

GY:DER



GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu

2024/1 Sayı:36



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

Katkılarıyla

GURUR DUYUYORUZ

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



 **Ziraat GYO**
Ortaklıktan daha fazlası



GÖSTERGE

Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu

2024/1 Sayı:36



GYODER GÖSTERGE, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1

Sayı: 36, Haziran 2024

YAYIN KOORDİNASYONU

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

İÇERİK SAĞLAYAN KURUMLAR

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

YAYIN DANIŞMANI

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

EDİTÖR

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

KURUMSAL İLETİŞİM VE VERİ KOORDİNASYONU

Yasin Özcan

GRAFİK TASARIM

Mint Creative House

Bu bir

GYODER



yayıdır.

YAYIN SPONSORU



Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

Tüm hakları saklıdır. 2024

Yasal Uyarı: GYODER Gösterge Raporu, gayrimenkul sektörüyle ilgili tüm kesimleri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Tüm veriler, GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez. Rapor, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan GYODER ve rapora katkı sağlayan kurumlar sorumlu değildir. Rapor içeriği, haber verilmeksizin değiştirilebilir.



SUNUŞ VE DEĞERLENDİRME

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti

ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile ‘enflasyonu’ önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

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

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık’ adlı)¹ raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024’ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

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

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir.

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

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma

maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır². Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelerine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

• Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

• Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

• Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

• İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

• 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

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



ÇEYREĞE ÖZEL

DÜNYADA GYO REJİMİ BİZİMKİNDEN FARKLI MI?

Gayrimenkul varlıklara sahip olup, bu varlıkların geliştirilmesi, işletilmesi ve yönetilmesi yoluyla kira geliri ve varlıkların değerinde yarattığı artışta değer artış kazancı elde eden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Tüm dünyada bilinen adıyla REIT- Real Estate Investment Trust) ülkemizde bir sermaye piyasası kurumu olarak düzenlenmiş halka açık şirketler olarak 1995 yılından beri, yani yaklaşık 30 yıldır faaliyet göstermektedir. Halihazırda Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 48 adettir.

Vergi yasamız yine tüm dünyada olduğu gibi GYO gelirlerini (sadece esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar için) Kurumlar Vergisi'nden de istisna tutmuştur.

EPRA'nın (Avrupa Halka Açık GYO'lar Derneği) 2023 yılı raporuna göre tüm dünyada 2023 yılı sonu itibarıyla 44 ülkede GYO rejimi bulunmaktadır. Bu ülkelerin coğrafi dağılımı aşağıda yer aldığı gibidir:

Avrupa'da 16 ülke (Belçika, Bulgaristan, Finlandiya, Fransa, Almanya, Yunanistan, Macaristan, İrlanda, İtalya, Litvanya, Lüksemburg, Hollanda, Portekiz, İspanya, İngiltere ve Türkiye),

Amerika'da 7 ülke (ABD, Brezilya, Kanada, Şili, Kosta Rika, Meksika ve Porto Riko),

Asya'da 15 ülke (Avustralya, Çin, Hong Kong, Hindistan, Endonezya, Japonya, Malezya, Yeni Zelanda, Pakistan, Filipinler, Singapur, Güney Kore, Tayvan, Tayland ve Vietnam), Ortadoğu ve Afrika'da da 6 ülke (Dubai, İsrail, Kenya, Suudi Arabistan, Nijerya ve Güney Afrika).

Tüm bu ülkelerde GYO rejimi aşağıdaki mantıkla çalışmaktadır:

Bireysel küçük yatırımcıdan, büyük kurumsal yatırımcıya, emeklilik fonlarından, global yatırım fonlarına kadar tüm yatırımcılar GYO hisselerine halka açık diğer şirketlere yatırım yapar gibi, yani hisse senetlerini satın alarak, yatırım yaparlar. Bu yapının yatırımcı açısından en önemli konusu bireysel olarak tapu yatırımı yapmadan, bu gayrimenkul yatırımını finanse etmeden ve yönetmeden, çok daha kolaylıkla ve GYO'lar eliyle oluşan kira gelirlerine ve değer artış kazancına payları oranında sahip olabilmek kolaylığıdır. Tüm dünyada ortak yaklaşım yatırımcının söz konusu bu

gelirlere sahip olmasını teminen GYO'ların yıllık kârlarının dağıtılmasının sağlanmasıdır. Bu şekilde bir taraftan elde edilen gelir bu enstrümanın yatırımcısına aktarılmış olur bir taraftan da GYO seviyesinde vergilenmeyen kazanç kâr dağıtımı yoluyla yatırımcı seviyesinde vergilendirilmiş olur.

GYO rejiminin tüm dünyada ortak olan özelliklerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

1) Zorunlu Hukuki Tür: 44 ülke mevzuatında da GYO rejimi için özel bir hukuki tür sınırlaması belirlenmiştir. Bu bazı ülkelerde 'Trust', bazı ülkelerde ortaklık (partnership), bazı ülkelerde fon bazı ülkelerde ise bizde olduğu gibi şirket olarak belirlenmiştir. Bazı ülkelerde bu türlerin birden fazlasına da izin verilmektedir.

2) Sermaye/Borçlanma Sınırlamaları: Dünya uygulamasında söz konusu yapılar için kural olarak bir minimum sermaye zorunluluğu ve yatırımcıların haklarının güvence altına alınabilmesi için yapının azami borçlanma sınırlaması olduğu görülmektedir. Ülkemiz GYO mevzuatı da bu paralelde GYO'lar için en az 500 milyon TL'lik bir özsermaye ve sermaye ile özsermayenin en fazla 5 katına kadar borçlanabilme sınırı belirlemiştir.

3) Yatırımcı Zorunluluğu/Nitelikleri: GYO'larla ilgili 44 ülkenin düzenlemesine baktığımızda en az hissedar sayısı, kurumsal yatırımcıların sahip olması gereken en az pay sayısı, inşaat aktivitesi ile uğraşan yatırımcılar için azami limit, tek bir yatırımcı/grup için sınırlamalar ve sınırlı sayıda yatırımcının sahip olabileceği paylara ilişkin çeşitli sınırlamaların olduğu görülmektedir. Ülkemiz uygulamasında da benzer sınırlama ve yükümlülükler bulunmaktadır. Örneğin kuruluşta ve dönüşümde %20 ve üstü paya sahip olan yatırımcılar için ek özel şartlar arandığı gibi, halka arzdan sonra da üst yönetim kontrolünü sağlayan imtiyazlı paylara ilişkin özel şartlar bulunmaktadır.

4) Yatırım sınırlamaları: GYO rejimi, bu yazının başında yer alan amaçlarını gerçekleştirebilmek için yatırımlar açısından da mevzuat olarak yerine getirilmesi sorunlu tutulan bazı sınırlamalara sahiptir. Bunlar genel olarak faaliyet ve yatırım sınırlamaları olarak iki ana başlıkta toplanır. Bizim mevzuatımızda da oldukça detaylı olarak bir taraftan yatırım

bir taraftan da faaliyet sınırlamaları yer almaktadır. Örneğin ülkemizdeki GYO'lar inşaat faaliyeti ile uğraşamayacakları gibi hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.

5) Vergilendirme: Tüm dünyada vergilendirme tek bir aşamada, o da yatırımcı aşamasında yapılmaktadır. Bu nedenle de GYO kazançları Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmaktadır. Ülkemiz uygulaması da buna paralel olarak GYO kazançlarını Kurumlar Vergisi'nden istisna tutmuştur.

Yukarıda çok kısa başlıklar altında belirttiğimiz gibi GYO rejimi ülkemize özgü bir rejim değildir. Tüm dünyada halihazırda 44 ülkede bulunmakta olan bu enstrümanın ülkemiz uygulaması da bire bir dünya uygulaması ile aynı prensiplere sahiptir.

Ersun Bayraktaroğlu
PwC Türkiye
Ortak, Gayrimenkul Sektörü Lideri

KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASI TEMELLİ GYO TARTIŞMASI VE ÇÖZÜM ÖNERİSİ

Hemen belirtelim, GYO rejimi, sadece ülkemizde değil, dünyada yaklaşık 44 ülkede başarıyla uygulanıyor.

GYO'lar; şeffaf, hesap verilebilir ve tüm dünyada tanınan bir enstrüman olması nedeniyle yatırımcıya, finansöre güven verip onları çekebilmesi, borçlanma sınırlamaları nedeniyle sermayesinin güçlü ve likit olması, değişik gayrimenkul türlerine sahip bir portföy yönetebilmesi dolayısıyla riski minimize edebilmesi ve ülke vergi otoritesine çok önemli emsaller yaratabilmesi gibi özellikleri ile sermaye piyasalarının gayrimenkul enstrümanı açısından olmazsa olmaz bir oyuncusu. GYO'ların ekonomiye, yatırımcılara, kiralama sektörüne ve küçük yatırımcılara ciddi katkısı bulunuyor.

Bu nedenle, GYO'ların ülkemizde daha da gelişip çoğalması için her yönden desteklenmesi oldukça önemli.

GYO'lar Vergi Sistemimizde Ne Zaman Yerini Aldı?

Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan bir sermaye piyasası aracı olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.1995 tarihinde yaptığı ilk tebliğ düzenlemesi ile hayatımıza giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluş, çalışma usul esasları halihazırda SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" ile düzenlenmiş bulunuyor.

Peki, GYO'lar vergi sistemimize SPK düzenlemesine paralel olarak aynı tarihte mi girdi? Hayır, GYO'lara ilişkin Kurumlar Vergisi istisnası, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda 11 Temmuz 1992 tarih ve 3824 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle vergi sistemimizdeki yerini aldı ve hiçbir değişikliğe uğramadan bugüne kadar geldi. Yani, GYO'lar ve bunlara ilişkin Kurumlar Vergisi istisnası 32 yıldır vergi sistemimizde yer alıyor.

GYO'lara Tanınan Vergi İstisnaları Neler?

Kamuoyunda bilinenin ve tahmin edilenin aksine vergi sistemimizde GYO'lara tanınan tek bir vergi istisnası var, o da Kurumlar Vergisi istisnası.

Kurumlar Vergisi istisnası dışında KDV, ÖTV, tapu harcı ve emlak vergisi vb. yönünden GYO'lara özel olarak tanınmış başka bir istisna veya muafiyet bulunmuyor.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1/d-4. Maddesi'nde yer alan düzenlemeye göre, GYO'ların kazançları, herhangi bir ayrıma tabi tutulmaksızın Kurumlar Vergisi'nden istisna. Bunun dışında GYO'ların mal ve hizmet satışları KDV'ye, tapudaki taşınmaz alım satımları tapu harcına, aktiflerinde kayıtlı taşınmazlar emlak vergisine tabi bulunuyor.

Sıcak Gündem: GYO İstisnasının Kaldırılması

Son günlerde kamuoyunun sıcak gündemi, GYO'lara tanınan Kurumlar Vergisi istisnasının kaldırılması.

Maliye, Kurumlar Vergisi istisnasının kaldırılması veya sadece konut geliştirme faaliyetleri ile sınırlandırılması gerektiği görüşünde iken, gayrimenkul sektörü, bu istisnanın devam ettirilmesi hatta KDV, tapu harcı ve emlak vergisi yönünden getirilecek yeni istisnalarla GYO'ların teşvik edilmesi ve sayısının artırılması gerektiğini savunuyor.

Gelinen son noktada, Maliye söz konusu istisnanın kaldırılması veya kapsamının sınırlandırılması konusunda oldukça ısrarlı. Yani, Maliye, GYO'lardan Kurumlar Vergisi almak istiyor. Peki, bu konuda orta bir yol bulunamaz mı?

Bu konuda değerlendirme yapmadan önce, GYO'lar dünyada nasıl vergilendiriliyor ona bakılması lazım.

GYO'lar Dünyada Nasıl Vergilendiriliyor?

Bugünkü anlamda ilk GYO'lar 1960 yılında ABD'de kuruldu. Daha sonra 1969 yılında Hollanda ile Avrupa'ya, 1971 yılında Avustralya ile Okyanusya'ya, 1999 yılında Singapur ile Asya'ya ve 2002 yılında da Güney Afrika ile Afrika'ya doğru yaygınlaştı. Özellikle 2000'li yıllardan başlayarak GYO rejimi uygulayan ülke sayısında artışlar görülüyor. Halihazırda tüm kıtalarda 44 ülkede GYO'lar faaliyette bulunuyor.

Hemen belirtelim, dünya uygulamasında vergileme tek bir aşamada yapılıyor, bu da ağırlıklı olarak GYO bünyesinde değil, GYO yatırımcıları nezdinde gerçekleştiriliyor. Tabi çok az sayıda olsa da, farklı GYO vergilendirme rejimlerine rastlanıyor.

Dünya uygulamalarına bakıldığında, GYO vergilemesinde 3 ana yöntemin tercih edildiği görülüyor:

1) Vergi İstisnası

Türkiye'de olduğu gibi elde edilen tüm kazançlara GYO seviyesinde kurumlar açısından bir istisna uygulanıyor. GYO'dan kâr payı elde eden yatırımcılar/hissedarlar elde ettikleri bu kâr payları üzerinden "yatırımcı" seviyesinde vergilendiriliyorlar (Örnek ülkeler: Bulgaristan, Almanya, İrlanda, Malezya, Türkiye).

2) Kâr Dağıtımına Bağlı İstisna

Bu sistemi kabul eden rejimlerde GYO kazancının sadece dağıtılan kısmı vergiden istisna tutuluyor. GYO seviyesinde tam bir istisnayı sağlayabilmek için, sistemdeki GYO'lar yıllık olarak kârlarının neredeyse tamamını dağıtıyorlar. Bu şekilde GYO vergiden istisna tutuluyor ancak "yatırımcı/hissedar" vergilendiriliyor (Örnek ülkeler: Japonya, Singapur, Güney Kore, ABD).

3) Belli Kazançlara İstisna

Bu rejimi uygulayan ülkelerde genellikle bir varlık ya da gelir testi uygulanarak istisna sadece bu kriterlere göre uygulanıyor ve çoğunlukla bu testleri geçen ya da sadece belli aktivitelerle uğraşan GYO'ların tüm kazançları GYO seviyesinde istisna tutularak vergileme "yatırımcı/hissedar" aşamasında gerçekleştiriliyor (Örnek ülkeler: Belçika, Brezilya, Fransa, İtalya, İngiltere).

Bu 3 yöntemin dışında özel yapıları nedeniyle vergi mükellefi olmayan GYO'lar ya da varlık testine dayalı olarak uygulanan istisnaların bulunduğu rejimler de görülüyor.

Buradan hareketle, GYO rejimi uygulayan ülkelerin neredeyse tamamında gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı enstrümanlara yatırım yapan şirketler ve bunların hissedarlarının sadece tek bir aşamada vergilendirildiklerini, bunun da GYO seviyesinde değil, hissedar/yatırımcı seviyesinde gerçekleştirildiğini söylenebilir.

GYO'lar ve Yatırımcıları Türkiye'de Nasıl Vergilendiriliyor?

Yukarıda da ifade edildiği üzere, Türkiye'de yer alan GYO'larda vergileme rejimi, GYO seviyesinde verilen istisna ile gerçekleştiriliyor. Halihazırda Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisna nedeniyle GYO'ların tüm kazançları (Türkiye'deki GYO'lar SPK düzenlemeleri gereği zaten sadece sınırlı alanlarda gelir elde edebilme imkanına sahiptirler ve bu nitelikleri ile aslında yukarıda tanımlanan "belli kazançlara istisna" sağlayan rejimle de benzeşmektedir) Kurumlar Vergisi'nden istisna edilerek, vergileme sonraki aşamaya aktarılmıştır bulunuyor.

Vergilemenin yapılacağı sonraki aşamada, hissedar/yatırımcı;

- Bir kurum ise, kurum tarafından elde edilen kâr payları "iştirak kazançları istisnasından" yararlanamıyor ve tamamı vergilendirilmiş oluyor.
- Hissedar/yatırımcı eğer bir gerçek kişi ise, bu durumda da Türkiye'de yerleşik kurumlardan kâr payı elde eden diğer gerçek kişiler gibi aynı vergileme rejimine tabi olarak elde ettikleri kâr payının yarısı istisna tutularak, kalan yarısının yıllık beyan sınırını aşan kısmı beyan ettirmek suretiyle vergilendiriliyor.

Dolayısıyla, GYO'lar konusunda Türkiye de, diğer ülkeler gibi yatırımcı/hissedar seviyesinde vergileme yapıyor.

Dünya İle Ayrıldığımız Temel Bir Nokta Var mı?

Evet, GYO'lar konusunda dünya ile ayrıldığımız temel bir nokta var; o da temettü dağıtma zorunluluğu.

Ülkemizde GYO'ların temettü dağıtma zorunluluğu bulunmuyor. Oysa GYO rejiminin uygulandığı dünya ülkelerinde oranları değişmekle beraber bir temettü dağıtma zorunluluğu bulunuyor.

Temettü Dağıtma Zorunluluğu Getirilerek Sorun Çözülebilir mi?

Gayrimenkul sektörünün önerisi; tüm dünyada geçerli bir yöntem olması nedeniyle, GYO'lara temettü dağıtma zorunluluğu getirilerek, Kurumlar Vergisi istisnasının devam ettirilmesi. Temettü dağıtım yapıldığı sürece istisna uygulanmalı, dağıtılacak temettü oranı konusunda da net bir oran belirlenmeli. Bu oran en az %20 en fazla %50 olabilir. Bu aralık üzerinde belirlenecek bir temettü dağıtma oranı, mevcut GYO'ları zor durumda bırakabilir, yeni yatırımlara kaynak sağlamada zor duruma düşürebilir, GYO sayısını azaltabilir. Ayrıca, sistemin kayıt içine çekilebilmesi henüz tam olarak sağlanamadığı için, bu çalışmalara da zarar verebilir.

Gözden Kaçırılmaması Gereken Önemli Bir Nokta

GYO'ların Kurumlar Vergisi istisnası, ortaklık yapısına bağlı.

Bir anonim şirket hissedarının elde ettiği kazanç üzerinde yer alan %40'lık toplam vergi yükü; eğer bu AŞ bir GYO ise kurumlar vergisi yükü olmadığından %20'ye düşüyor. Ancak bu vergi avantajı sadece ve sadece GYO'nun ortağı gerçek kişi ise söz konusu olabiliyor. Hissedar Türkiye'de yerleşik bir tüzel kişi ise GYO'da vergilendirilmeyen kazanç hissedar seviyesinde vergilendirileceğinden, nihai gerçek kişi hissedarın yükü yine %40'a çıkıyor.

Mevcut GYO'nun hissedarlık yapısı incelendiğinde, yaklaşık %35'inin (halka açık kısımdakilerin ise %17'sinin) kurum olduğu görülüyor. Dolayısıyla, GYO'lardaki vergi avantajı aslında gerçek bir avantaj da değil.

Ayrıca, GYO'lar sadece Kurumlar Vergisi istisnası yönüyle ele alınmamalı, GYO'ların mali idareye taşınmazların gerçek satış bedelleri üzerinden devir yapması nedeniyle emsal oluşturmada tutun, emlak vergisi, tapu harcı, KDV'ye kadar pek çok konuda ciddi katkıları olduğu da gözardı edilmemeli.

Abdullah Tolu

Toluen YMM Kurucusu ve GYODER
Vergi Düzenlemeleri Komitesi Başkanı

GY::DER

MIPIM 2024

Standımızda bize eşlik eden tüm üye ve destekçilerimize teşekkürler.

Touch The Nature,
The Water, The Air!



DESIGN HUB
TÜRKİYE

BIM 4 TURKEY



Istanbul Airport



KUZU GRUP



SERVOTEL

Katılımlarıyla...

SERMAYE PİYASALARINA ARTAN İLĞİ GYO'LARA DA YANSIDI

Ülkemizde tarihi 1870'lere kadar uzanan köklü bir finans, borsa ve sermaye piyasası olmakla birlikte yakın dönem miladını 1982 yılında Sermaye Piyasası Kanunu'nun yayınlanması ve 1986 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın kuruluşu olarak aldığımızda 40 yılı aşkın bir geçmişten bahsetmemiz mümkündür. Bu sürenin çok uzun bir dönemini bireysel ve kurumsal yatırımcı, halka açık şirket, enstrüman eksiklikleri ile geçiren sermaye piyasamız pandemi sonrası tüm unsurları ile önemli bir gelişim içine girdi. Çok uzun yıllar 1.200.000 seviyesinde seyreden yerli bireysel yatırımcı sayısı 8.200.000'lere, pandemi öncesi 2020 de 394 olan borsada işlem gören şirket sayısı 550'ye, Borsa İstanbul piyasa değeri 2020 yılındaki 1.783 milyar TL'den 10 milyar TL'ye, kurumsal yatırımcı büyüklüğü 2020'deki 385 milyar TL'den on kata yakın artışla 3,6 trilyon TL'ye yükseldi. Sermaye piyasamıza artan ilgi GYO'lara da yansıdı.

2023 yılında, 9 yeni GYO'nun halka arzı ile birlikte toplam GYO sayısı 48'e yükseldi. Borsa İstanbul'da 2023 yılında toplam 54 yeni şirket halka arz olurken, bunların %15'ini GYO'lar oluşturdu. 2023 yılında toplam halka arz büyüklüğü 79 milyar TL'ye ulaşırken, 9 yeni GYO'nun halka arz büyüklüğü ise 15.9 milyar TL olarak gerçekleşti. Bu, 2023 yılı halka arzlarının %20'sinin GYO'lardan geldiğini gösteriyor.

Yatırımcılar GYO halka arzlarına yakın ilgi gösterirken halka arzda hisse senedi alan yatırımcı sayısı 3.878.000'e ulaştı. Halen 4 milyonu aşan yatırımcı sayısı ile ülkemizdeki yatırımcıların %50'si portföylerinde GYO hisselerine yer vermiş durumda. İlaveten GYO hisselerinin %58'i sayısı 4 milyona ulaşan yerli bireysel yatırımcı portföyünde bulunurken, %30'unun da yerli kurumsal ve tüzel kişi portföylerinde olduğunu eklememiz gerekir. Kurumsal yatırımcı üzerinden dolaylı olarak yine milyonlarca yatırımcının GYO yatırımı yaptığı da göz ardı edilmemelidir.

Bireysel olarak gayrimenkule erişimin oldukça zorlaştığı günümüzde gayrimenkul yatırımını GYO hissesi satın alarak gerçekleştirme eğiliminin arttığı ve bu nedenle GYO'lara yatırım yapan yatırımcı sayısının hiç de az olmadığı çok açıkça görülmekte. GYO'lar çeşitlendirilmiş portföyleri ile yatırımcılara konut, AVM, turizm tesisleri, logistik tesisler gibi çok farklı alanların getirisine ortak olma imkanı sunmaktadır.

Öte yandan, gayrimenkul değer artışları ve yeni yatırımları ile aktif toplamlarını düzenli olarak artıran ve yatırımlarını ağırlıklı olarak öz kaynakları ile finanse eden GYO sektörü kendi içinde gerek portföy yapıları, gerek kârlılıkları, gerek değerlendirme çarpanları ve gerekse iskonto/prim oranları ile büyük farklılıklar göstermekte. Sektörün geçtiğimiz dönemde azalan genel ortalama iskonto oranı günümüzde yeniden yükselmiş ve birçok GYO Net Aktif Değerinin (NAD) önemli ölçüde altında işlem görmeye başlamıştır. Bu görünüm önümüzdeki dönem için seçici olmak şartıyla GYO'lara olan ilginin artma ihtimalinin kuvvetleneceğini göstermektedir. 2016 yılında GYO hisselerinde %43'lerde bulunan yabancı yatırımcı oranının günümüzde sadece %11 olduğu düşünüldüğünde yabancı yatırımcının ülkemiz borsasına geri dönüşünün de iskintoların azalmasına etki yapacağı söylenebilir.

Net Aktif Değer ve iskintolardan bahsederken GYODER ile TSPB'nin uzun süredir birlikte çalıştığı; GYO'ların portföy kompozisyonlarının, NAD'lerinin, iskonto/prim düzeylerinin şirket bazında ve tüm sektör toplamı olarak kolaylıkla internet ortamında görülebileceği veri platformunun hayata geçtiğini başta analistler, bireysel ve kurumsal yatırımcılar olmak üzere tüm ilgililerin dikkatine sunmak isterim.

