

# GY:DER

# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

1.Çeyrek Raporu - Sayı:32



**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan daha fazlası

Katkılarıyla

# Türkiye'nin Güçlü Gayrimenkul Devi ZİRAAT GYO

Türkiye'nin güçlü ve büyük gayrimenkul şirketi olmamızın arkasında; ofis binalarından AVM'lere, otellerden yaşam projelerine uzanan zengin portföyümüz, 158 yıllık Ziraat gücü ve insan hayatına değer katmanın gururu var.



 **Ziraat GYO**  
Ortaklıktan daha fazlası

   /ziraatgyo



# GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

1.Çeyrek Raporu - Sayı:32



**GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2023 1. ÇEYREK RAPORU**  
**Sayı:32, 12 Haziran 2023**

**YAYIN KOORDİNASYONU**

Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı  
Prof. Dr. Ali Hepşen, Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi Başkanı  
Dr. Murat Berberoğlu, GYODER Genel Sekreteri

**İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR**

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği  
Cushman & Wakefield  
Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler  
Endeksa  
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme  
EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık  
EY Türkiye  
Garanti BBVA Mortgage  
İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-Ar Merkezi  
JLL Türkiye / Value Solution Partners  
Kamuyu Aydınlatma Platformu  
Merkezi Kayıt Kuruluşu  
Mintlab  
REIDIN  
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. 2023

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

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Bu zor süreci el birliği ile en kısa sürede atlama önem taşımaktadır. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Diğer yandan yaşanan can kaybı ülkemizi derinden sarsmıştır. Hayatını kaybedenlere Allaha rahmet kederli ailelerine baş sağlığı dileriz.

Ülke olarak yaraların sarılıp bu sürecin atlatılması için bütün paydaşların birlikte çalışması gerekliliği ortada olup, başta inşaat sektörü bileşenleri olmak üzere hem kamu ve özel sektör hem de halkımız ellerinden gelen çabayı ortaya koymaktadır.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kırılgan Bir Toparlanma') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 ve 2024'te Türkiye'nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024'te ortalama TÜFE'yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE'yi yüzde 51,2, 2024'ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir.

2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna'daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

<sup>1</sup><https://www.oecd.org/economic-outlook/march-2023/>

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde 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 olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 141,5, reel olarak ise yüzde 56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının

aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de yüzde 106,9 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. 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 tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Aynı eğilim 2023 yılının ilk üç aylık döneminde de devam ediyor görünmektedir.

3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.

5. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdürüğü gözlenmektedir.

6. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

7. TOKİ eliyle başlatılan konut yapımı ve kentsel dönüşüm faaliyetleri sektör bileşenlerine önemli bir pozitif etki yaratacağı öngörülebilir.

8. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

9. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapımlar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal

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

düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olacaktır

durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için 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.

Saygılarımızla,  
GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi



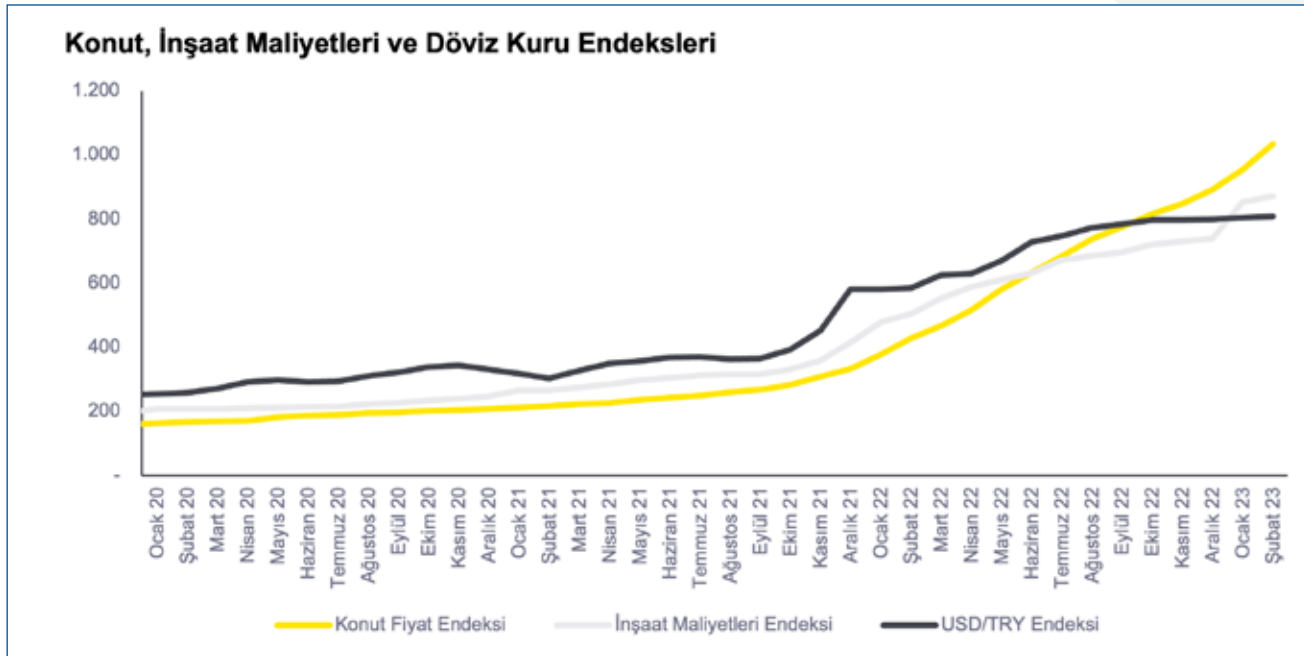


**UZMAN GÖZÜNDEN**

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir. Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür.

Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayı ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir. Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir.

Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir.

Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Rasyonel ve stratejik yöntemlerin müteahhitlere verilecek teşvikler ile desteklenmesi ve barınma ihtiyacını giderecek birincil konut dışındaki konut(lar)a sahip yüksek varlık sahibi bireylerin farklı vergi oranlarına tabi olması konut arzına kısa vadede katkı sağlayabilecektir. Tüm bunların dışında kentsel dönüşüm için Müteahhitler Birliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve belediyelerle güçlü bir konsorsiyum oluşturulmasının, iş hacmi sebebiyle proje maliyetlerine olumlu yönde etkileyebileceği ve erişilebilir sosyal konut sayısının artması ile fiyat, arz ve talebin uzun vadede dengeye oturtulmasına katkı sağlayabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

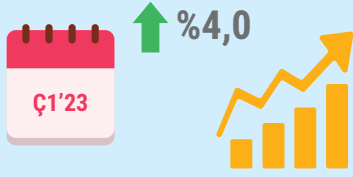
Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.

**Alparslan Yarıktaş**  
*EY Türkiye Kıdemli Uzmanı*

**Pınar Şimşek**  
*EY Türkiye Kıdemli Müdürü*

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

### Yıllık Büyüme\* (TL)

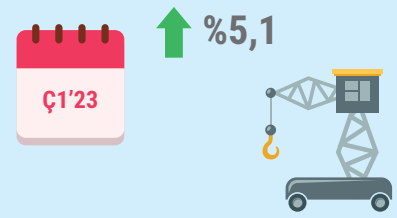


\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Enflasyon



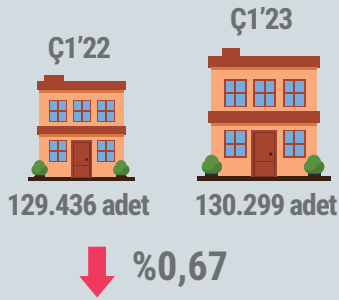
### İnşaat Sektörü Büyüme\*



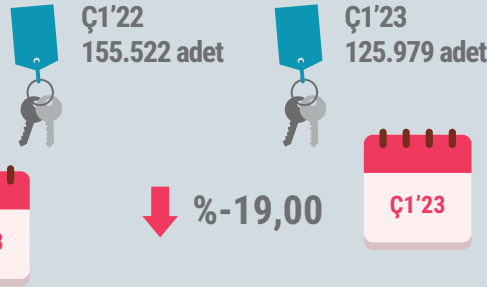
\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## KONUT

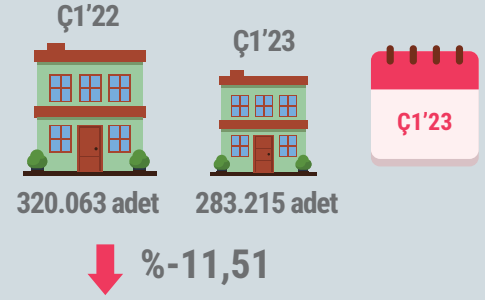
### Yapı Ruhsatı



### Yapı Kullanma İzin Belgesi



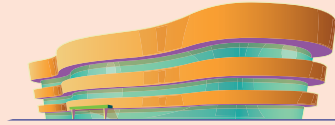
### Konut Satışları



## AVM

### Toplam Stok

↑ Mevcut 453 AVM  
14 Milyon 19 Bin m<sup>2</sup> TKA  
Proje Halinde 39 AVM



### 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



### Ciro Endeksi



### Ziyaretçi Endeksi



\*Bir önceki yılın aynı ayına göre

## TURİZM VE OTEL

### Toplam Ziyaretçi Sayısı

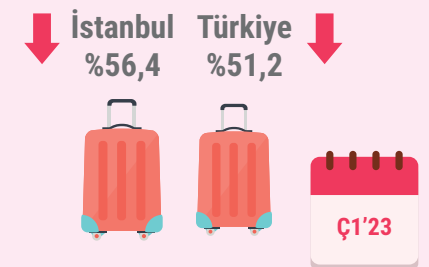


### Turizm Geliri



\*Yabancı Turist' verisidir.

### Doluluk Oranları



## İşsizlik Oranı

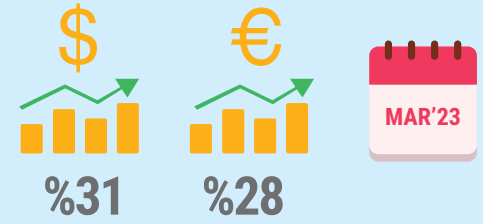


## GSYH

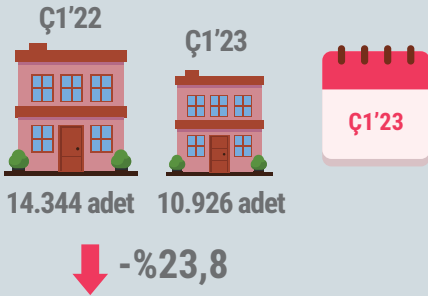
4 Trilyon 631 milyar 792 Milyon TL



## Döviz Kuru Artışı (Yıllık)



## Yabancılara Konut Satışı



## Konut Kredisi Stoku



## Aylık Faiz

%1,37 ↓



## Bileşik Faiz

%17,79 ↓



## LOJİSTİK

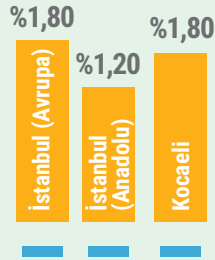
↑ Toplam Stok  
10 Milyon 979 Bin m<sup>2</sup>

↑ Proje Halinde  
2 Milyon 272 Bin m<sup>2</sup>

↑ İnşaat Halinde  
367,4 Bin m<sup>2</sup>



## Boşluk Oranları



## Kiralama İşlem Hacmi

15.000 m<sup>2</sup>

Ç1'23



## GYO'LAR

↑ GYO İşlem Gören Şirket Sayısı  
(Ç1'23) 39 adet

↓ GYO Piyasa Değeri  
(Ç1'23) 191.651 Milyon TL

↓ İşlem Hacmi  
(Ç1'23) 339.307 Milyon TL



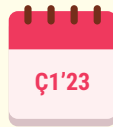
## OFİS

### Toplam Stok

6,46 Milyon m<sup>2</sup>

### Boşluk Oranı

↑ %15,80



### Birincil Kira

↑ 37\$ / m<sup>2</sup> / ay

### Kiralama İşlem Hacmi

↓ 29,5 bin m<sup>2</sup>



## GYF'LER

### GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü



Ç1'22  
₺16.130.962.295

↑ %131,25

Ç1'23  
₺37.302.401.556

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



ÇEYREĞE ÖZEL

Değerli okurlar,

Her çeyrekte bir yayınladığımız GYODER Gösterge raporumuzun yeni bir bölümü olan “Çeyreğe Özel” kısmıyla karşınızdayız. Sizlere çeşitli konuları ele alan yeni içerikler sunmayı hedeflediğimiz bu yeni bölümde, ilgili çeyreğe özel gayrimenkul piyasasını ilgilendiren bir konu başlığı altında kapsamlı analizler, araştırmalar, bilgiler ve değerli içerikler aktarmayı amaçlıyoruz.

GYODER Gösterge Çeyreğe Özel bölümü, raporun zenginliğini artırmak ve okuyuculara geniş bir yelpazede bilgi sunmak amacıyla oluşturulmuştur. Her sayıda, farklı sektörler, trendler, güncel konular veya gelecek öngörüler gibi konular ele alınacak olup, bu sayede raporun okuyucularına geniş bir perspektif sunmayı ve farklı alanlarda güncel bilgilerden haberdar olmalarını hedefliyoruz.

Gayrimenkul sektörüne yönelik pek çok değerlendirmelerin ve öngörülerin yer aldığı GYODER Gösterge raporumuzun Çeyreğe Özel bu yeni bölümü, farklı konulara ilgi duyan okuyucularımızın ihtiyaçlarını karşılamak ve onları güncel konularda bilgilendirmek amacıyla oluşturulmuştur. Her sayıda farklı bir konunun ele alınacak olması, raporumuzun çeşitliliğini ve zenginliğini artırırken aynı zamanda sektörümüz için de güvenilir bir kaynak oluşturacaktır. Bu şekilde, geniş bir okuyucu kitlesine hitap ederek farklı sektörlerdeki profesyonellerin ve ilgilenenlerin dikkatini çekeceğimize inanıyoruz.

GYODER Gösterge raporumuzda yenilikçi araştırmalar, güvenilir kaynaklardan elde edilen veriler ve derinlemesine analizlerle donatılmış içerikler sunmaya devam edeceğiz.

Desteğiniz ve ilginiz için teşekkür ederiz. Önümüzdeki sayılarda sizlere farklı konuları ele alan yeni içerikler sunmaktan mutluluk duyacağız.

Saygılarımızla,  
GYODER

# DEPREM SONRASI KONUT SEKTÖRÜNDE GÖZLEMLENEN PİYASA DİNAMİKLERİ

2023 yılı şubat ayının ilk haftası ülkemizde meydana gelen şiddetli depremler, birçok insanımızın hayatını kaybetmesine ve şehirlerde ağır hasarlara sebep olmuştur.

Deprem sonrası Türkiye geneli olmak üzere başta depremden ciddi etkilenen illerimizde birçok açıdan kentsel dönüşüm, yeniden yapılaşma, gayrimenkul güvenliği gibi konularda gerekli aksiyonların alınacağı seferberlikler başlatılmıştır.

GYODER olarak, deprem bölgesinde imar ve ihya edilecek olan yeni şehir merkezlerinin 'kentsel strateji, masterplan ve mimari tasarımları' için tamamen gönüllü bir şekilde tabiatla uyumlu, tasarıma değer veren, en uygun tekniği baz alan ve toplumumuzun menfaatlerini önceleyen bir bakış açısıyla öneri niteliğinde bir çalışma yaparak elimizden gelen katkıyı sunmak için çabalıyoruz.

Deprem sonrası bölgenin konut bazında satış fiyatı, kiralık değer değişimi, bina yaşı ve stok durumu ile ilgili gayrimenkul piyasasının özet bir röntgeninin çekildiği bu derleme Endeksa tarafından GYODER için özel hazırlanmıştır.





Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen ve 11 ilde hissedilen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin meydana gelmesi ile insanların hayatını kaybettiği depremlerin çok ağır etki bıraktığı iller olan Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da ağır hasarlı ve yıkılan bina sayılarının sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olduğu kaydedildi. Dünya Bankası'na göre, 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolar hasara yol açtığını tahmin ediliyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendiği gibi gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını incelemek için Ocak-Şubat ve Mart ayları alınarak değişimlerine bakılmıştır.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrasında deprem bölgesinden gelen vatandaşların farklı illerde konut satın almaları, yaşanan binaların depreme dayanıklılığı konusunda yaşanan hassasiyet gibi faktörler yeni binalara olan talebin artmasının sebepleri arasında sayılmaktadır. 16+ yaşındaki binalarda ilk çeyrek boyunca satılık değerlerinde fiyat artışı kaydedilmiş fakat bu konutların satılık değerleri, 0-4 yaş binalardaki konut fiyatlarının aşağısında kalmıştır.

Kiralık konut fiyatları ise yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır.

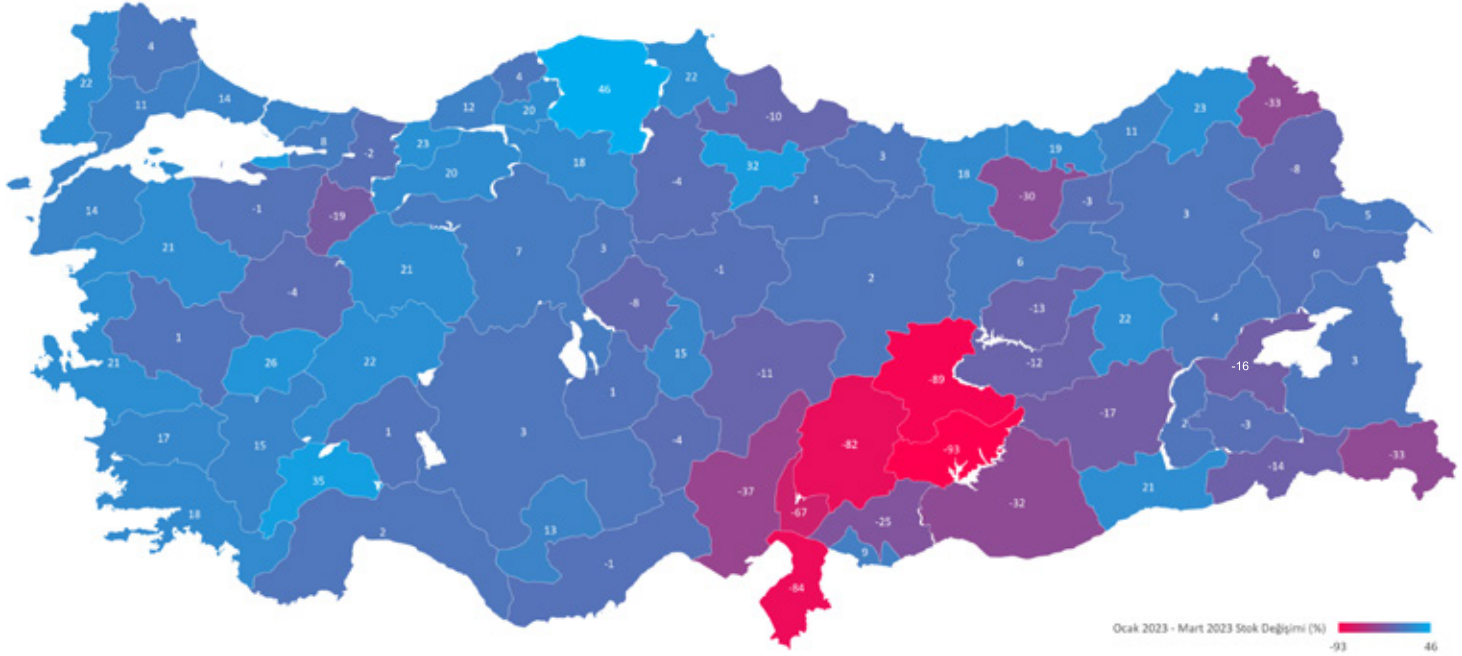
Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık stok adetlerine bakıldığında özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Burada adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için deprem illerinde 2 aylık sürede konut fiyatlarının arttığı görülmektedir. En çok değişim depremden en çok etkilenen illerden birisi olan Adıyaman'da gerçekleşmiştir. Adıyaman'da ocak ayında 627 adet satılık konut stoğu bulunmaktadır. Bu anlamda bakıldığında konut piyasasının hareketli olduğu bir il gibi yorumlayabilirken depremden sonra stok adetleri %93 düşerek 42 olmuştur.

Ocak 2023-Mart 2023 arası kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığında ise özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Kiralama faaliyetleri daha hızlı hareket edilen bir alan olduğu için, kiralık konut piyasasında satılık konut piyasasına göre daha fazla değişim görmek mümkündür. Depremden sonra buldukları illerden ayrılarak Türkiye'deki başka illerde yaşamak için taşınan insanların tercih bölgeleri de stok değişimleri haritasında belli olmaktadır. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu'daki konutlarda kiralama eğilimlerinin arttığı görülmektedir. Bu artışın sebebi hem istihdamın daha kolay sağlanabilir olması hem de deprem riski bakımından daha güvenilir bölgeler olmasıdır.

Endeksa

## Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası



İller	Ocak 2023 Satılık Metrekare Birim Fiyatları	Mart 2023 Satılık Metrekare Birim Fiyatları	Ocak 2023 - Mart 2023 Satılık Değer Değişimi (%)
Adıyaman	8.939	9.437	5,57%
Malatya	8.148	10.404	27,69%
Hatay	8.651	10.381	20,00%
Kahramanmaraş	8.505	10.037	18,01%
Osmaniye	7.998	8.814	10,20%
Adana	11.955	13.757	15,07%
Ardahan	6.165	7.191	16,64%
Hakkari	7.056	7.271	3,05%
Şanlıurfa	7.920	9.161	15,67%
Gümüşhane	7.711	8.797	14,08%
Gaziantep	10.338	11.409	10,36%
Bilecik	8.335	9.364	12,35%
Diyarbakır	9.035	10.796	19,49%
Bitlis	6.407	7.250	13,16%
Şırnak	5.286	7.180	35,83%
Tunceli	10.560	11.760	11,36%
Elazığ	6.295	7.556	20,03%
Kayseri	7.588	8.694	14,58%

Ocak 2023 Satılık Stok Adedi	Mart 2023 Satılık Stok Adedi	Ocak 2023 - Mart 2023 Satılık Konut Stok Değişimi (%)
627	42	-93,30%
1.284	141	-89,02%
1.502	240	-84,02%
1.341	243	-81,88%
528	172	-67,42%
3.704	2.324	-37,26%
18	12	-33,33%
9	6	-33,33%
1.097	744	-32,18%
37	26	-29,73%
3.065	2.305	-24,80%
121	98	-19,01%
1.308	1.081	-17,35%
98	82	-16,33%
7	6	-14,29%
16	14	-12,50%
601	527	-12,31%
2.300	2.038	-11,39%

Türkiye geneli 2023 yılı 1.çeyrek verilerine bakıldığında satılık konut fiyatlarında Ocak-Mart sürecinde artış görülmektedir. Deprem bölgesindeki bu artışın, yaş bakımından yeni binalardan kaynaklandığı söylenebilir. Deprem bölgesi dışında ise Ankara'da değer artışı %17,67, İstanbul'da ise %14,40 seviyesinde ölçülmüştür.

