

GY:DER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

2.Çeyrek Raporu - Sayı:33



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

2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2023 2. ÇEYREK RAPORU

Sayı:33, 28 Ağustos 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 | TR International
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
Value Solution Partners
Kamuyu Aydınlatma Platformu
Merkezi Kayıt Kuruluşu
Mintlab
Servotel Corporation
SMR STRATEGY Strateji, Yönetim, Araştırma
TSKB Gayrimenkul Değerleme

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

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

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Büşra Aydın, Kurumsal İletişim Uzmanı

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER

yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 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

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını 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, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir.

IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir.

Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı.

Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

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

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

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

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 olmayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir.

Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.² Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapılar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

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

- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

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

durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. 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

Pandemi ve Deprem'in Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Türkiye uzun ve yıpratıcı bir pandemi dönemini geride bıraktı ve ardından Kahramanmaraş merkezli son yılların en yıkıcı depremini yaşadı. Bu sürecin, toplumun belleğinde ve sosyal yaşamda bıraktığı ciddi izler olduğu gibi gayrimenkul piyasalarına da etkileri oldu. Bu etkilerin bir kısmı geçici bir süre gayrimenkul piyasasında yer ederken bazıları ise kalıcı oldu. Pandeminin yansısı özellikle Marmara bölgesinde beklenen deprem dolayısıyla önümüzdeki süreçte kullanıcıların gayrimenkul tercihleri ve geliştirilen projelerin de etkilenecek gayrimenkul piyasasında kalıcı yeni izler bırakması kaçınılmaz görünüyor.

Bu yazıda gayrimenkul piyasasının farklı segmentlerinde pandeminin kalıcı olarak bıraktığı izleri ve yakın zamanda meydana gelen depremlerin tüketici tercihlerine ve gayrimenkul piyasasına olası etkilerini kısaca değerlendirmeye çalışacağım.

Ofis

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve

deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.

- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Environmental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

Perakende ve Alışveriş Merkezi

- Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığı arttı. Hatta bazı alışveriş merkezleri (AVM), sadece ciro bazlı kira uygulamasına geçti.
- Pandemi döneminde AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan giderleri payı artmıştı. Bunu üzerinde bir de 2022 yılında çıkan yönetmelikle yönetim giderleri ve reklam giderlerinin ortak alan giderlerine dahil edilmemesi eklenince, AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan giderlerini daha da arttırdı. Bazı AVM'lerde toplanamayan/ mal sahibi tarafından karşılanan ortak alan giderlerinin payı %50 seviyelerinin de üzerine çıktı.
- Pandemi döneminde hızlı bir şekilde artan e-ticaretin genel ticaret içindeki payı, pandemi sonrası dönemde de yüksek seyrini sürdürdü. Ticaret Bakanlığının Elektronik Ticaret Bilgi Sistemi (ETBİS) verilerine göre 2019 yılında e-ticaretin genel ticarete oranı %9,8 seviyesindeyken, bu oran 2022 yılında %18,6'ya yükseldi.

- E-ticaretin genel ticaret içindeki payının artması, geleneksel perakende kategorisinde yer alan AVM'lerin güç kaybetmesine sebep oldu. Bu durum da AVM'lerin dönüşüm ihtiyacını beraberinde getirdi. AVM'ler değişen tüketici alışkanlıklarıyla beraber cazibelerini yitirmemek için dönüşmeye başlayarak sağlık, eğitim ve medikal gibi kategorileri de konseptleri ile bütünleştirmeye başladılar.
- Önümüzdeki süreçte teknolojiyle bütünleşmiş ve tüketicilerin tüm gereksinimlerini karşılamaya yönelik mağaza karması oluşturan AVM'ler ön plana çıkacak.

Endüstriyel Gayrimenkul

- E-ticaretin gelişimi lojistik merkezi ve şehir içi son kilometre lojistiğin (last-mile) hızla artmasını sağladı.
- Pandeminin tedarik zincirinde yarattığı sorunlardan sonra, firmalar tedarik zincirlerini çeşitlendirmeye gittiler. Firmalar,

yakın coğrafyada tedarik zincirlerinin piyasa talebine/ tüketicilere (near-shoring) yaklaştığı pazarlarda üretime yöneldiler veya yerinde üretime geçtiler (on-shoring). Türkiye, coğrafi konumu ve köklü üretim tecrübesiyle Çin'e alternatif olarak ön plana çıktı.

- Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki boşluk oranları hızla düşerken, kira ve satış fiyatları hızla arttı. Endüstriyel arsa stoku azaldı ve arsa fiyatları artarak yakın coğrafyadaki en pahalı rakamlar haline geldi.
- Rusya-Ukrayna savaşı sonrası, Avrupa ülkeleri lojistik kanallarını çeşitlendirerek büyük bölümü Rusya'dan geçen Trans-Sibirya demiryoluna alternatif güzergahlara yönelmeye başladılar. Çin'den başlayıp Türkiye üzerinden Avrupa'ya giden, deniz ve demiryolu projesi olan Middle-Corridor'un önemi arttı.
- Önümüzdeki süreçte artan talebin etkisiyle Türkiye'de yeni sanayi/depolama imarlı alanların düzenlenmesi ve lojistik/ üretim tesisi arzının artmaya devam etmesi bekleniyor.



Otel

- Pandemi döneminden en fazla etkilenen sektörlerden olan turizm sektörü, pandemi dönemi sonrası hızlı bir toparlanma yaşadı.
- Pandemi kısa vadede tüketicilerin tatil alışkanlıklarının değişmesini sağladı. Yoğunluğu daha düşük olan oteller veya daha izole olan tekne, karavan, müstakil villa gibi alternatif kullanımların toplam konaklama/ tatil içerisindeki payı arttı. Bu dönemde daha düşük yoğunluklu tatil imkânı sunan lüks otel segmenti ve airbnb gibi kanallardan kiralanan müstakil ev/ villa ön plan çıktı.
- Pandemi sonrasındaki dönemde de alternatif tatil ve konaklama tercihi olarak tekne, karavan ve müstakil villa seçenekleri cazibesini korumaya devam ediyor. Bu kullanımlar, geleneksel otellerin oda fiyatları ve dolulukları üzerinde baskı oluşturuyor.
- Önümüzdeki dönemde tema bazlı veya ziyaretçilerine farklı konsept ve deneyim sunan oteller için piyasada fırsatlar olduğu düşünülüyor.

Konut Sektörü

- Faiz indirimi kampanyaları ve artan göç sebebiyle pandemi döneminden en az etkilenen sektör, konut sektörü oldu.
- Pandemi dönemi sonrasında artan enflasyondan korunmak isteyen yatırımcıların da etkisiyle yeşil ve sosyal alanı fazla olan projeler başta olmak üzere konuta yönelik yoğun bir talep artışı oldu.

- Uzaktan çalışma modeli dolayısıyla güneydeki bölgelerde yaz sezonu dışında da yerleşik kişi sayısının artmasına sebep oldu. Bu bölgelerde artan taleple beraber konut kira ve satış fiyatlarındaki artış Türkiye ortalamasının üzerinde oldu.
- Pandemi dönemi ve sonrasında ekonomik olarak daha uygun olmasından dolayı "Tiny House" tarzı tarım alanı veya orman vasfını yitirmiş alanlara yapılan yapıların sayısı hızlı bir şekilde arttı.
- Şehir hayatından uzak, doğa ile iç içe butik konut projeleri ve arsalar ilgi çekmeye başladı.
- Bazı büyük konut geliştiricileri konut geliştirip yap-sat modeli yerine, arsa geliştirerek arsa satışı modeline geçtiler. Artan konut maliyetleriyle beraber arsa geliştirip satma modelinin daha da yaygınlaşması bekleniyor.
- Deprem sonrasında tüketicilerin, 2000 yılı sonrasına yapılan konutlara talebi arttı. Bu dönemde tüketicilerin konut alırken en merak ettiği konuların başında bölgenin zemini, deprem yönetmeliğine uygun yapılabildiği, yapıda hangi tür betonun kullanıldığı geliyor.
- Önümüzdeki süreçte özellikle deprem açısından riskli şehirlerde yer alan konut kullanıcılarının zemini daha sağlam bölgelerdeki yeni yapılara taleplerinin devam etmesi bekleniyor. Bu dönemde merkezi lokasyonlardaki eski konut stoğunun yenilenmesi geliştiriciler için fırsatlar sunuyor.

Ahmet Özgür, MRICS
Colliers Türkiye
Direktör | Değerleme ve Danışmanlık Departmanı



ÇEYREĞE ÖZEL

ESG GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İÇİN NEDEN ÖNEMLİ?

Şirket yönetiminde verimlilik ve kârlılık gibi performans kavramları her zaman önemli. Ancak dönemin koşullarına göre de belli kavramlar popülerite kazanabiliyor. Küresel Finansal Kriz (2008) öncesinde yapılandırılmış finans ile ilgili kavramlar tüm dünyada bilinir olmuştu. Krizin hemen sonrasında da risk yönetimi ve kontrol kavramları. 1990'lardan bu yana, özellikle krizlerin ve çeşitli finansal başarısızlıkların da etkisiyle, şirketler arasında ESG (Environmental, Social, Governance) kavramının giderek ön plana çıktığı görülüyor. Bu da yeni popüler kavram mı diyenler için baştan söyleyelim: ESG dönemsel bir kavrama pek benzemiyor.

ESG Kavramı

ESG, ya da Türkçe ifadesi ile ÇSY (çevresel, sosyal, yönetim); sürdürülebilirlik krizine şirket/kurum düzeyinde yanıt verilmesinin metriği, ya da performans ölçütü olarak tanımlanabilir. Yeni bir kavram. 2000'li yılların başında kullanılmaya başlandı. Ancak, özellikle gelişmiş piyasalarda ortaya çıkan ivme ile, trilyonlarca dolarlık piyasa büyüklüğüne erişti. Küresel finansal varlıkların yarıya yakınının ESG varlığına dönüştüğü tahmin ediliyor. Menkul kıymetlerin (hisse senedi, bono, yatırım/emeklilik fonu vb), projelerin, ülkelerin ESG skoru/notu var.

ESG skoru, ESG derecelendirme kuruluşları (ESGdk) tarafından veriliyor. Şirketlerin ESG'ye yönelik kamuyu aydınlatmaları ve şirketlerin sunduğu ilave anket bilgileri bu sürecin temel bilgi kaynakları. ESG ekosistemi son derece karmaşık ve henüz düzenlenme dışı. Ancak ESG kamuyu aydınlatma standartlarının ve ESGdk faaliyetlerinin düzenlenmesine yönelik olarak başta Avrupa Birliği (AB) olmak üzere gelişmiş piyasalarda önemli çalışmalar var. Bu nedenle önümüzdeki yıllarda sürdürülebilir finansın bu sahasında da yeni bir düzenleme sistemi ile karşılaşılması olası.



ESG-SKA Çerçevesi ve Şirket Faaliyetleri

ESG'nin temel amacı; şirketlerin/kurumların/projelerin/ülkelerin, çeşitli uluslararası metinler (insan haklarına ve çalışma hayatına ilişkin sözleşmeler gibi) ve özellikle de Birleşmiş Milletler (BM) tarafından 2015 yılında ilan edilen Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na (SKA) uyum derecesini ölçmek. Böylelikle ilgili varlığın çevresel, sosyal ve yönetim (kurumsal yönetim) performansının temelde SKA hedeflerine ne ölçüde uyumlu olduğu belirlenebiliyor. Şirketlerin SKA-ESG çerçevesine uyum sağlaması; düzenlemelerin, sürdürülebilirlik krizine çare arayan sektörel inisiyatiflerin ve paydaş beklentilerinin bir sonucu.

SKA-ESG odaklı yeni yönetim kültürü, şirket faaliyetlerinde kurumsal sosyal sorumluluk (KSS) anlayışı ekseninde köklü değişimlerin yapılmasını gerektiriyor. Örneğin karbon salımlarının çeşitli kapsamlarda ölçülerek kamuya açıklanması, çalışma barışına bozan faaliyetler içinde olunmaması veya kurumsal yönetim kalitesinin geliştirilmesi bu sistemin hedeflerinden sadece birkaçı. ESGdk yüzlerce ESG konusu için veri topluyor ve bunları belli bir ağırlıklandırma ile ESG skorunun bir parçasına dönüştürüyor. SKA-ESG düzeninde yatırımcılar için şirketin klasik performans ölçütlerinin ötesinde, ESG skoru ile temsil edilen finansal olmayan performansın önemli bir yeri var. Net nakit akımı, FAVÖK ve borsa değeri gibi klasik performans sonuçları hala önemli. Ancak artık şirketlerin insan hakları, cinsiyet eşitliği, döngüsel ekonomi, kadın yönetim kurulu üyesi sayısını da bilmemiz gerekiyor.

ESG Adaptasyonu ve Şirket Performansı

ESG adaptasyonunun şirketlerin muhasebe ve finansal performansına etkisi yazında ve uygulamada tartışılan önemli konular arasında. ESG'nin finansal olmayan risklerin yönetimine ve çeşitli varlık fiyatlaması davranışlarına olumlu katkılar yaptığı kabul ediliyor. Ancak kuram ve uygulama sonuçlarının "ESG şirket performansı için mutlaka iyidir"e işaret etmediğini belirtelim.¹ ESG-performans ilişkisinin dinamikleri biraz da ESG adaptasyonu ve yönetiminde gösterilen beceri ile ilişkili görünüyor.

Gayrimenkul Sektörü ve ESG

ESG fiziksel/menkulleşmiş gayrimenkul sektörü için özellikle önemli. Bunun başlıca nedeni sektörün kent hayatı ve sektörel faaliyetler nedeniyle ulusal/küresel karbon salımını önemli ölçüde olumsuz etkilemesi. ESGdk skorlama içerikleri özellikle inşaat ve gayrimenkul yönetim sektörünün sosyal ve yönetimsel açıdan çeşitli sorunları olduğuna işaret ediyor. Bu durum gayrimenkul sektörüne SKA-ESG çerçevesine uyum konusunda özel bir sorumluluk yüklüyor.

Ülkemiz Gayrimenkul Sektörü İçin Tavsiyeler

AB'nin çeşitli direktifleri ESG kamuyu aydınlatmasının önümüzdeki yıllarda tedrici olarak küçük ölçekli şirketlere kadar yaygınlaşmasını öngörüyor. Birçok ülkede de ESG skoru alınması ve ESG kamuyu aydınlatması halka açık/kapalı şirketler açısından bir sektör standardına dönüşme eğiliminde. Bu nedenle (SKA ve) ESG çerçevesine uyum önümüzdeki 10 yılda karşılaşılabilecek keskin bir piyasa gerçeği gibi görünüyor.

Ülkemizde SKA-ESG çerçevesinin adaptasyonuna yönelik düzenleme çerçevesi yetersiz ve bu konudaki paydaş kültürü zayıf. Son yıllarda gelişme göstere de, ESG skor bulunan şirket sayısı benzer ülkelere göre son derece yetersiz. Bu tablo ulusal politikalar ve şirket yönetimi düzeyinde ESG adaptasyonunun rekabetçi etkilerinin yeterince anlaşılmadığına işaret ediyor. Bu nedenle ülkemiz gayrimenkul sektörünün SKA-ESG adaptasyonunu hızla gündemine almasında yarar var.

SKA-ESG kültürüne uyum sağlamak için uzun bir yapılacaklar listesi var. Alan kısıtı nedeniyle bu konuların daha fazla üzerinde duramamak da, gelecek aylarda yayınlanmasını beklediğimiz ülkemizde ESG sahasının ilk olacak kitabında bu konuları uzun uzun tartıştığımızı belirtelim.

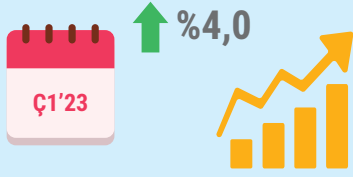
Doç. Dr. Yener COŞKUN

SPK Başuzmanı & TED Üniversitesi Konuk Öğr. Gör

¹Gelişmiş ülkelerin gayrimenkul yatırım ortaklarına yönelik son yayınlanan ortak yazarlı bir çalışmamızı incelemek için bkz.

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

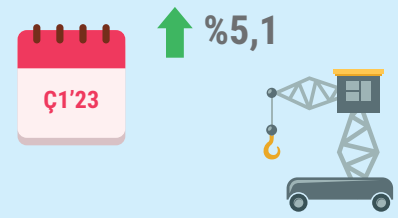


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



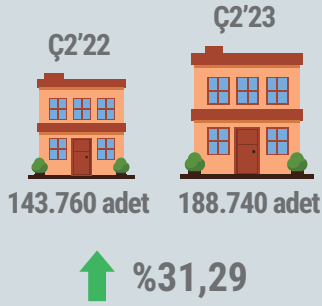
İnşaat Sektörü Büyüme*



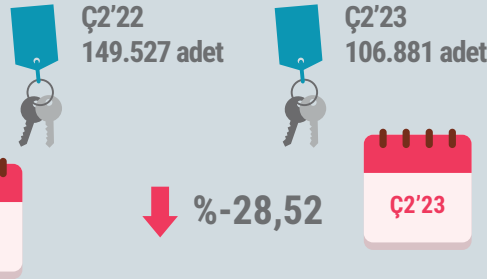
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

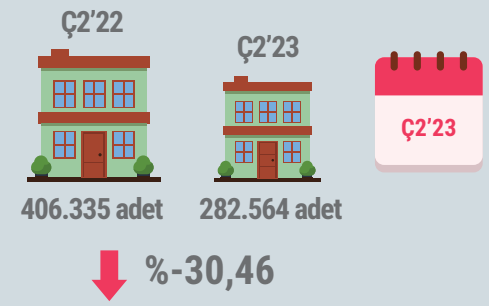
Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)



Yapı Kullanma İzin Belgesi



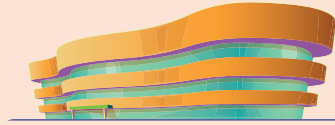
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

↑ Mevcut 455 AVM
14 Milyon 99 Bin m² TKA
Proje Halinde 37 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



*Bir önceki çeyreğe göre değişim "Yabancı Turist" verisidir.