Yakın zamanda 31.12.2023 finansal rapor verileri ile güncellenecek olan veri setine <https://tspb.org.tr/bilgi/gyo-net-aktif-deger-ve-varlik-degeri-konsolide-ve-solo-veriler/> adresinden ulaşabilirsiniz.

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün kurumsallaşması, gerçek cari değerlerle işlem gerçekleştirerek sektör için referans değer oluşturmaları, büyük ölçekli gayrimenkul projelerini hayata geçirebilmeleri gibi özellikleri ile sektöre ve ülkemiz ekonomisine büyük katkı sağlayan GYO'ların yatırımlarını sürekli olarak artırabilmelerinin bir nedeni de sahip oldukları kurumlar vergisi istisnasıdır. GYO'lar için oto finansman imkanı yaratan bu istisnanın da katkısıyla GYO'lar kaynaklarını yatırıma yönlendirmeyi sürdürmekte ve ülkemize çağdaş, nitelikli, büyük ölçekli projeler kazandırmakta.

Süregelen hazırlık çalışmalarından ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun verdiği dönüşüm izinlerinden görülebileceği

gibi 2024 yılında da GYO halka arzlarının devam etmesi beklenmektedir. İçinde bulunduğumuz yüksek faiz ortamında gayrimenkule ilgi nispeten duraklasa da yılın geri kalanında düşmesi beklenen enflasyon oranına paralel

olarak ülkemizde faiz indirimlerinin yeniden başlayacağı göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulü menkul kıymetleştirmenin en güzel örneklerinden olan GYO'ların yatırımcı ilgisini canlı tutmayı başaracakları düşünülmektedir.

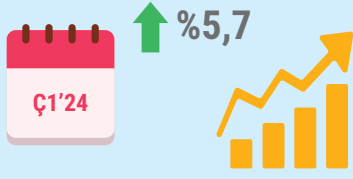
Dr. Berra Doğaner

GYODER GYO Komitesi Başkanı ve
ÖZAK GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)

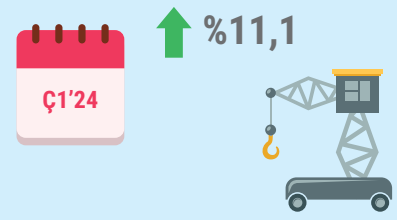


*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon



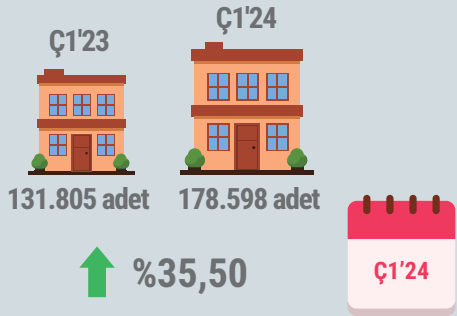
İnşaat Sektörü Büyüme*



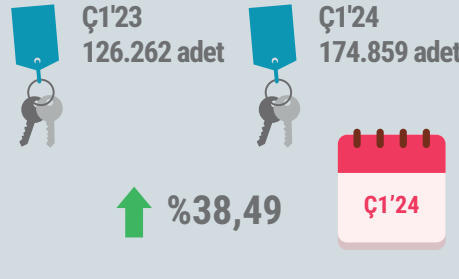
*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

KONUT

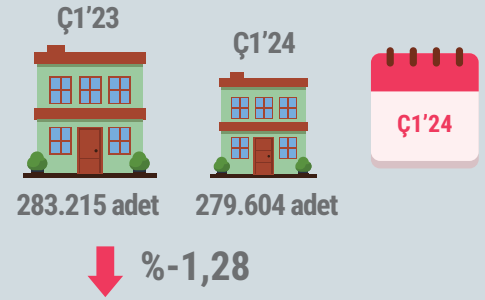
Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)



Yapı Kullanma İzin Belgesi



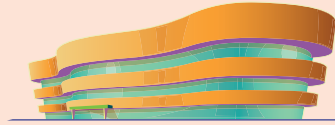
Konut Satışları



AVM

Toplam Stok

↑ Mevcut 447 AVM
14 Milyon 5 Bin m² TKA
Proje Halinde 10 AVM



1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



Ciro Endeksi



Ziyaretçi Endeksi



*Bir önceki yılın aynı ayına göre

TURİZM VE OTEL

Toplam Ziyaretçi Sayısı

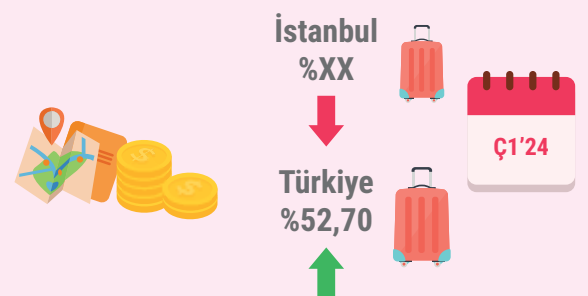


Turizm Geliri



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

Doluluk Oranları



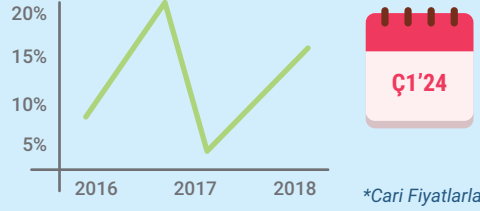
İşsizlik Oranı



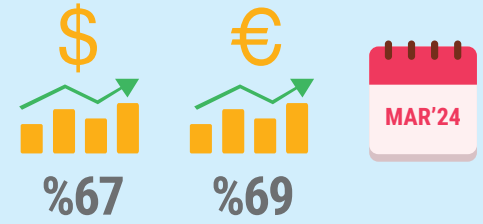
*Bir önceki yıla göre

GSYH

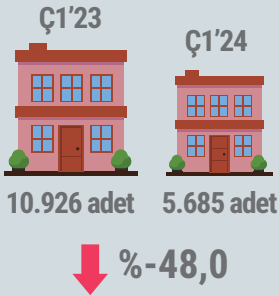
8 Trilyon 822 Milyar 248 Milyon TL



Döviz Kuru Artışı (Yıllık)



Yabancılara Konut Satışı



Konut Kredisi Stoku

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



Aylık Faiz

%3,06 ↑



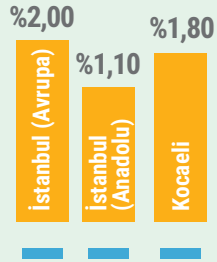
Bileşik Faiz

%43,53 ↑

LOJİSTİK



Boşluk Oranları

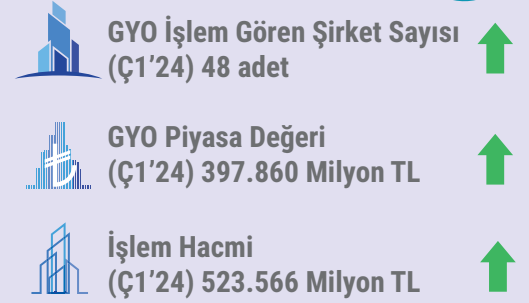


Kiralama İşlem Hacmi

0 m²



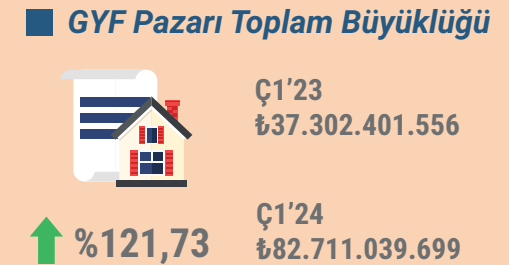
GYO'LAR



OFİS



GYF'LER



*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü 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 %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0

değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

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)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

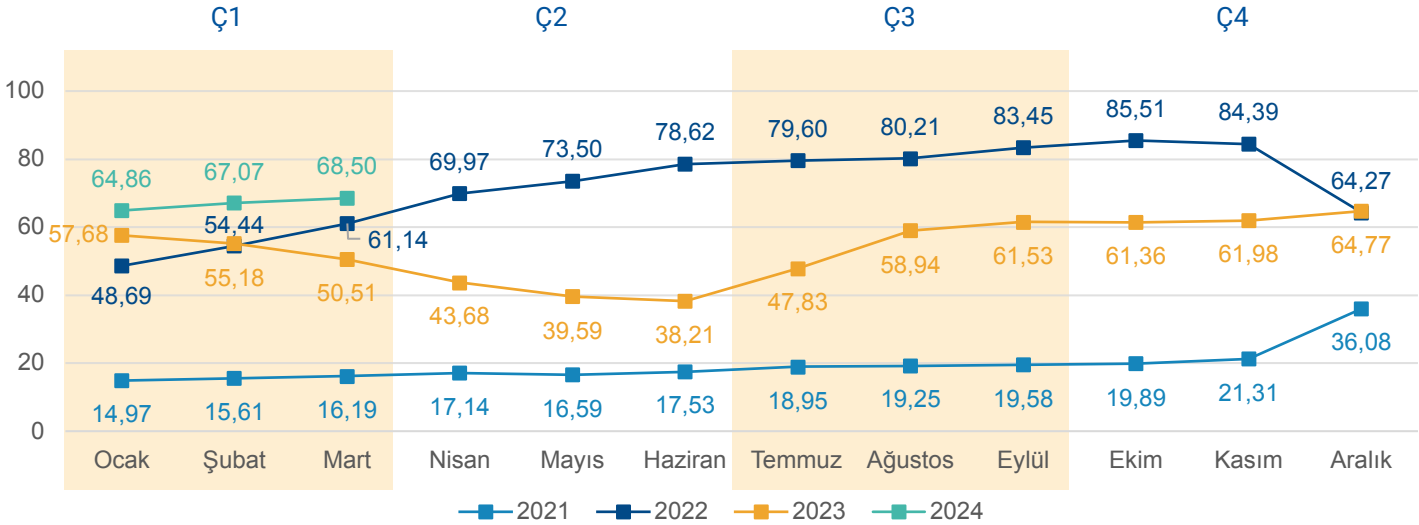
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1. çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

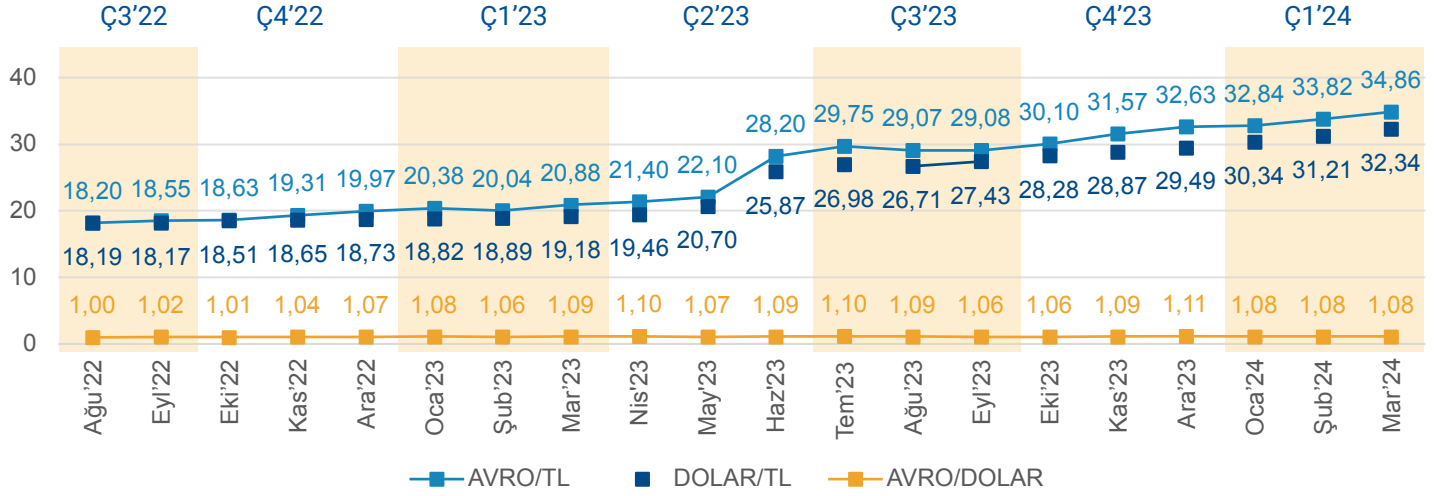


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 4. çeyreğini 29,49 ile kapatan dolar 2024 Mart ayında 32,34'e yükseldi.
2023 yılı 4. çeyreğini 32,63 ile kapatan Avro ise 2024 Mart ayında 34,86'ya 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
Ç2'20	13,64%	4,05%	5,86%	-1,00%	2,42%	13,27%
Ç3'20	19,98%	7,90%	13,03%	-0,50%	-4,53%	-3,45%
Ç4'20	-6,99%	-3,23%	-0,16%	-2,87%	-3,03%	18,97%
Ç1'21	-11,00%	-4,02%	-6,12%	0,23%	-5,14%	3,56%
Ç2'21	14,44%	7,29%	8,64%	-0,22%	-4,09%	-9,02%
Ç3'21	-7,66%	-4,81%	-7,01%	0,14%	1,32%	-3,68%
Ç4'21	33,37%	31,79%	26,52%	-13,26%	-20,12%	14,60%
Ç1'22	-5,21%	-12,23%	-14,41%	-15,05%	-17,53%	-12,87%
Ç2'22	-5,43%	0,32%	-3,75%	-10,20%	-4,62%	4,19%
Ç3'22	-6,68%	0,68%	-5,66%	-2,79%	19,61%	22,13%
Ç4'22	0,43%	-5,48%	0,99%	-3,39%	1,32%	45,95%
Ç1'23	-3,32%	-9,50%	-8,47%	-7,06%	-11,83%	-12,54%
Ç2'23	16,45%	14,81%	16,03%	-1,17%	-14,72%	-0,85%
Ç3'23	-8,10%	-7,06%	-8,24%	-14,31%	-32,06%	19,35%
Ç4'23	5,46%	-2,05%	0,06%	-1,86%	-8,68%	-13,48%
Ç1'24	5,92%	-4,32%	-4,72%	-4,43%	-13,99%	1,10%

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2024 1. çeyrekte Külçe Altın %5,92 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

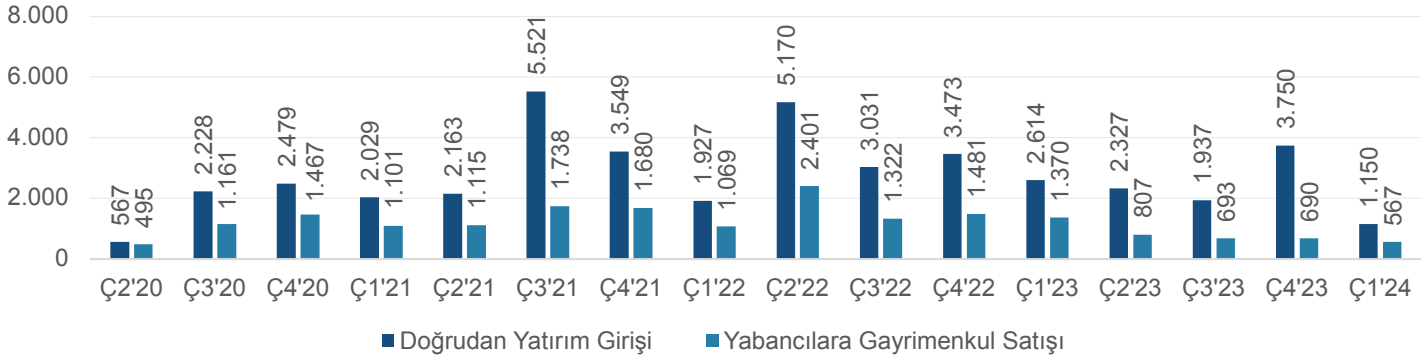
Kaynak: TÜİK-Mart 2023

*Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir. Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

**Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

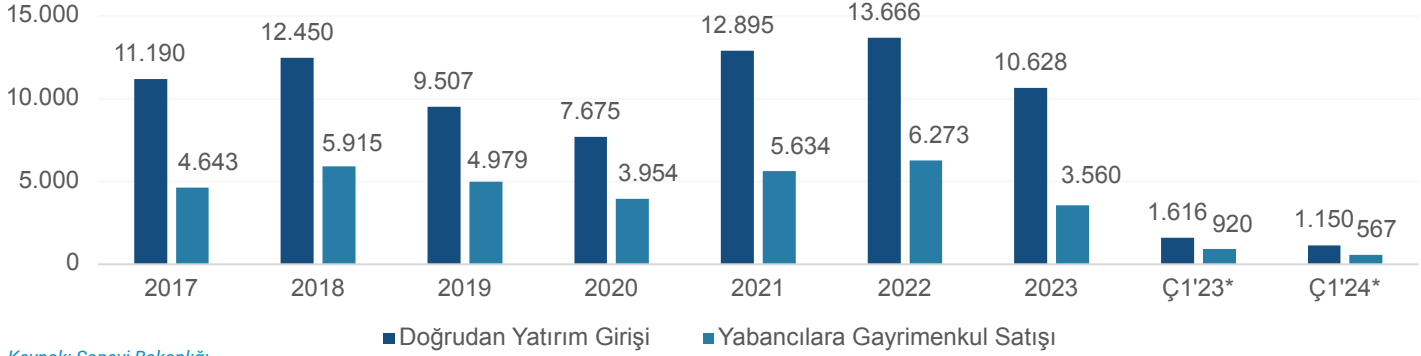
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2023 yılı genelinde toplam 10.628 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2024 yılı ilk çeyreğinde 1.150 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %56,01 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2024 yılı ilk çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 567 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %58,61 'li bir azalış kaydedilmiştir.

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2024 Ocak-Şubat toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*Ocak-Şubat toplam verisidir.

15+ Yaş İşsizlik Oranı*

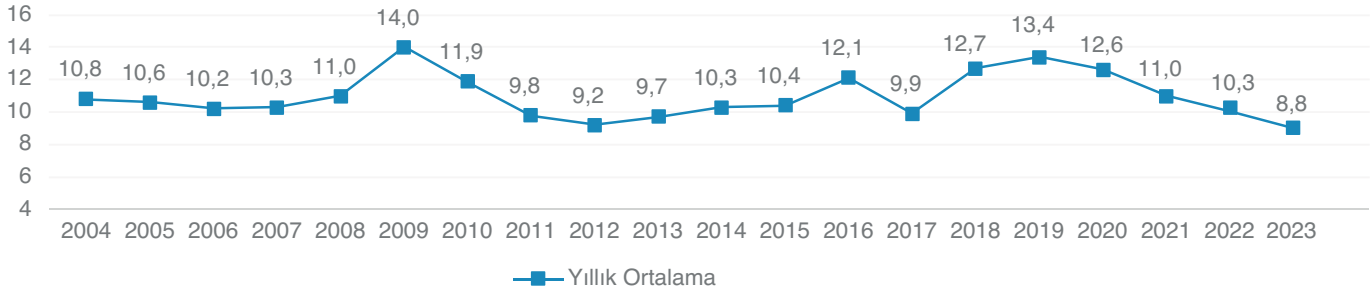
Aylık Ortalama (%)

Oca'23	Şub'23	Mar'23	Nis'23	May'23	Haz'23	Tem'23	Ağu'23	Eyl'23	Eki'23	Kas'23	Ara'23	Oca'24	Şub'24	Mar'24
9,6	10	10	10	9,5	9,5	9,4	9,2	9,1	8,6	9	8,8	9	8,7	8,6

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre 19 bin kişi azalarak 3 milyon 57 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,1 puan azalarak %8,6 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %6,8 iken kadınlarda %12,0 olarak tahmin edildi.

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

Yıllık Ortalama (%)



Kaynak: TÜİK

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

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

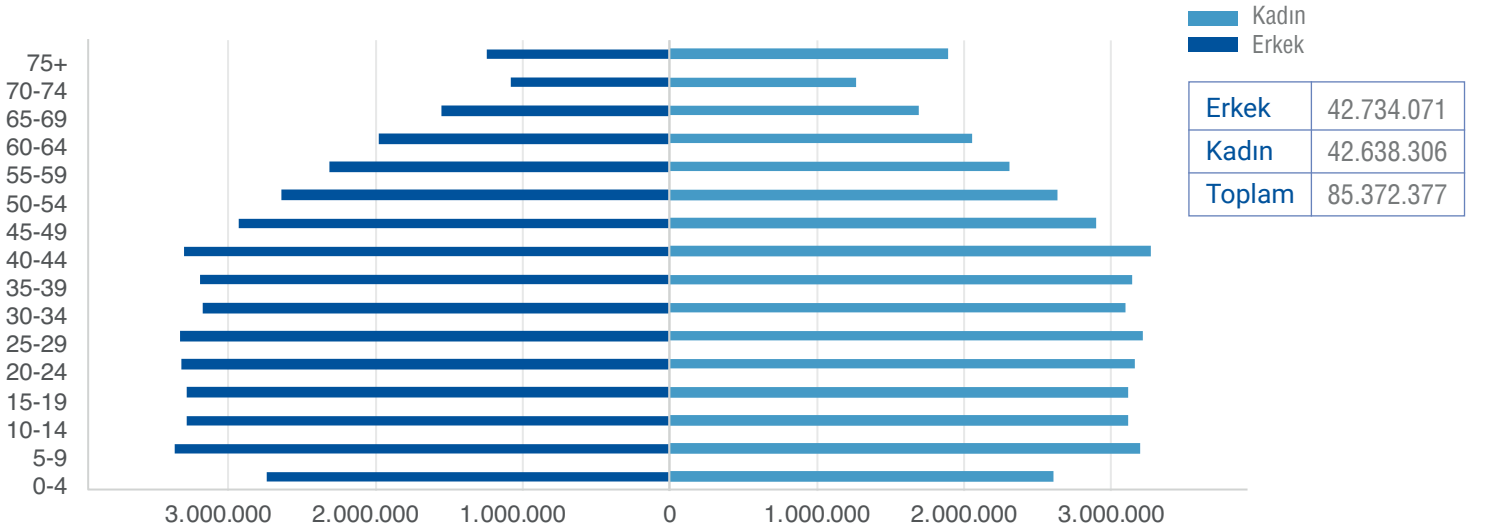
	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.656
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.803
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.480
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.215
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.696

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

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

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2023



Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

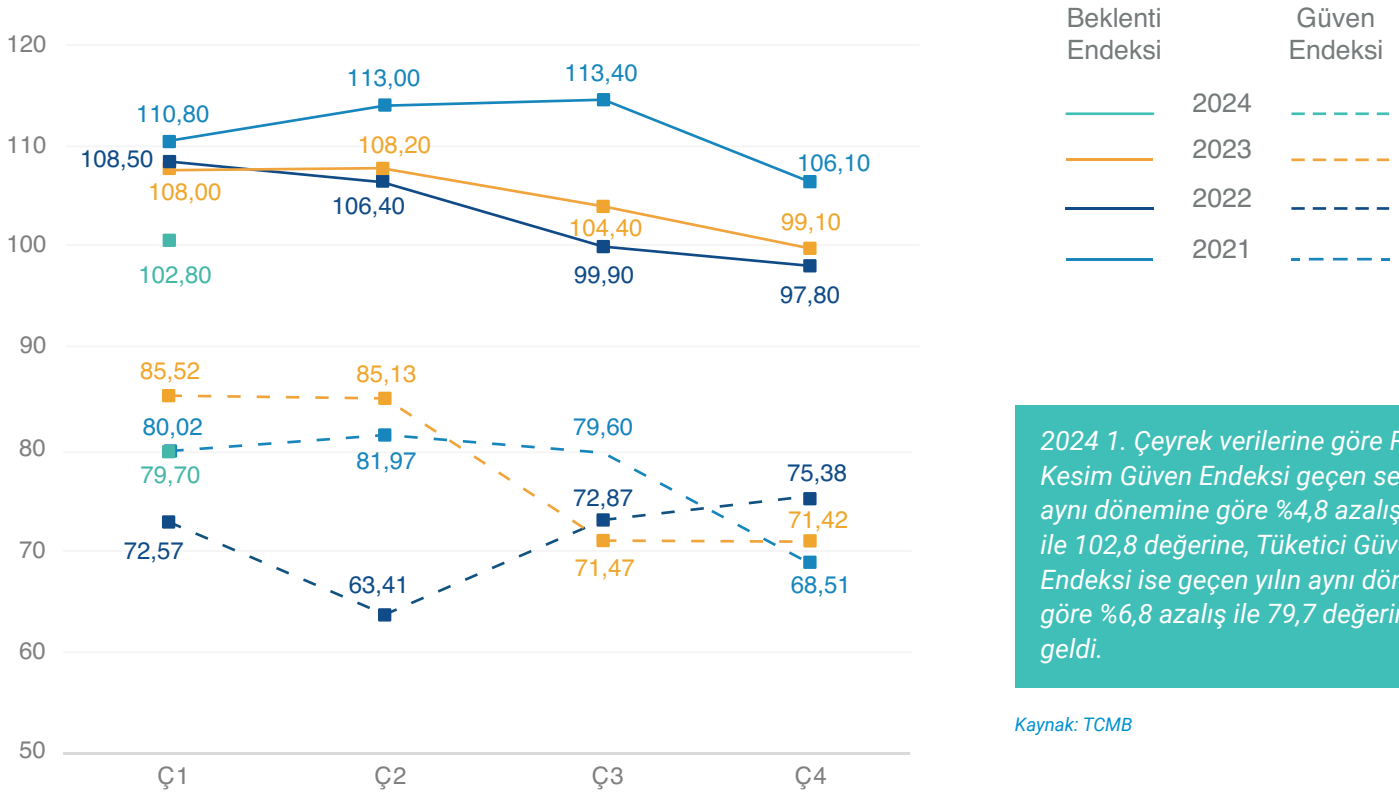
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu.

Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK

*06.02.2024 tarihinde yayımlanmıştır.

Beklenti ve Güven Endeksleri

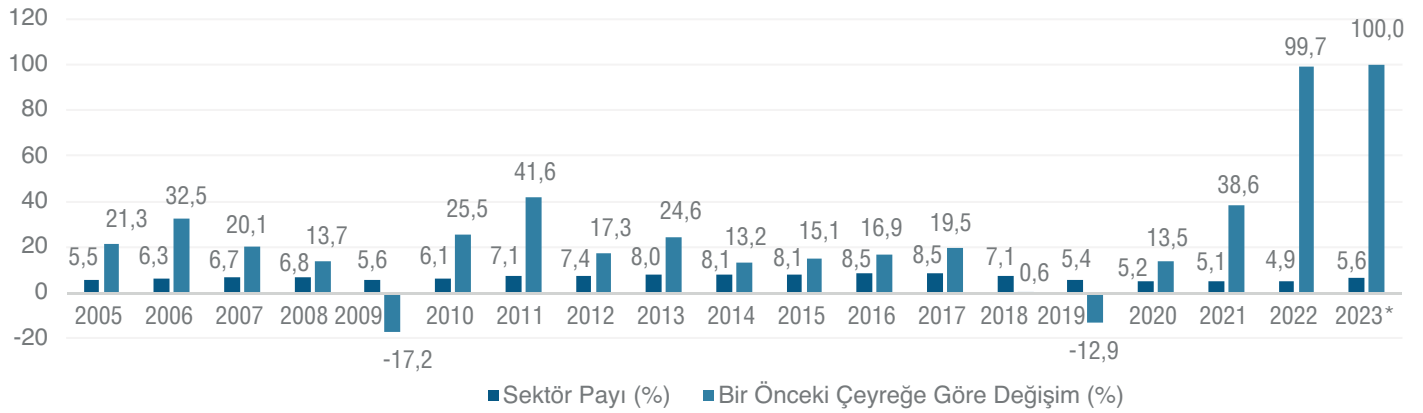


2024 1. Çeyrek verilerine göre Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %4,8 azalış ile 102,8 değerine, Tüketici Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %6,8 azalış ile 79,7 değerine geldi.

Kaynak: TCMB

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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



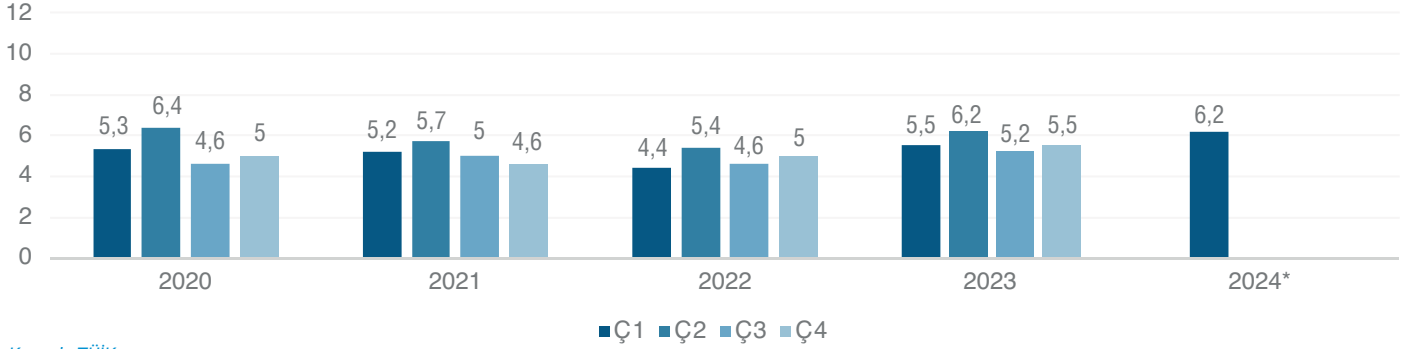
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan aldığı pay 2023 4. Çeyreği itibarıyla yıl toplamında %5,6 oldu. Bir önceki döneme göre inşaat sektörü büyüme oranı %100 oldu.

Kaynak: TÜİK

*2023 yılı toplam verisidir. 2024 ilk çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

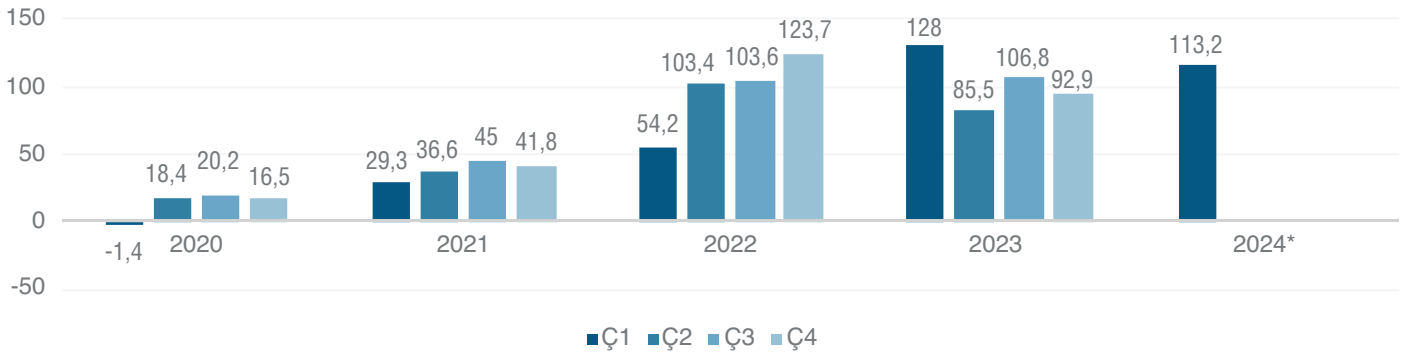


Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

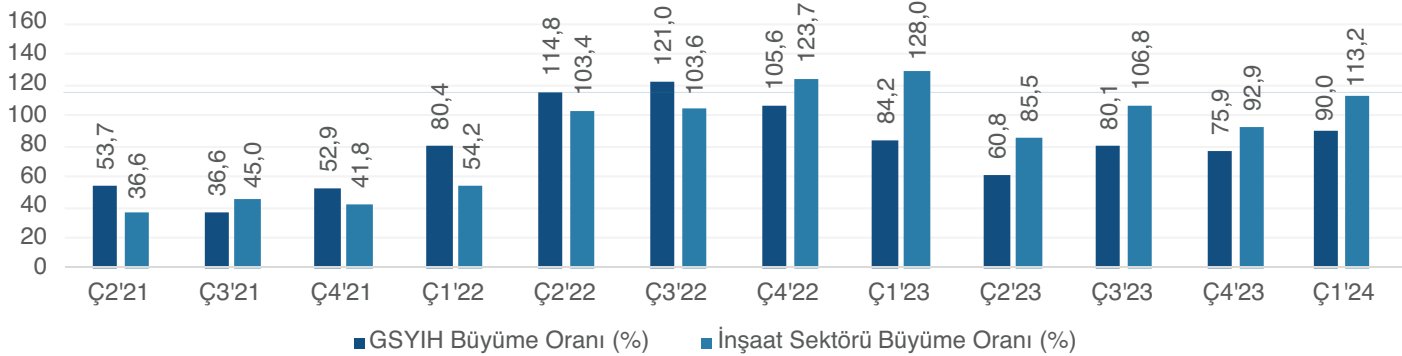


Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1. çeyrek verisidir.

**Çeyreklik Değişimleri göstermektedir.



KONUT |

Konutta 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

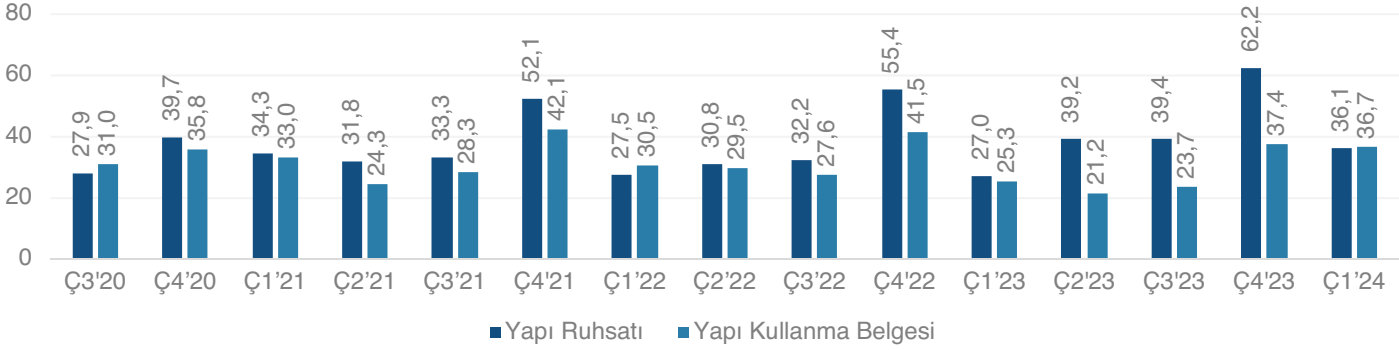
Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

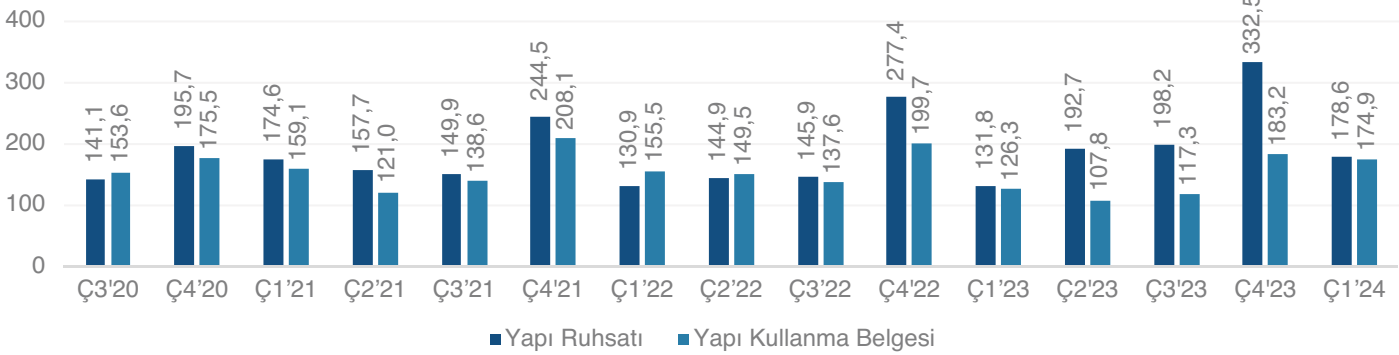
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1.çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
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
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

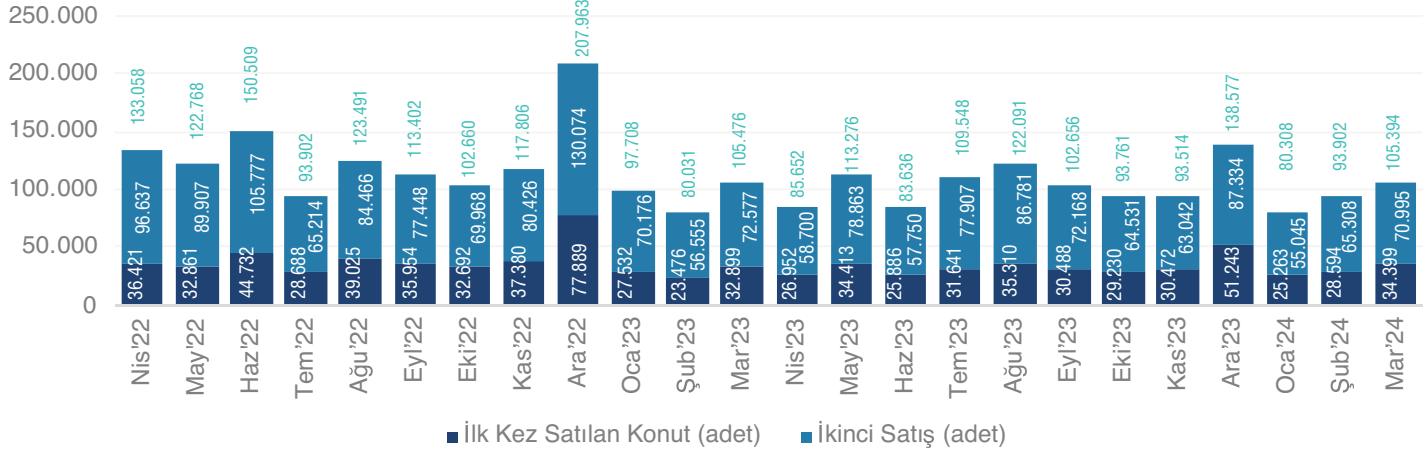
İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



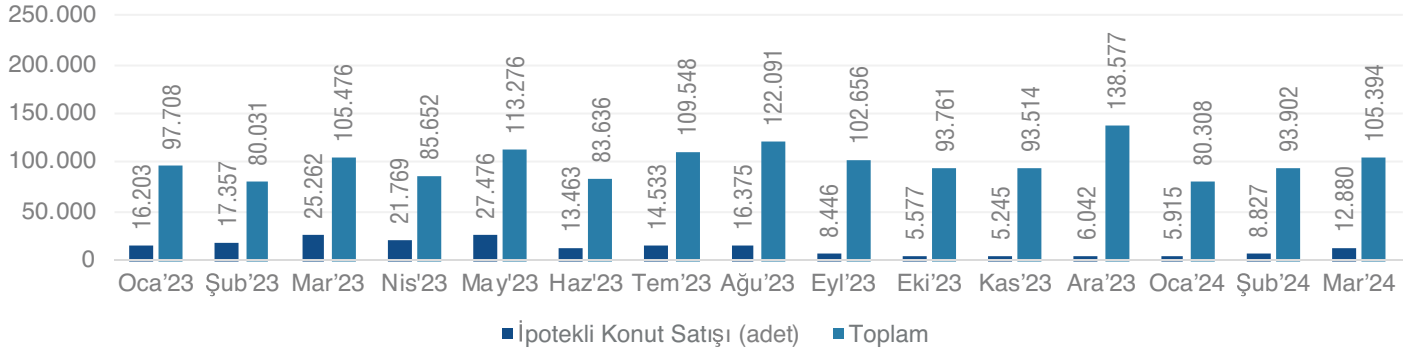
2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

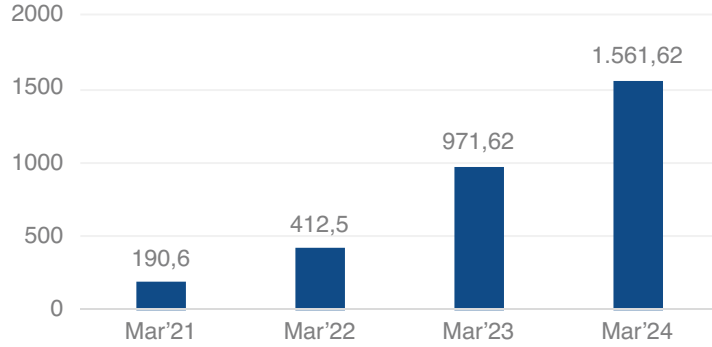


2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,16%

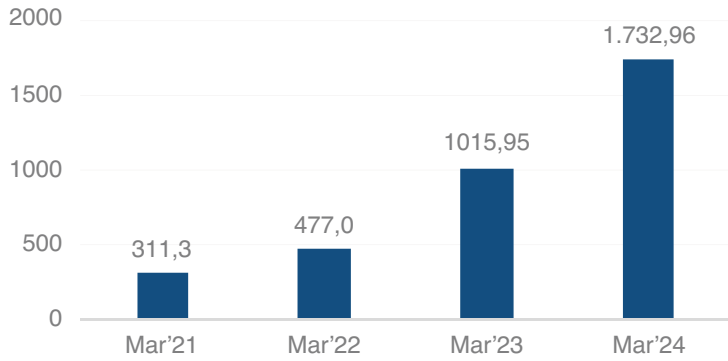
Yıllık Nominal
Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1461,62%

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



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal
Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

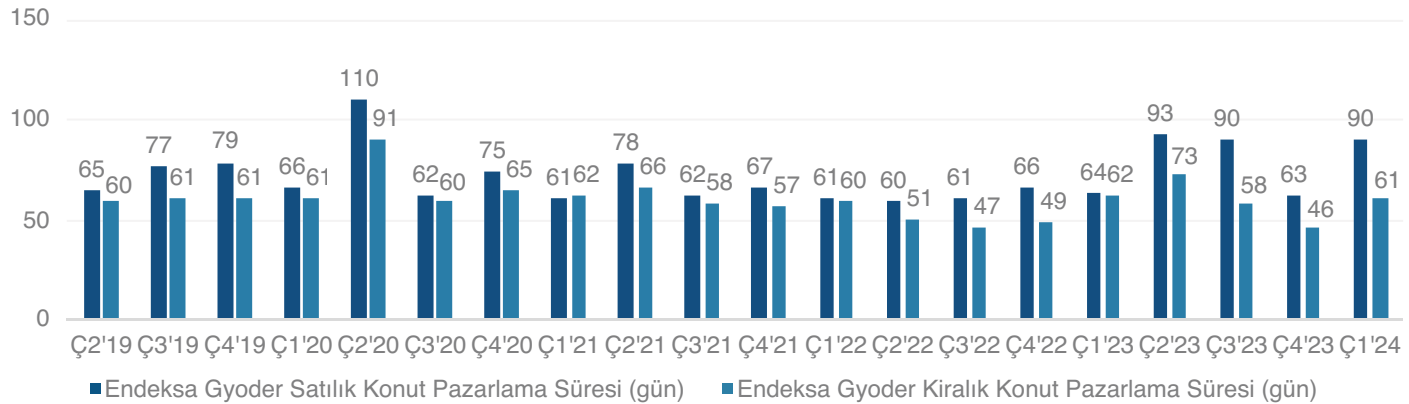
1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

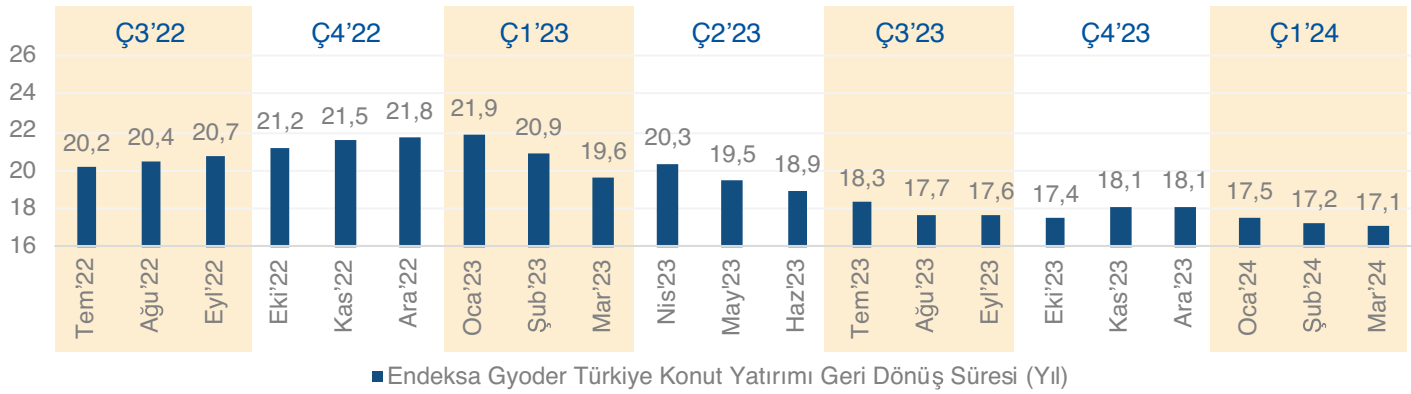
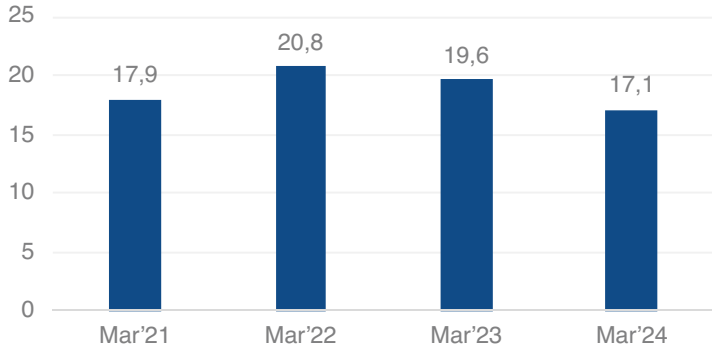
**Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Gerçek dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.