2023 yılı 1.çeyrekte deprem bölgesinde oluşan satılık konut stok durumuna bakıldığında ise, Adıyaman ili Ocak ayından Mart ayına %93,3 oranında bir düşüş ile ilk sırada yer almaktadır. Adıyaman'ı %89,02 ile Malatya, %84,02 ile Hatay ve %81,88 ile Kahramanmaraş izlemektedir.

## Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye İl Bazlı Kiralık Konut Piyasası



İller	Ocak 2023 Kiralık Metrekare Birim Fiyatları	Mart 2023 Kiralık Metrekare Birim Fiyatları	Ocak 2023 - Mart 2023 Kiralık Değer Değişimi (%)
Adıyaman	22,95	42,03	83,14%
Malatya	22,98	42,55	85,16%
Kahramanmaraş	23,9	47,36	98,16%
Elazığ	16,07	20,22	25,82%
Hakkari	27,14	31,62	16,51%
Diyarbakır	30,66	36,4	18,72%
Konya	36,81	49,37	34,12%
Osmaniye	25,84	32,28	24,92%
Hatay	31,79	58,32	83,45%
Aksaray	26,7	44,54	66,82%
Sivas	28,08	38,24	36,18%
Ankara	50,02	77,22	54,38%
Nevşehir	37,83	61,94	63,73%
Kırşehir	23,03	30,06	30,53%
Artvin	24,01	29,11	21,24%
Niğde	24,93	35,21	41,24%

Ocak 2023 Kiralık Stok Adedi	Mart 2023 Kiralık Stok Adedi	Ocak 2023 - Mart 2023 Kiralık Konut Stok Değişimi (%)
113	4	-96,46%
394	32	-91,88%
374	33	-91,18%
123	23	-81,30%
5	1	-80,00%
317	64	-79,81%
730	195	-73,29%
118	32	-72,88%
409	121	-70,42%
96	29	-69,79%
121	48	-60,33%
5197	2213	-57,42%
118	51	-56,78%
68	30	-55,88%
20	10	-50,00%
75	38	-49,33%

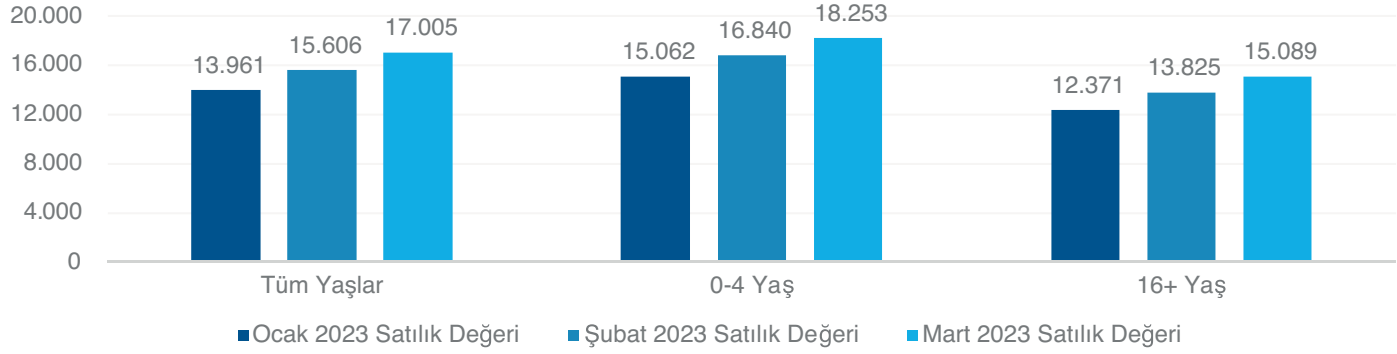
Türkiye geneli 2023 yılı 1.çeyrek verilerine bakıldığında kiralık konut fiyatlarında Ocak-Mart sürecinde artış görülmektedir. Deprem bölgesindeki kiralık konut fiyat artış oranının çok yüksek olması hızlı barınma ihtiyacından kaynaklandığı düşünülebilir. Benzer şekilde çevre illere olan taşınma tercihleri ise özellikle Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Sivas ve Konya gibi illerinde ortalama üzerinde bir artışa sebep olduğu söylenebilir.

2023 yılı 1.çeyrekte deprem bölgesinde oluşan kiralık konut stok durumuna bakıldığında ise, Adıyaman ili Ocak ayından Mart ayına %96,46 oranında bir düşüş ile ilk sırada yer almaktadır. Adıyaman'ı %91,88 ile Malatya, %91,18 ile Kahramanmaraş ve %81,30 ile Elazığ izlemektedir.

\*Gri renkte olan Tunceli ve Şırnak illeri için yeterli veri olmaması sebebiyle analiz yapılamamıştır.

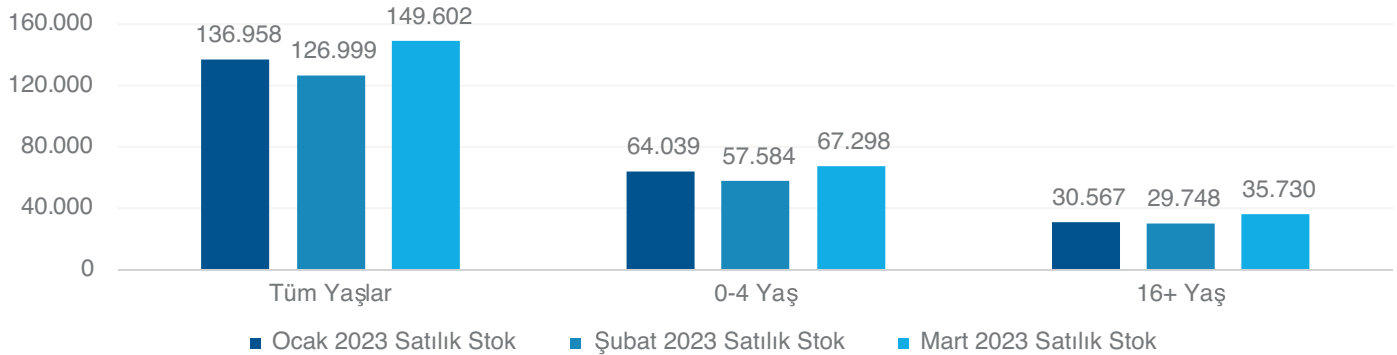
## Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye Geneli Konutların Yaş Kırılımına Göre Stok ve Değer Değişimleri

### Türkiye Genelinde Konutların Yaş Kırılımına Göre Satılık Konut Fiyat Değişimleri



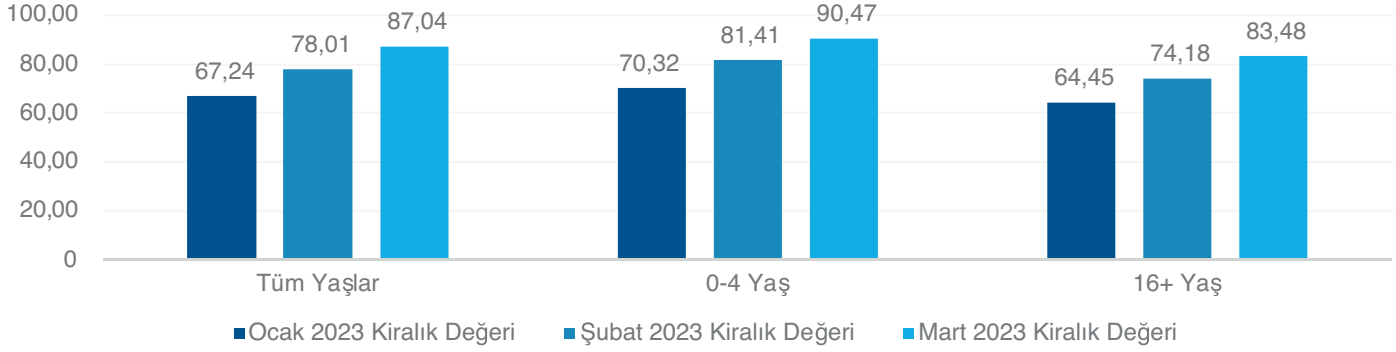
Ocak-Mart 2023 döneminde Türkiye geneli satılık durumdaki konut değerlerinin bina yaşı kırılımlarına göre değişimine bakıldığında, deprem sonrası fiyatlarda genel bir artış olduğu gözlemlenmektedir. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir.

### Türkiye Genelinde Satılık Konutların Yaş Kırılımına Göre Satılık Konut Stoku ve Değişimi



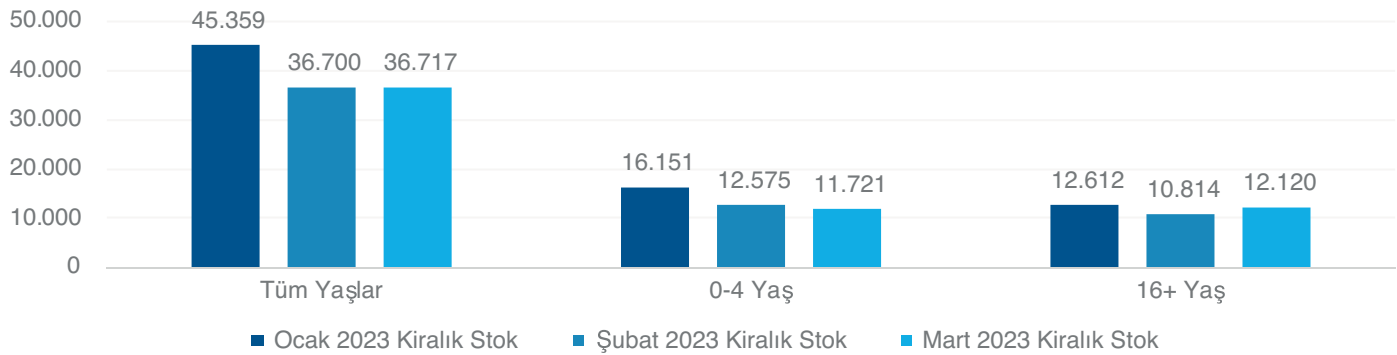
Deprem bölgesinde satılık konut stoğu çok ciddi oranda düşmüştür. Bununla beraber Türkiye geneli satılık konut stokunda çeyrek sonunda yaşanan artışın sebebi olarak, deprem sonrası başka illerde yaşamak için taşınma tercihi gösterilebilir.

## Türkiye Genelinde Konutların Yaş Kırılımına Göre Kiralık Konut Fiyat Değişimleri



Özellikle deprem sonrası kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir.

## Türkiye Genelinde Satılık Konutların Yaş Kırılımına Göre Kiralık Konut Stoku ve Değişimi



Deprem bölgesinde kiralık konut stoku çok ciddi oranda düşmüştür. Bununla beraber Türkiye geneli kiralık konut stokunda yaşanan düşüş ise, bölge insanların hızlı şekilde başka illere geçişi olduğu söylenebilir.



# TEMEL EKONOMİK VERİLER

## 2023 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD’de Silicon Valley Bank ve İsviçre’de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023’ün ilk çeyreğinde Çin’in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir.

2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık

sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022’nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022’nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023’ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5’e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart’ta %62,5’e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7’den %55,2’ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00’dan %8,50’ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

## 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	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

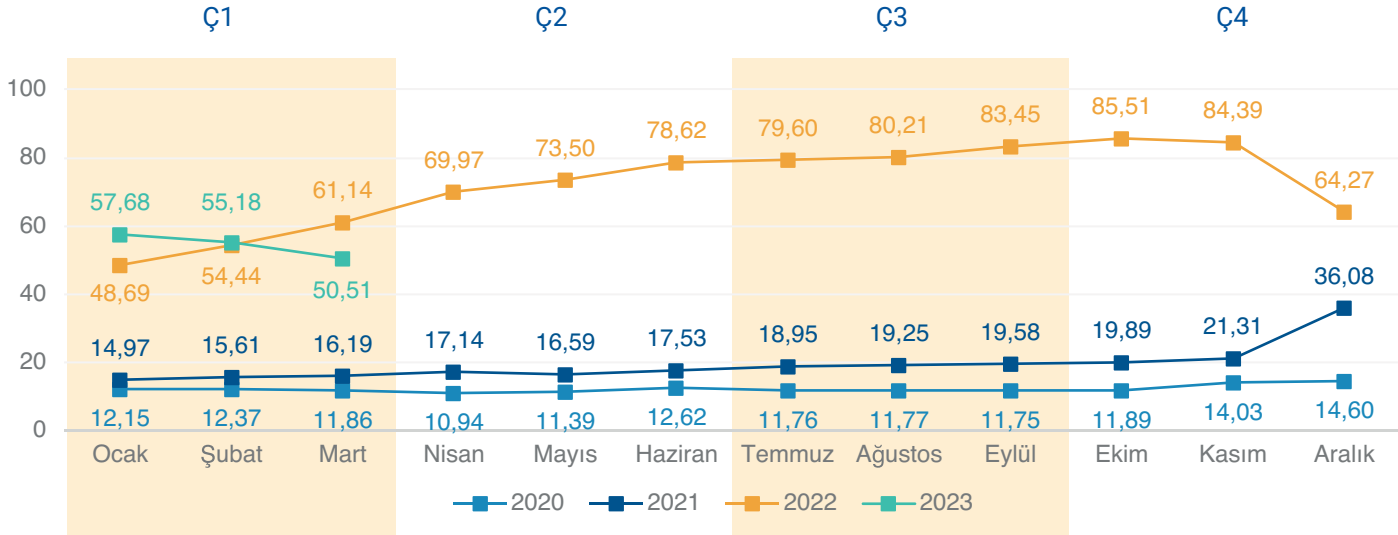
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek verisidir

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

## Yıllık Enflasyon\*



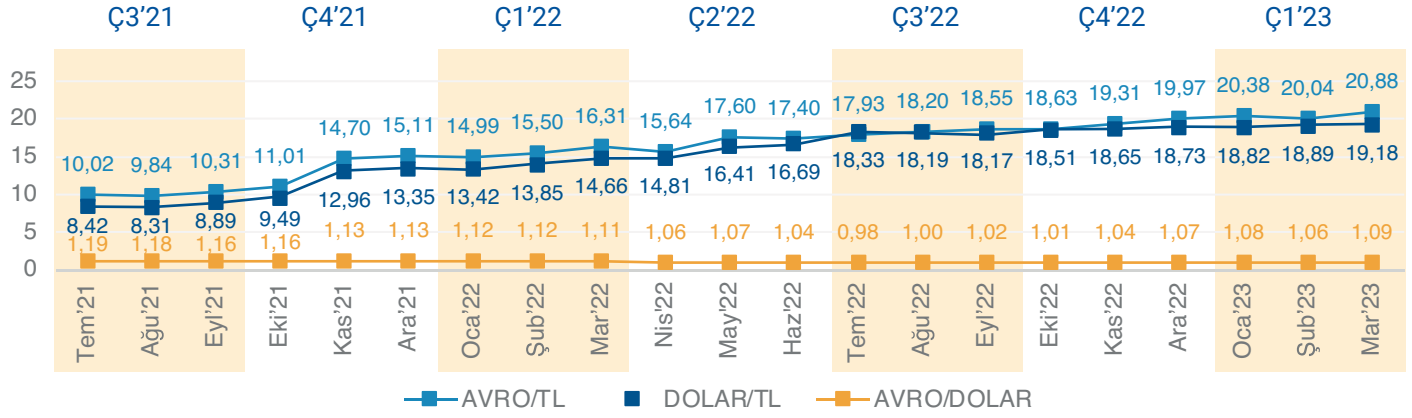
Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim



## Döviz Kuru\*



2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 ile kapatan dolar 2023 Mart ayında 19,18'e yükselmiş, 2022 yılı 4. çeyreği 19,97 ile kapatan Avro ise 2023 Mart ayında 20,88'ye yükseldi.

Kaynak: TCMB

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

## Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

Dönem	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Külçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç1'18	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,40
Ç1'19	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61
Ç4'21	4,42	37,96	58,65	52,31	60,55	-3,84
Ç1'22	4,33	7	7,79	5,11	16,41	1,28
Ç2'22	4,09	20,77	16,28	11,56	9,62	10,55
Ç3'22	4,06	30,74	7,78	0,99	-0,1	28,04
Ç4'22	4,14	57,32	1,88	8,86	8,25	9,21
Ç1'23	4,58	-1,59	1,83	2,99	8,9	-0,79

Finansal yatırım araçları arasında 2023 1. çeyrek sonu itibarıyla 3 aylık dönemde mevduat faizi nominal getirisi %4,58 olarak artışına devam etti. BIST 100 de ise ciddi bir düşüş yaşanarak %-1,59 nominal getiri oranı ölçüldü.

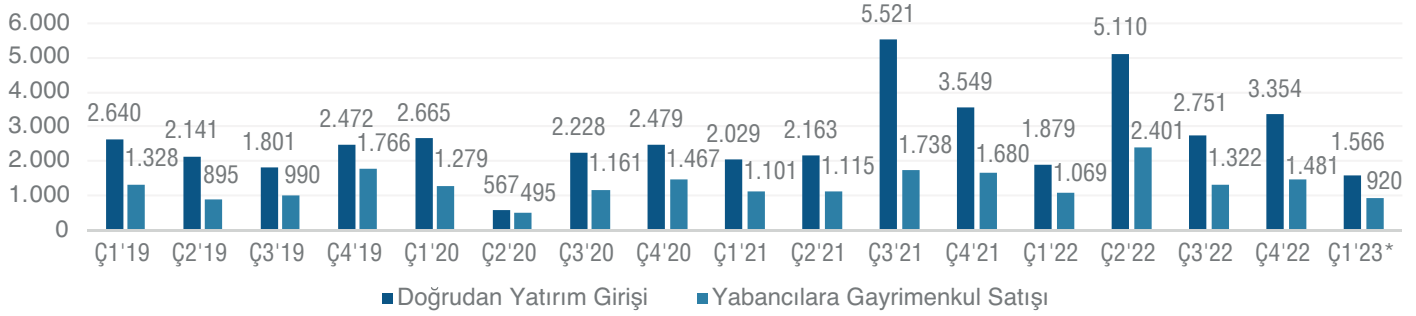
Kaynak: REIDIN ve TÜİK

\*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

\*\*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

## Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

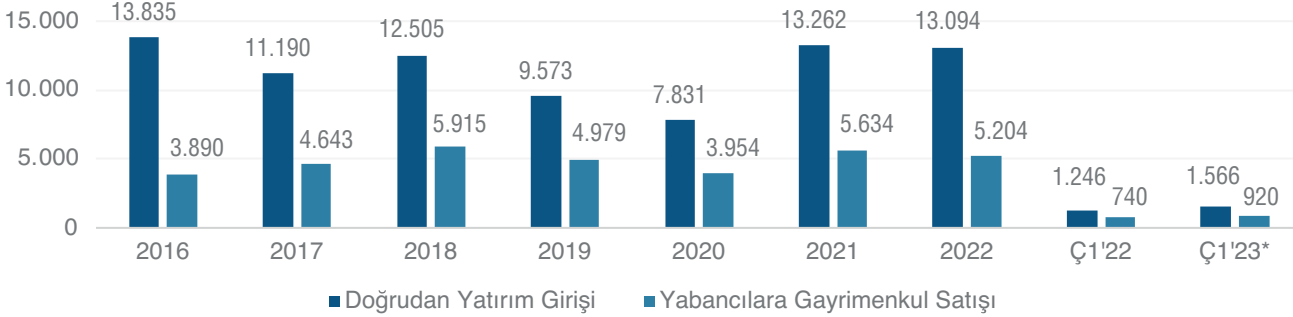
### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 Yılı 4.çeyreği 3.354 milyon ABD Doları olmak üzere 2022 yılı genelinde toplam 13.094 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı birinci çeyreğinde 1.566 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %16,7 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı birinci çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 920 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %13,9'luk bir azalış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı  
\*2023 Ocak-Şubat toplam verisidir.

### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı  
\*Şubat sonu verisidir.

## 15+ Yaş İşsizlik Oranı\*

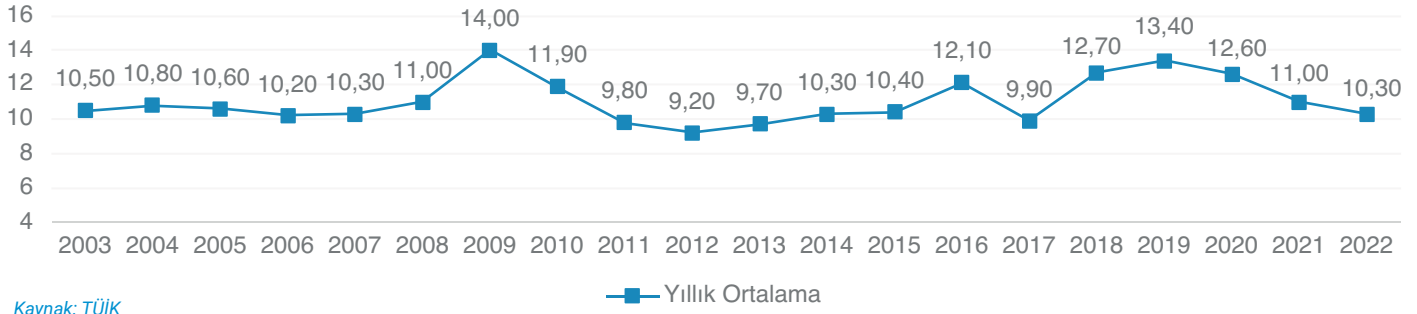
### Aylık Ortalama (%)

Ara'21	Oca'22	Şub'22	Mar'22	Nis'22	May'22	Haz'22	Tem'22	Ağu'22	Eyl'22	Eki'22	Kas'22	Ara'22	Oca'23	Şub'23
11	11,3	10,7	11,2	11	10,8	10,4	10,2	9,7	10	10,1	10,1	10,3	9,8	10

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 4 bin kişi artarak 3 milyon 508 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise değişim göstermeyerek %10,0 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,1 iken kadınlarda %13,8 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.

