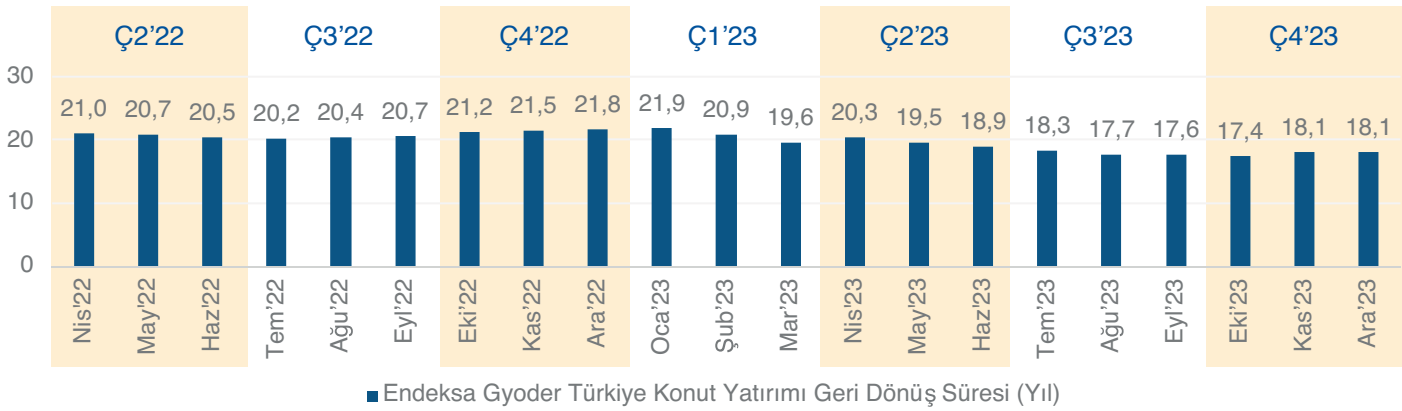
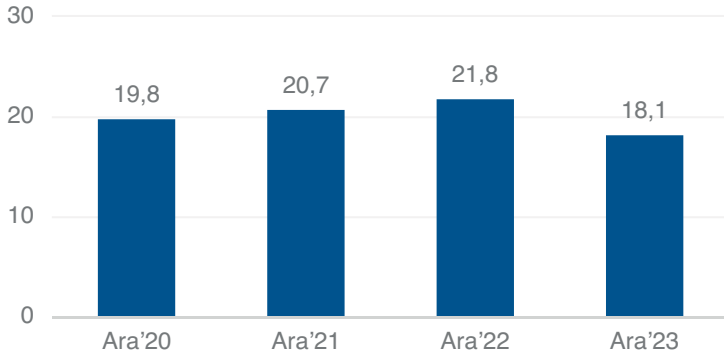
Kaynak: Endeksa

\*\*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



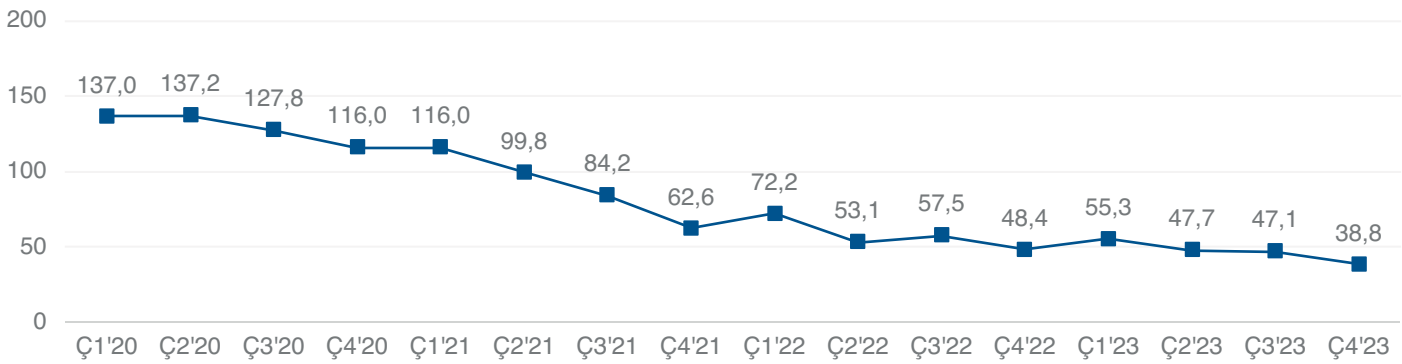
Kaynak: Endeksa

## Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

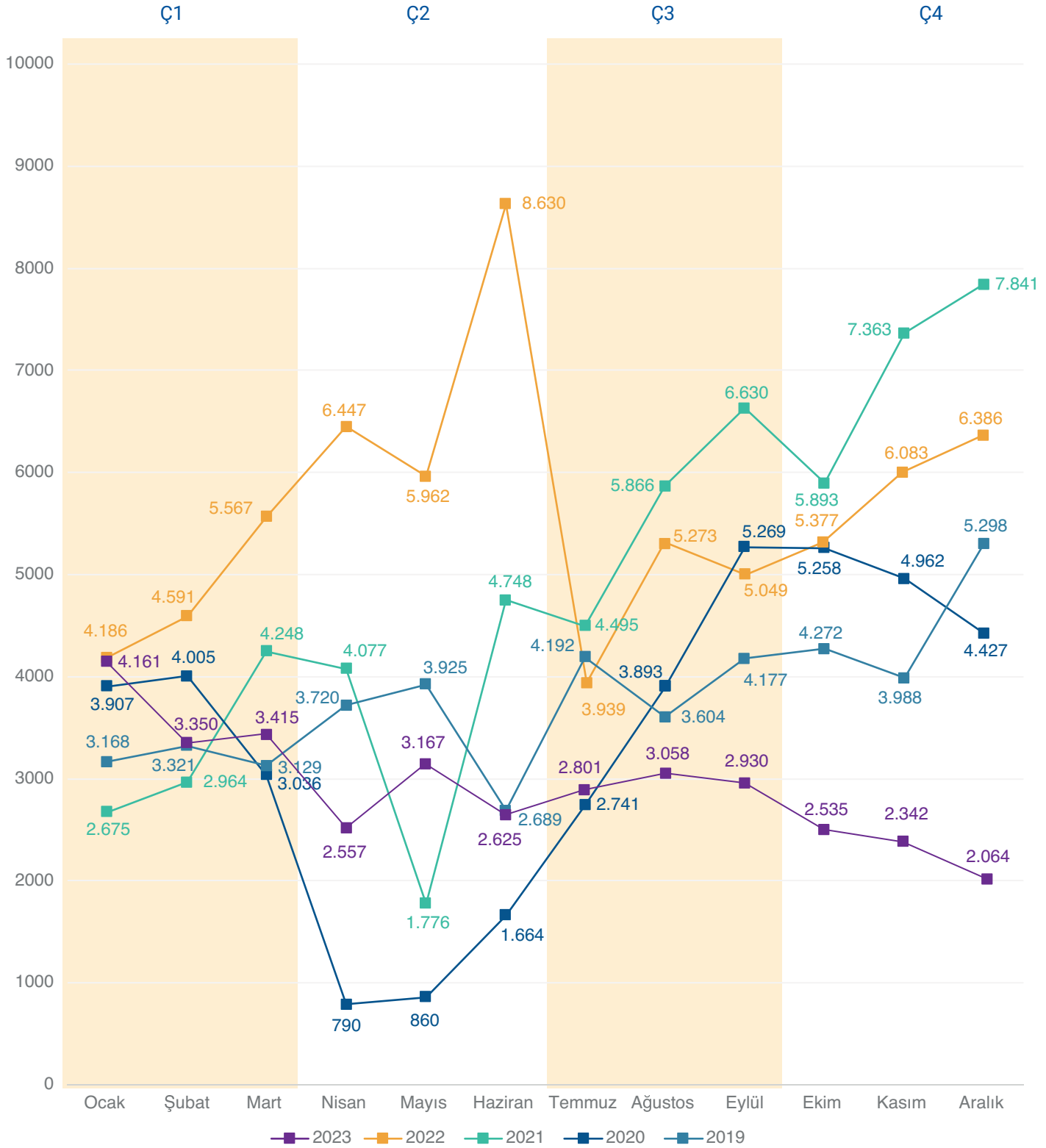
## Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

\*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanenin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2023 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle 12 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %48,1 küçülme ile 35 bin 5 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

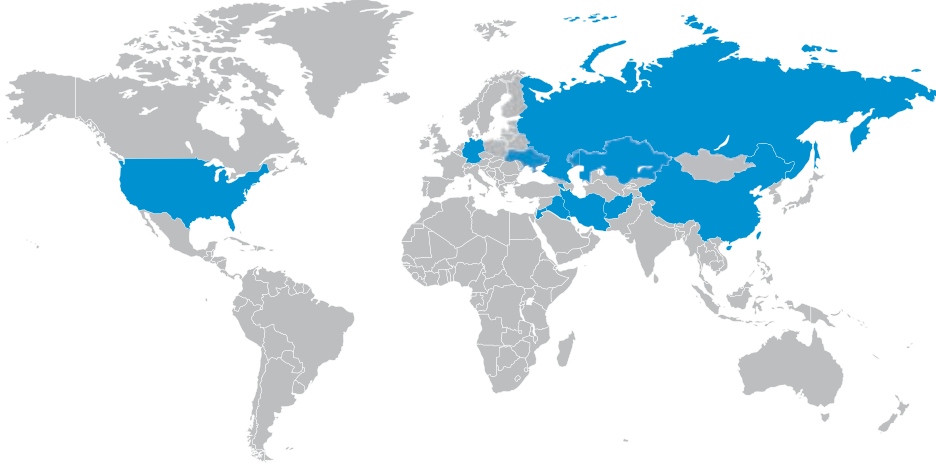


2023 yılı 4. Çeyreği sonu ile birlikte yıl toplamında, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2023 yılı 4. Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %46,4 azalış görülmektedir.

Ç4'23 Sıralaması (Ç4'22 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç4'23	Ç4'22
		Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	13.804	29.077
2(2)	Antalya	12.901	22.017
3(3)	Mersin	3.104	4.253
4(6) ↑	Yalova	1.208	2.226
5(5)	Bursa	1.137	2.329
6(4) ↓	Ankara	1.129	2.833
7(7)	İzmir	871	1.485
8(8)	Muğla	765	1.340
9(10) ↑	Kocaeli	686	1.087
10(-)	Trabzon	684	
- (9)	Sakarya		1.292
	Diğer	4.008	7.246
	<b>Toplam</b>	<b>40.297</b>	<b>75.185</b>
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	7.335	17.951
	<b>Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %</b>	<b>18,2%</b>	<b>23,9%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

## Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke\*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2023 yılı 4. Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı döneminden farklı olarak Suudi Arabistan'ın Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç4'23

Ç4'22

Ç4'23 Sıralaması (Ç4'22 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	11.008	17.143
2 (2)	İran	4.818	9.023
3 (3)	Irak	2.076	6.409
4 (5) ↑	Ukrayna	1.813	2.593
5 (4) ↓	Almanya	1.801	3.211
6 (6)	Kazakistan	1.414	2.557
7 (-)	Suudi Arabistan	1.161	
8 (8)	Kuveyt	995	1.889
9 (10) ↑	Azerbaycan	962	1.515
10 (9) ↓	Amerika Birleşik Devletleri	828	1.609
- (7)	Afganistan		2.271
	Diğer	13.421	26.965
	<b>Toplam</b>	<b>40.297</b>	<b>75.185</b>
	Körfez Ülkeleri	13.137	28.560
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)</b>	<b>32,60%</b>	<b>37,99%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

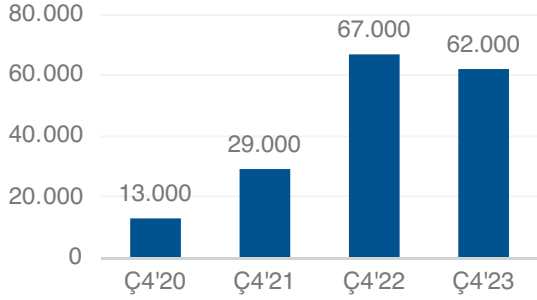
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

\*\*4. Çeyrek sonu verisidir.

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

## İstanbul Konut Piyasası Göstergerleri

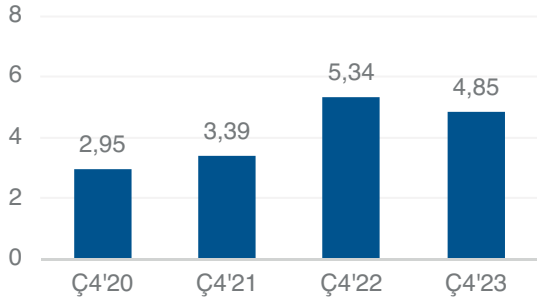
### Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı: 2023 4.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
<b>62.000</b>	<b>-7,46%</b>	<b>-7,46%</b>

İstanbul'da 2023 4.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 62 milyar TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %7,46'lık azalış göstermiştir. 2022 yılının aynı çeyreğine göre de yıllık %7,46'lık azalış sağlandığı görülmektedir.

### İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı

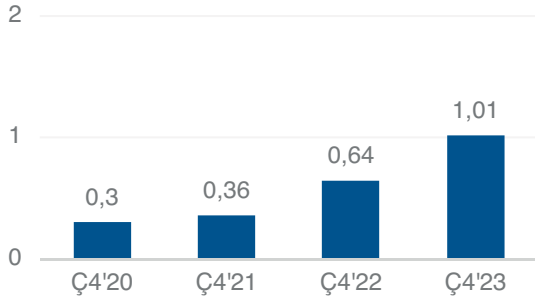


Oran Değeri: 2023 4.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
<b>4,85</b>	<b>5,66%</b>	<b>-9,18%</b>

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 4,85 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

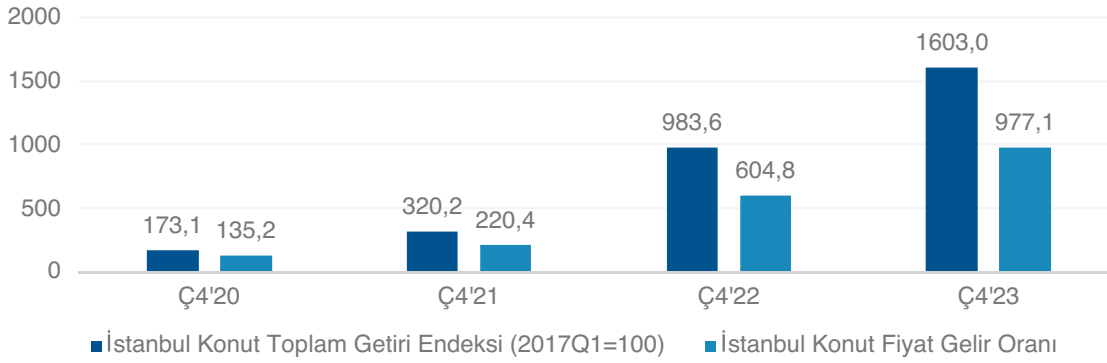
## İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2023 4.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
<b>1,01</b>	<b>17,44%</b>	<b>57,81%</b>

İlgili veriye göre 2023 yılı 4.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m<sup>2</sup>'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %101'i oranındadır.

## Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki çeyreğe göre 10,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 62,97% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 1503,0% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab



# KONUT KREDİLERİ

No	med	Day	Dem and	Refer red	Daily
21	7.98	5.7	1.11		
62	22.04	9.79	1.59		
85	31.54	6.94	2.6		
94	34.96	5.7			
84	30.4	8.18			
63	22.42	6			
6	37	13.3			
7	56	20.5			
8	96				
9					
10					
91					



## **2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.**

Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre,

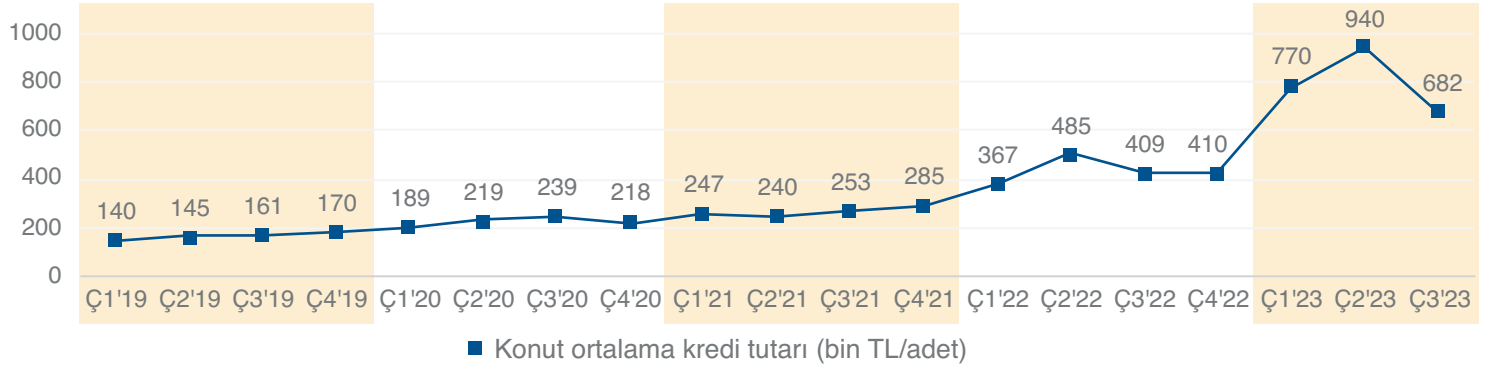
Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

## Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150

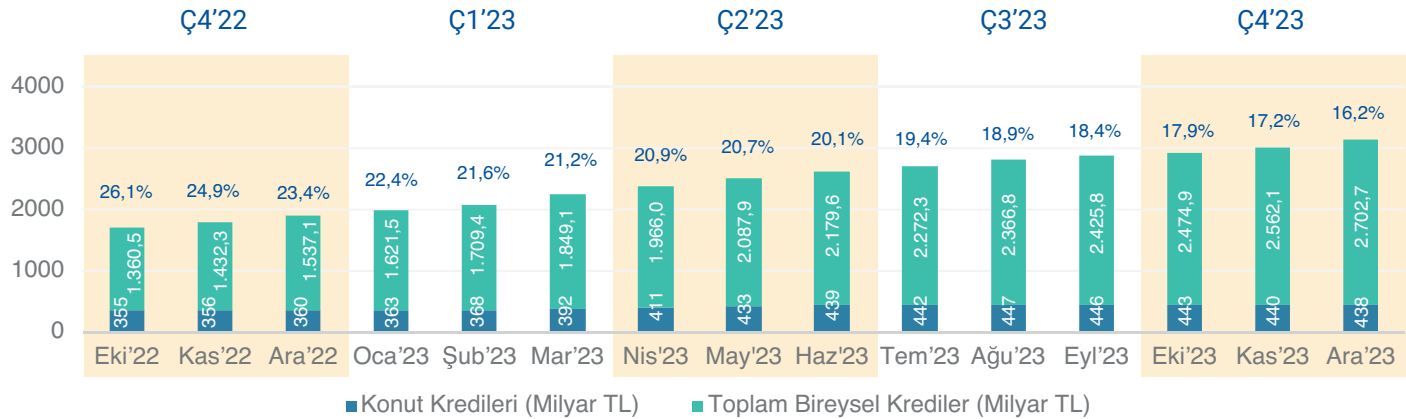
### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2023 yılı 3. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 22.619 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 682.000 TL oldu. 2023 yılı 3. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %67 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

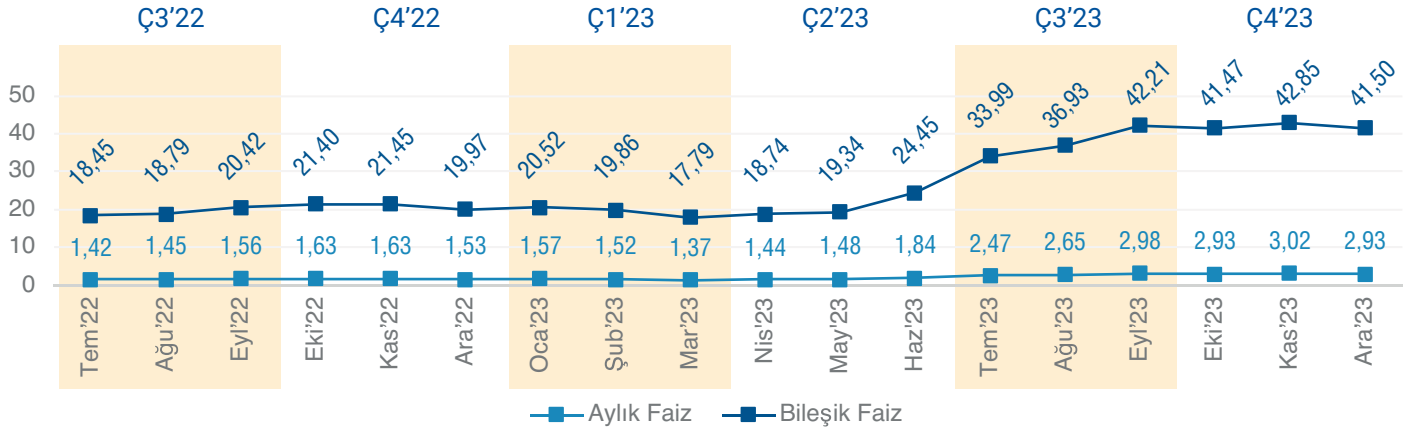
## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30,7 azalarak %16,2 oldu.

Kaynak: BDDK

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,93, yıllık bileşik faiz ise %41,50 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

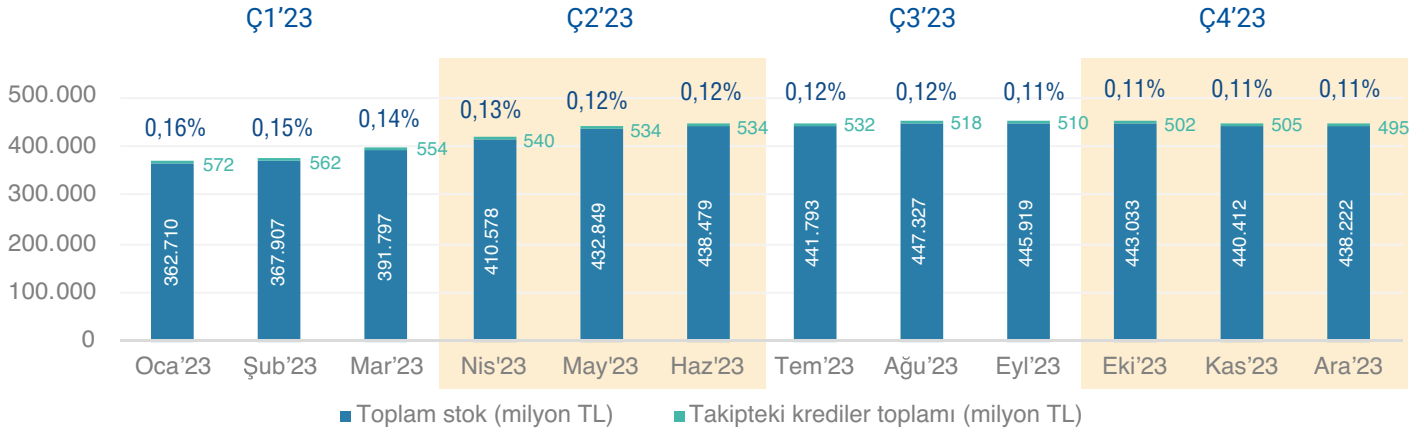
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	51	%100,0	438.232
Toplam Mevduat Bankaları	32	%90,31	395.788
Kamu Mevduat Bankaları	3	%59,81	262.099
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%20,70	90.703
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%9,81	42.986
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar		%0,0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	6,52
Katılım Bankaları	6	%9,68	42.438

Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Aralık ayı itibari ile 438 milyar 232 milyon TL civarındadır.Eylül 2022 tarihinde 360 milyar 91 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %22 lik oranda artış göstermiştir.

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Aralık 2023 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler\*

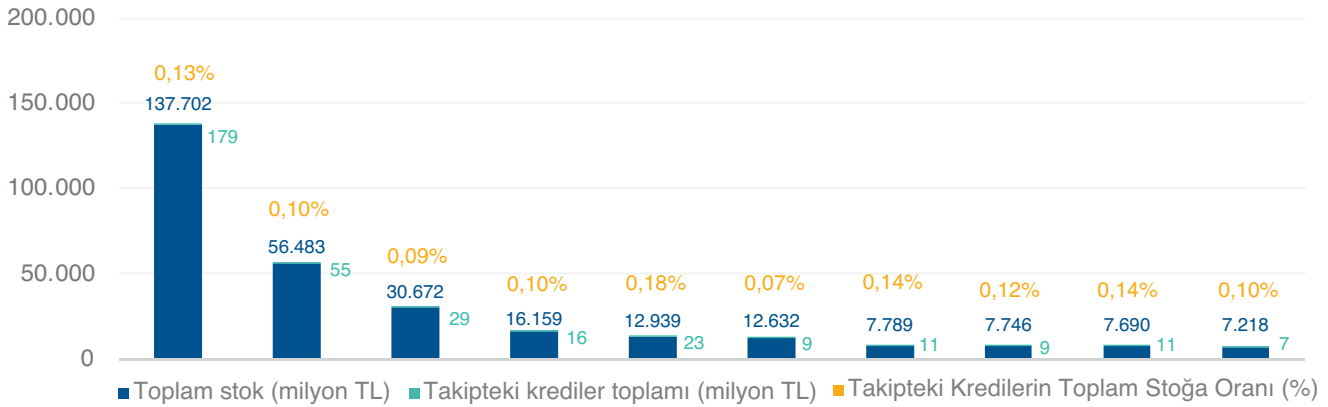


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2023 yılı Aralık ayı itibari ile %0,11 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,35 oranla Hatay olduğu görülmektedir. Hatay'ı %0,29 ile Adıyaman, %0,24 oranla Artvin ve Gümüşhane takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

\*Ç4'23 sonu verisidir.

\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.



# OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

## 2023 4. çeyrek itibariyle 12 ayda İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 315 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte boşluk oranı ise %12,1 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporları, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m<sup>2</sup> işlem gerçekleştirilerek, 2022'ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür. Yılın dördüncü çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri ise

toplamda 92.320 m<sup>2</sup>'dir. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla bakıldığında ise %44 oranında azalma kaydedilmiştir. Ayrıca son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %82'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Yenileme işlemlerinde ise önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %48'lik düşüş yaşanmıştır. 2023 yılında gerçekleşen başlıca yeni kiralama işlemleri arasında ise Mavi Jeans (4.Ç, 12.360 m<sup>2</sup>, Skyland), Demirören Medya (4.Ç, 21.000 m<sup>2</sup>, Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (3.Ç, 14.010 m<sup>2</sup>, Doğu HQ), Humanis Sağlık (3.Ç, 3.840 m<sup>2</sup>, Maslak Link), ACN Türk (4.Ç, 3.850 m<sup>2</sup>, Quasar), Amadeus (1.Ç, 3.800 m<sup>2</sup>, Torun Center), Sahibinden (2.Ç, 3.315 m<sup>2</sup>, Yılmaz Plaza), Huawei (3.Ç, 3300 m<sup>2</sup>, Yılmaz Plaza 2), Boeing (2.Ç, 3,233 m<sup>2</sup>, Teknopark İstanbul) ve GE Aviaton (4.Ç, 3.884 m<sup>2</sup>, Maya Anatolium) bulunmaktadır. Ayrıca, pandemi sonrası artan ofis talebiyle birlikte boşluk oranları %12,14'e gerileyerek %10,6 ile son 10 yılın en düşük seviyesi olan 2013 yılı oranlarına yaklaştı.

2023 yılında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemişken orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'23			Ç3'23			Ç4'23		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	886	8,4	37	886	7,5	37	886,1	7,88	38
Maslak	927	18,9	22	927	18,8	22	927	15,47	24
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	8,0	25	529	7,6	25	529,3	7,57	28
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15	206	5,1	15	256,1	13,66	15
Kağıthane	309	25,2	13	309	25,0	13	308,7	24,79	18
Beşiktaş*	105	18,8	20	105	15,0	20	105,1	29,64	22
Batı İstanbul**	674	4,0	10	674	3,7	10	837,6	5,71	11
Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13	376	24,6	13	363,3	21,75	18
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	93	4,8	10	93	6,5	10	93,4	8,41	12
Ümraniye	745	9,9	12	745	9,8	12	745,1	9,85	16
Altunizade	86	36,2	15	86	36,2	15	134,7	24,04	17
Kozyatağı	768	14,0	22	806	15,9	22	758,1	13,71	23
Doğu İstanbul***	511	28,0	10	511	26,1	10	634,8	19,44	12

2023 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 7,14 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 92,320 bin m<sup>2</sup>, bir önceki çeyreğe göre %6 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %43,6 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield | TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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





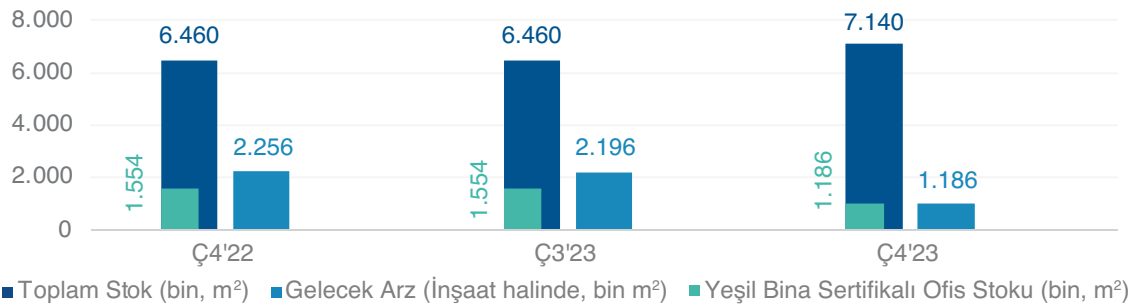
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç4'22	Ç3'23	Ç4'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	163.653	98.060	92.320
[Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*	35	37	38
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,25
Boşluk Oranı (%)	15,7	14,3	12,14

2023 4. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 92,320 bin m<sup>2</sup>'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %12,14 olarak gerçekleşmiştir.