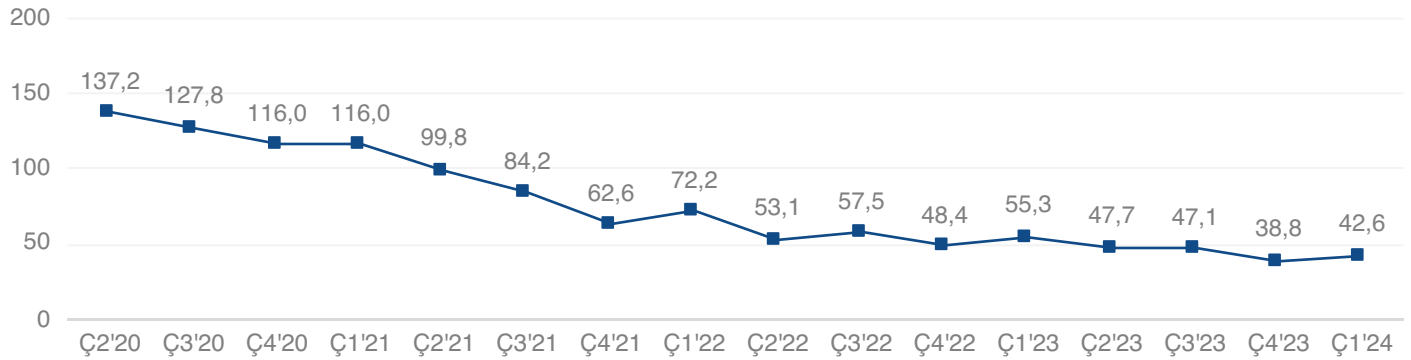
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

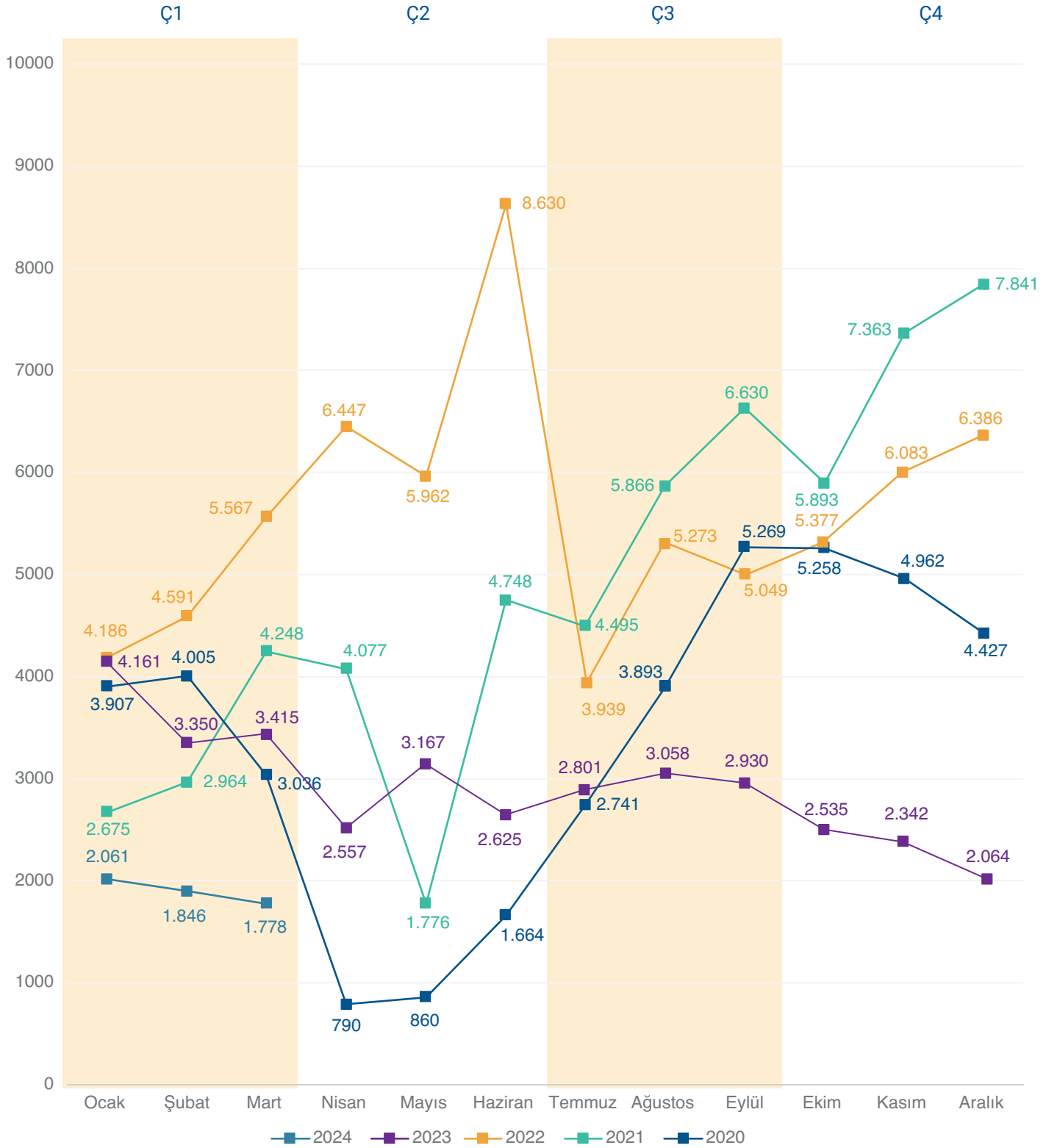
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

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

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülme ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

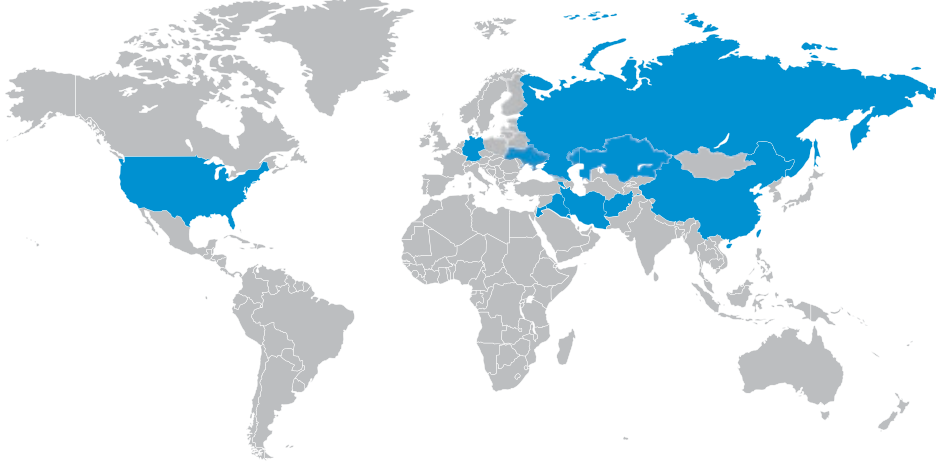


2024 yılı 1.Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1.Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	Toplam	7.037	12.756
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

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

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1.Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	Toplam	7.037	12.756
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	20,62%	24,34%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

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

**1.Çeyrek sonu verisidir.

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



KONUT KREDİLERİ

2024 Yılı Mart Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 444,3 Milyar TL Olarak Gerçekleşmiştir

Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten

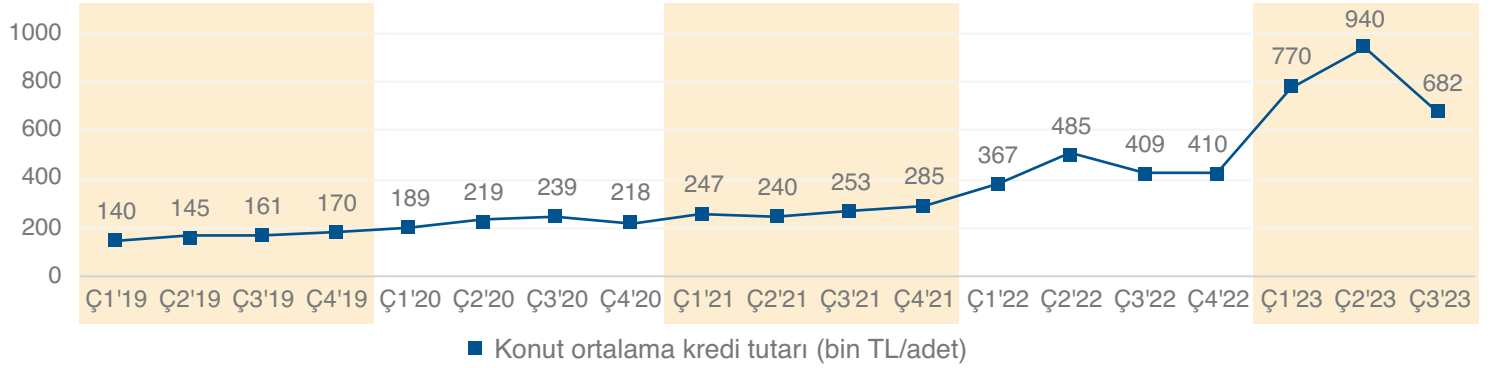
%23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyredirken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

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

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

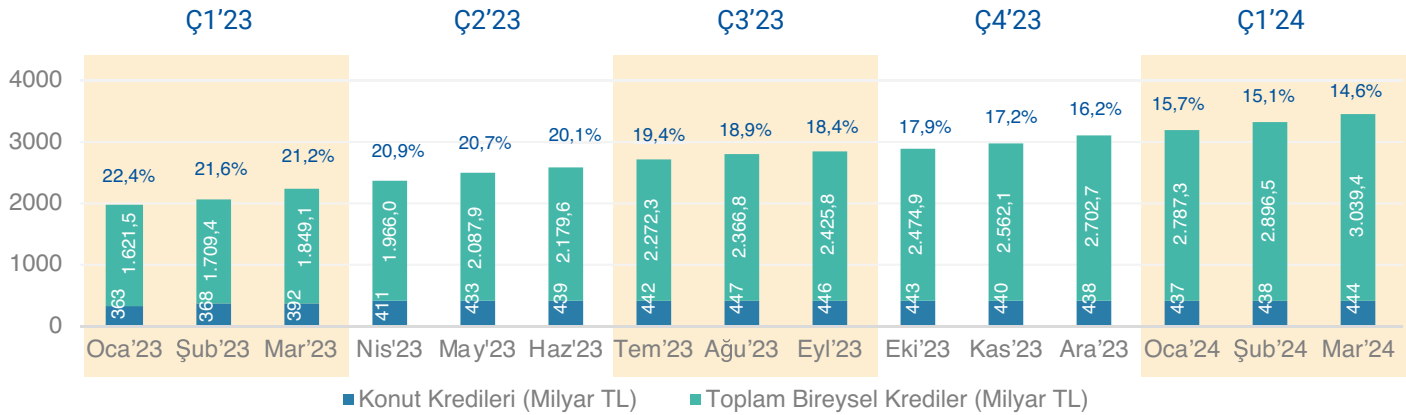


2023 yılı 3. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 22.619 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 682.000 TL oldu. 2023 yılı 3. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %67 oranında bir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

Kaynak: TBB

*Ç4'23 ve Ç1'24 verileri henüz yayınlanmamıştır.

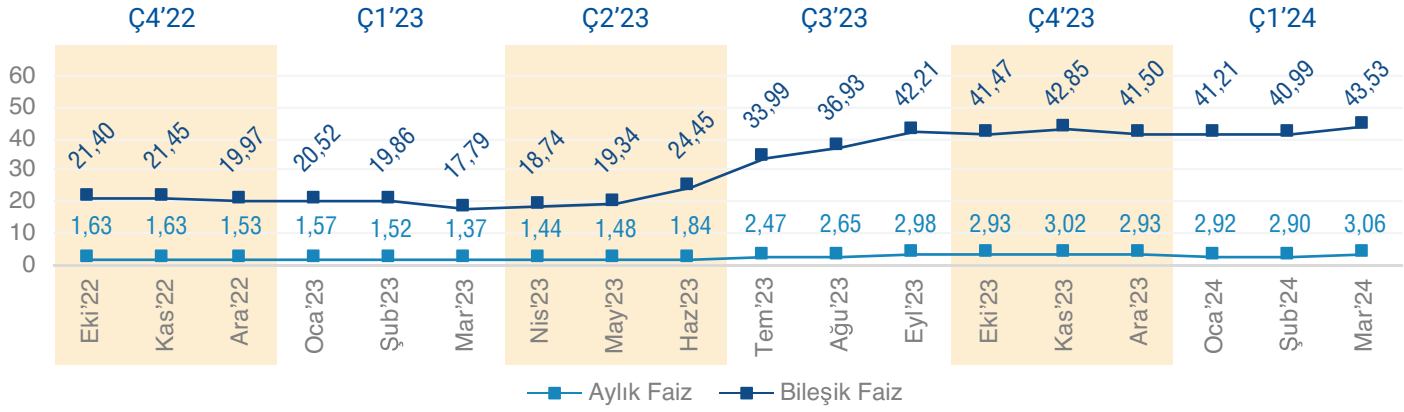
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31 azalarak %14,6 oldu. Bu oran ölçüm yapılan son 10 yıl içerisindeki en düşük oran olarak kayda geçmiştir.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2024 Mart ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,06, yıllık bileşik faiz ise %43,53 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

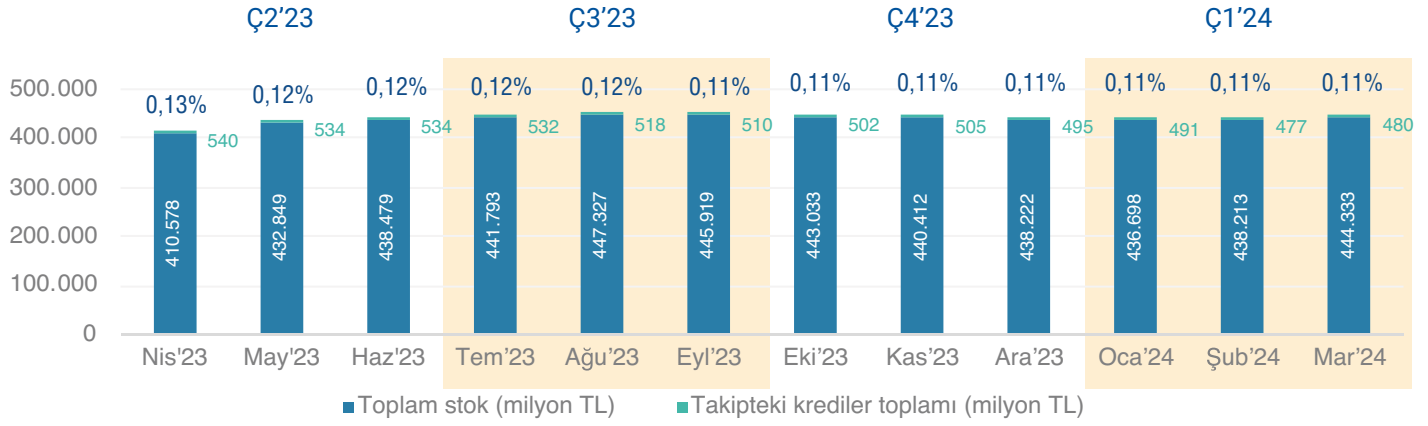
Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	444.333
Toplam Mevduat Bankaları	32	%90,28	401.137
Kamu Mevduat Bankaları	3	%56,66	251.751
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%23,07	102.524
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%10,55	46.862
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar		%0,0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	6,27
Katılım Bankaları	6	%9,72	43.189

Toplam konut kredisi hacmi 2024 yılı Mart ayı itibari ile 444 milyar 333 milyon TL civarındadır. Mart 2023 tarihinde 391 milyar 797 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %13,4 lük oranda artış göstermiştir.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2024 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2024 yılı Mart 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



2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,35 oranla Hatay olduğu görülmektedir. Hatay'ı %0,28 ile Kastamonu ve Artvin, %0,23 oranla Adıyaman takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç1'24 sonu verisidir.

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



OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2024 Yılı Birinci Çeyreğinde Toplamda 94.471 m² İşlem Gerçekleşmiştir

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırım kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre

yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır.

2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleştirilmemiştir.

Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç3'23			Ç4'23			Ç1'24		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	7,5	37	886,1	7,88	38	886,1	6,23	38
Maslak	927	18,8	22	927	15,47	24	927	14,56	26
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	7,6	25	529,3	7,57	28	529,3	7,6	28
Taksim ve Çevresi	206	5,1	15	256,1	13,66	15	256,1	13,66	18
Kağıthane	309	25,0	13	308,7	24,79	18	308,7	17,49	16
Beşiktaş*	105	15,0	20	105,1	29,64	22	105,1	23,67	30
Batı İstanbul**	674	3,7	10	837,6	5,71	11	837,6	5,47	10
Cendere-Seyrantepe	376	24,6	13	363,3	21,75	18	363,3	20,57	18
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	6,5	10	93,4	8,41	12	93,4	6,32	12
Ümraniye	745	9,8	12	745,1	9,85	16	745,1	8,28	17
Altunizade	86	36,2	15	134,7	24,04	17	134,7	23,94	18
Kozyatağı	806	15,9	22	758,1	13,71	23	758,1	13,19	23
Doğu İstanbul***	511	26,1	10	634,8	19,44	12	634,8	17,39	16
Finans Merkezi****							538	0,0	35

2024 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 7,14 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 94,471 bin m², bir önceki çeyreğe göre %2,3 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %173 artış gösterdi.

Birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur.

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.



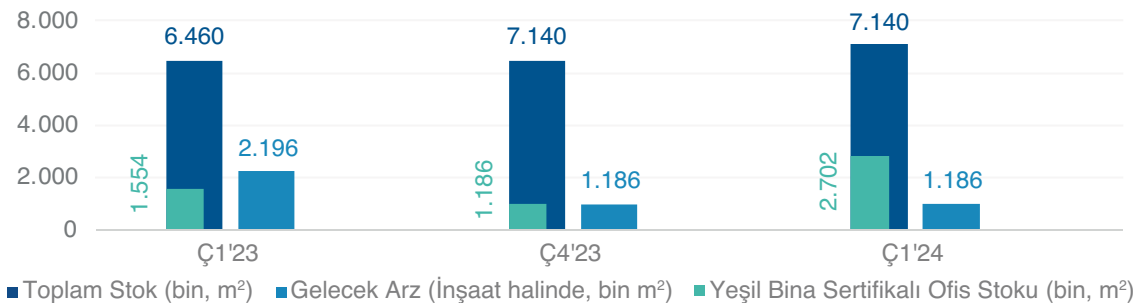
Kaynak: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Ç1'23	Ç4'23	Ç1'24
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.589	92.320	94.471
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	37	38	38
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,25	7,25
Boşluk Oranı (%)	15,1	12,14	10,89

2024 1. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 94,471 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %10,89 olarak gerçekleşmiştir.

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

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

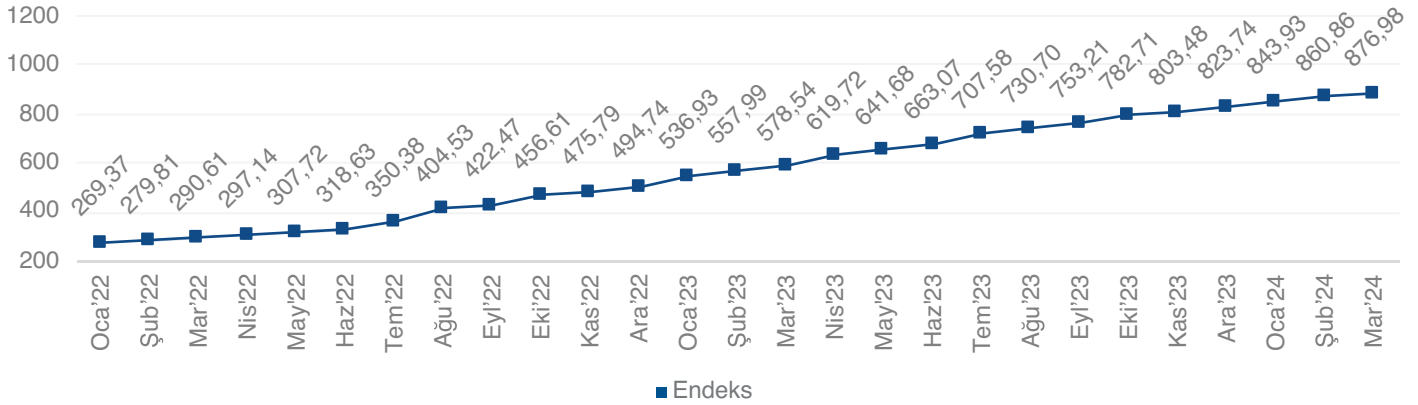
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

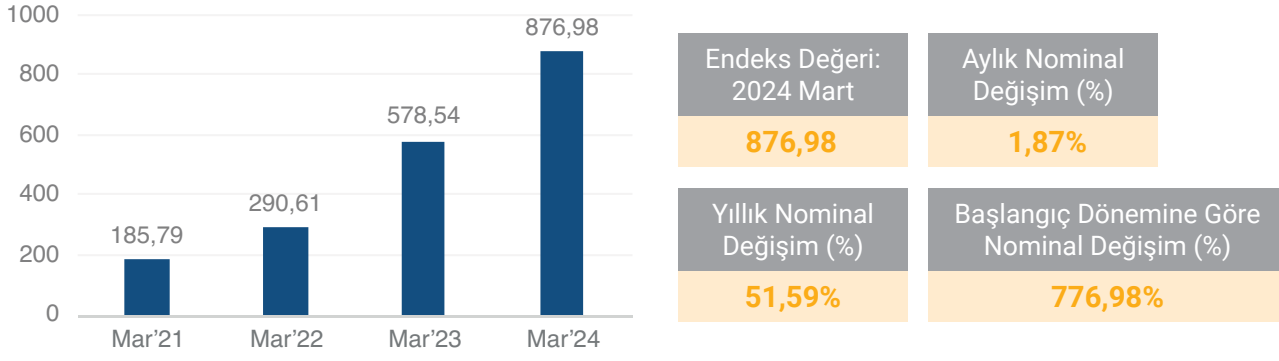
Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

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



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibariyle 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.



AVM |

2024 Yılı'nın 1. Çeyrek Dönemi İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 447 Adet Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesini Geçmiştir

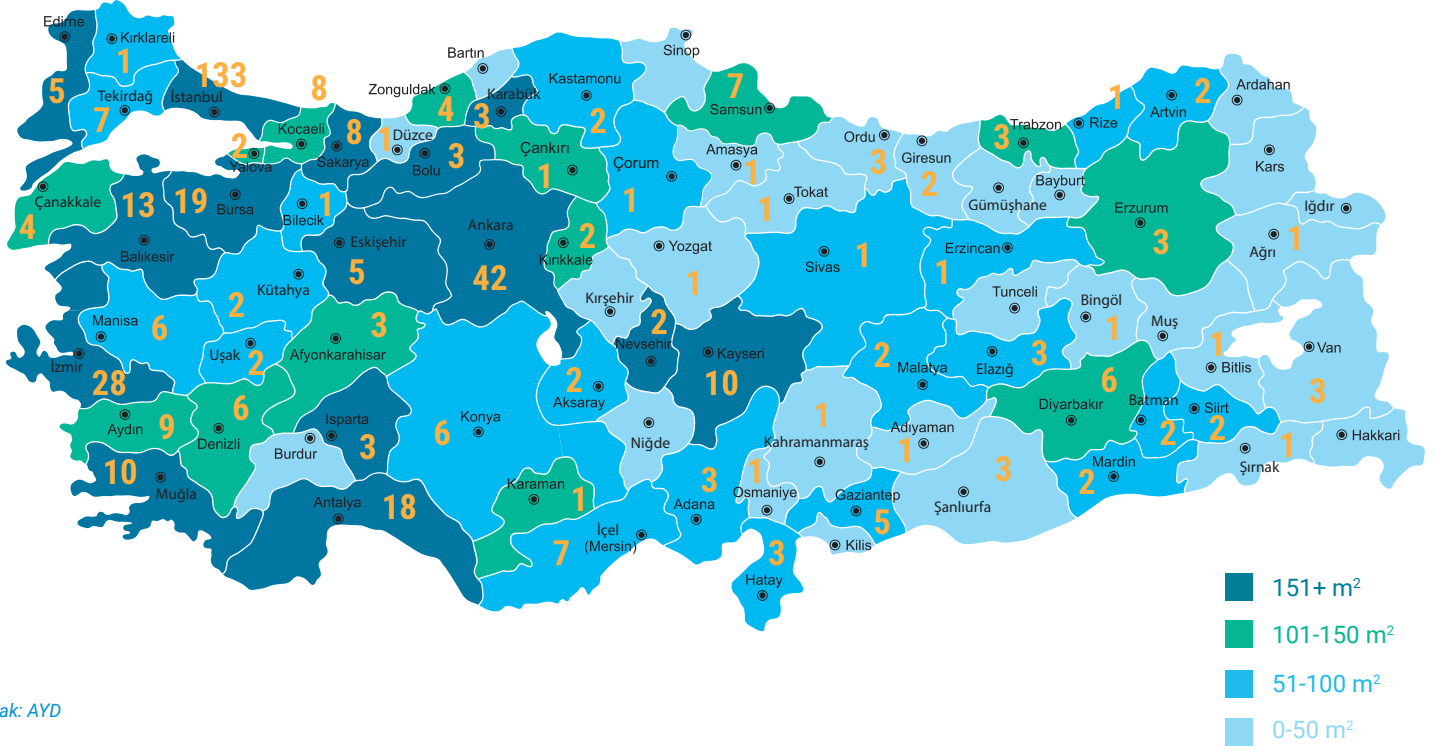
2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 361 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,4 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

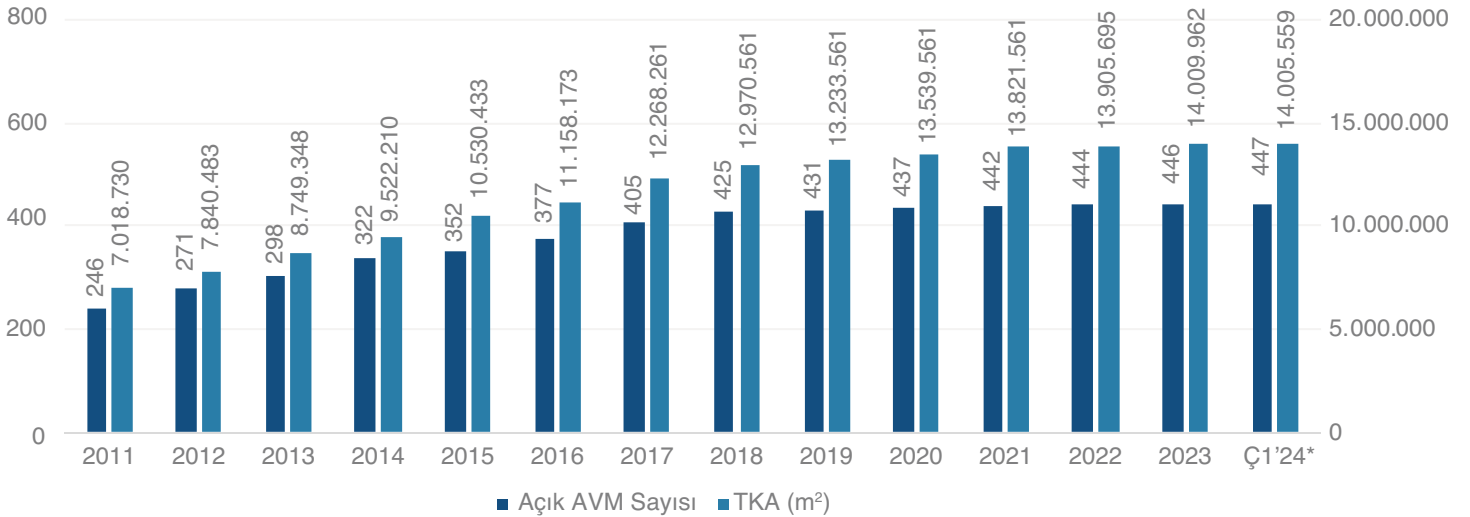
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Kaynak: AYD

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



2024 1. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 6 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,2'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,05 m²'dir.

