GYDER

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

3.Çeyrek Raporu - Sayı:34

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

Katkılarıyla

Mükemmeliyetimiz Tescillendi

Ziraat Kuleleri, Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından **"İnşaatta Mükemmeliyet"** Ödülüne layık görüldü.

400 Projeyi Geride Bırakan **Özgün Mimari**

Üstün Teknoloji

Çevre Dostu Yeşil Bina

Oditoryum

Council on Tall Buildings and Urban Habitat

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

/ziraatgyo

GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023

3.Çeyrek Raporu - Sayı:34

GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2023 3. ÇEYREK RAPORU
Sayı:34, 4 Aralık 2023

YAYIN KOORDİNASYONU
Neşecan Çekici, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı
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
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

yayınıdır.

YAYIN SPONSORU

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evirilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

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

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

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

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse 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 yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak

[1]https://www.imf.org/external/datamapper/datasets/WEO

gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

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

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

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 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 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.

- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.

- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde 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 durumda değildir.

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

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de 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

Küresel Ekonomik ve Finansal Sistemde Paradigma Değişimi: Gayrimenkul Sektörü Üzerinde Değerlendirmeler

Küresel Ekonomik ve Politik Görünüm

Dünya ekonomisi bugünlerde oldukça zor bir dönemeçten geçiyor. COVID-19 döneminde merkez bankalarının parasal genişleme kararlarının ve pandemi sonrası normalleşme sürecindeki arz-talep dengesindeki bozulmanın bir yansıması olarak birçok ülke yüksek enflasyonla mücadele ediyor. Rusya ile Ukrayna arasında 2 yıla yakın süredir devam eden savaşın da etkisiyle artan enerji maliyetleri ve gıdaya erişimin zorlaşması enflasyonun yüksek seyretmesinin diğer temel sebepleri arasında yer alıyor. Başta ABD merkez bankası FED ve Avrupa Merkez Bankası ECB olmak üzere parasal sıkılaştırma politikasına geçiş ve artan faiz oranları sonucunda ABD'de enflasyonda yaşanan kademeli düşüşe rağmen ABD ciddi bir resesyon tehlikesi içerisinde yer alıyor. Bununla birlikte son bir aydır İsrail'in çoğunluğu çocuklar olmak üzere Filistinli sivil halka karşı uygulamakta olduğu sistematik soykırım küresel ölçekte bir politik gerilimin tetikleyicisi olarak karşımızda duruyor. Temelde sosyolojik çerçeveden ve insani perspektiften ele alınması elzem olan ve bir an önce durdurulması gereken bu durum beraberinde ciddi bir ekonomik açmazı doğuracak ve akabinde global bir finansal krizi getirecek ciddi riskler barındırıyor. Institute of International Finance (IIF) 2023 ilk yarı verilerine göre küresel ekonomik büyüklüğün 3 katından daha fazla olan global borç tutarı (307 trilyon USD), COVID-19'la beraber daha da artmış olan gelir ve servet eşitsizliği, Çin ve ABD arasında devam eden ticaret savaşları ve bunun başta Ortadoğu olmak üzere dönüşebileceği politik güç savaşı riski, küreselleşmenin yeniden tanımlanması, Brexit sonrası AB ve İngiltere ekonomilerinde durulmayan çalkantılar, başta Türkiye olmak üzere uluslararası ölçekte birçok ülkeyi etkileyen göçmen sorunları dikkate alındığında mevcut ekonomik ve finansal sistemlerin bir çözüm olmaktan çok uzak bir görüntü sergilediğini hatta kurgusu itibariyle sorunun temelini teşkil ettiğini ifade etmek gerekir.

Paradigma Değişimi: Kalkınma, Dengeleme, Birikim, Paylaşım

Her krizin kendine özgü özellikleri ve nedenlerinin yanı sıra geçmişte yaşanan ekonomik ve finansal krizlerin birçok ortak özelliği bulunmakta ve politika yapıcıların geçmiş krizlerden maalesef ders almadığı görülmektedir. Kapitalizm, uygulanma biçimi olarak aşırı tüketim odaklı toplumlar yaratmış ve kişiler, toplumlar ve devletler arasında ciddi gelir eşitsizliklerine sebebiyet vermiştir. Öte yandan 1971'de çöken Bretton-Woods anlaşmasının yerine yeni bir finansal sistem inşa edilememiştir. Bu nedenle, son dönemlerde daha da sık aralıklarla olmak üzere sürekli tekrar eden ve her finansal krizin bir öncekinden daha ağır sonuçlar doğurduğu daha derin finansal krizlerin yaşanmaması için acilen sürdürülebilir çözümlerin üretilmesi gerekmekte.

Kalıcı çözümlerin başlangıç noktası yakın zaman önce yayınladığım "The World Economy and Financial System: A Paradigm Change Offering a Sustainable Approach" adlı kitabımda detaylarını anlattığım "paradigma değişimi"dir. Bu değişim için öncelikle mevcut durumu sorgulamak gerekir. İnsanın temel ihtiyaçları nelerdir, insanlar neden çalışır, para ne işe yarar, insanı ne mutlu eder ve insanlar ve toplumlar arasındaki çatışmalar nasıl giderilir? Bu sorulara verilecek cevaplar aslında hem sorunların kaynağını bulmamıza hem de alternatif ve sürdürülebilir bir sistem inşa etmemize imkân tanır.

Sürdürülebilir sistemler kurabilmek için öncelikle insanların, toplumların ve devletlerin tüketim odaklı anlayışlarını ve devletlerin borçlanarak büyüme bakış açılarını bırakıp üretim odaklı bir yaklaşıma geçmeleri gerekmektedir. Yeni sistem, temel parametreleri "kalkınma, dengeleme, birikim ve paylaşım" olan 4 temel sütun üzerine inşa edilmelidir. Üretim odaklı ve refah seviyesini arttıran bir kalkınma yaklaşımı, başta toplumlar arasında olmak üzere hayatın her alanında ihtiyacımız olan dengeleme, ihtiyaçtan fazlasının tüketilmediği bir ortamda artacak olan birikim ve bunun ihtiyaç sahipleriyle paylaşıldığı bir paylaşım anlayışı toplumun büyük bir kesiminin daha iyi koşullarda yaşamasına olanak sağlayacaktır. Servetin büyük çoğunluğuna sahip olan küçük zümreler her ne kadar bu yaklaşımdan olumsuz etkilenecek gibi gözükseler de kendilerini mutlu edebilecek ihtiyaçlarından

çok daha fazlasına sahip oldukları için aslında elle tutulabilir ve ölçülebilir manada maddi bir kayba uğramayacaklardır.

Modelin Gayrimenkul Sektöründe Uygulanması

Gayrimenkul sektörü, doğası gereği insana çok dokunan ve her alanda insanı merkeze alan bir anlayışla düzenlenmesi ve yönetilmesi gereken bir sektördür. Bu yaklaşımın gayrimenkul sektöründe uygulama imkânı bulması aslında birçok sektörü doğrudan ve dolaylı olarak etkileyen bu sektörün değişim için bir katalizör etkisi oluşturabileceğini ifade etmek gerek. Yukarıda bahsetmiş olduğum 4 temel sütun üzerine inşa edeceğimiz yeni bir gayrimenkul yatırım ve geliştirme yaklaşımı sektörün içinde bulunduğu birçok kronik soruna da çözüm getirecektir.

Modeli uygulayabilmek için şehirlerimizin sahip oldukları potansiyele göre gelişimlerinin planlanması, ihtiyaçların tespiti, nüfus planlaması, gelişme aksları ve büyüme projeksiyonlarının yapıldığı sürdürülebilir yaşam alanları inşa etmekle işe başlamak gerek. Bu da bizleri ekonomideki borca endeksli büyüme modeli yaklaşımından tek tek şehirler özelinde ve genelde ülke çapında sürdürülebilir kalkınma yaklaşımına götürür. Öte yandan nüfusun ve tüm iş ve istihdam imkanlarının başta İstanbul olmak üzere birkaç büyük şehre yığılması yerine Anadolu'da farklı cazibe merkezleri oluşturarak şehirler arası dengeleme sağlanır. Bu dengeleme kent yaşamının konforunun sağlandığı ancak köy yaşantısının da özünün bozulmadan teknoloji ve üretimle entegre edildiği ekolojik köyler inşa ederek köy seviyesine kadar indirgenebilir. Pandemi sonrası hibrit çalışma düzeni de aslında bu dengelemeye pozitif katkı sağlar. Şehirlerimiz arasında kurulan denge, bir süre sonra gayrimenkul geliştiricilerin yatırım karar süreçlerine yansır ve başta konut sektörü olmak üzere tüm gayrimenkul geliştirme alanlarında arz-talep dengesinin yerine oturmasına yardımcı olur. Bu da aşırı fiyat artışlarının önüne geçer ve piyasada istikrar sağlanır. Makro ölçekte yaşanan dengeleme bireyler bazında da sağlandığında aşırı tüketim odaklı bir toplumdan ihtiyacı kadarını tüketen bir topluma dönüşüm mümkün olur, bu da beraberinde birikimlerin artmasını getirir. Özellikle banka kredileri ile finanse edilen inşaatların ve artan enflasyonla neredeyse alım gücünü yitiren ancak konut sahibi olmak için mecburen banka kredisine ihtiyaç duyan insanların birikimlerini ekonomiye kazandırdıkları yeni bir ekonomik dönüşümü beraberinde getirir. Köprü, enerji santralleri, otoyollar, okullar, hastaneler vb. tüm projelerin hem finansörlerinin hem de yatırımından elde edilecek gelirlerinin ortaklarının bireyler olduğu bir modelde gerek üretici gerekse tüketicinin finansman sorunu çözülmüş olur. Emeklilik fonlarındaki, yastık altındaki ve bankalardaki birikimler bu yaklaşım ile ekonomiye kazandırılır. Bankaların finansal sistemdeki rolleri yeniden tanımlanır. Modelin üzerine inşa edildiği son sütun olan paylaşım ile de özellikle alt gelir grubundaki insanların ihtiyaçlarının bir sosyal dayanışma kurgusu içerisinde giderilmesi mümkün olur. Paylaşım ekonomisi şu anda dünyada mevcut kapitalist sistemin farklı bir yansıması olarak uygulanmakta. Bu haliyle bile kaynakların etkin kullanılması konusunda faydalı olduğunu söyleyebilsek de paylaşım ekonomisinin ihtiyaç sahiplerinin başta barınma olmak üzere tüm temel ihtiyaçlarını giderebilecek bir kurguda ele alınması gerek. Bu yaklaşım bireylerin temel ihtiyaçlarını gözeten sosyal devlet anlayışının bir tezahürü olarak uygulama imkanı bulur.

Bir Örnek: Konut Sektörü

Modelin sadece konut sektörüne uyarlanabilirliğini birkaç rakamla örnekleyebiliriz. Dünyada 150 milyon insan evsiz, 1,6 milyar insanın ise temel ev ihtiyaçlarından yoksun barınaklarda yaşıyor. Dünya genelinde ciddi bir konut krizi ile karşı karşıyayız. Kiralara dahi erişim oldukça zorlaşmış durumda. ABD, Avrupa ve Türkiye finansmana erişimde sıkıntı yaşarken Çin gayrimenkul devlerinin aşırı borç ve zararları yüzünden Çin halkı bitmemiş inşaatlarda yaşamaya çalışıyor. Konut sektörünün global ölçekte kalkınma, dengeleme, birikim ve paylaşım odaklı sürdürülebilir bir modele ihtiyacı var. Büyük oranda borçlanma araçlarında değerlendirilen 70 trilyon dolara yakın emeklilik fonları, 11 trilyon dolarlık varlık fonları, 7 trilyon dolarlık sigorta fonları bizlere finansman imkanlarının var olduğunu ancak buna erişimin geleneksel yollarla değil önermiş olduğum yeni yaklaşımla mümkün olabileceğini göstermektedir. Örneğin konut edinmek isteyen bireylerin birikimlerini gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulacak bir konut fonunda oturacakları ev özelinde yatırıma yönlendirmesi ve banka kredisi öder gibi her ay yatırımlarını emeklilik fonları üzerinden katkı payı şeklinde ödemesi konut geliştiricisini ve konut alıcısını portföy yönetim şirketleri ile aynı platformda buluşturur. SPK'nın düzenleyiciliğinin tüm taraflara güven telkin ettiği bir ortamda sistem ortaklık üzerine inşa edilir. Sistem bu sayede birikimlerin ihtiyaç sahiplerinin bütçelerine uygun ödeme koşullarıyla ev sahibi olabilmesine olanak tanır. Bu yaklaşım konut sektöründe sürdürülebilir kalkınma, arz ve talepte ve fiyatlarda dengelenme, birikimlerin

vatandaşın menfaatine kullanma ve paylaşım ekonomi sayesinde çözümün tabana yayılması sonucunu doğurur.

Bu yaklaşım konut sektörü dışında gayrimenkul sektörünün tüm alt bileşenleri için de uygulanabilir. Ofislerin boşluk oranları ve dönüşümlerinden alışveriş merkezlerindeki fonksiyon değişikliklerine, âtıl vaziyette olan yazlıkların ekonomiye kazandırılmasından kentsel dönüşüm için ihtiyaç duyulan geliştirme alanlarının oluşturulması ve kentsel dönüşüm finansmana bu sürdürülebilir model yaklaşımı gayrimenkulün her alanında uygulama alanı bulabilir.

Özetle, içinde bulunduğumuz riskli küresel ekonomik koşullar ve bozuk ve kriz üreten finansal sistemin düzelebilmesi ancak paradigma değişimi ile mümkün olabilir. Gayrimenkul sektörü de bu değişimin ana tetikleyicisi, uygulayıcısı ve faydalanıcısı olarak bu dönüşüme liderlik edebilir.

Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS
SMR Strategy Kurucusu

ÇEYREĞE ÖZEL

KONUTA ERİŞİM SORUNU VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Finansal açıdan erişilebilir konut tanımı göreceli bir kavramdır. "Uygun fiyatlı " olarak pazara sunulan ve hane halkının konut alımında ödeyeceği kredi taksitleri ya da kira için ayırdığı pay dışında kalan geliri ile mevcut refah düzeyini bozmaksızın yaşamını devam ettirebileceği nitelikte erişilebilir olan konutlar şeklinde tanımlanabilir. ABD Konut Bakanlığı ise erişilebilir konutu, kredi ile konut alımında ödenen aylık taksitlerin ya da aylık kiranın hanehalkı gelirinin yüzde 30'unu aşmamasına imkân sağlayacak nitelikte fiyatlanan konut olarak tanımlamaktadır. Genel olarak kişiler barınma ihtiyaçlarını karşılarken talep gösterdikleri konutlarında finansal açıdan erişilebilir olmasını beklerler. Aslında konut niteliğindeki gayrimenkuller gelecek dönemler için bir güvence, bir yatırım aracı ya da gerektiğinde teminat olarak gösterilebilen bir mal özelliğine sahiptirler. Konut sahibi olma olgusu bazı toplumlarda sosyal güvencenin değişmez bir parçası olarak kabul edilmektedir. İnsana yakışır ve uygun fiyatlı konut ise, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomi için esastır. Ancak, bu tür konutların sağlanması ülkemizde giderek daha zor hale geldiğinden konut piyasalarının düzgün çalışmasını sağlamak kritik önem taşımaktadır. Bu noktada konuyu rakamlar üzerinden açmak önem taşımaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan "Konut Fiyat Endeksi" son verilerine göre (Temmuz 2023) Türkiye geneli ortalama metrekare satış fiyatı 26.537 TL; İstanbul için ise 39.589 TL. Birim metrekare fiyatları 2011 yılından bu yana en yüksek düzeyinde. Geçen yıla kıyasla tüketici fiyat endeksindeki artış oranının %47,83 olduğu ortamda, ülke geneli için birim metrekare fiyatları %90,51; İstanbul için ise %75,23 oranında artmış görünüyor. Özetle, ülke genelinde ortalama 100m^2 bir evin değeri 2,6 milyon TL'ye, İstanbul için ise 4 milyon TL düzeyine gelmiş durumda. Bu durum tarihin en yüksek konut fiyatlarını karşımıza getiriyor.

TÜİK İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı; bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 artmış durumda. İnşaat üretim maliyetlerinin dolar ile olan yüksek korelasyonu ile işgücü ve arsa kıtlığı dikkate alındığında özellikle yeni konutlarda üretim azlığına bağlı olarak mevcut fiyatlardaki eğilimin yukarı yönlü olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Diğer taraftan, Ekim 2023'te bankalarca açılan kredilere uygulanan ağırlıklı ortalama aylık konut kredisi faiz oranı %3,35'e çıkmış durumda. Ekim ayı konut kredi faiz oranı verisi son 20 yılın gözlemlenen en yüksek verisi konumunda. Konut kredisine ilişkin bir kampanya olmadığı sürece, rasyonel ortamda kredi faizlerinin bir müddet daha artış eğilimi göstereceğini öngörmek doğru olacaktır. Dolayısıyla, finansman pahalı ve kısa vadede ucuzlaması da zor görünüyor.

Türkiye Bankalar Birliği son konut kredi istatistikleri dikkate alındığında, 2023 yılı ikinci çeyrek verilerine göre ortalama konut kredisi tutarı 940 bin TL. 100m^2 konut için kullanılan kredinin konutun değerine oranı ise Haziran 2023 için %40 düzeyinde. 2021 yılı son çeyrek döneminde ise %49 düzeyindeydi örneğin. Geçmiş dönem istatistiklerini de dikkate aldığımızda bu oranı ülke geneli ölçeğinde ortalama %50 kabul edelim. Basit bir hesaplamayla, örneğin 100m^2 olan bir ev için ortalama 2,65 milyon TL değer üzerinden kullanılacak kredi miktarı yaklaşık 1,3 milyon TL. 120 ay vade ve aylık %3,35 kredi faiz üzerinden ortaya çıkan taksitler ise aylık 46 bin TL'ye yükselmiş durumda. Aynı ölçekteki bir ev için geçen yıl 27 bin TL olan aylık taksitler yüzde 70 oranında artmış.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından hazırlanan "Gelir ve Yaşam Koşulları" araştırma sonuçlarına göre ise, Türkiye'de yıllık ortalama hanehalkı kullanılabilir geliri %28,3 artarak 2022 yılı anket sonuçlarına göre 98 bin 416 TL; yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri ise 48 bin 642 TL'ye yükselmiş. 2023 yılı enflasyon verisini ve üzerine eklenen refah payı dikkate alındığında 2023 yılı için yıllık hanehalkı ortalama gelirin 155 bin TL'ye, aylık gelirin ise 13 bin TL'ye yükseldiği düşünülebilir. Resmi rakamlar üzerinden baktığımızda ortalama gelir düşük görünebilir ama sorun gelir dağılımının adaletsizliğinde aslında. Aynı araştırmanın bir başka sonucu, en üst gelire sahip %5'lik kesim gelirin %23,3'ünü alır konumda ve 2023 yılı için bu grubun ortalama geliri aylık 100 bin TL civarında. Bu da bize gösteriyor ki, mevcut ortamda konut kredisi kullanarak ev alabilenler yüzde 5'lik dilim ile sınırlı durumda. Konut fiyatlarının hızla yükselmesi ve hane gelirinin aynı oranda artmaması kredi kullanılarak konut alımını daha da zor hale getirdi. Krediyle konut satın alınabilirliği ülke

genelinde tarihteki en düşük seviyesinde. TÜİK Eylül ayı konut satış istatistiklerinde ipotekli satışlarda geçen yılın aynı ayına kıyasla ise yüzde 50,2 oranında azalmış durumda. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

Konut finansmanının çok büyük ölçekte konut kredileri ile karşılanmasının finansal açıdan sürdürülebilir olmadığı zaten görülüyor. Dolayısıyla, konut piyasasına yönelik anlık talep yaratmaksızın, hem kredi mekanizmasının yapısal sorunlarını çözerek hem de sermaye piyasası araçlarını daha etkin kullanarak sürdürülebilir bir yapı oluşturmamız gerekiyor. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirme sürecinin teşvik edilmesi, kiralık konut üretiminin desteklenmesi, gayrimenkul yatırım fonlarının bireysel emeklilik sistemiyle entegre edilmesi, konutu yatırım aracı yapmayı zorlaştırıcı vergisel düzenlemelerin hayata geçirilmesi, konut niteliğinde üretilen ve fakat amacı dışında (büro vb.) kullanılan konutların boşaltılarak amaca uygun şekilde kullanılmasının teşvik edilmesi, döviz kuru geçişkenliğini azaltıcı şekilde üretimde ithal ikame ürün kullanımının sağlanması, yabancılara konut satışlarının konut fiyatlarını yukarı yönlü artırmasına neden olan dolayı etkisini ortadan kaldırmak anlamında bazı ülkelerde (Portekiz vb.) olduğu gibi, il, bölge ve tutar bazında oransal sınırlandırma yapılması; tüm alım-satım işlemlerinde değerleme raporu zorunluluğu ve etkin denetim için değer haritalarının oluşturulması gerekir. Bu tür çözümler orta ve uzun vadede piyasayı daha sağlıklı hale getirir. Çözüm bekleyen yapısal sorunların olduğu bu ortamda, konut kredi kampanyaları ile sektörü canlandırmak anlık olumlu etki yaratır ama sonrası yine bir sorun yumağına bizi ulaştırır. Bunu da unutmamak gerekir...