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

## Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield | TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

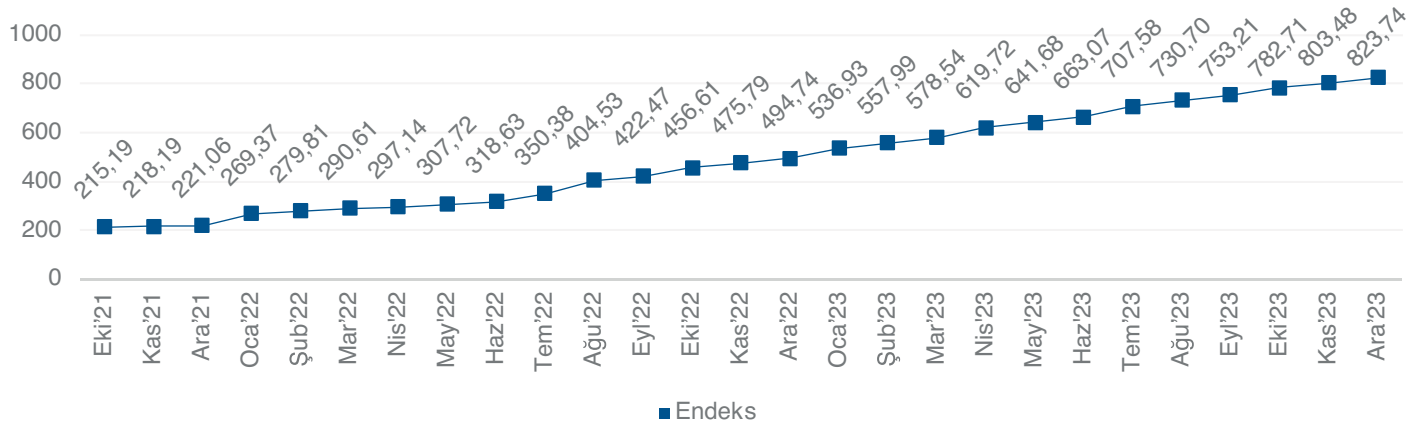
## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺42.561	₺40.719	₺49.807
İzmir	₺35.606	₺35.944	₺36.040
Bursa	₺27.366	₺27.969	₺29.602
Ankara	₺27.598	₺27.643	₺29.817
Antalya	₺37.541	₺36.149	₺44.217
Kocaeli	₺27.870	₺27.541	₺28.035
Adana	₺23.528	₺26.424	₺21.428

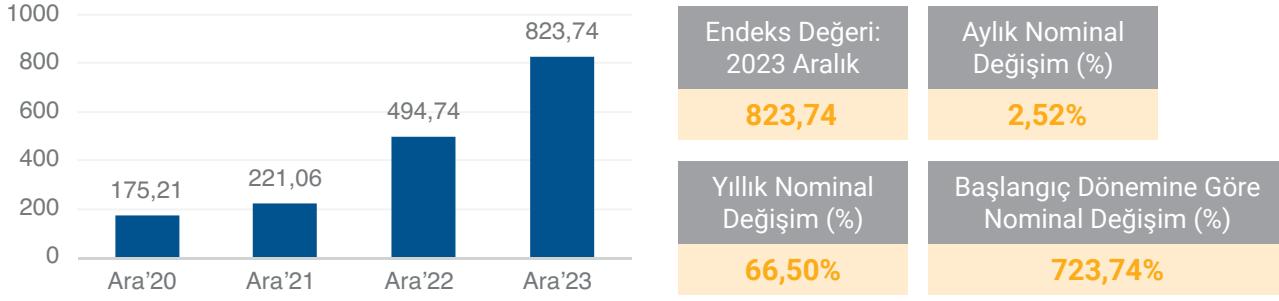
Kaynak: Endeksa  
\*Ara'23 itibarıyla.

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

## Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Aralık sonu itibarıyla 823,74 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,00 puan artış gösterirken yıllık bazda %66,5 artış gösterdi. 2022 Aralık ayında 494,74 olan endekste 12 aylık dönemde 329,00 puanlık bir artış yaşandı.



**AVM** |

## **2023 yılının 4.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 446 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesini geçmiştir.**

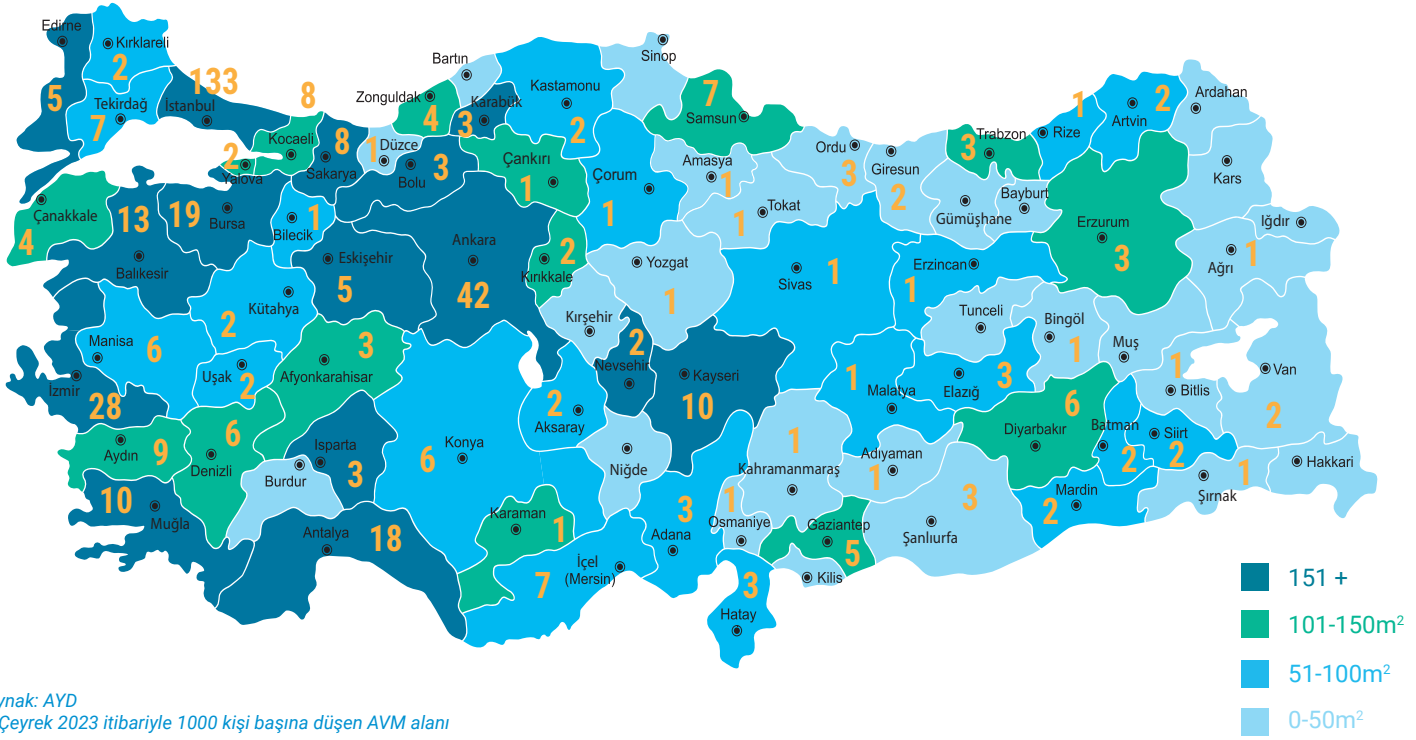
2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 532 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 16 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 171 m<sup>2</sup> seviyesine çıkması beklenmektedir.

## Türkiye AVM Gelişimi

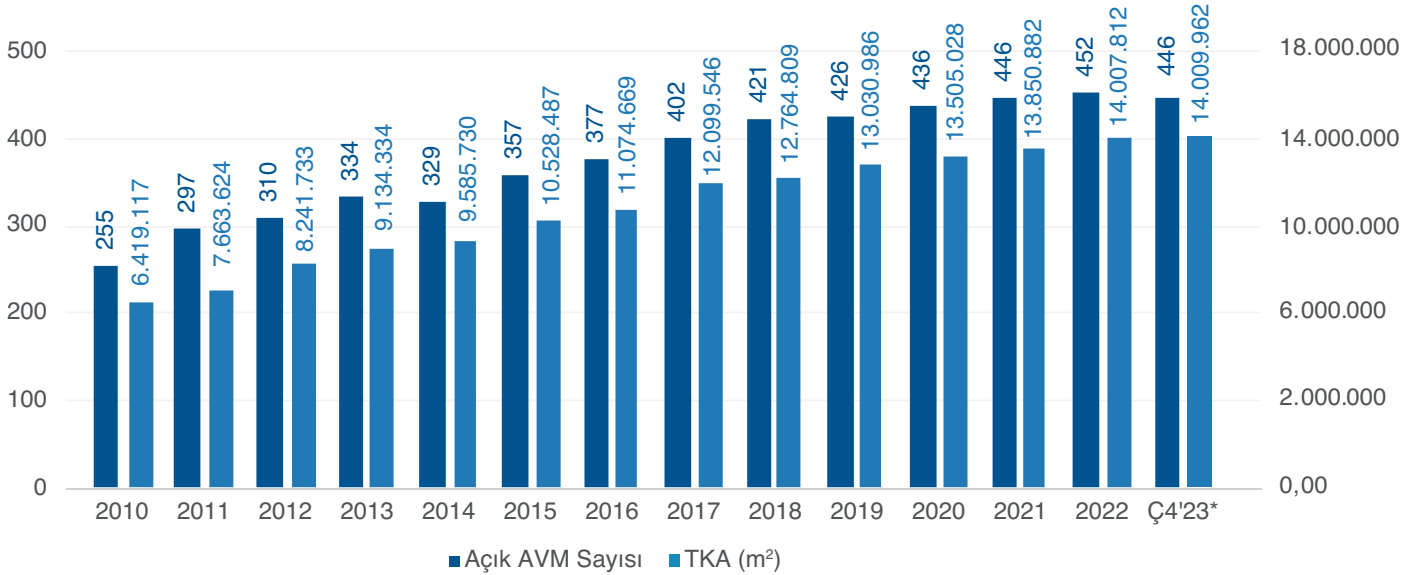
### AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)\*



Kaynak: AYD

\*4.Çeyrek 2023 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

### Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2023 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 446, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 10 bin m<sup>2</sup>'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,2'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,28 m<sup>2</sup>'dir.

Kaynak: AYD

\*Ç4'23 sonu verisidir.

\*\*Value Solution Partners veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m<sup>2</sup> olmalıdır.

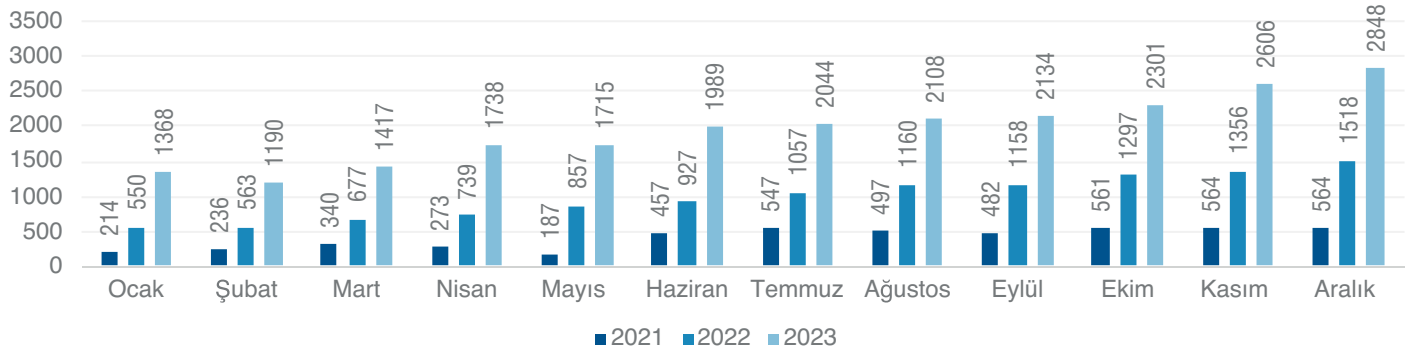
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	4	137
	TKA (m <sup>2</sup> )	5.213.721	145.410	5.359.131
Ankara	Birim	42	1	43
	TKA (m <sup>2</sup> )	1.655.941	42.000	1.697.941
Diğer Şehirler	Birim	271	6	277
	TKA (m <sup>2</sup> )	7.140.300	186.000	7.745.016
Türkiye	Birim	446	11	457
	TKA (m <sup>2</sup> )	14.009.962	373.410	14.383.372

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m <sup>2</sup> )	Birim	TKA (m <sup>2</sup> )
2024*	452	14.175.872	6	165.910
2025*	457	14.383.372	5	207.500

Yoğunluk	TKA (m <sup>2</sup> ) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	286
Diğer	118
Türkiye	164

Kaynak: AYD

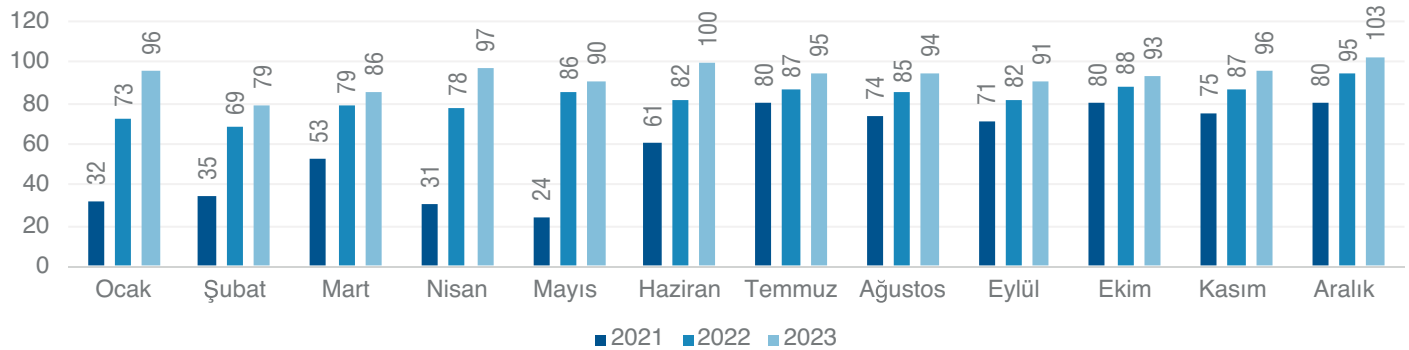
## Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

\*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

## Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



# TURİZM VE OTEL



## 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204

işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

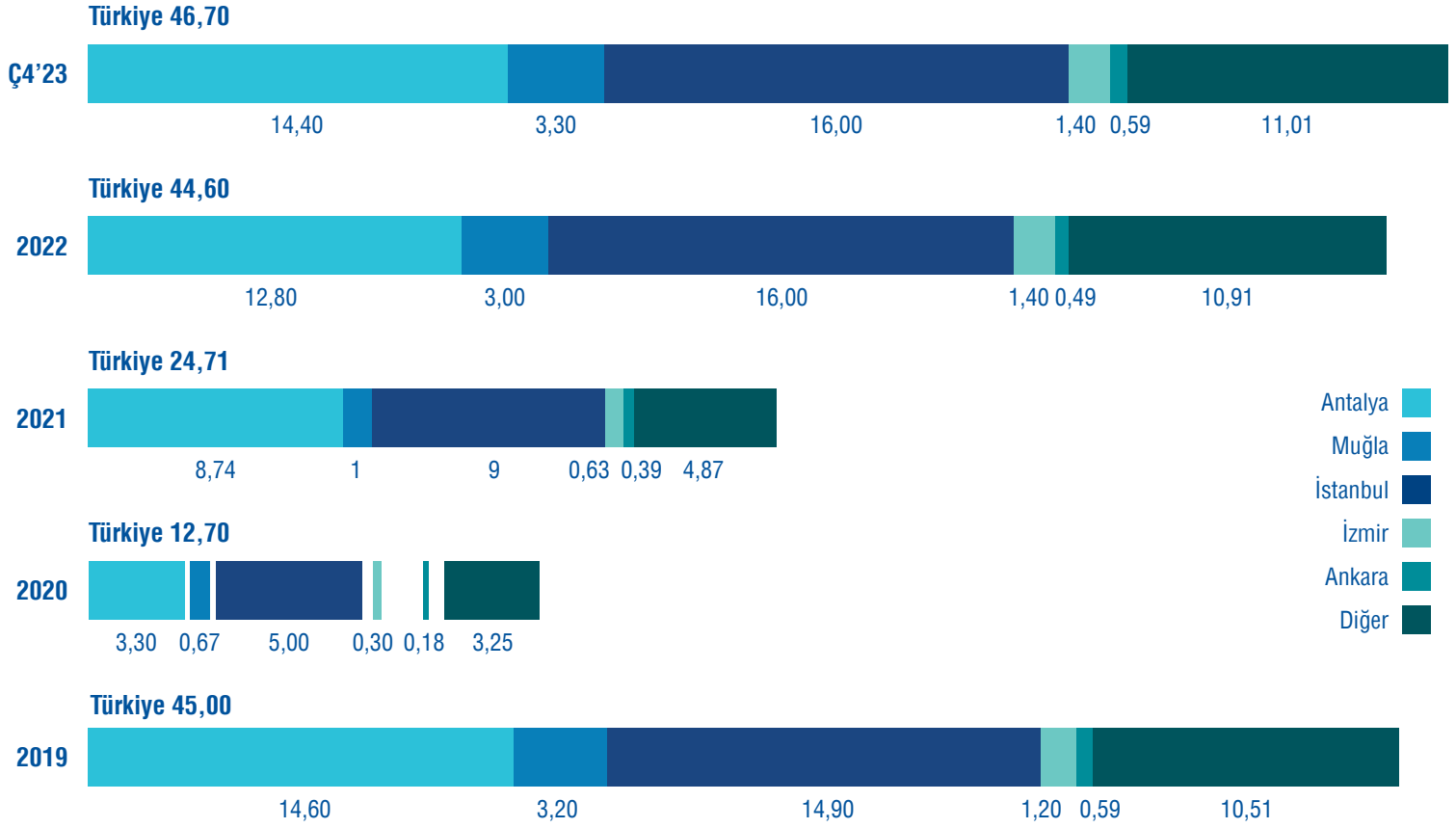
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
<b>Türkiye</b>	<b>20.267</b>	<b>865.529</b>	<b>723</b>	<b>75.496</b>

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
26.01.24 tarihinde güncellenmiştir.

## Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
<b>2019</b>	<b>44.712.970</b>	<b>642</b>
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
<b>2020</b>	<b>12.708.265</b>	<b>716</b>
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
<b>2021</b>	<b>23.940.021</b>	<b>785</b>
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
<b>2022</b>	<b>44.341.522</b>	<b>822</b>
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
<b>2023</b>	<b>49.346.967</b>	<b>917</b>

Kaynak:TÜİK

\*31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir.

\*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

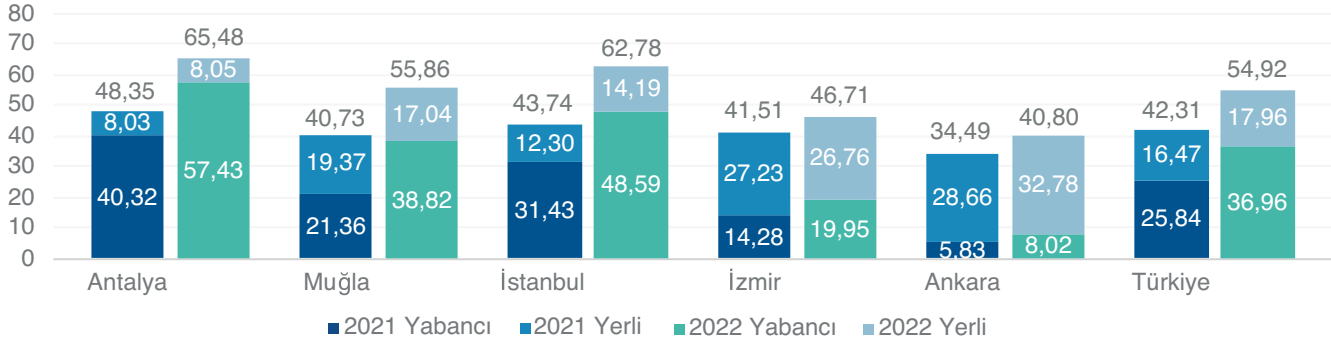
Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

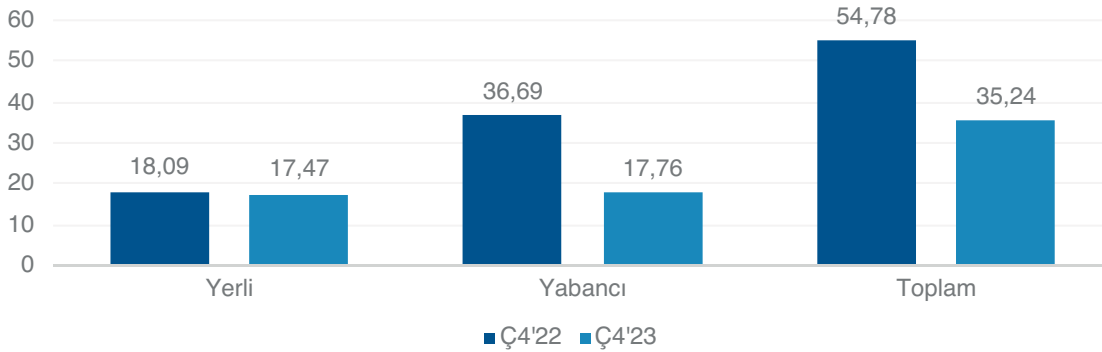
2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

## Otel Doluluk Oranı (%)\* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



### Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



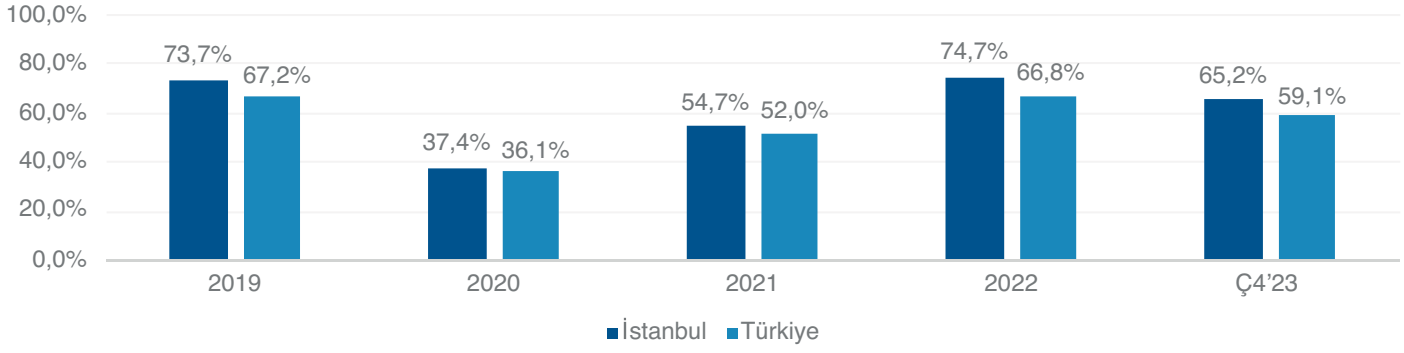
2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

\*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

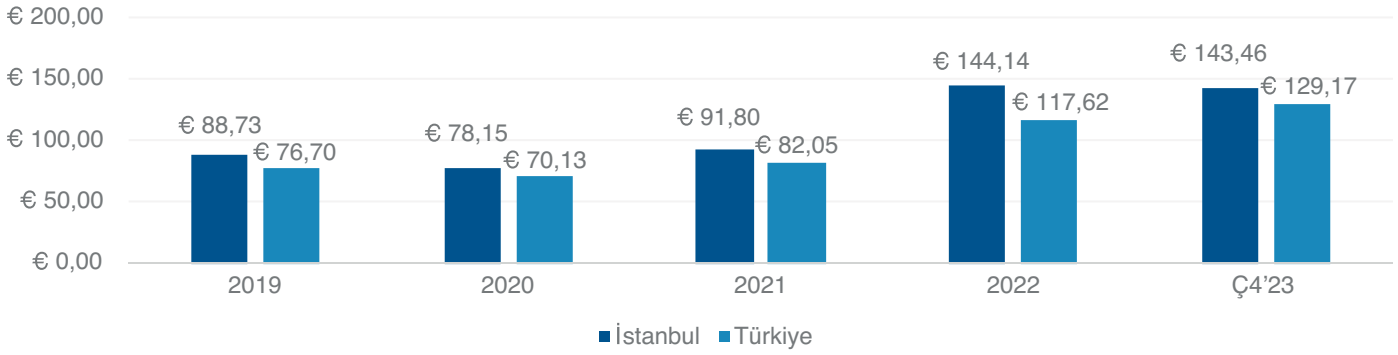
\*\*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

## Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global  
Güncelleme Tarihi: 26.01.2024

## Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global  
Güncelleme Tarihi: 26.01.2024

2023 yılı 4. çeyrekte otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen ortalama günlük oda fiyatı (ADR) için 129,17 euro iken İstanbul'da 143,46 euro olmuştur.



LOJİSTİK |

## 2023 yılında toplamda 135 bin m<sup>2</sup> lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir

Türkiye'de lojistik pazarı 2023 yılında da performansını artırmaya devam etmiştir; ancak geliştirme faaliyetlerinin lojistik depo kullanıcılarının daha büyük alan gereksinimlerini karşılamakta zorlanması nedeniyle pazarda arz baskısı yüksek olmaya devam etmektedir.

Dünya Bankası'nın ülkelerin uluslararası rekabet gücünü, ticaret ve tedarik zincirlerinin ve lojistik hizmetlerinin yerinde verimliliğini ölçümleyen Lojistik Performans Endeksi'ne göre Türkiye 2018 yılında 3,2 olan puanını 2023'te 3,4'e yükselterek; gruplandırılmış sıralamada 138 ülke arasında 38. sıraya yerleşmiştir. Gümrük, ticaret ve ulaşım altyapı kalitesi ve uluslararası gönderileri düzenleme kolaylığı gibi konular kaydedilen gelişmeyi önümüzdeki dönemlerde daha yukarı çıkarabilecek gelişim alanları olarak öne çıkmaktadır.

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,1 milyon m<sup>2</sup> toplam depo stokunda 7,3 milyon m<sup>2</sup> ticari kullanım amaçlı lojistik arzi yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 480 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2023 yılında sınırlı sayıda da olsa tamamlanan lojistik depolar ile birlikte toplam arzda bir miktar artış kaydedilmiştir ancak inşaatı tamamlanan depoların pazara inşaat tamamlanmadan önce tamamen kiralanarak giriş yapmasıyla boşluk oranları geçen senenin aynı dönemine göre sabit kalmıştır. Böylelikle, 4Ç 2023'te boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0, İstanbul Asya pazarında %1,1 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir.

2023 yılında toplamda 135 bin m<sup>2</sup> lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen depo kiralama işlemlerinde geçen yıla göre alan bakımından %137'lik önemli bir artış kaydedilse de işlemler arz kısıtı nedeniyle 5-yıllık ortalama kiralama işlem hacminin %26 altında gerçekleşmiştir. İstanbul

Asya pazarındaki arzın sınırlı olması nedeniyle işlemler Kocaeli ve İstanbul Avrupa bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Kiralama işlemleri açısından en aktif sektörler sırasıyla %32 pay ile beyaz eşya, %30 pay ile perakende, %25 pay e-ticaret ve %12 pay ile 3PL olarak öne çıkmaktadır.

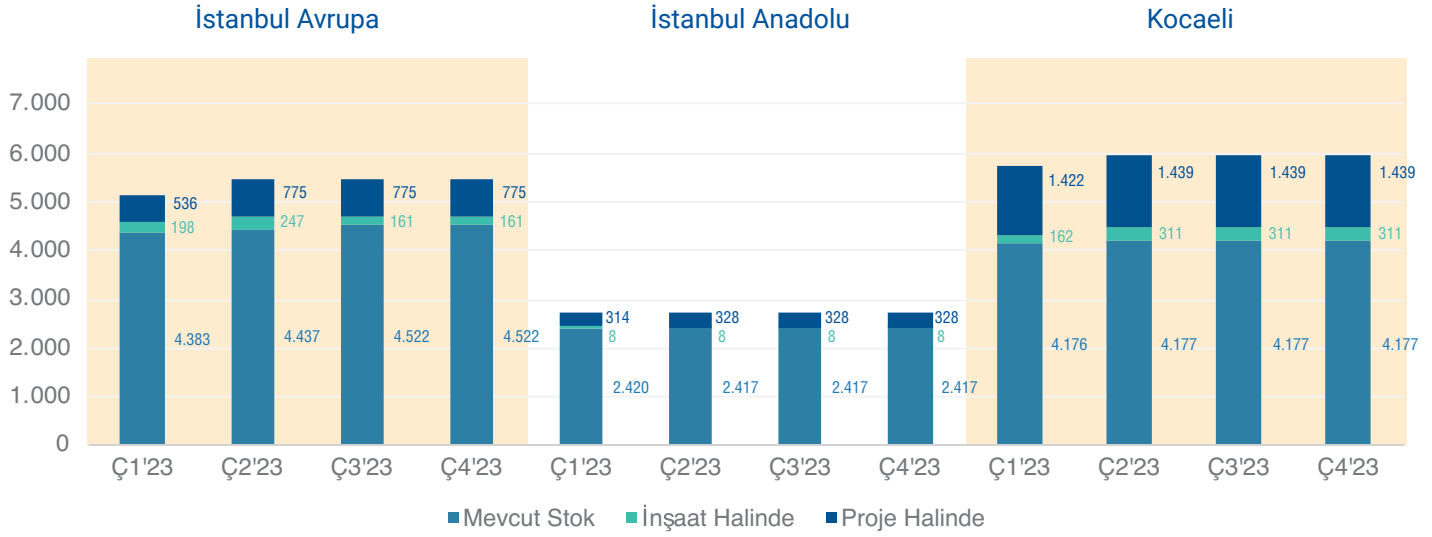
4Ç 2023'te lojistik depo birincil kiralaları USD bazında aylık 8,75 USD/m<sup>2</sup>/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %25 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %108 oranında artış göstererek 260 TL/m<sup>2</sup>/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir.

2023 yılında Türkiye sanayi ve lojistik pazarında yeşil dönüşüme yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bazı Organize Sanayi Bölgeleri 2053 Net Sıfır Emisyon ve Yeşil Kalkınma hedefleri kapsamında aksiyon planlarını duyurarak çalışmalara başlamıştır. Diğer yandan birincil pazarlarda lojistik tesisler için yeşil bina sertifikaları alınmasına yönelik teşvik örnekleri görülmeye başlanmıştır.

Küresel şirketlerin üretim ve lojistik merkezlerinde yakınlaşma (near shoring) ve yerinde üretime geçiş (reshoring) kararlarının etkilerinin önümüzdeki yıllarda görünür hale gelmesi beklenmektedir. Bu kapsamda üretim koridorlarına yakın konumlu ve erişilebilirlik açısından avantajlar sunan Türkiye'nin yabancı kullanıcıların odağında yer alması beklenmektedir.

Türkiye'nin ana ihracat pazarlarından biri olan Avrupa'nın yeşil mutabakat doğrultusunda alacağı kararlar, son kilometre lojistiğinde (last mile logistics) dijital dönüşüm, e-ihracata yönelik düzenlemeler ve e-ticaret ağının genişletilmesinin Türkiye'de uzun vadede önemli yapısal trendler olması beklenmektedir.