Doluluk Oranları

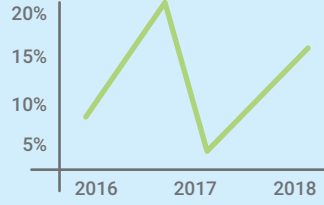


İşsizlik Oranı

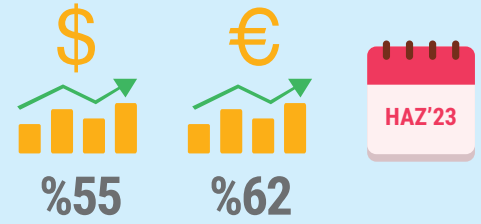


GSYH

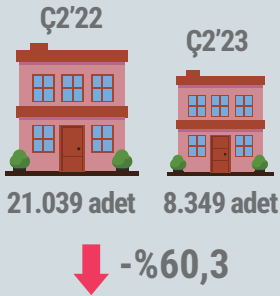
4 Trilyon 631 Milyar 792 Milyon TL



Döviz Kuru Artışı (Yıllık)



Yabancılara Konut Satışı



Konut Kredisi Stoku

Yıllık %26,4 artış ile 438,5 Milyar TL



Aylık Faiz

%1,84 ↑



Bileşik Faiz

%24,45 ↑



LOJİSTİK

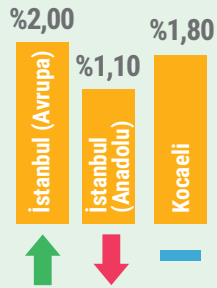
↑ Toplam Stok 11 Milyon 31 Bin m²

↑ Proje Halinde 2 Milyon 541 Bin m²

↑ İnşaat Halinde 565,9 Bin m²



Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 41.000 m²



GYO'LAR

GYO İşlem Gören Şirket Sayısı (Ç2'23) 39 adet ↑

GYO Piyasa Değeri (Ç2'23) 210.947 Milyon TL ↑

İşlem Hacmi (Ç2'23) 184.581 Milyon TL ↓



OFİS

Toplam Stok

6,46 Milyon m²

Boşluk Oranı

↓ %15,10



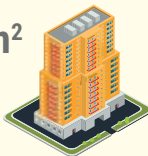
Birincil Kira

↑ 37\$ / m² / ay



Kiralama İşlem Hacmi

↑ 72,6 bin m²



GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü



Ç2'22 ₺19.788.481.143

↑ %117,94 Ç2'23 ₺43.126.927.249

*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2023 Yılı İkinci Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrılan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatırtmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açığa artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.

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

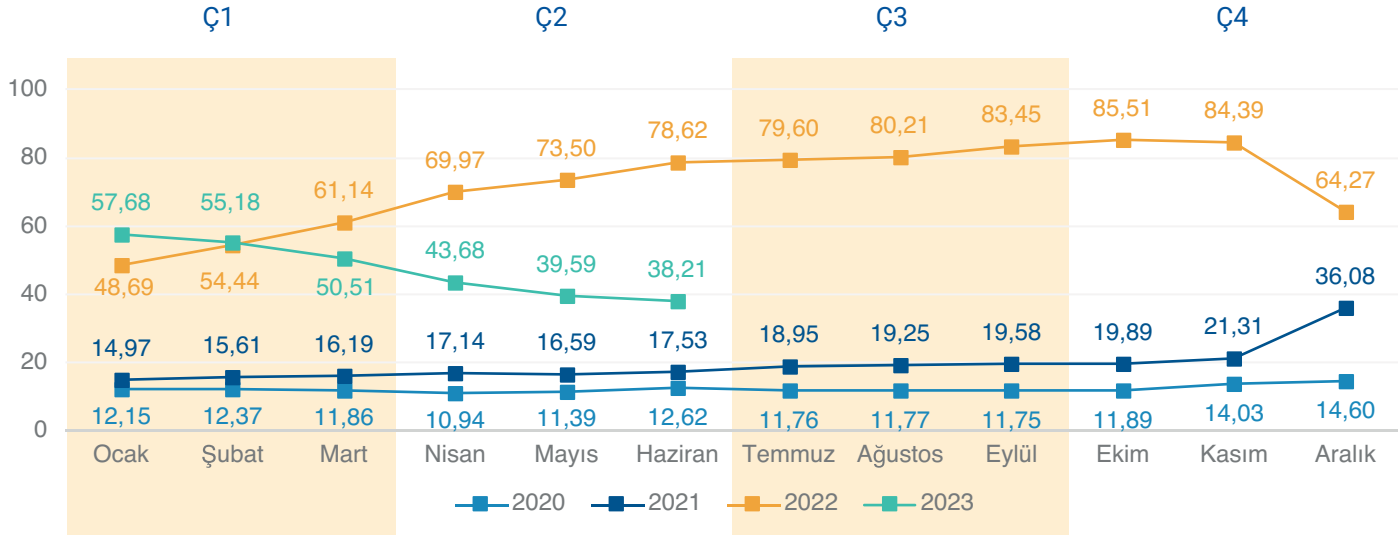
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

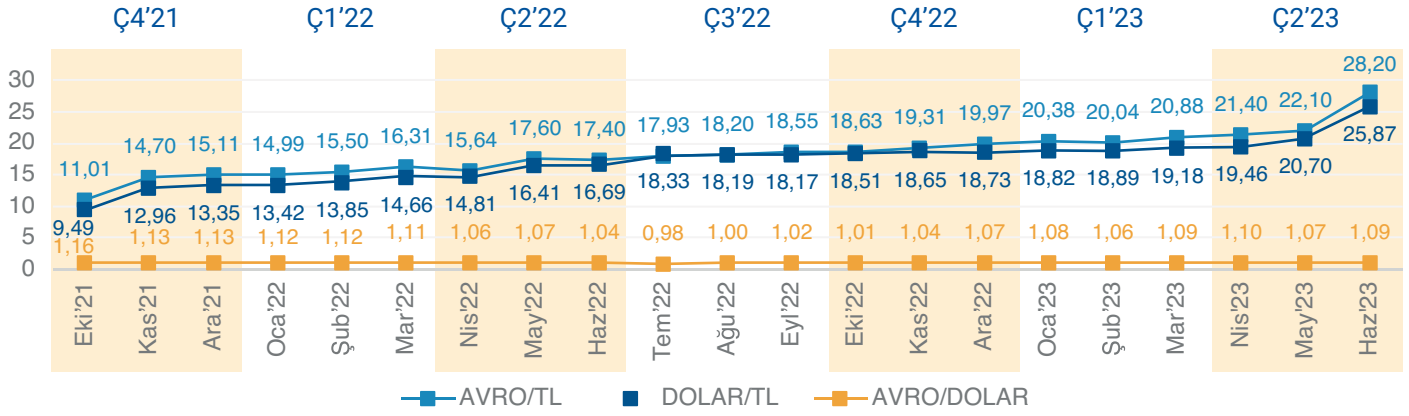


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 1. çeyreğini 19,18 ile kapatan dolar 2023 Haziran ayında 25,87'ye yükselmiş, 2023 yılı 1. çeyreği 20,88 ile kapatan Avro ise 2023 Haziran ayında 28,20'ye yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

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

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2023 2. çeyrekte Külçe altın %16,45 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

Kaynak: TÜİK-Haziran 2023

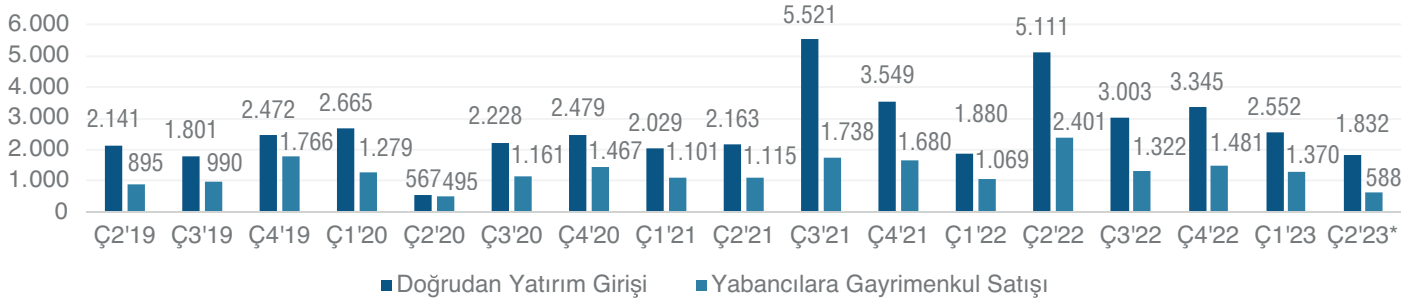
*Reel getiri oranları Tüketici Fiyat

Endeksine göre indirgenmiştir.

**Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

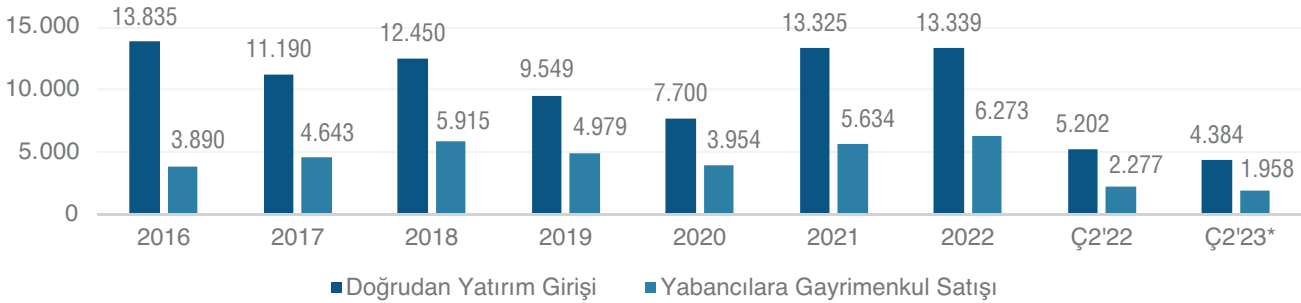
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.832 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %64,2'lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı ikinci çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 588 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %75,5'lik bir azalış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2023 Nisan-Mayıs toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*Mayıs sonu verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

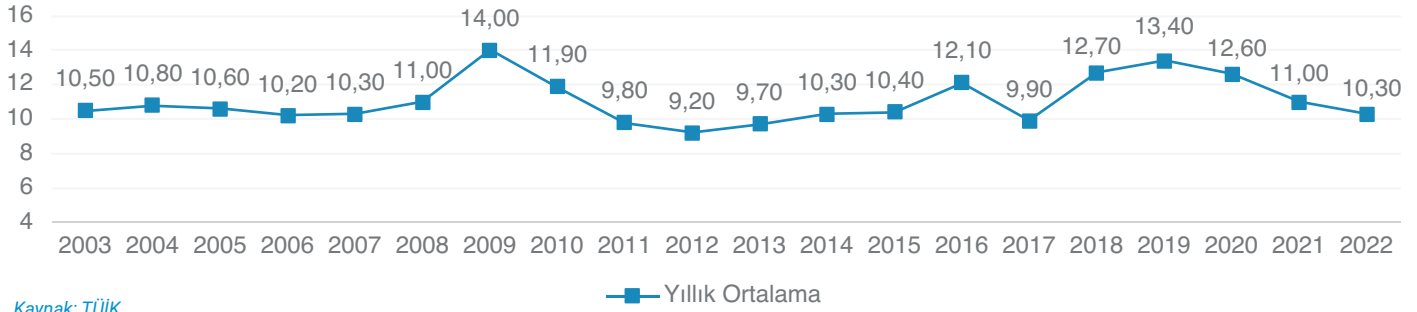
Aylık Ortalama (%)

Mar'22	Nis'22	May'22	Haz'22	Tem'22	Ağu'22	Eylül 22	Eki'22	Kas'22	Ara'22	Oca'23	Şub'23	Mar'23	Nis'23	May'23
11,1	10,8	10,8	10,4	10,2	9,8	10	10,1	10,1	10,2	9,7	10,1	10	10	9,5

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 193 bin kişi azalarak 3 milyon 328 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,5 puan azalarak %9,5 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %7,7 iken kadınlarda %13,0 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.

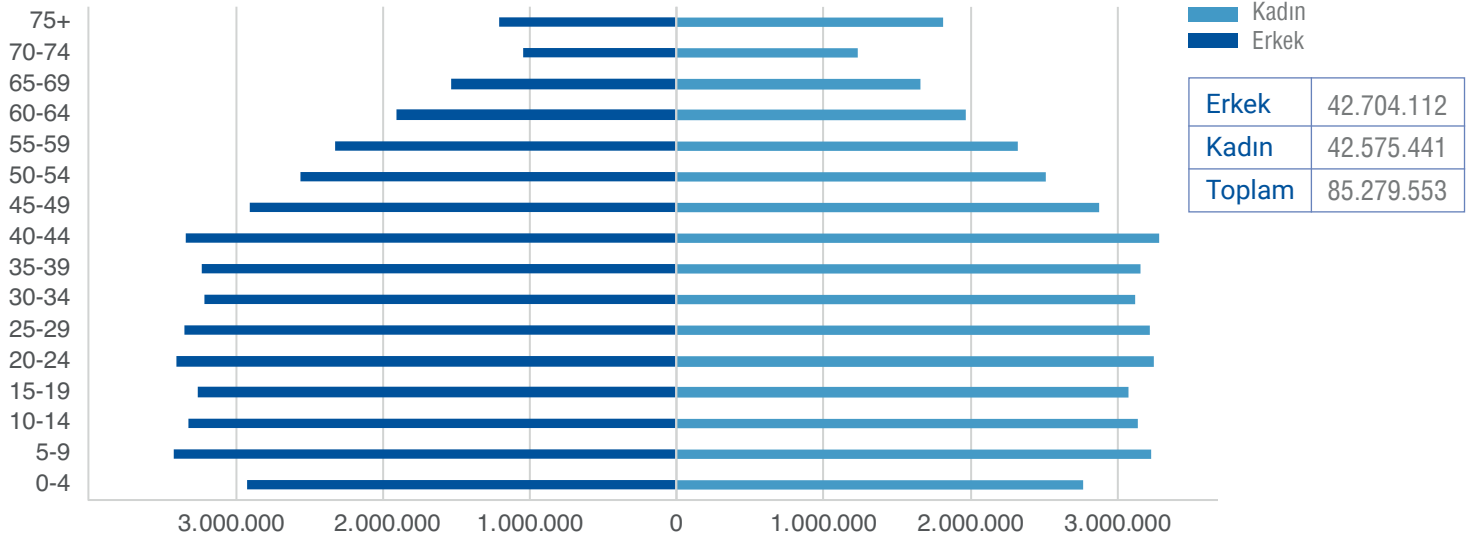
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	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

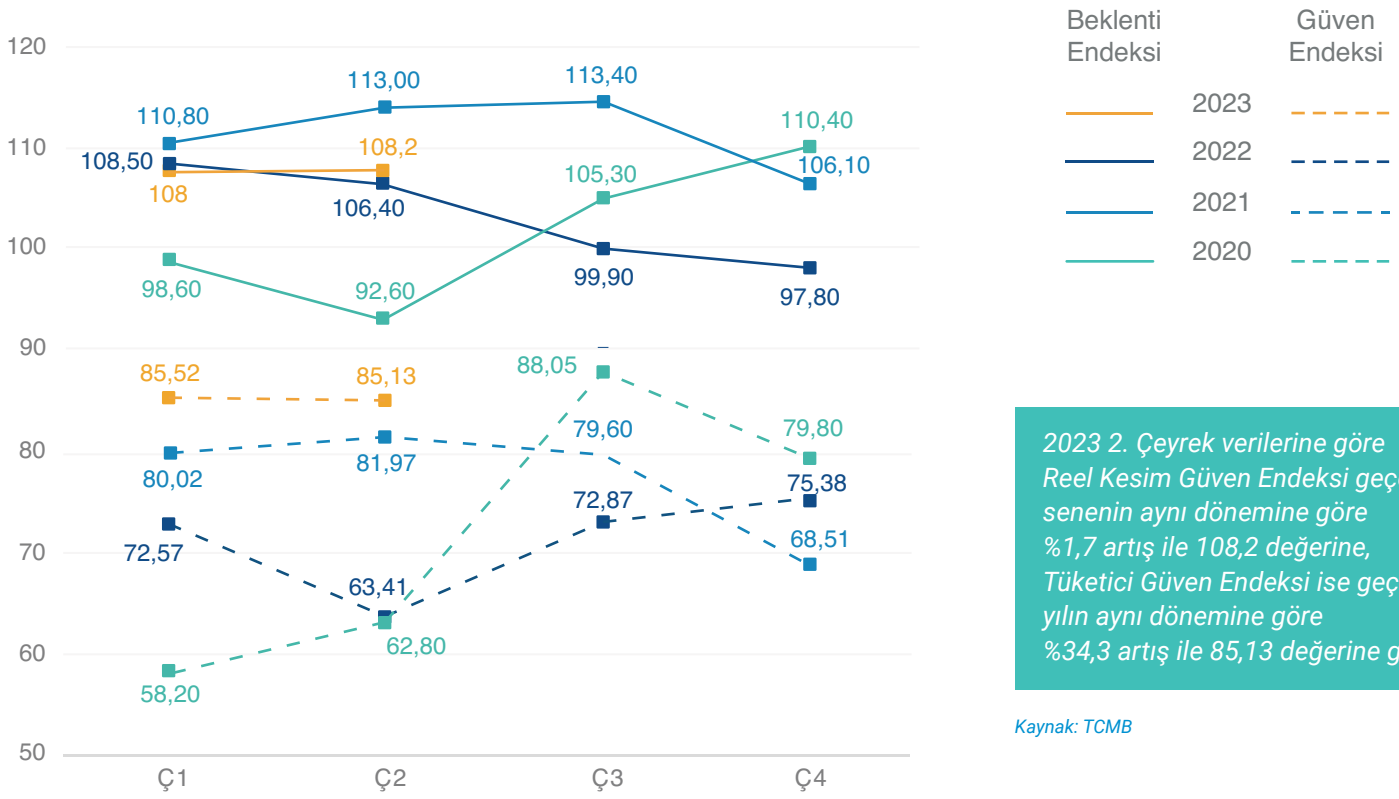


Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 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