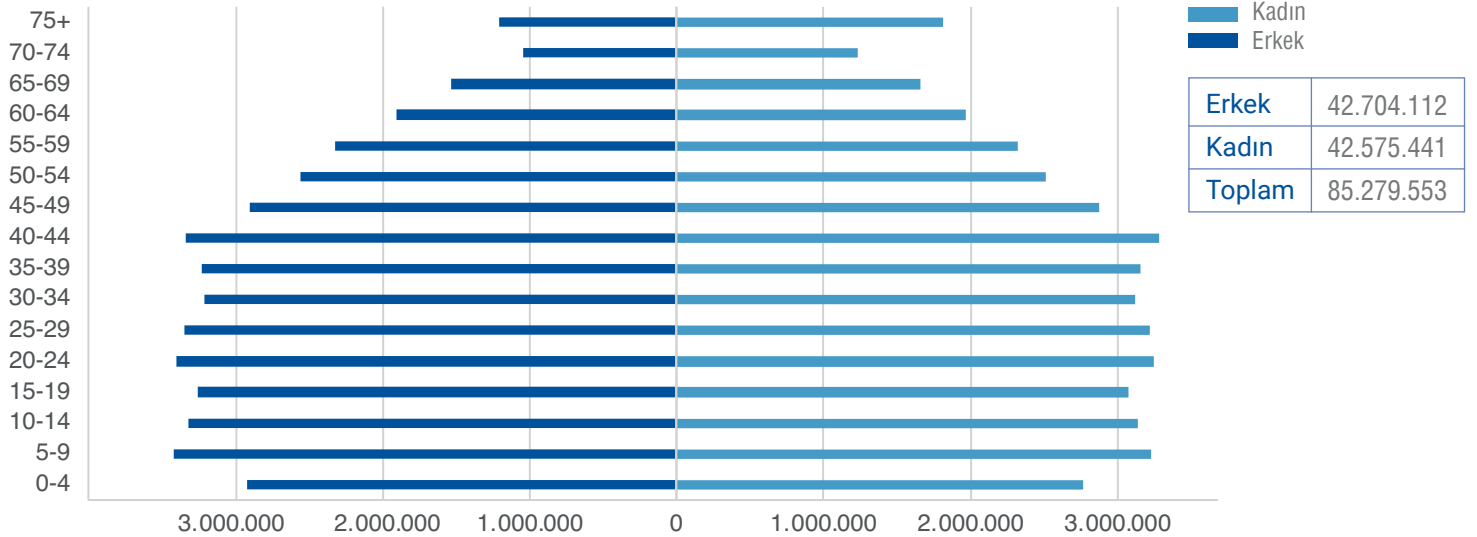
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul’un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul’u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2022

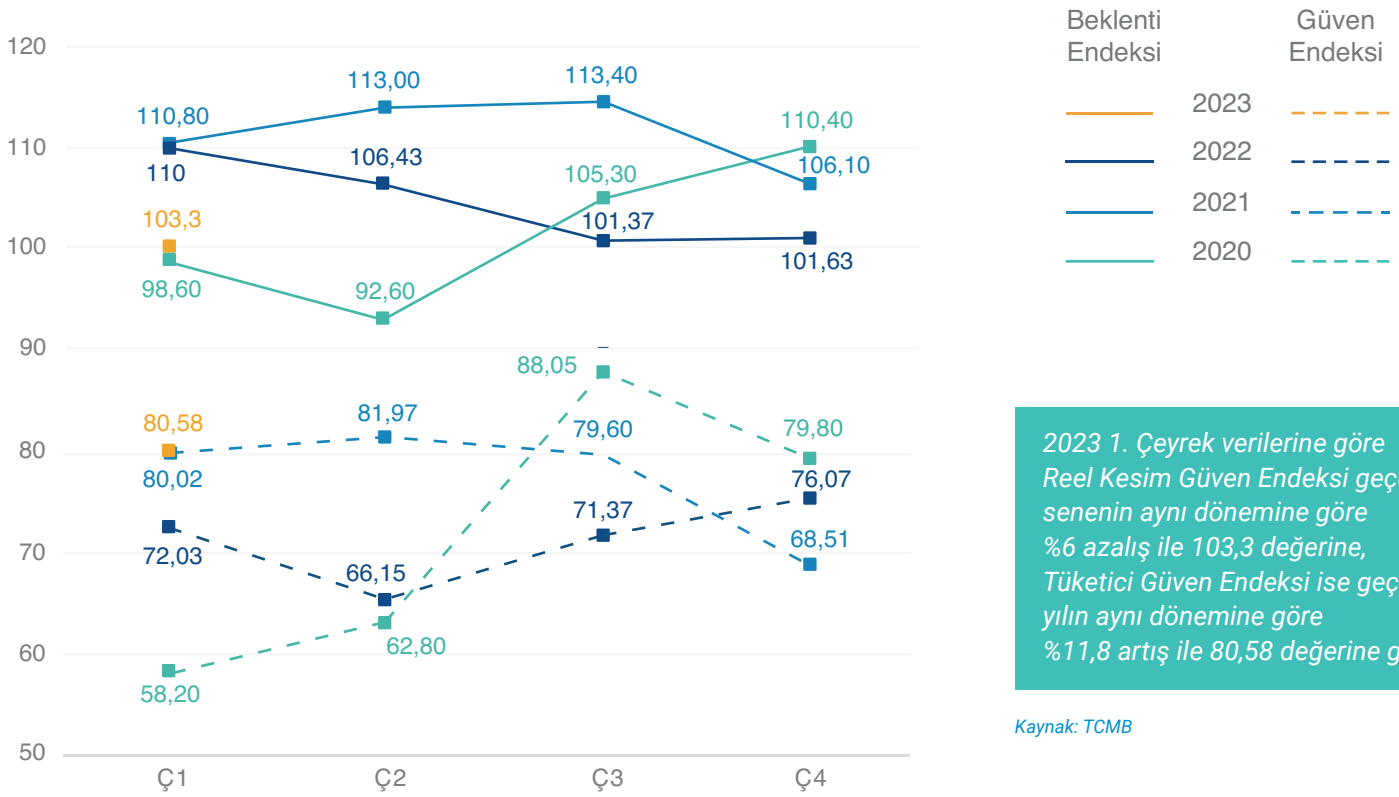


Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4’ten %22’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1’den %9,9’a yükseldi.

Kaynak: TÜİK

\*06.02.2023 tarihinde yayımlanmıştır.

## Beklenti ve Güven Endeksleri

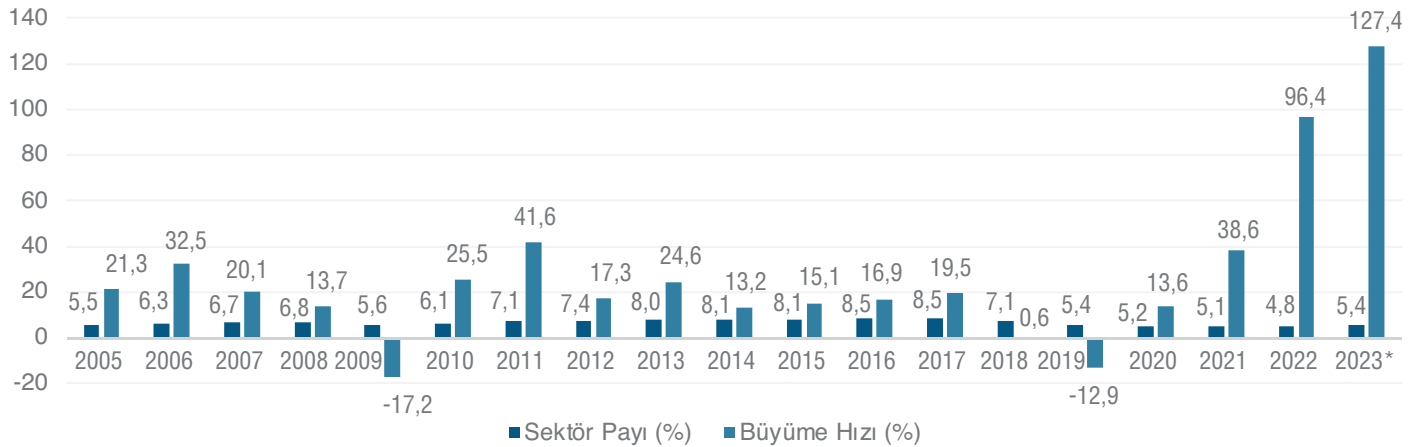


2023 1. Çeyrek verilerine göre Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %6 azalış ile 103,3 değerine, Tüketici Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 artış ile 80,58 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

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

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

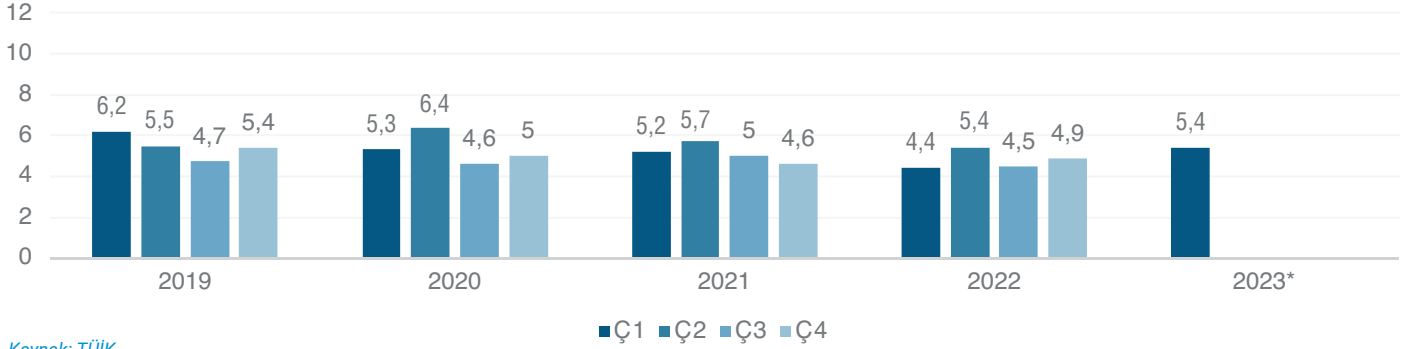


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan aldığı pay 2023 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %127,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %64,8 oldu.

Kaynak: TÜİK  
\*2023 1.çeyrek verisidir.

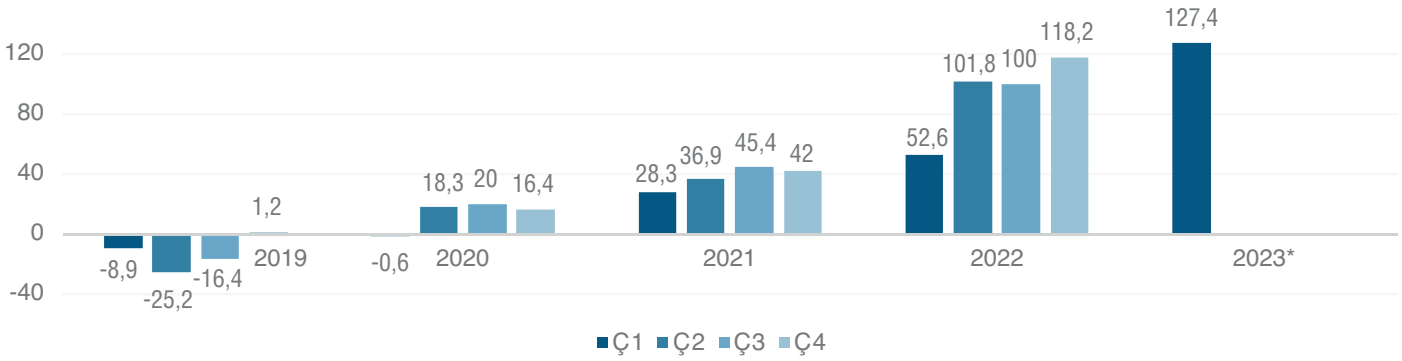
## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

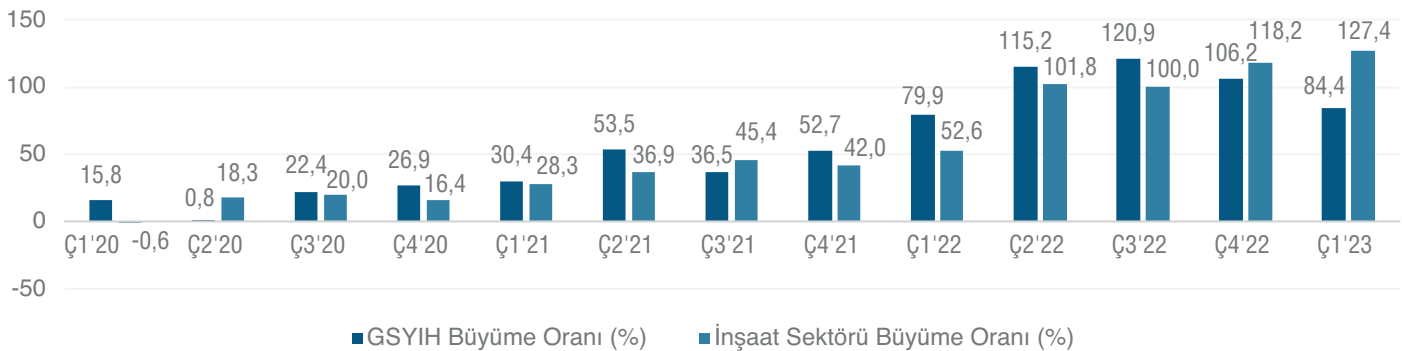
### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Gayrimenkul sektörünün  
sağlıklı gelişimi için  
çözümler üretmek amacıyla  
oluşturduğumuz komitelerimiz  
yeni dönemde çalışmalarına  
aynı heyecanla devam ediyor!**

Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

GYF Komitesi

GYO Komitesi

GYODER Genç Platform

Konut Yatırımları Komitesi

Proptech Komitesi

Sosyal Etki Komitesi

Tasarım Komitesi

Turizm Yatırımları Komitesi

Uluslararası İlişkiler Komitesi

Vergi Düzenlemeleri Komitesi

Yasal Düzenlemeler Komitesi

Yeşil Binalar ve Sürdürülebilirlik Komitesi

**Detaylı Bilgi İçin:**

[mozturk@gyoder.org.tr](mailto:mozturk@gyoder.org.tr)

**GY::DER**

# 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) |     /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.

 **Vakıf GYO**  
Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası



**KONUT**



## Konutta 2023 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında gerileme kaydederek 283.215 adet olmuştur. Böylece konut satışları üç çeyrek üst üste yıllık bazda düşüş göstermiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların toplam satışlar içerisindeki oranının geçtiğimiz yıla benzer şekilde %30'un altına gerilediği gözlenmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %29,5 iken bu yıl da %29,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,5 iken %70,4'e gerilemiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte ilk satışlar 83.907 adet, ikinci el satışlar 199.308 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %13,7 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %12,07'den birinci çeyrekte %20,8'e yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %20,8 iken birinci çeyrekte %19,3'e gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %13,9 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %10,9 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 58.822 adet, diğer satışlar 224.393 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 10.926 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %23,8 ile daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %4,2'den %3,9'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %38,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %33,0 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,3 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından beş ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %141,5'e gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından iki ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %55,6 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %144,3, reel %57,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Şubat 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 20.494 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 31.802 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 24.076 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 14.986 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 +	-

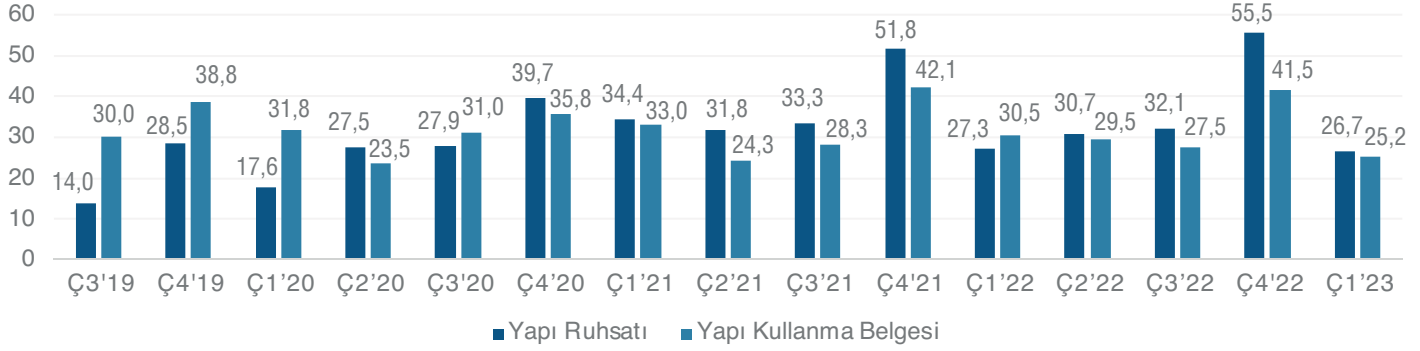
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azaldı, daire sayısı ise %0,7 artış gösterdi.

2021 ve 2022 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

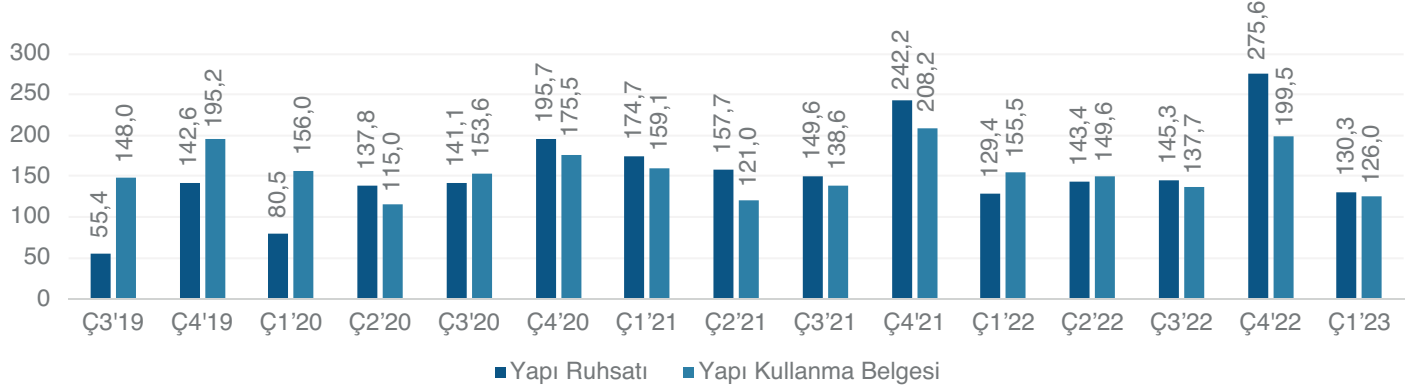
\*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

### 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 (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
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

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

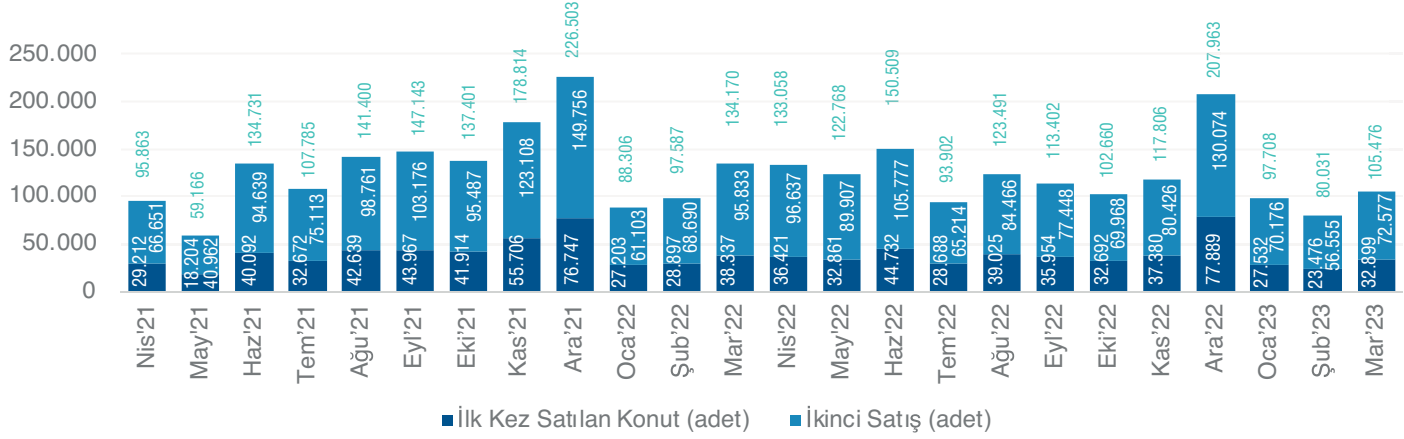
2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle 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.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



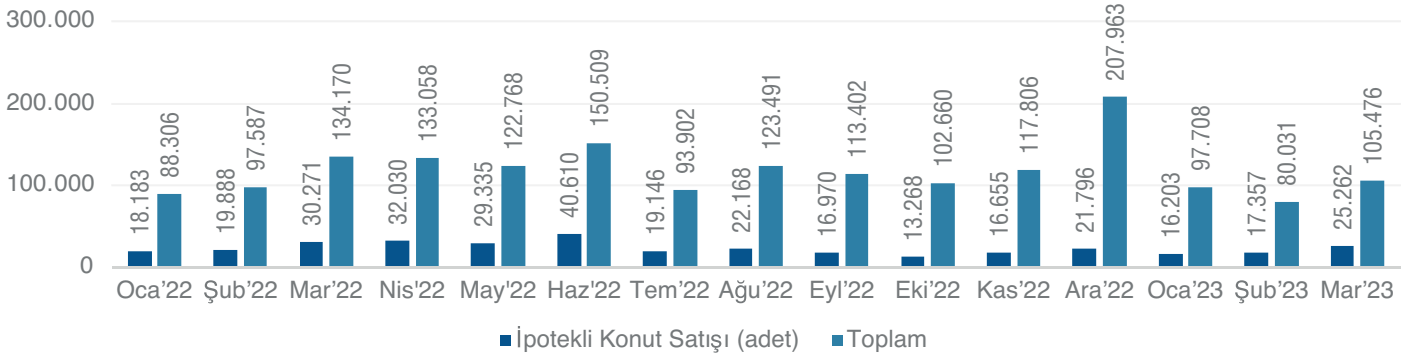
2023 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %14,18 azalarak 32 bin 899 adet oldu. İkinci el konut satışları da %24,27 azalarak 72 bin 577 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