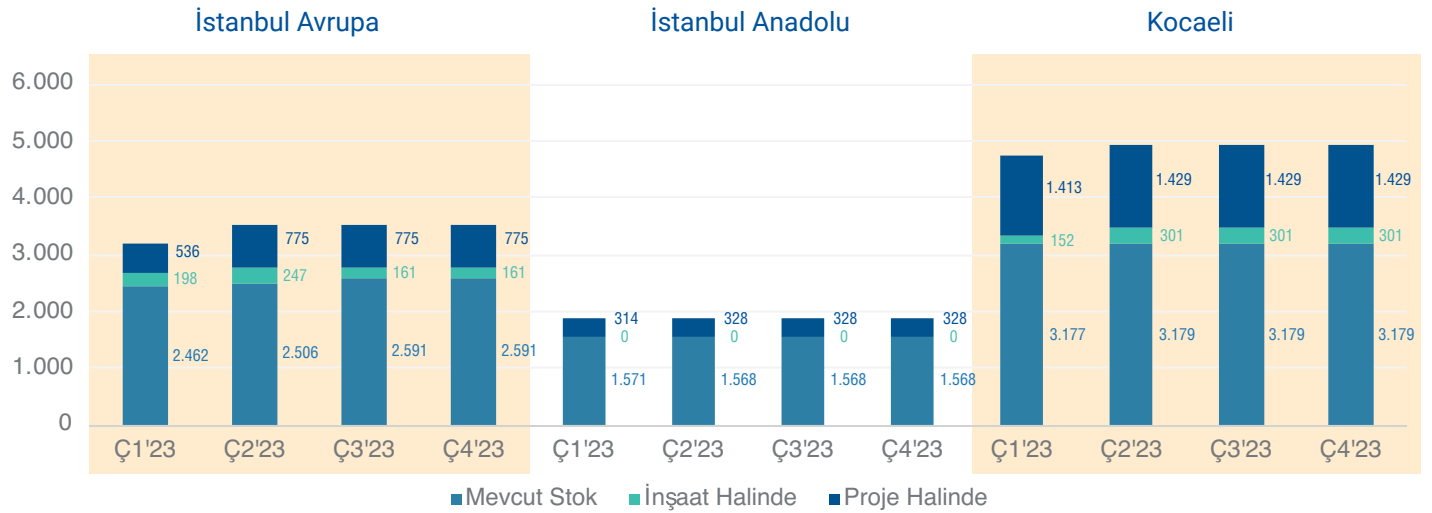
## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2023 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 116 bin m<sup>2</sup>, inşaat halindeki stok 480,1 bin m<sup>2</sup> olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 541 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

## Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))

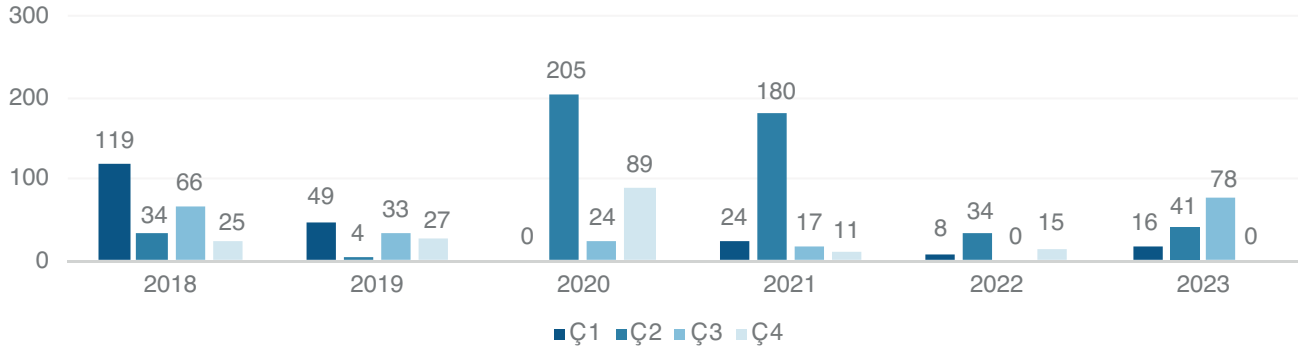


2023 yılı 4. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 338 bin m<sup>2</sup>, inşaat halindeki stok 463 bin m<sup>2</sup>; proje halindeki stok 2 milyon 531 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.



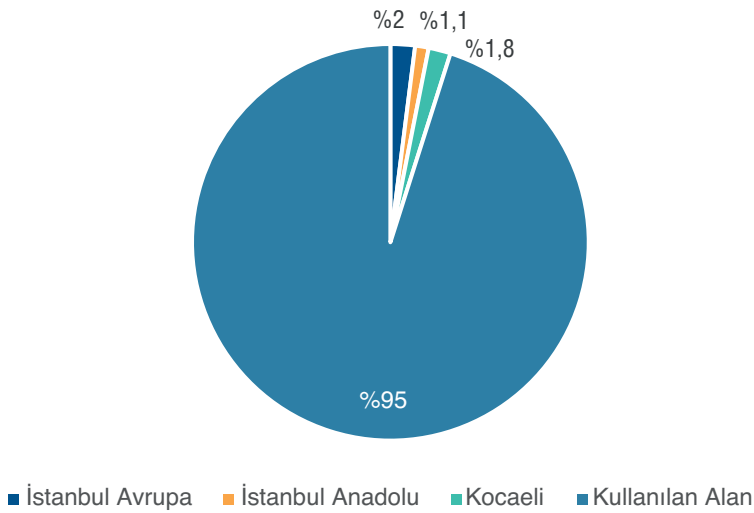
## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 4. çeyrekte kiralama işlemi yapılmamıştır. 2023 yılı toplamında gerçekleşen kiralama bir önceki yıl toplamına kıyasla %136,52 oranda artış göstermiştir.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

## Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 4. çeyrek itibarıyla toplam lojistik stokunun %95'i kullanılmaktadır. İstanbul Avrupa %2,0, İstanbul Anadolu %1,1 ve Kocaeli %1,8 boşluk oranı görülmektedir.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.



**GYF'LER** |

## ***Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2024 Yılında 75,8 Milyar TL Seviyesini Geçmiştir.***

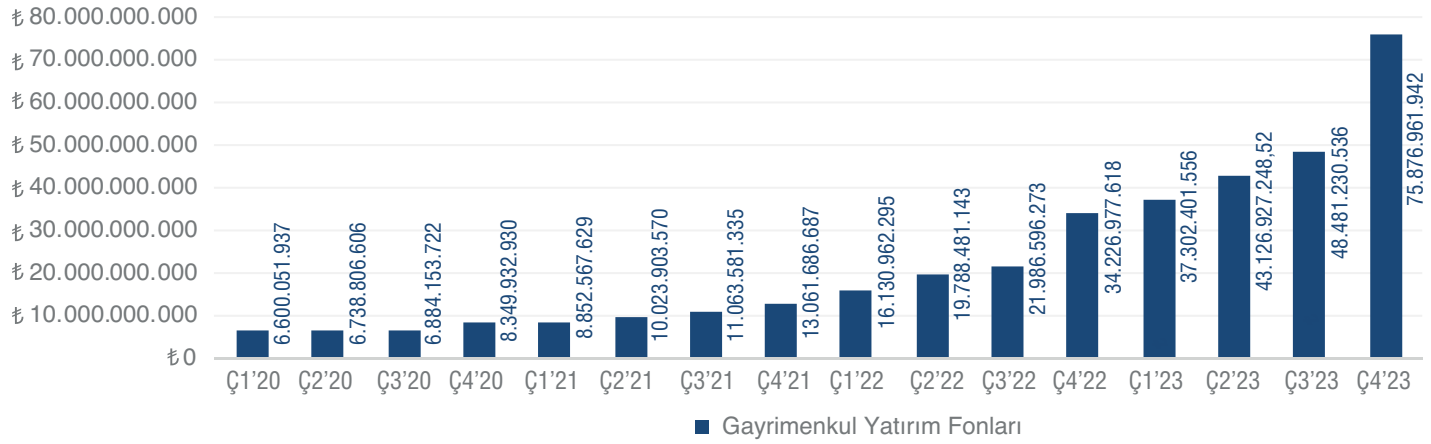
İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 144 gayrimenkul yatırım fonu bulunmaktadır.

GYF büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %56,5 artış göstererek 75.8 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın dördüncü çeyrek rakamları, 2022 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %121,7 büyüme gerçekleştirerek 34,2 Milyar TL seviyesinden 75,8 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

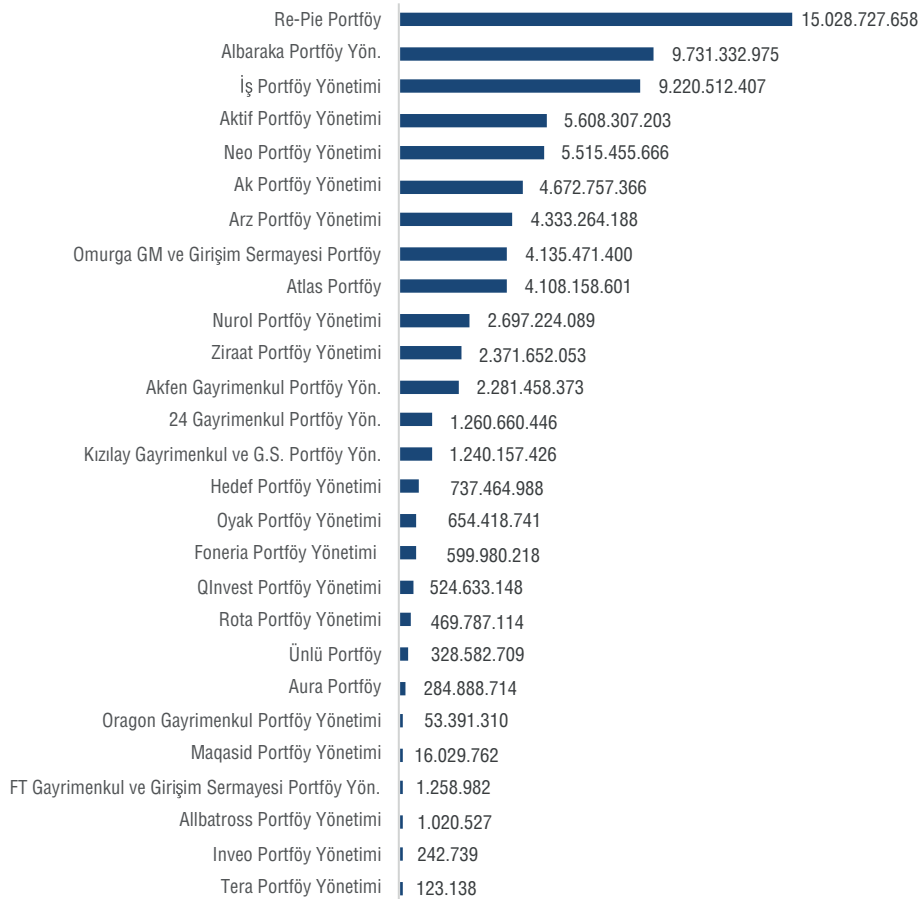
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka Portföy Yönetimi Batışehir GYF (ALBTS), Albaraka Portföy Yönetimi Dükkân GYF (ALDUK), Albaraka Portföy Yönetimi One Tower GYF (ALONE), Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol GYF (MPATA)’dir.

## Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

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



Kaynak: PortfolioBase

## Gayrimenkul Yatırım Fonları

Fon Kurucusu	Adet	GYF'ler
Re-Pie Portföy	28	Anadolu Stratejik, Asya Stratejik, Atar, Atış Invest Downtown Avm, Avrasya Stratejik, Avrupa Stratejik, Downtown Ofis, Fırat, İzmir Tarihi Kemeraltı, Levent, Meriç, Efor, Milenyum, Nef, Neva, Novada Urfa, Sampaş Holding Özel, Trakya, Turesif, Yıldız, Dicle, Fırsat, Downtown Otel, Emlak Katılım, İzmir Kemeraltı, Ayaz, Seyhan
Albaraka Pyş	19	Albatros, Anadolu, Anka, Arsa Kapısı, Batışehir, Bereket, Beşinci Karma, Dükkan, Eksim, Goldeo, İkinci Karma, Karma, Metropol, One Tower, Rana, Tm, Üçüncü Karma, Altıncı Karma, Onuncu Karma
24 Ggspş	15	A1, Akasya, Altın Başak, Alzamil, Ayçiçeği, Erguvan, Fulya, Kardelen, Lotus, Manolya, Menekşe, Nilüfer, Portakal Çiçeği, Primo, Lale
Neo Pyş	15	Altıncı, Avantaj, Beşinci, Birinci, Birinci Nef Arsa, Birinci Tekçe Arsa, Cornerstone, Dördüncü, Fırsat, İkinci, Sekizinci, Türkaz, Üçüncü, Vartur, Yedinci
Nurol Pyş	14	Aks, Birinci, Charm, D Vizyon, Egç Konut, Fortis, M Charm, Nurol Tower, Oc Hedef, Z Rezidans, Altıncı, Beşinci, İkinci, Üçüncü
İş Pyş	7	Beşinci, Birinci, Dördüncü, İkinci, Quasar İstanbul Konut Katılım, Quasar İstanbul Ticari, Üçüncü
Arz Pyş	6	Altıncı, Beşinci, Birinci, Dördüncü, İkinci, Üçüncü
Atlas Pyş	4	A&Ak, Esta, Güney, Sağlık
Ak Pyş	3	Birinci, Dördüncü, İkinci
Aura Pyş	3	Konut Alfa Katılım, Kuzey Ege, Odak Konut
Hedef Pyş	4	Birinci, Form, İkinci, Üçüncü
Maqasid Pyş	3	İttihad, Meydan, İmar
Omurga Pyş	3	Çatı Katılım, İkinci, Ufuk Karma
Ziraat Pyş	4	Başak Katılım Gayrimenkul, Tzhemsan Özel, Üsküdar, Bgf
Aktif Pyş	2	Birinci, İkinci
Kızılay Pyş	3	Birinci, İkinci, Üçüncü
Rota Pyş	2	Birinci, İkinci
Ünlü Pyş	2	Birinci, İkinci
Qinvest Pyş	2	İkinci Re-Pie, Re-Pie
Foneria Pyş	2	Birinci, İkinci
Ft Pyş	2	Birinci, İkinci
Wam Ggpyş	2	Birinci, İkinci
Akfen Pyş	1	Birinci
Allbatross Pyş	1	Birinci
Inveo Pyş	1	Nefes Ege
Oragon Pyş	1	Birinci
Oyak Pyş	1	Birinci
Tera Pyş	1	3b

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Re-pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.754.054.634
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.971.070.897
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.764.597.485
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.520.490.678
Aktif Portföy Yönetimi Ataşehir Metropul Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.384.978.583
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.260.589.947
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.042.802.722
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.281.191.931
Aktif Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.222.884.272
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.773.442.639
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.759.245.812
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.604.158.968
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.539.807.855
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.461.784.524
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.437.000.603
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.421.432.988
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.398.171.607
İş Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.398.127.191
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.365.213.897
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.319.328.918
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.281.315.169
Albaraka Portföy Yönetimi Dokuzuncu Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.181.482.699
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.104.018.605
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.080.989.504
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	986.352.736
Nurol Portföy Yönetimi AKS Gayrimenkul Yatırım Fonu	928.757.151
Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	911.479.211
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	776.127.680
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	654.434.571
Re-pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	645.774.567
İş Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	639.478.001
Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	612.349.014
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	606.610.290
Foneria Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	599.983.749
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	585.496.810
Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	568.183.014
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	539.417.412
Re-pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	538.608.728
Re-Pie Portföy Yönetimi Efor Gayrimenkul Yatırım Fonu	521.850.960
İş Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	489.819.341
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	464.161.447
Rota Portföy İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	457.941.664
Hedef Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	456.492.364
Albaraka Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	455.925.246
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	428.859.854
Neo Portföy Yönetimi Türkaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	418.558.016
Re-pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	377.610.635
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	365.233.967
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	355.226.495
Nurol Portföy Yönetimi Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu	351.745.462