Prof. Dr. Ali Hepşen
İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi,
Finans Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

İLK BAKIŞTA 3. ÇEYREK

TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

Ç3'23 — %5,9

Enflasyon

EYL'23 — %61,53

İnşaat Sektörü Büyüme*

Ç3'23 — %107,4

*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)

Ç2'22	Ç2'23
143.760 adet	188.740 adet

%31,29 — Ç2'23

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Ç2'22	Ç2'23
149.527 adet	106.881 adet

%-28,52 — Ç2'23

Konut Satışları

Ç3'22	Ç2'23
406.335 adet	282.564 adet

%1,06 — Ç3'23

AVM

Toplam Stok

Ç3'23

Mevcut 444 AVM
13 Milyon 922 Bin m² TKA
Proje Halinde 27 AVM

1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan

163,25 m² — Ç3'23

Ciro Endeksi

%84,28 — EYL'23

Ziyaretçi Endeksi

%10,98

*Bir önceki yılın aynı ayına göre

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı

OCA-MAY'23

Türkiye	İstanbul
14,0 Milyon Kişi	6,3 Milyon Kişi

Turizm Geliri

12,3 Milyar $

Kişi Başı Ortalama Harcama 901$

Ç2'23

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

Doluluk Oranları

İstanbul	Türkiye
%63,20	%57,80

Ç3'23

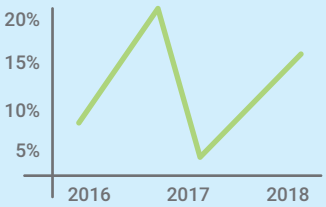
İşsizlik Oranı

%9,20

AĞU'23

GSYH

7 Trilyon 356 Milyar 436 Milyon TL



Ç3'23

Döviz Kuru Artışı (Yıllık)

$ %57

€ %51

EYL'23

Yabancılara Konut Satışı

Ç3'22 — 14.261 adet

Ç3'23 — 8.789 adet

-%38,4

Ç3'23

Konut Kredisi Stoku

Yıllık %25,8 artış ile 445,92 Milyar TL

EYL'23

Aylık Faiz

%2,98

EYL'23

Bileşik Faiz

%42,21

LOJİSTİK

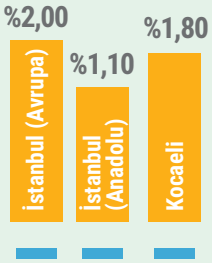
Toplam Stok
11 Milyon 116 Bin m²

Proje Halinde
2 Milyon 541 Bin m²

İnşaat Halinde
480,1 Bin m²

Ç3'23

Boşluk Oranları



Kiralama İşlem Hacmi

78.129 m²

Ç3'23

GYO'LAR

GYO İşlem Gören Şirket Sayısı (Ç3'23) 43 adet

GYO Piyasa Değeri (Ç3'23) 355.252 Milyon TL

İşlem Hacmi (Ç3'23) 593.455 Milyon TL

OFİS

Toplam Stok

7,14 Milyon m²

Ç3'23

Boşluk Oranı

%14,34

Ç3'23

Birincil Kira

37$ / m² / ay

Kiralama İşlem Hacmi

98,06 bin m²

Ç3'23

GYF'LER

GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Ç3'22
₺21.986.596.273

%120,50

Ç3'23
₺48.481.230.536

*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

BONUS YALITIMIN İYİSİ | Proof MEMBRAN

PROOF İLE SU GÖTÜRMEZ GERÇEKLER

KORUMA BETONU YOK

Koruma betonu gerektirmeyen, ek yerlerinden yapışkanlı yapısı sayesinde pratik ve hızlı uygulanan, tek katla tam koruma sağlayan yeni nesil su yalıtım malzemesi **Bonus Proof | membran**; 3/3,5/4,5 mm kalınlık alternatifleri ile temel, teras ve perde yüzeylerdeki su yalıtımına en mükemmel çözümleri sunar.

bonusyalitim.com.tr

GYODER

İKTİSADÎ ARAŞTIRMALAR VAKFI
1962

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

Katkılarıyla

RÖNESANS GAYRİMENKUL
SERVOTEL

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

TEMEL EKONOMiK VERiLER

2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

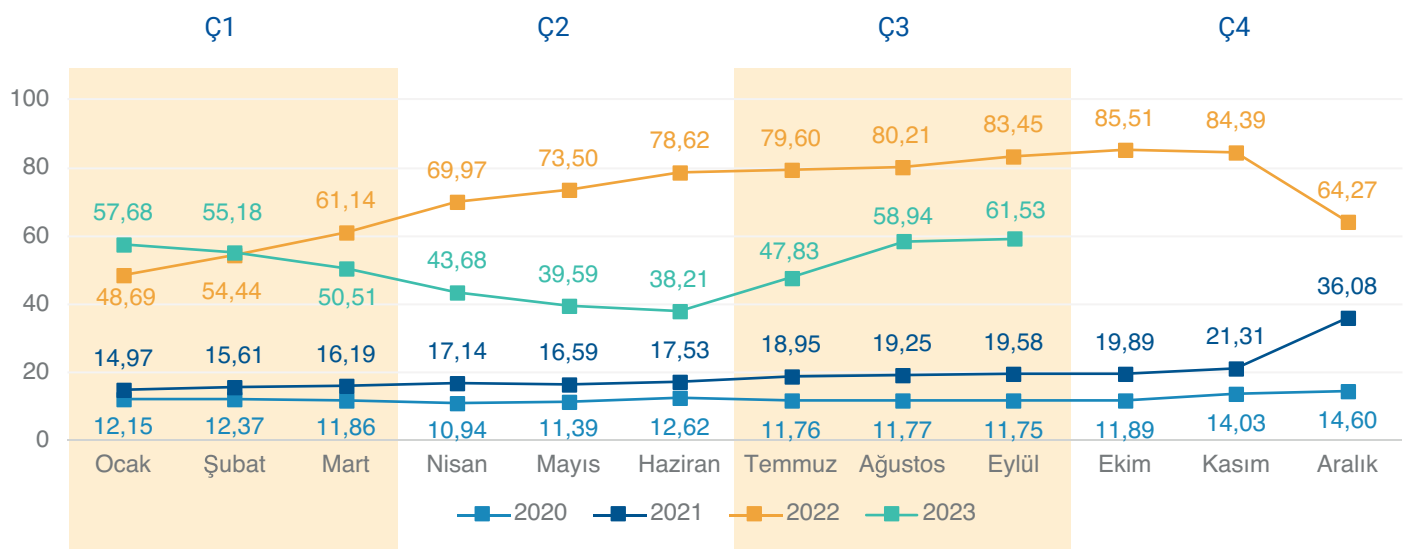
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
***3.Çeyrek verisidir.*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

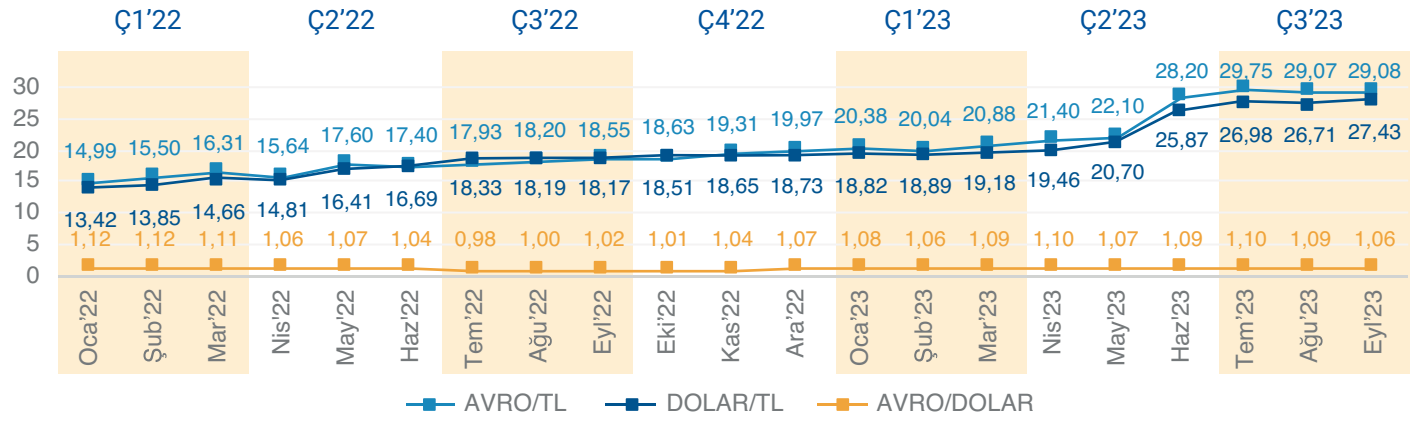
Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2.çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB
**Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.*

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

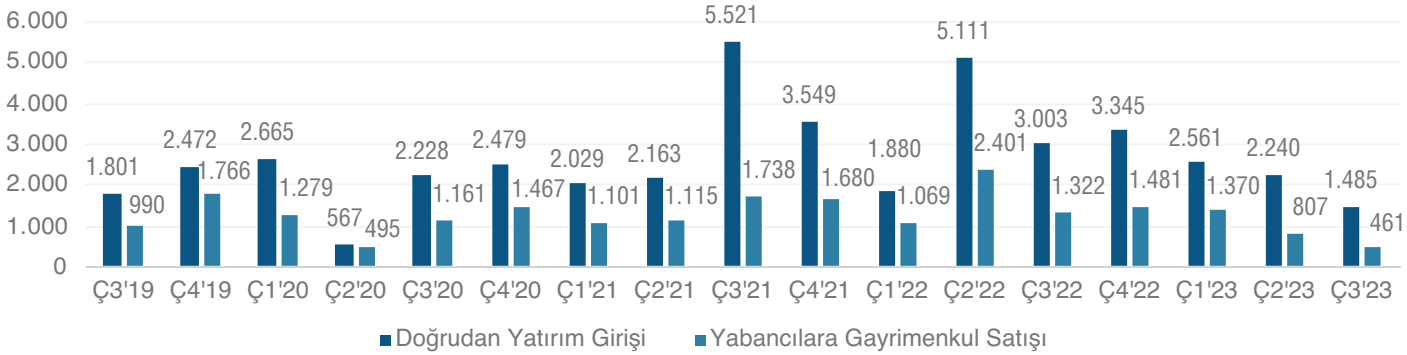
Dönem	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi**	DİBS	BİST 100
Ç1'20	13,50%	5,85%	5,41%	0,33%	0,31%	-15,83%
Ç2'20	13,64%	4,05%	5,86%	-1,00%	2,42%	13,27%
Ç3'20	19,98%	7,90%	13,03%	-0,50%	-4,53%	-3,45%
Ç4'20	-6,99%	-3,23%	-0,16%	-2,87%	-3,03%	18,97%
Ç1'21	-11,00%	-4,02%	-6,12%	0,23%	-5,14%	3,56%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

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2023 3.çeyrekte BİST 100 %19,35 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

Kaynak: TUİK-Haziran 2023
**Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.*
***Mevduat Faizi brüt alınmıştır.*

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

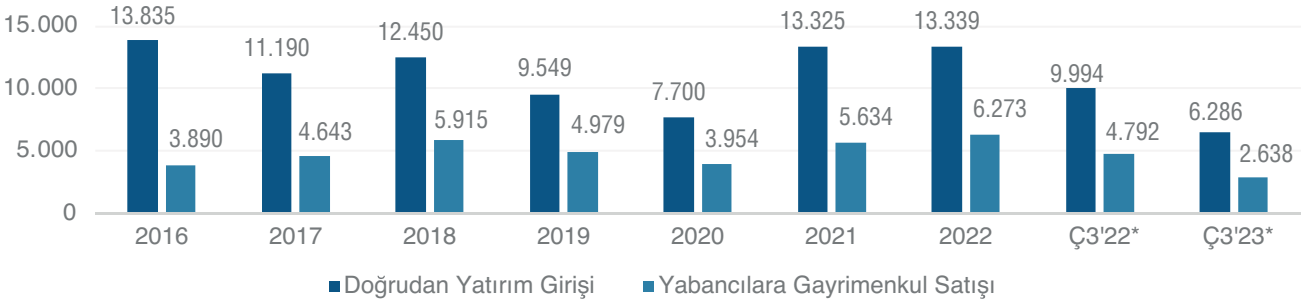
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
**2023 Temmuz-Ağustos toplam verisidir.*

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
**Ağustos sonu verisidir.*

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

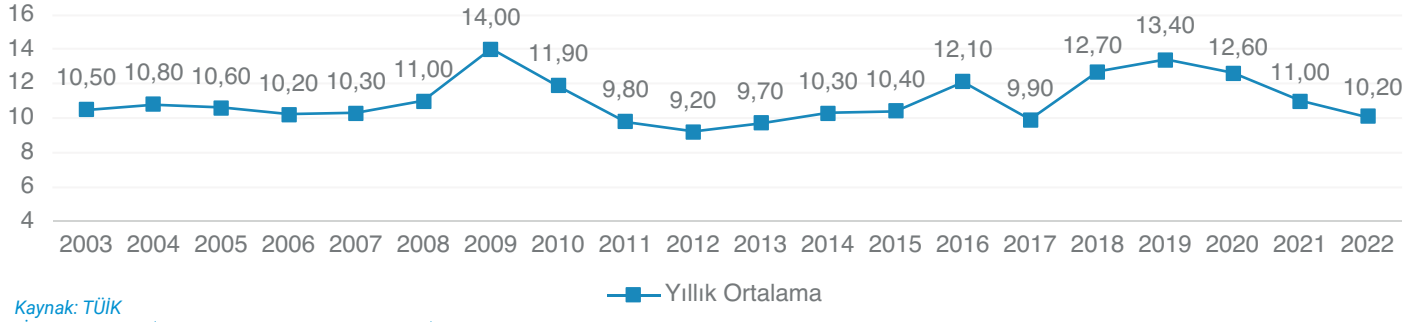
Aylık Ortalama (%)

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

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre 56 bin kişi azalarak 3 milyon 223 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,2 puan azalarak %9,2 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %7,5 iken kadınlarda %12,6 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.*

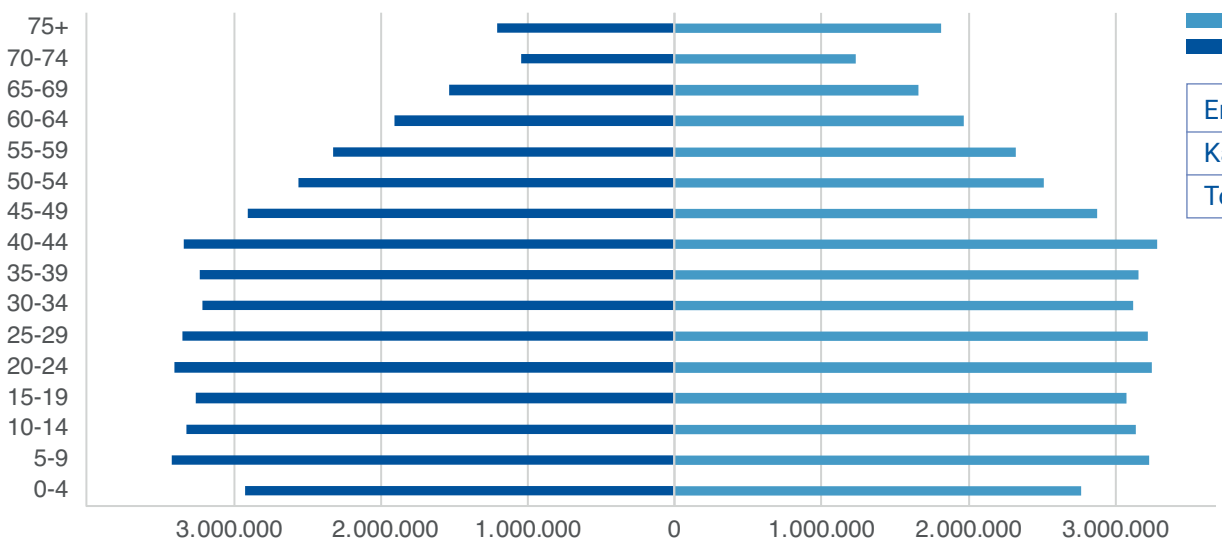
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	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

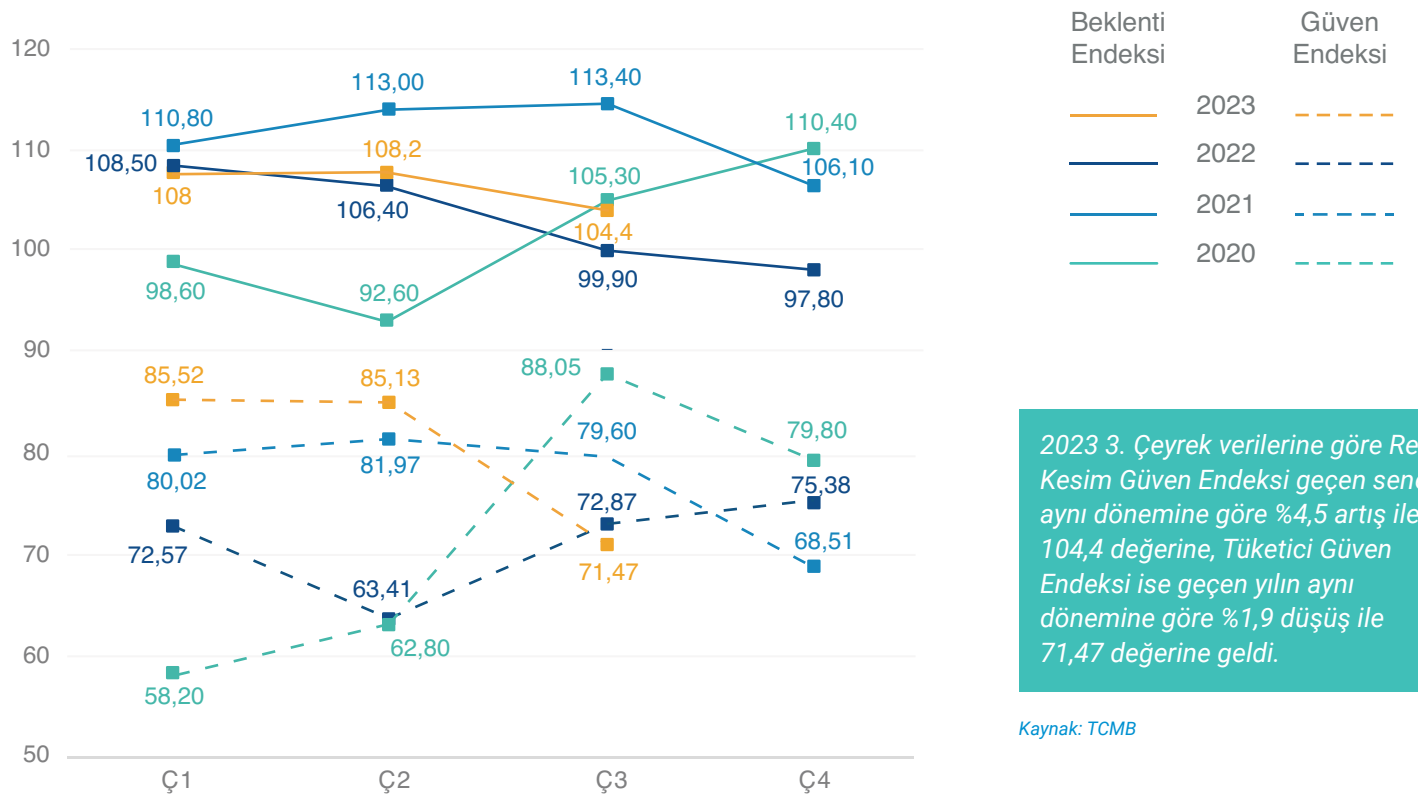


Erkek	42.704.112
Kadın	42.575.441
Toplam	85.279.553

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

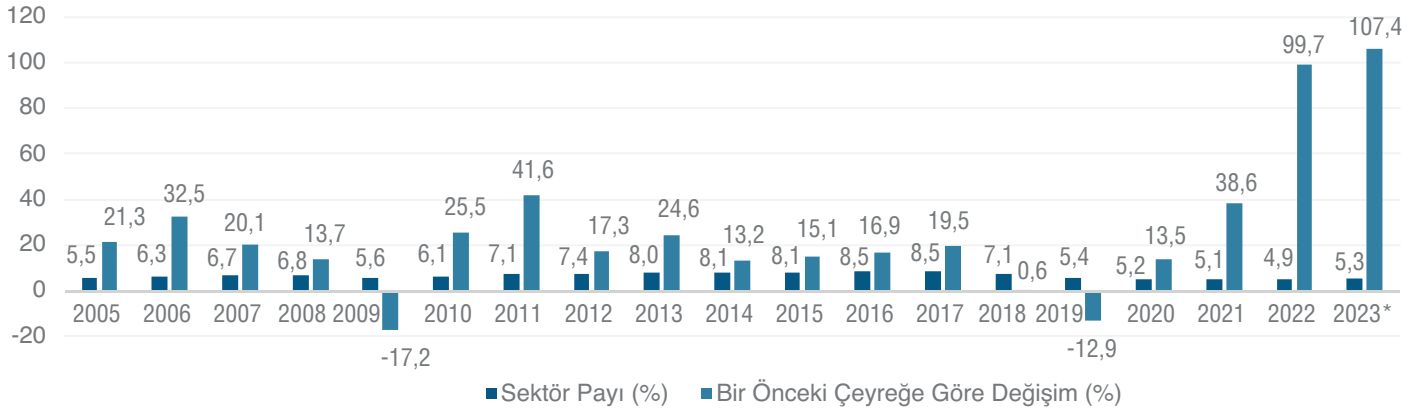


2023 3. Çeyrek verilerine göre Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %4,5 artış ile 104,4 değerine, Tüketici Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 düşüş ile 71,47 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

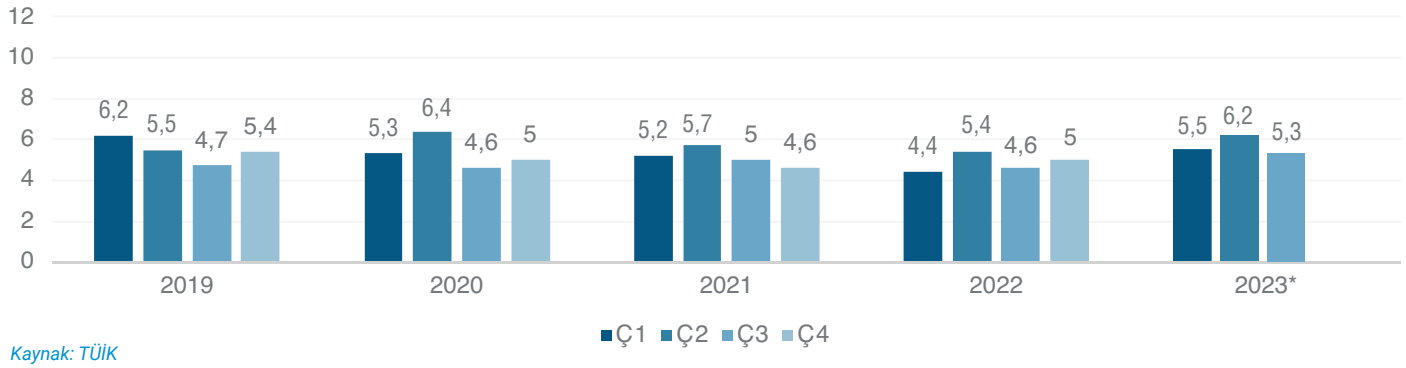


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 3. Çeyrek dönem itibariyle %5,3 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü büyüme oranı %107,4 oldu.