## İpotekli Konut Satışları

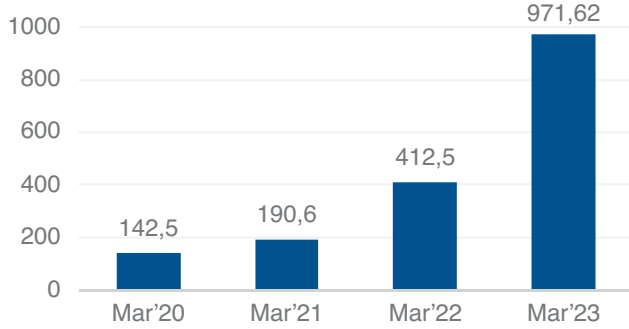


2023 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %16,55 azalarak 25 bin 262 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:  
2023 Mart

**971,62**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**8,76%**

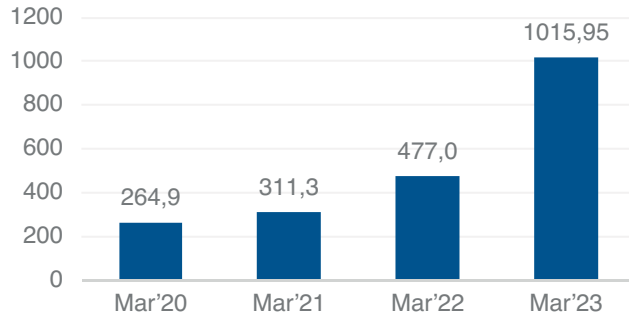
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**135,53%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**871,62%**

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



Endeks Değeri:  
2023 Mart

**1.015,95**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**11,48%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**112,98%**

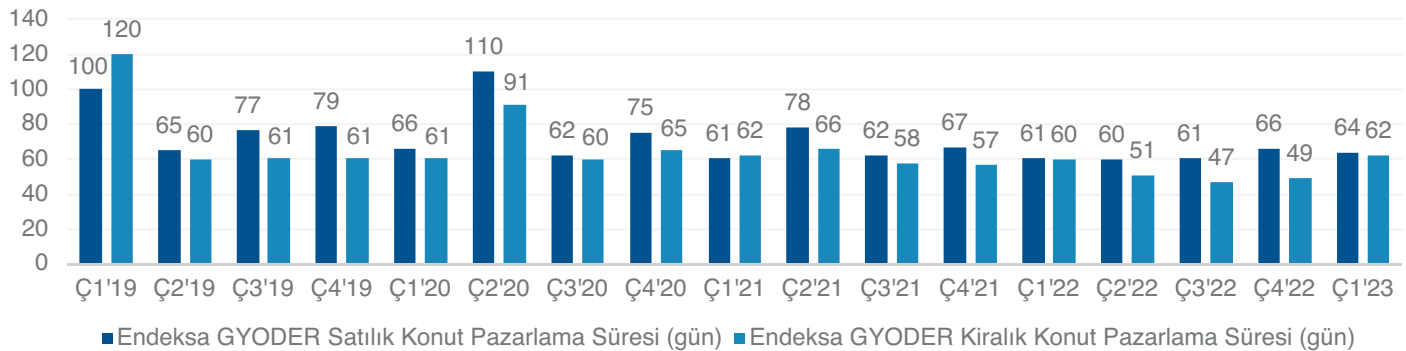
Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**915,95%**

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Mart ayında bir önceki aya göre 8,76%, geçen yılın aynı dönemine göre 135,53% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 871,6 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

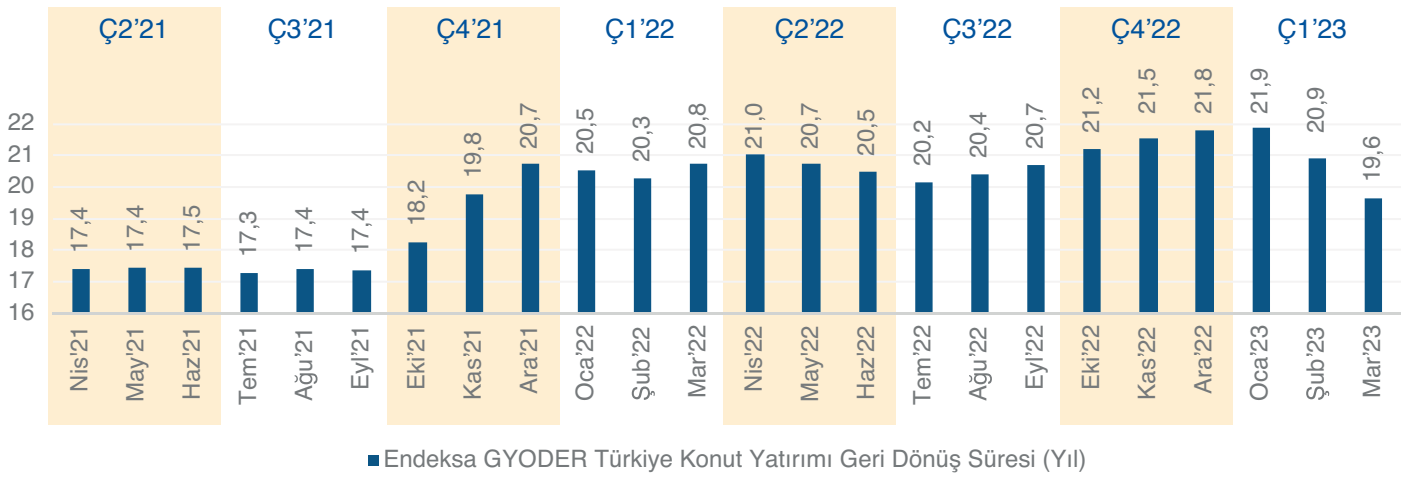
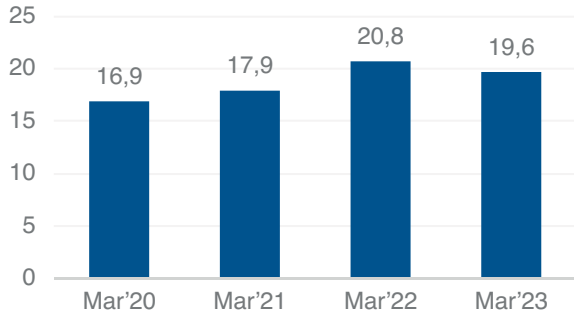
Kaynak: Endeksa

\*\*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."



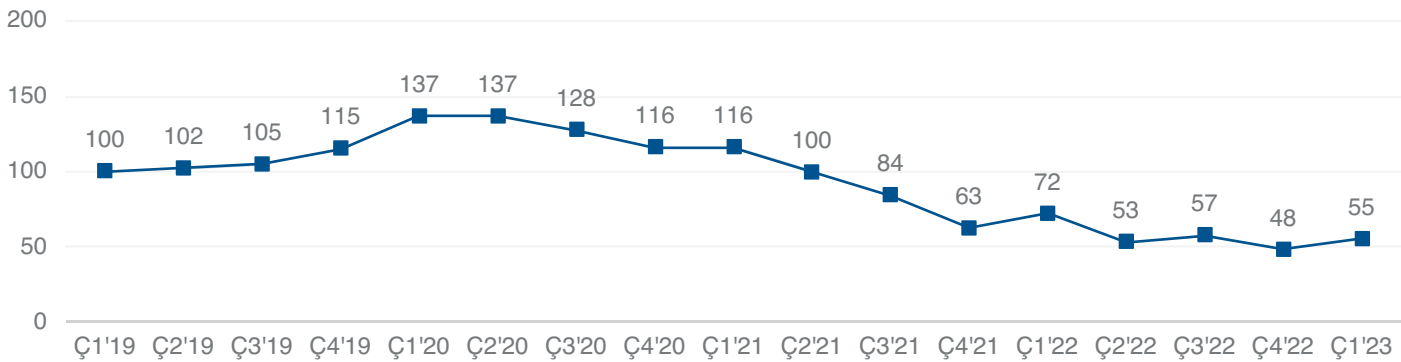
Kaynak: Endeksa

## Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

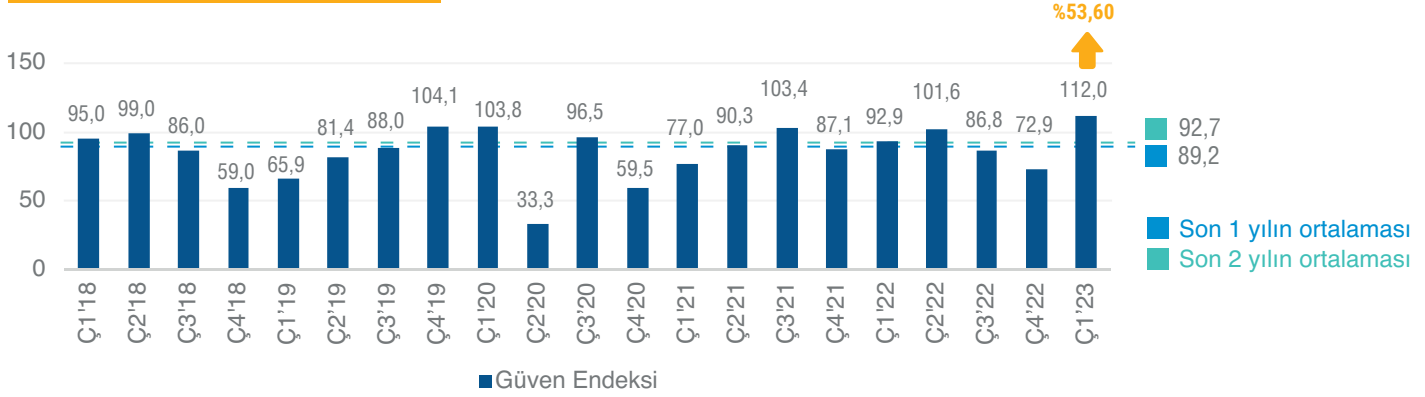
## Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



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, hane gelirinin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

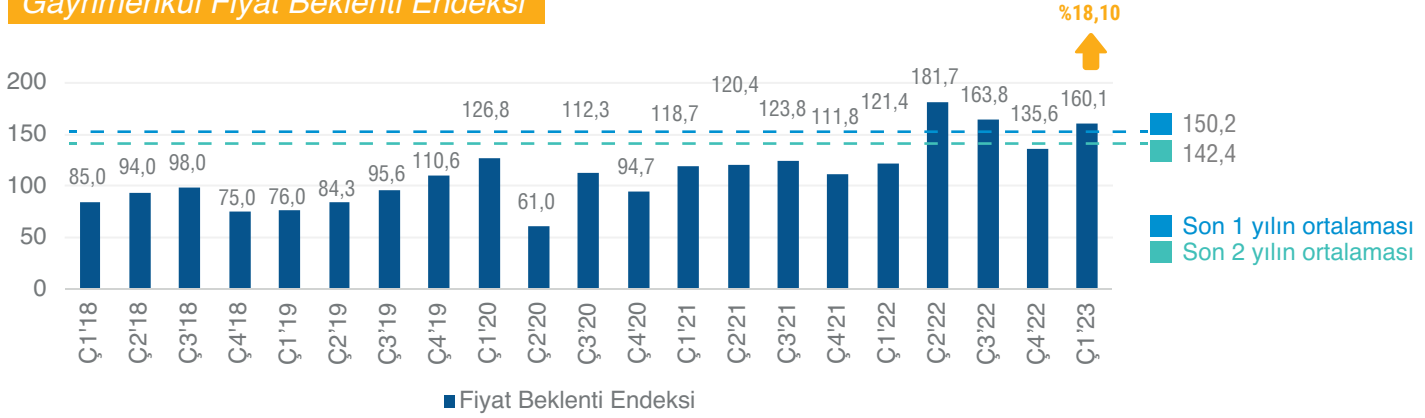
## Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

\*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

## Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



Kaynak: REIDIN

\*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2023'ün 1. çeyreğinde 86,8 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 89,2 açıklanırken, aynı dönemde 160,1 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 150,2 olarak açıklandı.

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2023 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Antalya oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri yapıli taşınmaz bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2023 yılı 1. Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %25,4 azalış görülmektedir.

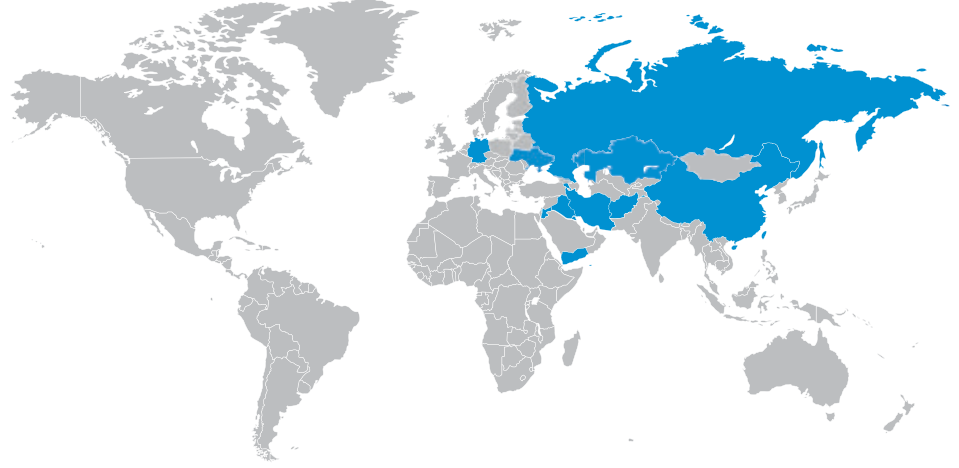
Ç1'23 Sıralaması (Ç1'22 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç1'23	Ç1'22
		Toplam Taşınmaz Adedi (Yapılı Taşınmaz)	Toplam Taşınmaz Adedi (Yapılı Taşınmaz)
1(2) ↑	Antalya	4.327	3.580
2(1) ↓	İstanbul	4.240	7.058
3(4) ↑	Mersin	814	675
4(3) ↓	Ankara	373	959
5(5)	Bursa	342	516
6(6)	Yalova	310	448
7(7)	İzmir	281	422
8(-)	Muğla	230	-
9(10) ↑	Kocaeli	166	218
10(9) ↓	Sakarya	150	333
- (8)	Samsun	-	336
	Diğer	726	1.486
	<b>Toplam</b>	<b>11.959</b>	<b>16.031</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.  
\*2023 1.çeyrek verileridir.



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

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri yapıli taşınmaz bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2023 yılı 1. Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı döneminden farklı olarak Ukrayna, Çin ve Azerbaycan'ı Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.



Ç1'23

Ç1'22

Ç1'23 Sıralaması (Ç1'22 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi (Yapılı Taşınmaz)	Toplam Taşınmaz Adedi (Yapılı Taşınmaz)
1 (3) ↑	Rusya Federasyonu	4.149	1.601
2 (1) ↓	İran	1.645	2.625
3 (2) ↓	Irak	622	2.068
4 (-)	Ukrayna	487	-
5 (6) ↑	Kazakistan	412	579
6 (4) ↓	Almanya	401	652
7 (7)	Kuveyt	279	408
8 (-)	Çin	271	-
9 (5) ↓	Afganistan	248	580
10 (-)	Azerbaycan	235	-
- (8)	Yemen	-	400
- (9)	Filistin	-	376
- (10)	Ürdün	-	355
	Diğer	3.210	6.387
	<b>Toplam</b>	<b>11.959</b>	<b>16.031</b>
	Körfez Ülkeleri	2.890	5.529
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)</b>	<b>24,17%</b>	<b>34,49%</b>

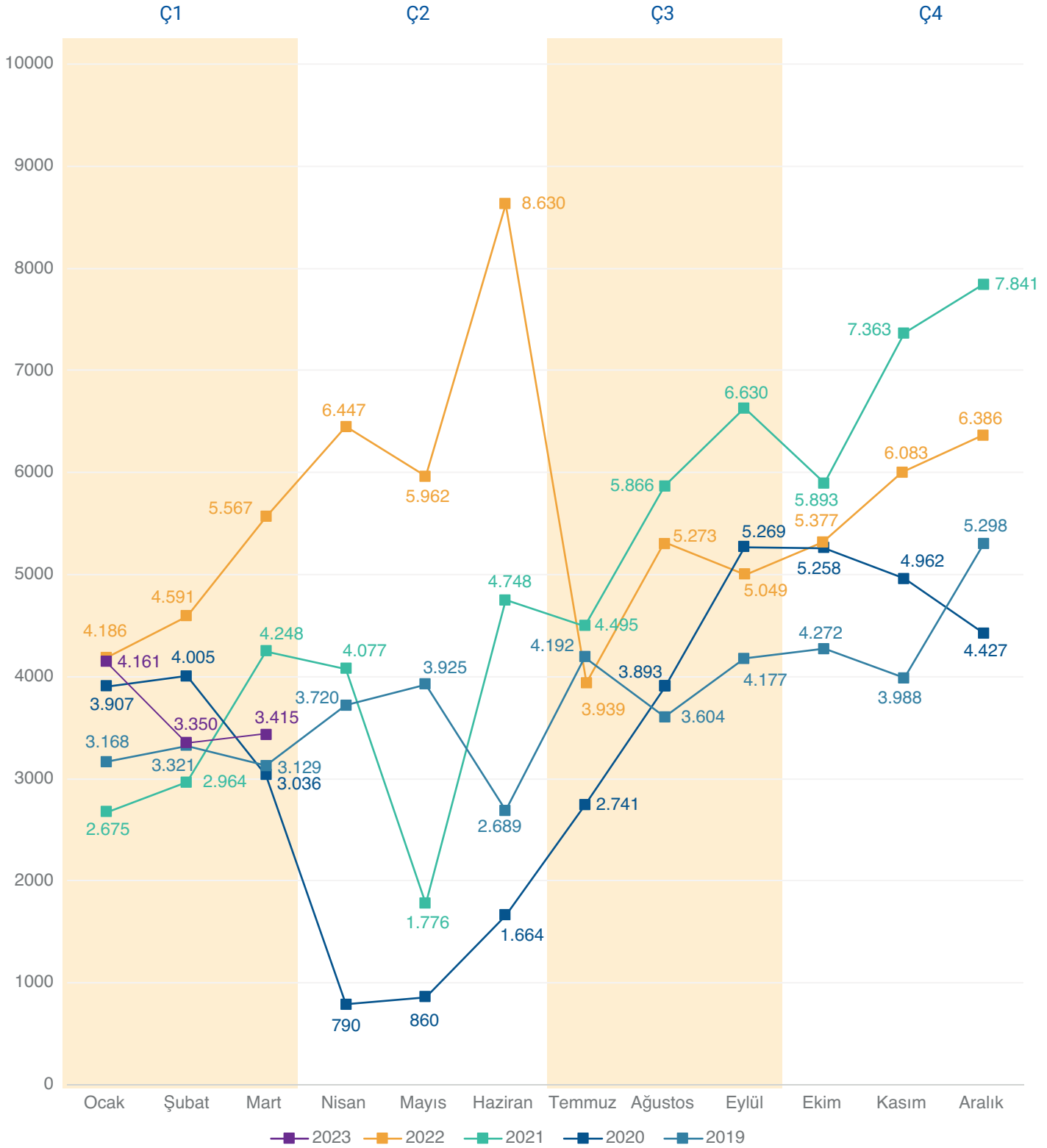
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

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

\*\*1. Çeyrek sonu verisidir.

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

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



Yabancılara yapılan konut satışları; 2022 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle ilk 12 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %15,22 büyümeye ile 67 bin 490 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

# GYODER

İKTİSADİ  
ARAŞTIRMALAR  
VAKFI  
1962

## Lisansüstü Gayrimenkul Tez Ödülleri Yarışması

# 2

Son Başvuru Tarihi

31 Ocak 2024

### Tez Konuları

Gayrimenkul Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri, Proptech  
Gayrimenkul Değerleme  
Gayrimenkul Ekonomisi  
Gayrimenkul Finansmanı  
Gayrimenkul Hukuku  
Gayrimenkul ve İnşaat Muhasebesi  
Gayrimenkul Kira Sertifikaları  
Gayrimenkul Koruma ve Yönetimi Politikaları  
Gayrimenkul Proje Geliştirme  
Gayrimenkulde Risk Yönetimi  
Gayrimenkul Satışı ve Pazarlaması  
Gayrimenkulün Vergilendirilmesi  
Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF)  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)  
Coğrafi Bilgi Sistemleri  
Doğal Afetleri ve Deprem Zararlarını Önleyici Uygulamalar  
Döngüsel Ekonomi  
Kentsel Dönüşüm ve Yenileme  
Kentsel ve Kırsal Arazi Yönetimi ve Politikaları  
Mekânsal Analiz  
Mimarlık ve Şehir Bölge Planlama  
Mülk Yönetimi  
Sürdürülebilir ve Kurumsal Gayrimenkuller  
Sıfır Enerjili Binalar  
Tesis Yönetimi  
Yeni Kentsel Tasarım Modelleri

### Ödüller

Doktora Tezi  
**30.000₺ ve Kitap Basımı**

Yüksek Lisans Tezi  
**20.000₺ ve Kitap Basımı**

### Jüri Üyeleri

Dr. **Ahmet Büyükduman**  
Prof. Dr. **Ahmet İncekara**  
Prof. Dr. **Ali Hepşen**  
Prof. Dr. **Gürsel Öngören**  
Prof. Dr. **Işıl Erol**  
Dr. **İlhami Akkum**  
Dr. **Levent Sümer**  
Dr. **Murat Berberoğlu**  
Dr. **Raife Eyiler**  
Prof. Dr. **Selin Gundes**  
Doç. Dr. **Serhat Başdoğan**  
Doç. Dr. **Yeşim Tanrıvermiş**

gyoder.org.tr



Detaylı Bilgi: [www.iav.org.tr](http://www.iav.org.tr) / [info@iav.org.tr](mailto:info@iav.org.tr) / (0212) 233 21 07



# KONUT KREDİLERİ

## **2023 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 392 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.**

2023 yılı başında %1,54 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, Mart ayında %1,27 seviyelerine kadar düşüş gösterdikten sonra yılın ilk çeyreğini %1,33 ile kapatmıştır. Faiz oranı Nisan ayı itibarıyla artışa geçerek %1,46 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 başında %20,08 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2023 Mart ayını %17,23 ile tamamlamıştır. Nisan ayı itibarıyla yıllık faiz %19,05 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 392 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Mart ayında %63,30 seviyesinden, 2023 yılı Mart ayında %63,98 seviyesine çıkmıştır. Mart 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,48'den %18,84'e yükselmiştir.