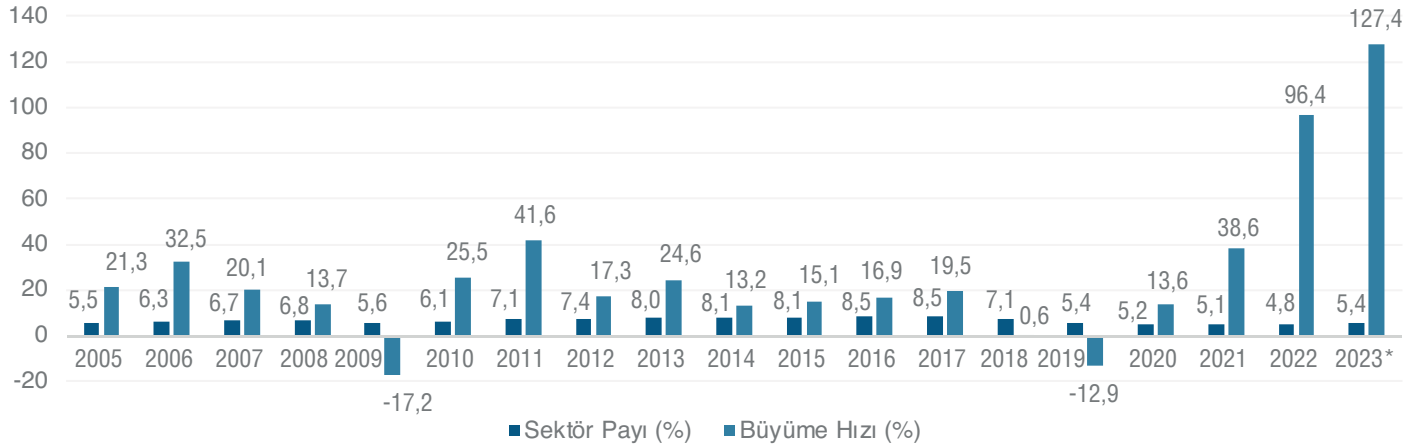


2023 2. Çeyrek verilerine göre Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %1,7 artış ile 108,2 değerine, Tüketici Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %34,3 artış ile 85,13 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



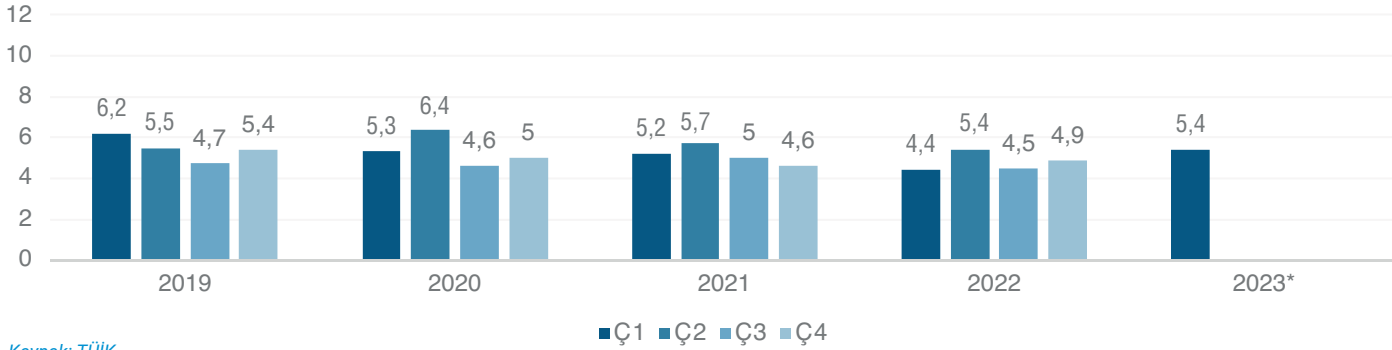
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan aldığı pay 2023 1. çeyrek dönem itibariyle %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %127,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %64,8 oldu.

Kaynak: TÜİK

*2023 1. çeyrek verisidir, 2. çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

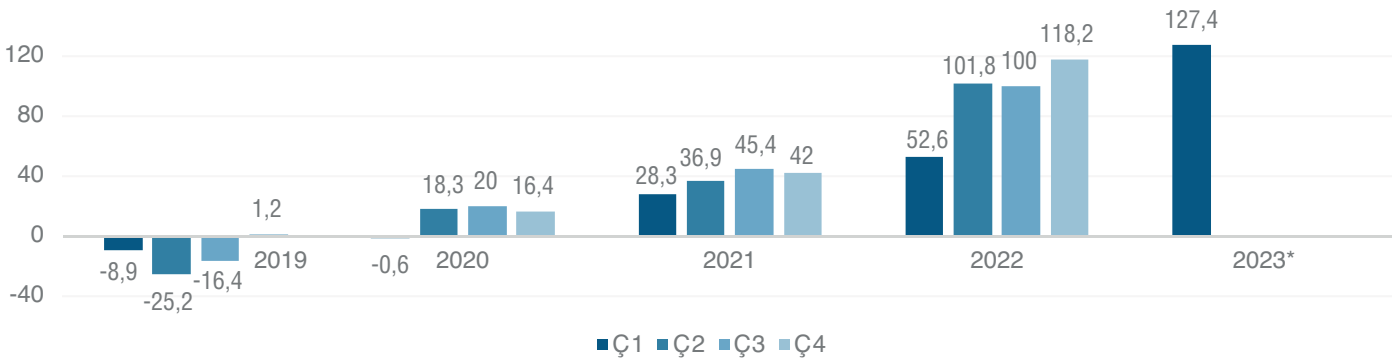
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

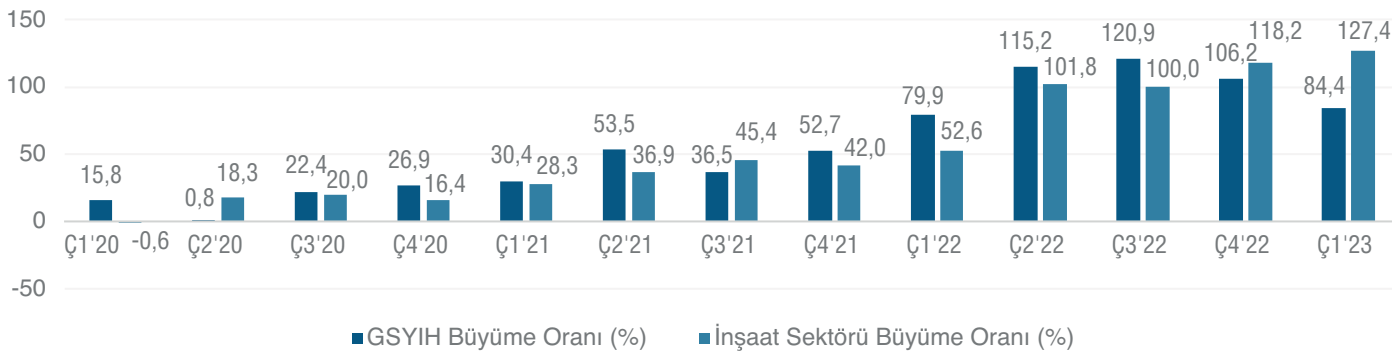


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

Lisansüstü Gayrimenkul Tez Ödülleri Yarışması

2

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

Son Başvuru Tarihi

31 Ocak 2024

gyoder.org.tr



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

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



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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.

 **Vakıf GYO**
Geleceğin Gücü, Geleceğin İnşası



KONUT |

Konutta 2023 Yılı 2. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 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 %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² 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 +	-

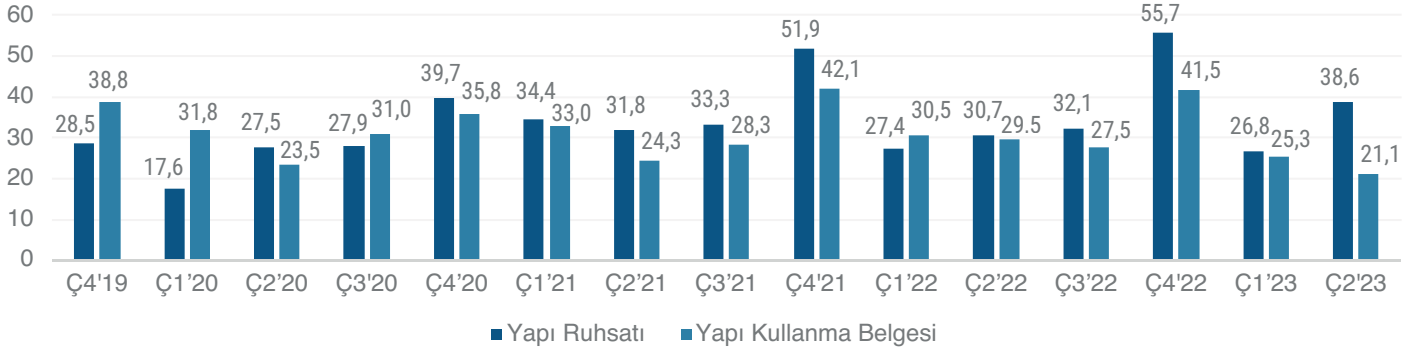
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azaldı, daire sayısı ise %0,7 artış gösterdi.

2021 ve 2022 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

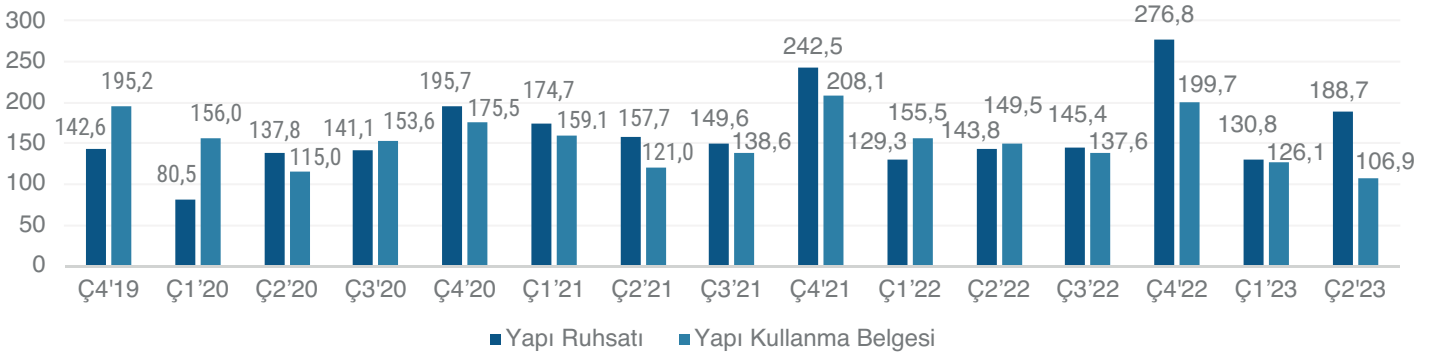
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Yüzölçümü (milyon m²)



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
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
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
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
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
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
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
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2

İlk defa satılan konutların 2023 yılı 2. çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,47 azalarak 87 bin 251 adet oldu. İkinci el konut satışları da %33,19 azalarak 195 bin 313 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %22,2 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

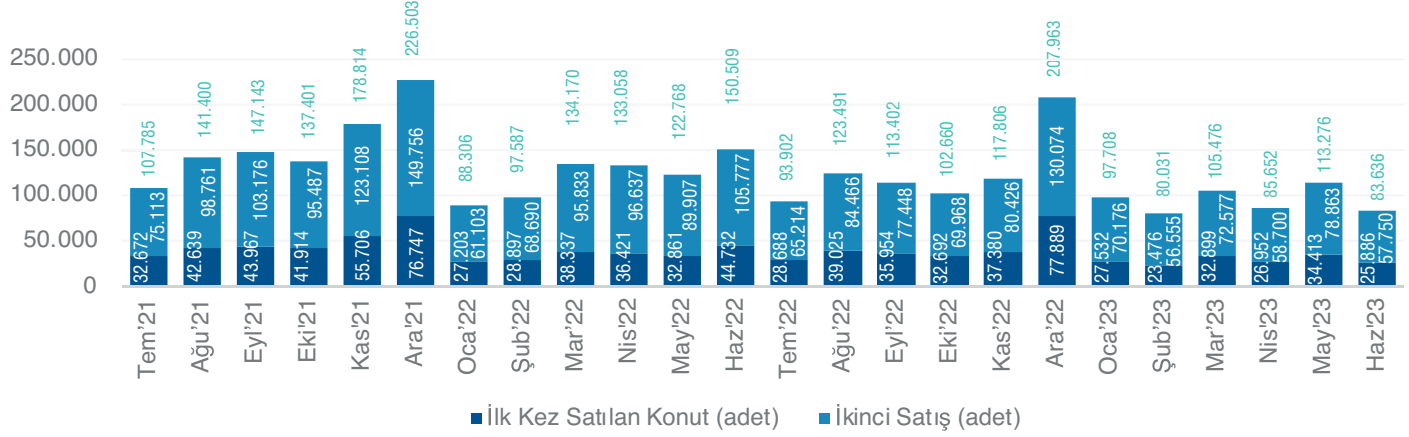
2023 2. çeyreğinde toplam 282 bin 564 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,46 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

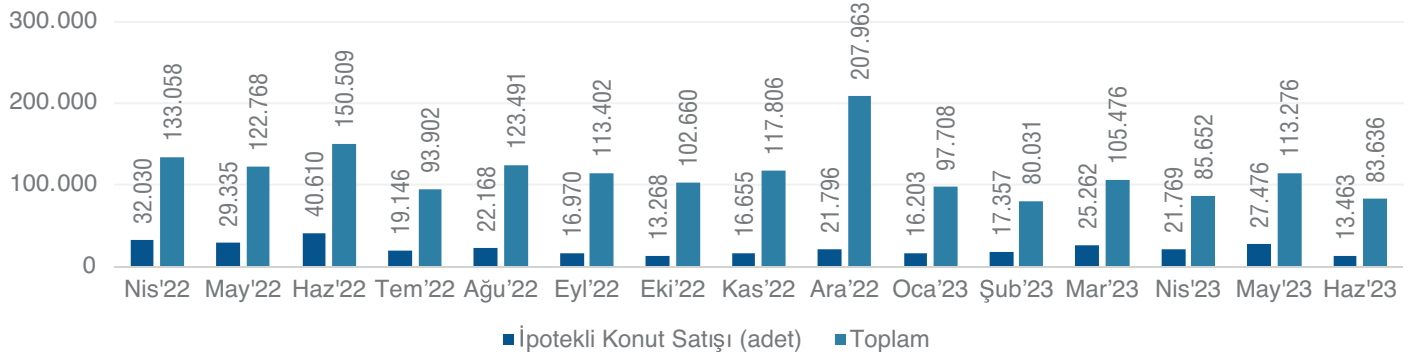


2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %42,13 azalarak 25 bin 886 adet oldu. İkinci el konut satışları da %45,40 azalarak 57 bin 750 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

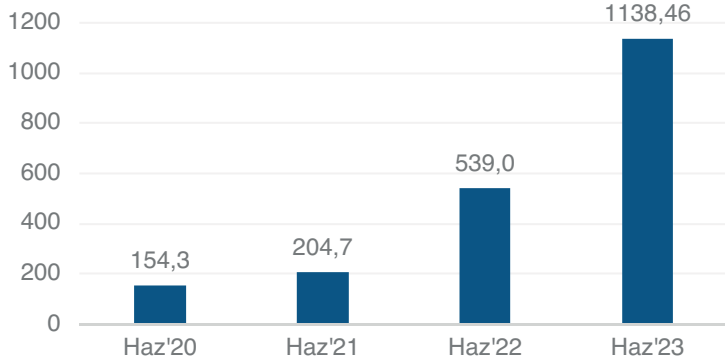


2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %66,85 gibi rekor bir düşüşle 13 bin 463 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2023 Haziran

1.138,46

Aylık Nominal
Değişim (%)

6,42%

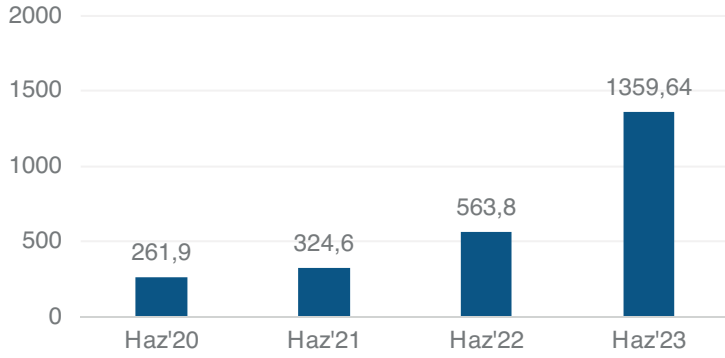
Yıllık Nominal
Değişim (%)

111,20%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1038,46%

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



Endeks Değeri:
2023 Haziran

1.359,64

Aylık Nominal
Değişim (%)