Kaynak: TÜİK
**2023 3.çeyrek verisidir.*

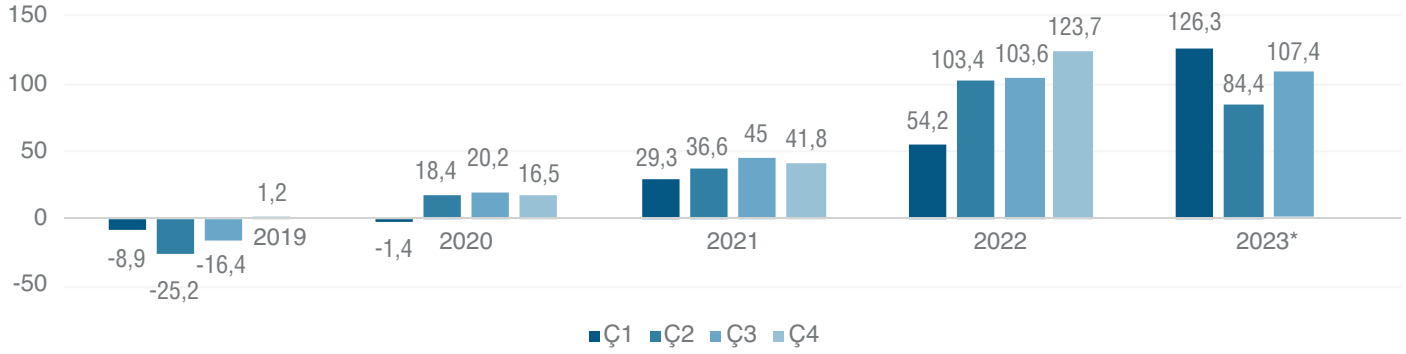
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



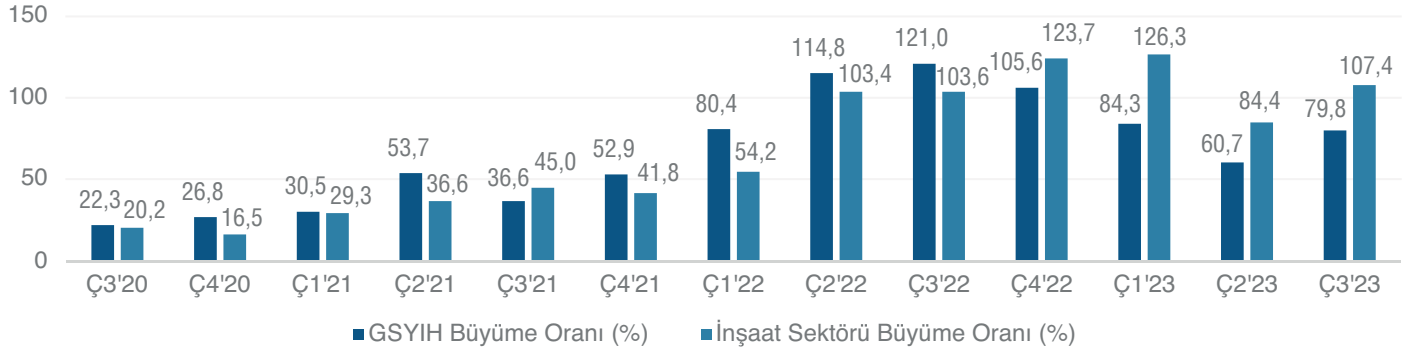
Kaynak: TÜİK
**2023 3.çeyrek verisidir.*
***Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.*

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
**2023 3.çeyrek verisidir.*
***Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.*

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



Kaynak: TÜİK
**2023 3.çeyrek verisidir.*
***Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.*

ProptechHub İstanbul

AÇILIYOR

1300m²	20	150	150
KAPALI ALAN	KAPALI OFİS	KİŞİLİK AÇIK OFİS	KİŞİLİK KONFERANS SALONU

YTU Yıldız Teknopark
Maslak 1453 Kampüsü

TEKNOPARK AVANTAJLARI

- %100 GELİR VE KURUMLAR VERGİSİ
- %100 ARGE ÇALIŞAN GELİR VERGİSİ
- %50 İŞVEREN PAYI
- %100 KDV
- %100 YENİ MAKİNE TECHİZAT ALIMI

Başvuru ve bilgi için: Sibel Metin
smetin@gyoder.org.tr - 0532 773 20 42

GYODER YTÜ YILDIZ TEKNOPARK

proptech.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 | /vakifgyo

*Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir **VakıfBank Finans Grubu** iştirakidir.*

Vakıf GYO

Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası

KONUT

Konutta 2023 Yılı 3. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

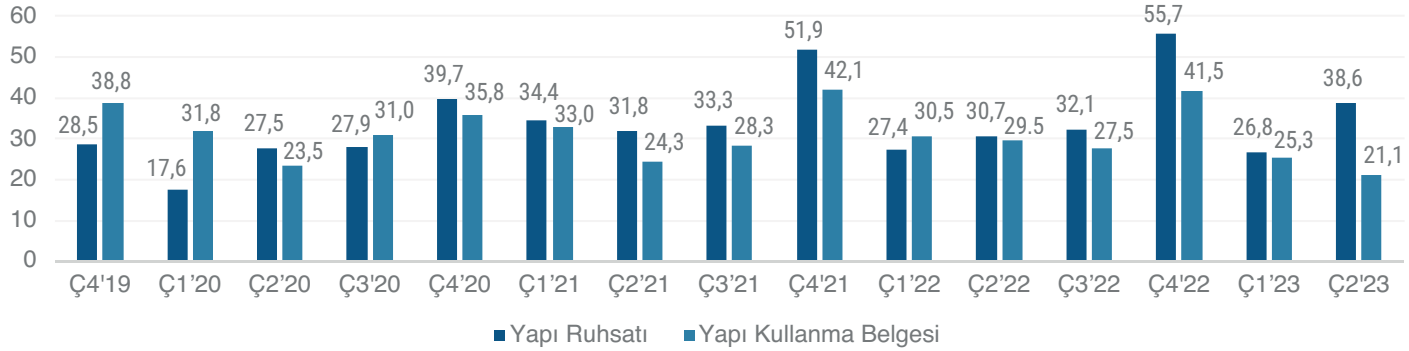
Bina Sayım Verisi

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 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

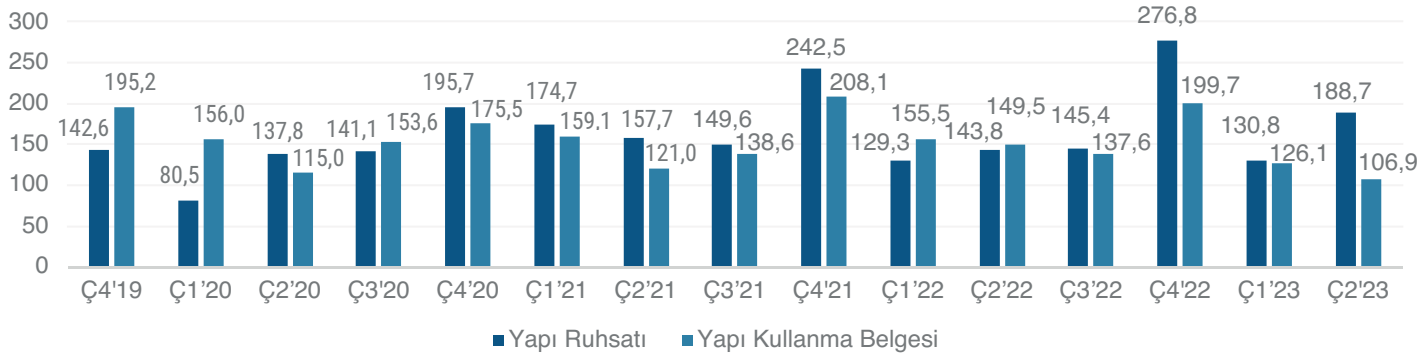
Kaynak: TÜİK
**TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.*

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
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

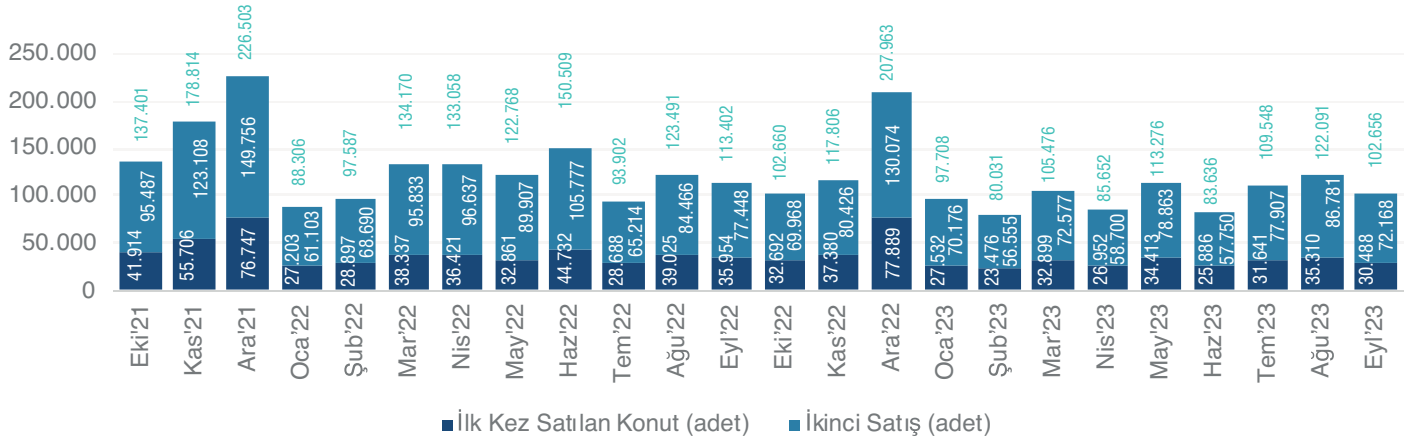
2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

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

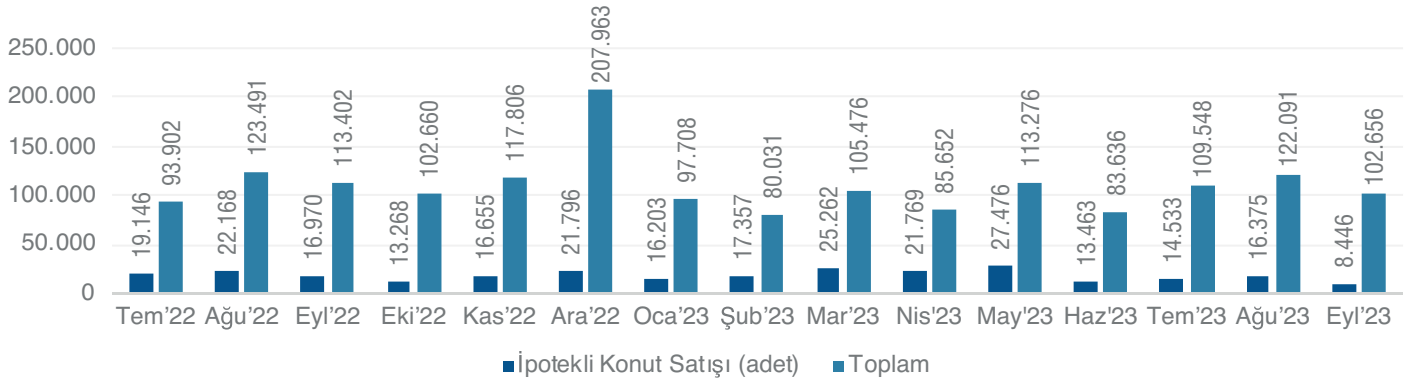
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

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

İpotekli Konut Satışları

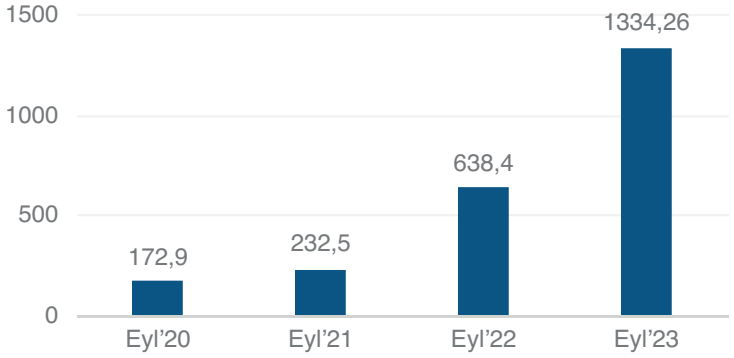


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

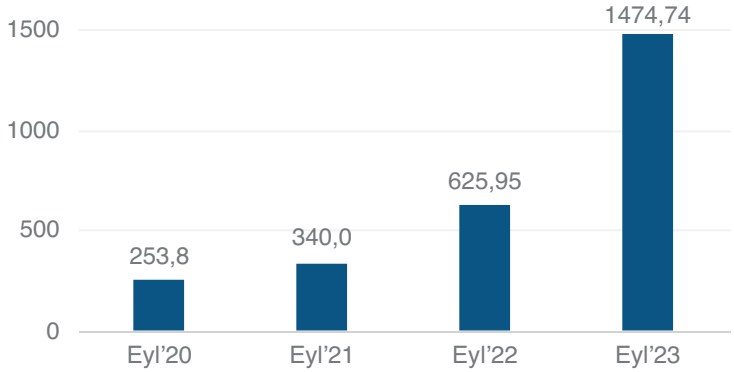
Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2023 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
1.334,26	8,52%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
109,00%	1234,26%

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

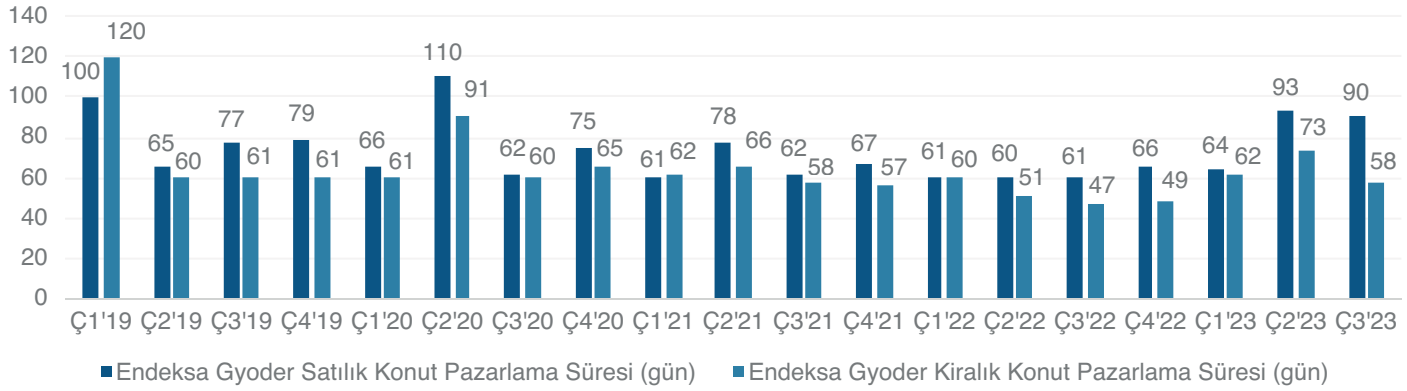


Endeks Değeri: 2023 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
1.474,74	3,42%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
135,60%	1374,74%

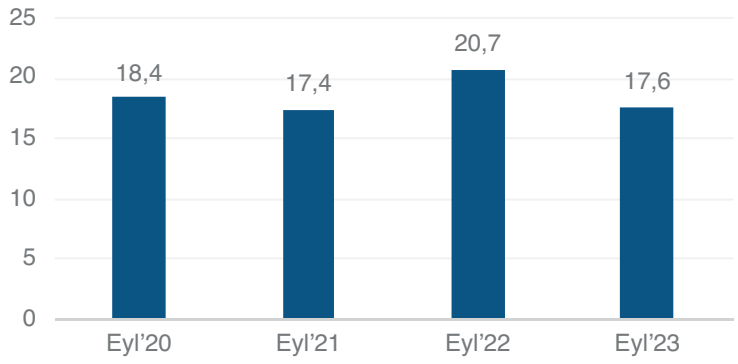
ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

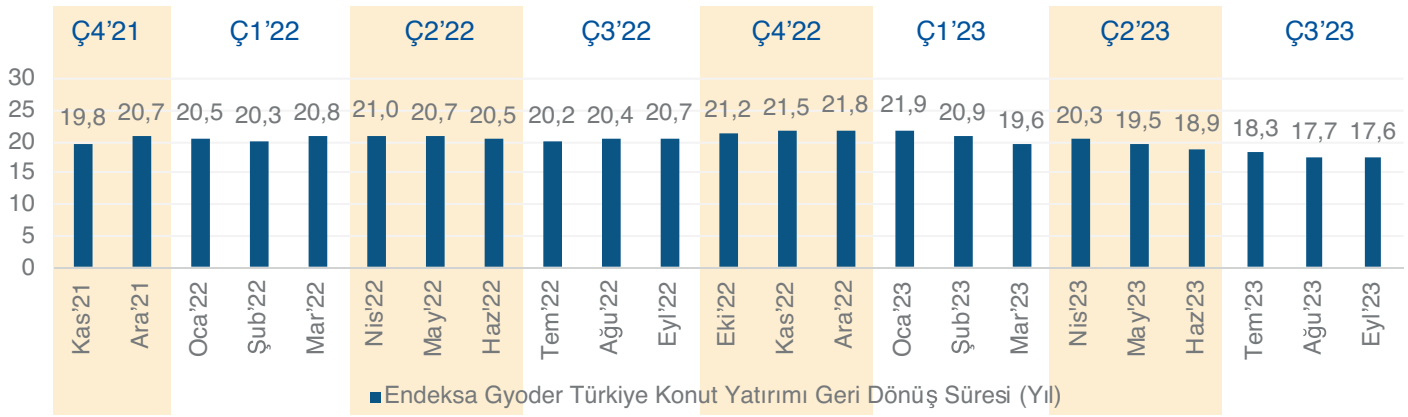
Kaynak: Endeksa
**"Endeksa Konut Satış ve Kira Endekslari 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."*



Kaynak: Endeksa

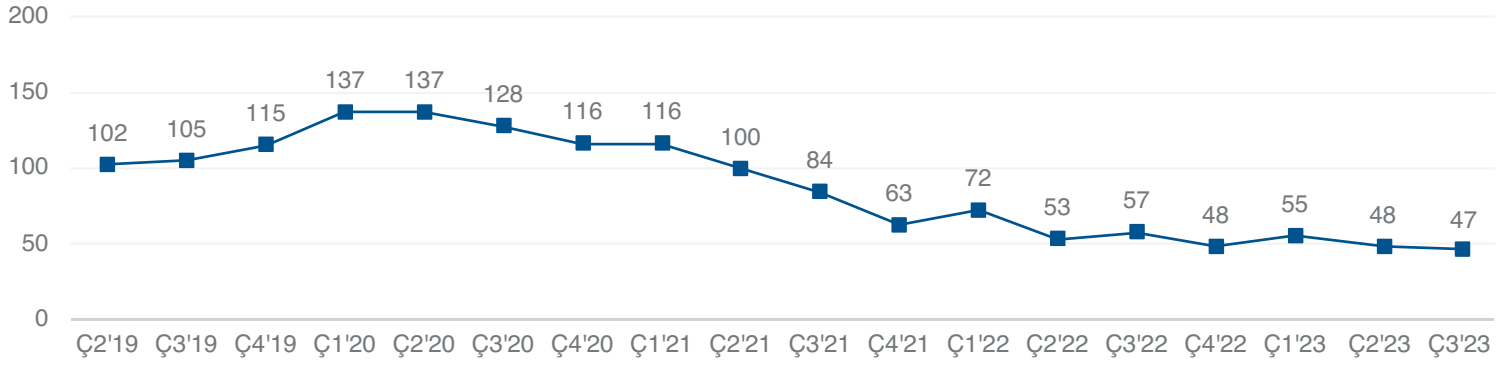
Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi





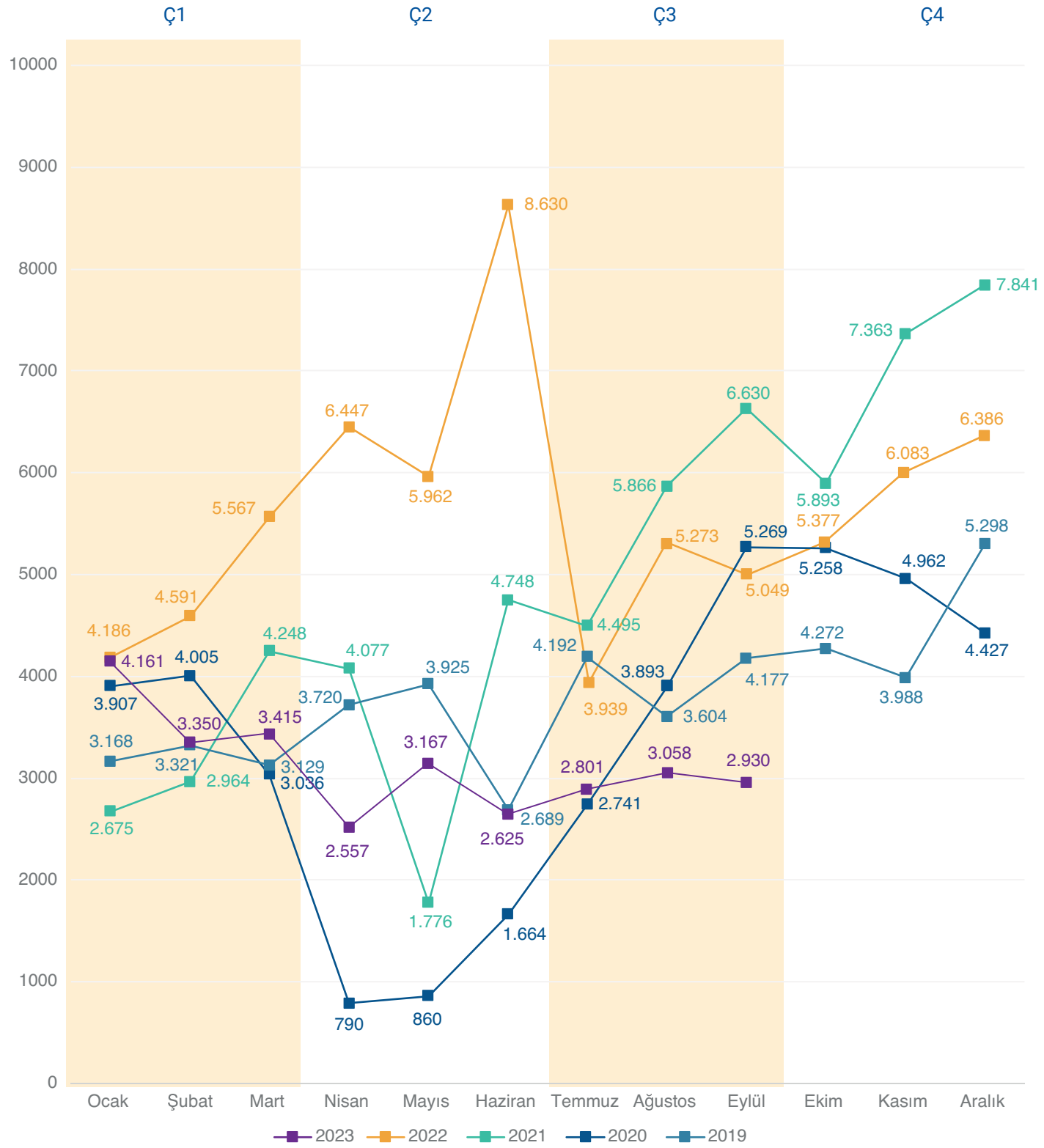
Kaynak: Endeksa

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



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

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

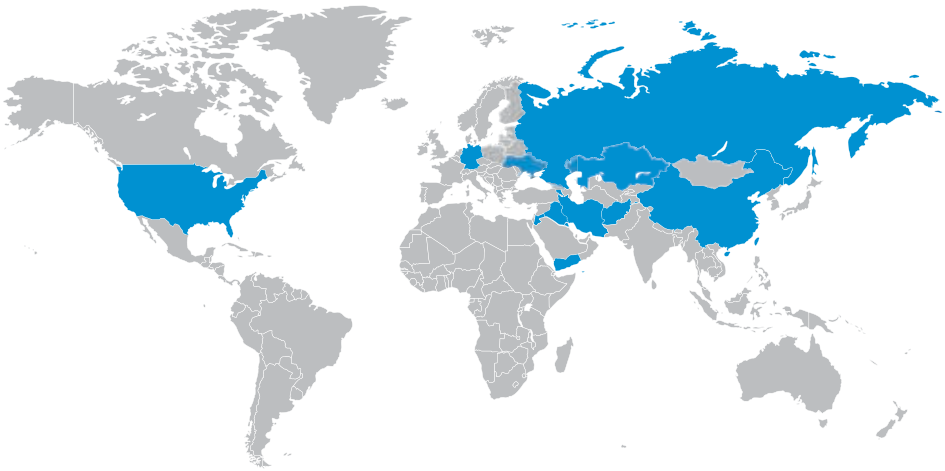
Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

2023 yılı 3. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2023 yılı 3 . Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %42,2 azalış görülmektedir.

		Ç3'23	Ç3'22
Ç3'23 Sıralaması (Ç3'22 Sıralaması)	**İlk 10 Şehir**	**Toplam Zemin Adedi**	**Toplam Zemin Adedi**
1(1)	İstanbul	11.075	23.342
2(2)	Antalya	10.726	15.026
3(3)	Mersin	2.284	2.596
4(6) ↑	Yalova	1.022	1.685
5(5)	Bursa	958	1.796
6(4) ↓	Ankara	933	2.462
7(7)	İzmir	709	1.113
8(9) ↑	Muğla	633	950
9(-)	Trabzon	548	
10(10)	Kocaeli	523	890
- (8)	Sakarya		1.057
	Diğer	3.297	5.693
	Toplam	**32.708**	**56.610**
	Vatandaşlık Edinimi Toplam		15.461
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	**0,0%**	**27,3%**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.*
**2023 3.çeyrek Vatandaşlık Edinimi verisi TKGM tarafından henüz paylaşılmamıştır.*

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



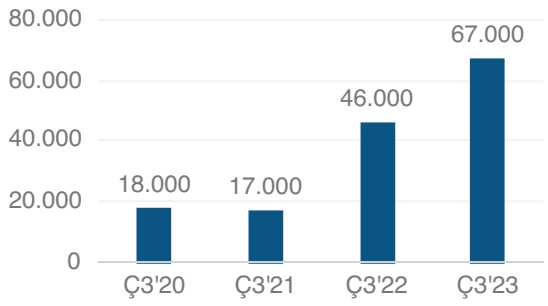
Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2023 yılı 3. Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı döneminden farklı olarak Yemen ve Afganistan'ın Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

		Ç3'23	Ç3'22
Ç3'23 Sıralaması (Ç3'22 Sıralaması)	**İlk 10 Ülke Vatandaşı**	**Toplam Zemin Adedi**	**Toplam Zemin Adedi**
1 (1)	Rusya Federasyonu	9.197	9.891
2 (2)	İran	4.128	7.351
3 (3)	Irak	1.761	5.543
4 (7) ↑	Ukrayna	1.428	1.807
5 (4) ↓	Almanya	1.370	2.451
6 (6)	Kazakistan	1.136	1.984
7 (8) ↑	Kuveyt	871	1.495
8 (-)	Suudi Arabistan	847	
9 (-)	Azerbaycan	763	
10 (9) ↓	Amerika Birleşik Devletleri	655	1.261
- (10)	Yemen		1.255
- (5)	Afganistan		
	Diğer	10.552	23.572
	Toplam	**32.708**	**56.610**
	Körfez Ülkeleri	7.254	18.179
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	**22,18%**	**32,11%**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
**Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)*
***3.Çeyrek sonu verisidir.*
****Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.*

İstanbul Konut Piyasası Göstergerleri

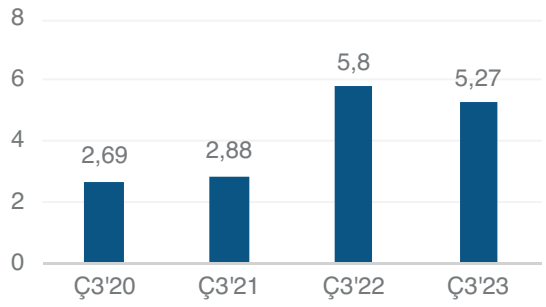
Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı: 2023 3.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
67.000	21,82%	45,65%

İstanbul'da 2023 3.Çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 67 milyar TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,8'lik artış göstermiştir. 2022 yılının aynı çeyreğine göre ise yıllık %45,6'lık artış sağlandığı görülmektedir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı

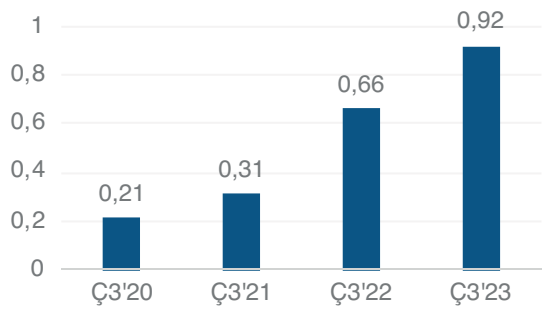


Oran Değeri: 2023 3.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
5,27	0,38%	-9,14%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 5,27 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

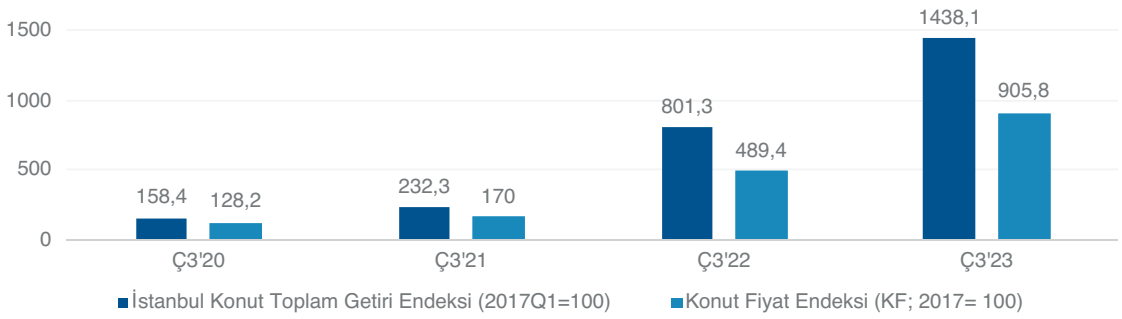
İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2023 3.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
0,92	53,33%	39,39%

İlgili veriye göre 2023 yılı 3.çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %92'si oranındadır.

Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki çeyreğe göre 13,98%, geçen yılın aynı dönemine göre 79,47% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 1338,1% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab

KONUT KREDİLERİ

2023 Yılı Eylül Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 445,9 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

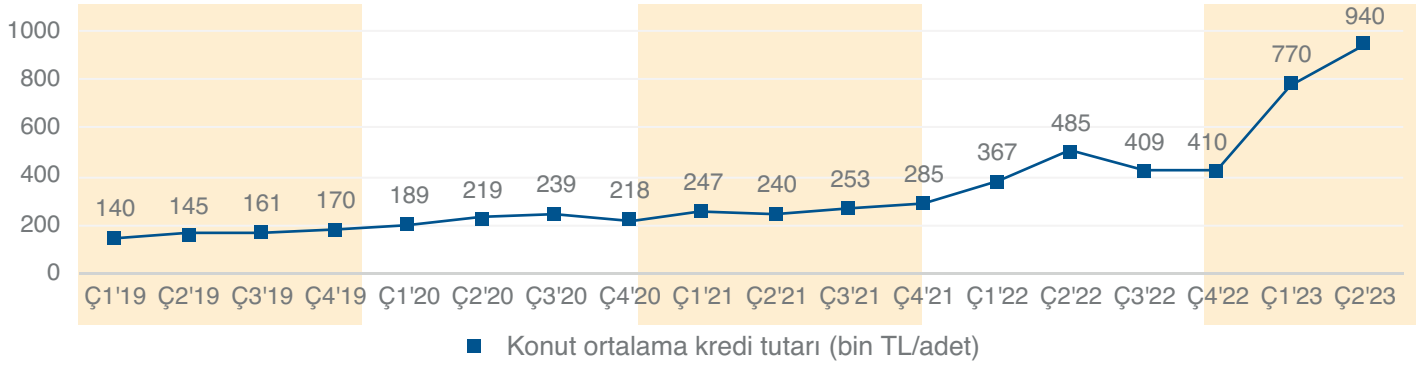
2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458

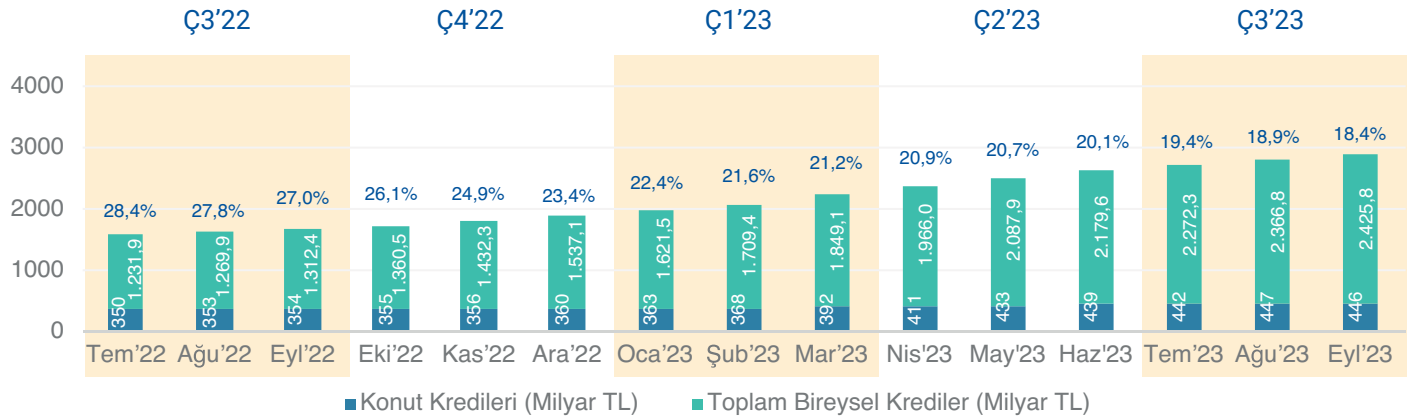
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2023 yılı 2. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 62.486 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 940.000 TL oldu. 2023 yılı 2.çeyreği ie bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %93,9 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

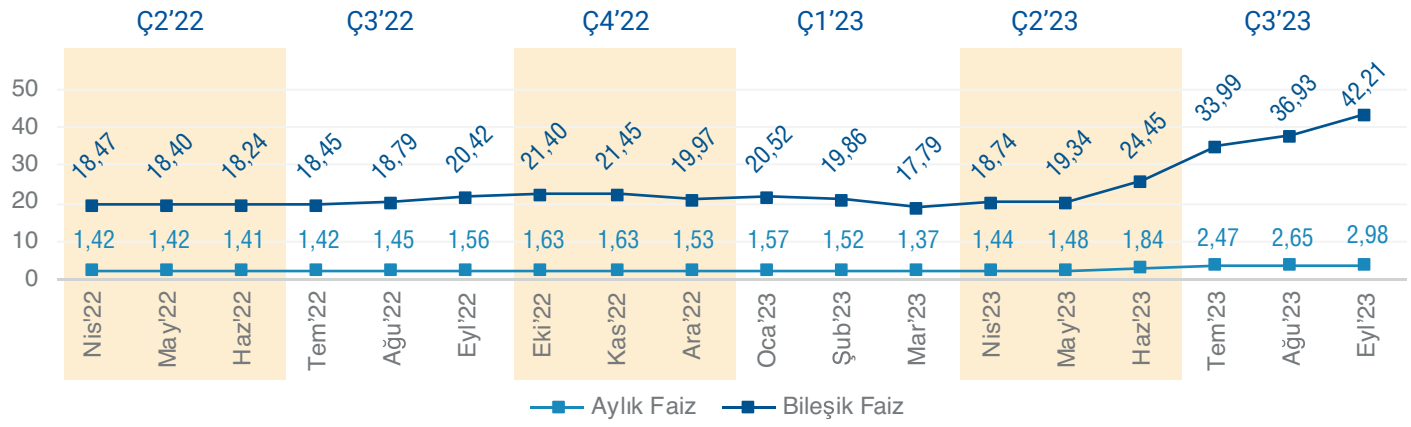
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak %18,4 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,98, yıllık bileşik faiz ise %42,21 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oranlar son 10 yılın en yüksek değerleridir.

Kaynak: TCMB

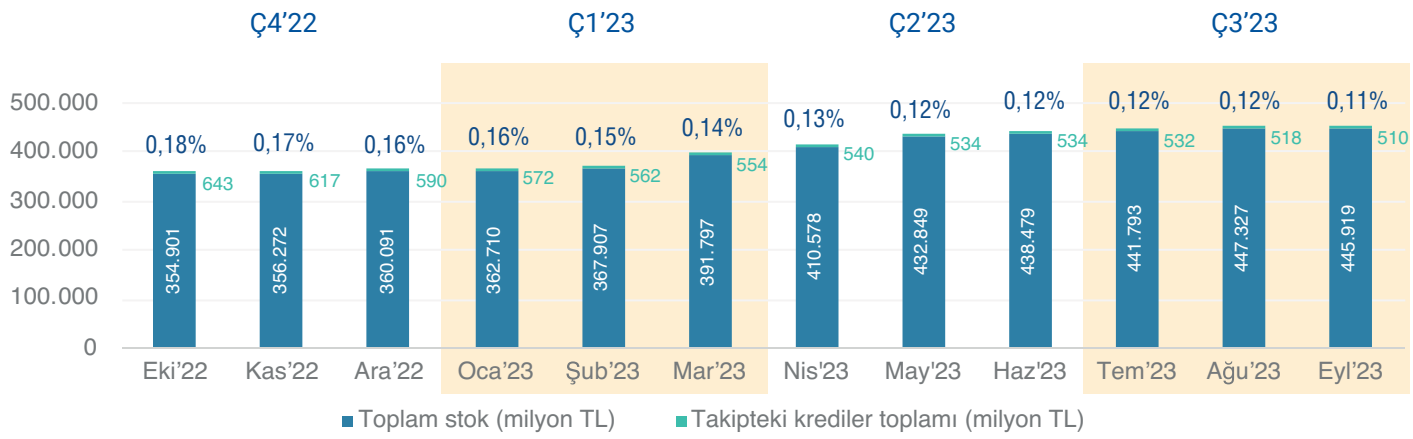
Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	445.919
Toplam Mevduat Bankaları	32	%90,29	402.607
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,01	272.061
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%19,65	87.625
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%9,63	42.922
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar		%0,0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	6,14
Katılım Bankaları	6	%9,71	43.306

Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Eylül ayı itibari ile 445 milyar 919 milyon TL civarındadır. Eylül 2022 tarihinde 354 milyar 411 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %26 lık oranda artış göstermiştir.