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Re-Pie Portföy Yönetimi OC Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	337.419.462
Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu	336.977.593
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	314.916.210
Atlas Portföy Yönetimi A&AK Gayrimenkul Yatırım Fonu	313.836.012
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	295.602.728
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	290.791.856
İş Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	286.869.843
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	280.965.223
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	277.796.598
Re-Pie Portföy Yönetimi Gökusu Gayrimenkul Yatırım Fonu	258.608.701
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	238.493.222
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	234.090.594
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	233.697.415
Nurol Portföy Yönetimi İGC Gayrimenkul Yatırım Fonu	228.383.780
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	214.686.172
Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç Gayrimenkul Yatırım Fonu	214.076.266
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	204.718.929
Re-pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	204.343.865
Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu	195.065.680
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	182.673.686
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	175.043.774
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	169.334.103
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	168.495.034
Atlas Portföy Yönetimi Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu	168.159.659
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	163.233.434
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	162.919.601
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	162.077.591
Neo Portföy Yönetimi Avantaj Gayrimenkul Yatırım Fonu	160.378.073
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	153.184.021
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	151.052.169
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	143.771.021
Albaraka Portföy Yönetimi Beşinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	137.930.393
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	132.838.736
Albaraka Portföy Yönetimi Tm Gayrimenkul Yatırım Fonu	132.347.754
Hedef Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	121.304.187
Nurol Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	117.000.180
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	116.488.657
Nurol Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	94.031.982
Nurol Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	88.364.486
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	86.438.209
Hedef Portföy Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	84.232.864
Nurol Portföy Yönetimi FC Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	81.689.391
Re-pie Portföy Yönetimi Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu	80.987.923
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	80.195.024
Hedef Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	75.545.086
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	73.922.715
Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	70.385.586
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan Gayrimenkul Yatırım Fonu	64.465.659
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	62.540.746
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	60.568.339
Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	60.092.451

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	59.543.898
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	54.440.018
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	53.172.708
Albaraka Portföy Yönetimi Onuncu Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	50.471.522
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	48.877.997
Nurol Portföy Yönetimi Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	48.077.744
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	47.580.225
Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.863.807
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.745.960
Neo Portföy Yönetimi Cornerstone Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.086.883
Re-pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	43.823.173
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu	41.684.320
Re-pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.824.590
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	39.345.397
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	30.093.980
Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.120.492
Nurol Portföy Yönetimi Keleşoğlu Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.950.521
Re-pie Portföy Yönetimi Nef Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.589.396
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.903.225
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.675.189
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.121.852
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	19.784.054
Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.023.229
Neo Portföy Yönetimi Birinci Tekçe Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.969.427
Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.804.646
Rota Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.787.081
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Çatı Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.919.734
<b>Toplam</b>	<b>75.729.974.259</b>

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy



# GY:DER



İKTİSADİ  
ARAŞTIRMALAR  
VAKFI

## Lisansüstü Gayrimenkul Tez Ödülleri Yarışması

# 2

### Başvurular Tamamlandı!

*Değerlendirme sürecinde  
adaylara başarılar dileriz*

Katkılarıyla



**RÖNESANS**  
GAYRİMENKUL



SERVOTEL



**GYO'LAR** |

## 2023 Yılında GYO Sayısı 48 Oldu!

2023 yılı BIST 100 endeksine paralel bir şekilde gayrimenkul yatırım ortaklıkları için de dalgalı bir seyrin yaşandığı bir yıl oldu. Yılın ilk yarısı seçim belirsizliği ile geçerken üçüncü çeyreğinde ciddi bir yükselişe geçen GYO endeksi aynı dönem için hem BIST 100'ün üzerinde bir getiri sağladı hem de enflasyona karşı bir koruma sağladı. Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle birlikte dördüncü çeyrekte gerek BIST 100 endeksinde gerekse GYO endeksinde yaşanan gerilemeye sebebiyle GYO endeksi 2023 yılını %17'lik bir getiriyle enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapattı. BIST 100 endeksinin 2023 yıllık getirisi ise %35 oldu.

2023 yılı yeni GYO kuruluşları açısından önemli bir yıl olarak göze çarptı. 2023'te 9 yeni GYO kuruldu ve toplam GYO sayısı 48'e yükseldi. 2022 yılında 245 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri, bu 9 yeni GYO ile birlikte son çeyrekteki küçülmeye rağmen 343 milyar TL'ye ulaştı. Ancak döviz kurlarındaki aşırı yükseliş sebebiyle 2022 yılında 13,1 milyar USD olan toplam büyüklük 2023 yılında yeni kurulan GYO'lara rağmen 11,7 milyar USD olarak hesaplandı.

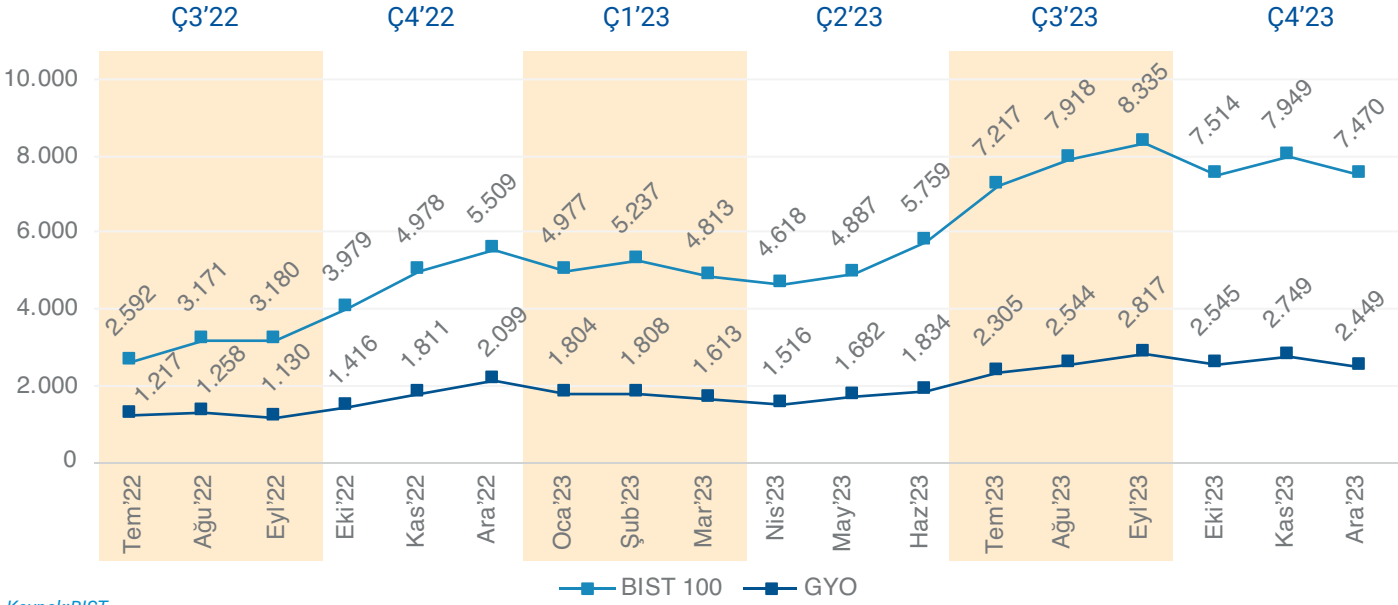
Halka açıklık oranının 2022 sonundaki değeri olan %45,3'ten %43,9'ya gerilediği 2023 yılında fiili halka açıklık oranı ise bir puanlık düşüşle %32,43 olarak gerçekleşti. Yabancı çıkışının devam ettiği 2023'te net çıkışlar 135 milyar TL'ye ulaştı. Uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı %11'le aynı

kalırken kurumsal yatırımcı oranı daha da bir önceki yıla göre gerileyerek %41,4 olarak gerçekleşti. Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2023 yılında ilk iki sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD ve Hollanda paylaşıırken bir önceki yıl listede olmayan ancak 2023'te listeye dahil olan Bahamalar 3. sıraya yükseldi. Birleşik Krallık ve İrlanda yılı 4 ve 5. Sıralarda kapatırken geçen sene ilk 5'te yer alan Bahreyn ve BAE bu sene ilk 10'da listede yer buldular.

Dünya 2023 yılını ciddi politik gerilimler ve bölgesel savaşlarla tamamladı. Devam eden Rusya-Ukrayna savaşına ilaveten İsrail'in Filistin'de uyguladığı soykırım ve ABD'nin başta İran ve Yemen olmak üzere bölgedeki ülkelerle artan gerilimi, ülkemizde yaklaşan yerel seçimler, Rusya ve ABD'de bu yıl yapılacak genel seçimler dikkate alındığında 2024 yılının bir önceki yıla göre daha da sıkıntılı geçeceğini söylemek mümkün. Konuta erişimin her geçen gün daha da zorlaştığı, enflasyonun düşürülmesi ve makul seviyelere indirilebilmesi için en az birkaç yıl daha geçmesi gerektiği ve varlık fiyatlarının da son birkaç yıla oranla daha yavaş yükseldiği dikkate alınır gayrimenkul sermaye piyasası araçları toplu yatırım imkânı, vergi avantajları gibi hususlarla yatırımcılara düzenli getiri ve koruma sağlamaya devam edebilir. Bunun için firmaların sürdürülebilir temettü politikalarını ve yatırımcıların da uzun vadeli yatırım anlayışını benimsemesi önem arz etmektedir.

*Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS*

## BIST GYO Endeks Performansı\* (TL)

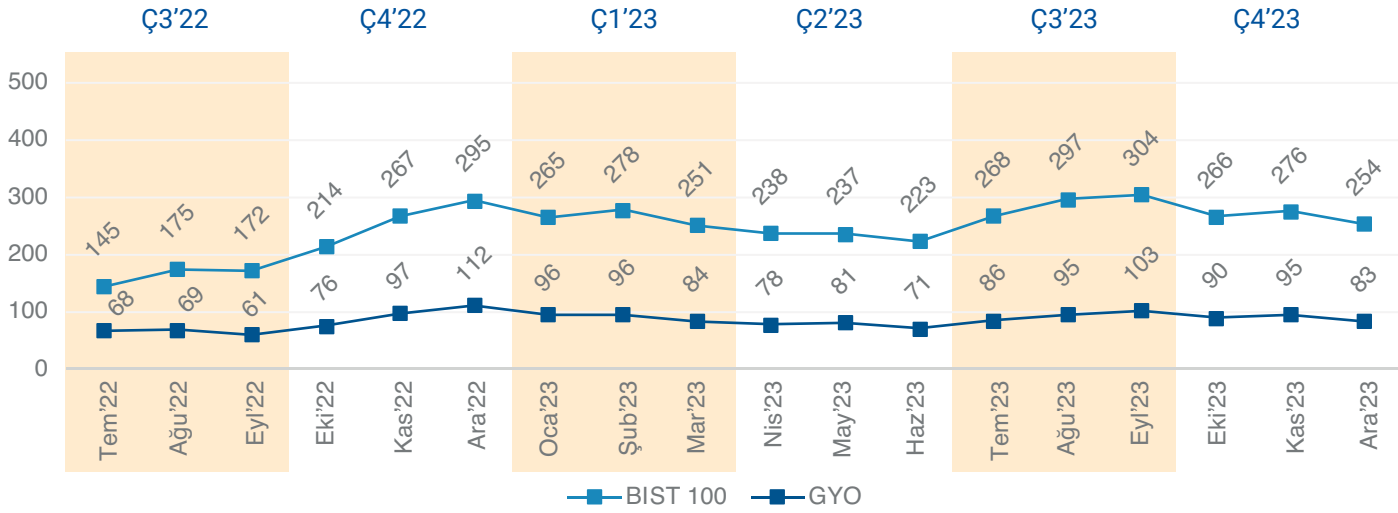


Kaynak: BIST

\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 3. çeyrekte 2.817 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla 2.449 seviyesinde kapatmıştır.

## BIST GYO Endeks Performansı\* (USD)



Kaynak: BIST

\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi USD bazında 2023 yılı 3. çeyrekte 103 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla 83 seviyesinde kapatmıştır.

## Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	48

## Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45%	44%

## Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	33%	32%

## Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-110,31	-135,62

## Piyasa Değerleri (Milyon TL )

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242

## Piyasa Değerleri (Milyon USD )

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

\*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

## İşlem Hacimleri (Milyon)\*

Değer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	83.884	48.329
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	487.856	404.438
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.224	14.274

\*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

## Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	25%	25%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	75%	75%

## Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	3.624	9.737
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.614	3.967.395
Toplam	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.375.238	3.977.132

## Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636

## Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	11%	11%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	89%	89%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

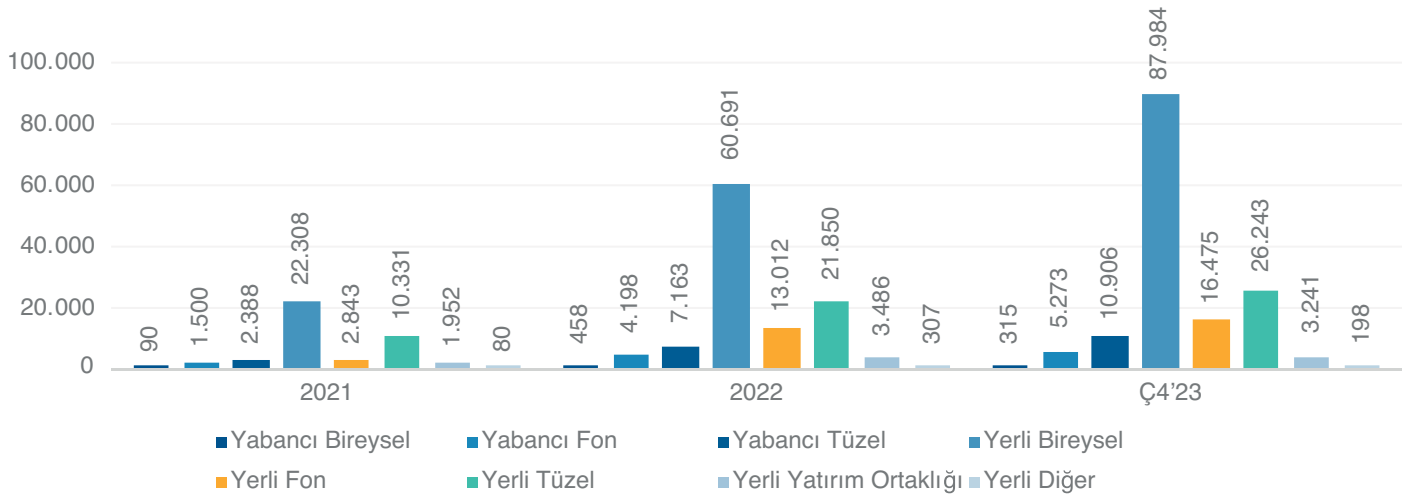
Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.  
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

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

	2021	2022	2023-Ç4
Yabancı Bireysel	90	458	315
Yabancı Fon	1.500	4.198	5.273
Yabancı Tüzel	2.388	7.163	10.906
Yerli Bireysel	22.308	60.691	87.984
Yerli Fon	2.843	13.012	16.475
Yerli Tüzel	10.331	21.850	26.243
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.952	3.486	3.241
Yerli Diğer	80	307	198
<b>Toplam</b>	<b>41.491</b>	<b>111.165</b>	<b>150.636</b>

	2021	2022	2023-Ç4
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,2%
Yabancı Fon	3,6%	3,8%	3,5%
Yabancı Tüzel	5,8%	6,4%	7,2%
Yerli Bireysel	53,8%	54,6%	58,4%
Yerli Fon	6,9%	11,7%	10,9%
Yerli Tüzel	24,9%	19,7%	17,4%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,7%	3,1%	2,2%
Yerli Diğer	0,2%	0,3%	0,1%
<b>Toplam</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

	2021	2022	2023-Ç4
Bireysel	54,0%	55,0%	58,6%
Kurumsal	46,0%	45,0%	41,4%
<b>Toplam</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.  
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

## Dağıtılan Nakit ve Bedelsiz Temettü Tutarları (TL)

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

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

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

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

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



## Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

31.12.2023

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	5.320.067.109
Hollanda	4.610.093.627
Bahamalar	1.853.007.531
Birleşik Krallık	861.525.417
İrlanda	832.587.900
Bahreyn	598.560.000
Virjin Adaları (İngiliz)	427.815.994
Birleşik Arap Emirlikleri	416.627.431
Man Adası	157.027.092
İsviçre	137.551.377

30.06.2023

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	3.559.386.682
Hollanda	1.960.091.111
Birleşik Krallık	766.613.595
Bahreyn	643.800.000
Bahamalar	514.299.532
İrlanda	411.516.948
Birleşik Arap Emirlikleri	407.315.593
Virjin Adaları (İngiliz)	266.641.710
Fransa	186.656.405
Bissan (Ruanda)	88.216.779