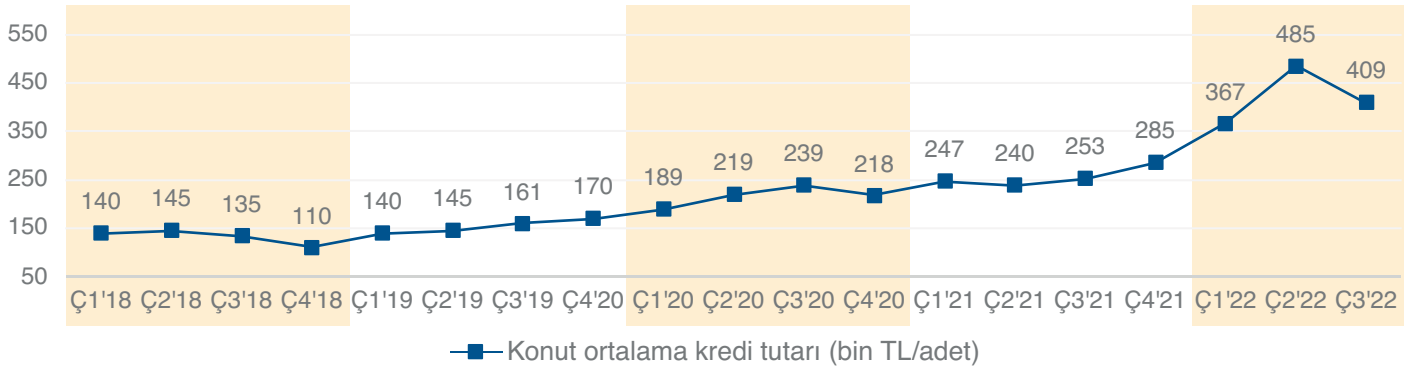
Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %10,66'dan %8,41'e gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Mart ayı itibarıyla %0,14 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,3 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Mart ayında %38,7 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2023 itibarıyla 7,9 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 8,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,7 olmuştur. Bu oran 2022 Mart ayında %18,9 seviyesindeydi.

## Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083

### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

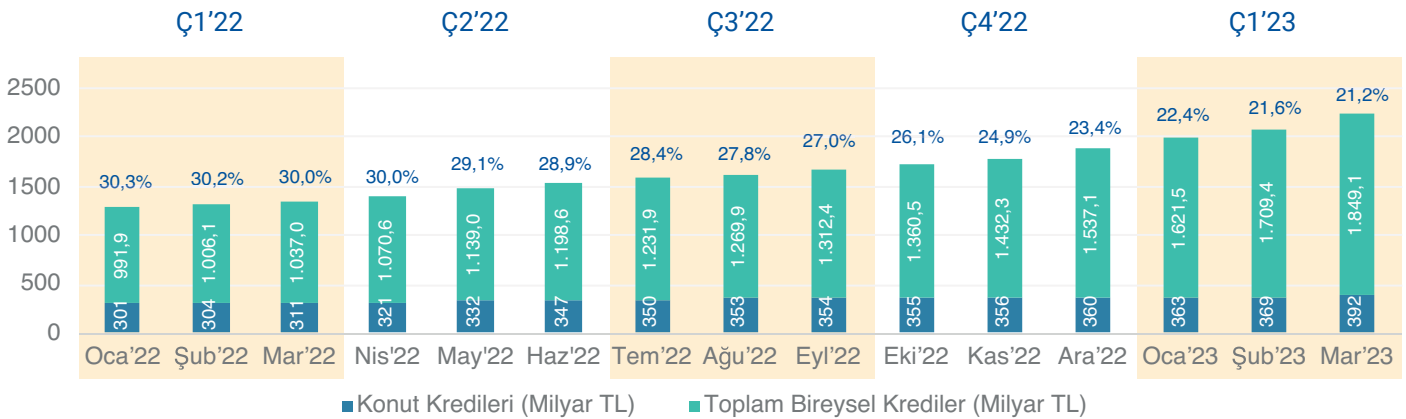


2022 yılı 3. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 23.733 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 409.000 TL oldu. 2022 yılı 3. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %61,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

\*Ç3'22 verisinden sonra henüz yeni veri girişi olmamıştır.

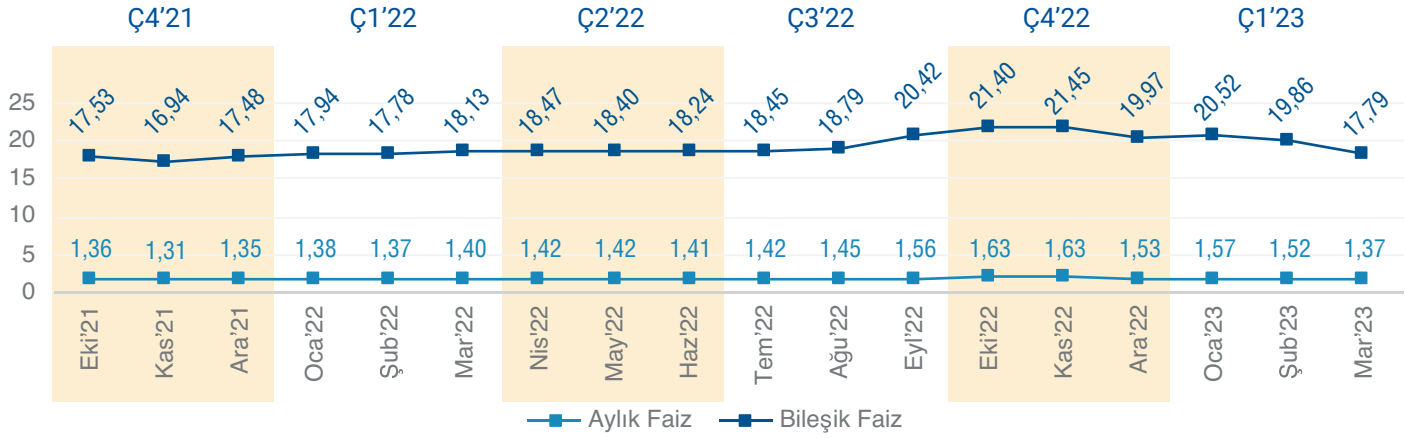
## Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29,3 azalarak %21,2 oldu.

Kaynak: BDDK

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Mart ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,37, yıllık bileşik faiz ise %17,79 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	391.797
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,24	357.457
Kamu Mevduat Bankaları	3	%63,98	250.687
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%18,84	73.803
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%8,41	32.968
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	2.02
Katılım Bankaları	6	%8,76	34.337

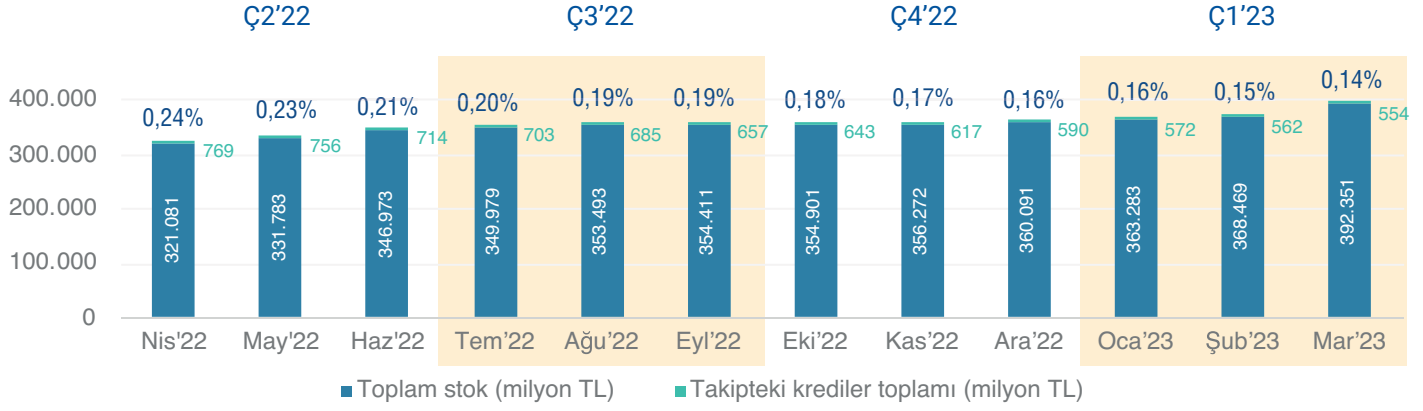
Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Mart ayı itibari ile 391 milyar 797 milyon TL civarındadır. Mart 2022 tarihinde 310 milyar 989 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %26 lık oranda artış göstermiştir.

Kaynak: BDDK

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

\*\*27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

## Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler\*



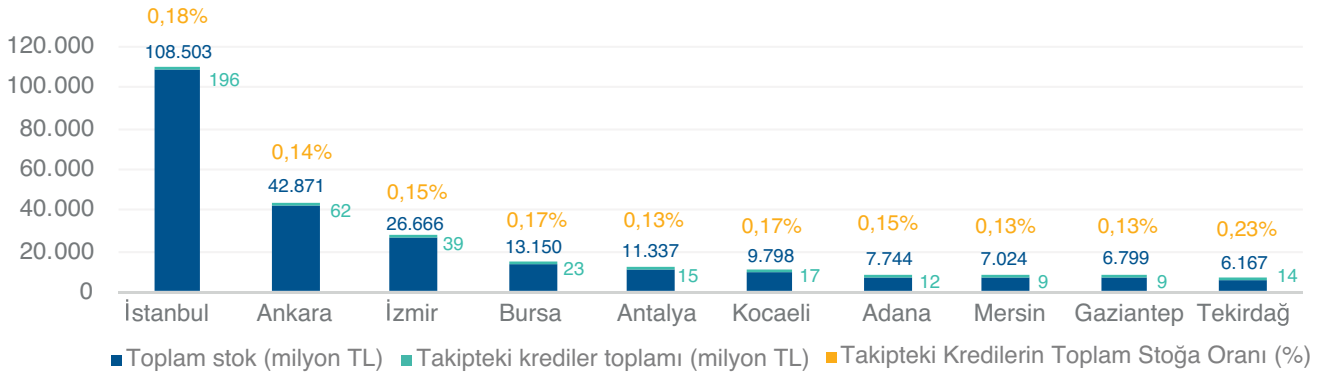
Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2023 yılı Mart ayı itibari ile %0,14 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

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



## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2022 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,29 oranla Düzce olduğu görülmektedir. Düzce'yi 0,28 ile Amasya ve Hakkari, %0,27 oranla Kırıkkale ve Kars takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

\*Ç4'22 sonu verisidir.

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



# OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

## **2023 1. çeyrek itibariyle İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 29,5 bin m<sup>2</sup>'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %15,8 olarak gerçekleşmiştir.**

2023 yılı 6 Şubat'ta yaşanan deprem felaketi Türkiye'nin doğu illeri başta olmak üzere diğer çevre il ve ülkeleri etkileyerek can kayıplarına sebebiyet vermiştir. Yaşanan bu deprem ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmaları gün yüzüne çıkarmış ve ticari gayrimenkullerde yapı denetim raporları başta olmak üzere etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. Ayrıca 14 Mayıs'ta gerçekleşen seçim öncesinde yeni kiralama işlemleri ve kontrat yenilemelerinde hızlanma görülmüştür.

Yılın ilk çeyreğinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış devam etmiştir. Ayrıca pandemi sonrasında tüm dünyanın içerisinde bulunduğu resesyon ve sıkıntılı ekonomik durum ayrıca ülkede yapılacak genel seçim öncesi belirsizliği ile işlem adetinde düşüş kaydedilmiştir. Tüm bunlara rağmen A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile düşük boşluk oranları kaydedilmeye devam etmektedir.

2023 yılının ilk çeyreğinin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 29.482 m<sup>2</sup> işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %76 oranında azalma kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %85, adet bazında

%82 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre metrekare kiralama oranlarında artış görülmektedir. Geçmiş yılın aynı döneminde genişleme işlemleri yer alırken bu çeyrekte kayda geçmemiştir. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla azalırken, %30 ile MİA dışında Avrupa yakası aynı kalmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Amadeus (3.800 m<sup>2</sup>, Torun Center), Cloud Spaces (2.580 m<sup>2</sup>, Galataport), Karub Enerji (1.380 m<sup>2</sup>, Galataport), Swatch (1.369 m<sup>2</sup>, River Plaza), Iyzico (1.329 m<sup>2</sup>, İnci Ofis), Valeo (1.060 m<sup>2</sup>, ETS Plaza), E-Ofis (1.060 m<sup>2</sup>, ETS Plaza) ve Regus (1.016 m<sup>2</sup>, Trump Towers) bulunmaktadır. Ayrıca, boşluk oranları yüzde 15,8 ile geçen çeyrekle neredeyse aynı kalarak 2014 yılı seviyelerinde seyrine devam etmektedir.

2023 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemişken, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık % 50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç3'22			Ç4'22			Ç1'23		
	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	11	27	886	9,0	35	886	8,4	37
Maslak	927	22	15	927	18,4	20	927	18,7	22
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	12	15	529	8,2	25	529	9,0	25
Taksim ve Çevresi	187	11	10	187	10,3	15	206	13,5	15
Kağıthane	289	19	10	289	21,1	13	309	25,9	13
Beşiktaş*	105	17	9	105	14,7	20	105	19,2	20
Batı İstanbul**	673	5	8	673	4,7	10	674	4,3	10
Cendere-Seyrantepe	376	37	10	376	37,2	10	376	36,0	10
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	13	9	93	11,4	10	93	11,3	12
Ümraniye	765	14	12	745	10,3	12	745	10,4	12
Altunizade	86	39	12	86	36,2	13	86	36,2	15
Kozyatağı	768	17	16	806	17,7	17	768	14,4	18
Doğu İstanbul***	485	25	8	511	30,0	9	511	29,0	10

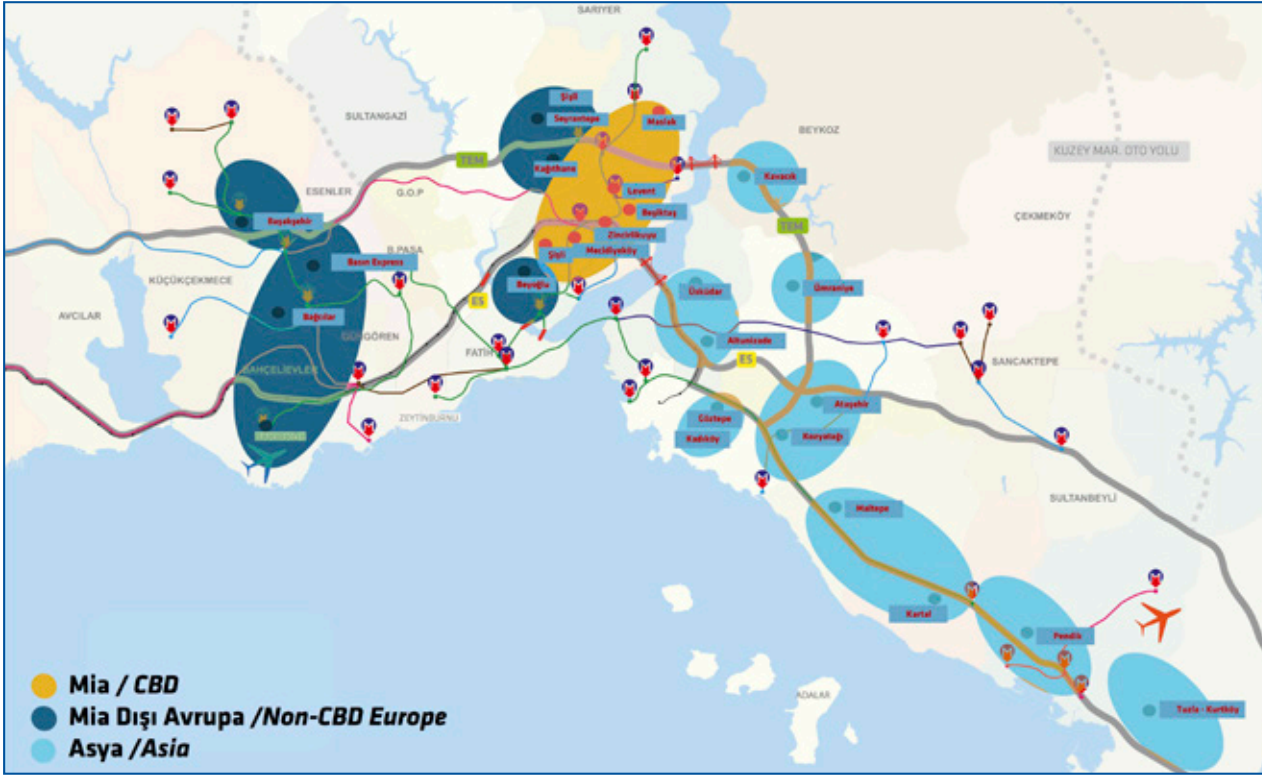
2023 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemi 29,5 bin m<sup>2</sup>, bir önceki çeyreğe göre %42,5 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %76,1 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield 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.



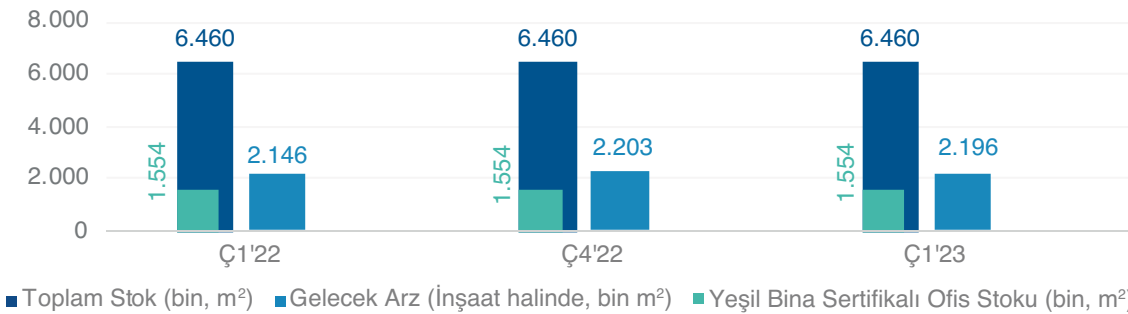
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç1'22	Ç4'22	Ç1'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	123	51	29,5
[Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*	23,0	25,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	20,02	22,90	15,80

2023 1. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 29,5 bin m<sup>2</sup>'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %15,8 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 tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

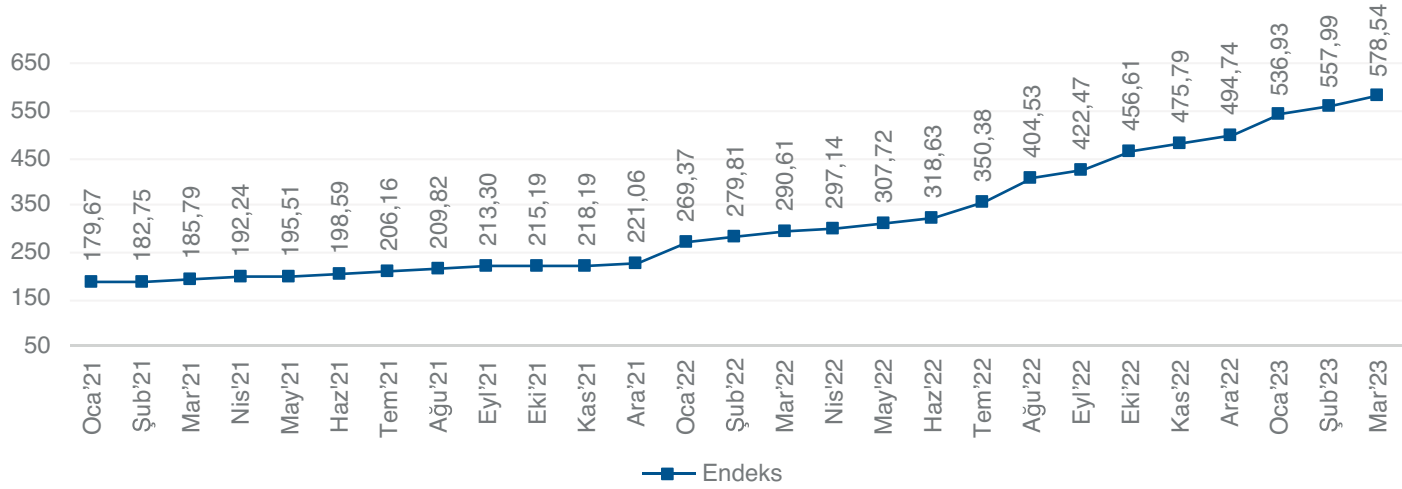
## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

### 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	₺26.169	₺30.806	₺32.159
İzmir	₺22.115	₺21.737	₺25.578
Bursa	₺18.503	₺19.211	₺18.522
Ankara	₺17.623	₺17.563	₺20.193
Antalya	₺23.001	₺25.065	₺26.920
Kocaeli	₺17.314	₺17.071	₺18.867
Adana	₺15.675	₺16.604	₺17.168

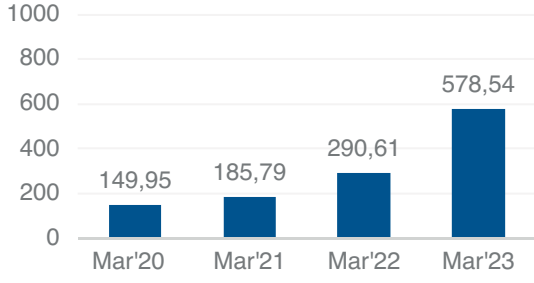
Kaynak: Endeksa  
\*Mar'23 itibarıyla.

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:  
2023 Mart

**578,54**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**3,68%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**99,08%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**478,54%**

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Mart sonu itibariyle 578,54 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 287,93 puan artış gösterirken, aylık 20,55 puan artış gösterdi. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 41,61 puanlık bir artış yaşandı.