Kaynak: BDDK
**En son açıklanan veriler Eylül 2023 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.*

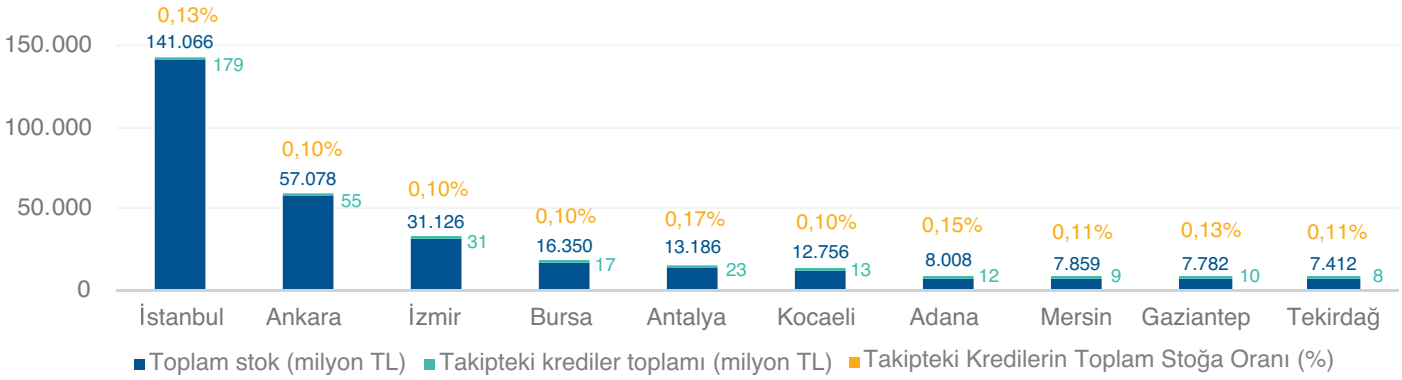
Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2022 yılı Eylül ayı itibari ile %0,11 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.*

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,27 ile Hatay, %0,22 oranla Artvin takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
**Ç3'23 sonu verisidir.*
***Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.*

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2023 3. Çeyrek İtibariyle İlk 9 Ayda İstanbul Genelinde Toplam Kiralama İşlemi 205 Bin m²'dir. Bu Çeyrekte Boşluk Oranı İse %14,3 Olarak Gerçekleşmiştir.

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Met-Gün İnşaat (14.010 m², Doğuş HQ), Mastercard (4.589 m², Bellevue Ofis Binası), Humanis Sağlık (3.840 m², Link Maslak), Huawei (3.300 m², Yılmaz Plaza 2), Columbia (3.300 m², Vadistanbul), Bir banka (2.500 m², Torun Center), TM Marketing (2.200 m², Skyland), Gözalan Group (2.067 m², Vadistanbul), BASF (2.065 m², NidaKule Batı), Erciyes Anadolu Holding (1.700 m², Skyland), Straumann Implantoloji (1.530 m², Torun Center), Migros (1.314 m², NidaKule Batı), Güven Holding (1.200 m², Skyland), Rödl & Partners (1.125 m², NidaKule Levent), SuperPay (1.000 m², Skyland), Office Link (1.000 m², Rönesans Piazza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

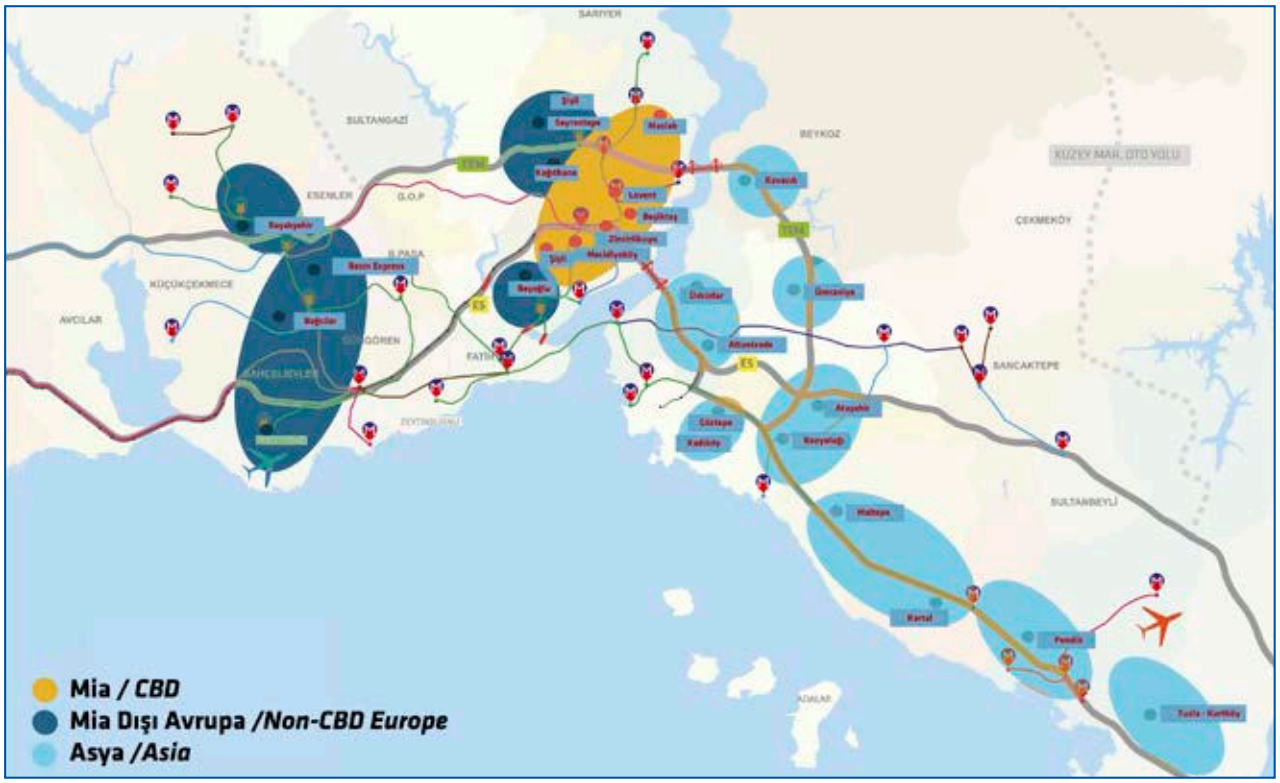
Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örneklendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna-Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir. 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 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'23			Ç2'23			Ç3'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Levent - Etiler	886	8,4	37	886	8,4	37	886	7,5	37
Maslak	927	18,9	22	927	18,9	22	927	18,8	22
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	8,0	25	529	8,0	25	529	7,6	25
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15	206	6,6	15	206	5,1	15
Kağıthane	309	25,2	13	309	25,2	13	309	25,0	13
Beşiktaş*	105	18,8	20	105	18,8	20	105	15,0	20
Batı İstanbul**	674	4,0	10	674	4,0	10	674	3,7	10
Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13	376	35,6	13	376	24,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Kavacık	93	4,8	10	93	4,8	10	93	6,5	10
Ümraniye	745	9,9	12	745	9,9	12	745	9,8	12
Altunizade	86	36,2	15	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	768	14,0	22	768	14,0	22	806	15,9	22
Doğu İstanbul***	511	28,0	10	511	28,0	10	511	26,1	10

2023 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 7,14 milyon m² olarak artış gösterdi. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 98,06 bin m², bir önceki çeyreğe göre %35,4 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %6,5 artış 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.*



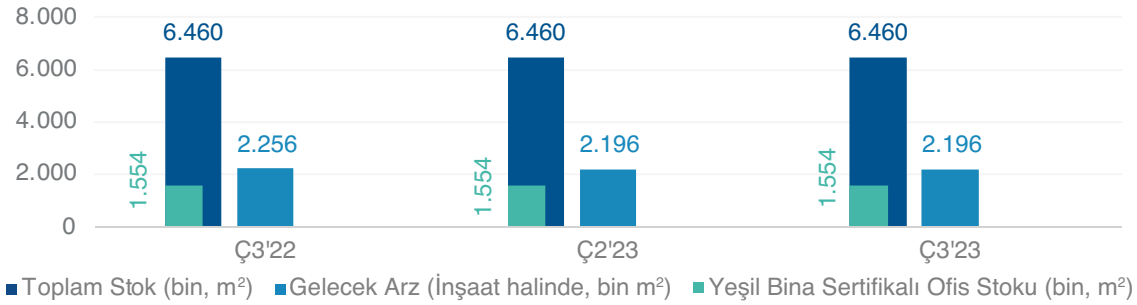
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç3'22	Ç2'23	Ç3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	92	72	98
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	27,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibariyle İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98,1 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %14,34 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.

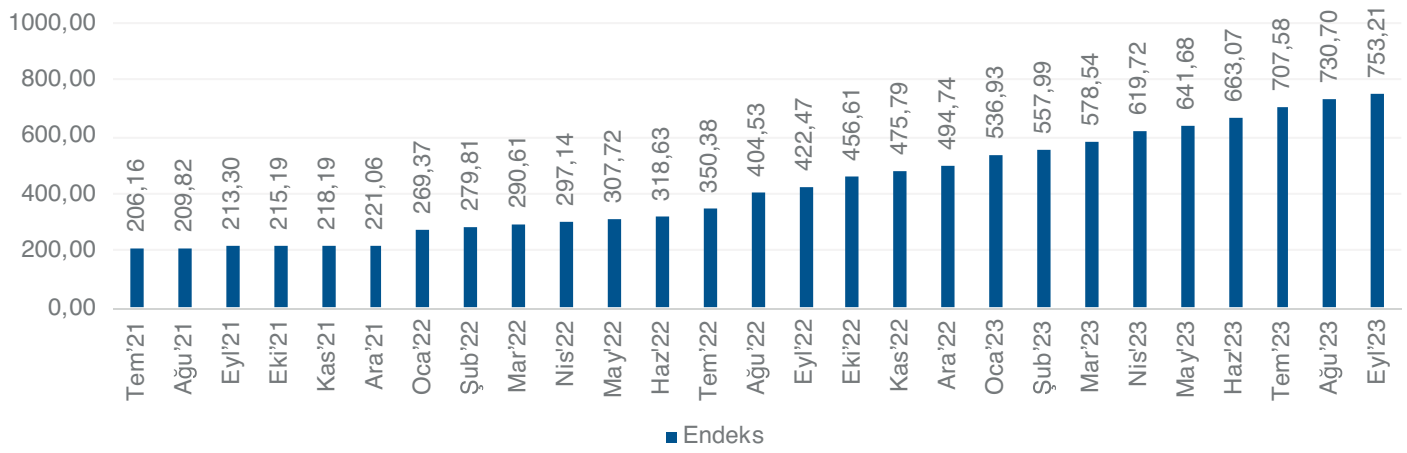
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺39.319	₺37.684	₺45.888
İzmir	₺32.651	₺32.163	₺37.773
Bursa	₺24.693	₺25.530	₺25.982
Ankara	₺25.626	₺25.623	₺27.414
Antalya	₺35.536	₺33.577	₺40.650
Kocaeli	₺25.015	₺25.138	₺24.447
Adana	₺22.133	₺23.755	₺20.537

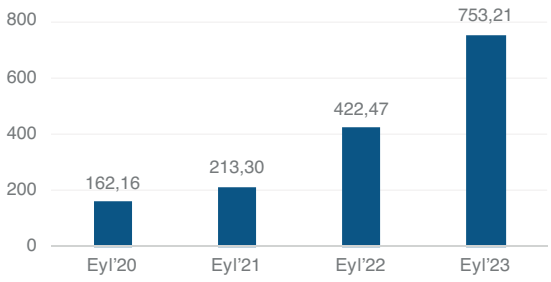
Kaynak: Endeksa
**Eyl'23 itibarıyla.*

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Endeks Değeri: 2023 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
753,21	3,08%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
78,29%	653,21%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Eylül sonu itibariyle 753,21 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 330,74 puan artış gösterirken yıllık bazda %78,3 artış gösterdi. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste,9aylık dönemde 216,28 puanlık bir artış yaşandı.

AVM

2023 Yılı 3.Çeyreği İtibariyle Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 444 Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesine Yaklaşmıştır.

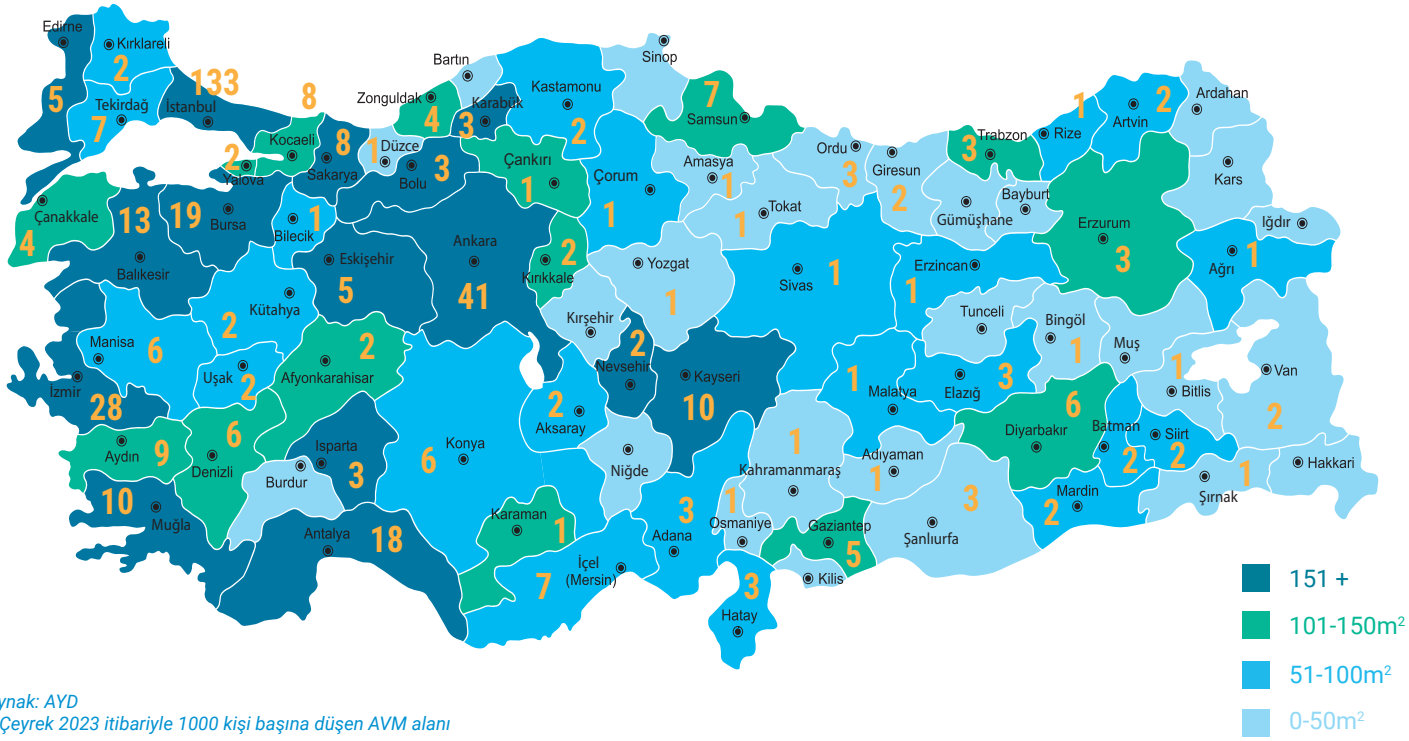
2023 yılının 3. çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m^2 seviyesine yaklaşmıştır.

2023 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 57 bin m² kiralanabilir alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 758 bin m² kiralanabilir alana sahip 27 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,6 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 282 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 172 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

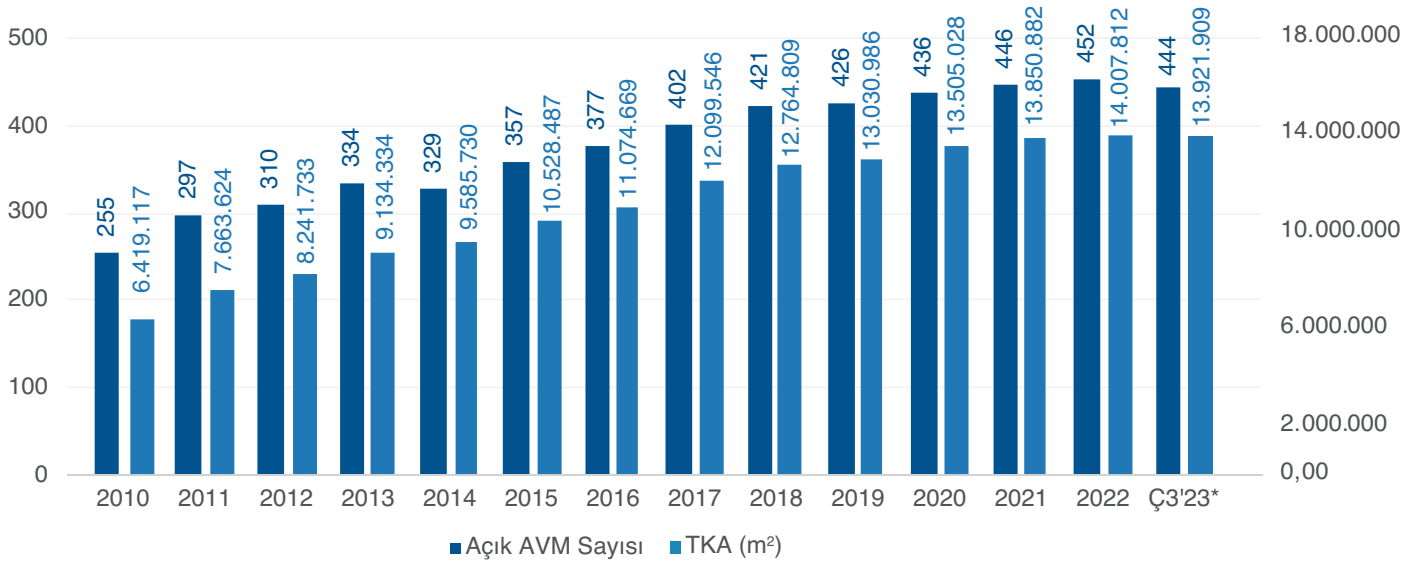
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: AYD
**3.Çeyrek 2023 itibariyle 1000 kişi başına düşen AVM alanı*

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



2023 3. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 444, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 922 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,5'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163,25 m²'dir.

Kaynak: AYD
**Ç3'23 sonu verisidir.*
***Value Solution Partners veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.*

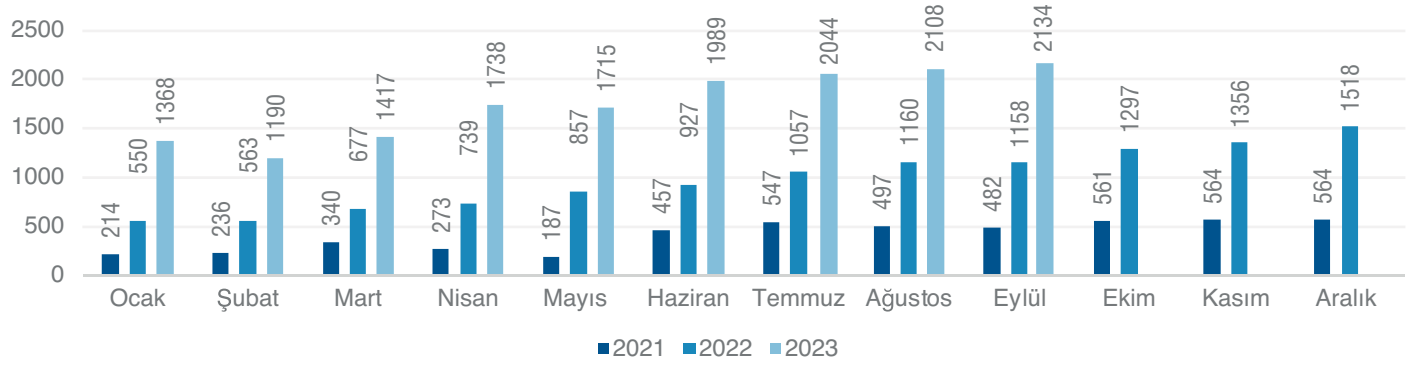
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	10	143
	TKA (m²)	5.213.721	330.410	5.544.131
Ankara	Birim	41	2	43
	TKA (m²)	1.632.941	69.000	1.701.941
Diğer Şehirler	Birim	270	15	285
	TKA (m²)	7.075.247	358.890	7.745.016
Türkiye	Birim	444	27	471
	TKA (m²)	13.921.909	758.300	14.680.209

Kaynak: AYD

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2023*	447	14.031.209	3	109.300
2024*	461	14.463.209	14	432.000
2025*	471	14.680.209	10	217.000

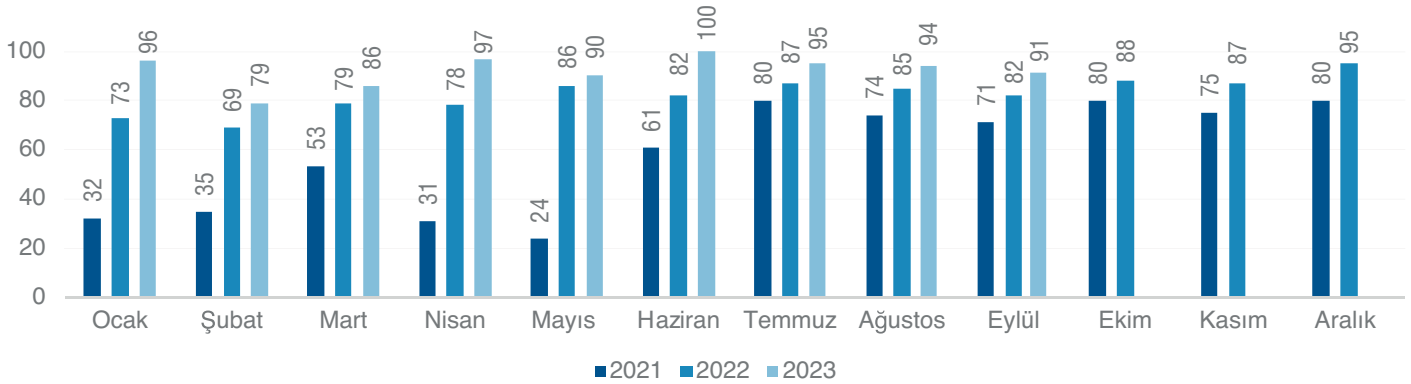
Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	282
Diğer	117
Türkiye	163