Kaynak: AYD

*Ç1'24 sonu verisidir.

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

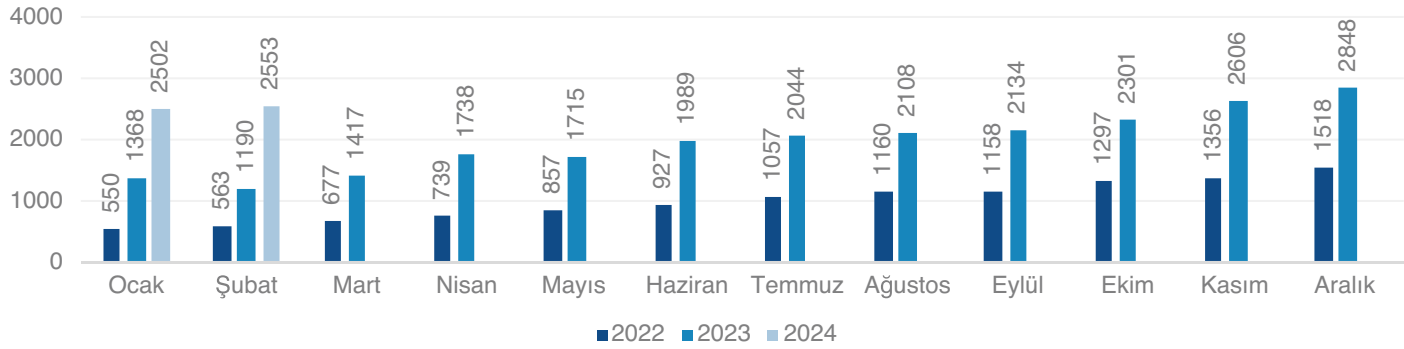
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	4	137
	TKA (m ²)	5.216.864	145.410	5.362.274
Ankara	Birim	42	1	43
	TKA (m ²)	1.654.501	42.000	1.696.501
Diğer Şehirler	Birim	272	5	277
	TKA (m ²)	7.134.194	173.500	7.307.694
Türkiye	Birim	447	10	457
	TKA (m ²)	14.005.559	360.910	14.366.469

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)
2024*	452	14.158.969	5	153.410
2025*	457	14.366.469	5	207.500

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

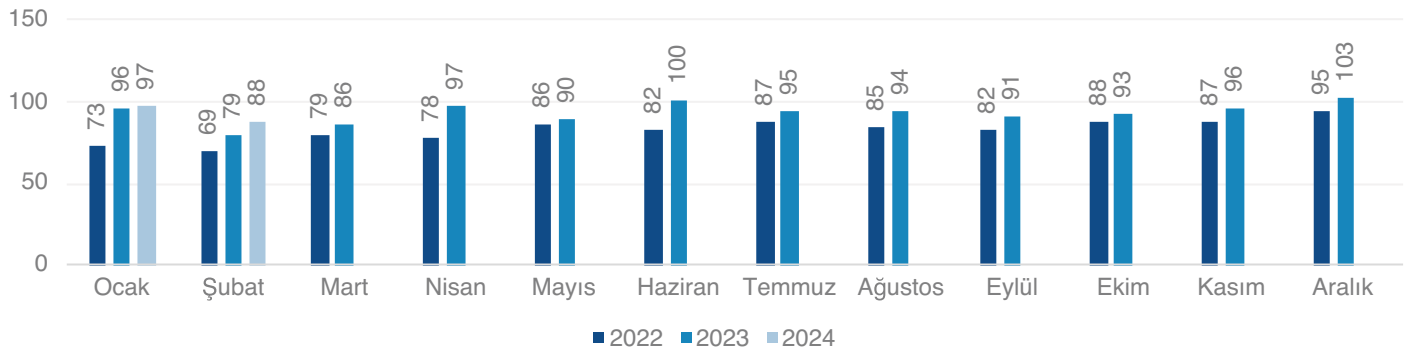
Kaynak: AYD
*81 il için

Perakende Ciro Endeksi



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

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



TURİZM VE OTEL

2023 Yılında Ülkemizi 57 Milyon Turist Ziyaret Etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist'in 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. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist'in kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli

konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

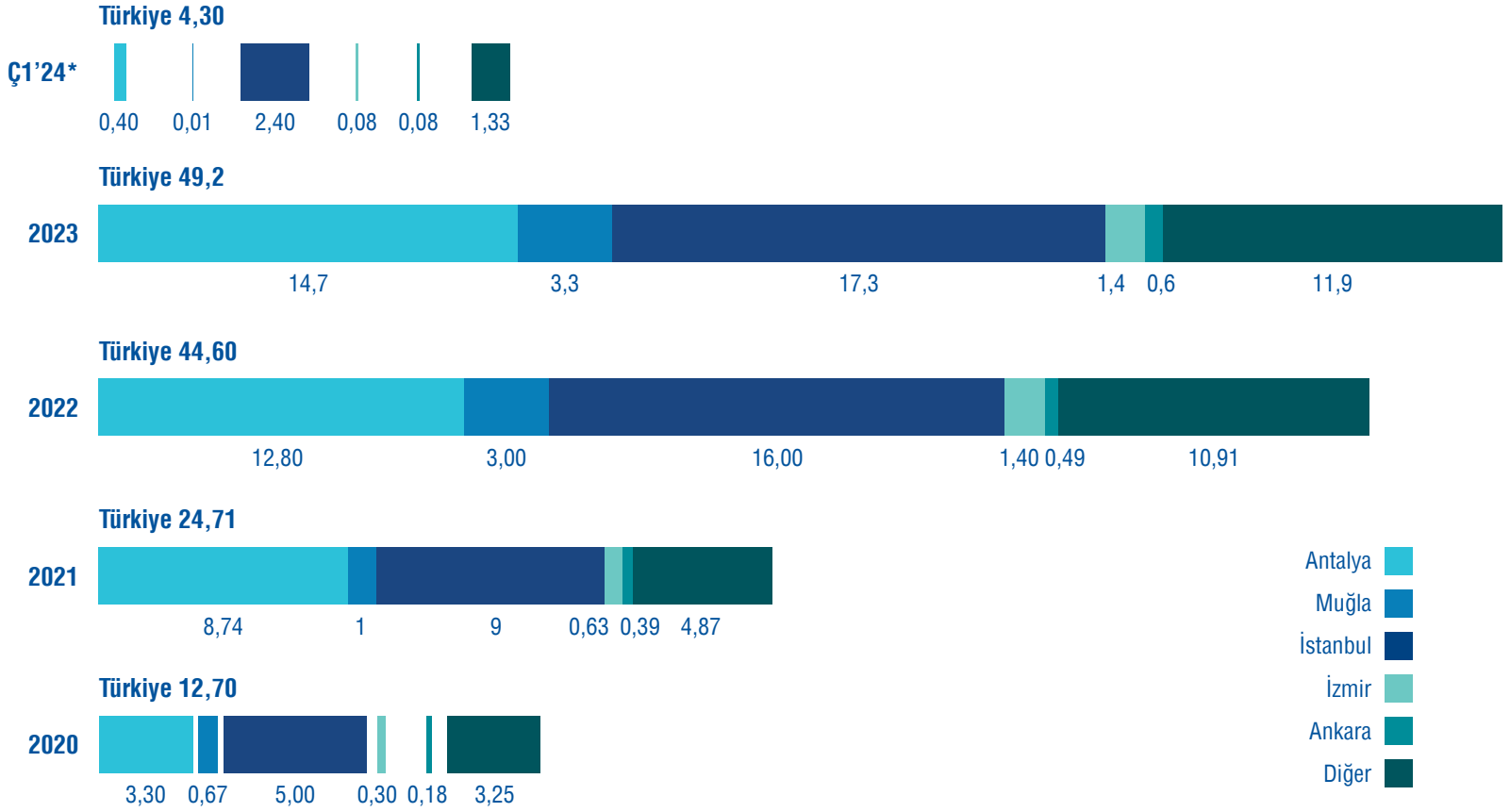
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Q1 Verileri Ocak ve Şubat ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

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

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
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
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917
Ç1'24	7.067.996	982

Kaynak:TÜİK

*30.04.2024 tarihinde güncellenmiştir.

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

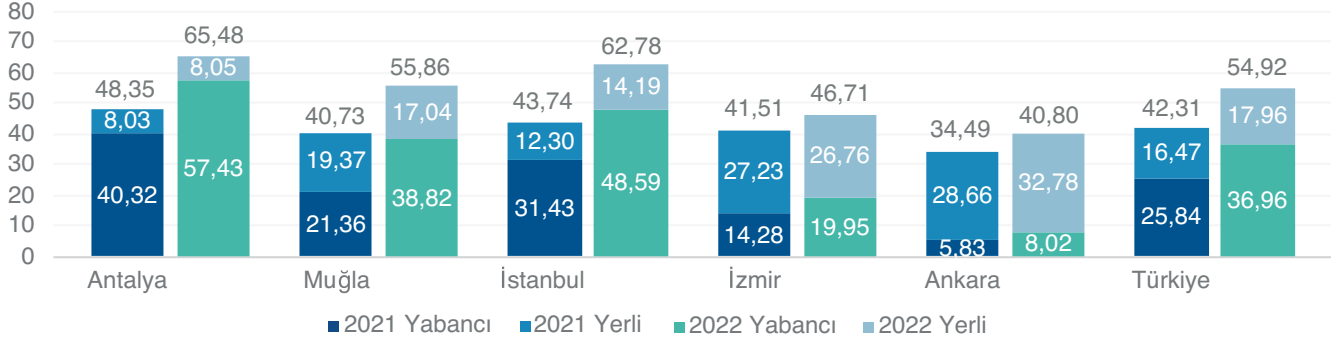
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1. çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

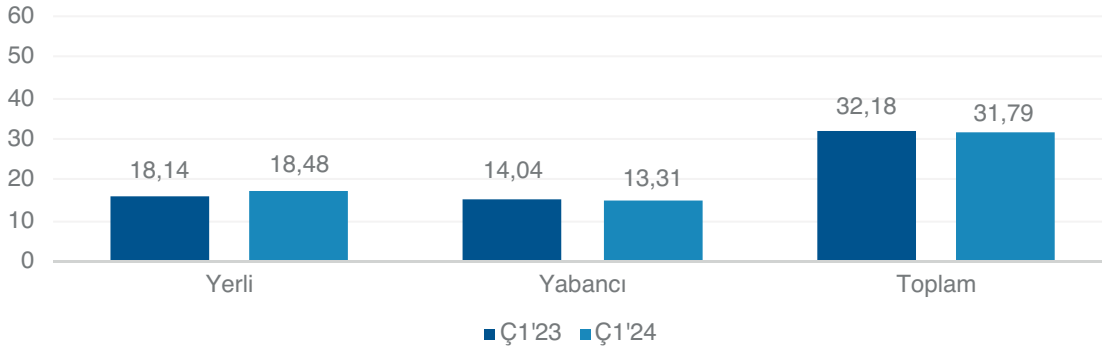
2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist, kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

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

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur.

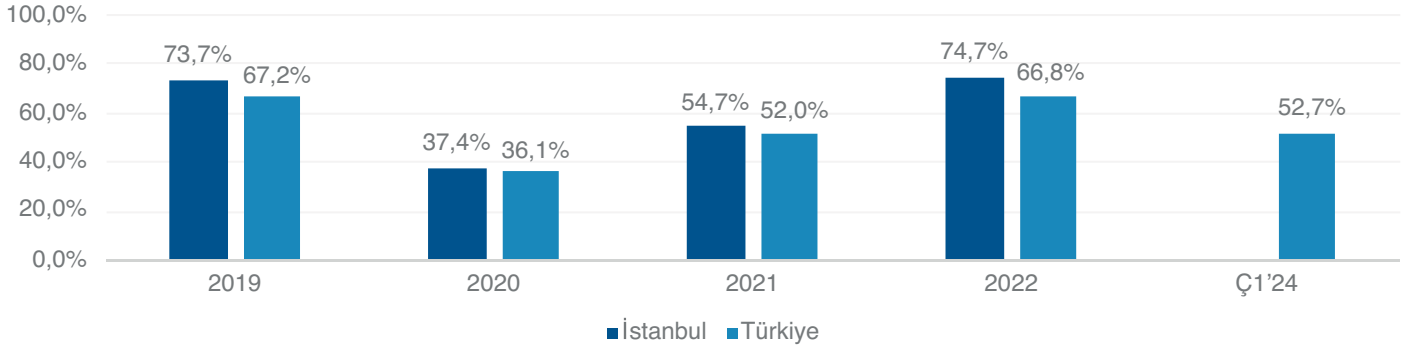
2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

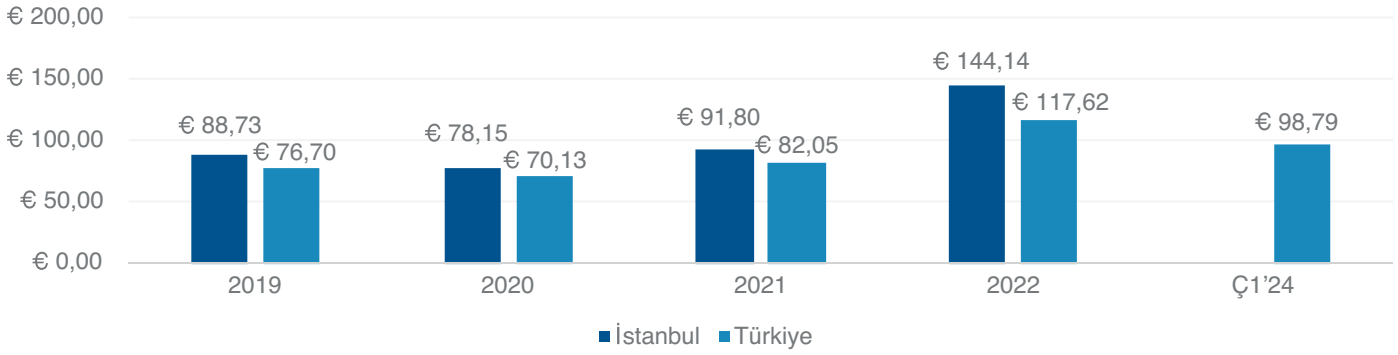
**Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Türkiye - İstanbul Yıllık Oda Doluluk (%)



Kaynak: STR Global
Güncelleme Tarihi: 22.04.2024
Ocak-Mart verileridir.

Türkiye - İstanbul Yıllık ADR (Avro)



Kaynak: STR Global
Güncelleme Tarihi: 22.04.2024
Ocak-Mart verileridir.

2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.



LOJİSTİK |

2024 Yılı'nın İlk Çeyreğinde Lojistik Depo Birincil Kiraları Aylık 9 USD/m² Seviyesine Yükselerek Geçen Yıla Kıyasla %20 Oranında Artış Göstermiştir

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 yılında sınırlı sayıda da olsa tamamlanan lojistik depolar ile birlikte toplam arzda bir miktar artış kaydedilmiştir ancak inşaatı tamamlanan depoların pazara inşaat tamamlanmadan önce tamamen kiralanarak giriş yapmasıyla boşluk oranları geçen senenin aynı dönemine göre sabit kalmıştır. 1Ç 2024 döneminde ise boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0, İstanbul Asya pazarında %1,1 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, 2024 yılının ilk çeyreğinde ana pazarlarda herhangi bir lojistik depo kiralama işlemi kaydedilmemiştir.

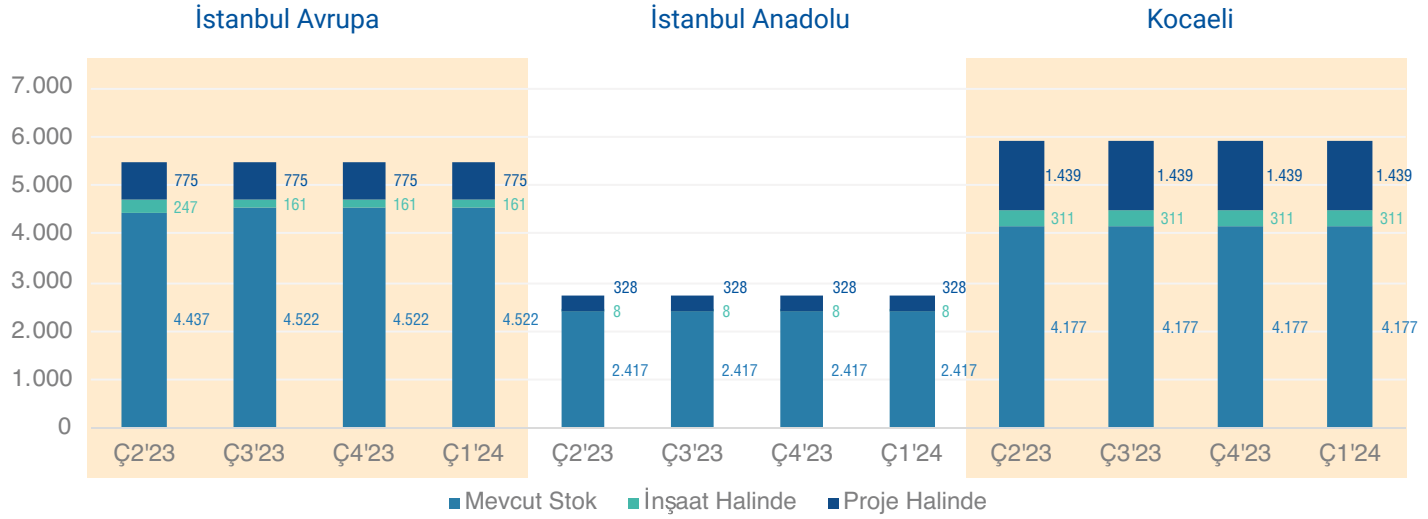
1Ç 2024'te lojistik depo birincil kiraları USD bazında aylık 9 USD/m²/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %20 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %83 oranında artış göstererek

275 TL/m²/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir.

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

Küresel şirketlerin üretim ve lojistik merkezlerinde yakınlaşma (near shoring) ve yerinde üretime geçiş (reshoring) kararlarının etkilerinin önümüzdeki yıllarda görünür hale gelmesi beklenmektedir. Bu kapsamda üretim koridorlarına yakın konumlu ve erişilebilirlik açısından avantajlar sunan Türkiye'nin yabancı kullanıcıların odağında yer alması beklenmektedir. Türkiye'nin ana ihracat pazarlarından biri olan Avrupa'nın yeşil mutabakat doğrultusunda alacağı kararlar, son kilometre lojistiğinde (last mile logistics) dijital dönüşüm, e-ihracata yönelik düzenlemeler ve e-ticaret ağının genişletilmesinin Türkiye'de uzun vadede önemli yapısal trendler olması beklenmektedir.

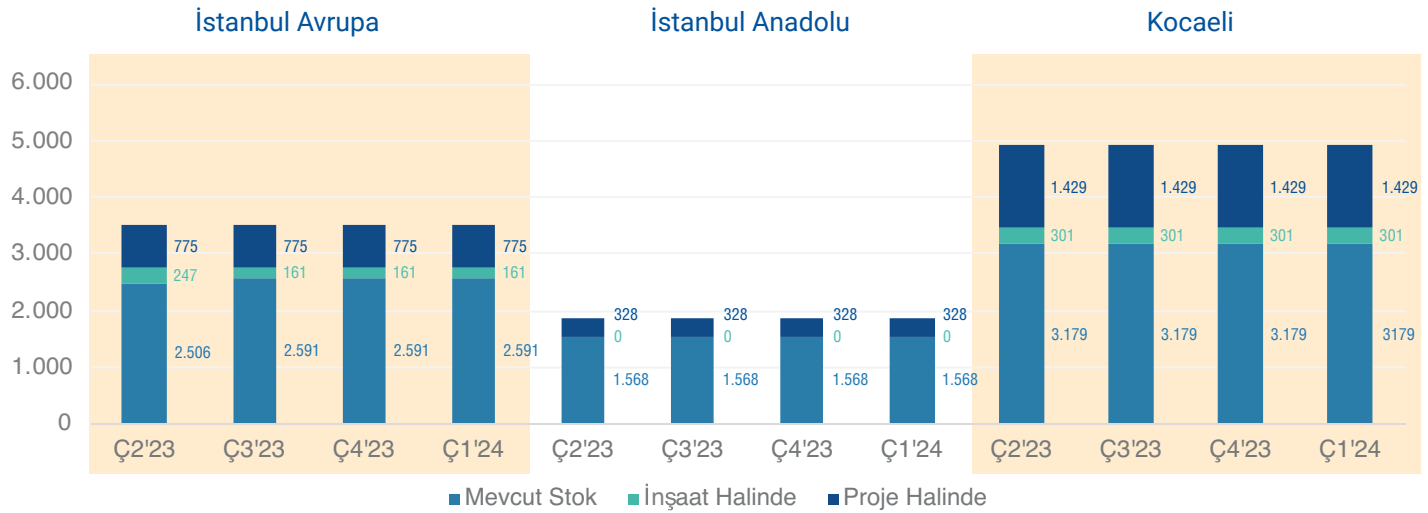
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2024 yılı 1. 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.