30.09.2023

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	5.803.185.110
Hollanda	2.989.270.110
Birleşik Krallık	2.023.611.098
Bahamalar	1.453.054.916
İrlanda	1.332.366.252
Bahreyn	702.960.000
Birleşik Arap Emirlikleri	567.862.013
Virjin Adaları (İngiliz)	454.150.469
Fransa	188.029.877
Bissan (Ruanda)	185.253.698

31.03.2023

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	3.374.524.763
Hollanda	1.713.059.653
Birleşik Krallık	974.331.590
Bahreyn	538.530.000
Birleşik Arap Emirlikleri	381.706.295
Virjin Adaları (İngiliz)	217.821.430
Bahamalar	176.600.792
Bissan (Ruanda)	140.907.640
İrlanda	108.062.570
İsviçre	95.424.699

## GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
EMLAK KONUT GYO	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000
TORUNLAR GYO	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000
ZİRAAT GYO	-	-	-	8.643.897.092	20.662.426.003
ÖZAK GYO	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962
SİNPAŞ GYO	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848
İŞ GYO	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256
REYSAŞ GYO	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181
HALK GYO	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731
AKİŞ GYO	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767
AKFEN GYO	2.436.937.014	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275	12.386.046.803
SERVET GYO	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604
PASİFİK GYO	-	-	-	3.562.512.146	9.531.314.201
KİLER GYO	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	2.699.287.485	6.925.429.347
VAKIF GYO	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013
ALARKO GYO	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874	6.098.704.680
YENİ GİMAT GYO	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604
DOĞUŞ GYO	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430
YEŞİL GYO	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715	4.683.182.221
ATAKULE GYO	487.324.309	526.878.523	528.413.783	614.539.183	3.609.373.788
MARTI GYO	609.751.232	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778	3.568.286.832
AKMERKEZ GYO	265.538.439	258.501.624	265.747.122	260.845.565	3.299.209.588
PANORA GYO	956.398.113	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.097
ŞEKER GYO	-	-	-	-	2.904.382.591
ÖZDERİCİ GYO	554.872.641	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502
PEKER GYO	526.457.046	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069	1.991.257.323
TSKB GYO	509.427.257	575.200.186	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889
NUROL GYO	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072
EYG GYO	-	-	-	-	1.698.487.016
DENİZ GYO	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317
MİSTRAL GYO	236.072.425	257.289.455	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830
AVRASYA GYO	180.491.366	207.402.098	264.113.051	365.029.346	657.257.069
KORAY GYO	93.296.774	97.183.978	97.400.240	122.991.021	623.867.637
PERA GYO	135.207.980	128.009.298	126.230.164	146.616.125	577.765.874
KÖRFEZ GYO	108.177.015	123.484.705	166.389.870	185.080.265	307.699.592
ATA GYO	100.529.319	90.263.702	86.955.492	127.537.463	243.146.871
TREND GYO	106.365.490	77.319.209	69.362.217	104.297.707	172.981.026
İDEALİST GYO	10.049.786	16.440.579	29.915.302	89.286.357	163.651.542
<b>TOPLAM TL</b>	<b>81.817.126.225</b>	<b>88.518.729.794</b>	<b>98.801.381.433</b>	<b>151.576.785.850</b>	<b>313.853.126.107</b>
<b>TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU</b>	<b>5,28</b>	<b>5,94</b>	<b>7,42</b>	<b>13,33</b>	<b>18,70</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>15.492.733.616</b>	<b>14.902.143.063</b>	<b>13.316.626.875</b>	<b>11.371.954.824</b>	<b>16.785.115.551</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

## GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
ZİRAAT GYO	-	-	-	4.693.620.000	4.693.620.000
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
HALK GYO	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000	1.570.000.000
SINPAŞ GYO	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432	1.500.000.000
KİLER GYO	124.000.000	124.000.000	620.000.000	620.000.000	1.395.000.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
VAKIF GYO	225.000.000	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000
PASİFİK GYO	-	-	-	267.500.000	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
İŞ GYO	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000	958.750.000
ŞEKER GYO	-	-	-	-	813.555.283
AKİŞ GYO	430.091.850	430.091.850	554.699.850	805.000.000	805.000.000
ÖZAK GYO	250.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000	728.000.000
PEKER GYO	73.100.000	73.100.000	253.000.000	669.833.747	669.833.747
TSKB GYO	300.000.000	300.000.000	500.000.000	650.000.000	650.000.000
ATAKULE GYO	154.000.000	231.000.000	231.000.000	263.340.000	526.680.000
REYSAŞ GYO	246.000.001	246.000.001	246.000.001	500.000.000	500.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	50.000.000	150.000.000	400.000.000	400.000.000
NUROL GYO	80.000.000	205.000.000	295.000.000	310.200.000	335.348.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	330.000.000	330.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	240.000.000	300.000.000
ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
YENİ GİMAT GYO	161.280.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000	241.920.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	142.560.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
EYG GYO	-	-	-	-	82.500.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	64.400.000	64.400.000	64.400.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	50.000.000	50.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	47.500.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
<b>TOPLAM TL</b>	<b>11.346.523.031</b>	<b>11.737.523.031</b>	<b>13.253.780.237</b>	<b>17.189.014.133</b>	<b>21.731.253.984</b>
<b>TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU</b>	<b>5,28</b>	<b>5,94</b>	<b>7,42</b>	<b>13,33</b>	<b>18,70</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>2.148.555.772</b>	<b>1.976.013.978</b>	<b>1.786.368.202</b>	<b>1.289.595.178</b>	<b>1.162.204.799</b>

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 yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

## GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
TORUNLAR GYO	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000
AKFEN GYO	743.995.844	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599	7.851.547.236
AKİŞ GYO	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514
AKMERKEZ GYO	259.105.076	249.324.658	240.134.913	253.047.751	3.279.786.846
ALARKO GYO	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678	5.841.940.731
ATA GYO	43.756.166	36.231.099	35.174.751	50.634.153	236.006.157
ATAKULE GYO	383.350.665	491.326.908	492.594.134	605.510.751	3.580.718.674
AVRASYA GYO	170.819.568	206.125.172	262.871.001	348.820.947	641.108.286
DENİZ GYO	248.674.255	264.843.978	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490
DOĞUŞ GYO	884.454.554	979.262.620	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712
EMLAK KONUT GYO	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000	18.368.023.000
EYG GYO	-	-	-	-	453.142.615
HALK GYO	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290
İDEALİST GYO	7.071.227	7.328.630	14.442.137	58.495.002	116.822.165
İŞ GYO	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062
KIZILBÜK GYO	-	-	-	2.193.048.489	5.397.079.291
KİLER GYO	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000
KORAY GYO	78.062.797	81.933.122	83.765.798	107.764.023	41.998.736
KÖRFEZ GYO	100.447.497	113.842.447	120.018.043	144.393.079	272.654.766
MARTI GYO	329.792.130	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286	3.006.931.513
MİSTRAL GYO	209.710.861	248.583.933	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868
NUROL GYO	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805
ÖZAK GYO	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268	17.062.235.408
ÖZDERİCİ GYO	416.723.929	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328
PANORA GYO	946.821.397	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243
PASİFİK GYO	-	-	-	1.271.348.099	4.680.080.021
PEKER GYO	322.578.660	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216	1.779.302.610
PERA GYO	90.190.858	81.969.421	74.407.951	143.283.114	567.419.487
REYSAŞ GYO	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684
SERVET GYO	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606	7.564.607.739
SİNPAŞ GYO	350.563.705	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122	11.402.402.586
ŞEKER GYO	-	-	-	-	2.357.285.449
TREND GYO	44.244.173	52.460.108	50.694.286	78.419.689	134.261.862
TSKB GYO	258.087.638	310.106.668	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500
VAKIF GYO	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354
YENİ GİMAT GYO	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597
YEŞİL GYO	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786	1.460.745.318
ZİRAAT GYO	-	-	-	8.372.611.115	19.399.778.728
<b>TOPLAM TL</b>	<b>45.040.136.534</b>	<b>49.933.639.058</b>	<b>54.478.995.255</b>	<b>96.275.959.127</b>	<b>226.151.712.671</b>
<b>TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU</b>	<b>5,28</b>	<b>5,94</b>	<b>7,42</b>	<b>13,33</b>	<b>18,70</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>8.528.713.602</b>	<b>8.406.336.542</b>	<b>7.342.776.404</b>	<b>7.223.044.424</b>	<b>12.094.773.999</b>

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 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

## GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2018	2019	2020	2021	2022
TORUNLAR GYO	1.287.204.000	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000	18.436.300.000
AKFEN GYO	104.492.321	165.355.553	(240.424.726)	2.083.753.201	3.082.287.680
AKİŞ GYO	1.029.882.607	549.043.489	(458.444.388)	237.917.449	5.563.513.840
AKMERKEZ GYO	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323	1.247.439.605
ALARKO GYO	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309	2.753.941.111
ATA GYO	1.727.311	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	161.720.930
ATAKULE GYO	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605	2.371.888.884
AVRASYA GYO	12.562.985	33.935.679	51.761.474	30.986.565	218.614.609
DENİZ GYO	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858	606.008.239
DOĞUŞ GYO	3.933.529	95.044.820	(360.865.188)	(229.276.304)	2.665.028.996
EMLAK KONUT GYO	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000	2.997.133.000
EYG GYO	-	-	-	-	119.841.365
HALK GYO	394.801.082	321.408.214	352.452.465	378.556.382	6.602.399.467
İDEALİST GYO	(1.008.898)	273.605	7.104.738	3.653.338	58.374.055
İŞ GYO	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262
KIZILBÜK GYO	-	-	-	104.664.926	3.204.451.039
KİLER GYO	144.230.990	(447.638.000)	(12.910.000)	547.432.000	3.314.107.000
KORAY GYO	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349	(64.843.715)
KÖRFEZ GYO	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821	128.805.381
MARTI GYO	(25.948.294)	4.740.638	(38.824.528)	(29.909.373)	1.095.119.569
MİSTRAL GYO	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298	743.784.458
NUROL GYO	(235.960.059)	(290.516.489)	(217.208.470)	(103.636.036)	858.513.223
ÖZAK GYO	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700	8.312.975.560
ÖZDERİCİ GYO	(60.788.632)	(12.916.258)	11.126.261	618.432.439	1.250.095.182
PANORA GYO	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360	1.837.646.714
PASİFİK GYO	-	-	-	29.091.207	3.411.640.125
PEKER GYO	9.364.465	(1.096.376)	67.428.985	302.942.638	360.214.176
PERA GYO	(8.962.972)	(8.202.160)	(7.505.353)	15.151.199	424.217.672
REYSAŞ GYO	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705	8.338.680.843
SERVET GYO	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730	3.652.411.405
SINPAŞ GYO	(196.882.437)	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874	5.223.148.289
ŞEKER GYO	-	-	-	-	1.295.649.562
TREND GYO	10.919.027	8.185.208	(1.735.827)	27.736.308	55.842.173
TSKB GYO	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)	124.879.321	1.069.466.398
VAKIF GYO	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944	2.332.117.148
YENİ GİMAT GYO	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046	3.087.170.008
YEŞİL GYO	(157.800.020)	(116.563.051)	(237.911.520)	(161.921.746)	1.941.052.072
ZİRAAT GYO	-	-	-	1.320.242.261	10.945.313.261
<b>TOPLAM TL</b>	<b>5.176.241.884</b>	<b>4.483.993.603</b>	<b>3.017.075.196</b>	<b>24.452.375.850</b>	<b>118.066.258.586</b>
<b>TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU</b>	<b>4,56</b>	<b>5,76</b>	<b>6,84</b>	<b>13,33</b>	<b>18,70</b>
<b>TOPLAM USD</b>	<b>1.134.966.537</b>	<b>779.133.917</b>	<b>440.886.602</b>	<b>1.834.524.409</b>	<b>6.314.277.693</b>

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 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

## GYO'ların Özkaynak Karlılığı\* Oranı (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
AKFEN GYO	14,0%	17,2%	-33,5%	47,9%	54,6%
AKIŞ GYO	28,4%	13,7%	-12,7%	5,7%	39,3%
AKMERKEZ GYO	34,2%	32,7%	23,7%	37,5%	56,7%
ALARKO GYO	23,6%	25,7%	18,2%	41,2%	38,0%
ATA GYO	3,9%	-20,8%	-3,0%	30,6%	47,1%
ATAKULE GYO	5,3%	6,3%	0,3%	13,3%	68,5%
AVRASYA GYO	7,4%	16,5%	19,7%	8,9%	66,2%
BAŞKENT GYO	-	-	-	30,2%	
DENİZ GYO	15,4%	5,0%	1,8%	13,6%	34,1%
DOĞUŞ GYO	0,4%	9,7%	-57,9%	-56,6%	45,7%
EMLAK KONUT GYO	9,7%	5,7%	5,8%	8,5%	86,8%
EYG GYO					16,3%
HALK GYO	17,4%	12,5%	12,0%	11,5%	26,4%
İDEALİST GYO	-14,3%	3,7%	49,2%	6,2%	63,3%
İŞ GYO	9,6%	7,7%	6,5%	24,3%	50,0%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	4,8%	60,1%
KİLER GYO	12,3%	-61,4%	-1,1%	31,1%	59,4%
KORAY GYO	10,8%	4,7%	1,8%	22,4%	56,7%
KÖRFEZ GYO	4,6%	11,8%	5,2%	16,9%	-154,4%
MARTI GYO	-7,9%	1,5%	-9,6%	-2,9%	47,2%
MİSTRAL GYO	2,9%	14,0%	4,9%	46,0%	36,4%
NUROL GYO	1272,8%	-81,4%	-65,8%	-25,7%	62,1%
ÖZAK GYO	12,6%	12,7%	17,7%	37,5%	67,6%
ÖZDERİCİ GYO	-14,6%	-3,2%	2,7%	61,4%	48,7%
PANORA GYO	7,0%	6,5%	3,2%	21,5%	55,2%
PASİFİK GYO	-	-	-	2,3%	62,0%
PEKER GYO	2,9%	-0,3%	17,3%	28,4%	72,9%
PERA GYO	-9,9%	-10,0%	-10,1%	10,6%	20,2%
REYSAŞ GYO	18,4%	32,3%	19,5%	39,2%	74,8%
SERVET GYO	9,9%	9,3%	53,6%	22,5%	67,9%
SİNPAŞ GYO	-56,2%	38,3%	21,1%	65,4%	48,3%
ŞEKER GYO					45,8%
TORUNLAR GYO	16,9%	10,2%	3,3%	36,6%	55,0%
TREND GYO	24,7%	15,6%	-3,4%	35,4%	41,6%
TSKB GYO	-24,0%	16,8%	-9,9%	16,9%	59,1%
VAKIF GYO	4,2%	9,0%	8,2%	19,4%	48,9%
YENİ GİMAT GYO	13,2%	15,1%	4,9%	25,3%	52,4%
YEŞİL GYO	-130,4%	385,5%	59,1%	33,1%	132,9%
ZİRAAT GYO	-	-	-	15,8%	56,4%
<b>SEKTÖR RASYOSU</b>	<b>11,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>25,4%</b>	<b>52,2%</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

\*GYO'ların Özkaynak Karlılığı Değişim oranı Dönem Karı/Özkaynak şeklinde hesaplanmıştır.