**AVM** |



## **2023 Yılı 1.Çeyreği İtibariyle Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 453 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m<sup>2</sup> Seviyesini Geçmiştir.**

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 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 perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

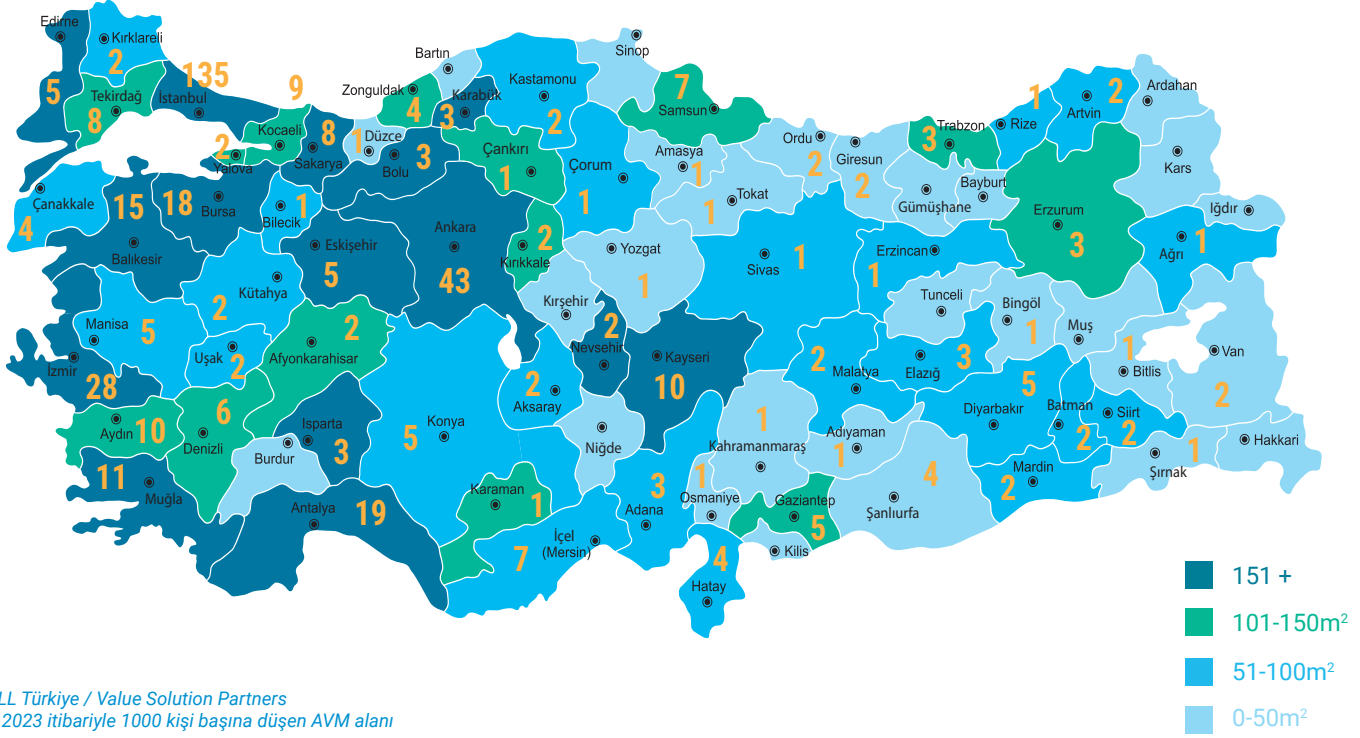
2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir

alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m<sup>2</sup> olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir.

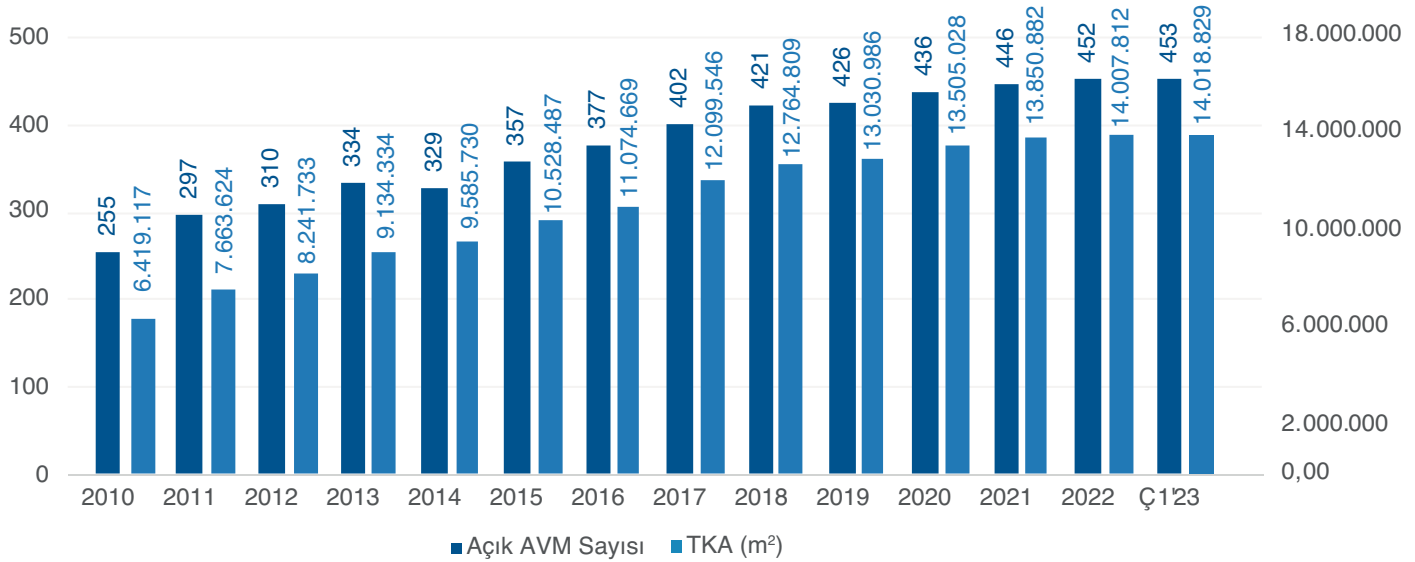
# Türkiye AVM Gelişimi

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



Kaynak: JLL Türkiye / Value Solution Partners  
\*1.Çeyrek 2023 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2023 1. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 19 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 164,4 m<sup>2</sup>'dir.

Kaynak: JLL Türkiye / Value Solution Partners

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

\*\*Ç1'23 sonu verisidir.

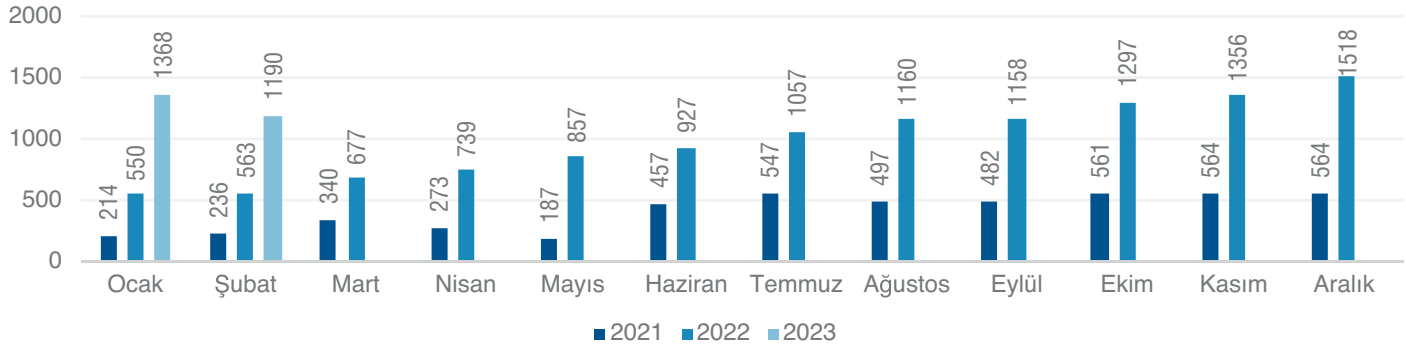
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	16	151
	TKA (m <sup>2</sup> )	5.218.507	445.116	5.663.623
Ankara	Birim	43	4	47
	TKA (m <sup>2</sup> )	1.653.906	148.850	1.802.756
Diğer Şehirler	Birim	275	19	294
	TKA (m <sup>2</sup> )	7.146.416	578.600	7.725.016
Türkiye	Birim	453	39	492
	TKA (m <sup>2</sup> )	14.018.829	1.172.566	15.191.395

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m <sup>2</sup> )	Birim	TKA (m <sup>2</sup> )
2023*	474	14.592.279	21	573.450
2024*	487	15.083.395	13	491.116
2025*	492	15.191.395	5	108.000

Yoğunluk	TKA (m <sup>2</sup> ) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	286
Diğer	112
Türkiye	164

Kaynak: JLL Türkiye / Value Solution Partners

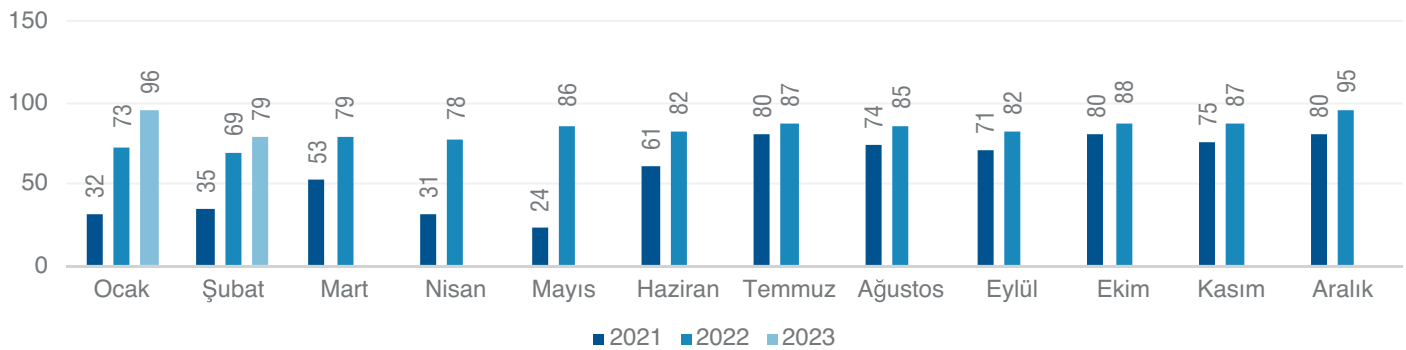
## Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

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

## Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

\*En son Şubat 2023 verisi bulunmaktadır.



# TURİZM VE OTEL

## 2023 yılının ilk çeyreğinde ülkemizi 8.1 milyon turist ziyaret etti.

2022 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 dolar olarak belirtilmektedir. 2021 yılında gelen kişi sayısının 29,4 Milyon ve kişi başı ortalama harcamanın 1.028 dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2022 senesinde gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8,1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Aynı dönem için turistlerin kişi başına yaptığı harcama ise 1.062 dolar olarak kaydedilmiştir.

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 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye 3,9 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen yabancı turist sayısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,3'lük 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 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 3,9 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1,6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1,5'lik ve %0,4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 850 bin oda kapasitesi ile 20 bin işletme belgeli, 74 bin oda kapasitesi ile 698 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli

tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.829 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.605 tesis ve 103 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 284 bin oda arzına sahiptir.

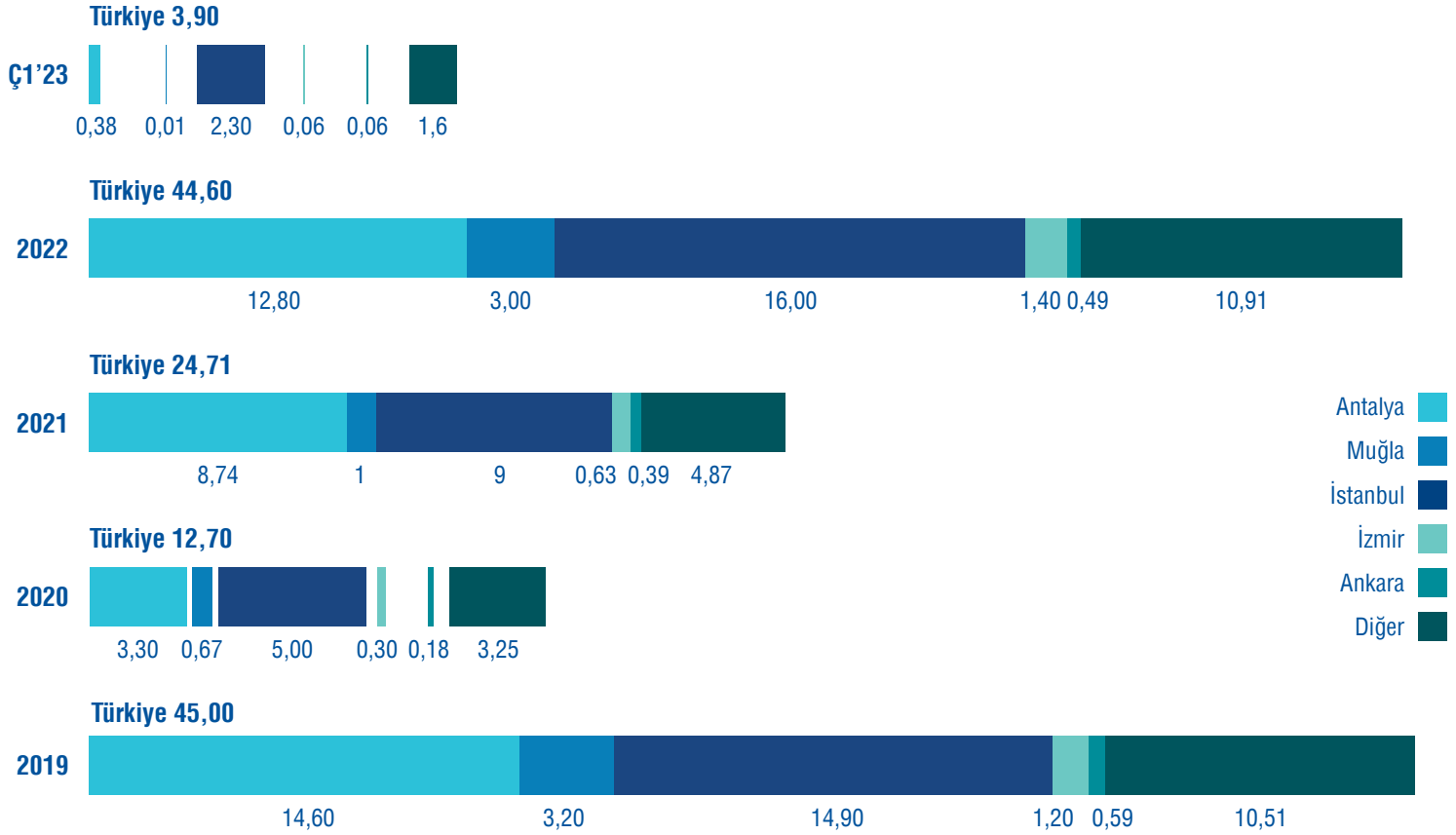
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 698 tesis içinde en büyük payı 98 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 82 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile Antalya, 81 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58, 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,5 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 Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %32,18'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'ya yükselmiştir. 2022 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye geneli ortalama gerçekleşen oda fiyatları 2019 yılı fiyatlarının %53 üzerine çıkmış, otel doluluk oranlarının ise 2019 senesi ile aynı seviyeye gelmiştir. 2023 yılı ilk çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %51,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %56,4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 104 euro iken İstanbul'da 128 euro olmuştur.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2023 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.9 milyon yabancı turistten %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1.6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.5'lik ve %0.4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %39,3 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
\*Q1 Verileri Ocak ve Şubat ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.

### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.490	284.433	82	15.086
Muğla	2.605	103.827	81	9.439
İstanbul	2.829	118.430	98	9.234
İzmir	1.651	39.676	64	5.439
Ankara	360	21.079	22	2.214
Diğer	10.087	282.697	351	32.809
<b>Türkiye</b>	<b>20.022</b>	<b>850.142</b>	<b>698</b>	<b>74.221</b>

Türkiye genelinde toplam 850 bin 142 oda kapasitesi ile 20.022 işletme belgeli, 74 bin 221 oda kapasitesi ile 698 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

## Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
<b>2017</b>	<b>32.079.527</b>	<b>630</b>
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

Kaynak:TÜİK

\*28.04.2023 tarihinde güncellenmiştir.

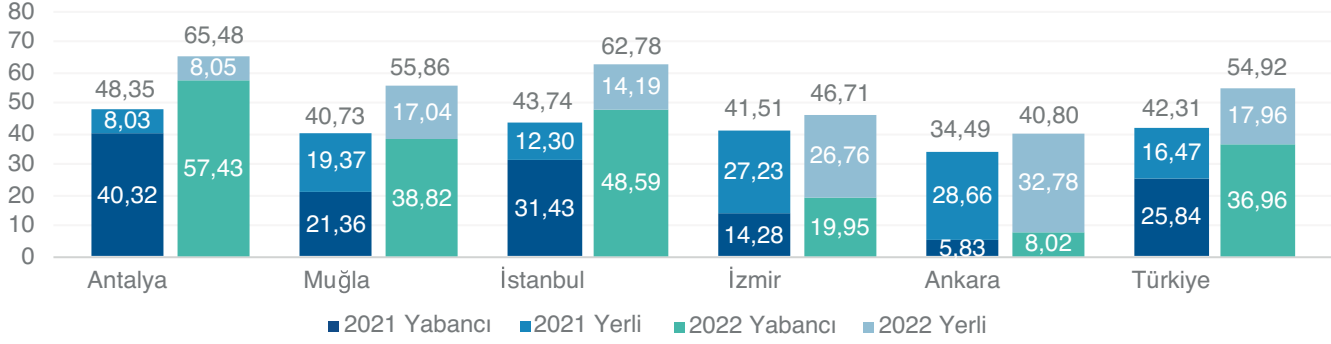
\*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,3 artarak 8 milyar 690 milyon 505 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %20,8'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

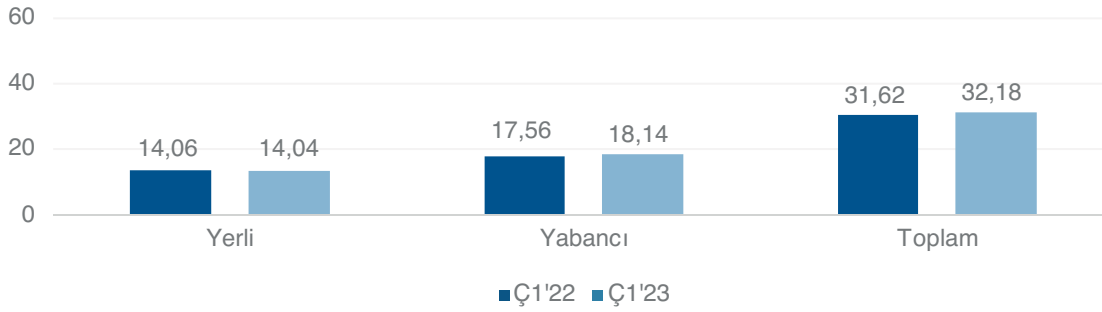
2023 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 6,5 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.057 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %20,8 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %25,7 artmış görünmektedir.

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

### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



### Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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 Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %32.18'dir.

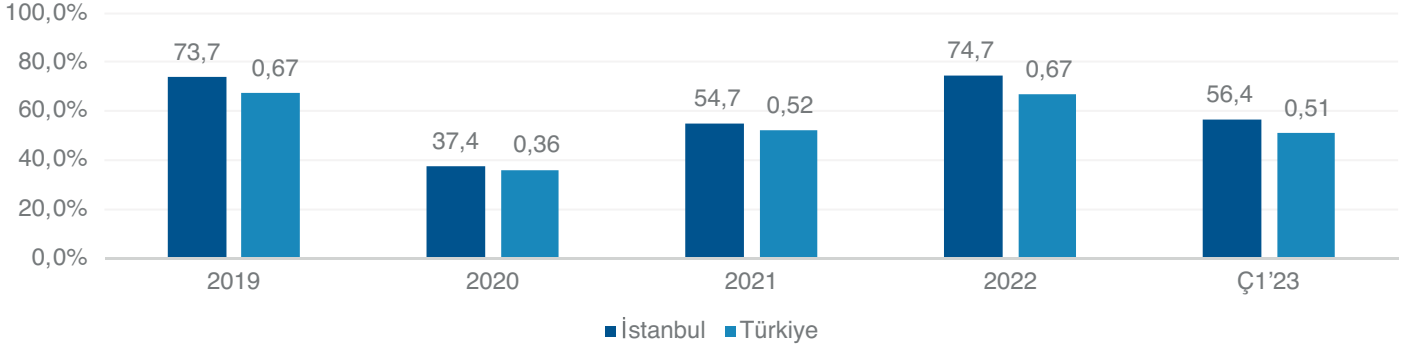
Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

\*\*Q1 2022 ve 2023 verileri Ocak-Şubat verilerini kapsamaktadır.

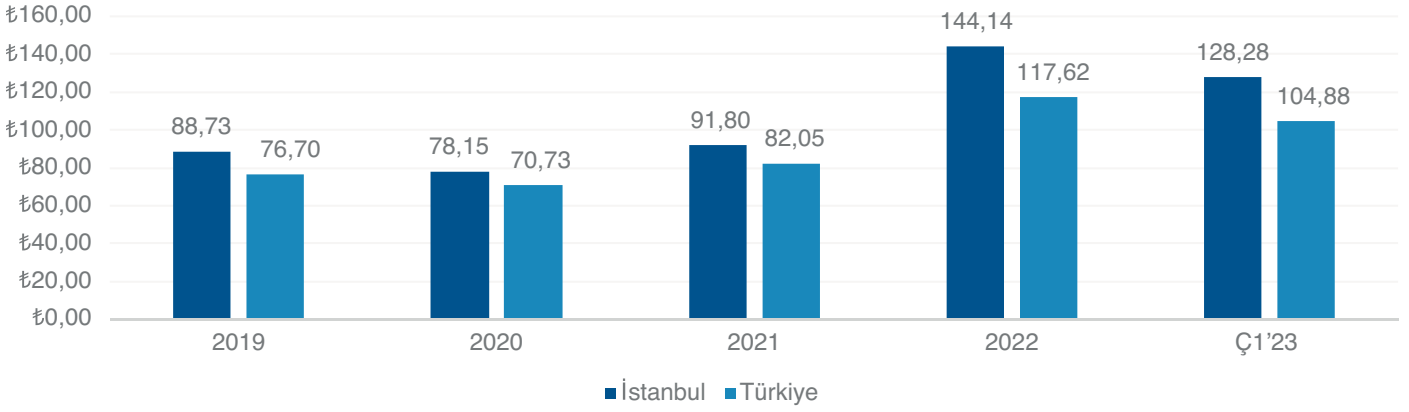


## Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global  
Güncelleme Tarihi: 28.04.2023

## Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global  
Güncelleme Tarihi: 28.04.2023

2023 yılı ilk çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %51,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %56,4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen ortalama günlük oda fiyatı (ADR) için 105 euro iken İstanbul'da 128 euro olmuştur.