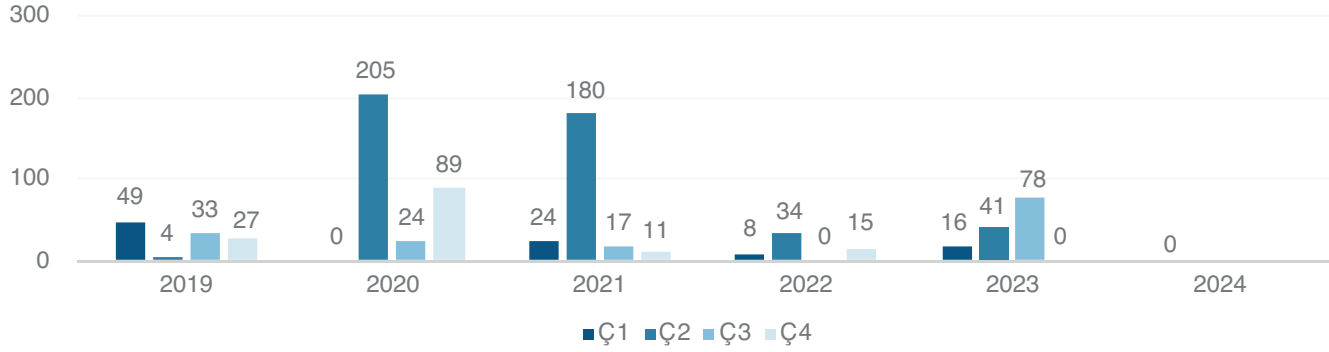
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2024 yılı 1. 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.

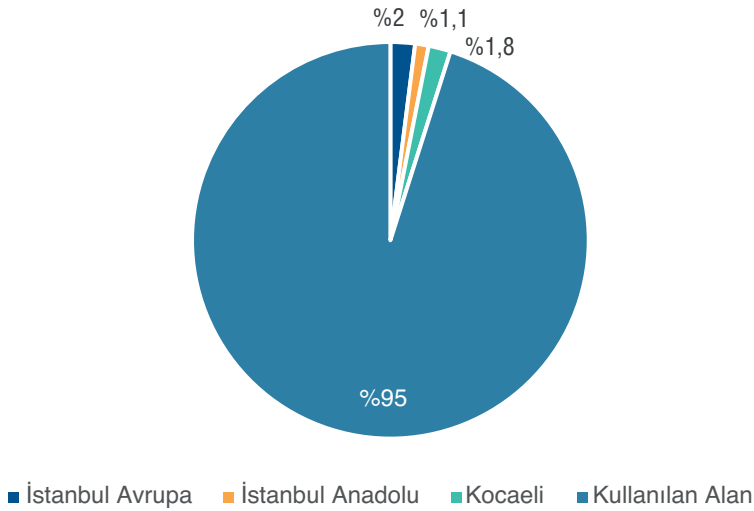
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2024 yılı 1. çeyrekte kiralama işlemi yapılmamıştır. 2023 yılı toplamında gerçekleşen kiralama bir önceki yıl toplamına kıyasla %136,52 oranda artış göstermiştir.

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

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2024 yılı 1. çeyrek itibarıyla toplam lojistik stokunun %95'i kullanılmaktadır. İstanbul Avrupa %2,0, İstanbul Anadolu %1,1 ve Kocaeli %1,8 boşluk oranı görülmektedir.

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



GYF'LER |

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 2024 Yılı İlk Çeyreğinde 82,7 Milyar TL Seviyesini Geçmiştir

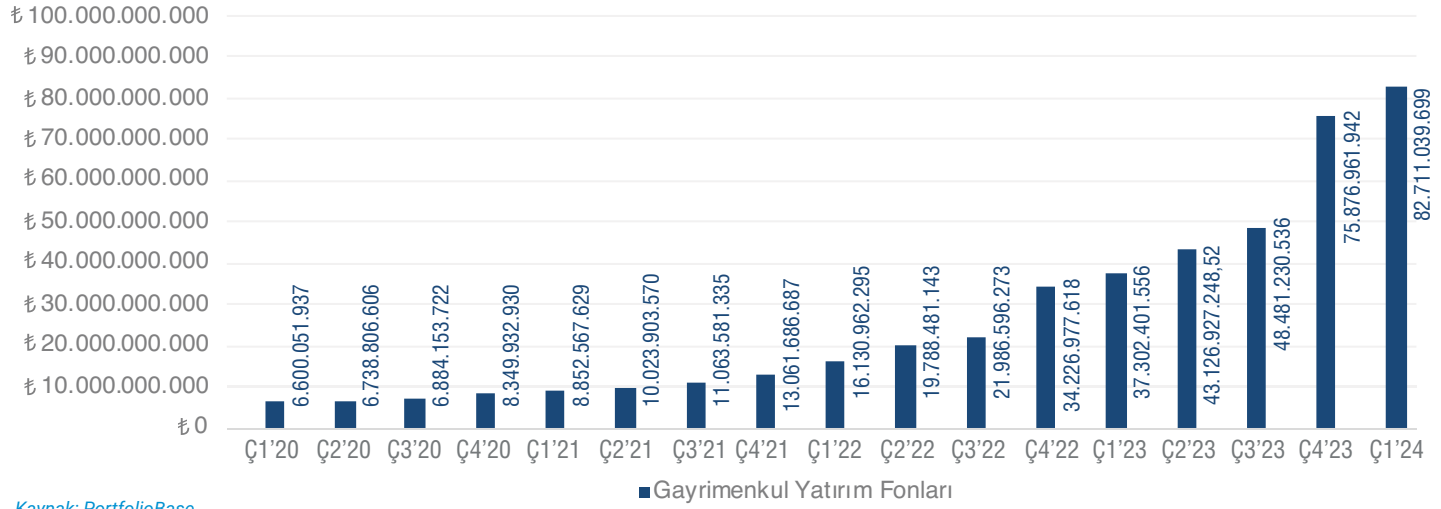
İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 142 gayrimenkul yatırım fonu bulunmaktadır.

GYF büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre %9,0 artış göstererek 82,7 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

GYF pazarı toplam büyüklüğünün, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde arttığı gözlemlenmektedir. 2024 yılının ilk çeyrek rakamları, 2023 yılının aynı çeyreği ile kıyaslandığında GYF Pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta %121,7 büyümeye gerçekleştirerek 34,2 Milyar TL seviyesinden 75,8 Milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

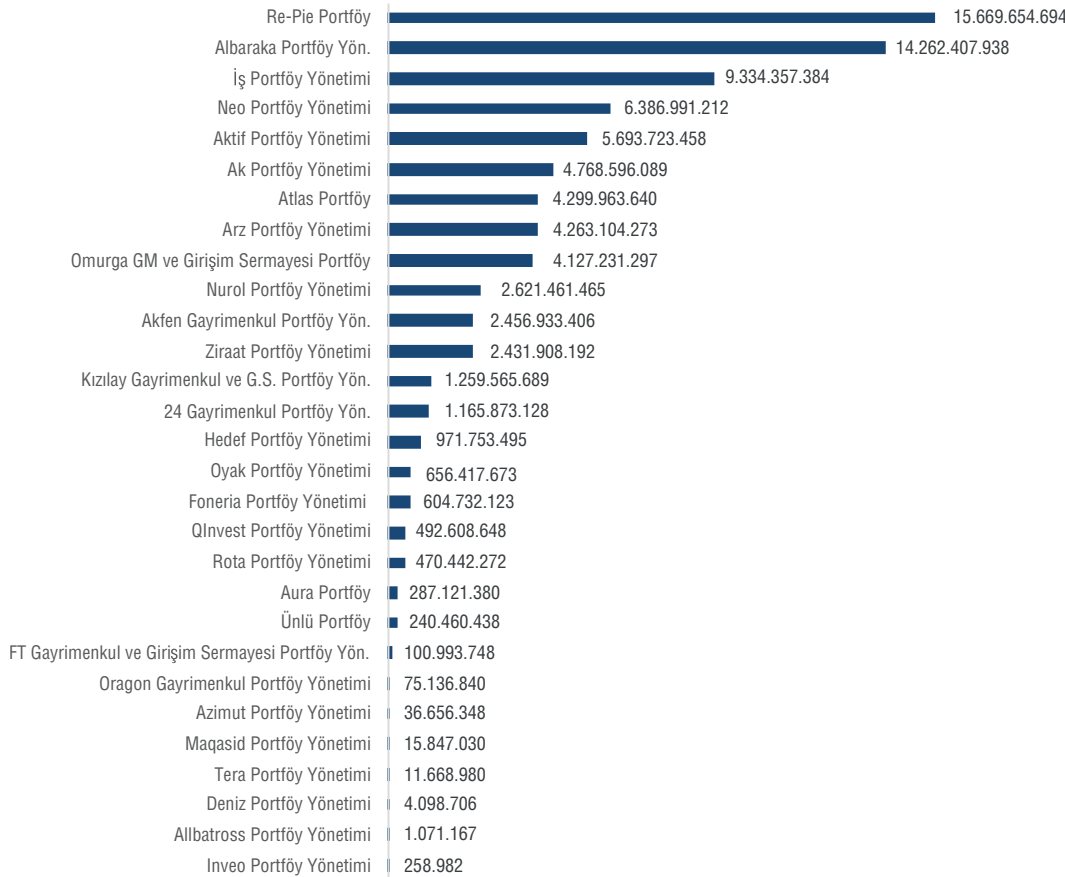
Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP’te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka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

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: PortfolioBase

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



Kaynak: PortfolioBase

Gayrimenkul Yatırım Fonları

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

Fon Adı	Fon Toplam Değeri*
Re-Pie Portföy Yönetimi Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.823.541.186
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.967.319.999
Albaraka Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.873.410.023
Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.598.512.788
Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.538.050.337
Aktif Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.415.749.710
İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.077.374.258
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.522.319.980
Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.456.933.406
Aktif Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.277.973.748
Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.810.613.185
Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.776.880.463
İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.755.242.332
Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.686.079.175
Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.633.610.835
İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.609.248.426
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.486.576.717
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.470.957.307
Albaraka Portföy Yönetimi Dokuzuncu Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.463.257.985
Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.397.858.492
İş Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.389.593.347
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.372.464.765
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.303.309.938
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.261.404.480
Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.081.877.140
Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	999.809.088
Ziraat Portföy Yönetimi BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	965.872.686
Nurol Portföy Yönetimi AKS Gayrimenkul Yatırım Fonu	928.091.699
Albaraka Portföy Yönetimi Yedinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	870.148.347
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	794.618.319
Hedef Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	693.734.858
Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	656.417.673
Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	648.876.569
Albaraka Portföy Yönetimi İkinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	641.304.478
İş Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	638.246.810
Albaraka Portföy Yönetimi Altıncı Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	620.923.986
Neo Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	613.701.660
Re-Pie Portföy Yönetimi Efor Gayrimenkul Yatırım Fonu	612.066.189
Foneria Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	604.647.180
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	593.873.763
Re-Pie Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	567.917.630
Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	546.562.742
Re-pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	542.910.868
Re-Pie Portföy Yönetimi Göksu Gayrimenkul Yatırım Fonu	533.546.591
İş Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	492.259.528
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	464.947.370
Rota Portföy İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	457.425.741
Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	439.872.736
Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	399.330.804
Neo Portföy Yönetimi Türkaz Gayrimenkul Yatırım Fonu	382.457.487

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

İş Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	372.392.683
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	366.585.052
Nurol Portföy Yönetimi Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu	350.339.044
Re-Pie Portföy Yönetimi Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu	337.378.515
Re-Pie Portföy Yönetimi OC Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	336.870.354
Atlas Portföy Yönetimi Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu	324.074.915
Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	317.280.870
Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	311.500.565
Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	295.556.334
Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	291.146.673
Atlas Portföy Yönetimi A&AK Gayrimenkul Yatırım Fonu	268.372.275
Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	242.138.683
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	235.594.818
Nurol Portföy Yönetimi İGC Gayrimenkul Yatırım Fonu	231.237.675
Re-Pie Portföy Yönetimi Meriç Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.687.228
Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	213.829.797
Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	209.190.318
Nurol Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	204.643.413
Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	201.461.975
Albaraka Portföy Yönetimi Beşinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	200.378.759
Albaraka Portföy Yönetimi Çeşme Gayrimenkul Yatırım Fonu	195.037.786
Neo Portföy Yönetimi Cornerstone Gayrimenkul Yatırım Fonu	192.809.075
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Sekizinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	191.937.554
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	190.913.691
Albaraka Portföy Yönetimi Albatros Gayrimenkul Yatırım Fonu	181.030.862
Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	175.003.401
Re-Pie Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	170.623.037
Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	170.274.213
Atlas Portföy Yönetimi Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu	169.466.114
Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	168.776.471
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	167.420.507
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	161.626.076
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	161.162.731
Neo Portföy Yönetimi Avantaj Gayrimenkul Yatırım Fonu	160.655.529
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	159.911.299
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	144.897.161
Albaraka Portföy Yönetimi Tm Gayrimenkul Yatırım Fonu	131.854.669
Nurol Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	128.877.355
Hedef Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	120.802.615
Nurol Portföy Yönetimi Nurol Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	117.056.838
FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	99.708.226
Neo Portföy Yönetimi Fırsat Gayrimenkul Yatırım Fonu	95.677.844
Nurol Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	92.013.977
Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	89.337.822
Hedef Portföy Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	84.102.096
Nurol Portföy Yönetimi FC Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	81.731.323
Re-Pie Portföy Yönetimi Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu	80.777.722
Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	80.499.493
Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	74.136.840
Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	73.752.681
Hedef Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	73.113.926

Kaynak: PortfolioBase, Re-pie Portföy

Nurol Portföy Yönetimi EGÇ Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	72.549.947
Albaraka Portföy Yönetimi Üçüncü Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	65.999.866
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	61.717.838
Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	60.752.732
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Erguvan Gayrimenkul Yatırım Fonu	55.380.733
Re-Pie Portföy Yönetimi Mono Gayrimenkul Yatırım Fonu	55.364.861
Albaraka Portföy Yönetimi Onuncu Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	50.953.844
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	49.067.299
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	48.836.914
Nurol Portföy Yönetimi Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	48.276.877
Re-Pie Portföy Yönetimi İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu	46.453.627
Ziraat Portföy Yönetimi Başak Katılım Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu	46.026.161
Neo Portföy Yönetimi Onuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu	45.633.131
Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	42.764.444
Re-Pie Portföy Yönetimi Seyhan Gayrimenkul Yatırım Fonu	40.993.460
Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	37.231.950
Re-Pie Portföy Yönetimi Nef Gayrimenkul Yatırım Fonu	36.904.490
Azimet Portföy Yönetimi Özgün Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	36.656.348
24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.907.940
Aura Portföy Yönetimi Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu	29.007.088
Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	26.630.641
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	26.620.481
Nurol Portföy Yönetimi Keleşoğlu Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.979.043
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batısehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.761.542
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	23.553.188
Ziraat Portföy Yönetimi Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	22.150.853
Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	20.746.286
Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.847.030
Neo Portföy Yönetimi Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu	15.516.660
Neo Portföy Yönetimi Birinci Nef Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.181.877
Rota Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.016.531
Neo Portföy Yönetimi Birinci Tekçe Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.011.394
Albaraka Portföy Yönetimi Anadolu ve Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	12.715.705
Tera Portföy Yönetimi Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	11.319.236
Deniz Portföy Yönetimi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.098.706
Nurol Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.126.020
FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.285.522
Albaraka Portföy Yönetimi Rana Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.207.427
Re-Pie Portföy Emlak Katılım Yeni Evim Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.119.951
Allbatross Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.071.167
Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.000.000
Toplam	82.708.812.515

Kaynak: PortfolioBase

*29.03.2024 tarihi itibarıyla büyüklüğü 1 Milyar TL ve üstü olan fonlar gösterilmiştir.

Teşekkürler

Ankara!

I. Ankara Gayrimenkul Zirvesi'ni **Türkiye'nin en etkili gayrimenkul buluşmalarından birine** dönüştürmemizi sağlayan sponsorlarımıza, destekçilerimize, panelistlerimize ve zirve katılımcılarımıza teşekkürler.

Bir sonraki **Ankara buluşmamızda** tekrar görüşmek üzere.

ZİRVE SPONSORLARI

Ana Sponsor



Oturum Sponsoru



Öğle Yemeği Sponsoru



Katkıda Bulunanlar



POLAT GAYRİMENKUL



Destekleyen Kurumlar





GYO'LAR |

2024 Yılı İlk Çeyreğinde Kurumsal GYO Yatırımcısı Artış Gösterdi

2024 yılının ilk çeyreğinde gerek borsada gerekse GYO endeksindeki hareketlerin yerel seçimlerin ve küresel jeopolitik gelişmelerin etkisi ile daha temkinli ve sınırlı geçmesi beklenirken BIST 100 endeksi ilk çeyrekte %22,39, GYO endeksi ise %12,56'lık bir getiri sağladı. GYO endeksi Şubat ayında 3.000 değerini aşarken Mart ayındaki gerileme ile birlikte çeyreği 2.757 puandan kapattı. Bir önceki yılın Mart ayı ile kıyaslandığında ise BIST 100'ün getirisi %90 olurken GYO endeks getirisi ise %71 olarak gerçekleşti. Konut fiyat artış hızının yavaşladığı ve faiz oranlarının yükseldiği bir ortamda GYO'ların uzun vadeli getiriler açısından cazip olmaya devam edeceğini söylemek mümkün.

2024 yılının ilk çeyreği gerek kurumsal yatırımcının gerekse yabancı yatırımcının GYO'lara ilgisinin artmaya başladığı bir dönem olarak öne çıktı. Kurumsal yatırımcı oranının 3 puanlık bir artışla %44,5, yabancı yatırımcı oranının ise %11'den %12'ye çıktığı ilk çeyrekte halka açıklık oranları bir önceki yıla paralel bir görüntü sergiledi. 2017'den beri negatif olan yabancı girişlerinin 2024-Ç1'de 11,5 milyon USD artışa geçmesi ise sektör açısından önemli bir dönüm noktası olarak değerlendirilebilir.

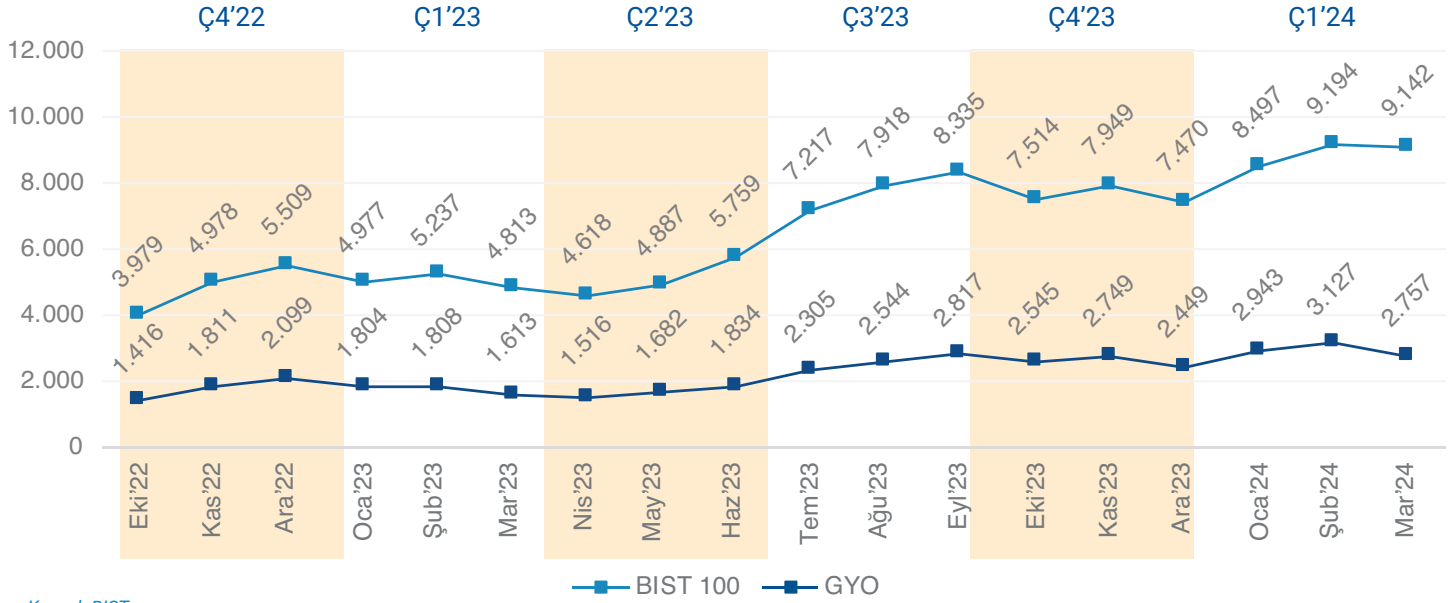
2023 yılında 343 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri, 2024'te de büyümeye devam ederek 398 milyar TL'ye yükseldi. Döviz bazında da 11,7 milyar USD'den 12,3 milyar USD'ye ulaşan GYO'ların piyasa değeri geleceğe dair pozitif sinyaller vermeye başladı.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılının ilk çeyreğinde ilk iki sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD ve Hollanda paylaşıırken bu çeyrekte Hollanda ilk sırayı ABD'den devraldı. İrlanda'nın da 3. sıraya yükseldiği sırlamada Birleşik Krallık ve Bahreyn 4 ve 5. sıralarda yer aldı. İlk 10 ülke incelendiğinde ise yatırımcıların 8'inin Avrupa ve Amerika kıtaları menşeli ülkeler olduğunu görmekteyiz.

Yerel seçimlerin Mart ayında sonuçlanması ile iç politik belirsizliklerin uzun bir süreliğine kalkması birçok sektöre olduğu gibi gayrimenkul sektörüne de olumlu yansiyabilir. Ancak enflasyonun hala yüksek seyretmesi ve yüksek faiz oranları yatırım iştahını kısıtlayabilecek riskler olarak karşımızda durmakta. Ayrıca alım gücünün düşmüş olması ve finansmana erişimin zorluğu diğer önemli olumsuz etkenler olarak karşımızda durmakta. ABD seçimleri, devam eden küresel politik gerilim, çatışma ve savaşlar da 2024 yılında sektör açısından takip edilmesi gereken önemli hususlar arasında yer almakta. Küresel ölçekte veri merkezleri ve bilimsel binalarla ilgili geliştirmelerin öne çıkmakta olduğu, konut krizinin uzun bir süre devam edeceği ancak talebin de azalmayacağı bir dönemdeyiz. Sürdürülebilirlik, ESG, yapay zeka teknolojilerinin kullanımı gibi alanlarda yatırım yapan GYO'ların yakın ve orta vadede fark yaratacağını söylemek mümkün.