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD
**Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.*

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

TURİZM VE OTEL

2023 Yılının İlk Üç Çeyreğinde Ülkemizi 33 Milyon Turist Ziyaret Etti.

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'yi 13,9 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %17,2'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 üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'ye 33 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %14'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 üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 33 milyon yabancı turistin %34,5'i İstanbul'a, %30,5'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,1'lik ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.866 tesis ve 119 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

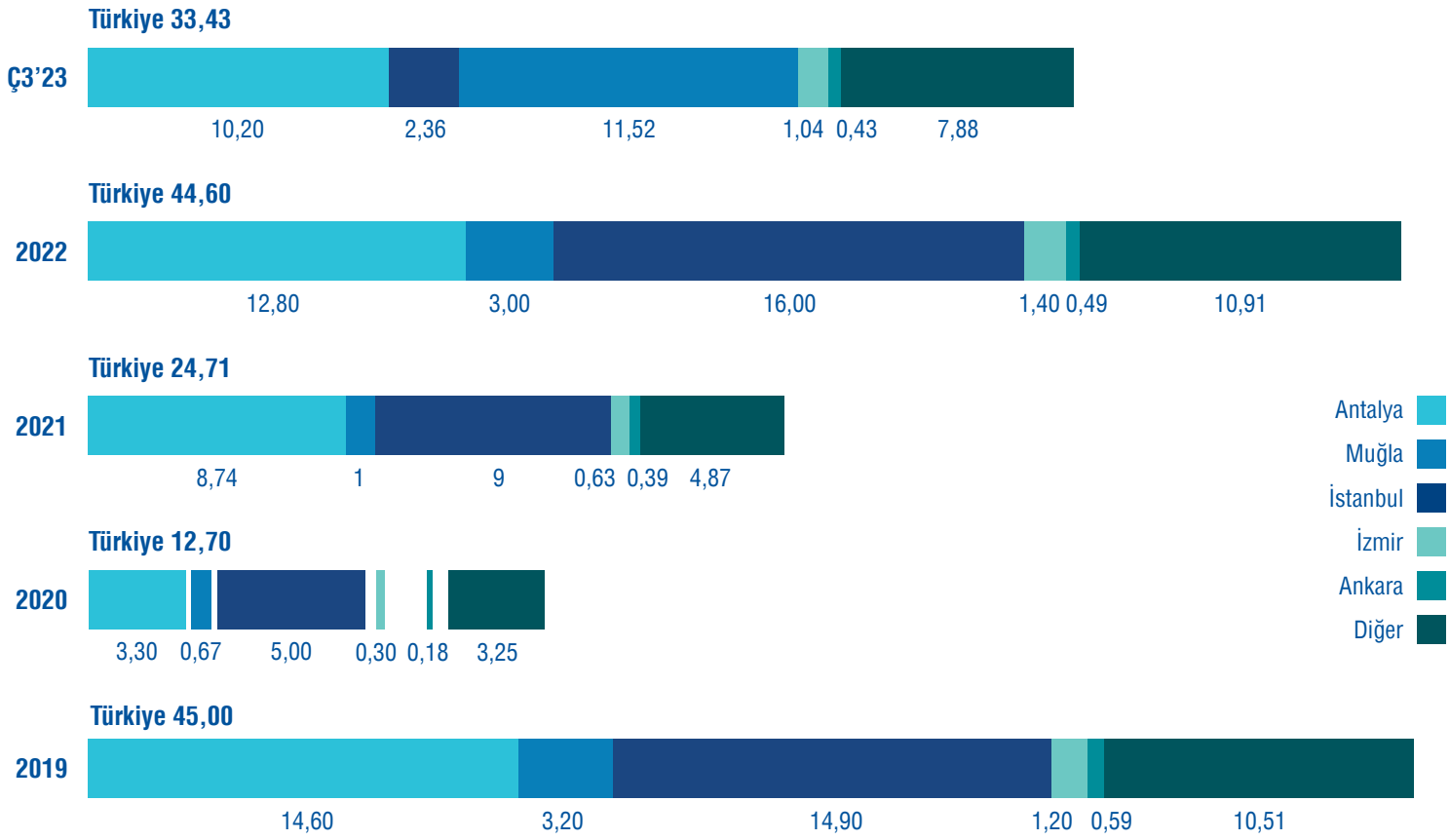
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 718 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 86 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'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 Ağustos ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %50,6'dir.

2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılana 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 üçüncü çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %57,8 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %63.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 135 Euro iken İstanbul'da 148 Euro olmuştur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2023 yılının Ocak-Ağustos döneminde Türkiye'ye gelen 33,4 milyon yabancı turistin %34,5'i İstanbul'a, %30,5'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,1 ve %1,3 lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %14 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığl

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	286.878	86	16 274
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.866	119.454	101	9.856
İzmir	1.682	40.982	65	5.604
Ankara	361	21.361	18	1.845
Diğer	10.180	289.848	369	33.408
Türkiye	**20 204**	**863 685**	**718**	**76.157**

Türkiye genelinde toplam 863 bin 685 oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin 157 oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.10.23 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

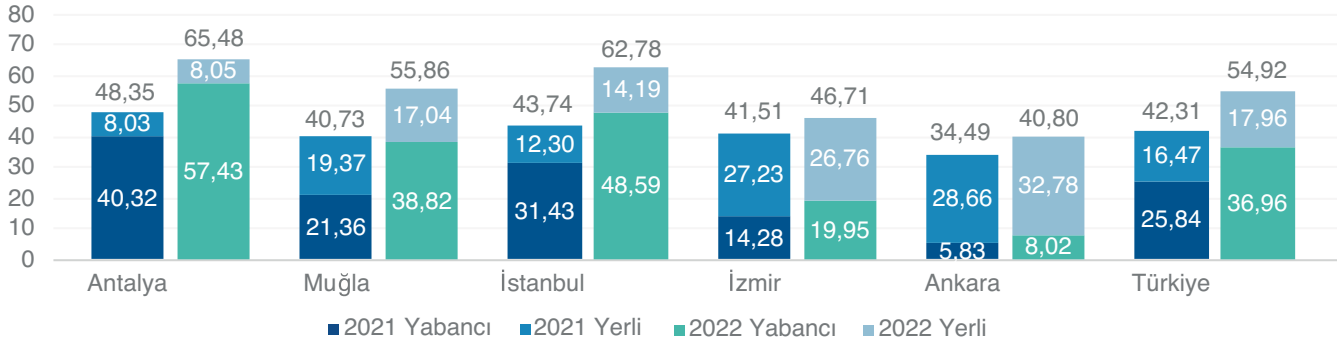
Kaynak:TÜİK
**26.10.2023 tarihinde güncellenmiştir. 2023 3Ç verisi yayınlanmamıştır.*
***TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.*

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.

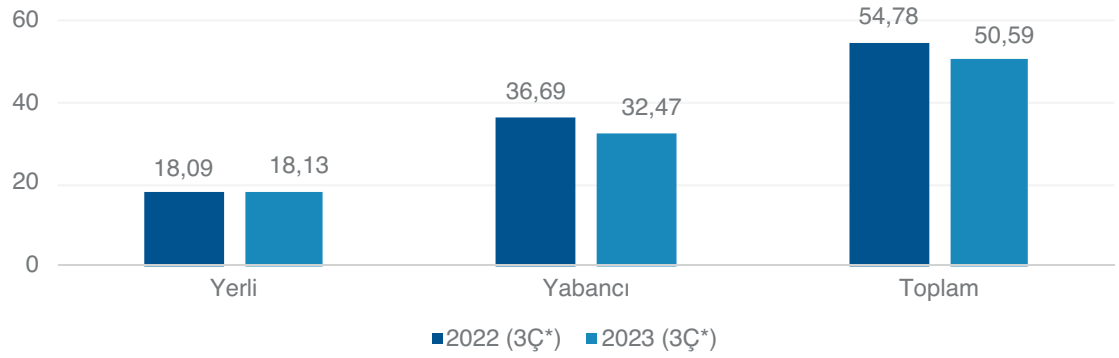
2023 yılı 2.çeyrekte Türkiye'ye gelen 12,3 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %18,7 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %28,3 artmış görünmektedir.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



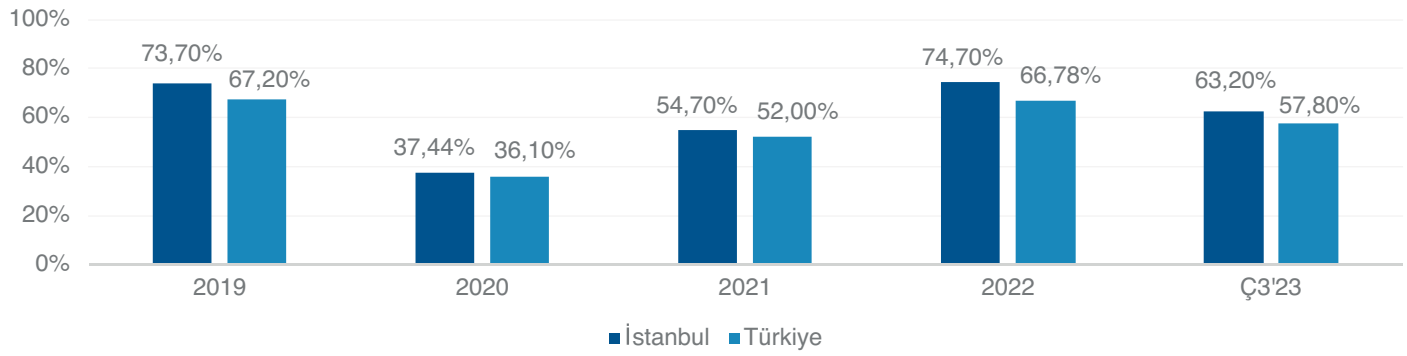
Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibariyle 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 Ağustos ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %50,6'dır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,6 azalış olmuştur.

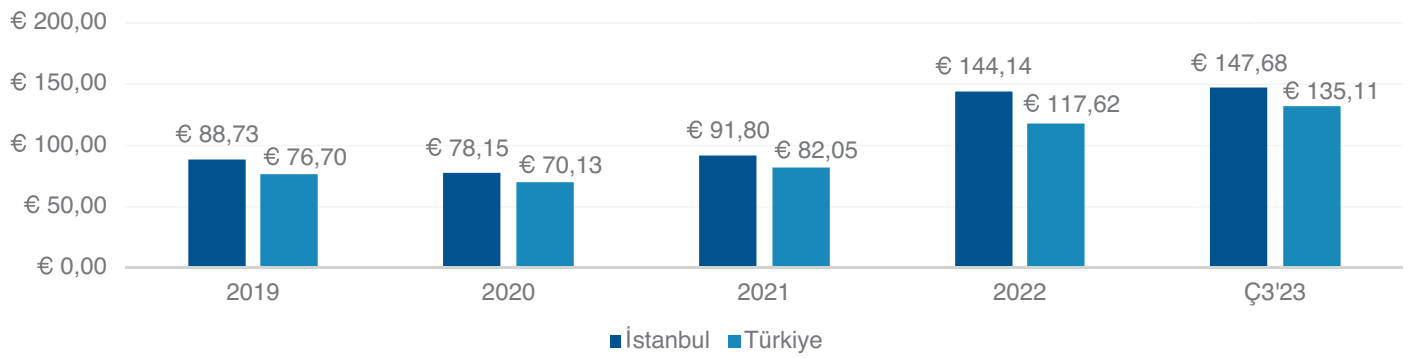
Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
**Ç'3 2022 ve 2023 verileri Ocak-Ağustos verilerini kapsamaktadır.*
***Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.*

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
Güncelleme Tarihi: 26.10.2023

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
Güncelleme Tarihi: 26.10.2023

2023 yılı 3.çeyrekte otel doluluk oranları Türkiye geneli için %57,8 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %63,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen ortalama günlük oda fiyatı (ADR) için 135,11 euro iken İstanbul'da 147,68 euro olmuştur.

LOJİSTİK

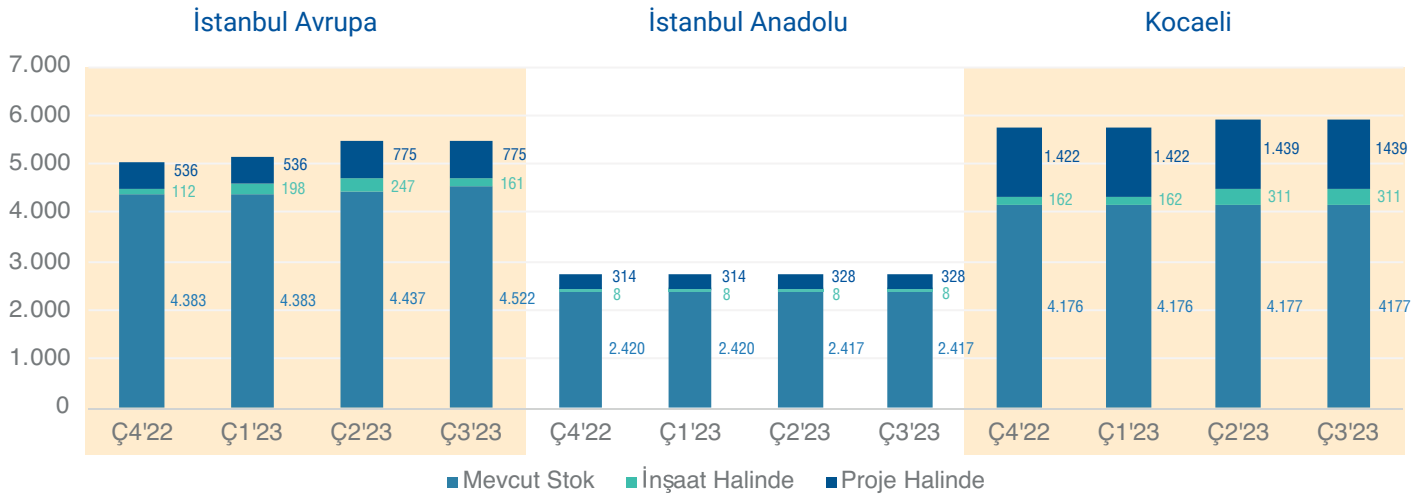
2023 Yılının Üçüncü Çeyreği İtibarıyla Yıl Toplamında 135 Bin m² Lojistik Depo Kiralama İşlemi Gerçekleşmiştir.

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,1 milyon m² toplam depo stokunda 7,3 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 480 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2023 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yıl toplamında 135 bin m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen depo kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine göre alan bakımından %220'lik önemli bir artış kaydedilmiştir. Kiralama açısından en aktif sektörler %32'lik oranla beyaz eşya, %25'lik oranla E-ticaret, %21'lik oranla gıda, %12'lik oranla lojistik ve %9'lık oranla perakende olarak öne çıkmaktadır.

2023 yılı 3.çeyrekte lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında aylık 8,50 USD/m² seviyesine yükselirken, geçen yıla kıyasla %21 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla %140 oranında artış göstererek 240 TL/m² seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir.

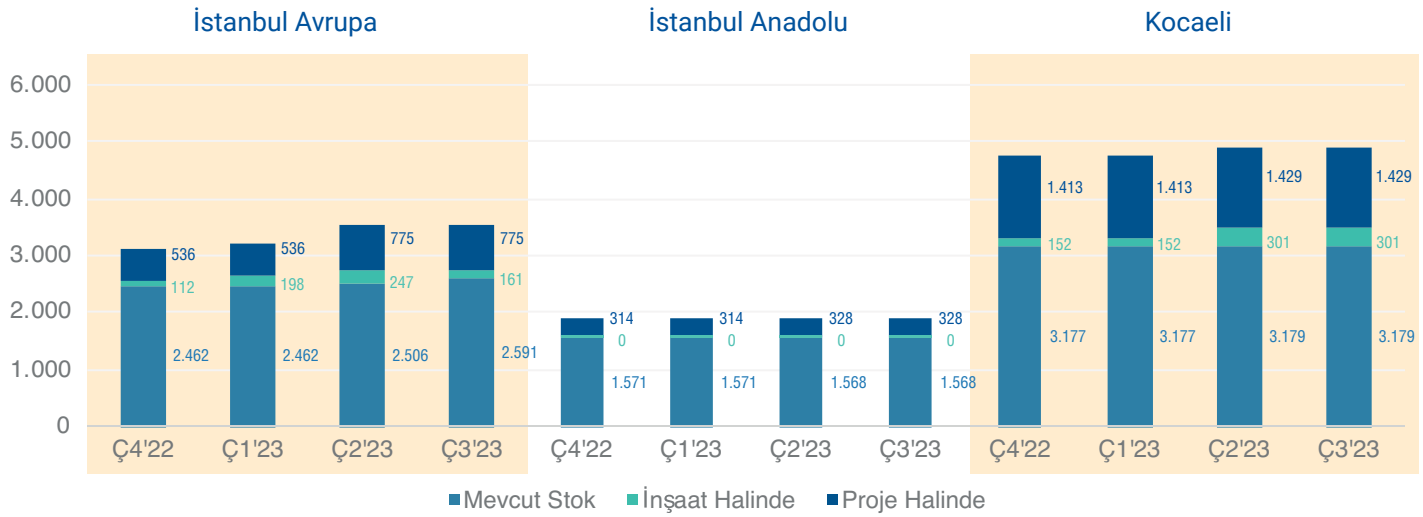
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2023 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 116 bin m², inşaat halindeki stok 480,1 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.

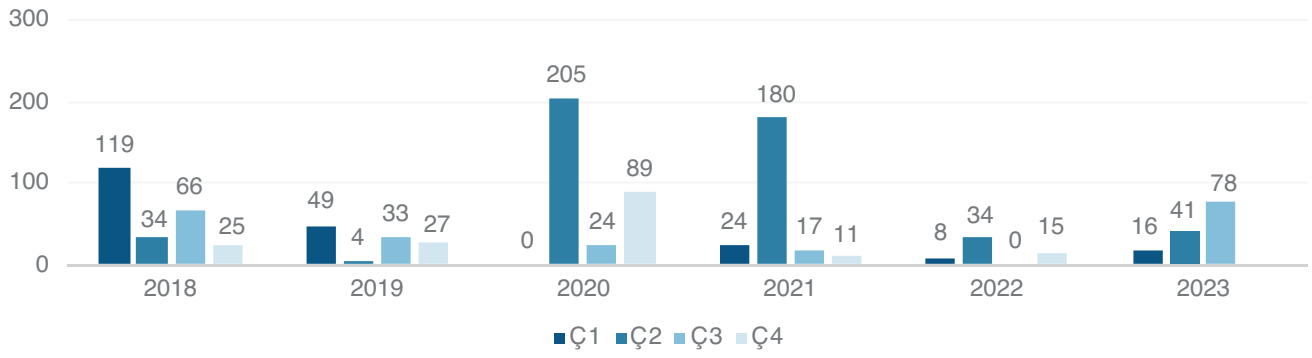
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2023 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 338 bin m², inşaat halindeki stok 463 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.

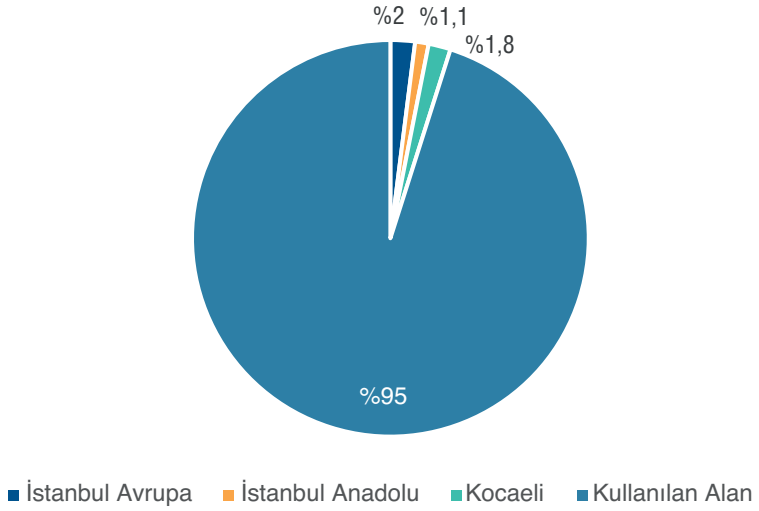
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 3. çeyrekte 78,1 bin m² kiralama işlemi görüldü. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %... oranında artış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %95'i kullanılmaktadır. İstanbul Avrupa %2,0, İstanbul Anadolu %1,1 ve Kocaeli %1,8 boşluk oranı görülmektedir.