## GYO'ların Aktif Kârlılığı\* Oranı (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
PERA GYO	-6,6%	-6,4%	-5,9%	24,7%	73,4%
ATA GYO	1,7%	-8,3%	-1,2%	12,2%	66,5%
ATAKULE GYO	4,2%	5,9%	0,2%	13,1%	65,7%
PANORA GYO	6,9%	6,5%	3,1%	59,0%	61,4%
MİSTRAL GYO	2,6%	13,6%	4,8%	-2,0%	61,2%
TSKB GYO	-12,1%	9,1%	-7,6%	26,6%	58,8%
REYSAŞ GYO	9,3%	19,6%	11,8%	10,3%	56,3%
ÖZDERİCİ GYO	-11,0%	-2,6%	2,4%	27,8%	54,3%
ZİRAAT GYO	-	-	-	15,3%	53,0%
DOĞUŞ GYO	0,2%	4,8%	-18,4%	-9,4%	52,3%
YENİ GİMAT GYO	13,1%	14,9%	4,9%	24,7%	51,6%
NUROL GYO	-13,2%	-16,7%	-13,2%	43,9%	49,7%
İŞ GYO	6,5%	5,2%	5,1%	19,9%	48,0%
TORUNLAR GYO	10,5%	6,3%	2,1%	28,3%	46,9%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	3,9%	46,3%
HALK GYO	15,0%	10,6%	10,0%	8,3%	46,1%
ALARKO GYO	23,4%	25,4%	18,1%	40,8%	45,2%
ŞEKER GYO	-	-	-	-	44,6%
ÖZAK GYO	6,6%	6,5%	10,5%	-6,3%	42,4%
KÖRFEZ GYO	4,3%	10,9%	3,8%	19,6%	41,9%
YEŞİL GYO	-7,0%	-5,1%	-11,7%	-7,9%	41,4%
AKİŞ GYO	18,4%	8,7%	-7,5%	3,1%	40,1%
DENİZ GYO	6,8%	1,6%	0,6%	9,7%	38,6%
AKMERKEZ GYO	33,4%	31,6%	21,4%	36,4%	37,8%
SERVET GYO	5,0%	4,6%	34,3%	27,3%	36,5%
PASİFİK GYO	-	-	-	0,8%	35,8%
İDEALİST GYO	-10,0%	1,7%	23,7%	4,1%	35,7%
KİLER GYO	6,6%	-31,8%	-0,7%	18,3%	35,6%
VAKIF GYO	2,4%	5,4%	4,0%	16,8%	34,8%
AVRASYA GYO	7,0%	16,4%	19,6%	8,5%	33,3%
TREND GYO	10,3%	10,6%	-2,5%	26,7%	32,3%
MARTI GYO	-4,3%	0,7%	-4,2%	13,2%	30,7%
SİNPAŞ GYO	-3,9%	4,1%	2,6%	12,8%	27,8%
AKFEN GYO	4,3%	6,2%	-8,3%	30,4%	24,9%
PEKER GYO	1,8%	-0,2%	13,3%	21,3%	18,1%
EYG GYO	-	-	-	-	7,1%
EMLAK KONUT GYO	5,4%	3,2%	2,9%	4,3%	6,4%
KORAY GYO	9,1%	4,0%	1,6%	10,3%	-10,4%
<b>SEKTÖR RASYOSU</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>16,1%</b>	<b>37,6%</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

\* Dönem Kârı / Toplam Aktifler'dir.

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

## GYO'ların Borçluluk Rasyosu\* Gelişimi

	2018	2019	2020	2021	2022
TSKB GYO	49,3%	46,1%	23,0%	0,5%	0,5%
AKMERKEZ GYO	2,4%	3,6%	9,6%	3,0%	0,6%
ATAKULE GYO	21,3%	6,7%	6,8%	1,5%	0,8%
PANORA GYO	1,0%	1,0%	2,7%	1,0%	1,0%
MİSTRAL GYO	11,2%	3,4%	3,0%	4,5%	1,5%
YENİ GİMAT GYO	1,3%	1,5%	1,4%	2,4%	1,6%
ÖZDERİCİ GYO	24,9%	20,1%	10,8%	3,9%	1,8%
PERA GYO	33,3%	36,0%	41,1%	2,3%	1,8%
AVRASYA GYO	5,4%	0,6%	0,5%	4,4%	2,5%
ATA GYO	56,5%	59,9%	59,5%	60,3%	2,9%
ALARKO GYO	0,8%	1,2%	0,9%	1,1%	4,2%
ZİRAAT GYO	-	-	-	3,1%	6,1%
PEKER GYO	38,7%	40,7%	23,4%	13,0%	10,6%
KÖRFEZ GYO	7,1%	7,8%	27,9%	22,0%	11,4%
ÖZAK GYO	47,9%	48,7%	40,5%	25,8%	13,0%
TORUNLAR GYO	38,0%	38,2%	36,1%	27,1%	14,0%
DENİZ GYO	55,9%	68,8%	64,7%	28,5%	15,6%
MARTI GYO	45,9%	52,3%	56,2%	29,6%	15,7%
REYSAŞ GYO	49,6%	39,3%	39,6%	30,3%	17,1%
ŞEKER GYO	-	-	-	-	18,8%
İŞ GYO	31,9%	32,5%	20,9%	18,0%	20,1%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	18,8%	22,1%
TREND GYO	58,4%	32,2%	26,9%	24,8%	22,4%
SERVET GYO	49,7%	50,4%	35,9%	42,9%	24,3%
NUROL GYO	101,0%	79,5%	79,9%	75,5%	26,5%
HALK GYO	13,4%	15,2%	16,7%	27,9%	27,1%
İDEALİST GYO	29,6%	55,4%	51,7%	34,5%	28,6%
VAKIF GYO	42,1%	40,3%	50,7%	47,2%	28,8%
AKİŞ GYO	35,3%	36,2%	40,9%	46,5%	29,2%
AKFEN GYO	69,5%	64,0%	75,3%	36,6%	36,6%
KİLER GYO	46,2%	48,1%	34,4%	41,1%	37,2%
SİNPAŞ GYO	93,0%	89,4%	87,7%	56,8%	39,3%
DOĞUŞ GYO	51,8%	50,1%	68,3%	83,4%	39,8%
PASİFİK GYO	-	-	-	64,3%	50,9%
EMLAK KONUT GYO	43,9%	43,2%	49,4%	48,8%	60,9%
YEŞİL GYO	94,7%	101,3%	119,8%	123,8%	68,8%
EYG GYO	-	-	-	-	73,3%
KORAY GYO	16,3%	15,7%	14,0%	12,4%	93,3%
<b>SEKTÖR RASYOSU</b>	<b>45,0%</b>	<b>43,6%</b>	<b>44,9%</b>	<b>36,5%</b>	<b>27,8%</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

\*Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler'dir.

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



## GYO'ların Özkaynak Rasyosu\* Gelişimi (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
SERVET GYO	9,5	10,8	32,5	57,6	145,5
ALARKO GYO	107,4	142,1	28,1	47,5	90,7
AKMERKEZ GYO	7,0	6,7	6,4	6,8	88,0
PANORA GYO	10,9	11,0	10,7	13,3	34,0
TORUNLAR GYO	7,6	8,5	8,8	14,5	33,8
REYSAŞ GYO	4,7	6,9	8,6	7,9	24,6
YENİ GİMAT GYO	12,9	14,1	13,7	17,2	24,3
ÖZAK GYO	7,4	6,7	9,6	18,5	23,4
KIZILBÜK GYO	-	-	-	9,1	18,0
İŞ GYO	3,7	4,0	4,3	5,7	14,5
AKİŞ GYO	8,4	9,3	6,5	5,1	12,2
DOĞUŞ GYO	2,7	2,9	1,9	1,2	9,2
MARTI GYO	3,0	2,9	3,7	3,2	9,1
ÖZDERİCİ GYO	1,7	1,6	1,7	4,0	9,1
MİSTRAL GYO	1,6	1,9	1,9	3,5	8,9
SİNPAŞ GYO	0,4	0,6	0,8	5,6	7,6
ATAKULE GYO	2,5	2,1	2,1	2,3	6,8
HALK GYO	2,7	2,8	3,0	3,2	6,6
YEŞİL GYO	0,5	-0,1	-1,7	-2,1	6,2
AKFEN GYO	4,0	5,2	3,9	3,3	6,0
AVRASYA GYO	2,4	2,9	3,7	3,1	5,7
EYG GYO	-	-	-	-	5,5
ATA GYO	1,8	1,5	1,5	2,1	5,0
EMLAK KONUT GYO	3,4	3,6	3,8	4,1	4,8
PASİFİK GYO	-	-	-	4,8	4,7
TREND GYO	1,5	1,7	1,7	2,6	4,5
KİLER GYO	9,5	5,9	2,0	2,8	4,2
VAKIF GYO	4,4	4,6	3,1	2,4	4,2
ZİRAAT GYO	-	-	-	1,8	4,1
KÖRFEZ GYO	1,5	1,7	1,8	2,2	4,1
PERA GYO	1,0	0,9	0,8	1,0	4,0
NUROL GYO	-0,2	1,7	1,1	1,3	3,8
DENİZ GYO	5,0	5,3	2,5	1,8	3,3
ŞEKER GYO	-	-	-	-	2,9
TSKB GYO	0,9	1,0	0,9	1,1	2,8
PEKER GYO	4,4	4,4	1,5	1,6	2,7
İDEALİST GYO	0,7	0,7	1,4	1,2	2,3
KORAY GYO	2,0	2,0	2,1	2,7	1,0
<b>SEKTÖR RASYOSU</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>5,6</b>	<b>10,4</b>

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

\*Özkaynaklar / Ödenmiş Sermaye'dir.

Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

## GYO'ların Fiyat/Kazanç (F/K) Oranı

	F/K		*F/K Değişimi (Puan)	Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
	18.02.2023	18.02.2024	(Yıllık Değişim Farkı)	2022/09	2023/09	18.02.2023	18.02.2024
Koray GYO	-30,08	-69,25	-39,17	-47.208.169	-25.783.958	1.420.000.000	1.785.600.000
Yeşil GYO	-1,69	0,70	2,39	-206.826.420	1.964.223.250	350.322.402	1.373.075.723
Özak GYO	0,94	1,19	0,25	9.556.840.784	12.261.046.428	8.954.400.000	14.530.880.000
Özderici GYO	1,49	1,21	-0,28	668.050.943	1.305.752.487	995.000.000	1.580.000.000
İş GYO	6,41	1,38	-5,03	1.497.104.033	13.035.521.038	9.597.087.500	18.024.500.000
Sinpaş GYO	4,87	1,39	-3,48	905.740.583	4.037.867.384	4.410.000.000	5.595.000.000
Reysaş GYO	2,88	1,53	-1,34	1.633.458.816	8.703.950.242	4.700.000.000	13.350.000.000
Martı GYO	1,18	1,61	0,43	1.342.011.305	1.271.763.985	1.587.300.000	2.049.300.000
Torunlar GYO	2,40	1,80	-0,60	6.354.160.000	20.577.873.000	15.220.000.000	36.980.000.000
Kiler GYO	2,75	1,87	-0,88	1.221.763.000	3.767.127.000	3.361.950.000	7.044.750.000
Panora GYO	6,95	1,88	-5,07	297.200.068	1.974.435.042	2.065.380.000	3.709.680.000
Atakule GYO	14,10	2,00	-12,10	84.964.339	1.207.009.877	1.198.197.000	2.417.461.200
Alarko GYO	2,71	2,11	-0,60	1.407.461.157	2.978.031.235	3.818.920.000	6.279.966.000
Halk GYO	1,90	2,27	0,37	3.633.748.219	4.936.399.436	6.908.000.000	11.196.200.000
Mistral GYO	2,94	2,32	-0,61	247.825.134	892.346.666	727.469.486	2.073.690.693
Akiş GYO	1,24	2,56	1,32	3.188.334.118	5.380.961.354	3.968.650.000	13.797.700.000
Şeker GYO	14,73	2,62	-12,11	106.618.201	2.154.528.388	1.570.161.696	5.646.073.664
Kızılbük GYO	-76,52	2,66	79,18	-87.896.923	3.123.430.979	6.726.000.000	8.316.000.000
Ata GYO	4,59	2,70	-1,89	46.249.771	192.935.281	212.325.000	521.075.000
Yeni Gimat GYO	7,72	2,72	-4,99	1.046.666.040	3.811.867.423	8.075.289.600	10.373.529.600
TSKB GYO	19,11	2,86	-16,25	156.455.038	1.645.330.757	2.990.000.000	4.712.500.000
Ziraat GYO	15,37	2,88	-12,49	1.429.195.053	11.554.793.056	21.966.141.600	33.230.829.600
Kuzugrup GYO	a.d.	2,90	a.d.	-	1.850.783.277	-	5.368.000.000
Deniz GYO	3,08	2,93	-0,15	340.575.904	724.757.084	1.048.000.000	2.124.000.000
Vakıf GYO	3,73	2,99	-0,74	1.199.022.855	2.219.634.382	4.476.950.000	6.637.500.000
Avrupakent GYO	a.d.	3,25	a.d.	-	6.003.941.697	-	19.536.000.000
MHR GYO	a.d.	3,70	a.d.	-	1.365.906.595	-	5.052.970.000
Nurol GYO	7,53	4,09	-3,44	241.432.978	627.700.338	1.817.586.160	2.565.412.200
Akfen GYO	2,19	4,28	2,09	2.073.153.346	2.322.466.969	4.537.000.000	9.945.000.000
Avrasya GYO	10,21	4,29	-5,92	31.904.468	239.284.927	325.872.000	1.026.720.000
İdealist GYO	28,81	5,67	-23,13	5.571.470	58.768.805	160.500.000	333.500.000
Akmerkez GYO	3,35	5,76	2,41	716.590.614	1.356.846.026	2.403.528.000	7.821.713.600
Doğuş GYO	-23,50	6,06	29,56	-235.913.001	2.070.201.445	5.544.530.026	12.543.254.155
Pera GYO	38,32	6,21	-32,11	17.596.317	528.049.715	674.308.800	3.278.880.000
Vera Konsept GYO	a.d.	6,33	a.d.	-	1.108.175.907	-	7.011.000.000
Batı Ege GYO	a.d.	6,44	a.d.	-	667.203.277	-	4.295.050.000
Sur Tatil Evleri GYO	a.d.	7,19	a.d.	-	1.222.765.248	-	8.793.750.000
Fuzul GYO	a.d.	7,28	a.d.	-	659.483.130	-	4.798.620.000
Pasifik GYO	3,22	7,59	4,38	2.056.616.348	1.652.169.823	6.617.224.756	12.546.000.000
Adra GYO	a.d.	7,97	a.d.	-	1.376.910.608	-	10.978.506.000
Servet GYO	-214,67	8,39	223,05	-46.654.720	2.033.955.943	10.015.200.000	17.056.000.000
Emlak Konut GYO	11,67	8,45	-3,22	2.405.623.000	4.756.683.000	28.082.000.000	40.204.000.000
Asce GYO	a.d.	11,13	a.d.	-	1.022.150.074	-	11.380.930.000
Trend GYO	10,92	11,66	0,74	27.490.247	78.113.501	300.300.000	910.800.000
Körfez GYO	12,17	13,16	0,99	35.848.824	148.931.905	436.260.000	1.960.200.000
EYG GYO	24,45	15,31	-9,14	50.009.569	146.415.426	1.222.650.000	2.242.000.000
Başkent Doğalgaz GYO	32,22	26,09	-6,13	330.456.163	640.774.906	10.647.000.000	16.716.000.000
Peker GYO	4,78	36,07	31,30	437.612.919	584.916.755	2.089.881.291	21.099.763.030

Kaynak: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.  
\*Kar rakamları solo mali tablolar kullanılarak geriye dönük 4 çeyrek üzerinden yıllıklandırılmıştır.  
\*\* a.d. Kısıltması anlamı değil demektir. İlgili tarihte verisi bulunmamakta veya zarar açıklanması sebebiyle oluşmuştur.



Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



# GYODER

Maslak Mah. AOS 55. Sok. No:2 42 Maslak A Blok K:14 D:1408-1409, 34394 Sarıyer/İstanbul

Tel: (212) 282 53 65 - 325 28 25 Fax: (212) 282 53 93

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) [gyodergosterge.com](http://gyodergosterge.com) [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)