LOJİSTİK |

## Lojistik Pazarı

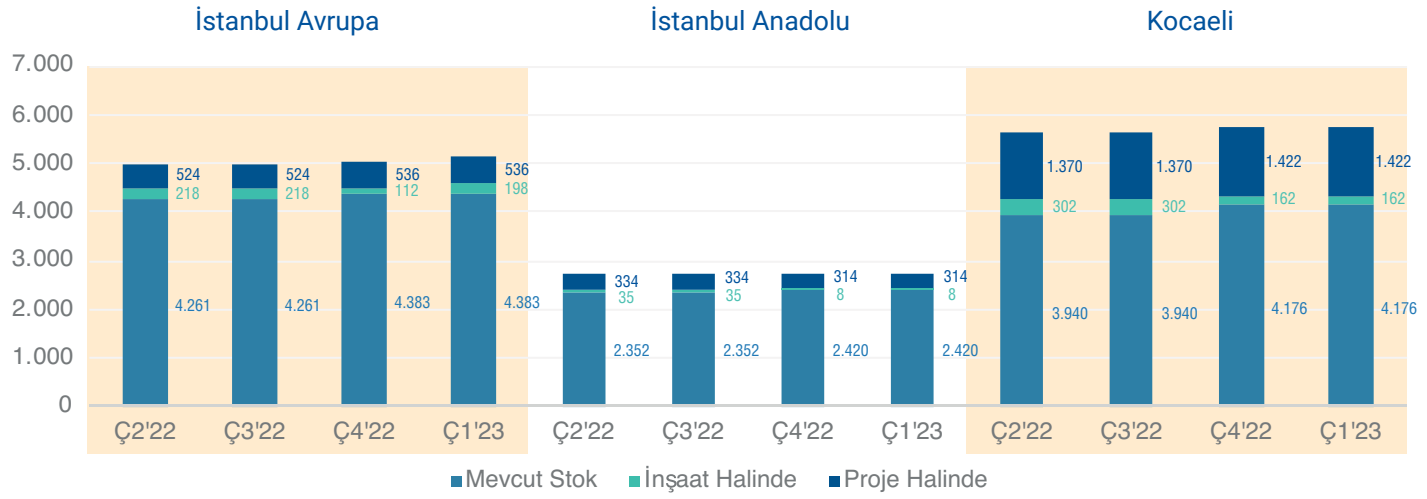
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11 milyon m<sup>2</sup> toplam depo stokunda 7,2 milyon m<sup>2</sup> ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 367 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2023 yılının ilk çeyreğinde toplam 15.000 m<sup>2</sup> lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Pandemi etkileriyle e-ticaret kaynaklı talebin zirve yapmasının ardından ivmesi sabit bir seyir izlerken, lojistik depolara olan talep başta 3PL olmak

üzere farklı sektörleri de içererek daha geniş tabanlı hale gelmiştir.

1Ç 2023'te lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında 7,5 USD/m<sup>2</sup> seviyesine yükselirken, geçen yıla kıyasla %25 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki katına çıkarak 150 TL/m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir.

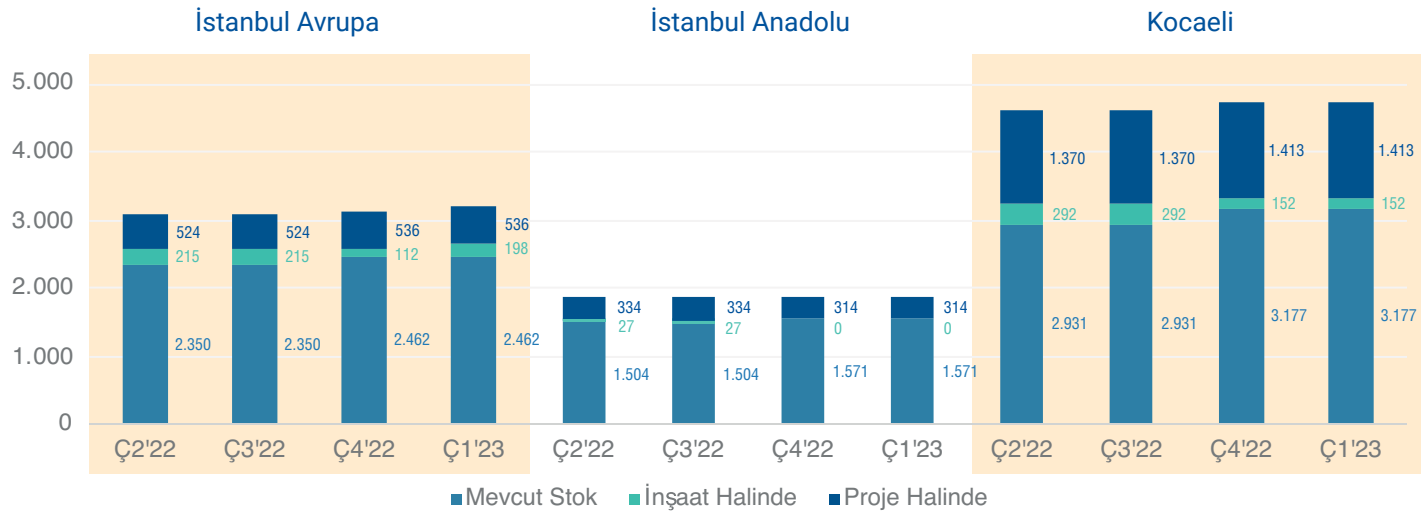
## Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2023 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 979 bin m<sup>2</sup>, inşaat halindeki stok 367,4 bin m<sup>2</sup> olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 272 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alındı.

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

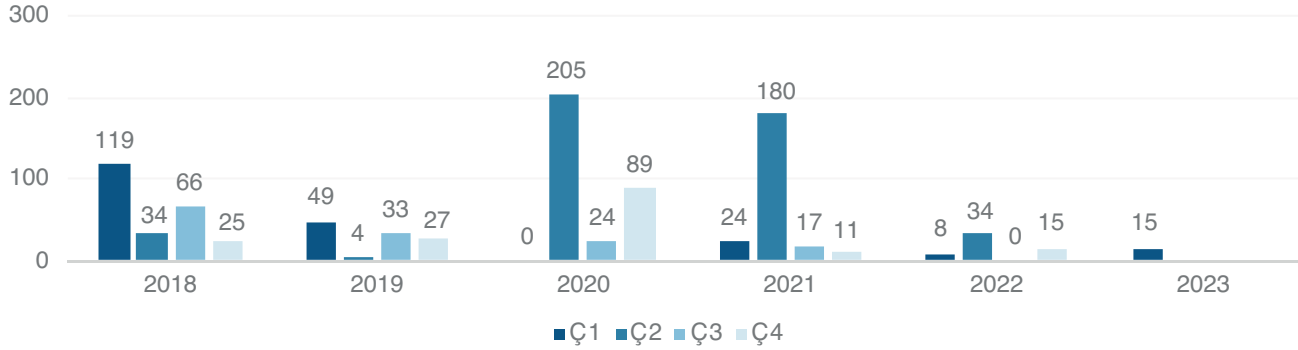
## Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



2023 yılı 1. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 210 bin m<sup>2</sup>, inşaat halindeki stok 350 bin m<sup>2</sup>; proje halindeki stok 2 milyon 262 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alındı.

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

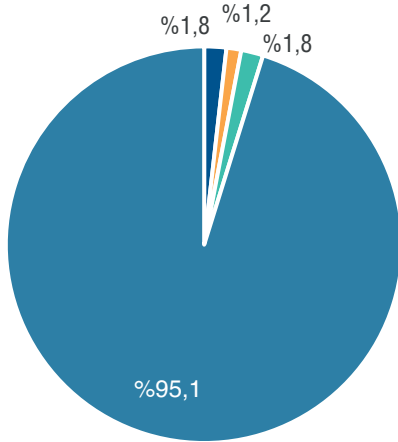
## Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 1. çeyrekte 15 bin m<sup>2</sup> kiralama işlemi görüldü. 2023 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %79,8 oranında artış göstermiştir.

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

## Boşluk Oranları (%)



■ İstanbul Avrupa ■ İstanbul Anadolu ■ Kocaeli ■ Kullanılan Alan

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

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



**GYF'LER** |

## **Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2023 Yılı Birinci Çeyreği İtibari ile 37 Milyar TL Seviyesini Geçmiştir.**

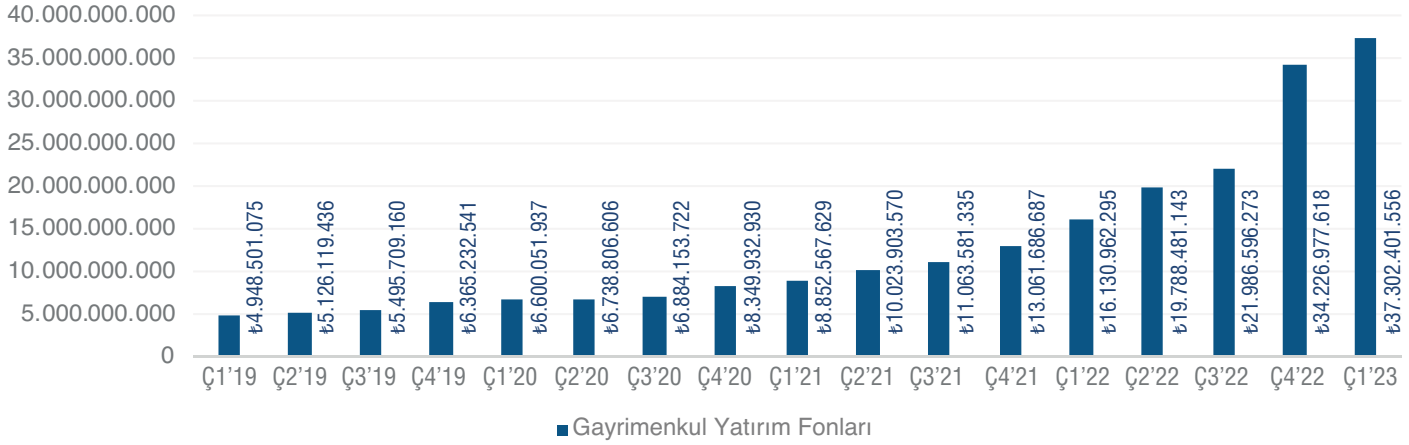
İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 128 gayrimenkul fonu yatırım almıştır.

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %9,0 seviyesinde 3 Milyar TL’nin biraz üzerinde bir artış göstererek 37.3 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren 2023 yılı 1. çeyreği de dahil olmak üzere her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın birinci çeyrek rakamları, 2022 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %131 büyüme

gerçekleştirerek 16.1 Milyar TL seviyesinden 37.3 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

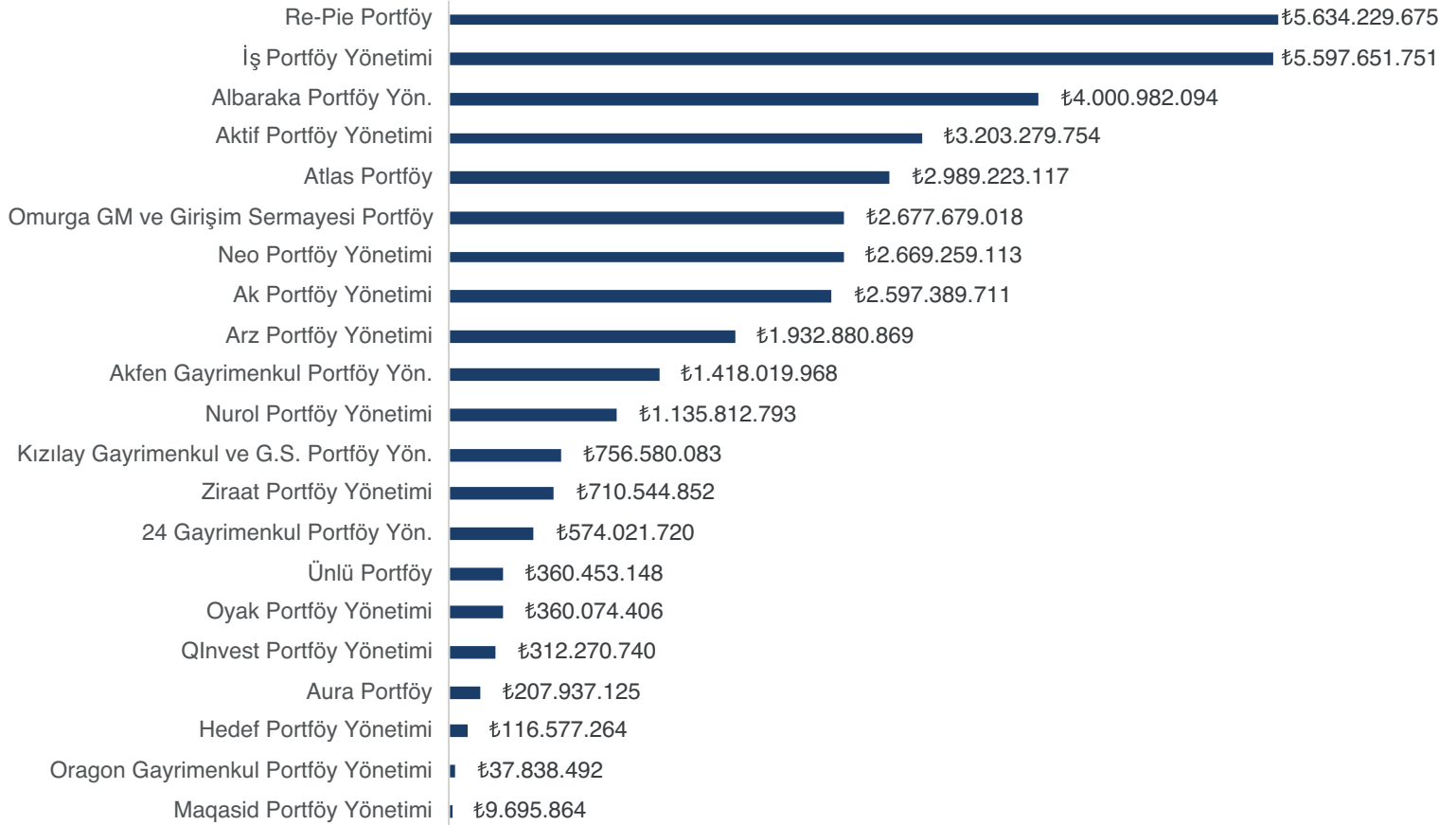
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka 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 PYŞ	21	Anadolu Stratejik, Asya Stratejik, Atar, Atış Invest Downtown Avm, Avrasya Stratejik, Avrupa Stratejik, Downtown Ofis, Fırat, İzmir Tarihi Kemeraltı, Levent, Meriç, Milenyum, Nef, Neva, Novada Urfa, Sampaş Holding Özel, Trakya, Turesif, Yıldız, Dicle, Fırsat
ALBARAKA PYŞ	17	Albatros, Anadolu, Anka, Arsa Kapısı, Batışehir, Bereket, Beşinci Karma, Dükkan, Eksim, Goldeo, İkinci Karma, Karma, Metropol, One Tower, Rana, Tm, Üçüncü Karma,
24 GGSPYŞ	14	A1, Akasya, Altın Başak, Alzamil, Ayçiçeği, Erguvan, Fulya, Kardelen, Lotus, Manolya, Menekşe, Nilüfer, Portakal Çiçeği, Primo
NEO PYŞ	15	Altıncı, Avantaj, Beşinci, Birinci, Birinci Nef Arsa, Birinci Tekçe Arsa, Cornerstone, Dördüncü, Fırsat, İkinci, Sekizinci, Türkaz, Üçüncü, Vartur, Yedinci
NUROL PYŞ	10	Aks, Birinci, Charm, D Vizyon, Egç Konut, Fortis, M Charm, Nuro Tower, Oc Hedef, Z Rezidans
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	3	Birinci, Form, İkinci
MAQASID PYŞ	3	İttihad, Meydan, İmar
OMURGA PYŞ	3	Çatı Katılım, İkinci, Ufuk Karma
ZİRAAT PYŞ	3	Başak Katılım Gayrimenkul, Tzhemsan Özel, Üsküdar
AKTİF PYŞ	2	Birinci, İkinci
KIZILAY PYŞ	2	Birinci, İkinci
ROTA PYŞ	2	Birinci, İkinci
ÜNLÜ PYŞ	2	Birinci, İkinci
QINVEST PYŞ	2	İkinci Re-Pie, Re-Pie
AKFEN PYŞ	1	Birinci
ALLBATROSS PYŞ	1	Birinci
GRİ PYŞ	1	Birinci
INVEO PYŞ	1	Nefes Ege
ORAGON PYŞ	1	Birinci
OYAK PYŞ	1	Birinci
<b>Toplam</b>	<b>128</b>	

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.653.291.546
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.063.414.817
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.051.857.869
Aktif Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.995.191.884
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.637.559.108
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.603.746.431
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.419.492.496
Aktif Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.213.064.051
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.135.116.632
İş Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.079.790.581
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.011.824.493
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	849.823.076
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	822.039.697
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	752.888.294
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	745.982.082
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	678.563.370
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	676.531.098
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	659.691.211
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	649.828.686
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	638.210.475
İş Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	633.474.287
Kızılay Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	476.849.789
Re-Pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown Avm Gayrimenkul Yatırım Fonu	450.301.383
Nurol Portföy Yönetimi Aks Gayrimenkul Yatırım Fonu	442.731.271
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	421.161.226
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	408.955.334
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	363.391.788
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	360.053.896
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	321.772.356
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	321.010.491
Atlas Portföy Yönetimi Sağlık Gayrimenkul Yatırım Fonu	288.149.959
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	285.214.788
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	278.720.029
Kızılay Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	276.875.906
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	257.683.104
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	238.256.669
Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	236.185.531
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	234.787.836
Neo Portföy Yönetimi Türkaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	227.628.150
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	223.768.877
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	218.405.932
Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.006.743
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	212.296.682
Nurol Portföy Yönetimi Oc Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	208.171.098
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	194.800.140
Nurol Portföy Yönetimi Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu	164.434.808
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	161.481.318
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	152.225.797
Albaraka Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	147.282.661
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	142.352.587
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	140.727.735

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

\*30.09.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.

Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	137.273.303
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	135.475.300
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	134.070.109
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	124.905.689
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	124.672.483
Albaraka Portföy Yönetimi Arsa Kapsı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	123.855.651
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	112.518.519
Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç Gayrimenkul Yatırım Fonu	110.622.734
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	108.611.760
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	103.725.566
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	103.245.639
Atlas Portföy Yönetimi Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu	99.362.054
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	91.159.969
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	89.025.504
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	84.125.487
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	81.092.133
Hedef Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	77.478.646
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.097.598
Nurol Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	68.716.506
Nurol Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	66.309.639
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	63.218.125
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	58.390.124
Re-Pie Portföy Yönetimi Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu	57.614.283
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	57.457.962
Albaraka Portföy Yönetimi Tm Gayrimenkul Yatırım Fonu	56.717.847
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	47.080.306
Neo Portföy Yönetimi Avantaj Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.364.556
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.179.512
Nurol Portföy Yönetimi Eçç Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	41.662.877
Hedef Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	38.954.564
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TI) Fonu	34.185.091
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	32.777.784
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	31.511.685
Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.801.352
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.029.447
Nurol Portföy Yönetimi Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.270.440
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.160.938
Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.959.402
Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.734.654
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.391.772
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.696.010
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.893.753
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.193.199
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.776.950
24 Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.553.303
Nurol Portföy Yönetimi Fc Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	12.965.809

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

\*31.03.2023 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.



**GYO'LAR** |

## 2023 Gayrimenkul Sektörü için Temkinli bir Yıl Olacak

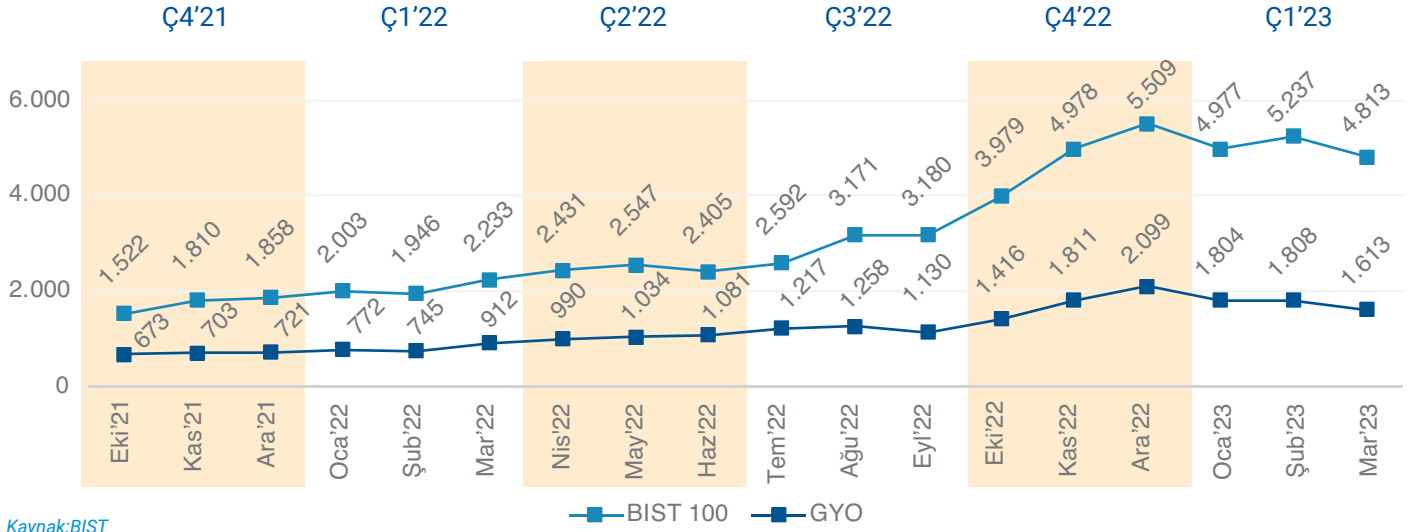
2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreği seçim sürecine girilmesinin de etkisiyle ve BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyirle başladı ve Mart 2023 sonu itibarıyla yıllık bazda %23 geriledi. Aynı dönemde BIST 100 de yaklaşık %13 değer kaybetti. 39 adet GYO'nun halka açıklık oranı %46'dan %49'a yükselirken fiili halka açıklık oranı %33 seviyesinde gerçekleşti. Yabancıların 2023-Ç1'de 53,40 milyon USD satış yaptığı bu dönemde GYO'ların piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) oldu.

Yerli ve yabancı yatırımcı sayısında düşüş yaşanırken uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı %9,21 olarak gerçekleşti. 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oran nispi bir artışla %47,3 olurken yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korudu. 2022'nin son çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve BAE de ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler oldu.

GYO'lar 2021 yılı ile mukayese edildiğinde, artan enflasyonun ve yatırımların da etkisiyle 2022 yılında, özkaynak, sermaye, aktif toplam ve karlılıklarını arttırmış ve GYO'ların ortalama borçluluk rasyosu düşmüştür.