8,69%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

141,15%

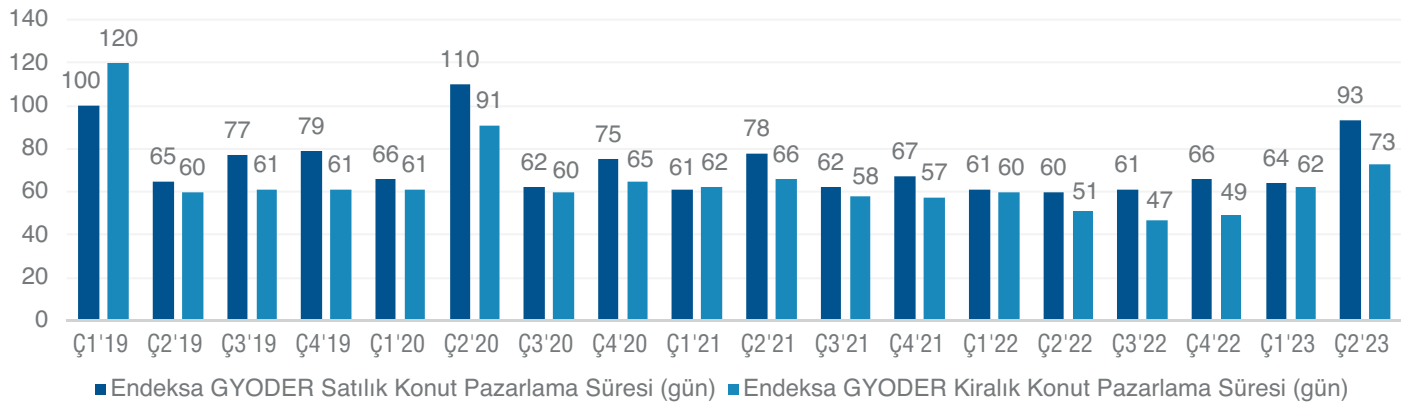
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1259,64%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 6,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 111,20% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1038,46% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

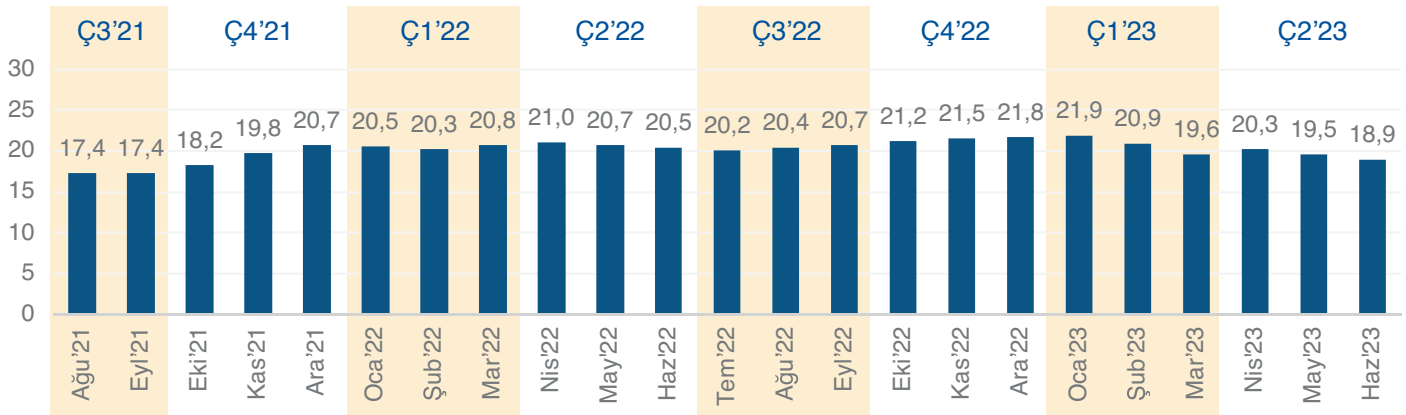
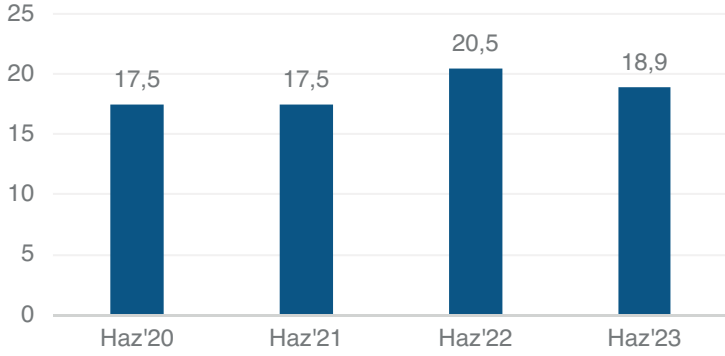
Kaynak: Endeksa

**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

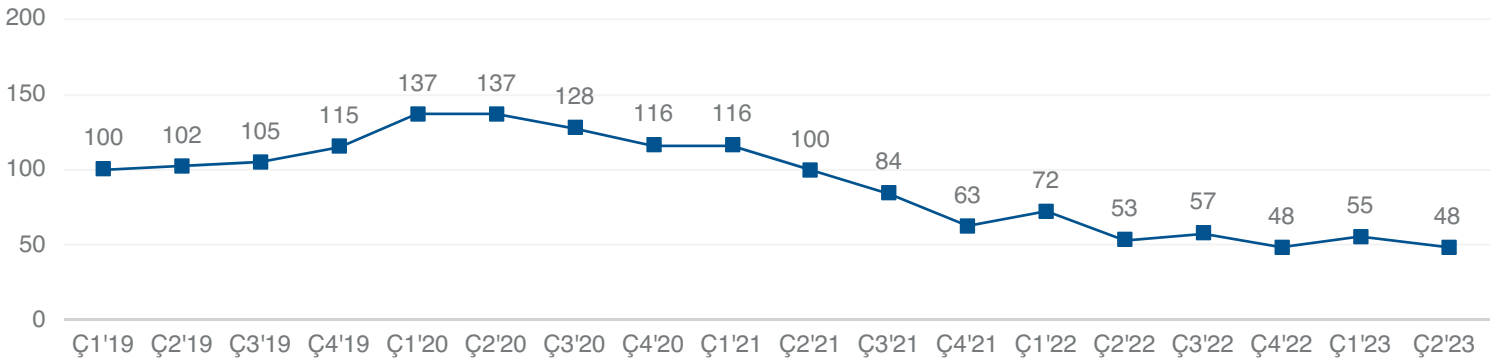
Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



■ Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

Kaynak: Endeksa

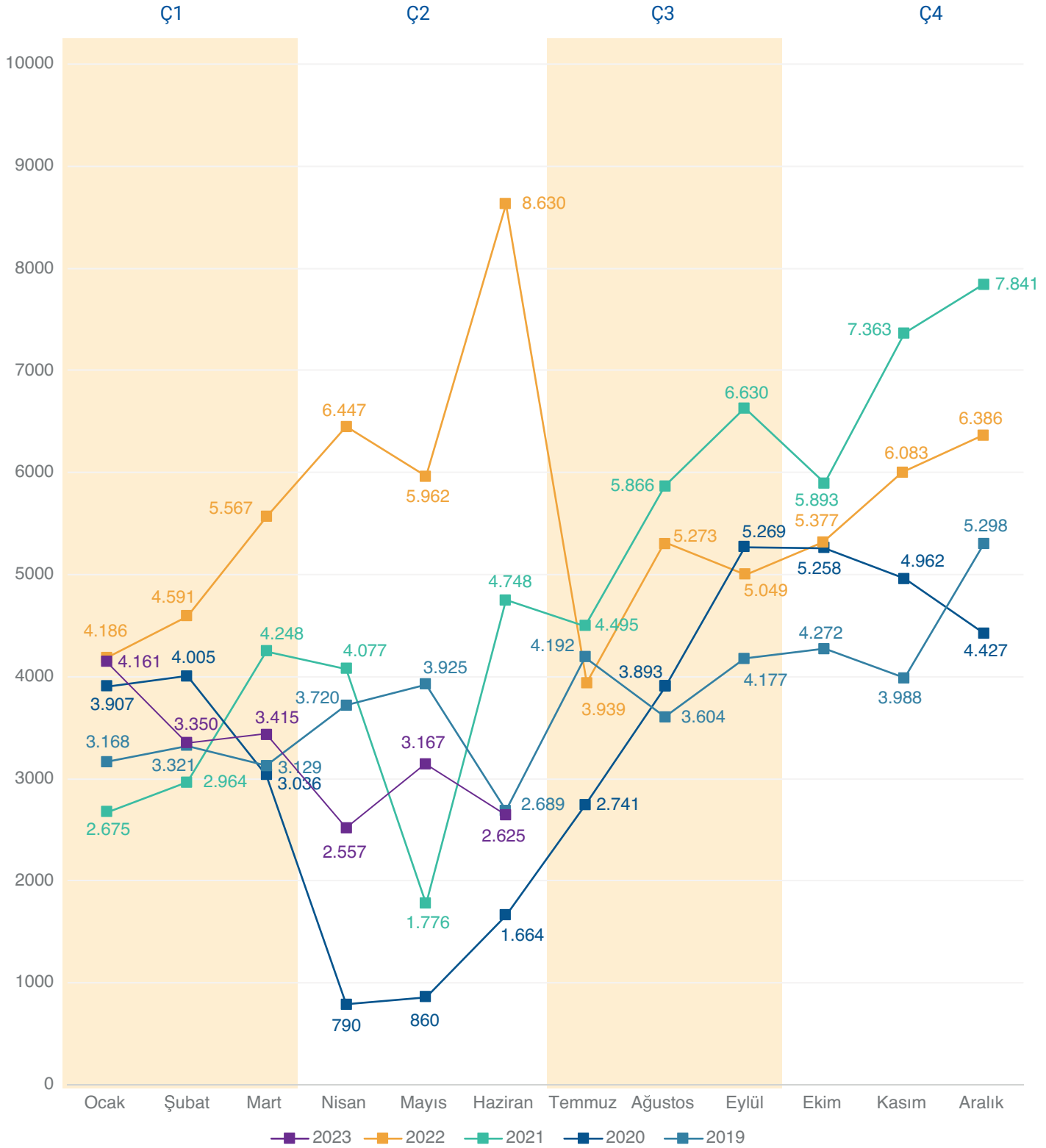
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



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.

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2023 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle ilk 6 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %46 küçülme ile 19 bin 275 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

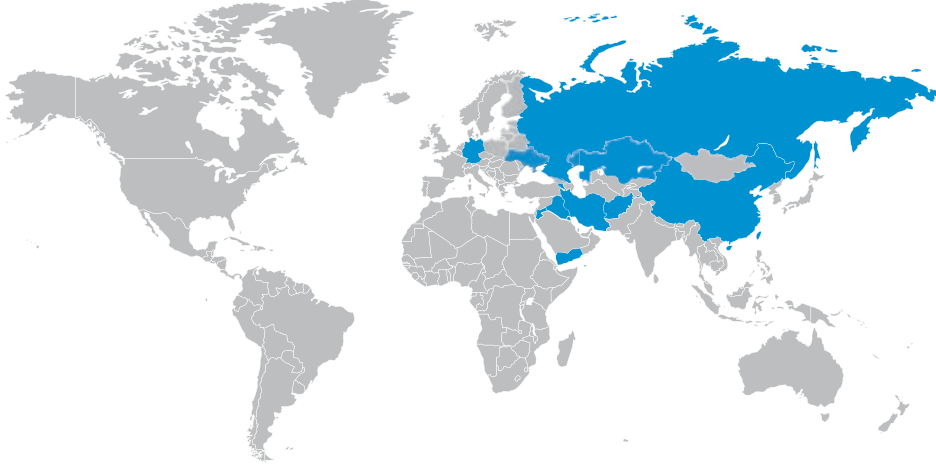


2023 yılı 2. çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Antalya oldu. 2023 yılı 2. çeyreği sonunda 2022 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %46,2 azalış görülmektedir.

Ç2'23 Sıralaması (Ç2'22 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç2'23 Toplam Zemin Adedi	Ç2'22 Toplam Zemin Adedi
1(2) ↑	Antalya	7.880	10.350
2(1) ↓	İstanbul	7.548	18.119
3(4) ↑	Mersin	1.529	1.723
4(6) ↑	Yalova	667	1.118
5(3) ↓	Ankara	645	1.944
6(5) ↓	Bursa	617	1.184
7(8) ↑	İzmir	493	877
8(-)	Muğla	438	
9(10) ↑	Kocaeli	332	619
10(-)	Aydın	304	
- (7)	Sakarya		884
- (9)	Samsun		620
	Diğer	1.897	4.713
	Toplam	22.350	41.531
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	4.166	12.196
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	18,6%	29,4%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*2023 2.çeyrek verileridir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2023 yılı 2. çeyreği sonunda 2022 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Suudi Arabistan Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç2'23

Ç2'22

Ç2'23 Sıralaması (Ç2'22 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	6.929	6.300
2 (2)	İran	3.093	5.695
3 (3)	Irak	1.116	4.422
4 (7) ↑	Ukrayna	998	1.250
5 (4) ↓	Almanya	923	1.723
6 (6)	Kazakistan	769	1.437
7 (10) ↑	Kuveyt	519	954
8 (-)	Azerbaycan	484	
9 (-)	Suudi Arabistan	470	
10 (5) ↓	Afganistan	440	1.687
- (8)	Yemen		1.096
- (9)	Filistin		1.083
	Diğer	6.609	15.884
	Toplam	22.350	41.531
	Körfez Ülkeleri	7.254	18.179
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	32,46%	43,77%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

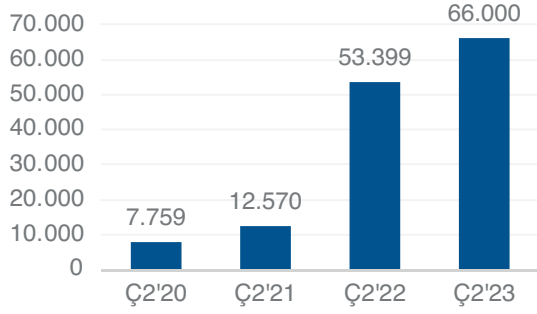
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**2. Çeyrek sonu verisidir.

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

İstanbul Konut Piyasası Göstergerleri

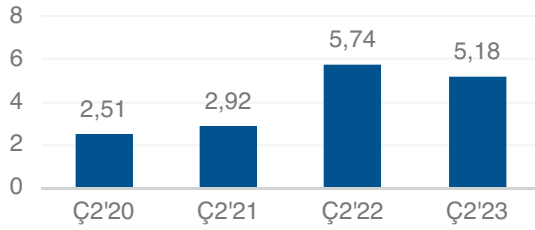
Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı: 2023 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
66.000	34,71%	23,60%

İstanbul'da 2023 2. çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 66 milyar TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %34,7'lik artış göstermiştir. 2022 yılının aynı çeyreğine göre ise yıllık %23,6'lık artış sağlandığı görülmektedir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı

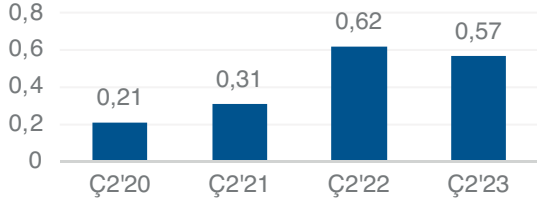


Oran Değeri: 2023 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
5,18	-0,19%	-9,76%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 5,18 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

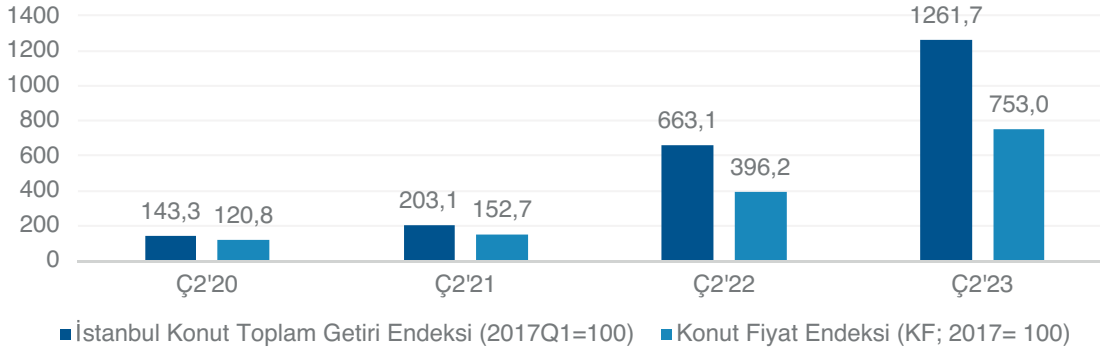
İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2023 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
0,57	-3,39%	-8,06%

İlgili veriye göre 2023 yılı 2. çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %57'si oranındadır.

Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki çeyreğe göre 13,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 90,27% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 1161,70% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab



KONUT KREDİLERİ

2023 Yılı Haziran Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 438,5 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir

2023 yılı başında %1,54 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, yılın ilk çeyreği sonunda %1,33 seviyelerinde seyrederken ikinci çeyrek sonunda ise %1,81 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 başında %20,08 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2023 Haziran ayını %23,98 ile tamamlamıştır. Temmuz ayı itibarıyla yıllık faiz %34,09 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Haziran ayında %65,66 seviyesinden, 2023 yılı Haziran ayında %62,86 seviyesine düşmüştür. Haziran 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,40'tan

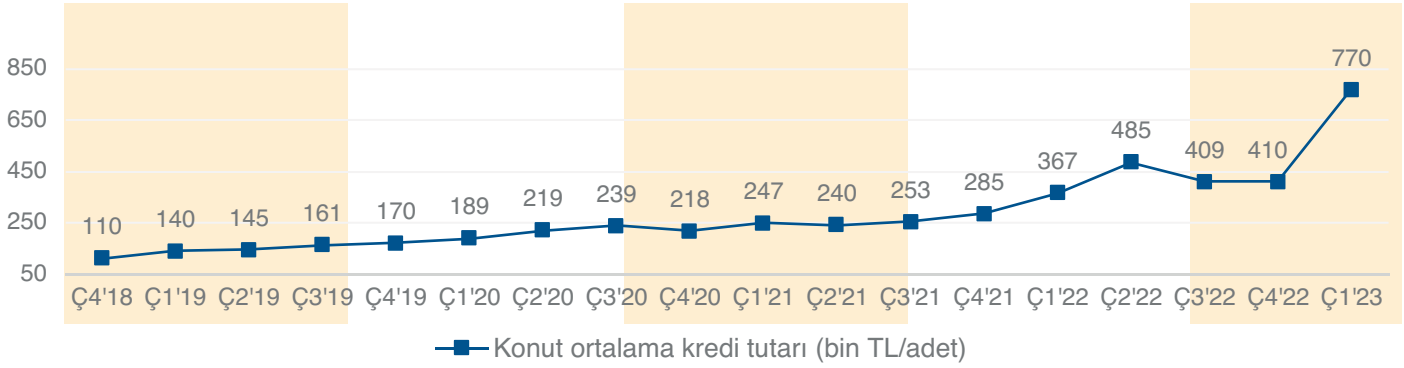
%19,27'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %9,49'tan %8,89'a gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 1,4 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Haziran ayında %38,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2023 itibarıyla 6,4 puan azalarak %31,6 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,8 olmuştur. Bu oran 2022 Haziran ayında %19,1 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

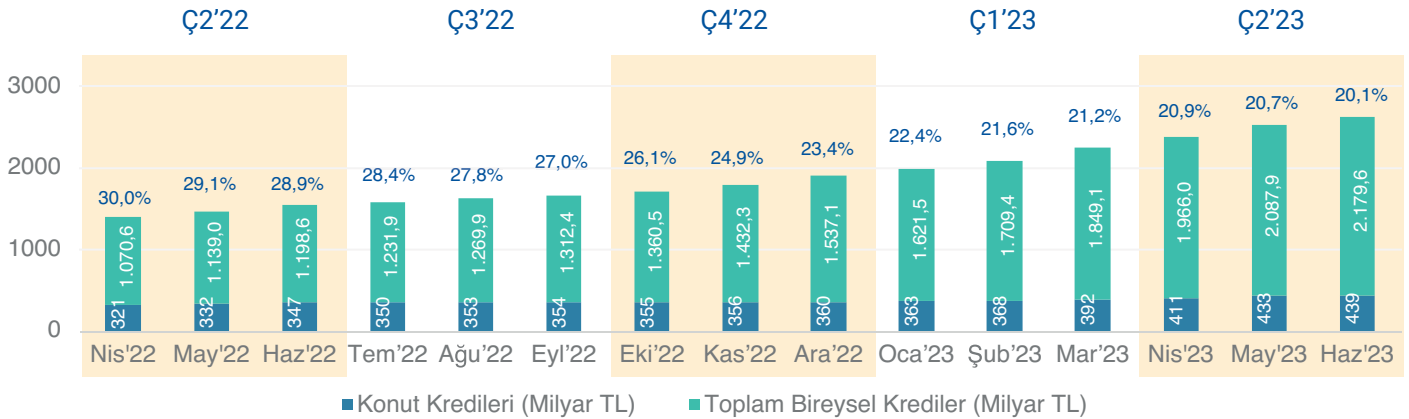


2023 yılı 1. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 46.703 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 770.000 TL oldu. 2023 yılı 1. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %109,7 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

*Ç2'23 verisi henüz yayınlanmamıştır.

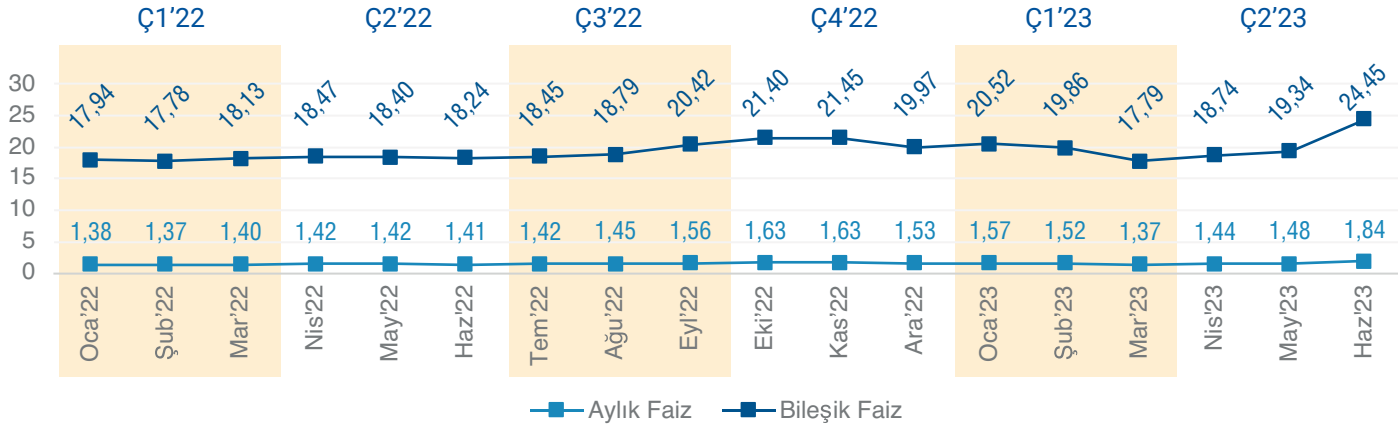
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30,4 azalarak %20,1 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,84, yıllık bileşik faiz ise %24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran Ocak 2019'dan itibaren en yüksek değere ulaşmıştır.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

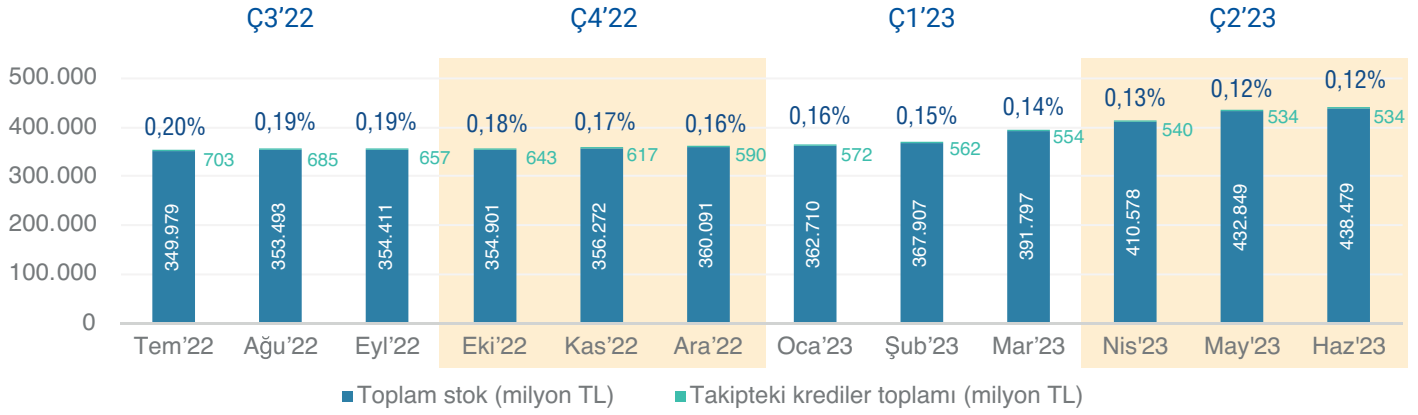
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	438.479
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,02	399.104
Kamu Mevduat Bankaları	3	%62,86	275.632
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%19,27	84.490
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%8,89	38.983
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar		0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	6,39
Katılım Bankaları	6	%8,98	39.368

Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Haziran ayı itibari ile 438 milyar 479 milyon TL civarındadır. Haziran 2022 tarihinde 346 milyar 973 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %26'lık oranda artış göstermiştir.

Kaynak: BDDK

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

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*

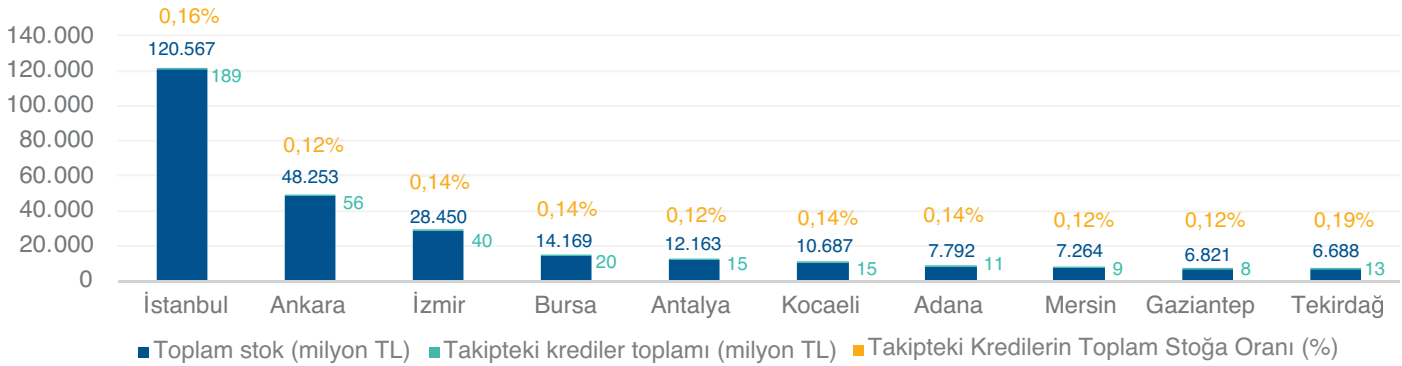


Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2022 yılı Haziran ayı itibari ile %0,12 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Artvin olduğu görülmektedir. Artvin'i 0,27 ile Kars ve Gümüşhane, %0,25 oranla Bartın takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç1'23 sonu verisidir. Ç2 verisi henüz yayınlanmamıştır.

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



GY::DER sign of the city awards

Başvurular yüksek katılımıla tamamlandı!

Tüm katılımcılarımıza teşekkür ederiz.



Katkılarıyla



Proje Ortağı



Stratejik Ortak

signofthecity.com

PR:PTECHHUB

GYODER

**GYODER Proptech HUB
YTÜ Startup House Girişimcilik Merkezi
Başvuruları devam ediyor.**

Detaylı Bilgi İçin:
www.proptech.gyoder.org.tr

GY:DER

YTÜ YILDIZ
TEKNOPARK

YTÜ
Startup
House



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2023 2. çeyrek itibariyle ilk 6 ayda İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 107,2 bin m²'dir.Boşluk oranı ise, toplamda %15,1 olarak gerçekleşmiştir.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır.

2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet

gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir.

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 m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

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

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

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

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

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



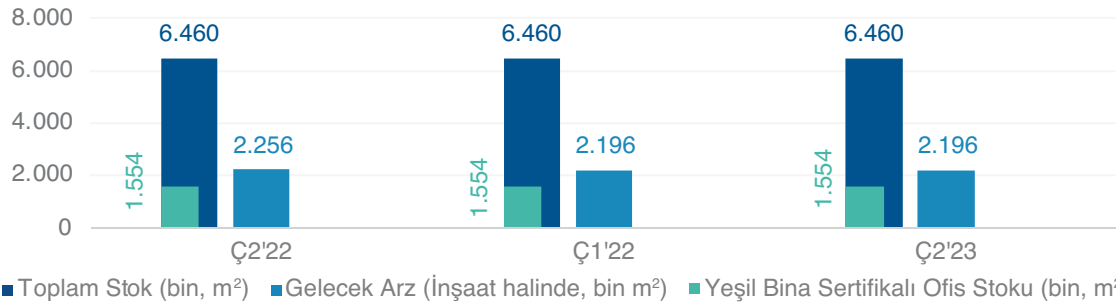
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç2'22	Ç1'23	Ç2'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	121	35	73
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	23,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	18,94	15,80	15,10

2023 2. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 72,6 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %15,1 olarak gerçekleşmiştir.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

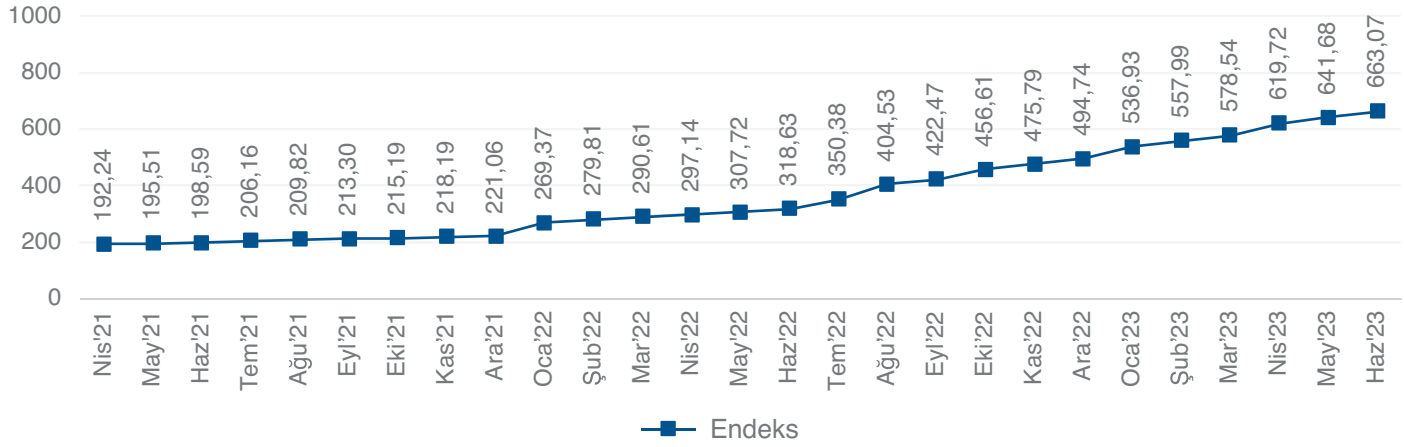
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

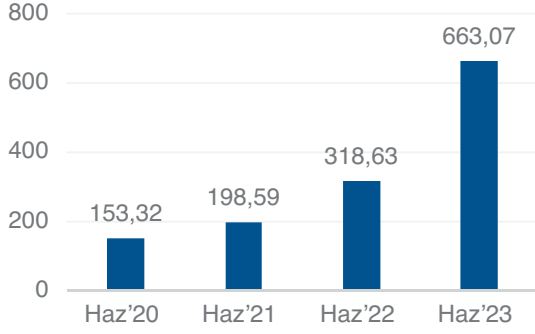
Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri:
2023 Haziran

663,07

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,33%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

108,10%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

563,07%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Haziran sonu itibariyle 663,07 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 344,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %108,1 artış gösterdi. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 6 aylık dönemde 126,14 puanlık bir artış yaşandı.



AVM |

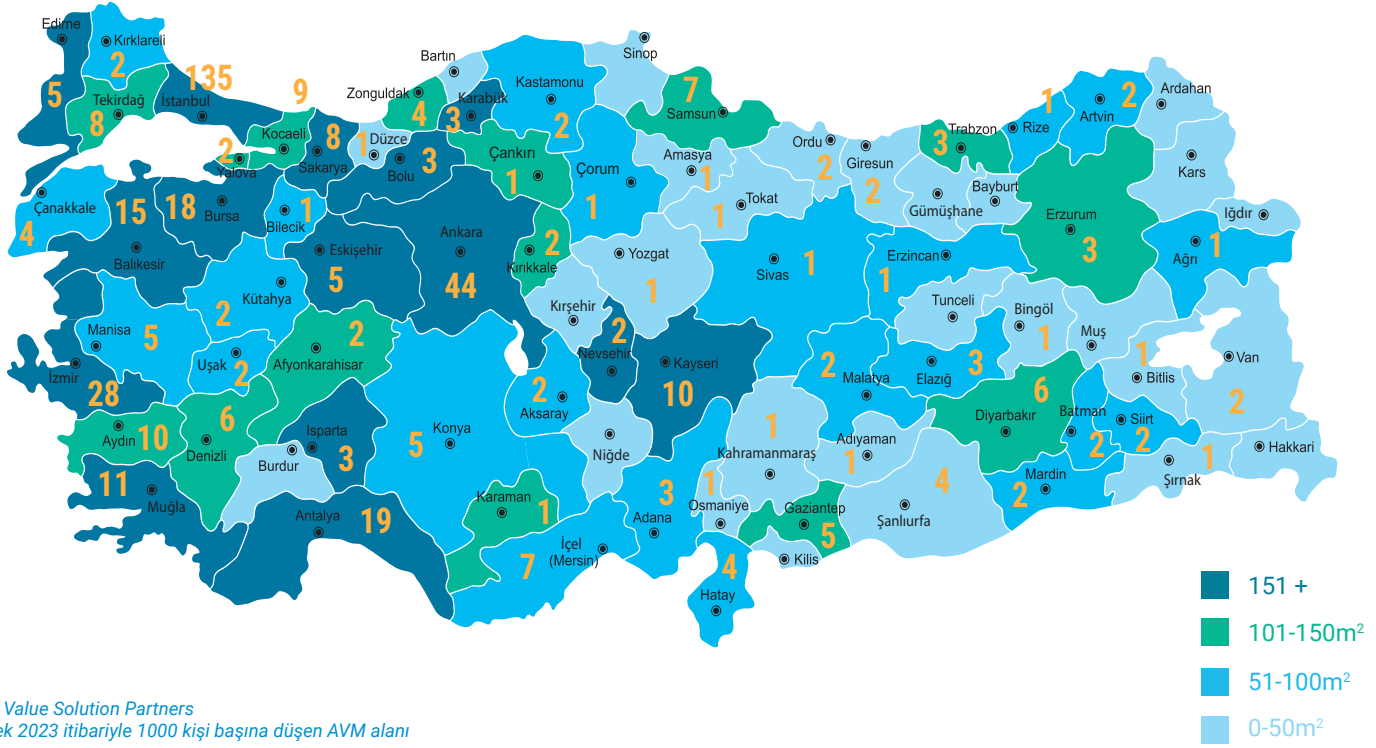
2023 Yılı 2.Çeyreği İtibariyle Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 455 Alışveriş Merkezinde 14,1 Milyon m² Seviyesini Geçmiştir.