Dr. Levent SÜMER, PMP, MRICS

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

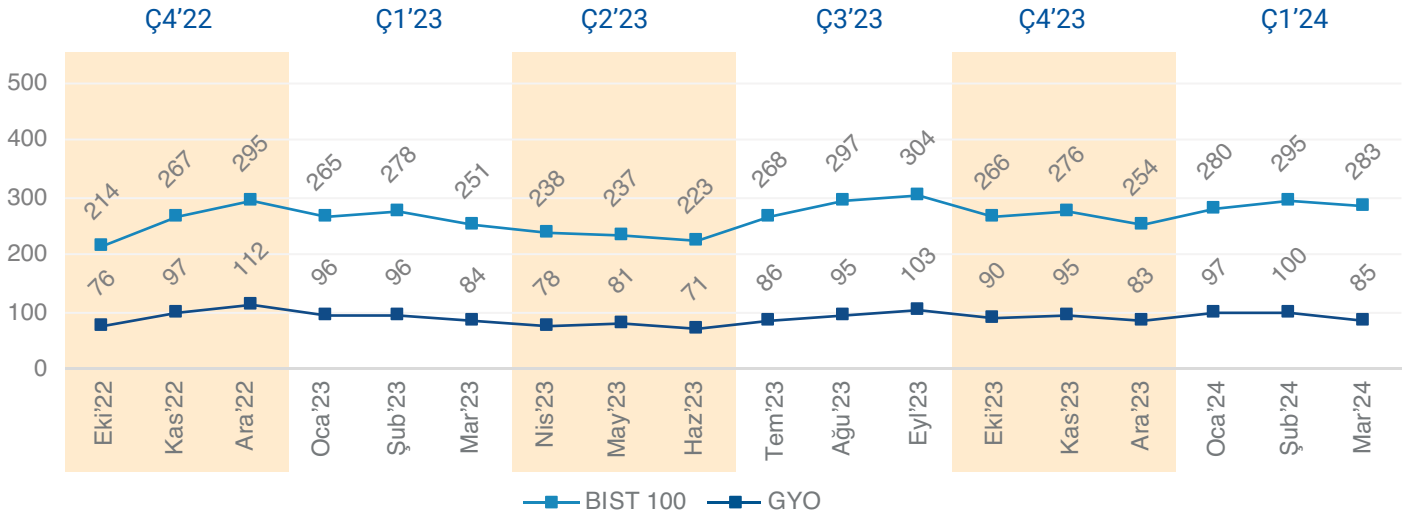


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 4. çeyrekte 2.449 ile tamamladığı seyrine 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla 2.757 seviyesinde kapatmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO endeksi USD bazında 2023 yılı 4. çeyrekte 83 ile tamamladığı seyrine 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla 85 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
31	32	31	33	33	33	37	39	48	48

Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45%	44%	44%

Fiili Dolaşım

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
42%	39%	39%	38%	36%	32%	27%	33%	32%	31%

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
-18,63	130,01	-143,63	-38,81	-82,44	-145,12	-42,79	-110,31	-135,62	11,51

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.951,87	245.216,51	343.242	397.860

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	12.333

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
İşlem Miktarı	15.356	32.351	26.701	48.836	189.698	150.829	83.884	48.329	57.479
İşlem Değeri (TL)	37.003	74.348	49.174	70.436	445.147	415.124	487.856	404.438	523.566
İşlem Değeri (USD)	12.334	20.464	11.230	12.376	62.354	48.775	26.224	14.274	16.999

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Uyruk Bazında İşlem Hacmi Dağılımı

Yıllar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
Yabancı	20%	14%	16%	11%	16%	20%	25%	25%	22,48%
Yerli	80%	86%	84%	89%	84%	80%	75%	75%	77,52%

Uyruk Bazında Yatırımcı Sayıları (Adet)

Yıllar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
Yabancı	1.378	1.250	1.053	1.096	1640	1.872	3.624	9.737	7.082
Yerli	129.320	145.995	154.833	181.382	357.362	429.676	1.371.614	3.967.395	2.426.350
Toplam	130.698	147.245	155.886	182.478	359.002	431.548	1.375.238	3.977.132	2.433.432

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	20.437
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	153.717
Toplam	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	174.155

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri Oranları

Yıllar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
Yabancı	43%	37%	31%	22%	14%	10%	11%	11%	12%
Yerli	57%	63%	69%	78%	86%	90%	89%	89%	88%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

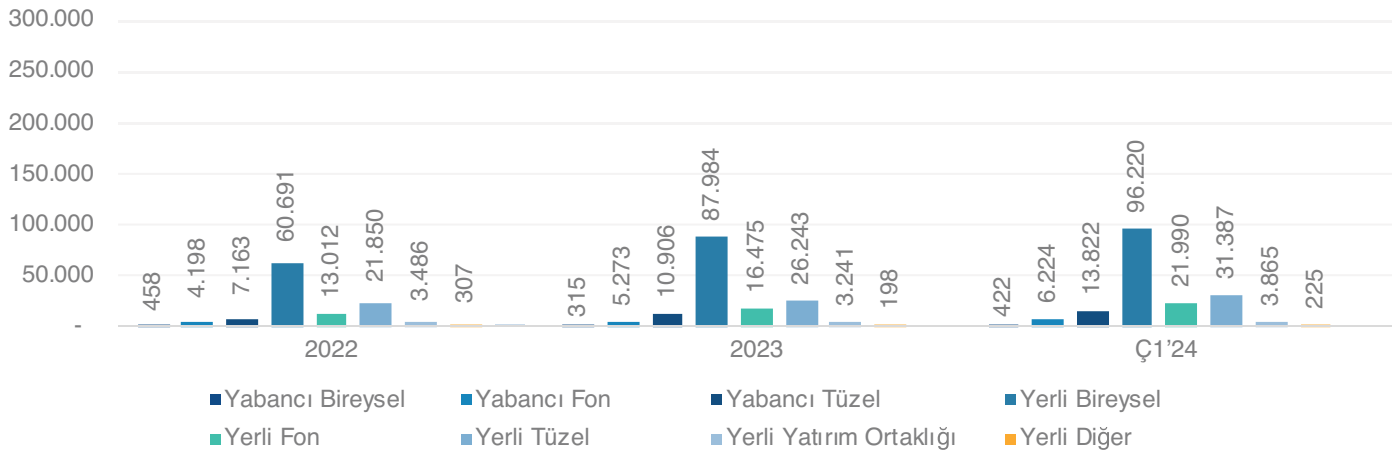
Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

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

	2022	2023	Ç1'24
Yabancı Bireysel	458	315	422
Yabancı Fon	4.198	5.273	6.224
Yabancı Tüzel	7.163	10.906	13.822
Yerli Bireysel	60.691	87.984	96.220
Yerli Fon	13.012	16.475	21.990
Yerli Tüzel	21.850	26.243	31.387
Yerli Yatırım Ortaklığı	3.486	3.241	3.865
Yerli Diğer	307	198	225
Toplam	111.165	150.636	174.155

	2022	2023	Ç1'24
Yabancı Bireysel	0,4%	0,2%	0,2%
Yabancı Fon	3,8%	3,5%	3,6%
Yabancı Tüzel	6,4%	7,2%	7,9%
Yerli Bireysel	54,6%	58,4%	55,2%
Yerli Fon	11,7%	10,9%	12,6%
Yerli Tüzel	19,7%	17,4%	18,0%
Yerli Yatırım Ortaklığı	3,1%	2,2%	2,2%
Yerli Diğer	0,3%	0,1%	0,1%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

	2022	2023	Ç1'24
Bireysel	55,0%	58,6%	55,5%
Kurumsal	45,0%	41,4%	44,5%
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
AKIŞ GYO	-	124.608.000	124.608.000	21,45%
AKMERKEZ GYO	65.957.280	-	65.957.280	11,35%
ALARKO GYO	40.572.000	-	40.572.000	6,98%
EMLAK KONUT GYO	76.640.571	-	76.640.571	13,19%
HALK GYO	4.400.000	42.000.000	46.400.000	7,99%
MİSTRAL GYO	4.378.997,33	-	4.378.997	0,75%
PANORA GYO	56.202.000	-	56.202.000	9,68%
YENİ GİMAT GYO	166.118.400	-	166.118.400	28,60%
Toplam	414.269.248	166.608.000	580.877.248	100%

2019				
Şirket Adı	Nakit	Bedelsiz	Toplam Temettü	Toplamdaki Payı
AKIŞ GYO	31.152.000	93.456.000	124.608.000	16,36%
AKMERKEZ GYO	90.551.520	-	90.551.520	11,89%
ALARKO GYO	27.053.017	-	27.053.017	3,55%
EMLAK KONUT GYO	122.930.000	-	122.930.000	16,13%
HALK GYO	5.000.000	70.000.000	75.000.000	9,84%
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

31.03.2024

Yatırımcı Adres Ülkesi	Piyasa Değeri (TL)
Hollanda	7.590.325.379
Amerika Birleşik Devletleri	6.140.748.535
İrlanda	1.080.626.456
Birleşik Krallık	965.916.558
Bahreyn	867.390.000
Bahamalar	715.955.764
Birleşik Arap Emirlikleri	496.560.045
Virjin Adaları (İngiliz)	475.786.102
İsviçre	257.274.251
Fransa	215.814.395

30.09.2023

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

31.12.2023

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

30.06.2023

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

GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi (TL)

	2019	2020	2021	2022	2023
EMLAK KONUT GYO	24.185.242.000	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000	120.831.932.000
TORUNLAR GYO	13.720.073.000	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000	80.576.031.000
ZİRAAT GYO	-	-	8.643.897.092	20.662.426.003	40.041.601.615
ÖZAK GYO	4.779.523.374	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962	38.560.677.653
İŞ GYO	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256	38.149.395.177
REYSAŞ GYO	2.797.660.567	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181	33.924.907.765
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					33.356.604.929
SİNPAŞ GYO	5.290.965.091	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848	32.740.501.823
PASİFİK GYO	-	-	3.562.512.146	9.531.314.201	30.343.672.603
HALK GYO	3.039.209.130	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731	26.514.093.826
AKİŞ GYO	6.298.884.591	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767	23.882.635.069
AVRUPAKENT GYO					20.977.011.556
KİLER GYO	1.406.889.000	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000	20.715.525.000
AKFEN GYO	2.662.935.747	2.903.964.639	6.863.235.275	12.386.046.803	15.343.293.560
YEŞİL GYO	2.285.760.316	2.033.990.607	2.054.423.715	4.683.182.221	15.165.322.934
ASCE GYO					14.947.594.642
VAKIF GYO	1.781.467.349	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	14.938.242.772
YENİ GİMAT GYO	2.301.984.960	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	13.375.286.616
KIZILBÜK GYO	-	-	2.699.287.485	6.925.429.347	13.072.555.084
SERVET GYO	1.130.380.497	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604	12.187.561.956
ALARKO GYO	1.531.391.235	1.827.244.961	3.095.184.874	6.098.704.680	11.491.339.041
DOĞUŞ GYO	1.963.079.100	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430	10.012.643.461
KUZUGRUP GYO					8.899.783.642
PANORA GYO	969.316.969	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.097	7.890.503.796
MARTI GYO	658.878.752	921.286.648	1.477.710.778	3.568.286.832	7.235.408.839
ŞEKER GYO	-	-	-	2.904.382.591	6.227.229.275
SUR TATİLEVLERİ GYO					5.772.974.220
AKMERKEZ GYO	258.501.624	265.747.122	260.845.565	3.299.209.588	5.714.759.279
FUZUL GYO					5.579.867.189
ADRA GYO					5.089.467.769
PEKER GYO	542.358.817	508.144.908	1.224.152.069	1.991.257.323	4.922.998.827
MHR GYO					4.554.695.023
NUROL GYO	1.743.949.491	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072	3.784.074.559
VERA KONSEPT GYO					3.763.698.489
ÖZDERİCİ GYO	505.551.447	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502	3.724.370.608
KORAY GYO	97.183.978	97.400.240	122.991.021	623.867.637	3.687.941.251
ATAKULE GYO	526.878.523	528.413.783	614.539.183	3.609.373.788	3.638.008.253
TSKB GYO	575.200.186	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	3.371.338.071
MİSTRAL GYO	257.289.455	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830	3.028.474.330
BATI EGE GYO					2.941.782.043
DENİZ GYO	848.898.118	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317	2.577.699.999
EYG GYO	-	-	-	1.698.487.016	1.924.965.396
PERA GYO	128.009.298	126.230.164	146.616.125	577.765.874	1.864.368.103
AVRASYA GYO	207.402.098	264.113.051	365.029.346	657.257.069	1.041.244.994
KÖRFEZ GYO	123.484.705	166.389.870	185.080.265	307.699.592	840.925.450
ATA GYO	90.263.702	86.955.492	127.537.463	243.146.871	432.752.514
İDEALİST GYO	16.440.579	29.915.302	89.286.357	163.651.542	424.907.670
TREND GYO	77.319.209	69.362.217	104.297.707	172.981.026	235.646.216
TOPLAM TL	88.518.729.794	98.801.381.433	151.576.785.850	313.853.126.107	760.318.315.887
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	14.902.143.063	13.316.626.875	11.371.954.824	16.785.115.551	25.827.608.885

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 Yayımları 9 aylık verileri dikkate alınmıştır. Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Sermaye Gelişimi (TL)

	2019	2020	2021	2022	2023
ZİRAAT GYO	-	-	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
AKFEN GYO	184.000.000	184.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	3.890.703.214
EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
VAKIF GYO	230.000.000	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000	2.950.000.000
HALK GYO	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000	1.570.000.000	1.645.000.000
PASİFİK GYO	-	-	267.500.000	1.000.000.000	1.640.000.000
SİNPAŞ GYO	873.193.432	873.193.432	873.193.432	1.500.000.000	1.500.000.000
ÖZAK GYO	364.000.000	364.000.000	364.000.000	728.000.000	1.456.000.000
KİLER GYO	124.000.000	620.000.000	620.000.000	1.395.000.000	1.395.000.000
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
MHR GYO					827.000.000
BATI EGE GYO					815.000.000
ŞEKER GYO	-	-	-	813.555.283	813.555.283
AKİŞ GYO	430.091.850	554.699.850	805.000.000	805.000.000	805.000.000
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					700.000.000
PEKER GYO	73.100.000	253.000.000	669.833.747	669.833.747	669.833.747
ASCE GYO					659.000.000
TSKB GYO	300.000.000	500.000.000	650.000.000	650.000.000	650.000.000
REYSAŞ GYO	246.000.001	246.000.001	500.000.000	500.000.000	500.000.000
AVRUPAKENT GYO					400.000.000
DENİZ GYO	50.000.000	150.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
NUROL GYO	205.000.000	295.000.000	310.200.000	335.348.000	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	330.000.000	330.000.000	330.000.000
FUZUL GYO					318.000.000
KIZILBÜK GYO	-	-	240.000.000	300.000.000	300.000.000
ADRA GYO					293.700.000
ATAKULE GYO	231.000.000	231.000.000	263.340.000	526.680.000	263.340.000
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	241.920.000	241.920.000
YEŞİL GYO	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
VERA KONSEPT GYO					205.000.000
EYG GYO	-	-	-	82.500.000	200.000.000
KUZUGRUP GYO					200.000.000
SUR TATİLEVLERİ GYO					167.500.000
ALARKO GYO	10.650.794	64.400.000	64.400.000	64.400.000	144.900.000
PERA GYO	89.100.000	89.100.000	142.560.000	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	111.600.000	111.600.000	111.600.000
PANORA GYO	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000	87.000.000
TREND GYO	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	69.000.000
KÖRFEZ GYO	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
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	50.000.000	50.000.000	50.000.000
ATA GYO	23.750.000	23.750.000	23.750.000	47.500.000	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
TOPLAM TL	11.737.523.031	13.253.780.237	21.882.634.133	26.424.873.984	36.822.437.198
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	1.976.013.978	1.786.368.202	1.641.731.123	1.413.223.340	1.250.838.611

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır. Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şekildedir.

GYO'ların Özkaynak Gelişimi (TL)

	2019	2020	2021	2022	2023
TORUNLAR GYO	8.478.139.000	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	72.254.671.000
EMLAK KONUT GYO	13.743.042.000	14.494.008.000	15.746.887.000	18.368.023.000	58.549.588.000
ZİRAAT GYO	-	-	8.372.611.115	19.399.778.728	36.119.074.980
ÖZAK GYO	2.449.632.776	3.494.467.270	6.725.090.268	17.062.235.408	35.042.177.092
İŞ GYO	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062	31.105.333.802
REYSAŞ GYO	1.698.535.301	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	30.196.946.852
SİNPAŞ GYO	562.167.565	712.406.784	4.896.459.122	11.402.402.586	25.441.013.847
AVRUPAKENT GYO					20.507.030.290
AKİŞ GYO	4.020.450.560	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514	20.232.668.025
HALK GYO	2.578.219.682	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	20.077.476.844
ASCE GYO					14.890.900.708
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					14.163.216.122
YENİ GİMAT GYO	2.267.562.306	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	13.290.094.887
PASİFİK GYO	-	-	1.271.348.099	4.680.080.021	12.928.832.125
AKFEN GYO	959.543.722	717.955.002	4.353.151.599	7.851.547.236	12.446.599.436
KİLER GYO	729.572.000	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	12.276.704.000
YEŞİL GYO	-30.240.208	-402.464.842	-489.036.786	1.460.745.318	11.456.586.830
VAKIF GYO	1.063.660.615	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	10.804.578.850
ALARKO GYO	1.513.116.444	1.810.094.669	3.060.032.678	5.841.940.731	10.760.132.672
SERVET GYO	560.731.443	1.687.428.601	2.993.465.606	7.564.607.739	10.707.006.539
KIZILBÜK GYO	-	-	2.193.048.489	5.397.079.291	8.013.773.861
KUZUGRUP GYO					7.859.804.457
PANORA GYO	959.535.895	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243	7.404.248.452
DOĞUŞ GYO	979.262.620	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712	6.912.830.342
MARTI GYO	314.180.371	403.552.390	1.040.661.286	3.006.931.513	6.389.642.246
AKMERKEZ GYO	249.324.658	240.134.913	253.047.751	3.279.786.846	5.679.995.542
ŞEKER GYO	-	-	-	2.357.285.449	5.175.862.769
ADRA GYO					5.063.141.440
SUR TATİLEVLERİ GYO					4.841.732.621
MHR GYO					4.534.104.179
PEKER GYO	321.505.713	389.005.749	1.065.016.216	1.779.302.610	3.906.761.861
ÖZDERİCİ GYO	403.947.165	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328	3.680.073.328
ATAKULE GYO	491.326.908	492.594.134	605.510.751	3.580.718.674	3.614.256.154
VERA KONSEPT GYO					3.608.635.568
TSKB GYO	310.106.668	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	3.350.062.035
NUROL GYO	356.770.866	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	3.031.733.505
MİSTRAL GYO	248.583.933	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	3.004.359.318
DENİZ GYO	264.843.978	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490	2.519.356.042
FUZUL GYO					2.441.593.221
BATI EGE GYO					1.838.882.854
PERA GYO	81.969.421	74.407.951	143.283.114	567.419.487	1.688.210.619
EYG GYO	-	-	-	453.142.615	1.166.478.717
AVRASYA GYO	206.125.172	262.871.001	348.820.947	641.108.286	1.024.186.784
KORAY GYO	81.933.122	83.765.798	107.764.023	41.998.736	889.650.301
KÖRFEZ GYO	113.842.447	120.018.043	144.393.079	272.654.766	787.128.546
ATA GYO	36.231.099	35.174.751	50.634.153	236.006.157	422.382.629
İDEALİST GYO	7.328.630	14.442.137	58.495.002	116.822.165	231.117.234
TREND GYO	52.460.108	50.694.286	78.419.689	134.261.862	204.735.111
TOPLAM TL	49.933.639.058	54.478.995.255	96.275.959.127	226.151.712.671	572.535.372.637
TCMB YIL SONU USD ALIŞ KURU	5,94	7,42	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	8.406.336.542	7.342.776.404	7.223.044.424	12.094.773.999	19.448.722.158

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 Yayımları 9 aylık verileri dikkate alınmıştır. Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Dönem Kârı Gelişimi (TL)

	2019	2020	2021	2022	2023
REYSAŞ GYO	548.706.853	410.426.474	1.547.649.705	8.338.680.843	17.245.409.087
TORUNLAR GYO	865.790.000	293.001.000	5.306.805.000	18.436.300.000	13.320.282.000
YENİ GİMAT GYO	342.865.730	108.873.811	699.932.046	3.087.170.008	7.511.389.845
SİNPAŞ GYO	215.036.241	150.332.540	3.200.065.874	5.223.148.289	4.790.207.336
ÖZAK GYO	311.378.318	617.541.014	2.523.894.700	8.312.975.560	4.669.112.812
ZİRAAT GYO	-	-	1.320.242.261	10.945.313.261	4.015.886.751
ASCE GYO					3.951.597.314
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					3.899.067.802
SERVET GYO	52.356.278	903.633.477	672.356.730	3.652.411.405	3.672.752.628
AKIŞ GYO	549.043.489	(458.444.388)	237.917.449	5.563.513.840	3.358.458.325
AVRUPAKENT GYO					3.261.183.494
İŞ GYO	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262	3.131.266.812
PANORA GYO	62.539.398	29.433.274	249.689.360	1.837.646.714	2.637.143.450
HALK GYO	321.408.214	352.452.465	378.556.382	6.602.399.467	2.573.786.950
DOĞUŞ GYO	95.044.820	(360.865.188)	(229.276.304)	2.665.028.996	1.846.046.906
YEŞİL GYO	(116.563.051)	(237.911.520)	(161.921.746)	1.941.052.072	1.692.827.154
KİLER GYO	(447.638.000)	(12.910.000)	547.432.000	3.314.107.000	1.417.457.000
VAKIF GYO	96.152.268	118.592.111	474.687.944	2.332.117.148	1.335.571.137
ALARKO GYO	389.574.941	330.185.303	1.261.477.309	2.753.941.111	1.289.382.689
MARTI GYO	4.740.638	(38.824.528)	(29.909.373)	1.095.119.569	1.271.763.985
PASİFİK GYO	-	-	29.091.207	3.411.640.125	1.010.191.229
AKFEN GYO	165.355.553	(240.424.726)	2.083.753.201	3.082.287.680	940.763.936
SUR TATİLEVLERİ GYO					909.086.594
MİSTRAL GYO	34.893.382	12.599.942	215.347.298	743.784.458	872.582.738
ADRA GYO					869.955.829
NUROL GYO	(290.516.489)	(217.208.470)	(103.636.036)	858.513.223	760.414.786
ATAKULE GYO	31.098.378	1.273.350	80.578.605	2.371.888.884	649.529.829
KORAY GYO	3.878.313	1.540.396	24.101.349	(64.843.715)	642.054.503
VERA KONSEPT GYO					574.994.089
ŞEKER GYO	-	-	-	1.295.649.562	567.195.680
AKMERKEZ GYO	81.558.129	56.870.007	94.818.323	1.247.439.605	496.547.351
PEKER GYO	(1.096.376)	67.428.985	302.942.638	360.214.176	485.118.345
TSKB GYO	52.113.273	(45.781.223)	124.879.321	1.069.466.398	358.341.845
FUZUL GYO					306.000.755
EYG GYO	-	-	-	119.841.365	225.739.489
PERA GYO	(8.202.160)	(7.505.353)	15.151.199	424.217.672	146.950.469
BATI EGE GYO					138.447.254
KÖRFEZ GYO	13.420.572	6.277.619	24.402.821	128.805.381	135.545.125
KUZUGRUP GYO					119.240.517
DENİZ GYO	13.342.945	6.528.523	98.131.858	606.008.239	68.875.327
AVRASYA GYO	33.935.679	51.761.474	30.986.565	218.614.609	57.049.416
ATA GYO	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	161.720.930	32.411.335
MHR GYO					31.236.515
İDEALİST GYO	273.605	7.104.738	3.653.338	58.374.055	-6.456.629
ÖZDERİCİ GYO	(12.916.258)	11.126.261	618.432.439	1.250.095.182	-6.538.234
TREND GYO	8.185.208	(1.735.827)	27.736.308	55.842.173	-81.770.317
KIZILBÜK GYO	-	-	104.664.926	3.204.451.039	-1.696.715.306
EMLAK KONUT GYO	778.369.000	836.258.000	1.332.323.000	2.997.133.000	-3.813.530.000
TOPLAM TL	4.483.993.603	3.017.075.196	24.452.375.850	118.066.258.586	91.683.855.947
TCMB HAZİRAN SONU USD ALIŞ KURU	5,76	6,84	13,33	18,70	29,44
TOPLAM USD	779.133.917	440.886.602	1.834.524.409	6.314.277.693	3.114.451.833

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
Mart GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal Yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır. Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Özkaynak Karlılığı* Oranı (%)