GYO hisselerinin 2023 ikinci çeyrekteki yönünü seçim sonrası belirsizliklerin giderilmesi, kur-faiz-enflasyon dengesi, BIST 100 ile korelasyon, sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelecek yatırımlar, GYO-GYF ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarının birbirlerine yaptıkları yatırım miktar ve vadeleri, enflasyonun yönü ve halkın alım gücü ve şirketlerin finansal yapıları, yatırım iştahları ve temettü politikaları belirleyecektir.

## BIST GYO Endeks Performansı\* (TL)

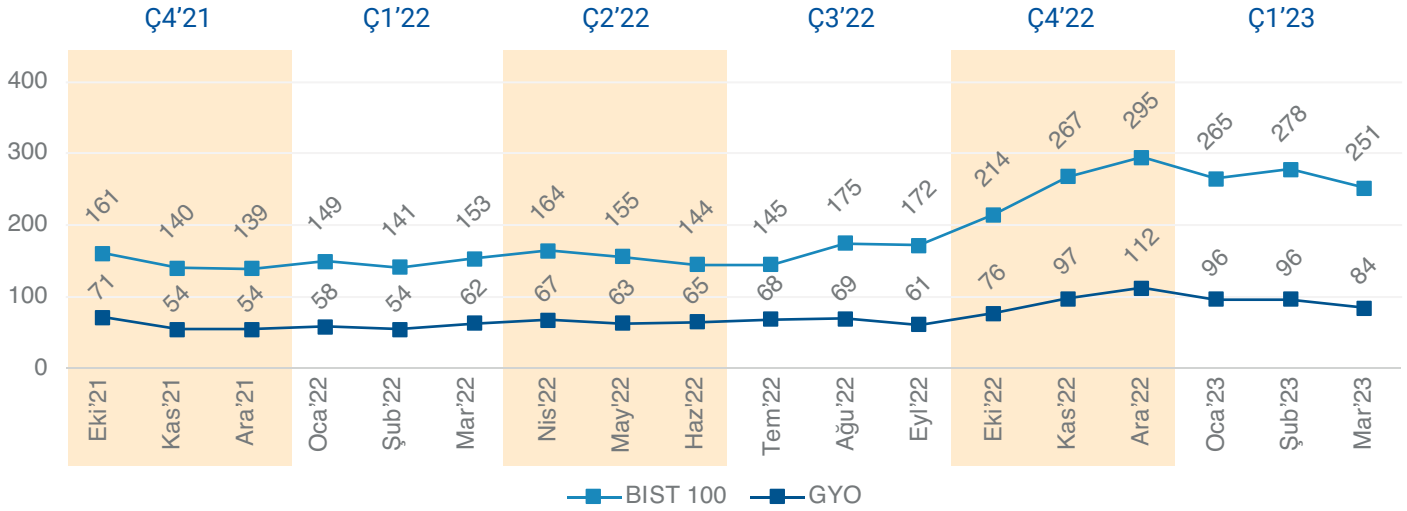


Kaynak: BIST

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

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 4. çeyrekte 2098,94 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 1.çeyrek sonu itibariyle 1613,46 seviyesinde kapatmıştır.

## BIST GYO Endeks Performansı\* (USD)



Kaynak: BIST

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

GYO endeksi USD bazında 2022 yılı 4. çeyrekte 112 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 1.çeyrek sonu itibariyle 84 seviyesinde kapatmıştır.

## Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39

## Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45,33%	49,09%

## Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	33,47%	32,88%

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-110,31	-53,40

## Piyasa Değerleri (Milyon TL )

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.951,87	245.216,51	191.650,83

## Piyasa Değerleri (Milyon USD )

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	10.006

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	Ç1'23
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	83.884	46.863
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	487.856	339.307
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.224	18.026

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

## Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	25%	25,90%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	75%	74,10%

## Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	3.624	2.781
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.614	739.923
<b>Toplam</b>	<b>133.777</b>	<b>130.698</b>	<b>147.245</b>	<b>155.886</b>	<b>182.478</b>	<b>359.002</b>	<b>431.548</b>	<b>1.375.238</b>	<b>742.704</b>

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

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	8.667,91
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	85.420,12
<b>Toplam</b>	<b>11.221</b>	<b>13.071</b>	<b>13.594</b>	<b>9.693</b>	<b>14.696</b>	<b>28.794</b>	<b>41.491</b>	<b>111.165</b>	<b>94.088,03</b>

## Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	11%	9,21%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	89%	90,79%
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

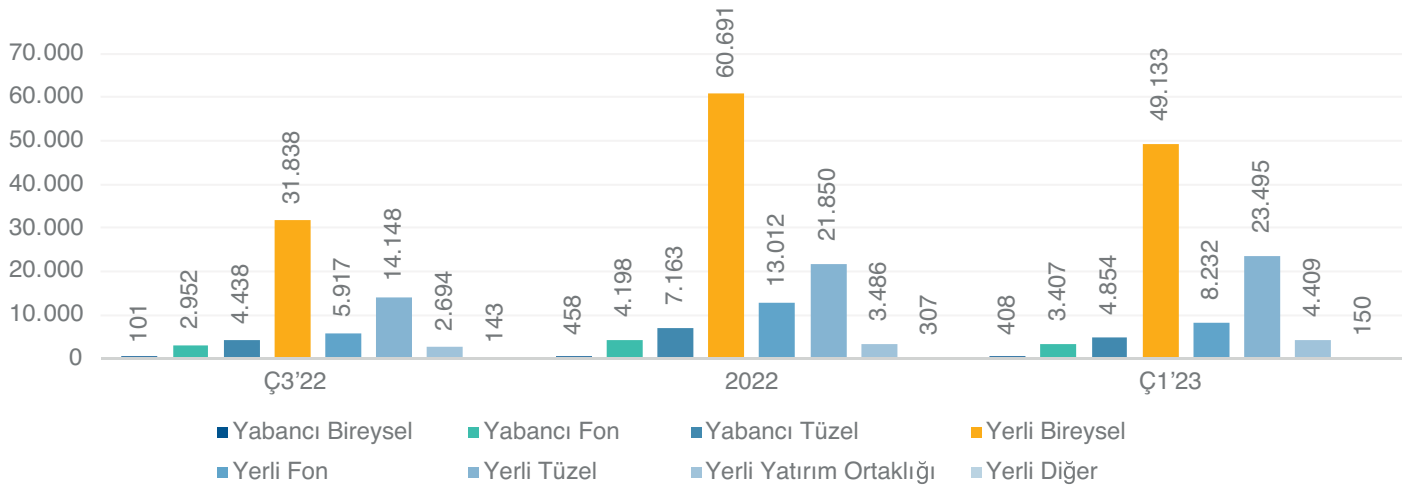


## Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL)

	Ç3'22	2022	Ç1'23
Yabancı Bireysel	101	458	408
Yabancı Fon	2.952	4.198	3.407
Yabancı Tüzel	4.438	7.163	4.854
Yerli Bireysel	31.838	60.691	49.133
Yerli Fon	5.917	13.012	8.232
Yerli Tüzel	14.148	21.850	23.495
Yerli Yatırım Ortaklığı	2.694	3.486	4.409
Yerli Diğer	143	307	150
<b>Toplam</b>	<b>62.230</b>	<b>111.165</b>	<b>94.088</b>

	Ç3'22	2022	Ç1'23
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,4%
Yabancı Fon	4,7%	3,8%	3,6%
Yabancı Tüzel	7,1%	6,4%	5,2%
Yerli Bireysel	51,2%	54,6%	52,2%
Yerli Fon	9,5%	11,7%	8,7%
Yerli Tüzel	22,7%	19,7%	25,0%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,3%	3,1%	4,7%
Yerli Diğer	0,2%	0,3%	0,2%
<b>Toplam</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

	Ç3'22	2022	Ç1'23
Bireysel	51,3%	55,0%	52,7%
Kurumsal	48,7%	45,0%	47,3%
<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
AKIŞ GYO	-	-	-	-
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%
İŞ GYO	-	-	-	-
MİSTRAL GYO	14.230.062	-	14.230.062	1,29%
ÖZAK GYO	-	-	-	-
PANORA GYO	35.670.000	-	35.670.000	3,24%
SERVET GYO	-	-	-	-
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-
TORUNLAR GYO	-	-	-	-
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
AKIŞ GYO	-	-	-	-
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%
İŞ GYO	-	-	-	-
MİSTRAL GYO	4.392.951	-	4.392.951	0,87%
ÖZAK GYO	-	-	-	-
PANORA GYO	22.185.000	-	22.185.000	4,42%
SERVET GYO	-	-	-	-
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-
TORUNLAR GYO	-	-	-	-
VAKIF GYO	-	40.000.000	40.000.000	7,96%
YENİ GİMAT GYO	166.118.400	-	166.118.400	33,07%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-
<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%
İŞ GYO	-	-	-	-
MİSTRAL GYO	4.378.997	-	4.378.997	0,75%
ÖZAK GYO	-	-	-	-
PANORA GYO	56.202.000	-	56.202.000	9,68%
SERVET GYO	-	-	-	-
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-
TORUNLAR GYO	-	-	-	-
VAKIF GYO	-	-	-	-
YENİ GİMAT GYO	166.118.400	-	166.118.400	28,60%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-
<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%
İŞ GYO	-	-	-	-
MİSTRAL GYO	0	-	-	-
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%
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-
TORUNLAR GYO	-	-	-	-
VAKIF GYO	-	5.000.000	5.000.000	0,66%
YENİ GİMAT GYO	150.151.680	-	150.151.680	19,71%
ZİRAAT GYO	-	-	-	-
<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

31.03.2023

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

30.09.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	2.754.743.276
Hollanda	1.803.890.629
Birleşik Krallık	1.137.317.101
Birleşik Arap Emirlikleri	436.424.722
Bahreyn	336.690.000
Bissan (Ruanda)	132.111.040
Lüksemburg	124.641.643
Virjin Adaları (İngiliz)	122.700.092
Hong Kong	73.838.324
İrlanda	54.733.791

31.12.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	3.951.172.256
Hollanda	2.165.082.365
Birleşik Krallık	2.004.285.880
Bahreyn	759.510.000
Birleşik Arap Emirlikleri	499.322.440
Virjin Adaları (İngiliz)	312.240.139
Bissan (Ruanda)	280.597.469
Fransa	218.597.265
Lüksemburg	156.894.926
İrlanda	129.119.041

30.06.2022

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Amerika Birleşik Devletleri	2.927.246.099
Birleşik Krallık	1.834.005.711
Hollanda	1.148.746.853
Bahreyn	229.680.000
Birleşik Arap Emirlikleri	139.258.334
Virjin Adaları (İngiliz)	115.335.943
Kanada	75.344.415
Lüksemburg	73.220.880
Danimarka	71.566.226
İrlanda	49.247.380

## 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 yayımlandığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

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

	2018	2019	2020	2021	2022
AKFEN GYO	14,0%	17,2%	-33,5%	47,9%	39,3%
AKİŞ GYO	28,4%	13,7%	-12,7%	5,7%	56,7%
AKMERKEZ GYO	34,2%	32,7%	23,7%	37,5%	38,0%
ALARKO GYO	23,6%	25,7%	18,2%	41,2%	47,1%
ATA GYO	3,9%	-20,8%	-3,0%	30,6%	68,5%
ATAKULE GYO	5,3%	6,3%	0,3%	13,3%	66,2%
AVRASYA GYO	7,4%	16,5%	19,7%	8,9%	34,1%
DENİZ GYO	15,4%	5,0%	1,8%	13,6%	45,7%
DOĞUŞ GYO	0,4%	9,7%	-57,9%	-56,6%	86,8%
EMLAK KONUT GYO	9,7%	5,7%	5,8%	8,5%	16,3%
EYG GYO					26,4%
HALK GYO	17,4%	12,5%	12,0%	11,5%	63,3%
İDEALİST GYO	-14,3%	3,7%	49,2%	6,2%	50,0%
İŞ GYO	9,6%	7,7%	6,5%	24,3%	60,1%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	4,8%	59,4%
KİLER GYO	12,3%	-61,4%	-1,1%	31,1%	56,7%
KORAY GYO	10,8%	4,7%	1,8%	22,4%	-154,4%
KÖRFEZ GYO	4,6%	11,8%	5,2%	16,9%	47,2%
MARTI GYO	-7,9%	1,5%	-9,6%	-2,9%	36,4%
MİSTRAL GYO	2,9%	14,0%	4,9%	46,0%	62,1%
NUROL GYO	1272,8%	-81,4%	-65,8%	-25,7%	67,6%
ÖZAK GYO	12,6%	12,7%	17,7%	37,5%	48,7%
ÖZDERİCİ GYO	-14,6%	-3,2%	2,7%	61,4%	55,2%
PANORA GYO	7,0%	6,5%	3,2%	21,5%	62,0%
PASİFİK GYO	-	-	-	2,3%	72,9%
PEKER GYO	2,9%	-0,3%	17,3%	28,4%	20,2%
PERA GYO	-9,9%	-10,0%	-10,1%	10,6%	74,8%
REYSAŞ GYO	18,4%	32,3%	19,5%	39,2%	67,9%
SERVET GYO	9,9%	9,3%	53,6%	22,5%	48,3%
SİNPAŞ GYO	-56,2%	38,3%	21,1%	65,4%	45,8%
ŞEKER GYO					55,0%
TORUNLAR GYO	16,9%	10,2%	3,3%	36,6%	54,6%
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 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 Aktif Kârlılığı\* Gelişimi 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 yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.

## GYO'ların Özsermaye 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.

Martı 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
SİNPAŞ 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
NURUL 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 yayımladığından 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 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 Fiyat/Kazanç (F/K) Oranı (%)

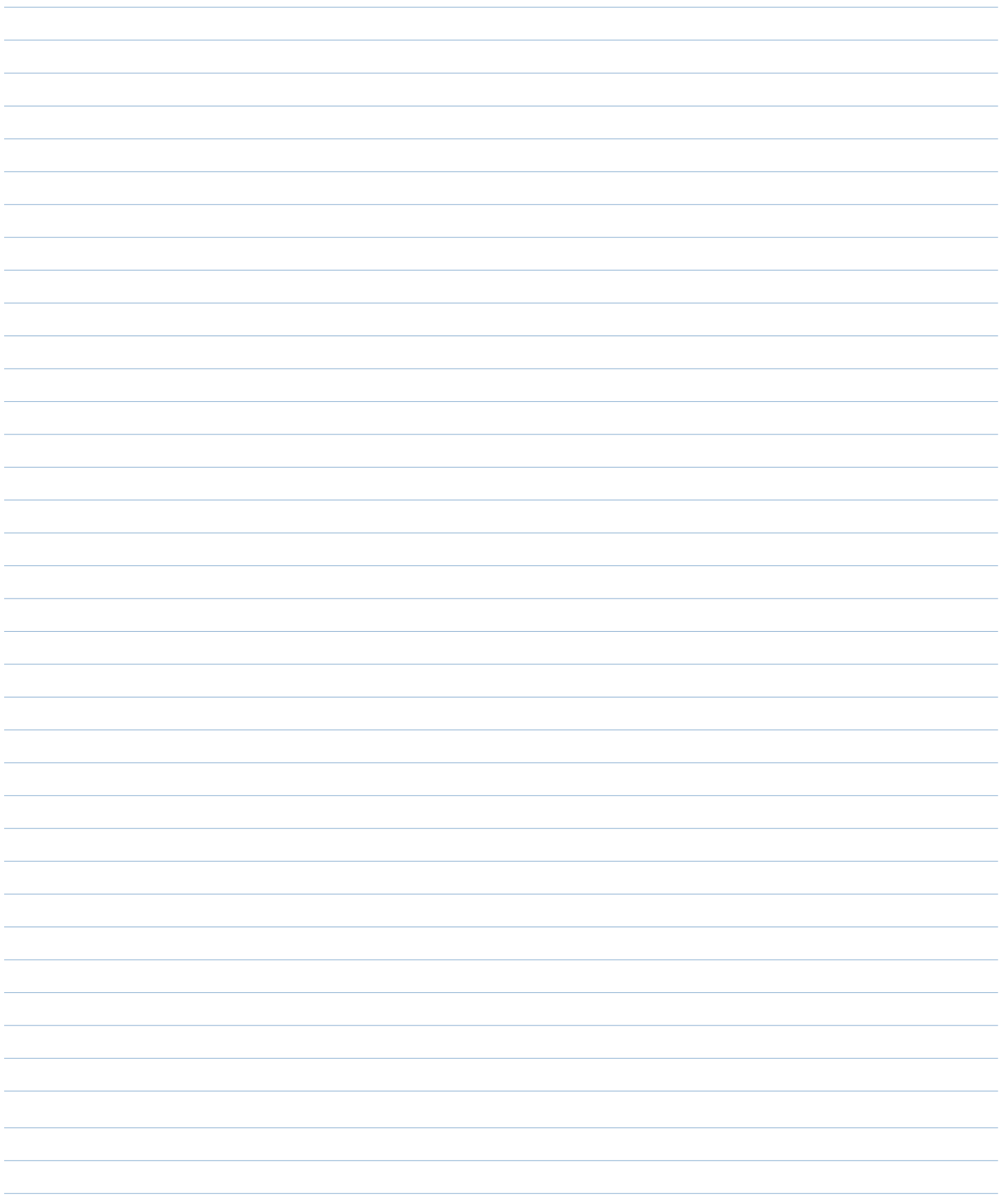
	F/K		*F/K Değişimi (%)	Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
	30.04.2022	30.04.2023	(Yıllık Değişim Yüzdesi)	2021/12	2022/12	30.04.2022	30.04.2023
EYG GYO	0,00	57,96	-	9.173.956	33.590.389	-	1.947.000.000
Martı GYO	1,51	-	-	216.982.363	-	326.700.000	1.303.500.000
Şeker GYO	0,00	1,24	-	121.184.071	1.270.027.956	-	1.578.297.249
Peker GYO	2,06	9,48	360,5%	403.335.453	396.937.119	830.593.846	3.764.465.658
Başkent Doğalgaz GYO	14,27	25,02	75,3%	716.656.154	382.172.146	10.227.000.000	9.562.000.000
Emlak Konut GYO	7,05	7,51	6,5%	1.434.187.000	3.041.393.000	10.108.000.000	22.838.000.000
Özderici GYO	0,86	0,71	-17,8%	618.432.439	1.250.095.182	532.500.000	885.000.000
Akfen GYO	3,54	2,64	-25,5%	1.079.516.799	1.725.490.895	3.822.000.000	4.550.000.000
Akmerkez GYO	2,86	2,08	-27,3%	649.124.655	1.247.439.605	1.857.983.040	2.595.437.600
Alarko GYO	1,89	1,37	-27,5%	1.261.477.309	2.753.941.111	2.389.240.000	3.783.500.000
Sinpaş GYO	1,98	1,38	-30,3%	3.481.065.296	2.819.850.848	6.906.960.044	3.900.000.000
Özak GYO	1,10	0,76	-31,1%	3.309.417.459	10.327.912.131	3.632.720.000	7.811.440.000
Körfez GYO	15,12	10,30	-31,9%	24.402.821	128.805.381	368.940.000	1.326.600.000
Trend GYO	8,19	5,37	-34,4%	27.736.308	55.842.173	227.100.000	300.150.000
Reysaş GYO	1,17	0,64	-45,1%	1.542.289.462	8.329.472.076	1.810.000.000	5.370.000.000
Torunlar GYO	1,29	0,69	-46,3%	5.745.537.000	19.230.359.000	7.400.000.000	13.290.000.000
Yeni Gimat GYO	4,96	2,43	-51,0%	729.675.557	3.352.843.881	3.615.897.600	8.143.027.200
Mistral GYO	2,54	1,09	-57,2%	215.347.298	743.784.458	547.615.406	809.343.358
Vakıf GYO	4,61	1,39	-69,8%	474.687.944	2.332.117.148	2.190.000.000	3.251.800.000
Kiler GYO	3,01	0,87	-71,2%	547.432.000	3.314.107.000	1.646.100.000	2.873.700.000
Panora GYO	4,37	1,25	-71,3%	249.913.018	1.839.159.206	1.091.850.000	2.303.760.000
Ata GYO	5,62	1,42	-74,8%	15.498.263	161.720.930	87.162.500	229.425.000
Deniz GYO	9,33	1,85	-80,2%	98.131.858	606.008.239	916.000.000	1.120.000.000
Pera GYO	13,08	2,36	-82,0%	15.151.199	424.217.672	198.158.400	1.000.771.200
Ziraat GYO	10,27	1,69	-83,5%	1.315.792.684	10.938.065.985	13.517.625.600	18.539.799.000
Avrasya GYO	12,63	1,45	-88,5%	26.233.695	227.893.820	331.452.000	330.336.000
Halk GYO	8,33	0,89	-89,3%	378.556.382	6.602.399.467	3.151.800.000	5.887.500.000
İş GYO	9,05	0,94	-89,6%	1.329.919.890	8.364.189.262	12.041.900.000	7.890.512.500
Atakule GYO	8,63	0,88	-89,8%	80.560.413	1.185.576.364	695.217.600	1.042.826.400
İdealist GYO	27,51	2,71	-90,2%	3.653.338	58.374.055	100.500.000	158.000.000
Akiş GYO	7,95	0,62	-92,2%	237.917.449	5.563.513.840	1.891.750.000	3.461.500.000
TSKB GYO	37,22	2,66	-92,8%	124.879.321	1.069.466.398	4.647.500.000	2.847.000.000
Servet GYO	51,40	3,06	-94,0%	80.326.675	2.553.366.298	4.128.800.000	7.810.400.000
Pasifik GYO	144,73	1,64	-98,9%	29.091.207	3.411.640.125	4.210.450.000	5.595.916.755
Kızılbük GYO	148,82	1,59	-98,9%	104.664.926	3.204.451.039	15.576.000.000	5.097.000.000
Nuroİ GYO	-18,54	1,94	-110,5%	-103.636.036	858.513.223	1.921.544.040	1.666.679.560
Yeşil GYO	-1,56	0,20	-113,0%	-128.147.794	1.883.270.271	199.848.350	383.238.601
Doğuş GYO	-13,29	3,34	-125,2%	-229.276.304	2.665.028.996	3.047.831.475	8.911.088.976
Koray GYO	7,94	-28,85	-463,5%	23.631.623	-65.680.643	187.600.000	1.895.200.000

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

\*Tablo F/K Değişim oranı büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır.

\*\* GYO'ların F/K oranları ikiye aylık veri seti şeklinde hesaplandığından Nisan 2023 itibarıyla tabloda yer verilmiştir.







Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



# GYODER

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Yonca Apt. C Blok No: 151-1 D: 43  
Zincirlikuyu - Şişli / 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)