2023 yılının 2.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 455 adet alışveriş merkezinde 14,1 milyon m² seviyesine yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında ülke genelinde toplam 87 bin m² kiralanabilir alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 1,1 milyon m² kiralanabilir alana sahip 37 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 296 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 173 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Türkiye AVM Gelişimi

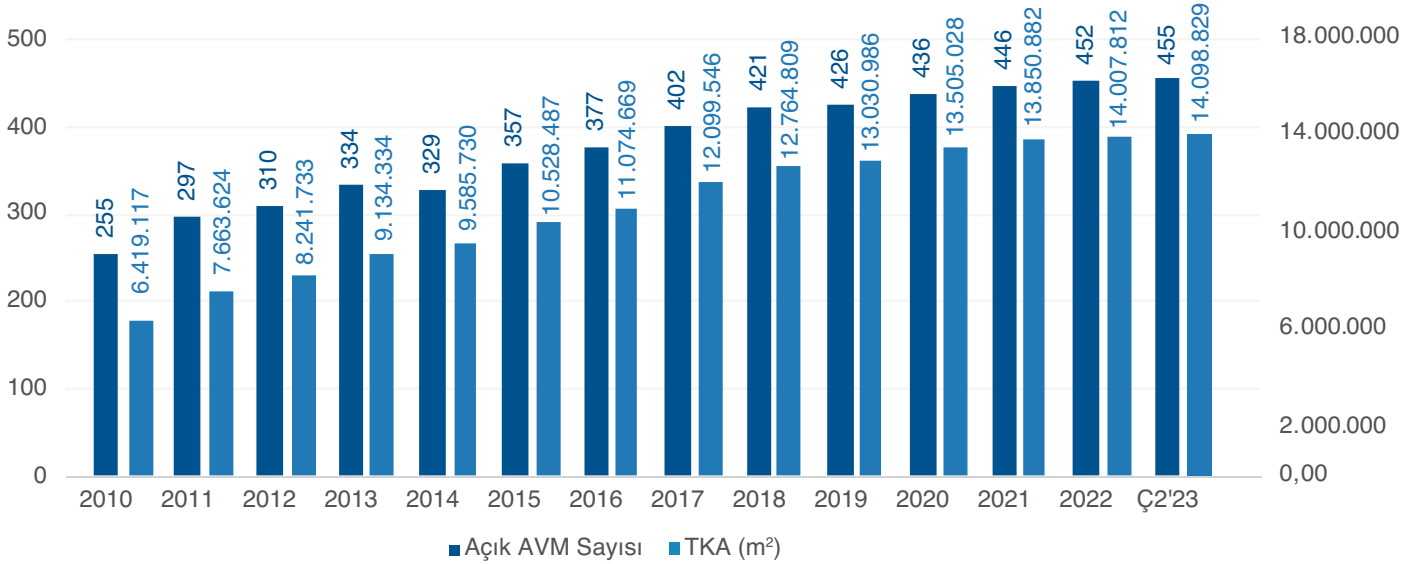
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: Value Solution Partners

*2.Çeyrek 2023 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı

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



2023 2. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 455, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 99 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,32 m²'dir.

Kaynak: Value Solution Partners

*Value Solution Partners veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'23 sonu verisidir.

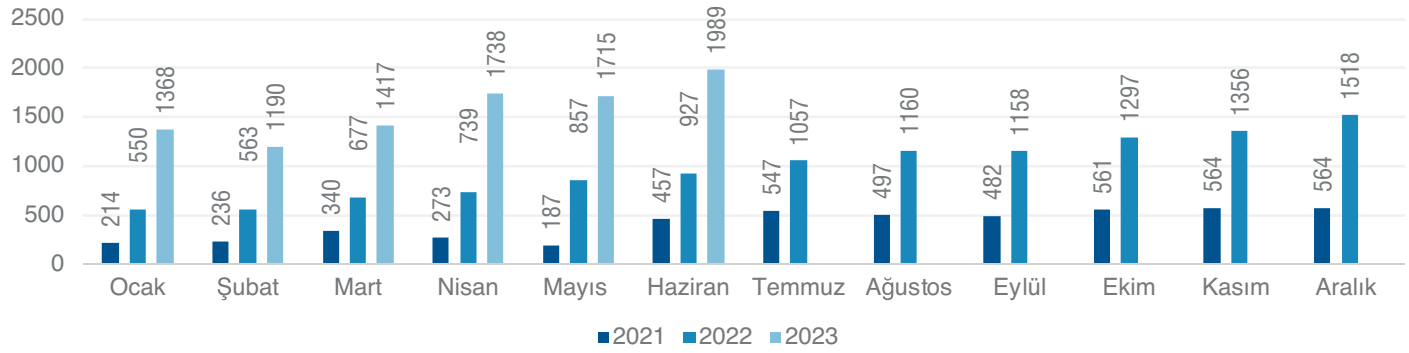
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	15	150
	TKA (m ²)	5.218.507	430.416	5.648.923
Ankara	Birim	44	3	47
	TKA (m ²)	1.713.906	88.850	1.802.756
Diğer Şehirler	Birim	276	19	295
	TKA (m ²)	7.166.416	578.600	7.745.016
Türkiye	Birim	455	37	492
	TKA (m ²)	14.098.829	1.097.866	15.196.695

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2023*	475	14.597.279	20	498.450
2024*	487	15.088.695	12	491.416
2025*	492	15.196.695	5	108.000

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	296
Diğer	113
Türkiye	165

Kaynak: Value Solution Partners

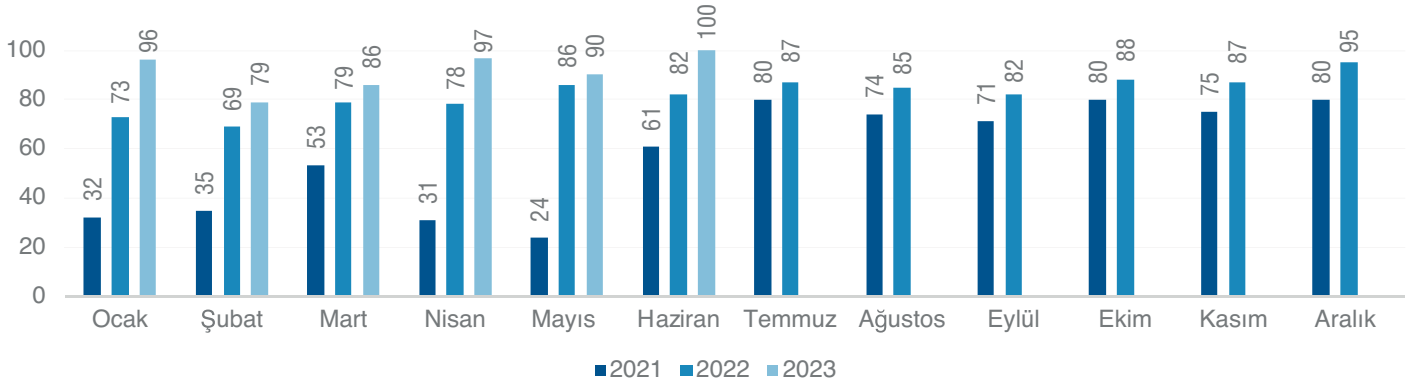
Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

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

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2023 Yılı'nın İlk İki Çeyreğinde Ülkemizi 14 Milyon Turist Ziyaret Etti.

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon tursitin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 901 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının 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.

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 ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 14 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %23.3'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 ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 14 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %22,4'ü Antalya'ya, %4,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,5'lik ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 860 bin oda kapasitesi ile

20.116 işletme belgeli, 75 bin oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.825 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.611 tesis ve 104 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 285 bin oda arzına sahiptir.

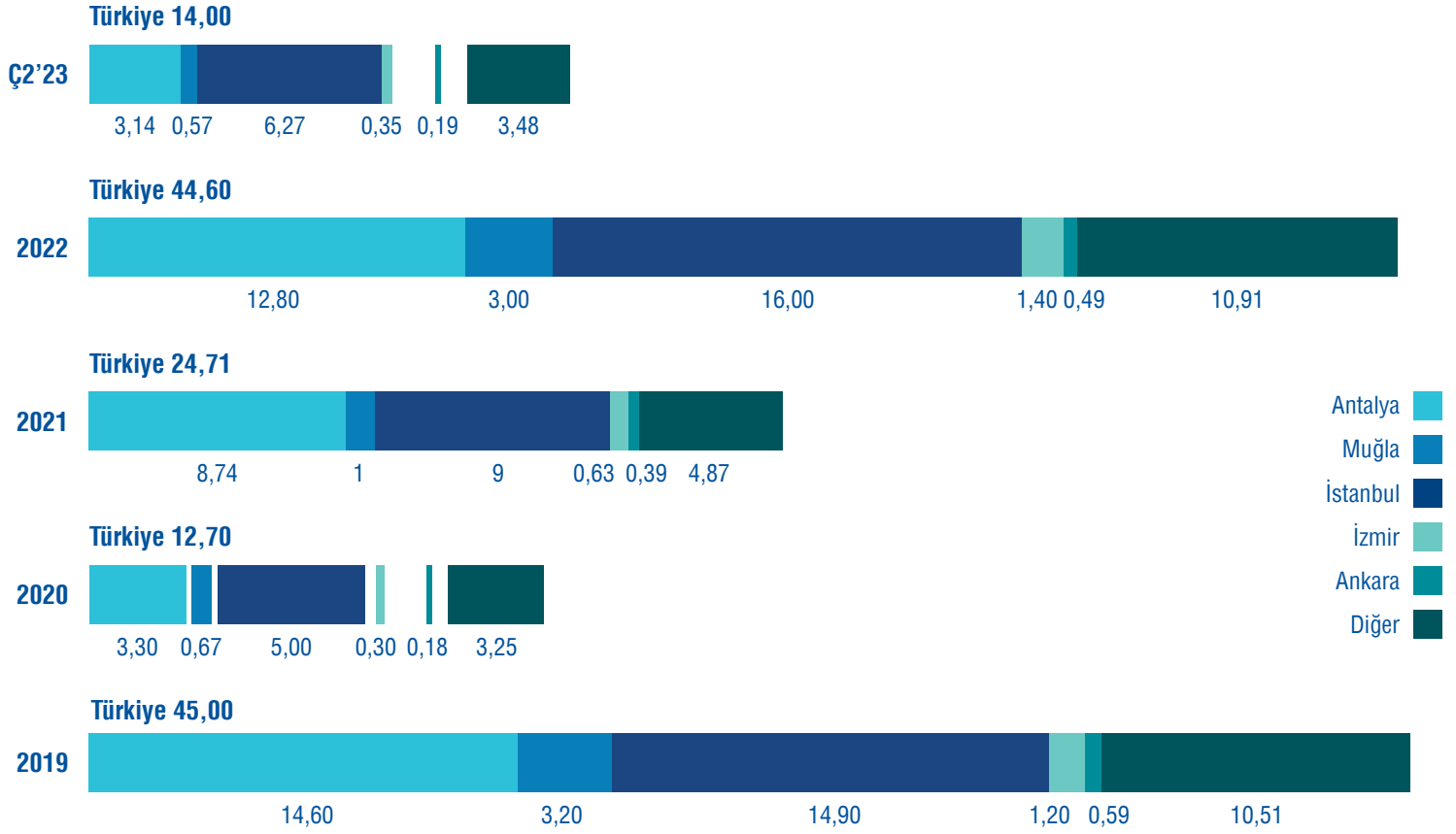
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 715 tesis içinde en büyük payı 102 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 85 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 84 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54.9'dir. 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 Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37,6'dır.

2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılı ikinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %54,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %59,4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 120 euro iken İstanbul'da 142 euro olmuştur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2023 yılının Ocak-Mayıs döneminde Türkiye'ye gelen 14,0 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %22,4'ü Antalya'ya, %4,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,5 ve %1,3 lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %23,35 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.490	285.720	85	16.028
Muğla	2.611	104.623	84	9.701
İstanbul	2.825	118.401	102	9.716
İzmir	1.669	40.966	60	5.046
Ankara	361	21.217	19	1.882
Diğer	10.160	289.777	365	32.941
Türkiye	20.116	860.704	715	75.314

Türkiye genelinde toplam 860 bin 704 oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin 314 oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
25.07.23 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
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,1 artarak 12 milyar 975 milyon 307 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 2. çeyrekte Türkiye'ye gelen 12,3 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %18,7 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %28,3 artmış görünmektedir.

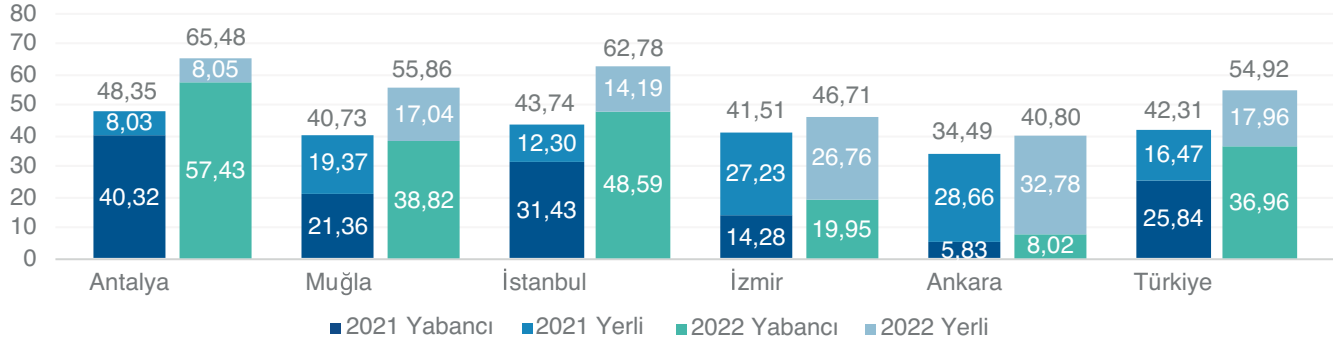
Kaynak:TÜİK

*31.07.2023 tarihinde güncellenmiştir.

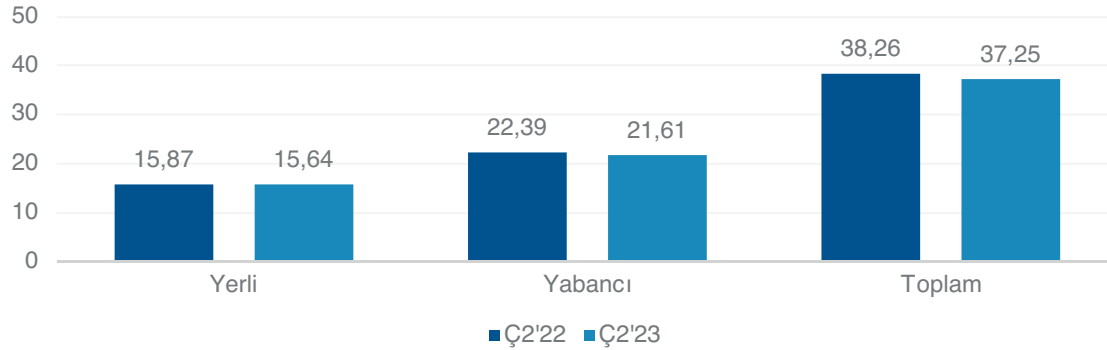
**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



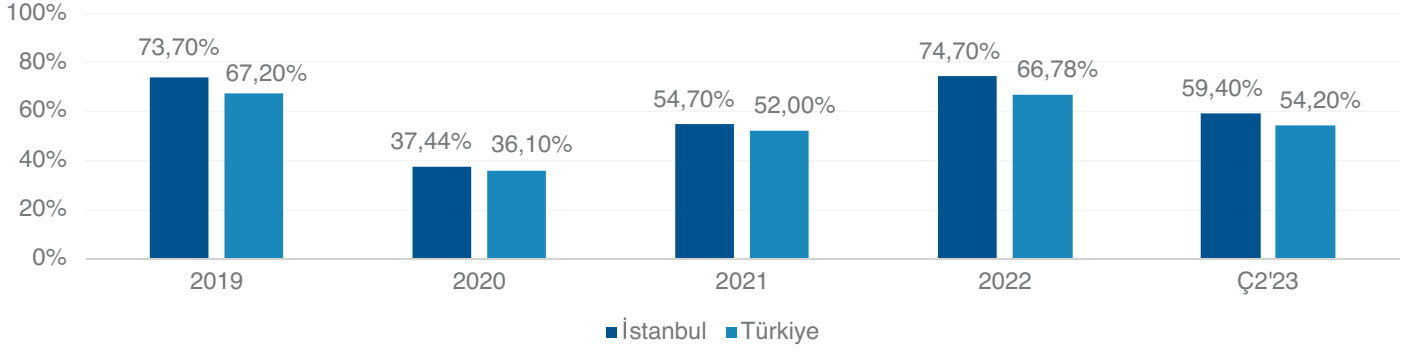
2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37,3'tür.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

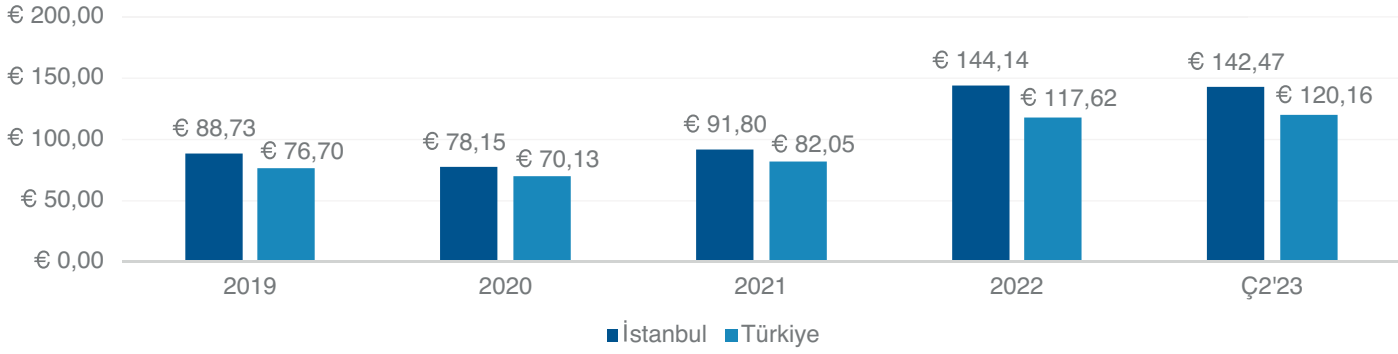
**Ç2 2022 ve 2023 verileri Ocak-Mayıs verilerini kapsamaktadır.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
Güncelleme Tarihi: 25.07.2023

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
Güncelleme Tarihi: 25.07.2023

2023 yılı 2. çeyrekte otel doluluk oranları Türkiye geneli için %54,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %59,4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen ortalama günlük oda fiyatı (ADR) için 120,16 euro iken İstanbul'da 142,47 euro olmuştur.