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

GYF'LER

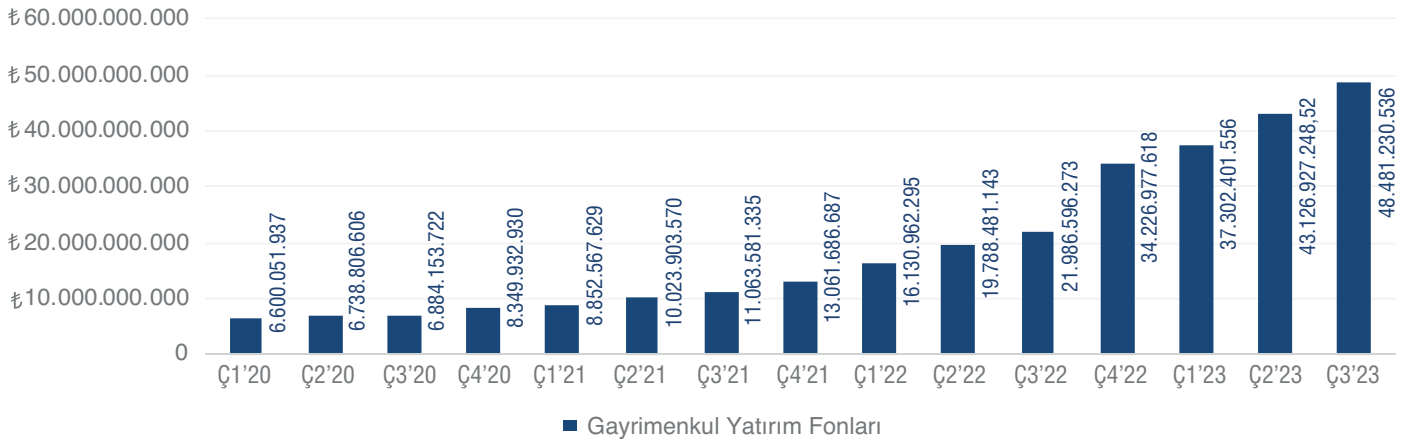
Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2023 Yılı Üçüncü Çeyreği İtibari ile 48,4 Milyar TL Seviyesini Geçmiştir.

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 151 gayrimenkul yatırım fonu bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Fon büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %12,4 artış göstererek 48,4 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. Bu yılın üçüncü çeyrek rakamları, 2022 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %120,5 büyüme gerçekleştirerek 21,9 Milyar TL seviyesinden 48,4 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

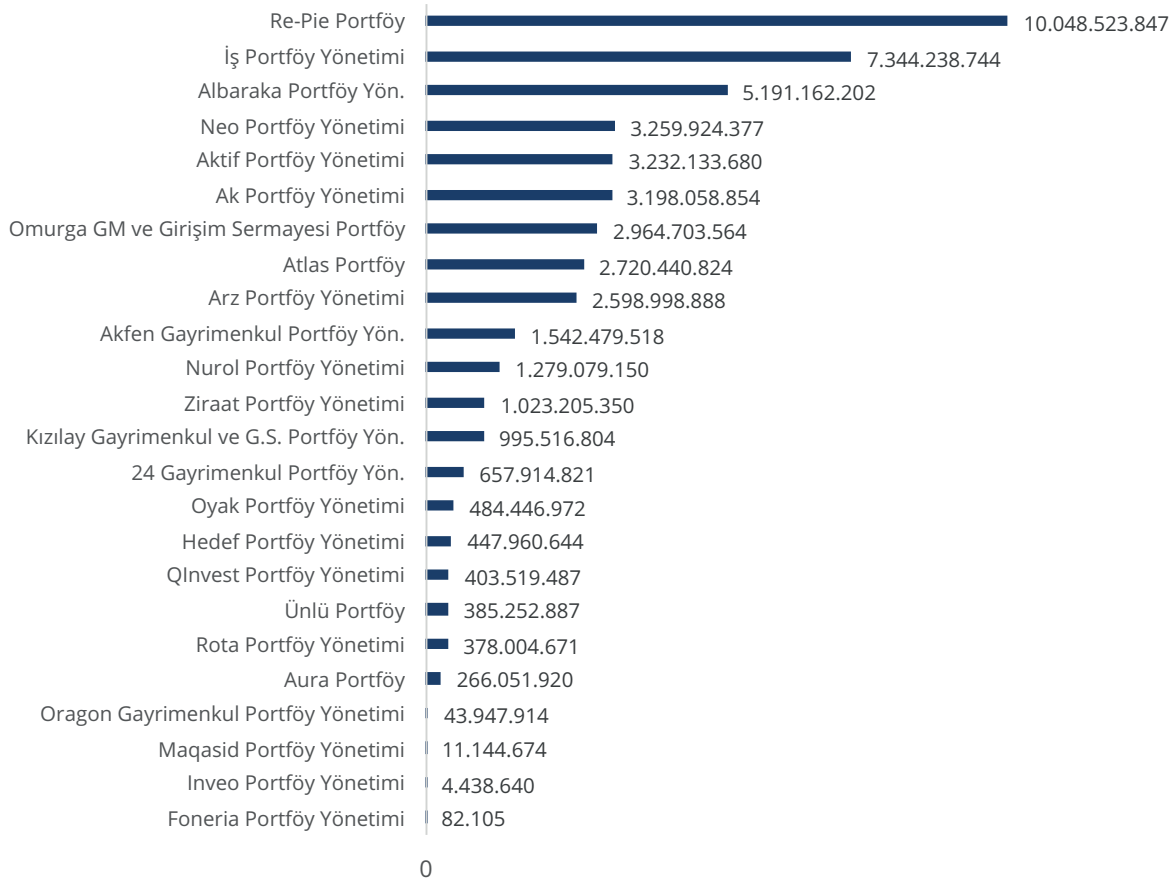
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP'te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka 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	30	Anadolu Stratejik, Asya Stratejik, Atar, Atış Invest Downtown AVM, Avrasya Stratejik, Avrupa Stratejik, Ayaz, Dicle, Downtown Ofis, Downtown Otel, Efor, Emlak Katılım Yeni Evim, Fırat, Fırsat, İzmir Tarihi Kemeraltı, Levent, Meriç, Milenyum, Nef, Neva, Novada Urfa, OC Hedef, Sampaş Holding Özel, Seyhan, Trakya, Turesif, Yıldız, QInvest Re-Pie, QInvest İkinci Re-Pie
ALBARAKA PYŞ	19	ALBATROS, ANADOLU, ANKA, ARSA KAPISI, BATIŞEHİR, BEREKET, BEŞİNCİ KARMA, DÜKKAN, EKSİM, GOLDEO, İKİNCİ KARMA, KARMA, METROPOL, ONE TOWER, RANA, TM, ÜÇÜNCÜ KARMA, ALTINCI KARMA, ONUNCU KARMA
24 GGSPYŞ	15	A1, AKASYA, ALTIN BAŞAK, ALZAMİL, AYÇİÇEĞİ, ERGUVAN, FULYA, KARDELEN, LOTUS, MANOLYA, MENEKŞE, NİLÜFER, PORTAKAL ÇİÇEĞİ, PRİMO, LALE
NEO PYŞ	15	ALTINCI, AVANTAJ, BEŞİNCİ, BİRİNCİ, BİRİNCİ NEF ARSA, BİRİNCİ TEKÇE ARSA, CORNERSTONE, DÖRDÜNCÜ, FIRSAT, İKİNCİ, SEKİZİNCİ, TÜRKAZ, ÜÇÜNCÜ, VARTUR, YEDİNCİ
NUROL PYŞ	14	AKS, BİRİNCİ, CHARM, D VİZYON, EGÇ KONUT, FORTİS, M CHARM, NUROL TOWER, OC HEDEF, Z REZİDANS, ALTINCI, BEŞİNCİ, 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	4	BAŞAK KATILIM GAYRİMENKUL, TZHEMSAN ÖZEL, ÜSKÜDAR, BGF
AKTİF PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
KIZILAY PYŞ	3	BİRİNCİ, İKİNCİ, ÜÇÜNCÜ
ROTA PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
ÜNLÜ PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
QINVEST PYŞ	2	İKİNCİ RE-PIE, RE-PIE
FONERİA PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
FT PYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
WAM GGPYŞ	2	BİRİNCİ, İKİNCİ
AKFEN PYŞ	1	BİRİNCİ
ALLBATROSS PYŞ	1	BİRİNCİ
INVEO PYŞ	1	NEFES EGE
ORAGON PYŞ	1	BİRİNCİ
OYAK PYŞ	1	BİRİNCİ
TERA PYŞ	1	3B
Toplam	**151**	

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Re-pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.196.762.602
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.798.817.041
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.495.997.437
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.252.613.101
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.115.236.553
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.015.773.217
Aktif Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.013.176.292
Akfen Gayrimenkül Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.542.365.120
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.499.632.745
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.303.724.483
İş Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.300.228.532
Aktif Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.219.352.217
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.079.007.647
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.058.265.320
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.050.327.960
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.032.012.264
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.026.094.377
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	967.500.968
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	910.449.196
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	812.471.157
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	773.365.522
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	694.343.144
İş Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	692.028.654
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	658.590.181
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	602.503.292
Re-pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	573.642.554
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	564.891.773
Oyak Porföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	484.475.996
Albaraka Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	458.040.908
Nurol Portföy Yönetimi AKS Gayrimenkul Yatırım Fonu	440.601.426
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	390.132.558
Rota Portföy İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	367.158.235
Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	332.295.134
Re-pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	330.945.025
Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	306.984.239
Hedef Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	297.185.272
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	297.015.289
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	286.647.436
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	275.218.926
Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu	274.810.977
Re-pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	259.739.390
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	259.131.933
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	258.765.725
Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	235.130.400
Neo Portföy Yönetimi Türkaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	229.987.385
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	221.817.364
Atlas Portföy Yönetimi A&AK Gayrimenkul Yatırım Fonu	220.801.707
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	209.032.823
Re-Pie Portföy Yönetimi Efor Gayrimenkul Yatırım Fonu	198.455.492
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	196.711.997

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy
**27.06.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.*

Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	194.412.194
Re-Pie Portföy Yönetimi OC Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	192.678.964
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	188.318.539
Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç Gayrimenkul Yatırım Fonu	176.402.803
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	172.911.476
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	172.551.479
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	165.943.349
Nurol Portföy Yönetimi Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu	163.247.879
Re-pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	157.928.889
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	155.902.461
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	154.466.252
İş Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	152.023.305
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	147.962.319
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	142.403.277
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	138.875.069
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	136.153.128
Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu	123.575.412
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	113.351.238
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	113.162.616
Hedef Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	110.215.557
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	106.667.196
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	102.094.787
Atlas Portföy Yönetimi Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu	97.530.518
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	94.896.289
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	92.440.178
Nurol Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	81.203.219
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	79.910.318
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	75.635.091
Re-pie Portföy Yönetimi Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.983.109
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.122.285
Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	62.348.982
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	58.901.151
Albaraka Portföy Yönetimi Tm Gayrimenkul Yatırım Fonu	57.242.176
Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	55.503.094
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	54.861.990
Nurol Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	51.429.549
Neo Portföy Yönetimi Avantaj Gayrimenkul Yatırım Fonu	48.951.999
Nurol Portföy Yönetimi Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	44.960.028
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	43.943.398
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.646.151
Neo Portföy Yönetimi Cornerstone Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.913.531
Hedef Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.109.264
Re-pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	39.897.303
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu	38.296.324
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	38.059.709
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	32.053.096
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.680.784
Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.404.366
Re-pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.037.092
Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.641.043
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.668.844

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy
**27.06.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.*

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.261.343
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	21.063.341
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.496.245
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.115.803
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batisehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	17.191.609
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.829.457
Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.617.442
Neo Portföy Yönetimi Birinci Tekçe Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.379.241
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.318.584
Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.141.341
Rota Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.812.131
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Çatı Gayrimenkul Yatırım Fonu	10.233.919

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy
**27.06.2022 tarihi itibarıyla büyüklüğü 10 milyon TL ve üstü olan fonların toplamıdır.*

DESIGN HUB
TÜRKİYE

Küresel Tasarımda Türk İmzası;

Mimar ve Mühendislerimizin Engin Tecrübesiyle
Dijital Gücünün Dünyaya Açılan Kapısı!

Design Hub **200+**
AEC Firmasını Dünya'ya Bağlamaktadır

Mimarlık & Mühendislik Hizmetleri

BIM Hizmetleri

Proje Yönetimi

Sürdürülebilir Tasarım

www.designhubturkiye.org
info@designhubturkiye.org
@designhubturkiye

Platformumuzu Destekleyen Kuruluşlar

GYODER | BIM4TURKEY | DEİK DIŞ EKONOMİK İLİŞKİLER KURULU FOREIGN ECONOMIC RELATIONS BOARD | TÜRKİYE TASARIM VAKFI TURKEY DESIGN COUNCIL

GYO'LAR

GYO Endeksi 2023 Üçüncü Çeyrekte Enflasyona Karşı Koruma Sağladı.

2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte beklentimize paralel olarak yükselişine devam etti ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükseldi. Aynı dönemde BIST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kaldı ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapattı. Her iki endeksin aynı dönemdeki enflasyon oranının üstünde kalması, konut fiyat artışının yavaşladığı bir dönemde enflasyona karşı önemli koruma araçları olarak göze çarptı.

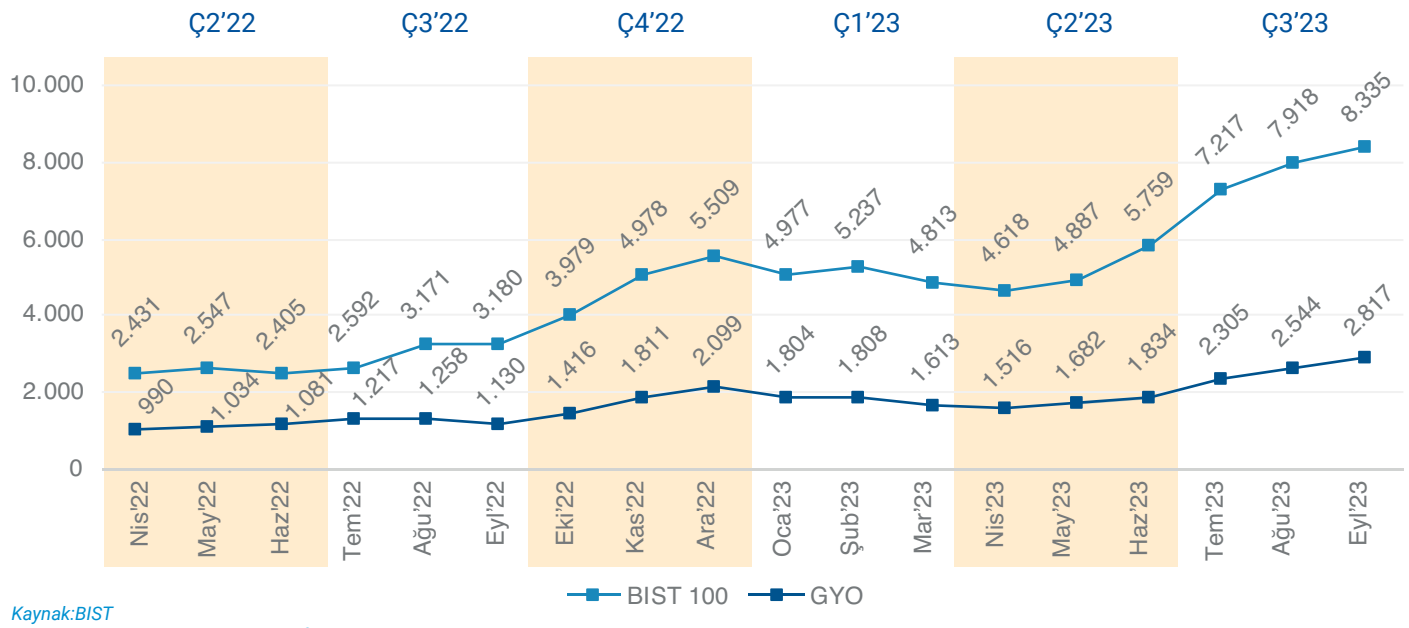
2023'ün üçüncü çeyreğinde 4 yeni GYO daha halka arz oldu ve toplam GYO sayısı 43'e yükseldi. Önceki çeyrekte 211 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri, bu 4 yeni GYO ile 355 milyar TL'yi aştı ve döviz bazında da 8,2 milyar USD'den 13 milyar USD'ye yükseldi.

Halka açıklık oranının %48'den %45,6'ya gerilediği 2023 üçüncü çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise bir puanlık düşüşle %33 olarak gerçekleşti. Yabancı çıkışının devam ettiği Ç3'te net çıkışlar ilk 9 ay için 98 milyar TL'ye ulaştı. Uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak da olsa artmaya devam ederek %9,67'den %10,65'e yükseldi. 2023 3. Çeyrekte kurumsal yatırımcı oranı daha da gerileyerek %40,8'e düştü. Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2023'ün ikinci çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda ve Birleşik Krallık ilk üç sırayı paylaşırken önceki listede 5. Sırada yer alan Bahamalar 4. sıraya yükseldi. İrlanda ise ilk defa sürpriz bir şekilde 5. Sıradan listeye girdi.

Dünya politik gerilimlerin oldukça yükseldiği bir dönemden geçmekte ve başta petrol fiyatlarındaki oynaklık ve yukarı yönlü olası artışlar enflasyonun küresel ölçekte daha uzun süre beklenen seviyelere inmesinin önünde engel teşkil etmekte. Artan faiz oranlarının ekonomilere ciddi resesyon baskısı yaptığı ortamda azalan alım güçleri de başta konuta erişilebilirlik anlamında ciddi sorun teşkil etmekte. GYO'lar gerek borsa yoluyla yatırımcılara alternatif koruma imkânı sunmaları gerekse yeni yatırım projeleri ile piyasaya yeni arz sağlamaları açısından önemli birer enstrüman olarak gayrimenkul piyasasında yer almakta. Ancak GYO'ların tek başlarına piyasada çözüm sunmasını beklemek yerine GYF'ler, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçları ve emeklilik fonları ile entegrasyonunu sağlayan ekosistemlerle sürdürülebilir bir yatırım iklimi sunulabilir ve yatırımcılara uzun vadeli getiri ve varlıklarını enflasyona karşı koruma imkânı sağlanabilir.

Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS

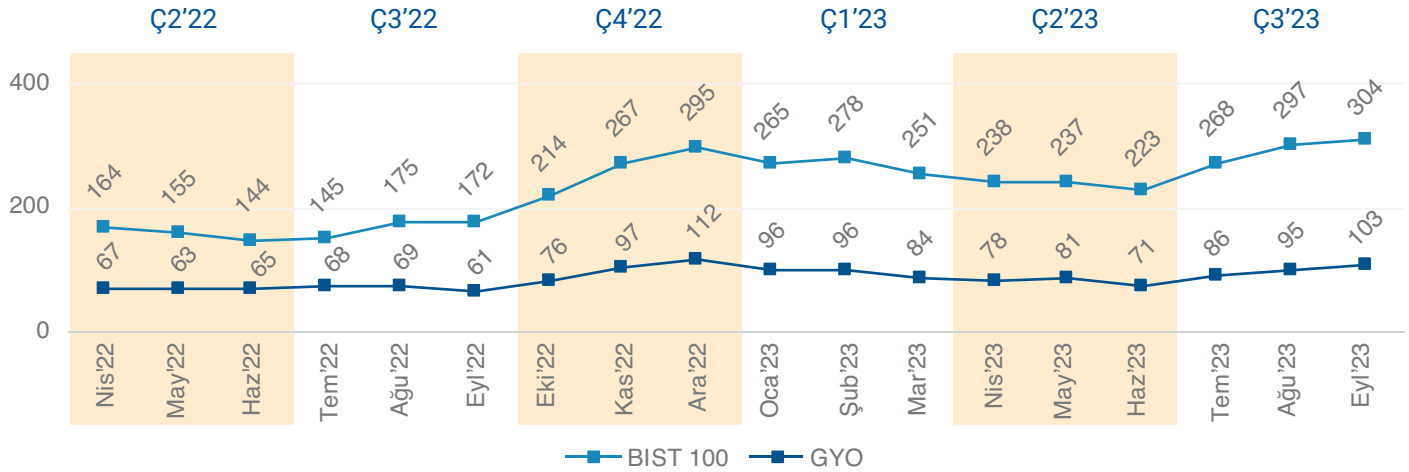
BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak:BIST
**Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.*

GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 2. çeyrekte 1834 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 2817 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak:BIST
**Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.*

GYO endeksi USD bazında 2023 yılı 2. çeyrekte 71 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 103 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	43

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45%	45%

Fiili Dolaşım

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
37%	42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	33%	33%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
142,56	-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-110,31	-98,19

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	355.252

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	12.977

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	Ç3'23
İşlem Miktarı	14.587	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	83.884	70.318
İşlem Değeri (TL)	33.581	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	487.856	593.455
İşlem Değeri (USD)	12.519	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.224	22.134

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

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
Yabancı	22%	20%	14%	16%	11%	16%	20%	25%	22%
Yerli	78%	80%	86%	84%	89%	84%	80%	75%	78%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
Yabancı	1.402	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	3.624	7.483
Yerli	132.375	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.614	3.215.542
Toplam	**133.777**	**130.698**	**147.245**	**155.886**	**182.478**	**359.002**	**431.548**	**1.375.238**	**3.223.025**

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	17.194
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	144.252
Toplam	**11.221**	**13.071**	**13.594**	**9.693**	**14.696**	**28.794**	**41.491**	**111.165**	**161.446**

Uyruk Bazında Halka Açık Kısmın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç3'23
Yabancı	41%	43%	37%	31%	22%	14%	10%	11%	11%
Yerli	59%	57%	63%	69%	78%	86%	90%	89%	89%
Toplam	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