	2019	2020	2021	2022	2023
KORAY GYO	4,7%	1,8%	22,4%	-154,4%	72,2%
REYSAŞ GYO	32,3%	19,5%	39,2%	67,9%	57,1%
YENİ GİMAT GYO	15,1%	4,9%	25,3%	52,4%	56,5%
PANORA GYO	6,5%	3,2%	21,5%	62,0%	35,6%
SERVET GYO	9,3%	53,6%	22,5%	48,3%	34,3%
MİSTRAL GYO	14,0%	4,9%	46,0%	62,1%	29,0%
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					27,5%
DOĞUŞ GYO	9,7%	-57,9%	-56,6%	86,8%	26,7%
ASCE GYO					26,5%
NUROL GYO	-81,4%	-65,8%	-25,7%	67,6%	25,1%
MARTI GYO	1,5%	-9,6%	-2,9%	36,4%	19,9%
EYG GYO				26,4%	19,4%
SİNPAŞ GYO	38,3%	21,1%	65,4%	45,8%	18,8%
SUR TATİLEVLERİ GYO					18,8%
TORUNLAR GYO	10,2%	3,3%	36,6%	54,6%	18,4%
ATAKULE GYO	6,3%	0,3%	13,3%	66,2%	18,0%
KÖRFEZ GYO	11,8%	5,2%	16,9%	47,2%	17,2%
ADRA GYO					17,2%
AKİŞ GYO	13,7%	-12,7%	5,7%	56,7%	16,6%
VERA KONSEPT GYO					15,9%
AVRUPAKENT GYO					15,9%
YEŞİL GYO	385,5%	59,1%	33,1%	132,9%	14,8%
ÖZAK GYO	12,7%	17,7%	37,5%	48,7%	13,3%
HALK GYO	12,5%	12,0%	11,5%	63,3%	12,8%
FUZUL GYO					12,5%
PEKER GYO	-0,3%	17,3%	28,4%	20,2%	12,4%
VAKIF GYO	9,0%	8,2%	19,4%	48,9%	12,4%
ALARKO GYO	25,7%	18,2%	41,2%	47,1%	12,0%
KİLER GYO	-61,4%	-1,1%	31,1%	56,7%	11,5%
ZİRAAT GYO	-	-	15,8%	56,4%	11,1%
ŞEKER GYO				55,0%	11,0%
TSKB GYO	16,8%	-9,9%	16,9%	59,1%	10,7%
İŞ GYO	7,7%	6,5%	24,3%	60,1%	10,1%
AKMERKEZ GYO	32,7%	23,7%	37,5%	38,0%	8,7%
PERA GYO	-10,0%	-10,1%	10,6%	74,8%	8,7%
PASİFİK GYO	-	-	2,3%	72,9%	7,8%
ATA GYO	-20,8%	-3,0%	30,6%	68,5%	7,7%
AKFEN GYO	17,2%	-33,5%	47,9%	39,3%	7,6%
BATI EGE GYO					7,5%
AVRASYA GYO	16,5%	19,7%	8,9%	34,1%	5,6%
DENİZ GYO	5,0%	1,8%	13,6%	45,7%	2,7%
KUZUGRUP GYO					1,5%
MHR GYO					0,7%
ÖZDERİCİ GYO	-3,2%	2,7%	61,4%	55,2%	-0,2%
İDEALİST GYO	3,7%	49,2%	6,2%	50,0%	-2,8%
EMLAK KONUT GYO	5,7%	5,8%	8,5%	16,3%	-6,5%
KIZILBÜK GYO	-	-	4,8%	59,4%	-21,2%
TREND GYO	15,6%	-3,4%	35,4%	41,6%	-39,9%
SEKTÖR RASYOSU	9,0%	5,5%	25,4%	52,2%	16,0%

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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

Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Aktif Kârıllığı* Oranı (%)

	2019	2020	2021	2022	2023
YENİ GİMAT GYO	14,9%	4,9%	24,7%	51,6%	56,2%
REYSAŞ GYO	19,6%	11,8%	10,3%	56,3%	50,8%
PANORA GYO	6,5%	3,1%	59,0%	61,4%	33,4%
SERVET GYO	4,6%	34,3%	27,3%	36,5%	30,1%
MİSTRAL GYO	13,6%	4,8%	-2,0%	61,2%	28,8%
ASCE GYO					26,4%
NURUL GYO					20,1%
DOĞUŞ GYO					18,4%
ATAKULE GYO	5,9%	0,2%	13,1%	65,7%	17,9%
MARTI GYO	0,7%	-4,2%	13,2%	30,7%	17,6%
KORAY GYO	4,0%	1,6%	10,3%	-10,4%	17,4%
ADRA GYO					17,1%
TORUNLAR GYO	6,3%	2,1%	28,3%	46,9%	16,5%
KÖRFEZ GYO	10,9%	3,8%	19,6%	41,9%	16,1%
SUR TATİLEVLERİ GYO					15,7%
AVRUPAKENT GYO					15,5%
VERA KONSEPT GYO					15,3%
SINPAŞ GYO	4,1%	2,6%	12,8%	27,8%	14,6%
AKİŞ GYO	8,7%	-7,5%	3,1%	40,1%	14,1%
ÖZAK GYO	6,5%	10,5%	-6,3%	42,4%	12,1%
EYG GYO	-	-	-	7,1%	11,7%
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					11,7%
ALARKO GYO	25,4%	18,1%	40,8%	45,2%	11,2%
YEŞİL GYO	-5,1%	-11,7%	-7,9%	41,4%	11,2%
TSKB GYO	9,1%	-7,6%	26,6%	58,8%	10,6%
ZİRAAT GYO	-	-	15,3%	53,0%	10,0%
PEKER GYO	-0,2%	13,3%	21,3%	18,1%	9,9%
HALK GYO	10,6%	10,0%	8,3%	46,1%	9,7%
ŞEKER GYO	-	-	-	44,6%	9,1%
VAKIF GYO	5,4%	4,0%	16,8%	34,8%	8,9%
AKMERKEZ GYO	31,6%	21,4%	36,4%	37,8%	8,7%
İŞ GYO	5,2%	5,1%	19,9%	48,0%	8,2%
PERA GYO	-6,4%	-5,9%	24,7%	73,4%	7,9%
ATA GYO	-8,3%	-1,2%	12,2%	66,5%	7,5%
KİLER GYO	-31,8%	-0,7%	18,3%	35,6%	6,8%
AKFEN GYO	6,2%	-8,3%	30,4%	24,9%	6,1%
FUZUL GYO					5,5%
AVRASYA GYO	16,4%	19,6%	8,5%	33,3%	5,5%
BATI EGE GYO					4,7%
PASİFİK GYO	-	-	0,8%	35,8%	3,3%
DENİZ GYO	1,6%	0,6%	9,7%	38,6%	2,7%
KUZUGRUP GYO					1,3%
MHR GYO					0,7%
ÖZDERİCİ GYO	-2,6%	2,4%	27,8%	54,3%	-0,2%
İDEALİST GYO	1,7%	23,7%	4,1%	35,7%	-1,5%
EMLAK KONUT GYO	3,2%	2,9%	4,3%	6,4%	-3,2%
KIZILBÜK GYO	-	-	3,9%	46,3%	-13,0%
TREND GYO	10,6%	-2,5%	26,7%	32,3%	-34,7%
SEKTÖR RASYOSU	5,1%	3,1%	16,1%	37,6%	12,1%

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.

Marti GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır. Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu* Gelişimi

	2019	2020	2021	2022	2023
KORAY GYO	15,7%	14,0%	12,4%	93,3%	75,9%
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					57,5%
PASİFİK GYO	-	-	64,3%	50,9%	57,4%
FUZUL GYO					56,2%
EMLAK KONUT GYO	43,2%	49,4%	48,8%	60,9%	51,5%
İDEALİST GYO	55,4%	51,7%	34,5%	28,6%	45,6%
KİLER GYO	48,1%	34,4%	41,1%	37,2%	40,7%
EYG GYO	-	-	-	73,3%	39,4%
KIZILBÜK GYO	-	-	18,8%	22,1%	38,7%
BATI EGE GYO					37,5%
DOĞUŞ GYO	50,1%	68,3%	83,4%	39,8%	31,0%
VAKIF GYO	40,3%	50,7%	47,2%	28,8%	27,7%
YEŞİL GYO	101,3%	119,8%	123,8%	68,8%	24,5%
HALK GYO	15,2%	16,7%	27,9%	27,1%	24,3%
SİNPAŞ GYO	89,4%	87,7%	56,8%	39,3%	22,3%
PEKER GYO	40,7%	23,4%	13,0%	10,6%	20,6%
NUROL GYO	79,5%	79,9%	75,5%	26,5%	19,9%
AKFEN GYO	64,0%	75,3%	36,6%	36,6%	18,9%
İŞ GYO	32,5%	20,9%	18,0%	20,1%	18,5%
ŞEKER GYO	-	-	-	18,8%	16,9%
SUR TATİLEVLERİ GYO					16,1%
AKİŞ GYO	36,2%	40,9%	46,5%	29,2%	15,3%
TREND GYO	32,2%	26,9%	24,8%	22,4%	13,1%
SERVET GYO	50,4%	35,9%	42,9%	24,3%	12,1%
MARTI GYO	52,3%	56,2%	29,6%	15,7%	11,7%
KUZUGRUP GYO					11,7%
REYSAŞ GYO	39,3%	39,6%	30,3%	17,1%	11,0%
TORUNLAR GYO	38,2%	36,1%	27,1%	14,0%	10,3%
ZİRAAT GYO	-	-	3,1%	6,1%	9,8%
PERA GYO	36,0%	41,1%	2,3%	1,8%	9,4%
ÖZAK GYO	48,7%	40,5%	25,8%	13,0%	9,1%
KÖRFEZ GYO	7,8%	27,9%	22,0%	11,4%	6,4%
ALARKO GYO	1,2%	0,9%	1,1%	4,2%	6,4%
PANORA GYO	1,0%	2,7%	1,0%	1,0%	6,2%
VERA KONSEPT GYO					4,1%
ATA GYO	59,9%	59,5%	60,3%	2,9%	2,4%
DENİZ GYO	68,8%	64,7%	28,5%	15,6%	2,3%
AVRUPAKENT GYO					2,2%
AVRASYA GYO	0,6%	0,5%	4,4%	2,5%	1,6%
ÖZDERİCİ GYO	20,1%	10,8%	3,9%	1,8%	1,2%
MİSTRAL GYO	3,4%	3,0%	4,5%	1,5%	0,8%
ATAKULE GYO	6,7%	6,8%	1,5%	0,8%	0,7%
YENİ GİMAT GYO	1,5%	1,4%	2,4%	1,6%	0,6%
TSKB GYO	46,1%	23,0%	0,5%	0,5%	0,6%
AKMERKEZ GYO	3,6%	9,6%	3,0%	0,6%	0,6%
ADRA GYO					0,5%
MHR GYO					0,5%
ASCE GYO					0,4%
SEKTÖR RASYOSU	43,6%	44,9%	36,5%	27,8%	24,7%

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 Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır. Tablo sıralaması son yıl bazında büyüken küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Özkaynak Rasyosu* Gelişimi (%)

	2019	2020	2021	2022	2023
SERVET GYO	10,8	32,5	57,6	145,5	205,9
AKMERKEZ GYO	6,7	6,4	6,8	88,0	152,4
PANORA GYO	11,0	10,7	13,3	34,0	85,1
ALARKO GYO	142,1	28,1	47,5	90,7	74,3
TORUNLAR GYO	8,5	8,8	14,5	33,8	72,3
REYSAŞ GYO	6,9	8,6	7,9	24,6	60,4
YENİ GİMAT GYO	14,1	13,7	17,2	24,3	54,9
AVRUPAKENT GYO					51,3
YEŞİL GYO	-0,1	-1,7	-2,1	6,2	48,7
KUZUGRUP GYO					39,3
İŞ GYO	4,0	4,3	5,7	14,5	32,4
SUR TATİLEVLERİ GYO					28,9
KIZILBÜK GYO	-	-	9,1	18,0	26,7
AKİŞ GYO	9,3	6,5	5,1	12,2	25,1
ÖZAK GYO	6,7	9,6	18,5	23,4	24,1
ASCE GYO					22,6
MİSTRAL GYO	1,9	1,9	3,5	8,9	22,4
KORAY GYO	2,0	2,1	2,7	1,0	22,2
DOĞUŞ GYO	2,9	1,9	1,2	9,2	20,8
BAŞKENT DOĞALGAZ GYO					20,2
MARTI GYO	2,9	3,7	3,2	9,1	19,4
VERA KONSEPT GYO					17,6
ADRA GYO					17,2
SİNPAŞ GYO	0,6	0,8	5,6	7,6	17,0
EMLAK KONUT GYO	3,6	3,8	4,1	4,8	15,4
ÖZDERİCİ GYO	1,6	1,7	4,0	9,1	14,7
ATAKULE GYO	2,1	2,1	2,3	6,8	13,7
HALK GYO	2,8	3,0	3,2	6,6	12,2
KÖRFEZ GYO	1,7	1,8	2,2	4,1	11,9
PERA GYO	0,9	0,8	1,0	4,0	11,8
AVRASYA GYO	2,9	3,7	3,1	5,7	9,2
NUROL GYO	1,7	1,1	1,3	3,8	9,0
ATA GYO	1,5	1,5	2,1	5,0	8,9
KİLER GYO	5,9	2,0	2,8	4,2	8,8
PASİFİK GYO	-	-	4,8	4,7	7,9
ZİRAAT GYO	-	-	1,8	4,1	7,7
FUZUL GYO					7,7
ŞEKER GYO	-	-	-	2,9	6,4
DENİZ GYO	5,3	2,5	1,8	3,3	6,3
PEKER GYO	4,4	1,5	1,6	2,7	5,8
EYG GYO	-	-	-	5,5	5,8
MHR GYO					5,5
TSKB GYO	1,0	0,9	1,1	2,8	5,2
İDEALİST GYO	0,7	1,4	1,2	2,3	4,6
VAKIF GYO	4,6	3,1	2,4	4,2	3,7
AKFEN GYO	5,2	3,9	3,3	6,0	3,2
TREND GYO	1,7	1,7	2,6	4,5	3,0
BATI EGE GYO					2,3
SEKTÖR RASYOSU	4,3	4,1	5,6	10,4	15,5

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. Tablo sıralaması son yıl bazında büyükten küçüğe şeklindedir.

GYO'ların Fiyat/Kazanç (F/K) Oranı

	F/K		*F/K Değişimi (Puan)	Yıllıklandırılmış Ana Ortaklık Net Kâr/Zarar		Piyasa Değeri	
	22.05.2023	21.05.2024	(Yıllık Değişim Farkı)	2022/12	2023/12	22.05.2023	21.05.2024
Reysaş GYO	0,66	1,09	0,64	8.322.811.985	17.245.409.087	5.525.000.000	18.770.000.000
Yeşil GYO	0,07	1,28	17,05	5.026.458.618	1.692.827.154	355.024.716	2.158.362.181
Yeni Gimat GYO	1,45	1,57	0,08	5.438.607.262	7.511.389.845	7.896.268.800	11.781.504.000
Panora GYO	1,24	1,60	0,29	1.810.711.106	2.637.143.450	2.253.300.000	4.217.760.000
Sinpaş GYO	0,91	1,62	0,78	3.526.196.906	4.790.207.336	3.210.000.000	7.770.000.000
Mistral GYO	0,99	2,18	1,20	826.072.204	872.582.738	818.738.720	1.903.231.976
Asce GYO	a.d.	2,44	a.d.	-263.103.888	3.951.597.314	-	9.641.170.000
Koray GYO	a.d.	2,45	a.d.	-39.752.498	642.054.503	1.797.600.000	1.571.200.000
Martı GYO	1,33	2,45	0,85	1.095.119.569	957.190.102	1.452.000.000	2.347.488.000
Özak GYO	0,82	2,73	2,31	9.321.262.308	4.669.112.812	7.680.400.000	12.740.000.000
Torunlar GYO	0,79	3,50	3,44	16.883.038.000	13.320.282.000	13.300.000.000	46.620.000.000
Nurol GYO	2,90	3,71	0,28	534.502.648	760.414.786	1.549.307.760	2.820.276.680
Atakule GYO	0,82	3,71	3,55	1.310.856.324	649.529.829	1.069.160.400	2.409.561.000
Halk GYO	0,87	3,93	3,54	7.016.223.589	2.573.786.950	6.075.900.000	10.126.900.000
Akiş GYO	0,89	4,35	3,90	3.895.842.441	3.358.458.325	3.461.500.000	14.618.800.000
Servet GYO	1,70	4,69	1,76	5.158.475.959	3.672.752.628	8.751.600.000	17.225.000.000
Alarko GYO	2,76	4,97	0,80	1.243.493.208	1.289.382.689	3.435.740.000	6.407.478.000
Avrupakent GYO	a.d.	5,32	a.d.	10.103.162.589	3.261.183.494	-	17.344.000.000
İş GYO	0,86	5,32	5,21	8.600.904.852	3.131.266.812	7.372.787.500	16.663.075.000
Vakıf GYO	1,80	5,37	1,98	1.746.609.243	1.335.571.137	3.148.750.000	7.168.500.000
Başkent Doğalgaz GYO	a.d.	5,50	a.d.	-1.816.579.524	3.899.067.802	7.805.000.000	21.434.000.000
Kiler GYO	0,79	5,97	6,58	3.524.337.000	1.417.457.000	2.776.050.000	8.467.650.000
Doğuş GYO	2,08	6,67	2,20	3.965.478.925	1.846.046.906	8.266.993.871	12.317.488.861
Şeker GYO	1,12	6,97	5,24	1.281.024.665	567.195.680	1.431.857.298	3.953.878.675
EYG GYO	9,19	8,75	a.d.	188.475.513	225.739.489	1.732.500.000	1.976.000.000
Ziraat GYO	2,04	8,96	3,41	9.110.366.496	4.015.886.751	18.539.799.000	36.000.065.400
Pasifik GYO	1,03	9,25	8,02	6.126.987.242	1.010.191.229	6.287.427.381	9.348.000.000
Adra GYO	a.d.	9,39	a.d.	1.075.578.679	869.955.829	-	8.170.734.000
Sur Tatil Evleri GYO	a.d.	9,67	a.d.	458.910.189	909.086.594	-	8.793.750.000
Vera Konsept GYO	a.d.	9,82	a.d.	135.232.202	574.994.089	-	5.645.700.000
Akfen GYO	10,13	10,32	0,02	411.765.228	940.763.936	4.173.000.000	9.711.000.000
Peker GYO	a.d.	12,10	a.d.	-466.789.347	485.118.345	4.166.365.906	5.867.743.624
Fuzul GYO	a.d.	12,83	a.d.	365.230.821	306.000.755	-	3.927.300.000
Körfez GYO	12,99	13,51	0,04	95.946.750	135.545.125	1.246.080.000	1.830.840.000
Avrasya GYO	2,25	17,43	6,73	138.653.527	57.049.416	312.480.000	994.356.000
Ata GYO	1,08	19,90	17,37	212.635.900	32.411.335	230.375.000	645.050.000
Pera GYO	2,30	20,86	8,05	423.866.550	146.950.469	976.536.000	3.065.040.000
TSKB GYO	2,67	21,11	6,92	982.692.004	358.341.845	2.619.500.000	7.566.000.000
Batı Ege GYO	a.d.	21,13	a.d.	685.304.605	138.447.254	-	2.925.850.000
Akmerkez GYO	a.d.	23,64	a.d.	-159.353.321	496.547.351	2.377.443.200	11.738.160.000
Deniz GYO	3,82	29,97	6,84	287.646.701	68.875.327	1.100.000.000	2.064.000.000
Kuzugrup GYO	a.d.	36,80	a.d.	159.405.439	119.240.517	-	4.388.000.000
MHR GYO	a.d.	126,82	a.d.	1.034.396.089	31.236.515	-	3.961.330.000
Emlak Konut GYO	18,63	a.d.	a.d.	1.317.404.000	-3.813.530.000	24.548.000.000	34.922.000.000
İdealist GYO	5,66	a.d.	a.d.	26.671.501	-6.456.629	151.000.000	353.500.000
Kızılbük GYO	1,50	a.d.	a.d.	3.209.564.850	-1.696.715.306	4.824.000.000	6.486.000.000
Özderici GYO	0,84	a.d.	a.d.	1.000.400.589	-6.538.234	840.000.000	1.465.000.000
Trend GYO	a.d.	a.d.	a.d.	-34.183.005	-81.770.317	289.110.000	883.200.000

Kaynak: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.

*Kar rakamları solo mali tablolar kullanılarak geriye dönük 4 çeyrek üzerinden yıllıklandırılmıştır.

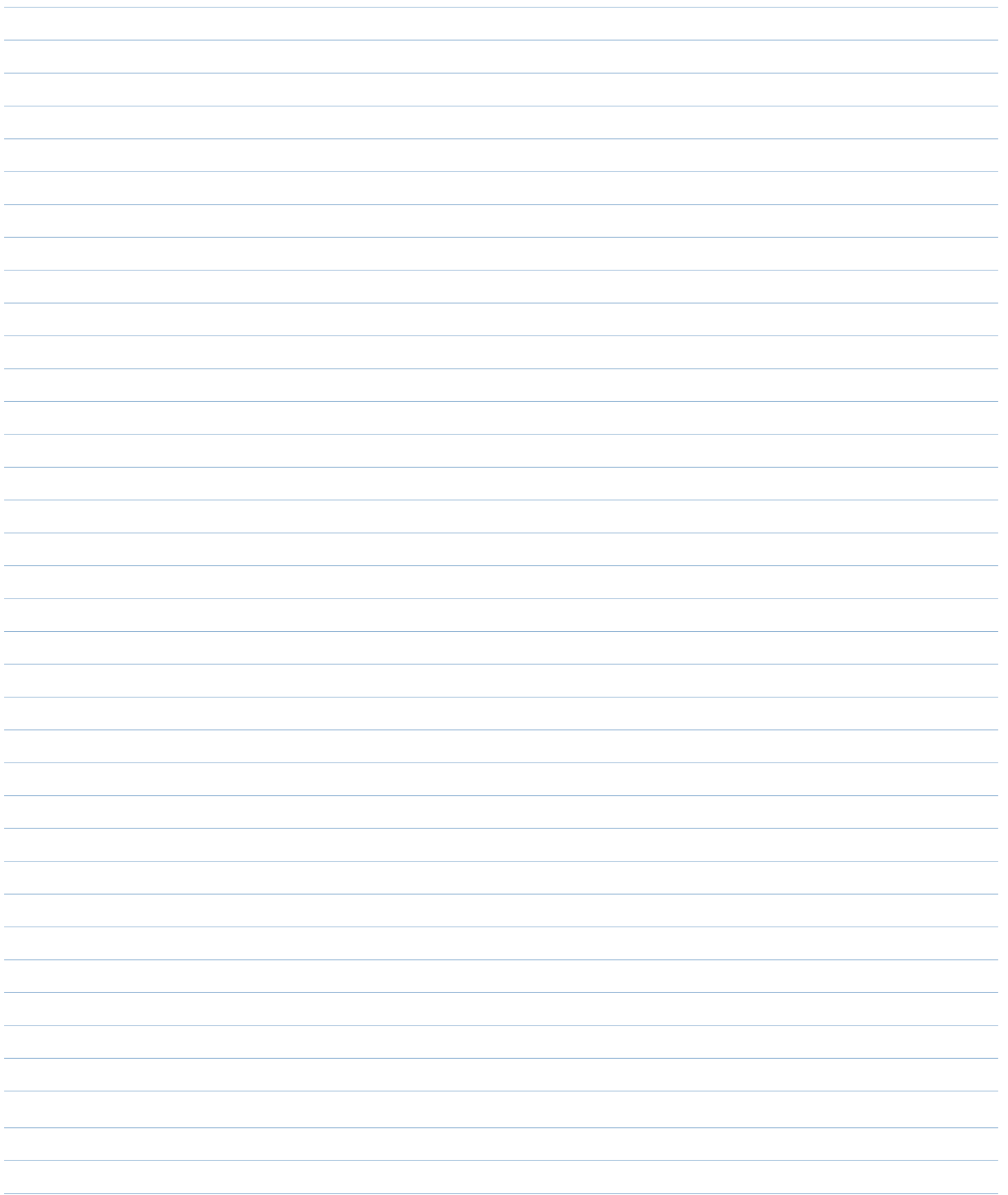
**a.d. Kısaltması "anlamı değil" demektir. İlgili tarihte verisi bulunmamakta veya zarar açıklanması sebebiyle oluşmuştur. Tablo güncel tarihteki F/K oranı düşüktür büyüğe doğru sıralanmıştır.

***Ana Ortaklık Net Kâr hesaplamalarında "Konsolide Olmayan" finansallar esas alınmıştır.

****21 Mayıs 2023 tarihinin pazar gününe denk gelmesinden dolayı piyasa değeri hesaplamalarında 22 Mayıs 2023 tarihli kapanış fiyatları esas alınmıştır.

*****İSGYO VE SEGYO 2024/03 mali tabloları açıklanmıştır. Karşılaştırma dönemleri olarak 2023/12 ve 2022/12 finansalları esas alınmıştır.

*****MRGYO 2023/12 mali tabloları açıklanmıştır. Ancak Şirket'in mali yılı 1 Nisan - 31 Mart dönemi olduğu için 2023/12 finansalları "yıllık" değil, yani 2023/03 dönemini kapsamıyor. 2023/12 dönemi finansalları enflyasyona göre düzeltilmiş olduğu için, düzeltilmemiş 2023/03 net çeyrek finansalları eklenerek yıllıklandırma yapılamaz. Dolayısıyla kıyaslama açısından 2022/09 ve 2023/09 finansalları kullanılmıştır.



Katkılarından Dolayı Teşekkür Ederiz.



GYODER



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

Tel: +90 (212) 282 53 65 GSM: +90 542 783 53 65

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