LOJİSTİK |

Birincil Pazardaki Kira Fiyatları Artışını Sürdürüyor.

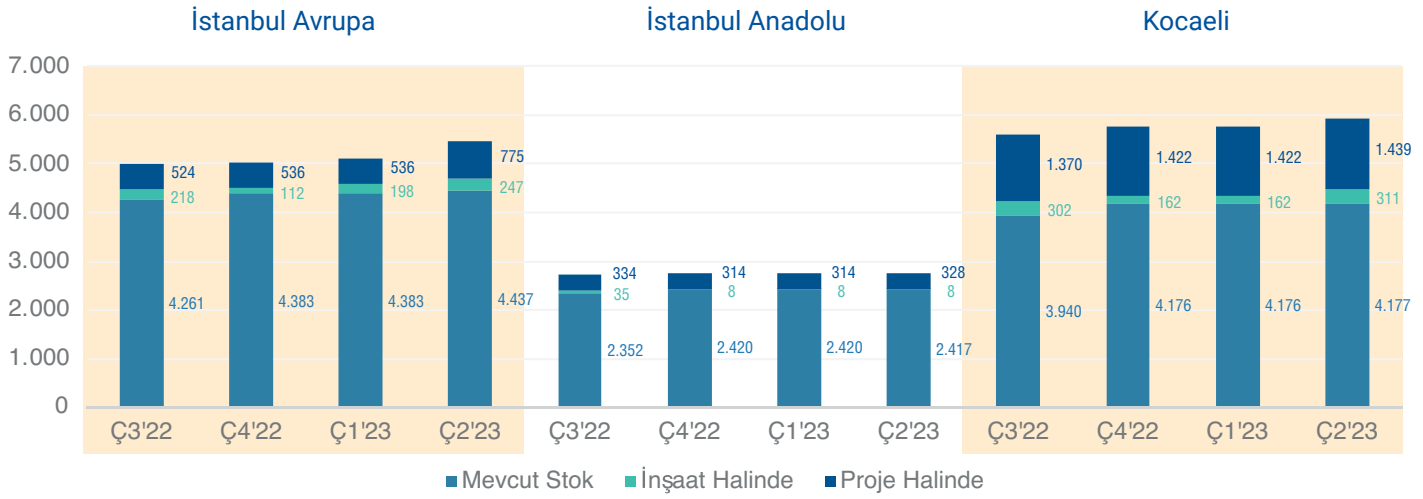
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11 milyon m² toplam depo stokunda 7,3 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise bir önceki çeyreğe göre artış kaydederek yaklaşık 566 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2023 yılının ilk yarısında toplam 57.283 m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen depo kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine göre alan bakımından

%36 artış kaydedilmiştir. Kiralama açısından en aktif sektörler 3. Parti lojistik ve perakende olarak öne çıkmaktadır.

2023 2.çeyrekte lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında aylık 8 USD/m² seviyesine yükselirken, geçen yıla kıyasla %14 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki kattan fazla artış göstererek 200 TL/m² seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir.

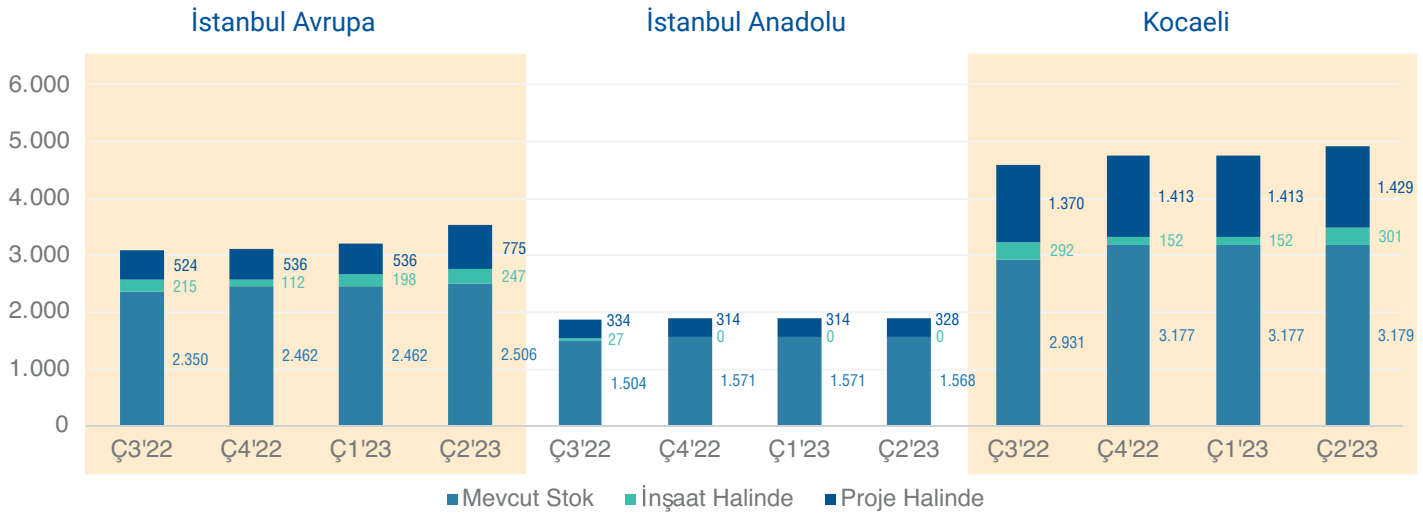
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2023 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 031 bin m², inşaat halindeki stok 565,9 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 541 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

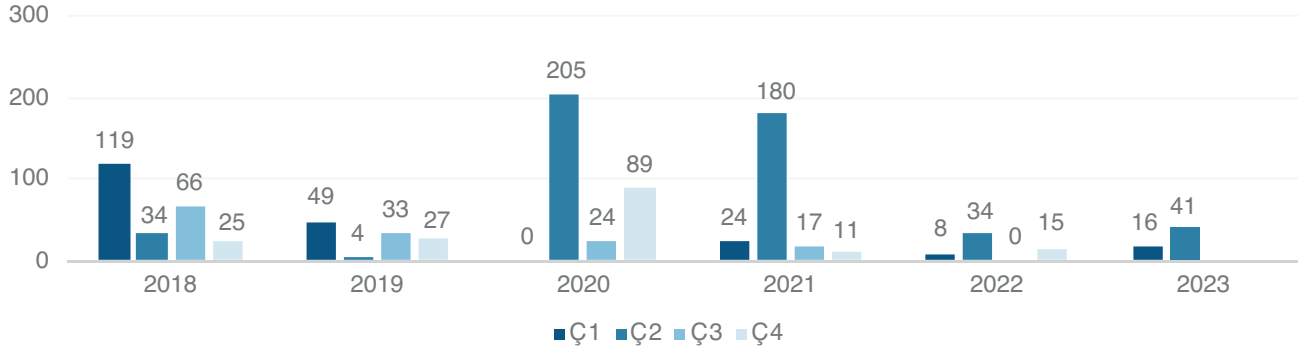
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2023 yılı 2. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 254 bin m², inşaat halindeki stok 548 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 531 bin m² olarak kayıt altına alındı.

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

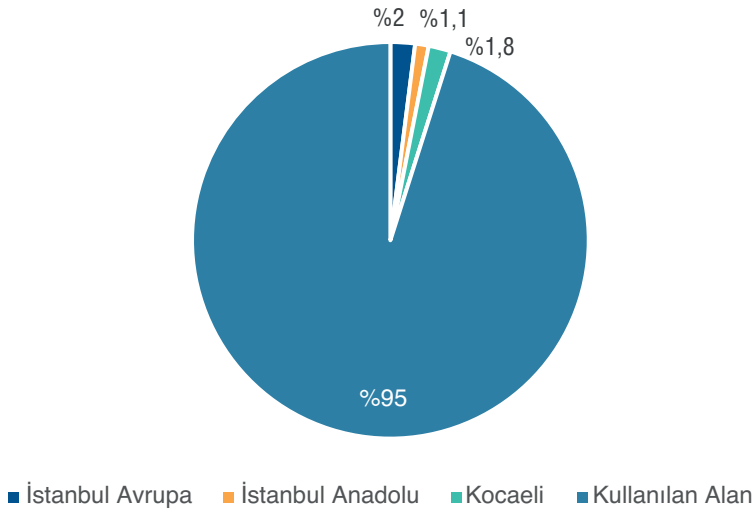
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 2. çeyrekte 41 bin m² kiralama işlemi görüldü. 2023 yılı ikinci çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %21 oranında artış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



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 Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.



GYF'LER |

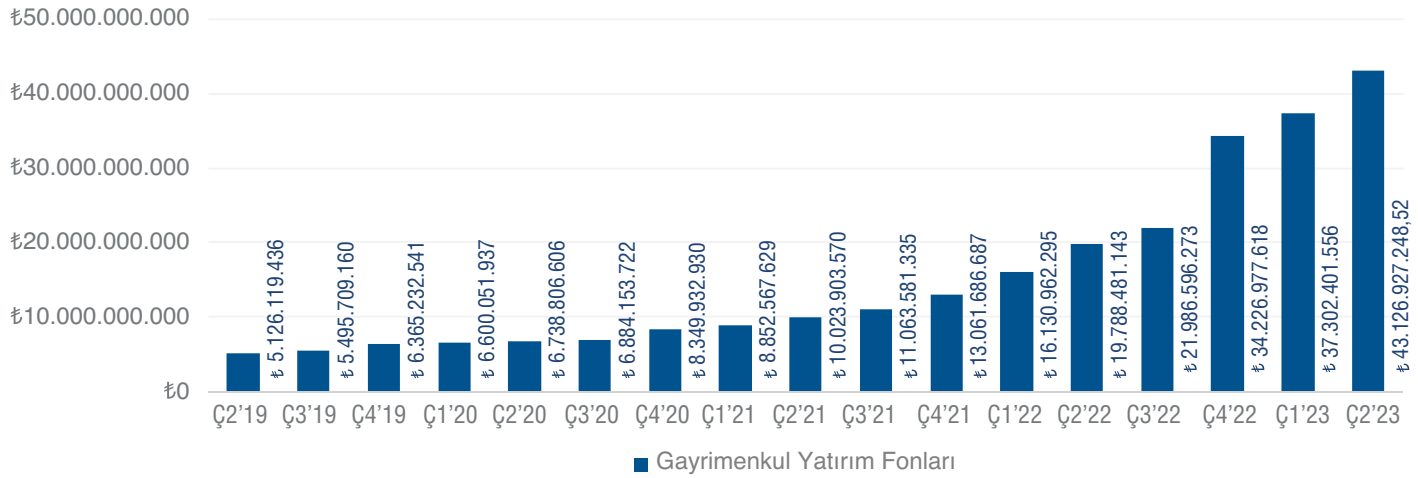
Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2023 Yılı İkinci Çeyreği İtibari ile 43 Milyar TL Seviyesini Geçmiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %15,6 artış göstererek 43,1 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 ikinci çeyrek rakamları, 2022 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %179 büyüme gerçekleştirerek 19,8 Milyar TL seviyesinden 43,1 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

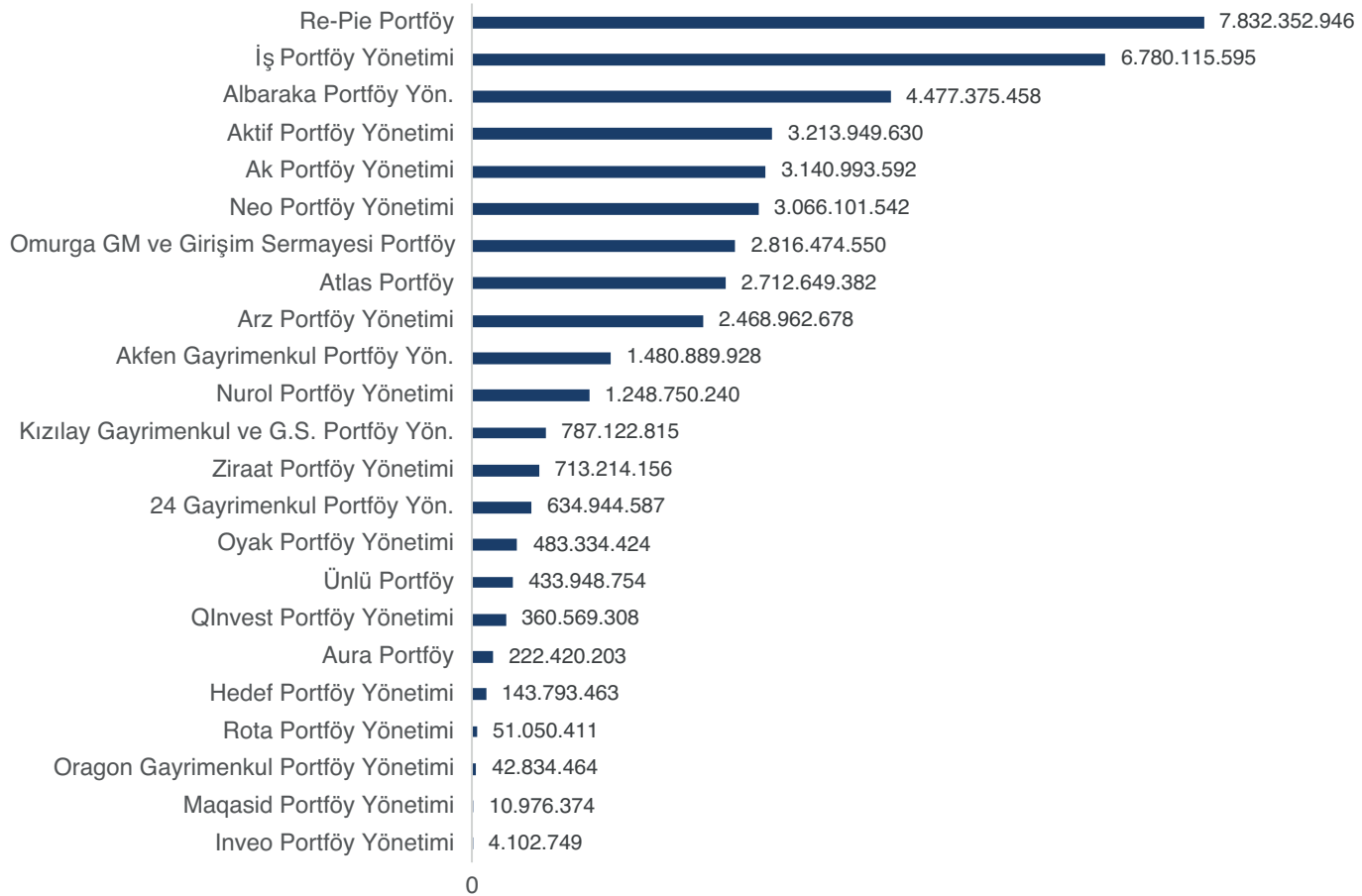
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka 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	25	ANADOLU STRATEJİK, ASYA STRATEJİK, ATAR, ATIŞ INVEST DOWNTOWN AVM, AVRASYA STRATEJİK, AVRUPA STRATEJİK, DOWNTOWN OFIS, FIRAT, İZMİR TARİHİ KEMERALTI, LEVENT, MERİÇ, EFOR, MİLENYUM, NEF, NEVA, NOVADA URFA, SAMPAS HOLDİNG ÖZEL, TRAKYA, TURESİF, YILDIZ, DİCLE, FIRSAT, DOWNTOWN OTEL, EMLAK KATILIM,
ALBARAKA PYŞ	19	ALBATROS, ANADOLU, ANKA, ARSA KAPISI, BATIŞEHİR, BEREKET, BEŞİNCİ KARMA, DÜKKAN, EKİM, GOLDEO, İKİNCİ KARMA, KARMA, METROPOL, ONE TOWER, RANA, TM, ÜÇÜNCÜ KARMA, ALTINCI KARMA, ONUNCU KARMA
24 GGSPYŞ	14	A1, AKASYA, ALTIN BAŞAK, ALZAMİL, AYÇİÇEĞİ, ERGUVAN, FULYA, KARDELEN, LOTUS, MANOLYA, MENEKŞE, NİLÜFER, PORTAKAL ÇİÇEĞİ, PRİMO
NEO PYŞ	15	ALTINCI, AVANTAJ, BEŞİNCİ, BİRİNCİ, BİRİNCİ NEF ARSA, BİRİNCİ TEKÇE ARSA, CORNERSTONE, DÖRDÜNCÜ, FIRSAT, İKİNCİ, SEKİZİNCİ, TÜRKAZ, ÜÇÜNCÜ, VARTUR, YEDİNCİ
NUROL PYŞ	15	AKS, BİRİNCİ, CHARM, D VİZYON, EGÇ KONUT, FORTİS, M CHARM, NUROL TOWER, OC HEDEF, Z REZİDANS, ALTINCI, BEŞİNCİ, DÖRDÜNCÜ, İKİNCİ, ÜÇÜNCÜ
İŞ PYŞ	7	BEŞİNCİ, BİRİNCİ, DÖRDÜNCÜ, İKİNCİ, QUASAR İSTANBUL KONUT KATILIM, QUASAR İSTANBUL TİCARİ, ÜÇÜNCÜ
ARZ PYŞ	6	ALTINCI, BEŞİNCİ, BİRİNCİ, DÖRDÜNCÜ, İKİNCİ, ÜÇÜNCÜ
ATLAS PYŞ	4	A&AK, ESTA, GÜNEY, SAĞLAM
AK PYŞ	3	BİRİNCİ, DÖRDÜNCÜ, İKİNCİ
AURA PYŞ	3	KONUT ALFA KATILIM, KUZEY EGE, ODAK KONUT
HEDEF PYŞ	4	BİRİNCİ, FORM, İKİNCİ, ÜÇÜNCÜ
MAQASID PYŞ	3	İTTİHAD, MEYDAN, İMAR
OMURGA PYŞ	3	ÇATI KATILIM, İKİNCİ, UFUK KARMA
ZİRAAT PYŞ	3	BAŞAK KATILIM GAYRİMENKUL, TZHEMSAN ÖZEL, ÜSKÜDAR
AKTİF PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
KIZILAY PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ, ÜÇÜNCÜ
ROTA PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
ÜNLÜ PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
QINVEST PYŞ	2	İKİNCİ RE-PIE, RE-PIE
AKFEN PYŞ	1	BİRİNCİ
ALLBATROSS PYŞ	1	BİRİNCİ
GRİ PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
INVEO PYŞ	1	NEFES EGE
ORAGON PYŞ	1	BİRİNCİ
OYAK PYŞ	1	BİRİNCİ
TERA PYŞ	1	3B
WAM GGPYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
Toplam	144	