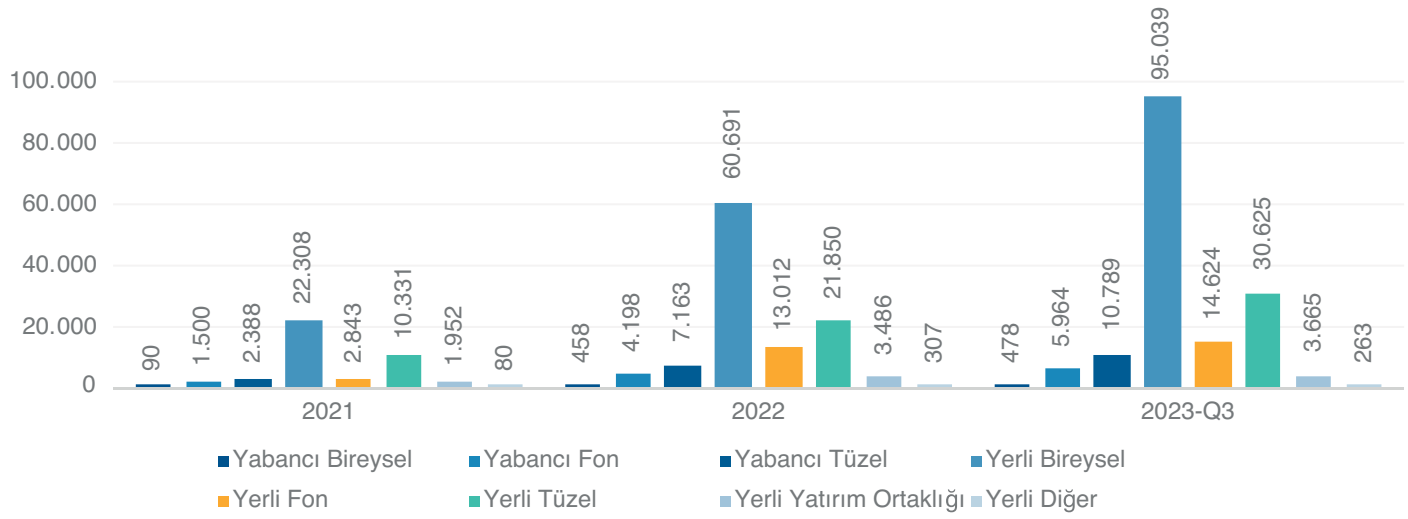
Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

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

	2021	2022	2023-Ç3
Yabancı Bireysel	90	458	478
Yabancı Fon	1.500	4.198	5.964
Yabancı Tüzel	2.388	7.163	10.789
Yerli Bireysel	22.308	60.691	95.039
Yerli Fon	2.843	13.012	14.624
Yerli Tüzel	10.331	21.850	30.625
Yerli Yatırım Ortaklığı	1.952	3.486	3.665
Yerli Diğer	80	307	263
Toplam	**41.491**	**111.165**	**161.446**

	2021	2022	2023-Ç3
Yabancı Bireysel	0,2%	0,4%	0,3%
Yabancı Fon	3,6%	3,8%	3,7%
Yabancı Tüzel	5,8%	6,4%	6,7%
Yerli Bireysel	53,8%	54,6%	58,9%
Yerli Fon	6,9%	11,7%	9,1%
Yerli Tüzel	24,9%	19,7%	19,0%
Yerli Yatırım Ortaklığı	4,7%	3,1%	2,3%
Yerli Diğer	0,2%	0,3%	0,2%
Toplam	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

	2021	2022	2023-Ç3
Bireysel	54,0%	55,0%	59,2%
Kurumsal	46,0%	45,0%	40,8%
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
AKMERKEZ GYO	109.183.520	-	109.183.520	9,91%
ALARKO GYO	106.260.000	-	106.260.000	9,65%
EMLAK KONUT GYO	390.260.000	-	390.260.000	35,43%
HALK GYO	4.000.000	40.000.000	44.000.000	3,99%
MİSTRAL GYO	14.230.062	-	14.230.062	1,29%
PANORA GYO	35.670.000	-	35.670.000	3,24%
VAKIF GYO	-	145.000.000	145.000.000	13,16%
YENİ GİMAT GYO	241.920.000	-	241.920.000	21,96%
ZİRAAT GYO	14.887.123	-	14.887.123	1,35%
Toplam	**916.410.705**	**185.000.000**	**1.101.410.705**	**100%**

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

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

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

30.09.2023

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

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

31.03.2023

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

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

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

GYO'ların Özkaynak Karlılığı* Oranı (%)

	2018	2019	2020	2021	2022
YEŞİL GYO	-130,4%	385,5%	59,1%	33,1%	132,9%
EMLAK KONUT GYO	9,7%	5,7%	5,8%	8,5%	86,8%
REYSAŞ GYO	18,4%	32,3%	19,5%	39,2%	74,8%
PEKER GYO	2,9%	-0,3%	17,3%	28,4%	72,9%
ATAKULE GYO	5,3%	6,3%	0,3%	13,3%	68,5%
SERVET GYO	9,9%	9,3%	53,6%	22,5%	67,9%
ÖZAK GYO	12,6%	12,7%	17,7%	37,5%	67,6%
AVRASYA GYO	7,4%	16,5%	19,7%	8,9%	66,2%
İDEALİST GYO	-14,3%	3,7%	49,2%	6,2%	63,3%
NUROL GYO	1272,8%	-81,4%	-65,8%	-25,7%	62,1%
PASİFİK GYO	-	-	-	2,3%	62,0%
KIZILBÜK GYO	-	-	-	4,8%	60,1%
KİLER GYO	12,3%	-61,4%	-1,1%	31,1%	59,4%
TSKB GYO	-24,0%	16,8%	-9,9%	16,9%	59,1%
AKMERKEZ GYO	34,2%	32,7%	23,7%	37,5%	56,7%
KORAY GYO	10,8%	4,7%	1,8%	22,4%	56,7%
ZİRAAT GYO	-	-	-	15,8%	56,4%
PANORA GYO	7,0%	6,5%	3,2%	21,5%	55,2%
TORUNLAR GYO	16,9%	10,2%	3,3%	36,6%	55,0%
AKFEN GYO	14,0%	17,2%	-33,5%	47,9%	54,6%
YENİ GİMAT GYO	13,2%	15,1%	4,9%	25,3%	52,4%
İŞ GYO	9,6%	7,7%	6,5%	24,3%	50,0%
VAKIF GYO	4,2%	9,0%	8,2%	19,4%	48,9%
ÖZDERİCİ GYO	-14,6%	-3,2%	2,7%	61,4%	48,7%
SİNPAŞ GYO	-56,2%	38,3%	21,1%	65,4%	48,3%
MARTI GYO	-7,9%	1,5%	-9,6%	-2,9%	47,2%
ATA GYO	3,9%	-20,8%	-3,0%	30,6%	47,1%
ŞEKER GYO	-	-	-	-	45,8%
DOĞUŞ GYO	0,4%	9,7%	-57,9%	-56,6%	45,7%
TREND GYO	24,7%	15,6%	-3,4%	35,4%	41,6%
AKİŞ GYO	28,4%	13,7%	-12,7%	5,7%	39,3%
ALARKO GYO	23,6%	25,7%	18,2%	41,2%	38,0%
MİSTRAL GYO	2,9%	14,0%	4,9%	46,0%	36,4%
DENİZ GYO	15,4%	5,0%	1,8%	13,6%	34,1%
HALK GYO	17,4%	12,5%	12,0%	11,5%	26,4%
PERA GYO	-9,9%	-10,0%	-10,1%	10,6%	20,2%
EYG GYO	-	-	-	-	16,3%
KÖRFEZ GYO	4,6%	11,8%	5,2%	16,9%	-154,4%
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
ZİRAAT GYO	-	-	-	1.320.242.261	10.945.313.261
İŞ GYO	341.610.873	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262
REYSAŞ GYO	212.108.681	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705	8.338.680.843
ÖZAK GYO	234.955.963	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700	8.312.975.560
HALK GYO	394.801.082	321.408.214	352.452.465	378.556.382	6.602.399.467
AKİŞ GYO	1.029.882.607	549.043.489	(458.444.388)	237.917.449	5.563.513.840
SİNPAŞ GYO	(196.882.437)	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874	5.223.148.289
SERVET GYO	49.045.866	52.356.278	903.633.477	672.356.730	3.652.411.405
PASİFİK GYO	-	-	-	29.091.207	3.411.640.125
KİLER GYO	144.230.990	(447.638.000)	(12.910.000)	547.432.000	3.314.107.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	104.664.926	3.204.451.039
YENİ GİMAT GYO	275.718.990	342.865.730	108.873.811	699.932.046	3.087.170.008
AKFEN GYO	104.492.321	165.355.553	(240.424.726)	2.083.753.201	3.082.287.680
EMLAK KONUT GYO	1.269.907.000	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000	2.997.133.000
ALARKO GYO	269.599.472	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309	2.753.941.111
DOĞUŞ GYO	3.933.529	95.044.820	(360.865.188)	(229.276.304)	2.665.028.996
ATAKULE GYO	20.349.204	31.098.378	1.273.350	80.578.605	2.371.888.884
VAKIF GYO	40.755.562	96.152.268	118.592.111	474.687.944	2.332.117.148
YEŞİL GYO	(157.800.020)	(116.563.051)	(237.911.520)	(161.921.746)	1.941.052.072
PANORA GYO	66.193.235	62.539.398	29.433.274	249.689.360	1.837.646.714
ŞEKER GYO	-	-	-	-	1.295.649.562
ÖZDERİCİ GYO	(60.788.632)	(12.916.258)	11.126.261	618.432.439	1.250.095.182
AKMERKEZ GYO	88.649.656	81.558.129	56.870.007	94.818.323	1.247.439.605
MARTI GYO	(25.948.294)	4.740.638	(38.824.528)	(29.909.373)	1.095.119.569
TSKB GYO	(61.888.537)	52.113.273	(45.781.223)	124.879.321	1.069.466.398
NUROL GYO	(235.960.059)	(290.516.489)	(217.208.470)	(103.636.036)	858.513.223
MİSTRAL GYO	6.103.327	34.893.382	12.599.942	215.347.298	743.784.458
DENİZ GYO	38.243.618	13.342.945	6.528.523	98.131.858	606.008.239
PERA GYO	(8.962.972)	(8.202.160)	(7.505.353)	15.151.199	424.217.672
PEKER GYO	9.364.465	(1.096.376)	67.428.985	302.942.638	360.214.176
AVRASYA GYO	12.562.985	33.935.679	51.761.474	30.986.565	218.614.609
ATA GYO	1.727.311	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	161.720.930
KÖRFEZ GYO	4.657.052	13.420.572	6.277.619	24.402.821	128.805.381
EYG GYO	-	-	-	-	119.841.365
İDEALİST GYO	(1.008.898)	273.605	7.104.738	3.653.338	58.374.055
TREND GYO	10.919.027	8.185.208	(1.735.827)	27.736.308	55.842.173
KORAY GYO	8.464.917	3.878.313	1.540.396	24.101.349	-64.843.715
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* 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
NUROL GYO	80.000.000	205.000.000	295.000.000	310.200.000	335.348.000
DOĞUŞ GYO	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
MARTI GYO	110.000.000	110.000.000	110.000.000	330.000.000	330.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	-	240.000.000	300.000.000
ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
YENİ GİMAT GYO	161.280.000	161.280.000	161.280.000	161.280.000	241.920.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	89.100.000	142.560.000	142.560.000
MİSTRAL GYO	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462	134.219.462
AVRASYA GYO	72.000.000	72.000.000	72.000.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
EYG GYO	-	-	-	-	82.500.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
ALARKO GYO	10.650.794	10.650.794	64.400.000	64.400.000	64.400.000
SERVET GYO	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
İDEALİST GYO	10.000.000	10.000.000	10.000.000	50.000.000	50.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	47.500.000
KORAY GYO	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
AKMERKEZ GYO	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
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
ZİRAAT GYO	-	-	-	8.372.611.115	19.399.778.728
EMLAK KONUT GYO	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000	18.368.023.000
ÖZAK GYO	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268	17.062.235.408
İŞ GYO	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062
REYSAŞ GYO	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684
SİNPAŞ GYO	350.563.705	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122	11.402.402.586
HALK GYO	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290
AKİŞ GYO	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514
AKFEN GYO	743.995.844	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599	7.851.547.236
SERVET GYO	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606	7.564.607.739
YENİ GİMAT GYO	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597
KİLER GYO	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000
ALARKO GYO	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678	5.841.940.731
KIZILBÜK GYO	-	-	-	2.193.048.489	5.397.079.291
VAKIF GYO	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354
PASİFİK GYO	-	-	-	1.271.348.099	4.680.080.021
ATAKULE GYO	383.350.665	491.326.908	492.594.134	605.510.751	3.580.718.674
AKMERKEZ GYO	259.105.076	249.324.658	240.134.913	253.047.751	3.279.786.846
DOĞUŞ GYO	884.454.554	979.262.620	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712
MARTI GYO	329.792.130	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286	3.006.931.513
PANORA GYO	946.821.397	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243
ŞEKER GYO	-	-	-	-	2.357.285.449
ÖZDERİCİ GYO	416.723.929	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328
TSKB GYO	258.087.638	310.106.668	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500
PEKER GYO	322.578.660	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216	1.779.302.610
YEŞİL GYO	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786	1.460.745.318
DENİZ GYO	248.674.255	264.843.978	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490
NUROL GYO	-18.538.983	356.770.866	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805
MİSTRAL GYO	209.710.861	248.583.933	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868
AVRASYA GYO	170.819.568	206.125.172	262.871.001	348.820.947	641.108.286
PERA GYO	90.190.858	81.969.421	74.407.951	143.283.114	567.419.487
EYG GYO	-	-	-	-	453.142.615
KÖRFEZ GYO	100.447.497	113.842.447	120.018.043	144.393.079	272.654.766
ATA GYO	43.756.166	36.231.099	35.174.751	50.634.153	236.006.157
TREND GYO	44.244.173	52.460.108	50.694.286	78.419.689	134.261.862
İDEALİST GYO	7.071.227	7.328.630	14.442.137	58.495.002	116.822.165
KORAY GYO	78.062.797	81.933.122	83.765.798	107.764.023	41.998.736
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	
	10.11.2022	9.11.2023	(Yıllık Değişim Yüzdesi)	2022/09	2023/09	10.11.2022	9.11.2023
Yeşil GYO	a.d.	0,29	a.d.	-206.826.420	1.964.223.250	256.276.120	564.277.694
Özak GYO	0,95	1,05	10,0%	9.556.840.784	12.261.046.428	9.121.840.000	12.871.040.000
Sinpaş GYO	7,78	1,08	-86,1%	905.740.583	4.037.867.384	7.050.000.000	4.365.000.000
Özderici GYO	1,40	1,08	-22,7%	668.050.943	1.305.752.487	935.000.000	1.412.500.000
Reysaş GYO	2,95	1,31	-55,5%	1.633.458.816	8.703.950.242	4.815.000.000	11.420.000.000
Kiler GYO	3,17	1,38	-56,5%	1.221.763.000	3.767.127.000	3.878.100.000	5.203.350.000
Halk GYO	1,81	1,47	-18,8%	3.633.748.219	4.936.399.436	6.594.000.000	7.270.900.000
Mistral GYO	2,87	1,52	-47,0%	247.825.134	892.346.666	711.363.150	1.356.958.764
İş GYO	5,08	1,54	-69,6%	1.497.104.033	13.035.521.038	7.602.887.500	20.114.575.000
Şeker GYO	14,12	1,61	-88,6%	106.618.201	2.143.531.679	1.505.077.274	3.441.338.847
Panora GYO	5,82	1,69	-71,0%	297.200.068	1.974.435.042	1.728.690.000	3.335.580.000
Atakule GYO	15,09	1,76	-88,3%	84.964.339	1.207.009.877	1.282.465.800	2.127.787.200
Kızılbük GYO	a.d.	1,78	a.d.	-87.896.923	3.123.430.979	5.508.000.000	5.547.000.000
Akiş GMYO	1,12	1,84	64,2%	3.188.334.118	5.380.961.354	3.582.250.000	9.925.650.000
Torunlar GYO	2,03	1,86	-8,5%	6.354.160.000	20.577.873.000	12.930.000.000	38.300.000.000
Alarko GYO	2,98	2,03	-32,0%	1.407.461.157	2.978.031.235	4.189.220.000	6.030.738.000
Ziraat GYO	14,61	2,05	-86,0%	1.429.195.053	11.554.793.056	20.886.609.000	23.702.781.000
Ata GYO	2,93	2,22	-24,3%	46.249.771	192.935.281	135.375.000	427.500.000
TSKB GYO	19,44	2,45	-87,4%	156.455.038	1.645.330.757	3.042.000.000	4.036.500.000
Yeni Gimat GYO	6,31	2,47	-60,8%	1.046.666.040	3.811.867.423	6.599.577.600	9.420.364.800
Akfen GYO	2,81	2,55	-9,1%	2.073.153.346	2.322.466.969	5.824.000.000	5.928.000.000
Deniz GYO	3,78	2,70	-28,6%	340.575.904	724.757.084	1.288.000.000	1.956.000.000
Vakıf GYO	3,39	2,82	-16,9%	1.199.022.855	2.219.634.382	4.064.750.000	6.254.000.000
Kuzugrup GYO	a.d.	3,05	a.d.	0	1.850.783.277	0	5.652.000.000
MHR GYO	a.d.	3,35	a.d.	0	1.365.906.595	0	4.581.580.000
Avrasya GYO	11,16	3,68	-67,0%	31.904.468	239.284.927	356.004.000	881.640.000
Pera GYO	24,39	3,76	-84,6%	17.596.317	528.049.714	429.105.600	1.983.009.600
Nurol GYO	8,61	3,83	-55,5%	241.432.978	627.700.338	2.079.157.600	2.404.445.160
Vera Konsept GYO	a.d.	4,05	a.d.	0	1.108.175.907	0	4.489.500.000
Akmerkez GYO	3,30	4,67	41,3%	716.590.614	1.356.846.026	2.368.127.200	6.334.880.000
İdealist GYO	33,56	5,27	-84,3%	5.571.470	58.768.805	187.000.000	310.000.000
Emlak Konut GYO	8,50	5,46	-35,8%	2.405.623.000	4.756.683.000	20.444.000.000	25.954.000.000
Doğuş GYO	a.d.	5,59	a.d.	-235.913.001	2.070.201.445	5.046.518.347	11.580.431.576
Pasifik GYO	3,83	6,95	81,3%	2.056.616.348	1.652.169.823	7.880.000.000	11.480.000.000
Fuzul GYO	a.d.	7,18	a.d.	0	659.483.130	0	4.731.840.000
Adra GYO	a.d.	8,11	a.d.	0	1.376.910.608	0	11.166.474.000
Trend GYO	9,94	8,78	-11,7%	27.490.247	78.113.501	273.300.000	685.860.000
Servet GYO	a.d.	9,52	a.d.	-46.654.720	2.033.955.943	6.640.400.000	19.370.000.000
Asce GYO	a.d.	11,53	a.d.	0	1.022.150.074	0	11.789.510.000
EYG GYO	0,00	12,64	a.d.	50.009.569	146.415.426	0	1.851.300.000
Başkent Doğalgaz GYO	36,43	20,65	-43,3%	330.456.163	640.774.906	12.040.000.000	13.230.000.000
Körfez GMYO	13,57	20,70	52,5%	35.848.824	148.931.905	486.420.000	3.082.200.000
Peker GYO	4,48	31,01	591,5%	437.612.919	584.916.755	1.962.612.879	18.139.097.868
Koray GYO	a.d.	a.d.	a.d.	-47.208.169	-25.783.958	980.800.000	1.785.600.000
Martı GYO	0,80	a.d.	a.d.	1.342.011.305	0	1.079.100.000	2.966.700.000

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

NOTLAR

18. GYODER Gayrimenkul Zirvesi

GYODER olarak, 25-26 Ekim 2023 tarihlerinde İstanbul Kongre Merkezi'nde, 18. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nde "Şehrini Vicdanla Tamamla" diyerek bir araya geldiğimiz; katılımlarıyla bize değer katan tüm konuklarımıza, bize destek olan sponsorlarımıza ve tüm katılımcılarımıza teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımla,
Neşecan Çekici
GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

Ana Sponsor

NEVBAHAR

Sürdürülebilir Gelecek Sponsoru

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Stratejik Ortak - Mekan

FTG DEVELOPMENT

4T Sponsorları

KUZU GRUP — Tabiat
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME — Tasarım
YU GROUP — Teknoloji
BAKYAPI PRESTİJLİ YAŞAM ALANLARI — Toplum

Etkinlik Sponsorları

akfen GYO
SİNPAŞ

Ürün Sponsoru

TEKNİK YAPI HOLDING

Dijital Teknoloji Sponsoru

AUTODESK

Proptech Sponsoru

RÖNESANS GAYRİMENKUL

Co-Sponsorlar

mesa
Garanti BBVA Mortgage

Panel Sponsoru

PROGRESS GROUP

Destek Sponsorları

Istanbul Airport
PASS

Ulaşım Sponsoru

TURKISH AIRLINES

Konaklama Sponsoru

JW MARRIOTT İSTANBUL BAHÇEŞEHİR

Stratejik Ortak - İçerik

Harvard Business Review

Ana Medya Sponsoru

SABAH

Katkıda Bulunanlar

VitrA
Ziraat GYO
Grant Thornton

Bilgi Ortakları

İSTANBUL

info@gyoder.org.tr
gyodergayrimenkulzirvesi.org

Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.

GYODER

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

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

www.gyoder.org.tr **gyodergosterge.com** **info@gyoder.org.tr**