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Re-Pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.012.939.409
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.662.684.904
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.447.621.635
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.220.987.797
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.114.312.011
Aktif Portföy Yönetimi Ataşehir Metropul Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.998.983.409
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.646.937.672
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.480.889.928
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.304.722.919
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.266.739.154
Aktif Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.214.966.221
İş Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.193.722.533
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.071.528.704
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.026.406.481
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	926.674.459
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	813.561.792
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	812.154.177
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	757.796.104
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	683.703.809
İş Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	662.237.170
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	660.491.027
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	651.188.624
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	648.487.160
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	561.610.470
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	512.635.169
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	483.334.424
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	477.456.112
Albaraka Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	458.198.032
Nurol Portföy Yönetimi AKS Gayrimenkul Yatırım Fonu	442.878.128
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	409.994.934
Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	325.985.087
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	309.666.703
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	297.727.030
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	279.665.127
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	273.697.375
Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu	262.278.474
Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	258.418.217
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	256.336.565
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	250.252.087
Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	239.119.088
Neo Portföy Yönetimi Türkaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	227.900.408
Atlas Portföy Yönetimi A&AK Gayrimenkul Yatırım Fonu	219.881.476
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	205.996.047
Nurol Portföy Yönetimi OC Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	198.392.077
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	196.216.655
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	189.319.232
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	187.347.106
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	177.612.188
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	165.294.231
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	164.352.653
Nurol Portföy Yönetimi Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu	163.957.890
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	153.780.136

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	142.497.974
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	137.567.446
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	133.235.100
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	131.761.488
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	131.706.023
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	130.312.732
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	129.973.730
Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu	123.839.698
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	112.885.048
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	112.444.819
Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç Gayrimenkul Yatırım Fonu	110.468.083
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	107.902.836
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	107.089.984
Hedef Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	103.267.814
Atlas Portföy Yönetimi Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu	98.790.767
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	93.301.562
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	90.961.729
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	79.444.920
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.028.801
Nurol Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	68.528.741
Nurol Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	66.475.321
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	65.545.170
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	63.342.056
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	58.492.736
Re-Pie Portföy Yönetimi Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu	57.573.862
Albaraka Portföy Yönetimi Tm Gayrimenkul Yatırım Fonu	57.295.766
Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	52.168.613
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	50.067.657
Neo Portföy Yönetimi Avantaj Gayrimenkul Yatırım Fonu	49.270.343
Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.473.805
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.834.464
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.367.214
Rota Portföy İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.997.147
Nurol Portföy Yönetimi FC Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.147.518
Hedef Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	39.473.560
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	38.493.720
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu	35.487.267
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	32.741.444
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.768.762
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	26.896.414
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.813.517
Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.639.933
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.697.638
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.102.103
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	17.235.861
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	17.014.639
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.864.490
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batisehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.256.352
Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu	12.209.614
Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.976.374
Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.623.916
Rota Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.053.264

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

*27.06.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.



GYO'LAR |

GYO Endeksi 2023 İkinci Çeyrekte Tekrar Yükselişe Geçti

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir. Artan enflasyonla birlikte bu trendin yılın üçüncü çeyreğinde de artmasını bekliyoruz. Öte yandan 39 adet GYO'nun piyasa değeri 211 milyar TL'ye ulaşırken artan döviz kurları sebebiyle USD bazında GYO'ların toplam piyasa değeri 8,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Halka açıklık oranının da %49'dan %48'e gerilediği 2023 ikinci çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise %33'ten %34'e yükselmiştir.

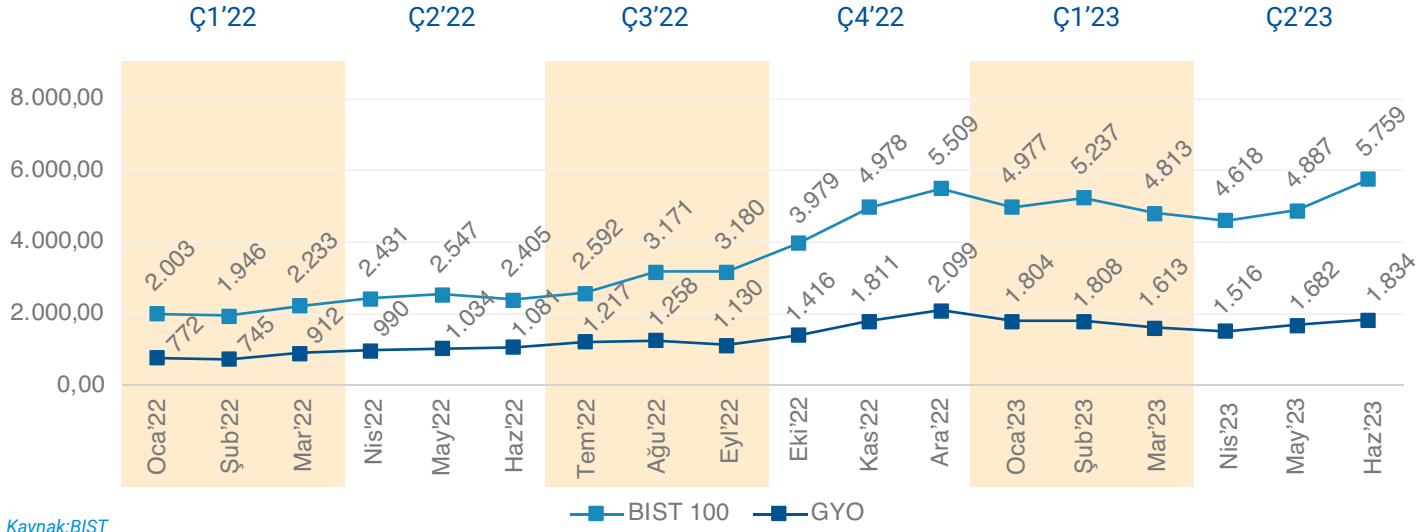
2023 ilk çeyreğe kıyasla işlem hacminin gerilediği GYO endeksinde uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak bir artışla %9,67 olarak gerçekleşmiştir. 2023 ikinci çeyrek kurumsal yatırımcı oranı ilk çeyrekteki %47,3'lük değerinden %42,9'a gerilerken yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında ABD

ilk sıradaki yerini korumuştur. 2023'ün ilk çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn yer alırken uzun zaman aradan sonra ilk 5'te yer alan BAE bu sıradaki yerini Bahamalar'a devretmiştir.

Enflasyonda devam etmesi muhtemel artışlar, kur-faiz-enflasyon üçgeninin yeni ekonomi politikaları ve yaklaşan yerel seçimler çerçevesindeki yeni dengesi, merkez bankasının uzun zaman aradan sonra faiz arttırmasıyla birlikte sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelmesi öngörülen yatırımlar, gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler GYO endeksinin 2023 yılında yeni rekorlar elde etmesini destekleyebilecek temel unsurlar arasında yer almaktadır. Öte yandan düşen alım gücü, yüksek faiz oranı sebebiyle krediye erişimin zorlaşması, maliyetlerdeki artışlar, erişilebilirliğin oldukça zorlaştığı kira ve satış bedellerinin geldiği seviyeler sadece GYO'lar için değil tüm gayrimenkul sektörü için bir risk unsuru olarak durmaktadır.

Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

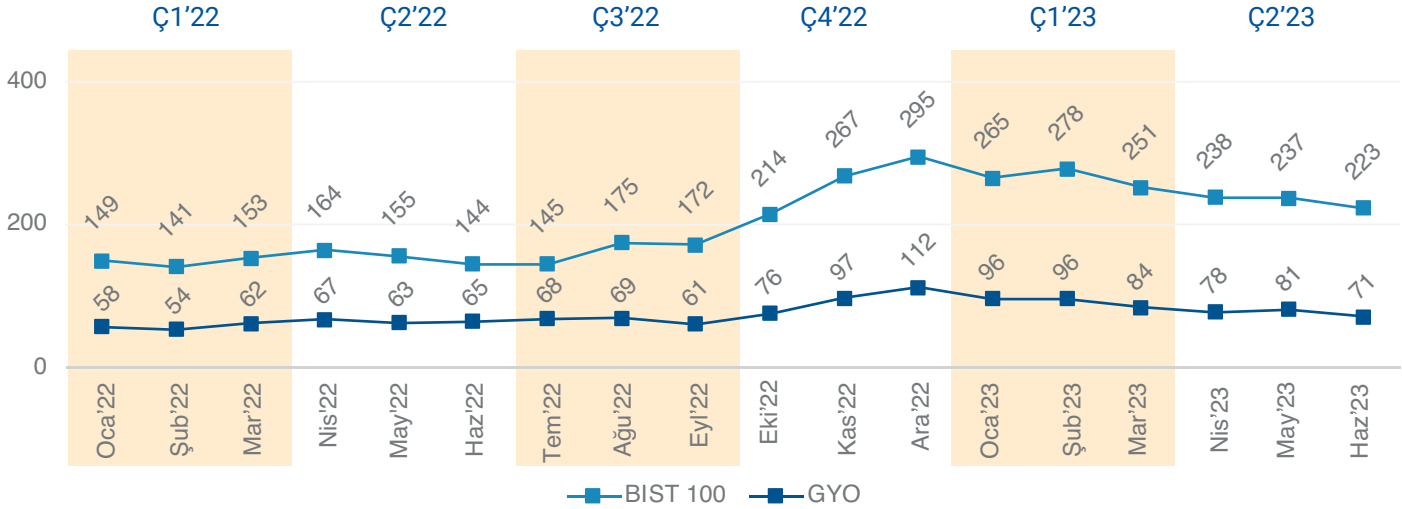


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 1. çeyrekte 1613,46 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle 1833,85 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi USD bazında 2023 yılı 1. çeyrekte 84 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle 71 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45,33%	48,02%

Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	33,47%	34,00%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-110,31	-72,81

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.951,87	245.216,51	210.947,17

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	8.169

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	Ç2'23
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	83.884	31.411
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	487.856	184.581
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.224	8.949

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	25%	26,01%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	75%	73,99%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	3.624	2.824
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.614	709.240
Toplam	133.777	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.375.238	712.064

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	9.795,18
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	91.499,55
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	101.295

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	11%	9,67%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	89%	90,33%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

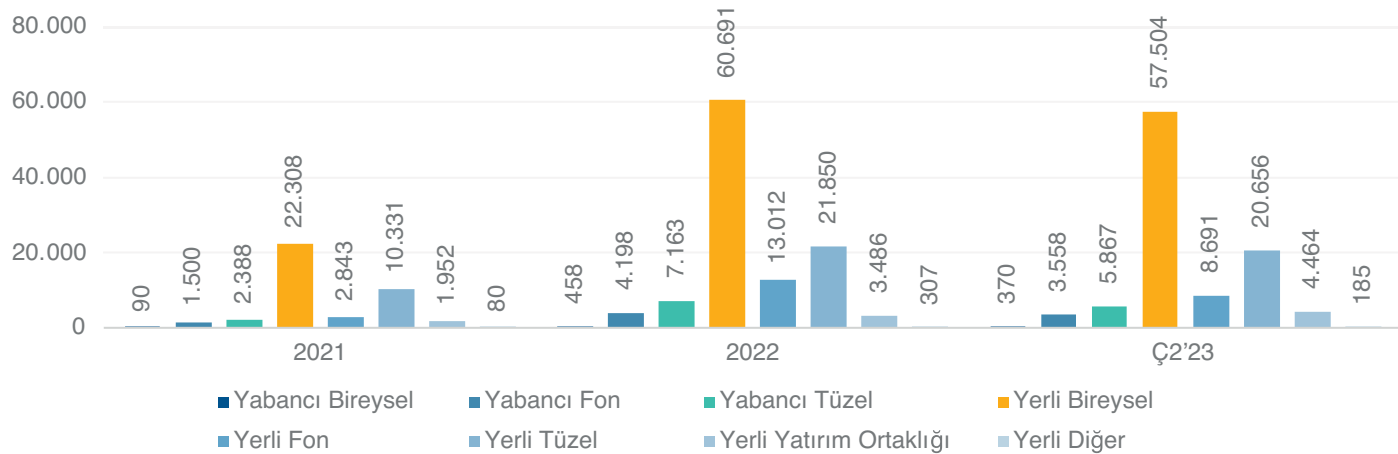
Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

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

	2021	2022	2023-Ç2
Yabancı Bireysel	90	458	370
Yabancı Fon	1.500	4.198	3.558
Yabancı Tüzel	2.388	7.163	5.867
Yerli Bireysel	22.308	60.691	57.504
Yerli Fon	2.843	13.012	8.691
Yerli Tüzel	10.331	21.850	20.656
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.952	3.486	4.464
Yerli Diğer	80	307	185
Toplam	41.491	111.165	101.295

	2021	2022	2023-Ç2
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,4%
Yabancı Fon	3,6%	3,8%	3,5%
Yabancı Tüzel	5,8%	6,4%	5,8%
Yerli Bireysel	53,8%	54,6%	56,8%
Yerli Fon	6,9%	11,7%	8,6%
Yerli Tüzel	24,9%	19,7%	20,4%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,7%	3,1%	4,4%
Yerli Diğer	0,2%	0,3%	0,2%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2021	2022	2023-Ç2
Bireysel	54,0%	55,0%	57,1%
Kurumsal	46,0%	45,0%	42,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%



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%
Toplam	916.410.705	185.000.000	1.101.410.705	100%

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	-	-	-	-
Toplam	412.369.151	90.000.000	502.369.151	100%

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	-	-	-	-
Toplam	414.269.248	166.608.000	580.877.248	100%

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	-	-	-	-
Toplam	479.431.133	282.456.000	761.887.133	100%

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

Yatırımcıların Adreslerine Göre İlk 10 Ülke

30.06.2023

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

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

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

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
TOPLAM TL	81.817.126.225	88.518.729.794	98.801.381.433	151.576.785.850	313.853.126.107
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,28	5,94	7,42	13,33	18,70
TOPLAM USD	15.492.733.616	14.902.143.063	13.316.626.875	11.371.954.824	16.785.115.551

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

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

GYO'ların Özkaynak Karlılığı* Gelişimi Oranı (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
AKFEN GYO	14,0%	17,2%	-33,5%	47,9%	39,3%
AKIŞ 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%
SEKTÖR RASYOSU	11,5%	9,0%	5,5%	25,4%	52,2%

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
TOPLAM TL	5.176.241.884	4.483.993.603	3.017.075.196	24.452.375.850	118.066.258.586
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	4,56	5,76	6,84	13,33	18,70
TOPLAM USD	1.134.966.537	779.133.917	440.886.602	1.834.524.409	6.314.277.693

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%
SEKTÖR RASYOSU	6,3%	5,1%	3,1%	16,1%	37,6%

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
SEKTÖR RASYOSU	4,0	4,3	4,1	5,6	10,4

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
TOPLAM TL	11.346.523.031	11.737.523.031	13.253.780.237	17.189.014.133	21.731.253.984
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,28	5,94	7,42	13,33	18,70
TOPLAM USD	2.148.555.772	1.976.013.978	1.786.368.202	1.289.595.178	1.162.204.799

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%
SEKTÖR RASYOSU	45,0%	43,6%	44,9%	36,5%	27,8%

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
TOPLAM TL	45.040.136.534	49.933.639.058	54.478.995.255	96.275.959.127	226.151.712.671
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,28	5,94	7,42	13,33	18,70
TOPLAM USD	8.528.713.602	8.406.336.542	7.342.776.404	7.223.044.424	12.094.773.999

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.

GYDER

**18.GAYRİMENKUL
ZİRVESİ**

25 - 26 EKİM
2023
İSTANBUL
KONGRE MERKEZİ

Stratejik Partner:

**Harvard
Business
Review**
TÜRKİYE

**GERİ SAYIM
BAŞLADI!**

Sponsorluk ve kayıt detayları için

info@gyoder.org.tr · 0532 740 49 28

www.gyodergayrimenkulzirvesi.org

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 gyodergosterge.com info@gyoder.org.tr